



Kanton Zürich  
Gemeinde Wila

Privater Gestaltungsplan Huswis

## ERLÄUTERNDER BERICHT

Gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBG

Bereinigung nach der öffentlichen Auflage



**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

32711 - 4.2.2020

<b>Inhalt</b>	<b>1 EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
	1.1 Ausgangslage	3
	1.2 Vorhaben	3
	<b>2 BETRIEBSKONZEPT</b>	<b>4</b>
	2.1 Bestehende Liegenschaften	4
	2.2 Entwicklung	5
	2.3 Interne Logistik	6
	<b>3 FORMELLES</b>	<b>8</b>
	<b>4 ÜBERGEORDNETE PLANUNG</b>	<b>9</b>
	4.1 Kantonaler Richtplan	9
	4.2 Regionaler Richtplan	10
	4.3 Kommunaler Richtplan	11
	4.4 Zonenplan	11
	4.5 Zusätzliche übergeordnete Auflagen	12
	<b>5 ERLÄUTERUNGEN VON BESTIMMUNGEN UND PLAN13</b>	<b>13</b>
	5.1 Einleitung	13
	5.2 Bauten, Anlagen und Umgebung	14
	5.3 Gestaltung	14
	5.4 Erschliessung	14
	5.5 Umwelt	21
	5.6 Schlussbestimmung	22
	<b>6 AUSWIRKUNGEN</b>	<b>23</b>
	6.1 Siedlung	23
	6.2 Umwelt	25
	6.3 Wirtschaft und Verkehr	30
	<b>7 ABLAUF UND MITWIRKUNGSVERFAHREN</b>	<b>31</b>
	7.1 Übersicht Gesamtablauf	31
	7.2 Mitwirkung und Öffentlichkeit	32
	7.3 Anhörung	34
	7.4 Vorprüfung ARE	34

**Anhang** Mutationsplan

**Beilage** Lärmnachweis Parkierungsanlage, Ingenieurbüro Andreas Suter vom  
17. Oktober 2019

**Auftraggeber** Furrer Liegenschaften + Beteiligungen AG  
Elias Furrer  
Tösstalstrasse 41  
8492 Wila

**Bearbeitung** SUTER • VON KÄNEL • WILD  
Simon Wegmann, Jill Brütsch

**Titelbild** Furrer Schreinerei + Küchenbau AG, Bahndammstrasse, Wila ([www.furreragwila.ch](http://www.furreragwila.ch))

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Ausgangslage

### Traditionsbetrieb

Die Furrer Schreinerei + Küchenbau AG beschäftigt rund 30 Mitarbeitende. Der Betrieb an der Bahndammstrasse in Wila ist über viele Jahre gewachsen, setzt auf den neusten Standard und Mitarbeitende, die sich weiterbilden und weiterentwickeln - traditionelles Handwerk, welches durch CNC (Computerized Numerical Control) Maschinen unterstützt wird.

### Ökologie

Dank dem zeitgemässen Heizsystem verwertet die Furrer Schreinerei + Küchenbau AG sogar ihr Restholz nach ökologisch hochwertigen Richtlinien und beheizt einige Räume sowie angrenzende Wohnliegenschaften.

## 1.2 Vorhaben

### Optimierung Betrieb

Um die Firma mit ihren rund 30 Mitarbeitenden erfolgreich und wirtschaftlich in die Zukunft zu führen und den dringenden Bedarf an Fläche für die anstehenden technologischen Erneuerungen sicherzustellen, ist eine Optimierung des bestehenden Betriebs vorgesehen. Mit dem Gestaltungsplan erfolgt keine Aufzoning.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan können die baurechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden, sodass folgende Punkte im Betrieb optimiert werden können:

- Bessere Betriebslogistik
- Kürzere Wege
- Optimierte Platzverhältnisse
- Gedeckter Zwischentransport
- Zukunftsorientierte Produktion mittels neuer Technologien

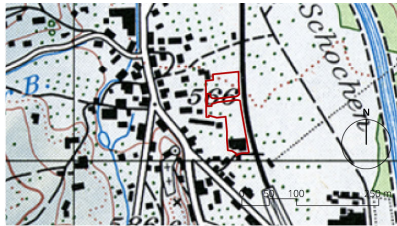
## 2 BETRIEBSKONZEPT

### 2.1 Bestehende Liegenschaften

#### Situation

Im Jahr 1952 hat Max Furrer in der damals zweiten Generation in Wila am Schützenhausweg (heutige Bahndammstrasse) eine neue Schreinerei erstellt.

In den letzten 65 Jahren ist der Betrieb stark gewachsen. Die Altliegenschaften und deren Anbauten weisen deshalb sehr unterschiedliche Baujahre, von 1952 bis 2015, auf.



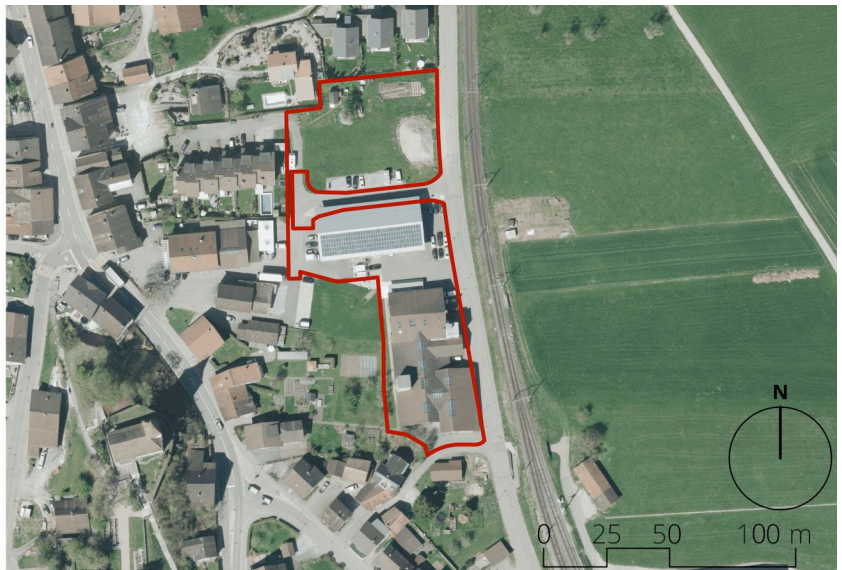
1972



2003



2013



Quelle: GIS-Browser  
Stand: 2014-2015

## 2.2 Entwicklung

### Zukunftsorientierter Betrieb

In den letzten Jahren wurde das Thema der Technologie bei Schreinereien immer wichtiger. Das traditionelle Handwerk wird heute mit CNC-Maschinen unterstützt.

Die neuen Maschinen benötigen mehr Platz, weshalb sich der Betrieb entsprechend anpassen muss. Nebst der Technologie muss sich der Schreinereibetrieb auch im Hinblick auf weitere Entwicklungen, beispielsweise neue Vorschriften zu den Lärm- und Staubemissionen, steigende Anforderungen bezüglich Arbeitssicherheit, brandschutztechnische Anforderungen und weitere, anpassen.

Um allen Anforderungen gerecht zu werden und auf dem Markt bestehen zu können, müssen die Platzverhältnisse im Betrieb der Furrer Schreinerei + Küchenbau AG entsprechend angepasst und optimiert werden. Für einen zukunftsorientierten Betrieb sind die Erweiterungs-/Optimierungsschritte somit unerlässlich.

### Problematik heute

Der Platz im Schreinereibetrieb ist in den bestehenden Bauten stark begrenzt. Zudem müssen heute andere Anforderungen an die Arbeitssicherheit etc. erfüllt werden, als noch vor einigen Jahren, was weiteren Platz in Anspruch nimmt. Die neuen Maschinen benötigen heute ebenfalls mehr Platz. Der bestehende Maschinenraum (2) genügt den Anforderungen nicht mehr. Aufgrund der Platzverhältnisse ist das Lager in zwei Gebäuden untergebracht, was zu mehr Wegen führt. Der Transport zwischen den Lagern ist zudem nicht gedeckt und die Betriebslogistik nicht optimal.

### Lösung

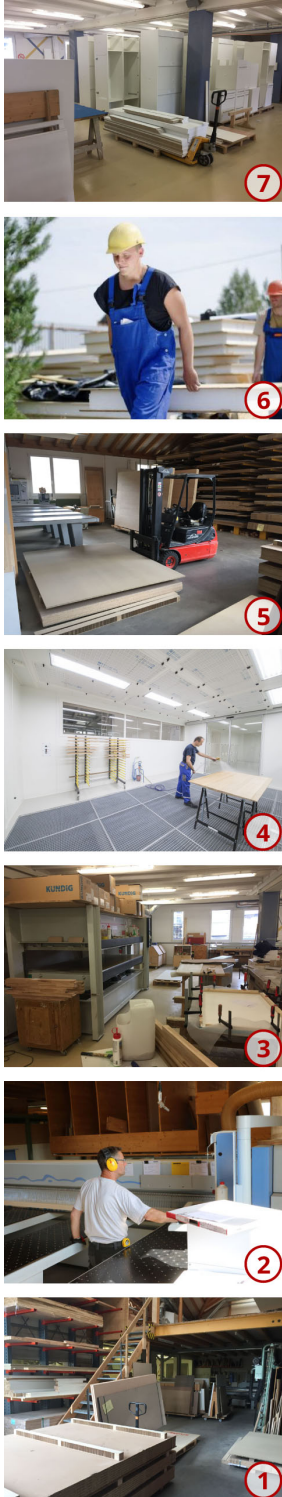
Optimierung heutiger Betrieb

Mit der Vergrößerung der Maschinenhalle haben künftig alle CNC-Maschinen genügend Platz und ein zukunftsorientierter Betrieb kann gewährleistet werden. Auch werden die Betriebsabläufe vereinfacht und genügend Platz für alle Arbeitsschritte geschaffen, welche den heutigen Anforderungen entsprechen. Der Transport ins Lager ist künftig gedeckt und an einem Ort organisiert.

## 2.3 Interne Logistik

### Warenfluss heutiger Betrieb

Der Warenfluss im heutigen Betrieb gestaltet sich wie folgt:



- |  |                                   |
|--|-----------------------------------|
| ① Anlieferung Platten / Massivholz   | ⑤ Lager                           |
| ② Maschinenraum: horizontale Plattenpresse, Kantenleimer, CNC-Bearbeitungscenter, Breitbandschleifmaschine, usw. | ⑥ Zwischentransport nicht gedeckt |
| ③ Bankraum, Leimpresse, Furnierpresse usw.   | ⑦ Lager Geräte, Auslieferung      |
| ④ Lackraum, Farblager  |                                   |

Warenfluss künftiger Betrieb

Der Warenfluss im künftigen Betrieb gestaltet sich wie folgt:



- |   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| ① Anlieferung Platten / Massivholz  | ④ Lackraum, Farblager               |
| ② Maschinenraum: horizontale Plattenpresse, Kantenleimer, CNC-Bearbeitungszentrum, Breitbandschleifmaschine, usw. | ⑤ Lager, Lager Geräte, Auslieferung |
| ③ Bankraum, Leimpresse, Furnierpresse usw.  |                                     |

### 3 FORMELLES

#### Verfahren eines privaten Gestaltungsplans

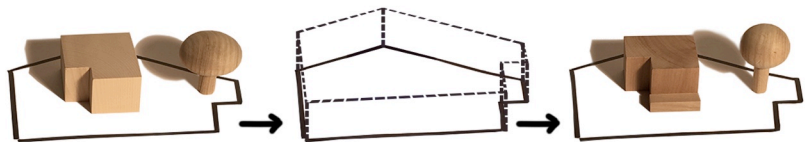
Mit dem privaten Gestaltungsplan (GP) werden massgeschneiderte Bauvorschriften erlassen. Die rechtlichen Grundlagen für den privaten Gestaltungsplan sind in den §§ 83 ff. Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) geregelt.

Der private Gestaltungsplan Huswis wird von der Grundeigentümerin Furrer Liegenschaften + Beteiligungen AG aufgestellt. Da die gewünschten Baumöglichkeiten hinsichtlich der Gebäudelänge von der Regelbauweise abweichen, muss der Gestaltungsplan der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

#### Anlass für den privaten Gestaltungsplan

Der private Gestaltungsplan Huswis soll einen zukunftsorientierten und ökologischen Betrieb ermöglichen. Dazu sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Gleichzeitig sollen auch die Anliegen der Anwohner, der Gemeinde und des Kantons (im Rahmen der Mitwirkung) behandelt werden.

Der Gestaltungsplan zwingt nicht zum Bauen. Er legt lediglich fest, in welchem Ausmass Bauten und Anlagen realisiert werden dürfen. Der Gestaltungsplan ist auch kein Bauprojekt. Sämtliche baulichen Veränderungen bedürfen deshalb noch einer baurechtlichen Bewilligung des kantonalen Amtes für Raumentwicklung (ARE) nach Art. 23 RPG und der Gemeinde Wila.



#### Grenzmutation

Für das Gestaltungsplangebiet sollen die Grundstücke Kat. Nrn. 1412, 1423, 1425 künftig zu einem Grundstück zusammengefasst und somit eine Grenzaufhebung vorgenommen werden. Die Grenzaufhebung ist für die Bebauung notwendig und soll zum gegebenen Zeitpunkt gemäss dem Mutationsplan im Anhang im entsprechenden Verfahren vorgenommen werden.



## 4 ÜBERGEORDNETE PLANUNG

### 4.1 Kantonaler Richtplan

#### Siedlung

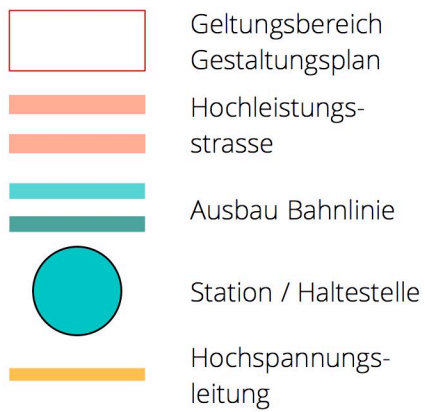
Das Gestaltungsplangebiet liegt innerhalb des Siedlungsgebiets.

#### Verkehr

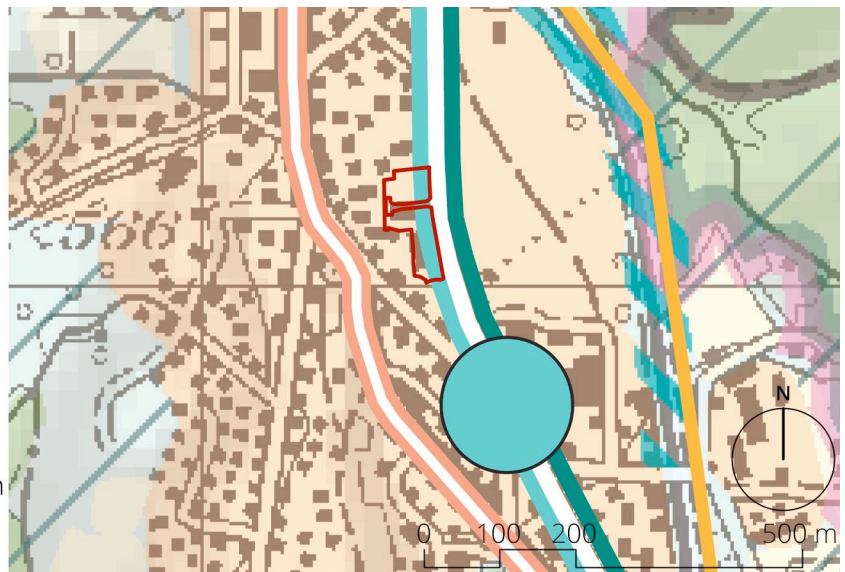
Entlang der Bahndammstrasse, welche das Gestaltungsplangebiet im Osten beschränkt, verläuft die Bahnlinie, die gemäss kantonalem Richtplan ausgebaut werden soll.

#### Versorgung, Entsorgung/ OeBA

Es bestehen keine kantonalen Festlegungen.



Beschluss des Kantonsrates über die Teilrevision 2015 des kantonalen Richtplanes vom 22. Oktober 2018 (Festsetzung)



## 4.2 Regionaler Richtplan

### Verkehr

Ergänzend zum kantonalen Richtplan kommt hinzu, dass das Planungsgebiet von einem bestehenden respektive geplanten Radweg tangiert wird, welcher entlang der Bahndammstrasse verläuft (Massstabsebene: ungenaue Linienführung).

### Versorgung, Entsorgung/ OeBA

Es bestehen keine regionalen Festlegungen.

-  Hochleistungsstrasse
-  Umgestaltung Strassenraum
-  Radweg best. / geplant
-  Fussweg ohne / mit Hartbelag
-  Ausbau Bahnlinie



Verabschiedet von der Delegiertenversammlung der RZO am 23. November 2017



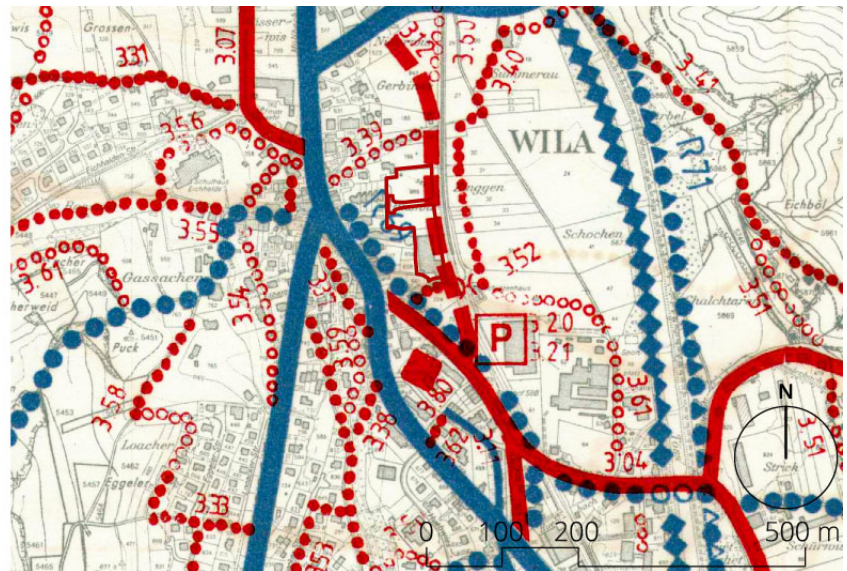
### 4.3 Kommunalen Richtplan

#### Verkehrsplan

Der kommunale Verkehrsplan von 1996 soll revidiert werden. Gemäss kommunalem Verkehrsrichtplan besteht entlang dem Schützenhausweg ein kommunaler Fussweg. Die Bahndammstrasse wird als kommunal geplante Sammelstrasse definiert.

-  Sammelstrasse  
best. / geplant
-  Bushaltestelle
-  Fussweg  
best. / geplant
-  Hauptstrasse  
best. / geplant
-  Buslinie
-  Wanderweg  
best. / geplant

Vom Regierungsamt genehmigt  
am 21. August 1996



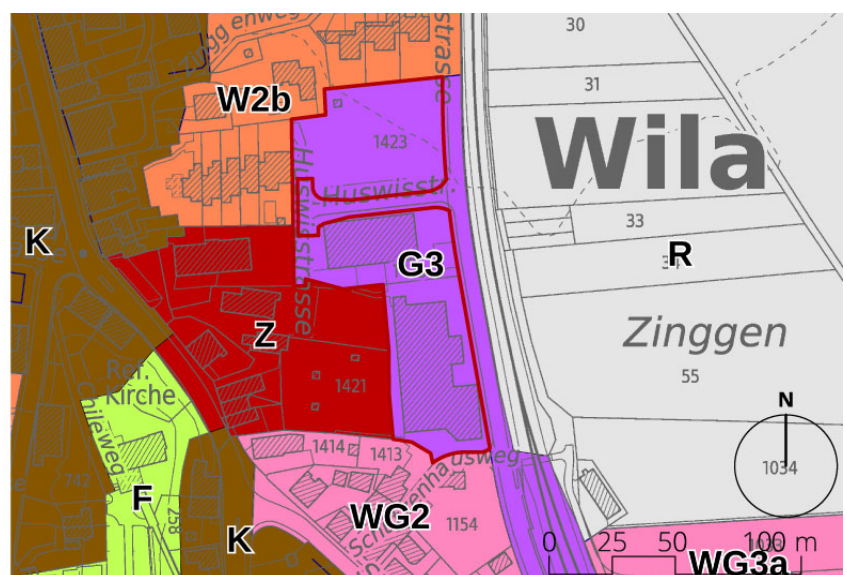
### 4.4 Zonenplan

#### Zonenbestimmungen

Das gesamte Gestaltungsplangebiet liegt in der Gewerbezone 3. Im Gegensatz zur Gewerbezone 4 ist in der Gewerbezone 3 die Gebäude- und Gesamtlänge nicht frei, sondern auf 50 m beschränkt.

-  Kernzone
-  Zentrumszone
-  Wohnzone
-  Wohn- und  
Gewerbezone
-  Gewerbezone
-  Reservezone

Quelle: GIS-Browser  
Abfrage: 8.2.2019



## 4.5 Zusätzliche übergeordnete Auflagen

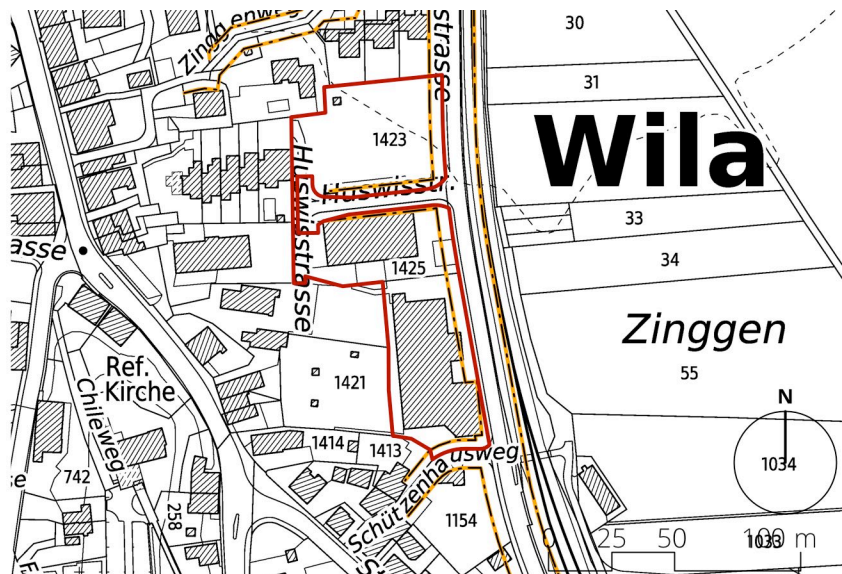
### Nicht-ionisierende Strahlung (NIS) (Eisenbahn)

Der Übersichtsplan der SBB mit der 1 Mikrottesla-Linie zeigt keine Überschneidung mit dem Planungsgebiet. Die 1 Mikrottesla-Linie zeigt den Kontrollabstand zur Einhaltung des Anlagegrenzwertes der magnetischen Flussdichte über 24 Stunden von 1 Mikrottesla an.

### Verkehrsbaulinien

Entlang der Huswisstrasse sowie der Bahndammstrasse bestehen heute kommunale Verkehrsbaulinien (RRB Nr. 1588/1997).

-  Geltungsbereich Gestaltungsplan
-  Verkehrsbaulinien



Quelle: GIS-Browser  
Abfrage: 14.2.2019

## 5 ERLÄUTERUNGEN VON BESTIMMUNGEN UND PLAN

### 5.1 Einleitung

#### zu Art 1.1 Zweck

Der private Gestaltungsplan Huswis bezweckt die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen zukunftsorientierten Gewerbebetrieb am bestehenden Ort.

#### zu Art 1.2 Bestandteile/ Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen. Der vorliegende Bericht dient im Sinne von Art. 47 RPV der Erläuterung und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit.

Der Geltungsbereich beschränkt sich auf die Grundstücke Kat. Nrn. 1412, 1423 und 1425 und umfasst eine Fläche von knapp 6'500 m<sup>2</sup>.

Da auch das Areal nördlich der Huswisstrasse (Grundstück Kat. Nr. 1423) zum Betriebsumfeld der Schreinerei gehört, wird auch diese Fläche in den Gestaltungsplan miteinbezogen. Dadurch wird erreicht, dass die heutige Situation geklärt und ein angemessener Spielraum für die Betriebsoptimierung sichergestellt werden kann.

#### Eigentumsverhältnisse heute

Grundstück Kat. Nrn.	Eigentümerin
1412, 1423, 1425	Furrer Liegenschaften + Beteiligungen AG

#### Eigentumsverhältnisse künftig

Künftig soll, wie eingangs beschrieben, eine Grenzaufhebung der Grundstücke Kat. Nrn. 1412, 1423 und 1425 vorgenommen werden. Das Eigentumsverhältnis präsentiert sich nach der entsprechenden Mutation wie folgt (siehe auch Anhang 1):

Grundstück Kat. Nr.	Eigentümerin
A	Furrer Liegenschaften + Beteiligungen AG

#### Auswirkung Grenzaufhebung

Die in der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Wila vorgeschriebene Baumassenziffer von 3.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> gilt nicht für jedes Grundstück einzeln, sondern über das gesamte Gestaltungsplangebiet (Grundstück Kat. Nr. A gemäss Mutationsplan im Anhang 1).

#### zu Art. 1.3 Ergänzendes Recht

Innerhalb des Gestaltungsperimeters finden die Bestimmungen des Gestaltungsplans Anwendung, soweit nicht kantonales Recht oder Bundesrecht vorgeht oder auf die kommunale Bauordnung verwiesen wird.

Beim übergeordneten kantonalen Recht kommt für die Gemeinde Wila die bis zum 28. Februar 2017 geltende Fassung des PBG vom 1. Juli 2015 zur Anwendung.

## 5.2 Bauten, Anlagen und Umgebung

### zu Art. 2.1 Baubereiche

Der Gestaltungsplan weist zwei Baubereiche aus. Gebäude dürfen nur innerhalb der Baubereiche gebaut werden. Der Baubereich A dient der heute zwingend notwendigen Betriebsoptimierung. Der Baubereich B dient einer möglichen, künftigen Entwicklung und muss eine zonenkonforme Nutzung aufweisen.

Kurz- bis mittelfristig ist nördlich der Huswisstrasse eine oberirdische Parkierung vorgesehen. Langfristig wäre die Bebauung des Baubereichs B mit der entsprechenden versiegelten Rangier-/Erschliessungsfläche denkbar. In diesem Fall wäre die Parkierung entsprechend unterirdisch anzuordnen.

### zu Art. 2.2 Vorsprünge

Die Begrenzung der Baubereiche gilt nicht für Balkone, Erker, Vordächer, Lüftungsrohre und Fluchttreppen. Diese dürfen um 2.5 m über die Baubereiche, aber nicht über den Geltungsbereich, hinausragen. Wo Verkehrsbaulinien bestehen, gilt der Abstand von 1.5 m gemäss übergeordnetem Recht § 100 Abs. 1 PBG.

### zu Art. 2.3 Bestehende Bauten

Heute bestehen im Gestaltungsplangebiet bereits zahlreiche Bauten und Anlagen mit unterschiedlichen Baujahren. Alle heute bestehenden Bauten und Anlagen sind bewilligt und geniessen Bestandegarantie.

## 5.3 Gestaltung

### zu Art. 3.1 Anforderungen

Die Anforderungen für eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG sind einzuhalten.

## 5.4 Erschliessung

### zu Art. 4.1 Zu- und Wegfahrt

Die Zu- und Wegfahrten erfolgen über den Schützenhausweg, die Bahndammstrasse und die Huswisstrasse. Bei allen Strassen handelt es sich um Gemeindestrassen.

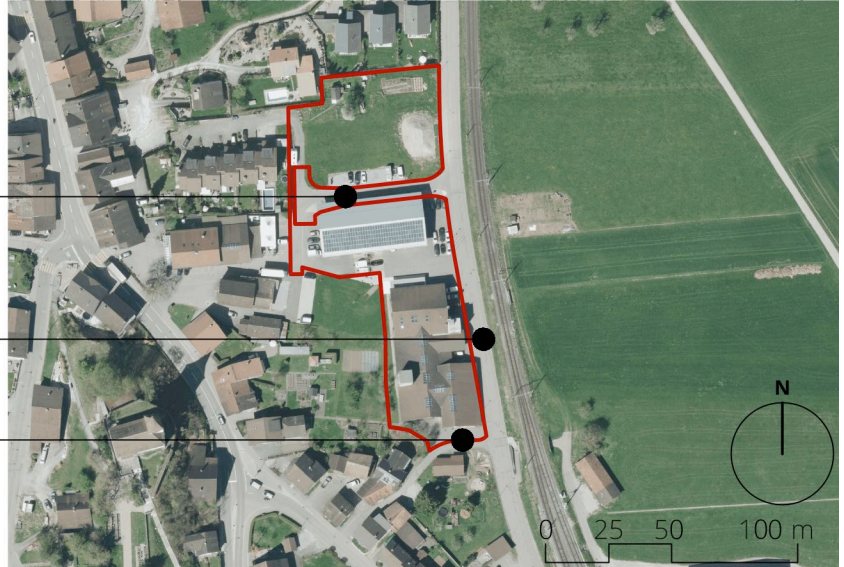
 Geltungsbereich  
Gestaltungsplan

Huswisstrasse

Bahndammstrasse

Schützenhausweg

Quelle: GIS-Browser  
Abfrage: 14.2.2019



**zu Art. 4.2 Versiegelte Rangier-/  
Erschliessungsfläche**

Für Umschlagsplätze sowie für die Parkierung ist die im Plan bezeichnete Rangier-/Erschliessungsfläche vorgesehen. Die versiegelten Flächen sind möglichst gering zu halten und innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Fläche anzuordnen.

**zu Art. 4.3 Erschliessungsfläche**

Die Erschliessung der Überbauung Zentrum Wila sowie des angrenzenden Wohngebiets im Nordwesten erfolgt ab der Huswisstrasse sowie ab dem Schützenhausweg über das Gestaltungsplangebiet.

Erschliessungsfläche

 Erschliessungsfläche



## Parkplatzberechnung

### Annahmen

Für die Parkplatzberechnung wird von 30 Mitarbeitenden ausgegangen. Im Hinblick auf die Kunden/Besucher, werden zwei bis drei Kunden/Besucher pro Tag angenommen.

### BZO Wila

Gemäss der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wila (Art. 44 und Art. 45) ist folgende Anzahl Personenwagen-Abstellplätze (PP) zu erstellen und dauernd zu erhalten:

- 0.5 PP pro Arbeitsplatz (AP) bei Gewerbebauten

Pro 5 Pflichtparkplätzen ist ein Besucherparkplatz zu erstellen.

### Angebotsberechnung gemäss BZO

Unter Berücksichtigung der BZO sind 18 Pflichtparkfelder auszuweisen:

30 Mitarbeiter x 0.5 PP/AP	15 Parkplätze
Besucherparkplätze	3 Parkplätze
<b>Total</b>	<b>18 Parkplätze</b>

### VSS-Norm 640 281

Die VSS-Norm geht bei Industrie und Gewerbe pro 100 m<sup>2</sup> BGF von 1.0 PP pro Beschäftigte und 0.2 PP pro Kunde aus.

BGF = Bruttogeschossfläche ca. 4'500 m<sup>2</sup>

Berechnung: 4'500 m<sup>2</sup> / 100 m<sup>2</sup> = 45

### Angebotsberechnung VSS-Norm

Unter Berücksichtigung der VSS-Norm "Parkieren" sind 54 Parkfelder auszuweisen.

45 x 1 PP pro Beschäftigte	45 Parkplätze
45 x 0.2 PP pro Kunde	9 Parkplätze
<b>Total</b>	<b>54 Parkplätze</b>



Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen (Stand: Fassung für die Vernehmlassung)

Gemäss Wegleitung wird für industriell und gewerbliche Fabrikation mit 1 Parkplatz pro 150 m<sup>2</sup> mBGF für die Beschäftigten gerechnet. Für Besucher/Kunden wird von 1 Parkplatz pro 750 m<sup>2</sup> mBGF ausgegangen. Entsprechend der ÖV-Güteklasse wird der massgebliche Bedarf in Prozent des Grenzbedarfs ermittelt (Minimum und Maximum).

mBGF = massgebende Bruttogeschossfläche ca. 4'500 m<sup>2</sup>

Parkierungsberechnung Beschäftigte

Minimal	14 Parkplätze
Maximal	27 Parkplätze
<b>Mittelwert</b>	<b>21 Parkplätze</b>

Parkierungsberechnung Kunden/Besucher

Minimal	3 Parkplätze
Maximal	6 Parkplätze
<b>Mittelwert</b>	<b>5 Parkplätze</b>

Parkierungsberechnung Mittelwert

<b>Total Mittelwert</b>	<b>26 Parkplätze</b>
-------------------------	----------------------

Angebotsberechnung Mischrechnung

Da die Angebotsberechnungen relativ grosse Abweichungen aufweisen, wird eine Mischrechnung aller Grundlagen vorgenommen.

	Beschäftigte	Kunden
BZO	15 Parkplätze	3 Parkplätze
VSS-Norm	45 Parkplätze	9 Parkplätze
Wegleitung	21 Parkplätze	5 Parkplätze
<b>Durchschnitt</b>	<b>27 Parkplätze</b>	<b>6 Parkplätze</b>
<b>Durchschnitt Total</b>	<b>33 Parkplätze</b>	

#### zu Art. 4.4 bis 4.5 Parkierung

Aufgrund der geplanten Nutzungen im Baubereich A sowie der Nutzung in der nahen Umgebung (Zentrum Wila, Nähe zum Bahnhof Wila) des Gestaltungsplangebiets ist eine oberirdische Parkierungsanlage zulässig. An der im Situationsplan bezeichneten Stelle sind maximal 60 Parkplätze anzuordnen. Für die Schreinerei sind  $\frac{1}{2}$  der in der Parkierungsfläche ausgewiesenen Parkplätze und somit 30 Parkplätze angedacht. Die Vermietung der weiteren 30 Parkplätze ist zulässig.

Der Bedarf an 30 Mietparkplätzen ist bereits heute gedeckt. Insgesamt bestehen heute für die neuen HallenmieterInnen (Halle an der Bahnhofstrasse 38), sieben externe MieterInnen, sieben Volg-MitarbeiterInnen und zwei AnwohnerInnen, bereits unbefristete Mietverträge. Die restlichen fünf Parkplätze sind zurzeit aufgrund der Baustelle im Areal Zentrum nicht vermietet, der Bedarf ist jedoch vorhanden.

Wird die Parkierungsanlage künftig nicht mehr benötigt, besteht die Möglichkeit einer künftigen Entwicklung im Baubereich B. In diesem Fall ist eine unterirdische Parkierung vorzusehen.

Innerhalb der versiegelten Rangier-/Erschliessungsfläche (Ziff. 4 Abs. 2/3) sind zusammen maximal 12 Parkplätze zulässig. Diese setzen sich aus maximal 3 Kunden- und Besucherparkplätzen der Schreinerei sowie 9 Parkplätzen für die Überbauung Zentrum Wila zusammen.

Parkierungsfläche	30 Parkplätze
Rangier-/Erschliessungsfläche	3 Parkplätze
<b>Total</b>	<b>33 Parkplätze</b>

Mögliche Lage der insgesamt 46 Parkplätze



**Öffentlicher Verkehr**

Der Bahnhof Wila, welcher rund 200 m (Luftlinie) vom Gestaltungsplangebiet entfernt ist, wird durch die S 11 und S 26 bedient. Die Bushaltestelle Bahnhof Wila wird durch den Bus Linie 807 und 833, die Bushaltestelle Zentrum Wila durch den Bus Linie 833 bedient.

**Fahrtenaufkommen**

Gemäss Leitfaden Fahrtenmodell der Stadt Zürich wird von folgenden Fahrten pro Parkplatz und Werktag ausgegangen:

Beschäftigte	2.5 Fahrten pro Parkplatz
Kunden Dienstleistung	4 Fahrten pro Parkplatz
Wohnen	2.5 Fahrten pro Parkplatz

**Berechnung**

Ausgehend von dieser Grundlage der Stadt Zürich wird mit folgenden Fahrten gerechnet:

Beschäftigte (27 PP)	68 Fahrten
Kunden Dienstleistung (6 PP)	24 Fahrten
Wohnen (39 PP)	98 Fahrten

**Total Fahrten Schreinereibetrieb**

<b>Total Schreinereibetrieb</b>	<b>92 Fahrten</b>
---------------------------------	-------------------

Total Fahrten Areal mit Erschliessung  
der Wohngebiete und vermieteten  
Parkplätzen

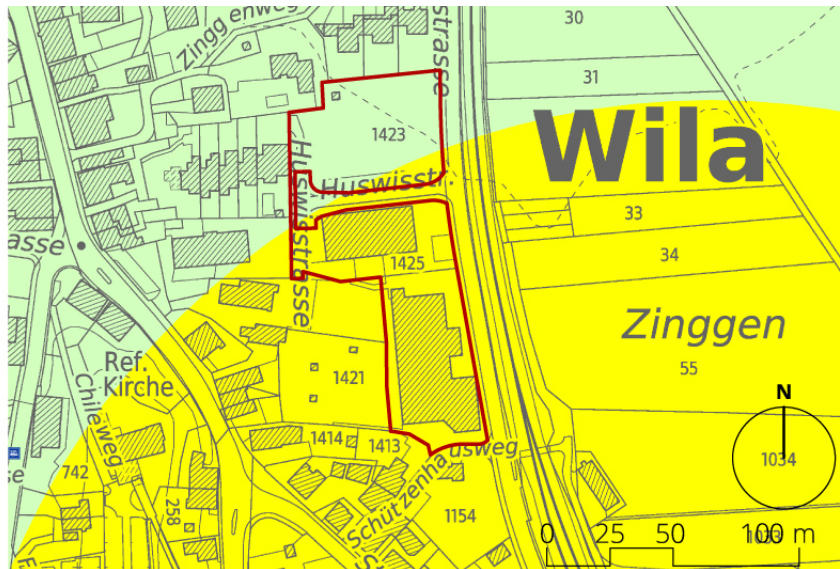
**Total Areal inkl. Wohnen und  
PP Vermietung**

**190 Fahrten/Werntag**

ÖV-Güteklasse

Das Gestaltungsplangebiet liegt gemäss GIS Browser in der ÖV-Güte-  
klasse C und D. Angesichts der Nutzung sind genügend Parkplätze er-  
forderlich.

-  Geltungsbereich  
Gestaltungsplan
-  ÖV Güteklasse C
-  ÖV Güteklasse D



Quelle: GIS-Browser  
Abfrage: 8.2.2019

## 5.5 Umwelt

### zu Art. 5.1 Nachhaltigkeit

Entsprechend dem Nachhaltigkeitsgedanken sollen Neubauten, Erweiterungsbauten und wesentliche Umbauten einen möglichst geringen Heizbedarf aufweisen und den Bedarf für Heizung und Warmwasser mit einem möglichst geringen Teil an fossilen Energieträgern decken.

Im Sinne von fortschrittlichen Bauten sollen Neubauten einen reduzierten Energieverbrauch aufweisen.

### zu Art. 5.2 Bepflanzung

Aus ökologischen Überlegungen sind für die Begrünung standortgerechte, einheimische Pflanzenarten zu verwenden.

### zu Art. 5.3 Aussenraum

Der im Situationsplan gekennzeichnete Aussenraum dient der Gestaltung einer attraktiven Umgebung. Er dient zudem der Abgrenzung der Gewerbezone von der Wohnzone und soll mittels naturnaher Wiese mit Einzelbäumen und Heckenstrukturen ausgestattet werden. Die im Situationsplan ersichtliche Überlagerung der Aussenraumfläche und der Parkierungsfläche ermöglicht einen zweckmässigen Spielraum für die künftige Entwicklungen.

### Freiflächenziffer

Gemäss Art. 30 der BZO der Gemeinde Wila ist in der Gewerbezone G3 eine Freiflächenziffer von 15 % einzuhalten. Die im Situationsplan dargestellte Aussenraumfläche entspricht einer Freiflächenziffer von rund 16.5 %. Die Einhaltung der Freiflächenziffer gemäss BZO ist gewährleistet.

### Berechnung massgebende Grundfläche gemäss § 259 PBG

Geltungsbereich	6'460 m <sup>2</sup>
Feinerschliessung angrenzende Wohnzone	-194 m <sup>2</sup>
Massgebende Grundfläche	6'266 m <sup>2</sup>

### Berechnung Freiflächenziffer

Massgebende Grundfläche	6'266 m <sup>2</sup>
Maximale Aussenraumfläche	1'031 m <sup>2</sup>
Freiflächenziffer	ca. 16.5 %

## Aussenraumfläche



### Zu Art. 5.4 Hochwasserschutz

Das Gestaltungsplangebiet liegt gemäss GIS-Browser (maps.zh.ch) grösstenteils im Gebiet mit mittlerer Gefährdung. Die Bauherrschaft ist verpflichtet, die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.

**Gemäss "Leitfaden Gebäudeschutz Hochwasser" des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) gelten Einzelbauten als Sonderrisiko-Objekt, wenn das Gebäudevolumen  $\geq 10'000 \text{ m}^3$  beträgt.**

**Mit dem Vorhaben der Betriebserweiterung ist die Überschreitung des Gebäudevolumens von  $10'000 \text{ m}^3$  bei einem Einzelobjekt denkbar. Somit besteht ein Sonderrisiko-Objekt, weshalb das Schutzziel auf ein  $HQ_{300}$  festgelegt wird.**

Die Holinger Ingenieure AG wurde im Zusammenhang mit der Entwicklung "Zentrum" bezüglich des Hochwasserschutzes für das Gestaltungsplangebiet angefragt. Ausgehend vom heutigen Wissensstand über die künftige Bebauung, ist die Holinger Ingenieure AG zum Schluss gekommen, dass eine Abklärung des Hochwasserschutzes und somit die Festlegung von Objektschutzmassnahmen erst bei Vorliegen eines Bauprojekts aussagekräftig ist. Der Nachweis des Hochwasserschutzes ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

## 5.6 Schlussbestimmung

### zu Art. 6.1 Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan Huswis wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich.



### Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2013

(Planungsbericht Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Suter • von Känel • Wild, 27. März 2013)

Im Jahr 2013 wurde eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wila durchgeführt. Gemäss Planungsbericht wurden der Stellenwert, die Flächenansprüche sowie die Anordnung der Gewerbe- und Industriezone (heute Gewerbezone) überprüft und untersucht, ob bestimmte Gebiete fürs Wohnen geöffnet werden können und sollen. Der Bedarf an Gewerbefläche wurde dabei als gering definiert. Dennoch müssen langfristig genügend Arbeitsplatzreserven vorhanden bleiben, um neue Gewerbebetriebe ansiedeln zu können oder bestehende Betriebe zu erweitern.

Zur Gewerbezone bei der Bahndammstrasse sind bei der Teilrevision keine Anträge eingegangen und eine Umzonung wurde aus ortsplannerischen Gründen seitens der Gemeindebehörde nicht angezeigt.

Im Bericht zu den Einwendungen der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung 2013 wird vermerkt, dass das Gewerbe in den reinen Gewerbezononen konzentriert werden soll. Zudem wurde für das Gestaltungsplangebiet die Vorschrift zur Dachgestaltung gestrichen.

Eine Betriebserweiterung respektive -optimierung, wie sie anhand des vorliegenden Gestaltungsplans Huswis vorgesehen ist, deckt sich gemäss Planungsbericht zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung von 2013 somit mit den Entwicklungsabsichten der Gemeinde Wila im Gebiet Huswis.

### Gestaltungsplan Pünt

Situationsplan Gestaltungsplan Pünt,  
Planungsbüro Emil Stierli, 17. März  
1993

Bereits im Jahr 1993 wurde im Rahmen des privaten Gestaltungsplans Pünt der Ausbau eines bestehenden Gewerbebetriebs in der Gewerbezone 3, welcher gemäss Bau- und Zonenordnung von der maximalen Gesamtlänge abwich, genehmigt.



### Erholung

Mit der Gestaltung des Aussenraums wird die Wohnzone von der Gewerbezone abgegrenzt und ein grüner Übergangsbereich geschaffen.

### Auswirkungen

Die Betriebsoptimierung des bestehenden Schreinereibetriebs wirkt sich positiv auf die angrenzenden Wohngebiete aus.



## 6.2 Umwelt

### Energie

Die Furrer Schreinerei + Küchenbau AG verwertet ihr Restholz nach ökologisch hochwertigen Richtlinien und beheizt damit einige Räume und angrenzende Wohnliegenschaften.

### Boden

Es werden keine heute landwirtschaftlich genutzten Flächen neu eingezont. Es sind auch keine Fruchtfolgeflächen betroffen.

### Schadstoffbelastung

Der Geltungsbereich ist frei von Schadstoffbelastung.

### Altlasten

Im Planungsgebiet sind keine belasteten Standorte vermerkt.

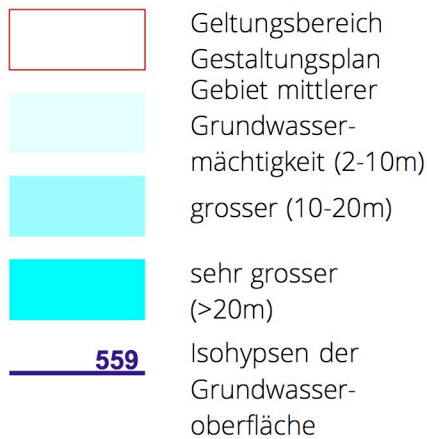
### NIS

Die Anforderungen gemäss NIS werden eingehalten.

### Wasser, Gewässer

#### Grundwasser

Das Grundwasser wird nicht beeinträchtigt.

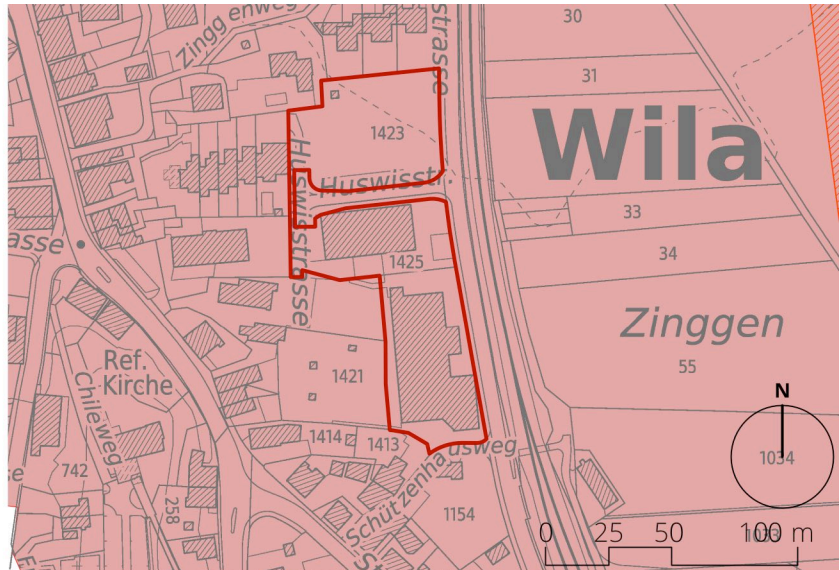


Quelle: GIS-Browser  
Abfrage: 8.2.2019

**Gewässerschutzbereich**

Das Gestaltungsplangebiet liegt vollständig im Gewässerschutzbereich Au.




-  Geltungsbereich Gestaltungsplan
-  Gewässerschutzbereich Au

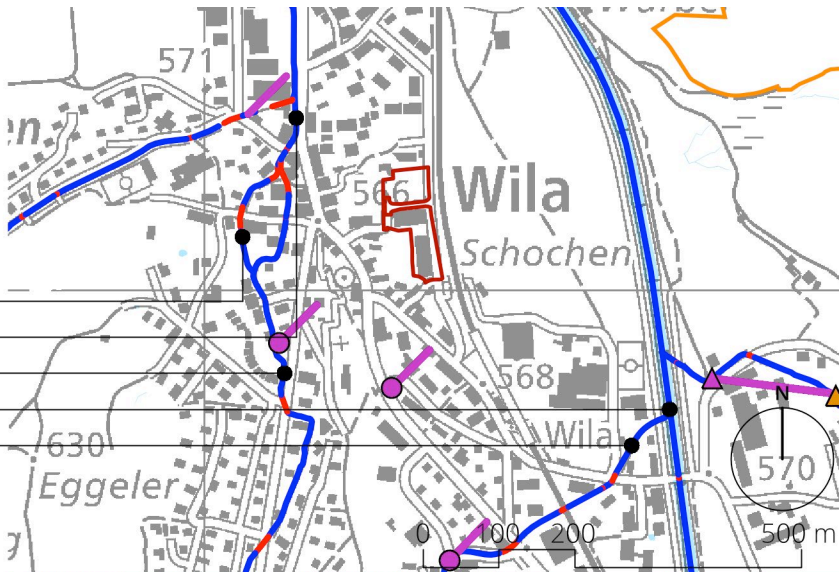


Quelle: GIS-Browser  
Abfrage: 8.2.2019

**Öffentliche Gewässer**

Das Gestaltungsplangebiet tangiert kein öffentliches Gewässer.

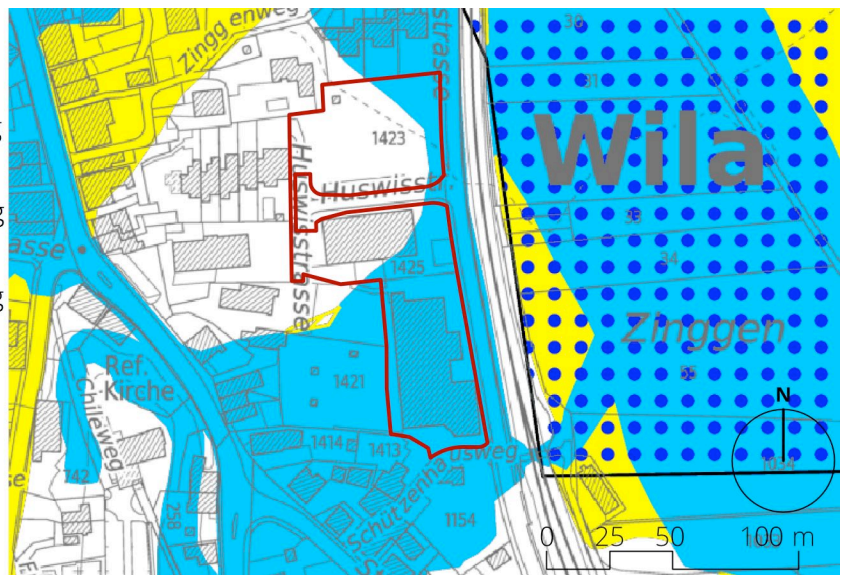
-  Geltungsbereich Gestaltungsplan
-  Gewässerprägung offen
-  Gewässerprägung eingedolt
- Quellbach
- Mülibach
- Lochbach
- Töss
- Huebbach



Quelle: GIS-Browser  
Abfrage: 8.2.2019

## Naturgefahrenkartierung

Das Gestaltungsplangebiet liegt gemäss GIS-Browser (maps.zh.ch) grösstenteils im Gebiet mit mittlerer Gefährdung. In Wila liegt innerhalb des Siedlungsgebiets ein grossflächiges Schutzdefizit vor. Diverse Gewässer (u.a. der Lochbach, der Weierbach und der Huebbach) führen zu einer Überflutung der Tössebene. Die Prozessbereiche der einzelnen Gewässer überlappen sich gemäss Gefahrenkarte dabei grösstenteils. Gemäss Gefahrenkarte werden lokale respektive bachweise Massnahmen, solange an den anderen Bächen keine Massnahmen ausgeführt werden, die Gefahrenkarte nur kleinräumig beeinflussen (Gefahrenkartierung Naturgefahren: Hunziker, Zarn & Partner AG und Jäckli Geologie, 14. November 2014).



Quelle: GIS-Browser  
Abfrage: 8.2.2019

## Huebbachprojekt

Der Huebbach kann bei grösseren Hochwasserereignissen Teile des Siedlungsgebiets im Dorfbereich überschwemmen. Als Folge davon sind in der Gefahrenkarte der Gemeinde Wila grossflächige mittlere (blaue) bis geringe (gelbe) Gefahrenbereiche ausgeschieden. Das Ingenieurbüro Holinger AG erhielt im Juli 2015 den Auftrag, ein Hochwasserschutzprojekt für den Huebbach in Wila zu erarbeiten, um so der Gefährdung durch die Überschwemmung des Huebbachs entgegenzuwirken. Am 10. Juni 2017 wurde der Vorprojekt-Variante Bachumlegung vom Gemeinderat Wila zugestimmt. Die Urnenabstimmung ist noch ausstehend.

## Töss

Bei der Bachumlegung des Huebbachs entsteht im Zusammenhang mit der Tössdammverlegung im Bereich der Schweissrüti die Möglichkeit einer Revitalisierung der Töss (Holinger AG, 2017). Ab der Tablatstrasse wurde für die Revitalisierung ein prioritärer Abschnitt (Umsetzungshorizont 20 Jahre) definiert.

### Loch-/Quell-/Mülibach

Auf der gesamten Länge des Lochbachs sowie des linken Seitenarms Quellbach und Mülibachs sind zahlreiche Schwachstellen vermerkt, die bereits ab einem 30-jährlichen Hochwasser zu Wasseraustritten führen.

### Hochwasserschutz


Der Hochwasserschutz wird in der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wila mittels Art. 50b sowie mittels Bestimmung gesichert. Der Art. 50b ordnet an, dass der erforderliche Objektschutz bei Neubauten und baubewilligungspflichtigen Veränderungen von bestehenden Bauten im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eingehalten wird.

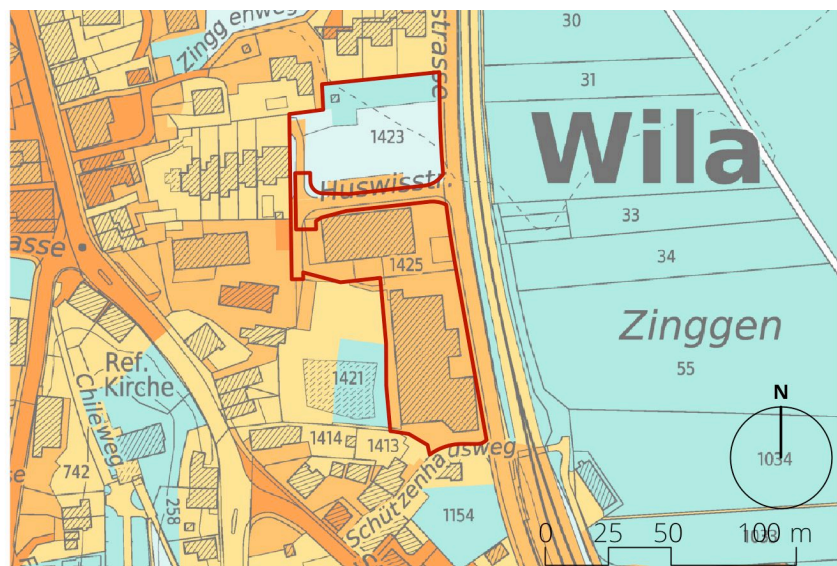
### Luft

Der Schreinereibetrieb verursacht keine Luftschadstoffe.

### Lokalklima

Das Gestaltungsplangebiet ist gemäss Planhinweiskarte "Klimamodell" (GIS-Browser Zürich) bezüglich Überwärmung am Tag in den bebauten Bereichen des Gestaltungsplangebiets als stark definiert.




	Geltungsbereich Gestaltungsplan
	Wärmebelastung Tag, mässig
	Wärmebelastung Tag, stark
	Aufenthaltsqualität am Tag, sehr gering
	Aufenthaltsqualität am Tag, gering



Quelle: GIS-Browser  
Abfrage: 2.9.2019

In der Nacht zeigt sich für den Geltungsbereich keine Überwärmung. Teile des Gebiets werden für die Nachtsituation gemäss GIS-Browser als Kaltluftbereiche definiert.

Die heute unbebaute Fläche auf dem Grundstück Kat. Nr. 1423 wird als Grünfläche von geringer Bedeutung bezüglich Bioklima definiert.

	Geltungsbereich Gestaltungsplan
	Überwärmung in Nacht, keine
	Bioklimatische Bedeutung, gering



Quelle: GIS-Browser  
Abfrage: 2.9.2019

Mit dem Planungsvorhaben wird die versiegelte Fläche verändert, die Freiflächenziffer von 15 % gemäss BZO wird mit dem Gestaltungsplan jedoch eingehalten. Auf dem Gestaltungsplangebiet werden zudem an verschiedenen Stellen Grünflächen sowie ein Aussenraum zum Wohngebiet im Norden geschaffen.

Zum Schutz des Lokalklimas sind im Hinblick auf die Situation folgende Massnahmen denkbar:

- Rasengittersteine bei der oberirdischen Parkierung (Förderung unversiegelte Fläche),
- Flachdachbegrünung sofern Flachdächer vorgesehen sind
- Beschattung aufgrund Vordächer

#### Auswirkungen

Der Schreinereibetrieb hat keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt. Die Betriebsoptimierung hat keine zusätzlichen Fahrten oder Emissionen zur Folge. Das Lokalklima wird nicht negativ beeinträchtigt.

### 6.3 Wirtschaft und Verkehr

#### Arbeitsplätze

Die Schreinerei bietet rund 30 Arbeitsplätze, davon sechs für Lernende an. Durch die Optimierung des Betriebs und somit die Modernisierung können die bestehenden Arbeitsplätze langfristig gesichert werden.

#### Verkehr und Lärm

Die Erschliessung erfolgt gemäss Bestand ab dem Schützenhausweg, der Huswisstrasse und der Bahndammstrasse. Es ist mit durchschnittlich rund 90 Fahrten durch den Schreinereibetrieb und mit rund 190 durch das gesamte Areal zu rechnen. Durch die Erschliessung der Wohngebiete im Westen über das Gestaltungsplangebiet kann die Einfahrt gebündelt werden.

Die Betriebsoptimierung generiert keine zusätzlichen Fahrten oder Lärmemissionen.

Die oberirdische Parkieranlage mit maximal 60 Parkplätzen hält gemäss Lärmnachweis (siehe Beilage) die massgebenden Planungswerte ein.

#### Ver- und Entsorgung

Es werden keine Sonderabfälle produziert. Bei Farben und Lacken wird das Lösemittel herausdestilliert und wiederverwendet.

#### Auswirkungen

Die Betriebsoptimierung sichert die bestehenden Arbeitsplätze. Durch die Betriebsoptimierung werden keine zusätzlichen Fahrten oder Lärmemissionen generiert.

## 7 ABLAUF UND MITWIRKUNGS- VERFAHREN

### 7.1 Übersicht Gesamtablauf

<b>Grundlagen</b>	Grundlagen erarbeiten
18. Februar 2019	Startsitzung mit Bauherrschaft und Architekt
<b>Entwurf</b>	Entwurf Gestaltungsplan
	(Vor-)Besprechung mit Bauherrschaft und Architekt
15. April 2019	Besprechung mit der Baukommission
<b>Beratung und Fertigstellung</b>	Ergänzung/Fertigstellung Entwurf Gestaltungsplan
18. April 2019	Aktenauflage
29. April 2019	Verabschiedung zuhanden der Vorprüfung und öffentlichen Auflage
6. Mai 2019	Orientierung des ÖREB-Katasterbearbeiters (Nachführungsstelle) betreffend den privaten Gestaltungsplan
<b>Vorprüfung</b>	Kantonale Vorprüfung
6. Mai 2019	
September 2019	Abklärung Hochwasserschutz und Lärmsituation
September/Oktober 2019	Unterlagen bereinigen
Oktober 2019	Sitzung mit der Bauherrschaft und Architekt
	Orientierung Gemeinderat
<b>Öffentliche Auflage</b>	Öffentliche Auflage
15. November 2019 bis 14. Januar 2020	
Wochen 4/5, 2020	Behandlung der Einwendungen
<b>Bereinigung</b>	Bereinigung durch Grundeigentümer und Planer
31. Januar 2020	
4. Februar 2020	Versand an Gemeinderat
24. Februar 2020	Beratung Gemeinderat
	Evtl. Bereinigung
<b>Zustimmung/Genehmigung</b>	Festsetzung durch den Grundeigentümer
13. April 2020	Versand an Gemeinderat
27. April 2020	Verabschiedung durch den Gemeinderat
19. Juni 2020	Gemeindeversammlung
	Orientierung des ÖREB-Katasterbearbeiters (Nachführungsstelle) betreffend den privaten Gestaltungsplan
	Genehmigung durch die Baudirektion

Orientierung des ÖREB-Katasterbearbeiters (Nachführungsstelle) betreffend den privaten Gestaltungsplan
Publikation der Zustimmung
Rekursfrist
Rechtskraftbescheinigung
Publikation der Genehmigung (Inkrafttreten)

## 7.2 Mitwirkung und Öffentlichkeit

### Öffentliche Auflage

Gemäss § 7 PBG muss der private Gestaltungsplan Huswis während 60 Tagen öffentlich aufgelegt werden. Die öffentliche Auflagefrist fand vom 15. November 2019 bis 14. Januar 2020 statt.

### Einwendung

Während der Auflagefrist ist ein Schreiben mit insgesamt sieben Anträgen eingegangen. Zu den Anträgen wird wie folgt Stellung genommen:

#### **Antrag 1**

*Abstand Parkierung*

*Der Parkplatz, welcher am nächsten an unsere Grenze (Zinggenweg 4) zu liegen kommt, muss einen Abstand von mindestens 20 m haben.*

#### **Entscheid**

Der Antrag wird abgelehnt.

#### **Begründung**

Der Gestaltungsplan übernimmt die Regelung gemäss der gültigen Bau- und Zonenordnung (BZO). Somit ist der gemäss Art. 30 BZO vorgeschriebene Grundabstand von 12 m vollumfänglich eingehalten.

#### **Antrag 2**

*Ein und Ausfahrt via Bahndammstrasse*

*Ein- und Ausfahrt auf die Parkplatzanlage muss auf der Seite der Bahndammstrasse erfolgen oder auf der Seite der Gewerbehalle.*

#### **Entscheid**

Der Antrag wird abgelehnt.

#### **Begründung**

Auf dem Grundstück Kat. Nr. 1423 muss im Westen eine Zufahrt zu den Grundstücken Kat. Nrn. 1133 bis 1137 sichergestellt werden. Zur Reduktion der Erschliessungsfläche, aber auch im Sinne einer ortsbaulich verträglichen Gestaltung soll die Option für eine zukünftige Zu- und Wegfahrt von Westen zur Parkplatzanlage offengehalten werden.



**Antrag 3**  
Anzahl Parkplätze

*Die Anzahl der Parkplätze ist auf das absolute Minimum von 17 zu reduzieren.*

**Entscheid** Der Antrag wird abgelehnt.

**Begründung** Der Bedarf an diesen Stellplätzen ist ausgewiesen und rechens. Daher macht eine Reduktion – im geforderten Mass – keinen Sinn. Vielmehr soll bei der Gestaltung der Anlage auf ein ortsbaulich angemessenes Erscheinungsbild geachtet werden.

**Antrag 4**  
Ausrichtung der Parkplätze

*Die Ausrichtung der Parkplätze ist so zu gestalten, dass weder Scheinwerfer noch Auspuffanlage in Richtung unseres Hauses zeigen. Die Besucherparkplätze sind auf der Seite der Gewerbehalle anzuordnen.*

**Entscheid** Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

**Begründung** Bis zur gemeinsamen Grenze ist min. ein Abstand von 12 Metern einzuhalten. Für diesen "Bereich" fordert der Gestaltungsplan gemäss Pkt. 5.3 (Aussenraum): "Der im Situationsplan bezeichnete Aussenraum ist als naturnahe, extensive Wiese mit einheimischen Einzelbäumen zu gestalten. Wo möglich, soll diese mit Strukturen wie Hecken und Gebüschgruppen ausgestattet werden".  
Das Anliegen der Antragsteller ist mit dem vorliegenden Gestaltungsplan angemessen berücksichtigt.

**Antrag 5**  
Lärm und Sichtschutz

*Es ist ein wirksamer Lärm- und Sichtschutz zu erstellen. Das Überleben unserer über 60-jährigen Hecke ist hierbei sicherzustellen.*

**Entscheid** Der Antrag wird berücksichtigt.

**Begründung** Die Hecke der Antragsteller liegt ausserhalb vom Gestaltungsplanperimeter. Da gegenüber der gemeinsamen Grenze ein Abstand von 12 Metern eingehalten werden muss, dürfte dem uneingeschränkten Erhalt der Hecke auf dem Grundstück Kat. Nr. 1119 nichts im Wege stehen. Ein Lärmschutz ist nicht erforderlich. Die Grenzwerte sind eingehalten.

**Antrag 6**  
Lichtverschmutzung

*Es werden wirksame Massnahmen gegen die Lichtverschmutzung unseres Wohnraumes durch die Parkplatzbeleuchtung getroffen.*

**Entscheid** Der Antrag wird berücksichtigt.

**Begründung**

Es ist noch offen, ob der Parkplatz beleuchtet wird. Grundsätzlich gilt jedoch Art. 11 Abs. 2 Umweltschutzgesetz (USG). Im Rahmen des Bau-  
bewilligungsverfahrens ist zu beurteilen, ob durch die Parkierungs-  
anlage lästige oder schädliche Einwirkungen durch Lichtemissionen  
hervorgehen.

**Antrag 7**  
leiser Strassenbelag

*Es wird ein sogenannter "leiser Strassenbelag" für die gesamte Parkplatz-  
anlage eingebaut.*

**Entscheid** Der Antrag ist teilweise berücksichtigt.

**Begründung**

Ein leiser Strassenbelag (Flüsterbelag) kann ab einer Geschwindigkeit  
von 20 km/h eine Wirkung entfalten. Auf dem Parkplatz wird jedoch  
kaum 20 km/h und mehr gefahren. Somit ist nicht das Abrollgeräusch,  
sondern das Antriebsgeräusch für die Emission verantwortlich. Der  
Einbau von einem Flüsterbelag bringt deshalb keinen Nutzen.

### 7.3 Anhörung

**Gemeinden/Region**

Während der öffentlichen Auflage fand die Anhörung der nach- und  
nebeneordneten Planungsträger, namentlich der Nachbargemein-  
den und der Region, statt. Die Gemeinde Wila gehört zur Planungs-  
region Zürcher Oberland (RZO). Die RZO hält fest, dass der Gestal-  
tungsplan Huswis keine regionalen Festlegungen tangiert. Die Region  
weist lediglich darauf hin, dass die offene Parkierungsfläche in Zen-  
trumsnähe als Übergangslösung dienen soll.

### 7.4 Vorprüfung ARE

**Vorprüfungsbericht**

Vorgängig zur öffentlichen Auflage wurde der Gestaltungsplan dem  
Kanton zur Vorprüfung zugestellt.

Mit dem Vorprüfungsbericht vom 30. Juli 2019 hat die Baudirektion  
zum Gestaltungsplanentwurf Stellung genommen. Die Anträge wur-  
den in den Gestaltungsplanakten wie folgt berücksichtigt.

**Antrag 1**

Der Gestaltungsplan ist mit konkreten Aussagen zur baulichen Dichte  
in quantitativer und qualitativer Hinsicht zu ergänzen.

**Entscheid** Der Erläuternde Bericht wird entsprechend angepasst.

**Stellungnahme**

Für das Gestaltungsplangebiet sollen die Grundstücke Kat. Nrn. 1412, 1423, 1425 künftig zu einem Grundstück zusammengefasst und somit eine Grenzaufhebung vorgenommen werden. Die Grenzaufhebung ist für die Bebauung notwendig und soll zum gegebenen Zeitpunkt gemäss dem Mutationsplan im Anhang des vorliegenden Berichts vorgenommen werden. Die in der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Wila vorgeschriebene Baumassenziffer von  $3.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$  gilt somit nicht für jedes Grundstück einzeln, sondern über das gesamte Gestaltungsplangebiet (gemäss Mutation). Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, gilt die gültige BZO der Gemeinde Wila (siehe Bestimmungen, Ergänzendes Recht).

Der Erläuternde Bericht wird mit den Aussagen zur Grenzaufhebung ergänzt.

**Antrag 2**

Die Auswirkungen auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sind aufzuzeigen und mit sichernden Bestimmungen zu vermindern.

**Entscheid**

Der Antrag wird berücksichtigt.

**Stellungnahme**

Das Kapitel Auswirkungen im Erläuternden Bericht wird mit den Auswirkungen auf die bauliche und landschaftliche Umgebung (oberirdische Parkierung inkl. Gestaltung des Aussenraums) ergänzt. Dies vor allem in Bezug auf die Entwicklung des Baufeldes B.

Gemäss Antrag 5 werden die Bestimmungen hinsichtlich der Gestaltung präzisiert. Dem Antrag bezüglich sichernden Bestimmungen kann somit gerecht werden (siehe Stellungnahme Antrag 5).

**Antrag 3**

Die Bestimmungen sind mit spezifische Aussagen zu den im Situationsplan und in der Legende differenzierten Baubereichen A und B zu ergänzen.

**Entscheid**

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

**Stellungnahme**

Für beide Baubereiche ist eine zonenkonforme Nutzung zulässig. Sofern der Gestaltungsplan keine Aussage macht, gilt die BZO der Gemeinde Wila. Da ein gewisser Spielraum für die künftige Entwicklung speziell im Hinblick auf das Baufeld B essentiell ist und die Bebauung des Baubereichs B im Hinblick auf die Baumasse dazu führt, dass Teile des Baubereichs A zurückgebaut werden müssten, wird von einer Präzisierung respektive Differenzierung abgesehen.

Der Erläuternde Bericht wird bezüglich der Baubereiche A und B und der möglichen Entwicklung präzisiert (siehe auch Stellungnahme Antrag 2).

**Antrag 4**

Bestimmungen sind mit qualitativen Vorschriften zur gestalterischen Einordnung der Bauten und Anlagen in die bauliche und landschaftliche Umgebung zu ergänzen.

**Entscheid**

Der Antrag wird berücksichtigt.

**Stellungnahme**

Die Bestimmungen werden wie folgen angepasst:

" Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben."

**Antrag 5**

Im Art. 4 Abs. 4 ist die maximal zulässige Anzahl oberirdischer Parkplätze in dem für die Parkierung vorgesehenen Bereich auf 50 Parkplätze zu reduzieren. Vorbehalten bleibt untenstehender Antrag zum Erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV betreffend Parkierung.

**Entscheid**

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

**Stellungnahme**

Der Erläuternde Bericht wird mit Aussagen zur Lärmimmission des künftigen oberirdischen Parkplatzes ergänzt (Lärnmachweis auch in der Beilage enthalten). Da der Lärnmachweis zeigt, dass die massgebenden Planungswerte nicht überschritten werden, wird auch im Zusammenhang mit der nachgewiesenen Notwendigkeit (siehe Antrag 6) der Parkplätze von einer Reduktion abgesehen.

**Antrag 6**

Im Erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV ist der Bedarf für 30 zusätzliche Parkplätze für die Vermietung aufzuzeigen. Wenn ein solcher Bedarf nicht aufgezeigt werden kann, ist auf die 30 zusätzlichen Parkplätze für die Vermietung zu verzichten.

**Entscheid**

Der Antrag wird berücksichtigt. Der Erläuternde Bericht wird mit den Erläuterungen zum bestehenden Bedarf ergänzt.

**Stellungnahme**

Der Bedarf der 30 zusätzlichen Parkplätze für die Vermietung wird im Erläuternden Bericht ergänzt. Da der Bedarf besteht und nachgewiesen werden kann, muss gemäss Antrag nicht auf die 30 zusätzlichen Parkplätze verzichtet werden.

**Antrag 7**

Zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes ist aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen das bestehende Hochwasserproblem im Gestaltungsplangebiet gelöst wird und wer dafür verantwortlich ist. Die Massnahmen sind im Erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV darzulegen.

**Entscheid**

Der Antrag wird berücksichtigt.

Stellungnahme

Die Abklärungen zum Hochwasserschutz wurden im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz der Entwicklung "Zentrum" durch die Hölinger AG beurteilt. Die Bestimmungen werden entsprechend ergänzt und im Erläuternden Bericht auf die Thematik hingewiesen.

**Antrag 8**

Zur Sicherstellung des Objektschutzes ist aufzuzeigen, ob es sich bei den Bauvorhaben um Sonderrisiko-Objekte mit erhöhter Personengefährdung und / oder hohem Schadenpotenzial handelt oder nicht.

**Entscheid**

Der Antrag wird berücksichtigt. Der Erläuternde Bericht wird mit den Überlegungen zum Sonderrisiko-Objekt ergänzt.

Stellungnahme

Der Erläuternde Bericht wird bezüglich der Überlegungen zum Sonderrisiko-Objekt und zum Schutzziel ergänzt.

Mit dem Baugesuch wird zum gegebenen Zeitpunkt nachgewiesen, dass sämtliche Gebäudeöffnungen, Türen, Fenster, Licht-/Lüftungsschächte oder Tiefgaragen-Ein-/Ausfahrten gegen ein 300-jährliches Hochwasserereignis (HQ<sub>300</sub>) mit permanenten Massnahmen geschützt sind.

**Antrag 9**

Das Thema Lokalklima (Ausgangslage, Auswirkungen und Massnahmen) ist im Erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV zu ergänzen.

**Entscheid**

Der Antrag wird berücksichtigt.

Stellungnahme

Der Erläuternde Bericht wird im Kapitel Auswirkungen mit dem Thema Lokalklima ergänzt.

Anhang 1

# MUTATIONSPLAN

