

## Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 30. Juli 1986

### 2666. Nutzungsplanung Adliswil

Mit Beschluss vom 11. Dezember 1985 setzte der Gemeinderat Adliswil (Gemeindeparlament) die kommunale Nutzungsplanung fest. Sie umfasst eine Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan, Sonderbauvorschriften für verdichtete Siedlungsformen, eine Verordnung über Fahrzeugabstellplätze, zwei Kernzonenpläne, einen Ergänzungsplan für Wald- und Gewässerabstandslinien sowie einen Erschliessungsplan.

Gegen diesen Beschluss sind bei der Baurekurskommission II gemäss Zeugnis vom 16. April 1986 fünf Rekurse eingereicht worden, wovon einer durch Rückzug bereits erledigt wurde. Beim Bezirksrat Horgen sind gemäss Zeugnis vom 15. April 1986 keine Rechtsmittel eingelegt worden. Die beantragte Teilgenehmigung unter Ausklammerung der angefochtenen Zonenfestsetzungen ist gemäss § 5 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) möglich.

Die Vorlage gibt zu folgenden Bemerkungen Anlass:

Gemäss Art. 24 der Bauordnung beträgt die Ausnützungsziffer in der Wohnzone W2 45%. Da ein Teil dieser Zone im landschaftlich empfindlichen Gebiet liegt, ist für diesen Teil die Ausnützung entsprechend § 53 PBG auf 10-30% zu beschränken. Die Ausnützungsziffer von 45% ist daher für die im Zonenplan als Zone in landschaftlich empfindlicher Lage bezeichneten Bereiche von der Genehmigung auszunehmen, und der Stadtrat ist einzuladen, dem Gemeinderat eine Vorlage für die Ergänzung von Art. 24 bezüglich der Wohnzone W2 zu unterbreiten.

Gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG kann, wo es die Verhältnisse zulassen, die Begrünung und Bepflanzung mit der Baubewilligung angeordnet werden. Eine – überdies vorbehaltlose – kommunale Bestimmung hierüber ist unzulässig. Art. 28 Abs. 2 ist somit von der Genehmigung auszunehmen.

Da eine Abbruchbewilligungspflicht nur in Kernzonen zulässig ist, kann Art. 35 nicht genehmigt werden.

Gemäss Art. 37 sollen unbeheizte Vorbauten mit demontierbaren einfachverglasten Fenstern zur Energiegewinnung bis zu einer Gesamtfläche von 10% der Bruttogeschossfläche pro Wohneinheit bezüglich Anrechenbarkeit und Unterschreitung der Abstände offenen Balkonen gleichgesetzt werden. Da die Gemeinden nicht zur Ergänzung der Bestimmungen des Gesetzes und der Allgemeinen Bauverordnung über die Anrechenbarkeit von Räumen und die Messweise von Abständen befugt sind, ist dieser Artikel von der Genehmigung auszunehmen.

Im übrigen ist die Nutzungsplanung recht- und zweckmässig. Nachdem eine erste Vorlage am Referendum gescheitert ist, wurde die Zonenzuweisung des Gebietes Sihlhof im vorliegenden Beschluss einem späteren Teilzonenplan vorbehalten. Dieser Lösung kann, nachdem der Stadtrat die baldige Ergänzung in Aussicht stellt, zugestimmt werden.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Der Beschluss des Gemeinderates Adliswil vom 11. Dezember 1985 betreffend Festsetzung der kommunalen Nutzungsplanung, bestehend aus Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan, Sonderbauvorschriften für verdichtete Siedlungsformen, Verordnung über Fahrzeugabstellplätze, zwei Kernzonenplänen, einem Ergänzungsplan für

Wald- und Gewässerabstandslinien sowie Erschliessungsplan, wird vorbehältlich Dispositiv Ziffer II und III genehmigt.

II. Infolge hängiger Rekurse sind folgende Festsetzungen bzw. Bestimmungen der Bau- und Zonenordnungen von der Genehmigung einstweilen ausgenommen:

- die Gewässerabstandslinie im Bereich des Grundstücks Kat.-Nr. 2956 in der Tüfi;
- die Zonenfestsetzungen über das Grundstück Kat.-Nr. 6437 Förlweid und den Geltungsbereich der Teilbauordnung Lebern-Moos-Letten;
- Art. 31 der Bauordnung, soweit er das Gebiet der Teilbauordnung Lebern-Moos-Letten betrifft, und der Hinweis auf die Teilbauordnung Lebern-Moos-Letten in Art. 40.

III. Von der Bau- und Zonenordnung werden die Art. 28 Abs. 2, 35 und 37 sowie die Ausnutzungsziffer für die Wohnzone W2 in Art. 24 hinsichtlich der Zonenteile in landschaftlich empfindlicher Lage nicht genehmigt.

IV. Der Stadtrat Adliswil wird eingeladen, dem Gemeinderat eine Vorlage für die Ergänzung von Art. 24 bezüglich der Wohnzone W2 zu unterbreiten.

V. Mitteilung an den Stadtrat Adliswil, 8134 Adliswil (unter Rücksendung eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Dossiers sowie mit der Bitte, der Direktion der öffentlichen Bauten 25 Exemplare der gedruckten Bauordnung mit Zonenplan zuzustellen), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 30. Juli 1986

Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

**Roggwiller**