

Kanton Zürich
Gemeinde Wila

Planungsbericht

Gemäss Art. 47 RPV

Privater Gestaltungsplan „Ghöngg“

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

15.07.2010

Der Grundeigentümer
Kat. Nr. 2805

Politische Gemeinde Wila, vertreten durch den Gemeinderat

Der Grundeigentümer
Kat. Nr. 2808

René Ledermann, Ghöngg, 8492 Wila

Der Grundeigentümer
Kat. Nrn. 1236 + 2807

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

Einleitung

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

Geschichtlicher Hintergrund

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

Die Ziele/Interessen der beteiligten Parteien

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

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

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



Festsetzungsinhalt

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

+15.50 Erdgeschoss Kote

- Notzufahrt

Orientierungsinhalt

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

Zweck

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

Kurzüberblick Gestaltungsplan

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

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

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

Die neuen Gebäude mit Flachdach grenzen den bestehenden Weiler Ghöngg in der Kernzone optisch und baulich vom neuen Baugebiet ab. Gemäss geltendem Kernzonenplan sind Hauptgebäude im bestehenden Ghöngg nur im oberen Bereich des Weilers möglich. Somit ist eine gute Unterteilung in bestehender Weiler und neuer Bauzone gewährleistet.

Grundmasse

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

Ergänzend liegt dem Gestaltungsplan die Beilage A mit den möglichen Dachaufbauten (zusätzliches Teilgeschoss) auf 50% der darunterliegenden Geschossfläche bei. Die Aufbauten dürfen nicht wie oft realisiert, an der Nordfassade angeordnet werden, da sonst der Schattenwurf auf die Südfassade der Nachbargebäude zu gross wäre. Die Aufbauten können auch aneinander geschoben werden (zum Beispiel bei Einheiten von 150m²).

Nutzungsziffer

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

Nutzweise

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

Gebäudemantel für Hauptgebäude

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

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

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

Anbauten und Nebengebäude

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

Balkone müssen zwingend mit offenen oder transparenten Geländern ausgeführt werden.

Bauweise

Die oberirdischen Hauptgebäude sind gemäss Gestaltungsplan in den Randbereichen mit Pflichtbaulinien zwingend zweigeschossig zu errichten. Somit wird eine einheitliche Erscheinung der Gebäude im Bereich der Strassen und Wege erreicht. Im inneren Teil der Baubereiche sind auch eingeschossige Gebäude möglich. Zudem können in diesen Bereichen ohne Pflichtbaulinien auch Gebäude weggelassen werden. In allen Baufeldern können anstelle von zusammengebauten Reiheneinfamilienhäusern auch freistehende Einfamilienhäuser erstellt werden.

Dachgestaltung

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

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

Etappierung

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

Gestaltung

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

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

Freiraum / Umgebung

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

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

Empfindlichkeitsstufe / Strassenlärm

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

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

Verkehrerschliessung

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

Parkierung

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

Wege

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

Energie

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

Inkrafttreten

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

Zusammenfassung / die wichtigsten Punkte

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

Erscheinungsbild

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

