

**Auszug aus dem Protokoll
des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 15. Oktober 1997

2215. Öffentlicher Gestaltungsplan Oberdorf, Oetwil a. d. L.

Für das in der Kernzone im Oberdorf gelegene, überbaute Grundstück Kat.-Nr. 1173 an der Dorf- bzw. Bergstrasse ist ein öffentlicher Gestaltungsplan ausgearbeitet worden. Die Gemeindeversammlung stimmte diesem am 17. Juni 1997 zu. Gegen diesen Beschluss ist kein Rechtsmittel eingelegt worden. Die Gemeinde ersucht um die Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan sollen die rechtlichen Voraussetzungen für den Abbruch des bestehenden Gebäudekomplexes und dessen Ersatz durch ein Wohnheim mit Alterswohnungen und einer integrierten Spitex-Station geschaffen werden. Da das Bauvorhaben von den Kernzonenvorschriften abweicht, ist dessen Ausführung nur über einen Gestaltungsplan möglich.

Der mit dem Gestaltungsplan ermöglichte Ersatzbau berücksichtigt die Anliegen des schutzwürdigen Ortsbildes von regionaler Bedeutung. Die Bau- und Nutzungsvorschriften sind entsprechend zielgerichtet festgelegt.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der von der Gemeindeversammlung Oetwil a. d. L. am 17. Juni 1997 beschlossene öffentliche Gestaltungsplan Oberdorf wird genehmigt.

II. Dispositiv Ziffer I dieses Beschlusses ist gemäss § 6 lit. a PBG öffentlich bekanntzumachen.


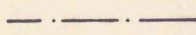



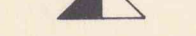
III. Mitteilung an den Gemeinderat Oetwil a. d. L., 8955 Oetwil a. d. L. (unter Beilage von einem mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars der Vorlage), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi

Legende:

-  Perimeter Gestaltungsplan
-  Rechtskräftige Verkehrsbaulinie
-  Baubereich für oberirdische Bauten
Die Masse sind, wo nicht bezeichnet vom Plan abzugreifen
-  Firstrichtung
-  Spezielle Dachform : Pultdach mit max. Kote
Schnittpunkt Fassade/Dach
-  Tiefgaragen-Einfahrt
- EG 427.50 max. Kote EG

**Exemplar des
Amtes für Raumplanung**

Vom Regierungsrat am **15. Okt. 1997**
mit Beschluss Nr. **2215** genehmigt

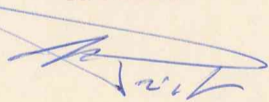

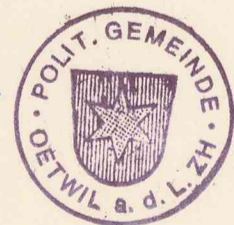
Vor dem Regierungsrat
der Staatsschreiber:




Von der Gemeindeversammlung Oetwil a.d.L.
genehmigt am **17. JUNI 1997**

Der Präsident:

Der Schreiber:

Kanton

GEMEINDE OETWIL a.d.L.
ÖFFENTLICHER GESTALTUNGSPLAN OBERDORF

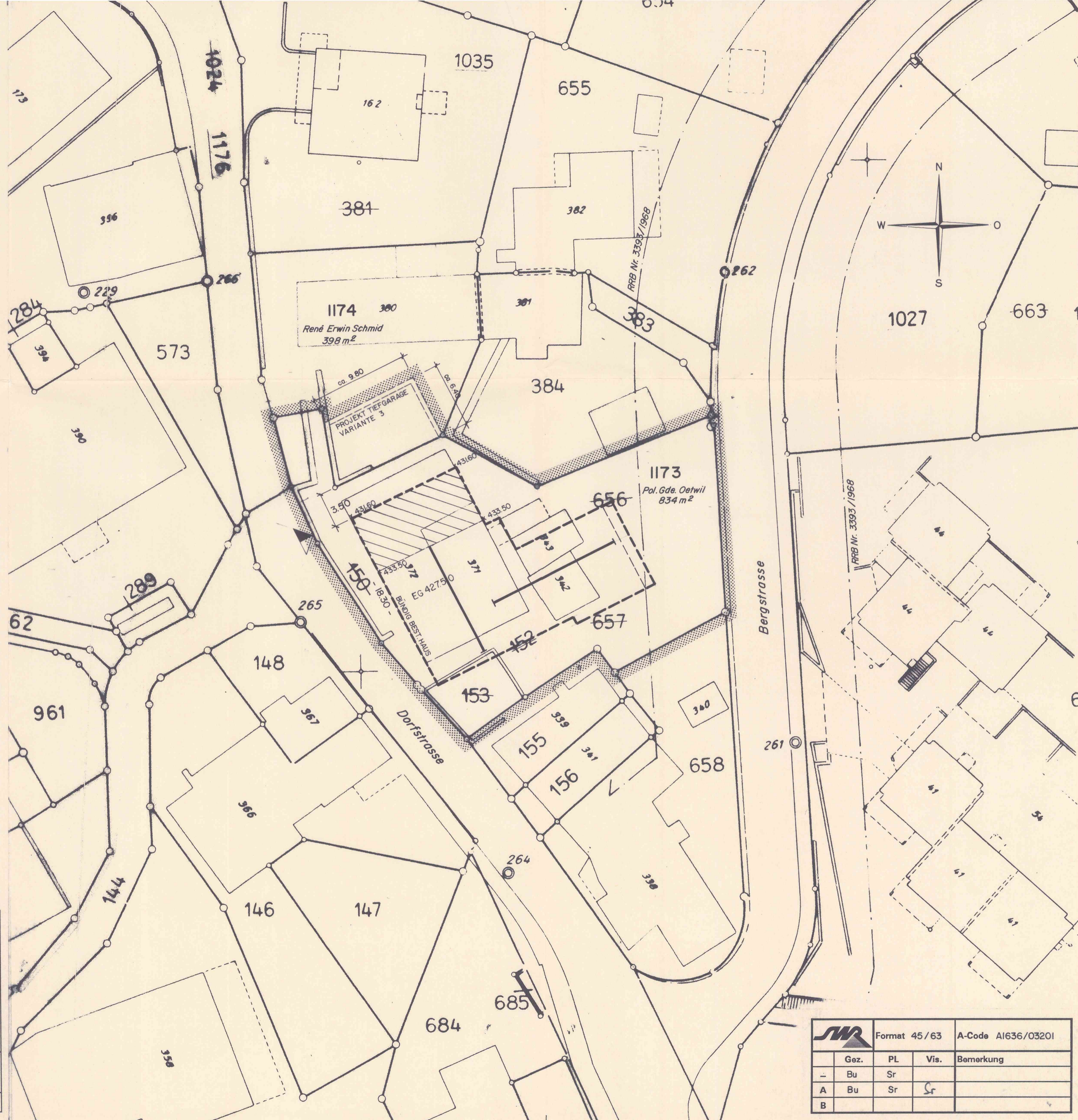
SITUATION I : 250




INGENIEUR- UND VERMESSUNGSBÜRO
SENNHAUSER, WERNER & RAUCH AG
URDORF TEL. 734 18 58 FAX 734 18 62

Projekt

Datum 21.2.97 Rev. A 7.3.97 B 27.5.97 Auftrags-Code AI636 / 03201



		Format 45 / 63	A-Code AI636/03201
Gez.	PL	Vis.	Bemerkung
-	Bu	Sr	
A	Bu	Sr	
B			

ÖFFENTLICHER GESTALTUNGSPLAN OBERDORF

Vom Regierungsrat am **15. Okt. 1997**
mit Beschluss Nr. *2215* genehmigt

Vor dem Regierungsrat
der Staatsschreiber:



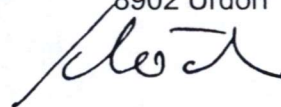
VORSCHRIFTEN

Von der Gemeindeversammlung Oetwil a.d.L.
genehmigt am **17. JUNI 1997**
Der Präsident: Der Schreiber:



Urdorf, 18. Februar 1997
revidiert 7. März 1997
revidiert 27. Mai 1997
Sr/Ta/Ht.02

Ingenieurbüro
SENNHAUSER, WERNER & RAUCH AG
8902 Urdorf



Ausfertigung für: **Kanton**

Art. 6 Grundmasse

**Gebäuelänge,
Gebäudebreite,
allseitiger Grenz-
abstand**

Die Masse für maximale Gebäuelänge und -breite sowie für den allseitigen Gebäudeabstand in Art. 2.1.2 der Bauordnung gelten nicht.

Art. 7 Abbruch bestehender Bauten

Abbruch

Der Abbruch des im Kernzonenplan schwarz bezeichneten Gebäudes ist gestattet, wenn der Ersatzbau gesichert ist.

Art. 8 Stellung von Neubauten, Dachformen

Firstrichtung

Die im zugehörigen Plan bezeichneten Firstrichtungen sind einzuhalten.

Spezielle Dachformen sind an ausgewählten Lagen und mit den entsprechenden Koten, gemäss Situationsplan 1:250 zulässig

Art. 9 Dachgestaltung

**Dachaufbauten,
Dacheinschnitte**

Dachaufbauten sind nur in Form von Giebellukarnen und einer max. Frontfläche von 8 m² zulässig. Sie können als überdachte Balkone genutzt werden.

Die Gesamtbreite aller Aufbauten darf ein Viertel (1/4) der betreffenden Dachlänge nicht überschreiten.

Art. 10 Fassaden

- Fenster** Grossflächige Fensterfronten sind bei sorgfältiger Gestaltung nur bei guter Gesamtwirkung und an wenig exponierten Fassaden gestattet.
- Auf die Verwendung von Sprossen und Fensterläden darf verzichtet werden.
- Balkone** Auf der Traufseite der Gebäude sind abgestützte, überdachte Balkone gestattet. Ihre Länge hat sich auf die halbe Fassadenlänge des betreffenden Gebäudeteils zu beschränken.
- Freilegung Untergeschosse** Im Bereich der Garageneinfahrt ist das Freilegen des Untergeschosses auf einer Breite von max. 4 m gestattet.

Art. 11 Parkierung

- Anzahl PP** Für die Ermittlung der erforderlichen Zahl an Parkplätzen gelten die Bestimmungen der Bauordnung.
- Lage** Die Parkierung erfolgt weitgehend unterirdisch. Die ungefähre Lage der Einfahrt in die Tiefgarage ist im zugehörigen Plan dargestellt.

Art. 12 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

★★★★★

Urdorf, 18. Februar 1997
revidiert 7. März 1997
revidiert 27. Mai 1997
Sr/Ta/Ht.02

vorschr.doc

ÖFFENTLICHER GESTALTUNGSPLAN OBERDORF

ERLÄUTERNDER BERICHT

Von der Gemeindeversammlung Oetwil a.d.L.
genehmigt am 12 JUNI 1997

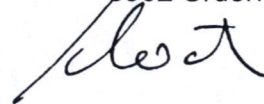
Der Präsident:

Der Schreiber:



Urdorf, 18. Februar 1997
revidiert 7. März 1997
revidiert 27. Mai 1997
Sr/Ta/Ht.01

Ingenieurbüro
SENNHAUSER, WERNER & RAUCH AG
8902 Urdorf



Ausfertigung für: **Kanton**

INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Seite</u>
1 AUSGANGSLAGE.....	1
2 VORPRÜFUNG ARP / ÖFFENTLICHE AUFLAGE.....	1
3 SCHUTZWÜRDIGKEIT DES BESTEHENDEN GEBÄUDES (ASSEK.-NR. 371/372).....	1
4 GESTALTUNGSPLAN.....	2
5 WESENTLICHES ÖFFENTLICHES INTERESSE.....	2
6 VERFAHREN.....	2
7 VORSCHRIFTEN	3

1 AUSGANGSLAGE

Die Gemeinde Oetwil beabsichtigt, im Oberdorf in der Kernzone ein bestehendes Gebäudekonglomerat abzubauen und an dessen Stelle ein Wohnheim mit Alterswohnungen und einer integrierten Spitex-Station zu errichten. Ein entsprechendes Vorprojekt der Architekturgemeinschaft E. Schlegel und P. Ohnsorg, Zürich liegt vor.

2 VORPRÜFUNG ARP / ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Das Amt für Raumplanung hat den Gestaltungsplan vorgeprüft und mit Schreiben vom 14. Mai 1997 dazu Stellung genommen. Nach Bereinigung dieses Vorprüfungsberichtes sind die Empfehlungen des Amtes für Raumplanung im Gestaltungsplan umgesetzt worden.

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 14. März bis 14. Mai 1997. Einwendungen sind keine erhoben worden.

3 SCHUTZWÜRDIGKEIT DES BESTEHENDEN GEBÄUDES (ASSEK.-NR. 371/372)

Das heute auf dem Baugrundstück stehende Wohnhaus ist im Kernzonenplan schwarz bezeichnet und darf damit nur in seinem bisherigen Ausmass und auf der Grundfläche der bestehenden Baute sowie unter Beibehaltung der äusseren Erscheinung ersetzt werden.

Die planerische Schutzwürdigkeit wird mit dem vorliegenden Gestaltungsplan respektiert, indem der Ersatzbau sich weitgehend an der Stellung und der äusseren Erscheinung des bestehenden Gebäudes orientiert.

Schutzwürdig im Sinne der Denkmalpflege ist das bestehende Gebäude dagegen nicht. Weder Baustil, Inneneinrichtung oder Bausubstanz rechtfertigen eine Erhaltung des Objektes. Das Haus ist ausserdem in baulich schlechtem Zustand; seine "Lebensdauer" ist offensichtlich abgelaufen.

Laut Ausführungen des Amtes für Raumplanung ist das Gebäude allein schon wegen seines Alters ein potentielles Denkmalschutzobjekt. Obwohl das Objekt im kommunalen Inventar nicht als schützenswert bezeichnet worden ist, erfordert ein Abbruch wegen der potentiellen Schutzwürdigkeit eine Entlassung aus dem Inventar. Diese Entlassung soll gleichzeitig mit der Festsetzung des Gestaltungsplanes erfolgen und ist ebenfalls zu publizieren.

4 GESTALTUNGSPLAN

Aufgrund der Vorschriften für den Bau von Alterswohnungen sind in der Planung besondere Bedürfnisse zwingend zu beachten. Die Planungsstudie der genannten Architektengemeinschaft hat ergeben, dass zur Befriedigung dieser Bedürfnisse Abweichungen zum geltenden Baurecht notwendig sind.

Im wesentlichen sind folgende Abweichungen zum geltenden Baurecht vorzusehen:

- Verschiebung des oberirdischen Baubereiches um ca. 2 m
- Zulassung von unterirdischen Gebäudeteilen im ganzen Perimeter (mit Ausnahme)
- Aufhebung der Vorschriften bezüglich Gebäudelänge und -breite sowie Grenzabstand
- Festlegung einer Firstrichtung für den rückwärtigen neuen Gebäudeteil
- Gestaltung des Daches und der Fassaden sowie Zulassung von Balkonen

Damit diese Abweichungen Rechtskraft erlangen, ist die Festsetzung dieses Gestaltungsplanes erforderlich. Er setzt die Bau- und Zonenordnung teilweise ausser Kraft.

5 WESENTLICHES ÖFFENTLICHES INTERESSE

Die Gemeinden sind aufgrund von § 83 PBG befugt, für bestimmte umgrenzte Gebiete einen öffentlichen Gestaltungsplan festzusetzen, wenn daran ein wesentliches öffentliches Interesse besteht. Dieses wesentliche öffentliche Interesse ist hier gegeben, da mit dem Gestaltungsplan eine besonders zweckmässige Erfüllung öffentlicher Aufgaben ermöglicht wird. Es ist auch gegeben, weil sich das Bauprojekt in einem schutzwürdigen Ortsbild von regionaler Bedeutung befindet.

6 VERFAHREN

Der Gestaltungsplan wird von der Gemeinde festgesetzt (§ 84 Abs. 1 PBG) und erfordert die Genehmigung des Regierungsrates. Die Entlassung des bestehenden Hauses Assek.-Nr. 371/372 aus dem Inventar wird ebenfalls von der Gemeinde festgesetzt (§ 211 Abs. 2 PBG).

7 VORSCHRIFTEN

Nachfolgend werden, wo notwendig, die einzelnen Vorschriften erläutert. Die Nummerierung ist folgendermassen zu verstehen: 1.2 = Artikel 1 Absatz 2.

3.

Der Perimeter des Gestaltungsplanes wurde weitgehend auf die Parzellengrenze gelegt. Bei der geplanten Tiefgarage, welche sich teilweise auf dem Nachbargrundstück befindet, folgt der Perimeter in diesem Bereich der Tiefgarage. Dies ermöglicht, eine gemeinschaftliche Tiefgarage für beide Grundstücke zu realisieren.

5.1

In Abweichung zur bestehenden Baute wird der oberirdische Baubereich um ca. 2 m Richtung Südosten verschoben. Dies ermöglicht die Realisierung einer Tiefgarageneinfahrt ohne dass sich der Baukörper bezüglich Stellung der Baukörper für das Ortsbild nachteilig auswirken würde. Im rückwärtigen Teil wird ein Anbau ermöglicht und der Baubereich nimmt keine Rücksicht auf die bestehenden Kleinbauten, die das Ortsbild ohnehin stören. Bei der Bergstrasse ragt der Baubereich um ca. 1 m über die Verkehrsbaulinie hinaus. Hier kann somit über die Verkehrsbaulinie hinaus gebaut werden, was in der Kernzone aus Gründen des Ortsbildes erwünscht ist.

6.

Mit dem Ersatz der bestehenden besonderen Gebäude durch einen Teil des Hauptgebäudes wird die maximale Gebäudebreite von 12 m gemäss BauO überschritten. Und mit der Verschiebung des im Kernzonenplan schwarz bezeichneten Gebäudes wird der Grenzabstand zum Grundstück Kat.Nr. 384 zwar erhöht; das erforderliche Mass von 3.50 m gemäss BauO aber nicht erreicht. Der Gestaltungsplan verbessert aber die Situation im Vergleich zum Kernzonenplan. Da Gebäudelänge und -breite sowie der Grenzabstand mit dem oberirdischen Baubereich begrenzt werden, ist eine zusätzliche Bestimmung nicht erforderlich.

7.

Die Bausubstanz des im Kernzonenplanes schwarz bezeichneten Gebäudes ist nicht schützenswert. Wesentlich ist, dass an dieser Stelle keine Baulücke entsteht. Der Abbruch des schwarz bezeichneten Gebäudes ist deshalb erst dann gestattet, wenn der Ersatzbau gesichert ist.

8.

Beim Gebäudeteil an der Dorfstrasse stimmt die im zugehörigen Plan bezeichnete Firstrichtung mit jener im Kernzonenplan überein. Für den zusätzlichen rückwärtigen Gebäudeteil muss die Firstrichtung neu festgelegt werden.

Mit der Festlegung der Pultdachform für den westlich angrenzenden Anbau an der Dorfstrasse wird einerseits gewährleistet, dass das heutige Erscheinungsbild des Gebäudes auch künftig gewahrt ist. Andererseits erlauben die festgelegten Gebäudedekoten ein flacheres Pultdach als es heute besteht und eröffnen so die Möglichkeit, diesen Gebäudeteil künftig besser zu nutzen.

9.

Das Vorprojekt sieht eine Dachterrasse vor, welche mit einem Giebeldach überdeckt wird. Die Frontfläche beträgt 8 m^2 und ihre Breite ein Viertel der betreffenden Dachlänge.

Da die projektierte Dachterrasse mit überdecktem Giebeldach gut gestaltet ist und sich harmonisch in die Dachlandschaft einfügt, werden die von der Bauordnung abweichenden Masse mit dem Gestaltungsplan zugelassen.

10.1

Die Verglasung des Treppenhauses ist zwar grossflächig; sie ordnet sich jedoch harmonisch dem Baukörper unter, welcher sich bezüglich Kubus und Struktur an der althergebrachten Architektur orientiert. Die Verglasung ist jedoch von moderner Architektur. Sprossen und Fensterläden wären fehl am Platz.

10.2

Die Bauordnung lässt Balkone in Form von Lauben zu. Das Projekt sieht zwei übereinander angeordnete, abgestützte Balkone vor, welche mit dieser Vorschrift zugelassen werden sollen.

10.3

Art. 4.1.4 Abs. 2 der Bauordnung gestattet nur bei Haus- und Kellerzugängen das Freilegen von Untergeschossen - nicht aber bei Garageneinfahrten.

11

Die Parkierung ist in den wesentlichen Zügen geregelt.

★★★★★

Urdorf, 18. Februar 1997
revidiert 27. April 1997
Sr/Ta/Ht.01

erlber.doc