

Sitzung vom 30. Juni 2015

Beschl. Nr. **2015-173**

B1.6.3 Bau- und Zonenordnung, Sonderbauvorschriften, Gestaltungspläne, Erschliessungsplan
Privater Gestaltungsplan Bürgli; Festsetzung

Ausgangslage

Das Wohnhaus an der Bürglistrasse 18 wurde gestützt auf die Baubewilligung vom 17. Januar 1963 erstellt. Die Liegenschaft umfasst die Parzellen Kat. Nrn. 7221, 7222 und 7223, die der dreigeschossigen Wohnzone W3, der Freihaltezone und dem Wald zugeordnet sind.

Bei der Revision der Nutzungsplanung im Jahre 1995 wurde die Fläche der Wohnzone W3 von 3'101 m², zugunsten der Freihaltezone, auf 1'145 m² reduziert. Damit wurden die Ausbaumöglichkeiten des ein Vollgeschoss umfassenden Wohngebäudes stark eingeschränkt. Bereits eine Aufstockung um ein zusätzliches Vollgeschoss überschreitet die in der dreigeschossigen Wohnzone zulässige Ausnutzung von 50%. Vor diesem Hintergrund hat die Grundeigentümerschaft einen privaten Gestaltungsplan gemäss § 83 ff. des Zürcher Planungs- und Baugesetzes (PBG) als planungsrechtliche Grundlage für den Ausbau des Wohngebäudes Bürglistrasse 18 aufgestellt.

Erwägungen

1. Vorlage

Im Auftrag der Grundeigentümerschaft hat ein privates Planungsbüro den privaten Gestaltungsplan Bürgli mit öffentlich-rechtlicher Wirkung ausgearbeitet und mit Schreiben vom 20. Mai 2015 zur Festsetzung eingereicht. Die Vorlage zum privaten Gestaltungsplan Bürgli vom 5. Januar 2015 besteht aus den folgenden Akten:

- Situationsplan 1:500
- Vorschriften
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)
inkl. Richtprojekt im Anhang, rev. 18. Mai 2015

2. Ziele

Der aufgestellte private Gestaltungsplan Bürgli beweckt, die Ausbaumöglichkeiten des bestehenden Wohngebäudes Bürglistrasse 18 auf den Parzellen Kat.-Nrn. 7222 und 7223 in der rechtskräftigen Wohnzone W3 verbindlich zu regeln.

3. Planinhalte

Der Perimeter des privaten Gestaltungsplans Bürgli umfasst die Fläche der Wohnzone W3 auf den Parzellen Kat.-Nrn. 7222 und 7223. Die rechtsverbindlichen Bestandteile sind der Situationsplan 1:500 und die Vorschriften. Die Inhalte sind im Bericht nach Art. 47 RPV umschrieben. Das Richtprojekt im Anhang des ausgearbeiteten Berichts, erbringt den

Nachweis einer weiterhin guten Einordnung des Wohngebäudes in die landschaftlich geprägte Umgebung.

Der Gestaltungsplan definiert im Wesentlichen ein Baufeld in Form des bestehenden Vollgeschosses für die Aufstockung und zwei kleine Baufelder für die bestehenden unbeheizten Vorbauten. Damit sind das zulässige Bauvolumen und die Ausnützung eindeutig definiert. Die Nutzungsberechnung (siehe Bericht) zeigt auf, dass mit dem Gestaltungsplan gegenüber der zonengemässen Ausnützung von 50% eine erhöhte Ausnützung von 67% realisiert werden kann. Dafür nimmt der Gestaltungsplan gegenüber der Bauordnung eine Beschränkung der Anzahl zulässiger Vollgeschosse von drei auf zwei vor. Die Gebäudehöhe wird mit einer Kote festgelegt. Die rechtskräftige Waldabstandslinie (RRB Nr. 2666/1986) ist berücksichtigt.

4. Öffentliche Auflage, Anhörung und Vorprüfung

Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG zum privaten Gestaltungsplan Bürgli fand vom 27. Februar bis am 27. April 2015 statt. Es gingen keine Einwendungen ein. Die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) und die Nachbargemeinden nahmen die Vorlage ohne Anträge zur Kenntnis. Die Baudirektion hat mit dem Vorprüfungsbericht vom 24. November 2014 Stellung genommen. Die in der Vorprüfung geforderten Präzisierungen und Ergänzungen wurden vorgenommen.

Zusammenfassung

Der vorliegende Gestaltungsplan Bürgli stellt eine sachgerechte, zweckmässige und angemessene Planungsvorlage im Sinne von § 5 PBG dar.

Die Baukommission hat die Vorlage am 11. Juni 2015 beraten und zustimmend zuhanden des Stadtrats verabschiedet.

Rechtsgrundlagen

Private Gestaltungspläne bedürfen gemäss § 86 PBG der Zustimmung des für den Erlass der Bau- und Zonenordnung zuständigen Organs. Die Gemeindeordnung besagt in Art. 32 Ziff. 2, dass dem Grossen Gemeinderat Erlass, Änderung oder Aufhebung der Bau- und Zonenordnung zusteht. Anträge an den Grossen Gemeinderat gehen gemäss Art. 27 des Geschäftsreglements der Baukommission an den Stadtrat, der sie mit einem Antrag dem Grossen Gemeinderat weiterleitet (§ 111 GG).

Auf Antrag des Ressortvorstehers Bau und Planung und der Baukommission fasst der Stadtrat, gestützt auf § 86 und § 88 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und auf Art. 32 Ziff. 2 der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

Beschluss:

- 1 Dem privaten Gestaltungsplan Bürgli vom 5. Januar 2015 wird zugestimmt.
- 2 Dem Grossen Gemeinderat werden folgende Anträge unterbreitet:

- 2.1 Der private Gestaltungsplan Bürgli vom 5. Januar 2015 auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 7222 und 7223, bestehend aus dem Situationsplan 1:500 und den Vorschriften, wird festgesetzt.
 - 2.2 Vom erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV zum privaten Gestaltungsplan Bürgli und von den darin enthaltenen Ausführungen zum Einwendungsverfahren nach § 7 Abs. 3 PBG wird zustimmend Kenntnis genommen.
 - 2.3 Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am privaten Gestaltungsplan Bürgli in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen aus dem Genehmigungsverfahren oder allfälligen Rechtsmittelverfahren als zwingend erweisen. Der Stadtrat unterbreitet entsprechende Beschlüsse dem Grossen Gemeinderat zur Kenntnisnahme und macht sie öffentlich bekannt.
 - 2.4 Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
- 3 Dieser Beschluss ist öffentlich.
- 4 Mitteilung an:
- 4.1 Grosser Gemeinderat
 - 4.2 Stadtrat
 - 4.3 Baukommission
 - 4.4 Ressortvorsteher Bau und Planung
 - 4.5 Ressortleiter Bau und Planung
 - 4.6 Projektleiter Stadtplanung
 - 4.7 Eigentümerschaft (mit separatem Schreiben)
 - 4.8 Planungsbüros (mit separatem Schreiben)

Stadt Adliswil
Stadtrat

Harald Huber
Stadtpräsident

Andrea Bertolosi-Lehr
Stadtschreiberin