



VERFÜGUNG

vom 1. Juni 2010

Unterengstringen. Nutzungsplanung; Änderung Zonenplan im Gebiet Gnepf und privater Gestaltungsplan Stolz Wies West

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Mit RRB Nr. 1024/1994 wurde die Revision der Nutzungsplanung der Gemeinde Unterengstringen genehmigt. Am 10. Juni 2009 beschloss die Gemeindeversammlung Unterengstringen eine Änderung des Zonenplans im Gebiet Gnepf und die Zustimmung zum privaten Gestaltungsplanes Stolz Wies West. Die Vorlage wurde an der von der Gemeindeversammlung verlangten nachträglichen Urnenabstimmung vom 27. September 2009 angenommen. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 12. Mai 2010 und des Bezirksrates Dietikon vom 3. November 2009 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 6. November 2009 ersucht der Gemeinderat Unterengstringen um Genehmigung der Vorlage.

Mit der Änderung des Zonenplans im Gebiet Gnepf und dem privaten Gestaltungsplan Stolz Wies West werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ergänzung der gemäss rechtsgültigem Zonenplan in der Freihaltezone gelegene Liegenschaft Gnepf durch zwei Neubauten geschaffen. Die Liegenschaft Gnepf, bestehend aus Bauernhaus mit Speicher und Waschhaus Vers.-Nrn. 99, 98 und 101 auf Kat.-Nr. 2474, ist ein kommunales Schutzobjekt. Der nördliche Teil des Grundstücks wird zu diesem Zweck der Wohnzone W2D zugewiesen und gleichzeitig mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt werden. Die bestehende Liegenschaft Gnepf mit entsprechendem Umschwung verbleibt in der Freihaltezone.

Gemäss Gutachten Nr. 02-2003 vom 10. April 2003 mit Ergänzung vom 23. September 2004 der kantonalen Natur- und Heimatschutz-Kommission (NHK) hat der private Gestaltungsplan klare Rahmenbedingungen für den Erhalt der Liegenschaft Gnepf mit angemessenem Freiraum und die Renovation des kommunalen Schutzobjektes nach denk-

malpflegerischen Grundsätzen vorzugeben. Insbesondere ist auf die Unterschutzstellung der bestehenden Gebäude und die Schutzanordnungen hinzuweisen.

Die festgelegten Bauvorschriften für die zwei Neubauten berücksichtigen die Umgebung des Schutzobjektes mit ihrem landwirtschaftlichen Charakter. Die Umgebung des Schutzobjektes wird auf der Grundlage eines landschaftsarchitektonischen Konzeptes zu gestalten sein. Die Fussgängerverbindung und die erforderlichen Spiel- und Ruheflächen sind darauf abzustimmen. Für die qualitative Beurteilung des Bauprojektes und der Umgebungsgestaltung wird empfohlen, die NHK beizuziehen.

Die Umzonung von der Freihaltezone in die Bauzone bewirkt für den Grundeigentümer einen hohen Mehrwert. Die Zonenplanänderung setzt aus denkmalpflegerischer Sicht voraus, dass die Bausubstanz der Gebäude Vers.-Nrn. 98, 99 und 101 erhalten wird und die Bauten nach denkmalpflegerischen Grundsätzen renoviert werden. Die entsprechenden Massnahmen sind aufgrund von verbindlichen Projektplänen vertraglich und finanziell sicherzustellen.

Die Vorlage umfasst die Änderung des Zonenplans 1:1000 im Gebiet Gnepf sowie den privaten Gestaltungsplan Stolzswies West 1:500 und die Bauvorschriften. Als weitere Unterlagen liegen der bestehende Zonenplan 1:1000 mit den dazugehörigen Änderungen, der Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, der Mitbericht gemäss § 7 PBG sowie das Erschliessungskonzept 1:500 zum privaten Gestaltungsplan Stolzswies West vor.

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die von der Gemeindeversammlung Unterengstringen am 10. Juni 2009 festgesetzte Änderung des Zonenplans im Gebiet Gnepf und die Zustimmung zum privaten Gestaltungsplans Stolzswies West werden unter Vorbehalt von Dispositiv Ziffer II. genehmigt.
- II. Die Baubewilligung für die neuen Wohnbauten darf nur erteilt werden, wenn die notwendigen Massnahmen zum Schutz der Liegenschaft Gnepf rechtlich sichergestellt sind.

- II. Die Gemeinde Unterengstringen wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- III. Mitteilung an den Gemeinderat Unterengstringen, an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an das Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier) sowie an das Ingenieur- und Vermessungsbüro Kälin, Trampe + Partner AG, Mühlezelgstrasse 15, 8047 Zürich (Nachführungsstelle).

Zürich, den 1. Juni 2010
091352/Oca/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**
Für den Auszug:

