

GR Vorlage Nr. 736

28.9.2015 · Beschluss

B1.4.6 Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften

Privater Gestaltungsplan "Egetswil Zentrum"

Ausgangslage

Im Jahre 2007 wurde der private Gestaltungsplan „Egetswil Zentrum“ vom Parlament festgesetzt und anfangs 2008 vom Kanton genehmigt. In der Folge wurde die Wohnüberbauung realisiert und bezogen. Das im Hofbereich gelegene „ehemalige Spritzenhaus“ wurde gemäss Gestaltungsplan für die Neubebauung rückgebaut. Es war vorgesehen, das im Spritzenhaus integrierte Reservoir (Speisung von Laufbrunnen und Reserve für Feuerwehr) aus dem Spritzenhaus in den neuen „Spycher“ zu verlegen. Das Gebäude wurde deshalb als „besonderes Gebäude“ im Sinne des Planungs- und Baugesetzes (PBG) qualifiziert, weshalb darin eine Wohnnutzung ausgeschlossen wurde. Im Laufe der Bauarbeiten zeigte sich, dass das ursprüngliche Reservoir ausserhalb des „Spritzenhauses“ erhalten werden konnte, so dass der „Spycher“ nicht als Reservoir genutzt werden musste. Seither wurde der „Spycher“ für Nebenräumlichkeiten / Hobbyräume genutzt. Seit rund einem Jahr wurde das Gebäude nun für Wohnnutzung genutzt, was gemäss Gestaltungsplan nicht zulässig ist.

Die Wohnnutzung wurde mittels Verfügung durch die Baupolizei unterbunden. Die Eigentümer haben nun den Gestaltungsplan revidiert, so dass das Gebäude in Zukunft auch für Wohnnutzung oder als Arbeitsplatz genutzt werden könnte. Für die entsprechende Umnutzung wird – unter Vorbehalt der rechtskräftigen Genehmigung der Revisionsvorlage – ein Baubewilligungsverfahren durchzuführen sein, in welchem je nach Nutzungsart insbesondere die wohngygienischen (genügende Fensterflächen) und feuerpolizeilichen Verhältnisse im Detail geprüft werden müssen.

Änderungen

Damit die angestrebte Nutzungsänderung möglich wird, wird um das Gebäude eine neue Mantellinie gelegt, in welcher neu Hauptbauten erlaubt sind. Zudem wird die Höhe des Gebäudes im Gestaltungsplan definiert. Die Änderungen ermöglichen im Vergleich zum heutigen Bestand keine zusätzlichen Gebäude, sondern dienen einzig dazu, eine Umnutzung des Gebäudes zu ermöglichen.

Öffentliche Auflage und Vorprüfung

Die Unterlagen zur Revision des Gestaltungsplanes wurden vom 16. Oktober bis 15. Dezember 2014 öffentlich aufgelegt. Während der Mitwirkungsfrist sind zwei Einwendungen eingegangen. Diesbezüglich wird auf Ziffer 4. des Planungsberichts verwiesen.

Die im Vorprüfungsbericht des Kantonalen Amtes für Raumentwicklung verlangten Änderungen sind in die nun vorliegende Revisionsvorlage eingearbeitet worden.

Wertung durch den Stadtrat

Der Stadtrat kommt zum Schluss, dass das kleine Gebäude nicht für eine Wohnnutzung geeignet ist. Dies insbesondere aus wohnhygienischer Sicht. Der Stadtrat empfiehlt deshalb dem Gemeinderat, die Änderungen abzulehnen.

Da es sich um die Anpassung eines privaten Gestaltungsplanes handelt, ist das Geschäft dennoch dem Gemeinderat vorzulegen.

Antrag an den Gemeinderat:

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, die Änderung des Privaten Gestaltungsplans „Egetswil Zentrum“ vom August 2015 abzulehnen.

Mitteilungen an:

- Büro Gemeinderat (mit zwei Dossiers)
- Präsident Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission (mit einem Dossier)
- Hedy und Walter Kohler-Bänninger, v.d. Thomas Palmy, Zürcherstrasse 28, 8107 Buchs
- Landis AG, Bauingenieure + Planer, Huebwiesenstrasse 34, 8954 Geroldswil
- M. Osterwalder, Leiter Bereich Lebensraum + Sicherheit

Für Rückfragen ist zuständig:

Marc Osterwalder, Leiter Bereich Lebensraum + Sicherheit, Tel. 044 815 12 33, marc.osterwalder@kloten.ch

GEMEINDERAT