

Antrag

**an die Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2010
betreffend Genehmigung Privater Gestaltungsplan "Ghöngg".**

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, sie möge beschliessen:

1. Der Private Gestaltungsplan "Ghöngg" Wila wird festgesetzt.
2. Vom Planungsbericht zum Privaten Gestaltungsplan "Ghöngg" Wila einschliesslich dem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen nach § 7 kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG) und dem Bericht zur kantonalen Vorprüfung und zur Stellungnahme der Gemeinde wird im Sinne von Art. 7 Abs. 3 PBG zustimmend Kenntnis genommen.
3. Die Genehmigung des Privaten Gestaltungsplan "Ghöngg" Wila durch die Baudirektion Kanton Zürich bleibt vorbehalten.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen am Privaten Gestaltungsplan in Absprache mit den Gesuchstellern in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen aus dem Genehmigungsverfahren oder allfälligen Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

Weisung

1. Ausgangslage

Bei der Teilrevision des Zonenplanes hat die Gemeindeversammlung am 14. Juni 2006 die Reservezone Ghöngg in eine Bauzone W2a umgeteilt und gleichzeitig mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Die Gestaltungsplanpflicht wurde für dieses Baugebiet festgelegt, weil es zum Teil auf einer gut einsehbaren Geländekreuzung liegt. An dieser landschaftlich empfindlichen Lage soll eine gut angepasste, eher niedrige Überbauung erreicht werden.

Nachdem die kantonale Baudirektion den revidierten Zonenplan genehmigt hat, konnte der Gemeinderat im Herbst 2007 den Planungsprozess starten. Die weiteren Grundeigentümer des Planungsgebietes – Furrer Immobilien AG und René Ledermann – sind seit Ende Juni 2008 miteinbezogen. Der vorgesehene Planungsprozess setzt sich zusammen aus einer Testplanung zur Erarbeitung eines Leitbildes, den Verhandlungen für einen privaten Vertrag zur Erschliessung und Landumlegung sowie der parallelen Erarbeitung des Gestaltungsplanes.

2. Testplanung

Als Grundlage für den Gestaltungsplan führten die Grundeigentümer im Jahre 2009 eine Testplanung mit drei Architekturbüros durch. Diese Testplanung diente dazu, verschiedene Vorschläge für das erarbeitete Leitbild zu erhalten und die besten, überzeugendsten Elemente in den Gestaltungsplan einzufügen.

Als Grundlage für die Testplanung wurde ein Programm erarbeitet, in welchem die wesentlichen Ziele ausformuliert wurden. Als sehr wesentliche Ziele wurden die künftige Bebauungsstruktur mit Gebäudetypen und Wohnformen, die Erschliessung und Parkierung, die Qualitäten der Aussen- und Freiräume und die Beziehungen gegenüber angrenzenden Quartieren und Landschaftselementen formuliert.

Alle Beiträge erfüllten trotz festgestellter formeller und materieller Mängel die Aufgabenstellung mehrheitlich. Die Testplanung wurde durch ein Beurteilungsgremium begleitet. Dieses bestand mehrheitlich aus Sachpersonen seitens der Grundeigentümerschaft und des Gemeinderates Wila. Das Beurteilungsgremium bewertete die Projekte und kam zum Schluss, das Projekt der Architektengruppe 4, Winterthur zur Weiterbearbeitung zu verfolgen.

3. Richtprojekt / Projektstudien

In Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und der Planungskommission „Ghöngg“ wurde von den Planern das Projekt, auf den Grundlagen der Testplanung, weiterentwickelt. Basierend auf dem Richtprojekt konnte ein Vorentwurf des Gestaltungsplans ausgearbeitet werden, mit dem Ziel, den Gestaltungsplan hinsichtlich des Anordnungsspielraums zu überprüfen.

4. Inhalt des Privaten Gestaltungsplanes

Allgemein

Der vorliegende Gestaltungsplan basiert auf der Testplanung und dem daraus resultierenden Richtprojekt der Architektengruppe 4 und verschiedenen Wünschen der Grundeigentümer. Der Gestaltungsplan löst die Bestimmungen der gültigen Bau- und Zonenordnung (W2a) ab. Mit dem Gestaltungsplan wurde stark darauf geachtet, die bestehenden Vorschriften der kommunalen Bau- und Zonenordnung zu optimieren und mit sinnvollen Anpassungen das nachbar-

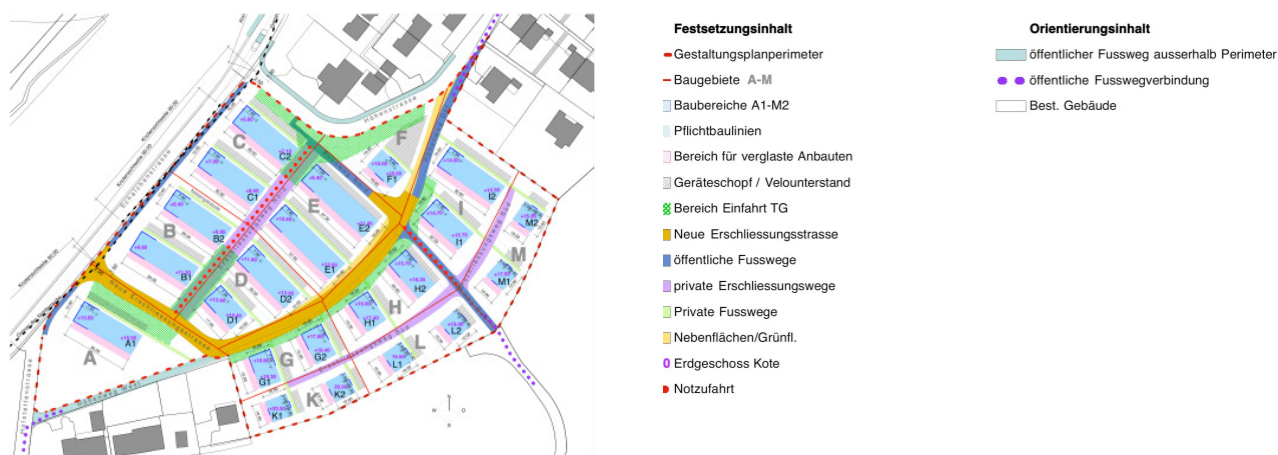
schaftliche Wohlbefinden und die gegenseitige Rücksichtnahme zu fördern. Die Verschärfung der bestehenden Gesetze garantiert eine mass- und sinnvolle, einheitliche Überbauung des Gebietes „Ghöngg“.

Gesamtkonzept

Das Gestaltungsplangebiet wird in die Baugebiete A bis M gegliedert, sowie durch Strasse und Erschliessungswege strukturiert. Um die Hangkante möglichst frei von Gebäuden zu halten, wird neben der Pflicht zur Erstellung von Flachdächern in den Baugebieten K, L und M kein zusätzliches Teilgeschoss erlaubt. 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 nur im oberen Bereich des Weilers möglich. Somit ist eine gute Unterteilung in bestehender Weiler- und neuer Bauzone gewährleistet.

Massgeblich für die Erschliessung sind einerseits die neue Erschliessungsstrasse ab der Schalchenstrasse und andererseits die direkte Tiefgarageneinfahrten ab der bestehenden Höhenstrasse für die Baugebiete B bis F. Ebenfalls wichtige Verbindungswege zwischen der Hofstettenstrasse und dem Höhenweg sowie ab der Schalchenstrasse zum Bodenweiher sind im Gestaltungsplan gesichert.

Nicht im Perimeter des Gestaltungsplanes, jedoch von den Grundeigentümern erstellt, wird ein neuer Fussgängerübergang ab der Schalchenstrasse in die Höhenstrasse mit einer Mittelinsel auf der Schalchenstrasse. Entlang der Schalchenstrasse ist auf der Nordwestseite ein 2.0m breiter Gehweg als Verlängerung planerisch sichergestellt.



Grundmasse

Die maximale Gebäudehöhe wird durch den Gestaltungsplan auf 6.60m anstatt 8.10m 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 2.20m auf maximal 50% der Gebäudelfläche 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 10m würde dies eine Höhe des Firstes über dem Boden des Dachgeschosses von 5.90m 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.

Nutzungsziffer

Im Gestaltungsplanperimeter ist keine Nutzungsziffer einzuhalten. Auch bei maximaler Bebauung des Perimeters wird die Ausnützung unterhalb der für diese Zone (W2a) grundsätzlich maximal zulässigen Ausnützung von $1.7\text{m}^3/\text{m}^2$, zuzüglich 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 der anrechenbaren Geschossfläche gemäss PBG betragen. Ein Nutzungstransfer mit anderen Baubereichen ist nicht gestattet.

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.

Die oberirdischen Hauptgebäude sind 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. In allen Baufeldern können anstelle von zusammengebauten Reiheneinfamilienhäusern auch freistehende Einfamilienhäuser erstellt werden.

Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien (Sonnenkollektoren und dergleichen) sollen gefördert werden. Deshalb dürfen sie über den Gebäudemantel hinausragen. Es ist davon auszugehen, dass diese Anlagen auf der obersten Dachfläche der Gebäude erstellt werden und das Flachdach des zusätzlichen Teilgeschosses als begehbare Terrasse genutzt wird.

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.

Balkone müssen zwingend mit offenen oder transparenten Geländern ausgeführt werden.

Dachgestaltung

Im gesamten Gestaltungsplanperimeter 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 erfolgen, dass die Standortvielfalt und die einheimischen Pflanzenarten gefördert werden. Durch die begrünter Flachdächer kann der direkte Wasserablauf erheblich reduziert werden. Ergänzend dazu nimmt eine unterirdische Retention sowohl Meteorwasser der Haupt-, als auch der Nebengebäude, Strassen und Wege auf und lässt es durch ein Drosselventil in den Lochbach abfliessen. Der Lochbach wird durch diese Massnahmen entlastet.

Gestaltung

Innerhalb des gesamten Baubereiches dürfen die Bauten in unterschiedlichen Architektursprachen erstellt werden. Differenzierungen sind nur soweit zulässig, als sie der Einheit innerhalb des Baubereichs 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 im öffentlichen Bereich 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 die Ausbildung als auch die Dimensionen der Stützmauern einheitlich geregelt.

Verkehrerschliessung

Das Gestaltungsplangebiet 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.

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

Entlang der Schalchenstrasse ist geplant, eine Trottoirverlängerung bis zur Abzweigung Höhenstrasse zu erstellen. Ebenfalls wird ein Fussgängerübergang zur Höhenstrasse erstellt. Diese beiden Projekte sind nicht Inhalt des Gestaltungsplanes, sie werden jedoch in Absprache mit der Baudirektion erstellt. Ebenfalls ist beabsichtigt, im Bereich der Einmündung zur Hofstettenstrasse mittels baulicher Massnahmen ein „Eingangstor“ zu erstellen. Auch dieses Vorhaben ist nicht Bestandteil des Gestaltungsplanperimeters und muss mit dem Amt für Verkehr, Infrastrukturplanung, gemeinsam geplant werden.

Energie

Der Gestaltungsplan schreibt für 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 ist sichergestellt, dass alle Gebäude bezüglich Gebäudehülle die Anforderungen des Minergie-Standards einhalten. Es ist dem Ersteller der Gebäude jedoch freigestellt, ob eine kontrollierte Wohnungslüftung eingebaut wird.

5. Finanzielle Auswirkungen auf die Gemeinde Wila

Der Gestaltungsplan bietet die Möglichkeit ca. 50 Wohneinheiten zu realisieren. Die Gemeinde Wila kann dadurch in den nächsten Jahren um ca. 150 Personen wachsen. Nebst dem Ertrag durch den Landverkauf (2/3 des Perimeters im Besitz der Gemeinde) können auch Steuererträge generiert werden. Der wirtschaftliche und steuerliche Nutzen sowie die gesellschaftlichen Impulse sind zu erwarten.

6. Öffentliche Auflage des Gestaltungsplanes

Die Akten zum Gestaltungsplan sind in der Zeit vom 23. Juli 2010 bis 23. September 2010 in der Gemeindeverwaltung Wila öffentlich aufgelegt. Die Publikation erfolgte im Zürcher Amtsblatt, Zürcher Oberländer und im „Tösstaler“.

Während der Auflage sind verschiedene schriftliche Stellungnahmen eingegangen. Nachbargemeinden haben keine Einwendungen vorgebracht. Ein Antrag ist in die Gestaltungsplanvorschriften eingeflossen. Die Anträge, auf die nicht eingetreten wurde, werden im Bericht nach Art. 47 Raumplanungsgesetz (RPG) „Nicht berücksichtigte Einwendungen“ gewürdigt.

Gleichzeitig mit der Öffentlichen Auflage wurde der Gestaltungsplan der kantonalen Baudirektion, Amt für Raumentwicklung, zur Vorprüfung zugestellt. Im Mitberichtsverfahren haben auch das Amt für Verkehr, die Volkswirtschaftsdirektion, die Fachstelle Lärmschutz, das Tiefbauamt und das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) Stellung genommen.

Aufgrund der kantonalen Stellungnahme wurden die geforderten Anpassungen am Gestaltungsplan vorgenommen, so dass einer Genehmigung nach der Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2010 nichts im Wege stehen sollte.

7. Zusammenfassung und Empfehlung

In der geltenden Bau- und Zonenordnung ist das vom Privaten Gestaltungsplan „Ghöngg“ erfasste Gebiet der Zone W2a (mit Gestaltungsplanpflicht) zugewiesen. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine architektonisch gut gestaltete und umweltgerechte Wohnüberbauung geschaffen. Er wurde auf der Grundlage einer Testplanung mit drei Architektenteams, welche von der Architektengruppe 4, Winterthur weiterbearbeitet werden konnte, erarbeitet. Das Projekt wurde in enger Zusammenarbeit von der Planungskommission mit Vertretern der Grundeigentümer und der Gemeinde begleitet. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan kann die bauliche Entwicklung von Wila gefördert werden.

Der Gemeindeversammlung wird deshalb beantragt, den privaten Gestaltungsplan „Ghöngg“ festzusetzen.

8492 Wila, 26. Oktober 2010



Namens des Gemeinderates Wila
Die Präsidentin: Der Schreiber:

M. Kradolfer

B. Zinniker