

## **Antrag**

### **an die Gemeindeversammlung vom 19. Juni 2020 betreffend Zustimmung zum Privaten Gestaltungsplan Huswis**

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, sie möge beschliessen:

1. Dem Privaten Gestaltungsplan Huswis der Furrer Liegenschaften + Beteiligungen AG betreffend die Grundstücke Kat.-Nrn. 1412, 1423, 1425 in Wila vom 8. April 2020 wird zugestimmt.

#### **Am 10. Juni 2020 ergänzter Antrag:**

2. Den im Erläuternden Bericht enthaltenen Ausführungen und Begründungen über die nicht berücksichtigten Einwendungen gemäss § 7 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes wird zugestimmt.
3. Der Erläuternde Bericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung wird zur Kenntnis genommen.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen am Privaten Gestaltungsplan in Absprache mit der Gesuchstellerin in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese im Nachgang von Genehmigungs- oder Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen und kein Ermessen besteht.

## Beleuchtender Bericht

### Ausgangslage und Handlungsbedarf

Im Jahr 1952 wurde am Schützenhausweg (heutige Bahndammstrasse) eine neue Schreinerei erstellt. Die Furrer Schreinerei + Küchenbau AG beschäftigt heute rund 30 Mitarbeitende und setzt auf den neusten Standard und Mitarbeitende, die sich weiterbilden und weiterentwickeln. In den letzten 65 Jahren ist der Betrieb stark gewachsen. Die bestehenden Gebäude und deren Anbauten weisen deshalb sehr unterschiedliche Baujahre auf.



Um die Firma 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 sollen die baurechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden, so dass folgende Punkte im Betrieb optimiert werden können:

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

In den letzten Jahren wurde das Thema der Technologie bei Schreinereien immer wichtiger. Das traditionelle Handwerk wird heute mit CNC-Maschinen unterstützt. Der Platz im Schreinereibetrieb ist in den bestehenden Bauten stark begrenzt, die neuen Maschinen benötigen mehr Platz. 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. Mit der Vergrößerung der Maschinenhalle haben künftig alle CNC-Maschinen genügend Platz und ein zukunftsorientierter Betrieb kann gewährleistet werden.

### **Formelles**

Gestaltungspläne legen für bestimmte umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend fest. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden (§ 83 PBG). Die rechtlichen Grundlagen für private Gestaltungspläne sind in den §§ 83 ff. Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) geregelt. Ein Gestaltungsplan besteht aus einem Situationsplan (in der Regel Mstb. 1:500) und den zugehörigen Vorschriften. Zusätzlich ist zwingend ein erläuternder Bericht zu erarbeiten (Bericht nach Art. 47 RPV). Dieser gibt Aufschluss darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes sowie den Richtplan berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts Rechnung tragen, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung.

Im einem Gestaltungsplan werden nur Regelungen getroffen, die zur Sicherstellung der Zielsetzungen erforderlich sind. Für weitere Regelungsgegenstände wird auf die BZO und das übergeordnete Recht verwiesen. 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.

Der private Gestaltungsplan Huswis, aufgestellt von der Grundeigentümerin Furrer Liegenschaften + Beteiligungen AG, soll einen zukunftsorientierten und ökologischen Betrieb der Furrer Schreinerei + Küchenbau AG ermöglichen. Er wurde ausgearbeitet, weil die gewünschten Baumöglichkeiten hinsichtlich der Gebäudelänge von der Regelbauweise abweichen. Private Gestaltungspläne bedürfen gemäss § 86 PBG der Zustimmung des für den Erlass der Bau- und Zonenordnung zuständigen Organs. Deshalb muss der Private Gestaltungsplan Huswis der Gemeindeversammlung vorgelegt werden.

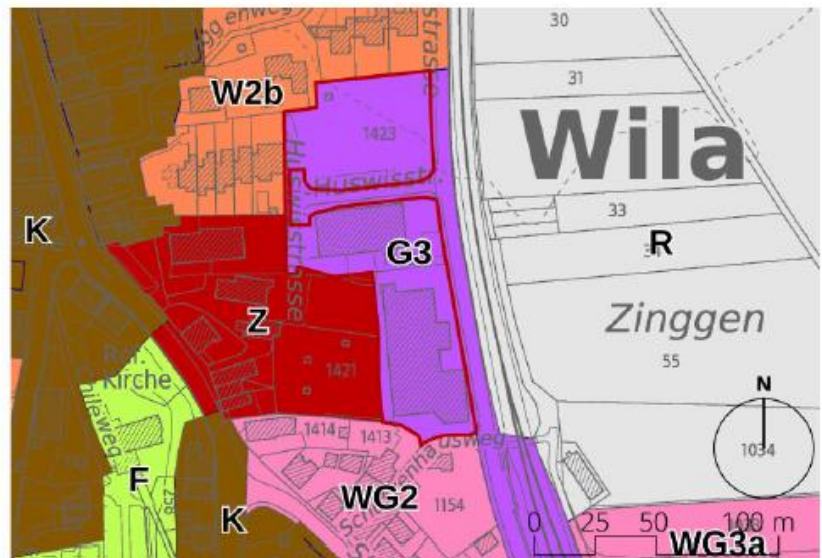
## Übergeordnete Planung

### Zonenplan

Das gesamte Gestaltungsplangebiet liegt innerhalb des Siedlungsgebiets 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.

<b>K</b>	Kernzone
<b>Z</b>	Zentrumszone
<b>W2b</b>	Wohnzone
<b>WG2</b>	Wohn- und Gewerbezone
<b>G3</b>	Gewerbezone
<b>R</b>	Reservezone

Quelle: GIS-Browser  
 Abfrage: 8.2.2019

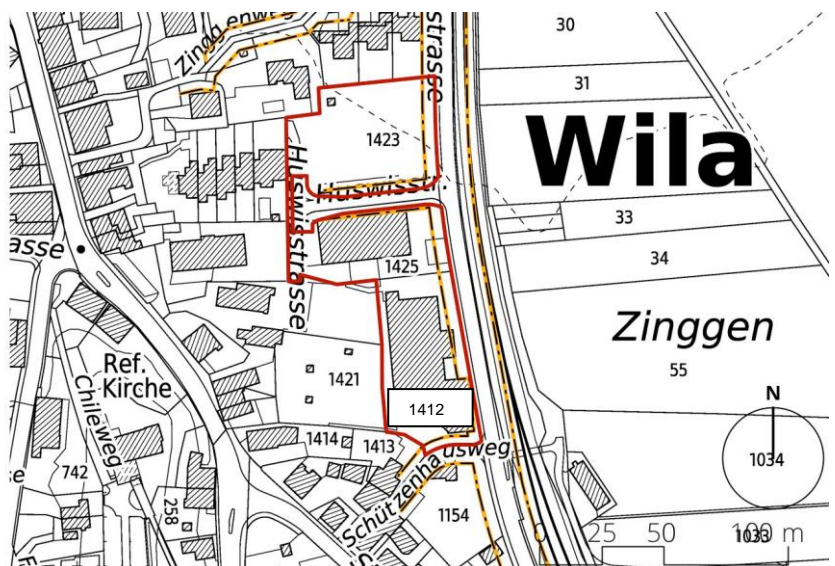


### Zusätzliche übergeordnete Auflagen

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

	Geltungsbereich Gestaltungsplan
	Verkehrsbaulinien

Quelle: GIS-Browser  
 Abfrage: 14.2.2019



## Bestimmungen und Plan

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.

Künftig sollen die Grundstücke Kat. Nrn. 1412, 1423 und 1425 zusammengelegt werden. 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 Gestaltungsplan-gebiet.

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.

## Bauten, Anlagen und Umgebung

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.

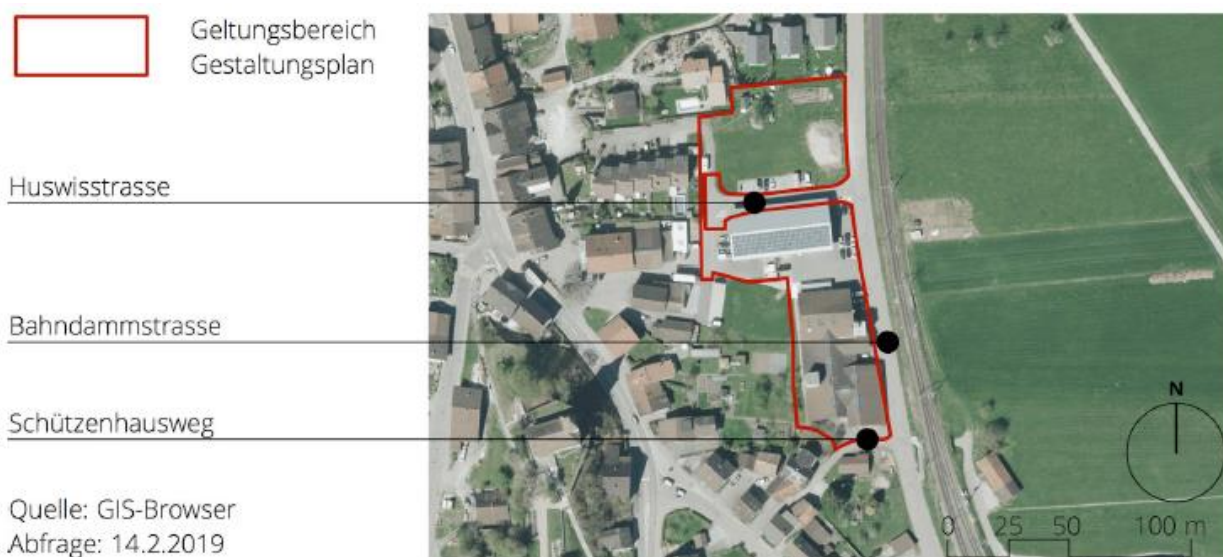
Kurz- bis mittelfristig ist nördlich der Huswisstrasse eine oberirdische Parkierung vorgesehen. Langfristig wäre die Bebauung des Baubereichs B mit der entsprechenden versiegelten Rangier-/Erschliessungsfläche denkbar. In diesem Fall wäre die Parkierung entsprechend unterirdisch anzuordnen.



## Erschliessung

Die Zu- und Wegfahrten erfolgen hauptsächlich über die Bahndammstrasse und die Huswisstrasse. Bei beiden Strassen handelt es sich um Gemeindestrassen.

Für Umschlagsplätze sowie für die Parkierung sind Rangier-/Erschliessungsflächen vorgesehen. Die versiegelten Flächen sind möglichst gering zu halten.



## Parkierung

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

Gemäss der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wila (Art. 44 und Art. 45) sind 18 Pflichtparkfelder auszuweisen. Unter Berücksichtigung der VSS-Norm "Parkieren" sind 54 Parkfelder auszuweisen.

Gemäss Wegleitung wird für industrielle und gewerbliche Fabrikation mit 1 Parkplatz pro 150 m<sup>2</sup> mBGF für die Beschäftigten gerechnet. Entsprechend der ÖV-Gütekategorie wird der massgebliche Bedarf in Prozent des Grenzbedarfs ermittelt. Die Berechnung hat einen Mittelwert von 26 Parkplätzen ergeben.

Da die Angebotsberechnungen relativ grosse Abweichungen aufweisen, wird eine Mischrechnung aller Grundlagen vorgenommen. Dies ergibt einen Mittelwert von 33 Parkplätzen.

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 ist die Hälfte der in der Parkierungsfläche ausgewiesenen Parkplätze und somit 30 Parkplätze angedacht. Die weiteren 30 Parkplätze werden vermietet.

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



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

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

Für den Schreinereibetrieb wird mit 92 Fahrten gerechnet.

Die oberirdische Parkierungsanlage mit maximal 60 Parkplätzen hält gemäss Lärnmachweis die massgebenden Planungswerte ein.

## Umwelt

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

Das Gestaltungsplangebiet liegt bezüglich Hochwasser grösstenteils im Gebiet mit mittlerer Gefährdung. Die Bauherrschaft ist verpflichtet, die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen. 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.

Die Furrer Schreinerei + Küchenbau AG verwertet ihr Restholz nach ökologisch hochwertigen Richtlinien und beheizt damit einige Räume und angrenzende Wohnliegenschaften. Der Geltungsbereich ist frei von Schadstoffbelastung. Im Planungsgebiet sind keine belasteten Standorte vermerkt. Die Anforderungen gemäss NIS werden eingehalten. Das Grundwasser wird nicht beeinträchtigt.

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.

## Auswirkungen

Die Schreinerei hat keinen störenden Einfluss für die nähere Umgebung. Mit der Erschliessung der Wohnzone über die bestehende versiegelte Fläche im Gestaltungsplangebiet kann eine optimale und rückwärtige Erschliessung mit minimalem Flächenverbrauch sichergestellt werden. Gemäss Art. 30 der gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wila wird der 12 m Abstand, der für Gewerbezone gegenüber Grundstücken in der Wohnzone gilt, mit dem Gestaltungsplan vollumfänglich eingehalten. Der Grundabstand ist somit berücksichtigt.

Eine Betriebserweiterung respektive Betriebsoptimierung, 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.

## Verfahren / Mitwirkung und Öffentlichkeit

Gemäss § 7 PBG wurde der private Gestaltungsplan Huswis während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Die öffentliche Auflage fand vom 15. November 2019 bis 14. Januar 2020 statt. Während der Auflagefrist ist ein Schreiben mit insgesamt sieben Anträgen eingegangen. Zu den Anträgen wird im Detail im bereinigten Bericht Stellung genommen.



Im Sinne von § 7 PBG fand auch die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger, namentlich der Nachbargemeinden und der Region, statt. Die Gemeinde Wila gehört zur Planungsregion Zürcher Oberland (RZO). Die RZO hält fest, dass der Gestaltungsplan Huswis keine regionalen Festlegungen tangiert. Die Region weist lediglich darauf hin, dass die offene Parkierungsfläche in Zentrumsnähe als Übergangslösung dienen soll. Von den Nachbargemeinden sind keine Bemerkungen eingegangen.

Vorgängig zur öffentlichen Auflage wurde der Gestaltungsplan dem Kanton zur Vorprüfung zugestellt. Mit Vorprüfungsbericht vom 30. Juli 2019 hat die Baudirektion zum Gestaltungsplanentwurf Stellung genommen. Die Anliegen wurden in den Gestaltungsplanakten grösstenteils berücksichtigt.

An der Sitzung vom 16. März 2020 hat der Gemeinderat den bereinigten privaten Gestaltungsplan „Huswis“ zustimmend zur Kenntnis genommen. Mit Datum vom 08. April 2020 haben die Grundeigentümer den Privaten Gestaltungsplan festgesetzt und der Gemeinde zur Verabschiedung zuhanden der Gemeindeversammlung eingereicht. Der Private Gestaltungsplan wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich.

### **Empfehlung**

Der Furrer Schreinerei + Küchenbau AG soll ein optimierter, zukunftsorientierter und ökologischer Betrieb ermöglicht werden. Die Firma mit ihren rund 30 Mitarbeitern ist ein wertvoller Arbeitgeber in der Gemeinde. Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung deshalb, dem Privaten Gestaltungsplan Huswis zuzustimmen.

8492 Wila, 27. April 2020



**Namens des Gemeinderates Wila**

**Der Präsident:**

**Der Schreiber:**

HP. Meier

B. Zinniker