Kanton Zürich
Gemeinde Wila

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Gemäss Art. 7 PBG

Privater Gestaltungsplan „Ghöngg“

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

21.10.2010

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 private Gestaltungsplan Ghöngg wurde vom 23. Juli bis zum 23. September 2010 öffentlich aufgelegt sowie im Internet zugänglich gemacht. Während der Auflagefrist konnten sich alle interessierten Personen schriftlich zum Gestaltungsplan äussern.

Während der öffentlichen Auflage sind insgesamt 6 Einwendungsschreiben mit mehreren Anträgen eingegangen. Eine Einwendung konnte teilweise erfüllt werden. Im Nachfolgenden Bericht wird auf die nicht berücksichtigten Einwendungen eingegangen.

Einwendungen und Anfragen

Kehrrichtsammelstellen

Einwendung / Anfrage

Es ist angebracht bei einer Erschliessung, von Amtes wegen, auch bereits die Abfallsammelstellen im Planungsstadium grob zu definieren und nicht den Etappenbauern zu überlassen.

Stellungnahme

Im Gestaltungsplan wird der Standort der Sammelstellen deshalb nicht genau definiert, weil die Grösse der einzelnen Etappen nicht im Voraus definiert werden kann. Die Vorgaben des Abfuhrwesens sind auf jeden Fall anzuwenden, im Rahmen der einzelnen Baubewilligungsverfahren müssen gemäss Art. 22 der Gestaltungsplanvorschriften die einzelnen Standorte bewilligt werden. Die Planungskommission hat die genauere Definition der Standorte (z. B. im Bereich der Tiefgarageneinfahrten) nicht in die zwingenden Vorschriften des Gestaltungsplanes aufgenommen um später nicht an einen nicht umsetzbaren Standort gebunden zu sein.

Entwässerung Meteorwasser

Einwendung / Anfrage 1

Der Lochbach ist einer der wenigen Bäche, welcher im Wohngebiet noch einen natürlichen Lauf hat (keine ingenieurmässige Verbauung).

Der Unterhalt erfolgt in diesem Abschnitt durch die Anstösser und verursacht der Allgemeinheit dadurch keine Kosten. Dieser Zustand wird auch weiterhin als erhaltenswert erachtet. Deshalb sind genügende und verbindliche Auflagen bezüglich Wasserrückhaltung nötig. Diese haben den Mehranfall bei starkem Regen gegenüber einer üblichen Besiedelungsdichte zu kompensieren.

Wer bezahlt den Schaden und den eventuellen Ausbau, wenn die Berechnungen der Überbauung Ghöngg nicht stimmen?

Einwendung / Anfrage 2

Es ist ein Wasserrückhaltebecken von mindestens 250m3 zu bauen. Wegen der Rechtssicherheit ist dies im Textteil des Gestaltungsplanes aufzuführen und zur Absicherung der technischen Machbarkeit ist der Standort dieses unterirdischen Beckens im Planteil des Gestaltungsplanes einzuzeichnen und zu vermassen. Die Mehrkosten von Fr. 30 bis 35'000 gegenüber dem vorgesehenen Speicher mit 100m3 sind bei 55 Wohneinheiten bescheiden im Verhältnis zum Nutzen für die Allgemeinheit gerechtfertigt und zumutbar.

Stellungnahme

Das nötige Rückhaltevolumen für die Dach- und Strassenflächen wurde durch den Ingenieur welcher für die Gemeinde Wila den GEP (Genereller Entwässerungsplan) erarbeitet berechnet. Gemäss dieser Berechnung ist ein Retentionsvolumen von 68m3 bei einem Drosselabfluss von 6 l/s nötig. Durch die starke Drosselung wird eine tendenziell grössere Dämpfung erreicht, als heute vorhanden ist (durchschnittlich möglicher Oberflächenabfluss vom Grashang). Die Hochwassersituation am Gewässer im Dorfkern wird somit nicht verschlechtert. Die heutige Situation im unteren Bereich des Lochbaches entspricht gemäss Hochwassergefahrenkarte nicht den Vorgaben des Hochwasserschutzes. Entsprechende Sanierungsprojekte wurden geprüft, jedoch aufgrund von Einwendungen von Anwohnern bisher nicht umgesetzt.

Das Rückhaltevolumen wird um rund die Hälfte grösser, nämlich mit 100m3 geplant als die Berechnung ergeben hat. Der Standort des Rückhaltevolumens wurde im Gestaltungsplan durch freihalten des entsprechenden Raumes berücksichtigt. Es wird jedoch darauf verzichtet den Standort im Gestaltungsplan im Detail festzulegen. Im Rahmen der Detail- und Ausführungsplanung wird die Retention geplant und von der Gemeinde genehmigt. Die angesprochenen Mehrkosten von Fr. 30 bis 35'000 für eine Retention mit 250m3 anstelle 100m3 entsprechen nicht der Realität. Die Kosten waren für die Definition der Grösse jedoch nicht massgebend. Neben den Berechnungen des Ingenieurs muss auch die zur Verfügung stehende Fläche sowie die technische Machbarkeit und der spätere Unterhalt durch die Gemeinde berücksichtigt werden. Das Hochwasserproblem am Lochbach wird durch den Gestaltungsplan Ghöngg eher entschärft und nicht verschärft, gelöst werden kann es jedoch nur durch andere Massnahmen im Bereich Lochbach. Die Beseitigung des Meteorwassers wird nicht im Gestaltungsplan sondern im Erschliessungsplan geregelt.

Die Besiedelungsdichte im Gestaltungsplangebiet ist nicht höher als in der normalen Wohnzone W2a. Die festgelegten Baufelder und die Gebäudehöhen lassen keine dichtere Bebauung zu.

Betonmauern

Einwendung / Anfrage

Zur Schalchenstrasse hin wird eine Betonstützmauer errichtet. Eine solche Betonmauer wirkt erfahrungsgemäss, auch wenn sie einigermassen begrünt ist, immer hässlich und mit der Zeit durch die Feuchtigkeit noch mehr. Der Vorschlag wäre deshalb, ein Verfahren anzuwenden, um der Betonwand eine Struktur zu geben, was mit einer Art Schablone erreicht wird. Die Mauer wirkt, als wäre sie aus Natursteinen, aber schön regelmässig aufgebaut.

Einwendung / Anfrage
Sichtbetonmauern die einen Riegel bilden sind zu verbieten.

Stellungnahme
Die Planungskommission hat die Gestaltung der durch das vorhandene Terrain nötigen Stützmauern mehrmals intensiv diskutiert. Es wurde entschieden, die genaue Materialisierung der Mauern nicht im Gestaltungsplan im Detail zu definieren. Es ist vorgeschrieben, dass die Stützmauern einheitlich zu gestalten sind. Die genaue Materialisierung wird im Rahmen der Prüfung der Baugesuche, im Zusammenhang mit der übrigen Materialisierung der Bebauung geprüft. Ein Festlegen des genauen Erscheinungsbildes im Gestaltungsplan würde eine Anpassung im Rahmen des Baugesuches verunmöglichen.
Auf Sichtbetonmauern generell zu verzichten, auch wenn eine teilweise Riegelbildung nicht verhindert werden kann ist aus topografischen Gründen nicht möglich.

Kinderspielplatz

Einwendung / Anfrage
Es ist eine ebene Fläche von mindestens 2 Aren als Kinderspielplatz auszuscheiden. Wegen der Rechtssicherheit ist dies im Textteil des Gestaltungsplanes aufzuführen und im Planteil des Gestaltungsplanes einzuzeichnen und zu vermassen.

Stellungnahme
Im Gestaltungsplangebiet sind Einfamilienhausbauten und vergleichbare Wohnformen vorgeschrieben. Gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wila sind bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen mindestens 10% der massgeblichen Grundfläche gemäss § 259 PBG als Spiel- und Pflanzflächen auszuscheiden. Bei Einfamilienhäusern wird auf eine Definition verzichtet, da der Gebäudeumschwung nicht wie bei Stockwerkeigentum o. ä. als Sondernutzung dem Hausbewohner entzogen werden kann. Es wird davon ausgegangen, dass diese 10% (was bei einem Einfamilienhaus normalerweise 20 bis 30 m2 entspricht) aus eigenem Interesse auf dem jeweiligen Grundstück als Spiel- und Pflanzfläche zur Verfügung stehen.
Einen öffentlichen Spielplatz welcher durch die Gemeinde unterhalten würde wird von dieser im Gebiet des Gestaltungsplanes nicht gewünscht.

Parkierung

Einwendung / Anfrage
Wäre es möglich in den Baugebieten B + C die Parkierung oberirdisch anzuordnen? Das Geländeprofil und die Erschliessung in den Baugebieten B + C „schreien förmlich danach“.

Stellungnahme
Der Grundsatz der unterirdischen Erschliessung aller Baufelder wird von der Planungskommission als sehr wichtig erachtet. Trotz den zusätzliche Kosten wird an der Qualität von autofreien Wegen (lediglich auf der neuen Erschliessungsstrasse ist die Zufahrt für Autos gestattet) festgehalten. Die unterirdische Erschliessung der Baufelder B + C ist technisch anspruchsvoll, aus Sicht der Planungskommission jedoch sinnvoll.

Dachgestaltung

Einwendung / Anfrage
Der Art. 12 der Gestaltungsplanvorschriften, der besagt es sind nur Flachdächer zulässig, ist vollumfänglich abzulehnen.

Stellungnahme
Die Testplanung durch drei verschiedene Architekturbüros begleitet durch einen Raumplaner sowie durch diverse Berater ergab in verschiedenster Hinsicht, dass Flachdächer in diesem Gebiet die optimalen Dachformen sind.
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.