



Aufhebung Privater Gestaltungsplan Oberzelg

Gemeindeversammlung

Der Aufhebung von der Gemeindeversammlung zugestimmt und als allgemeinverbindlich erklärt:

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident

Der Schreiber

Aufhebung von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

BDV Nr.

M. WIESENDANGER AG

Ingenieurbüro für Tiefbau - Hochbau - Raumplanung

Bahnhofstrasse 16 8620 Wetzikon

Tel. 044 933 65 65 Fax 044 933 65 55

e-mail: info@wiesendangerag.ch

Internet: www.wiesendangerag.ch

Wetzikon, 27. November 2020

18134

Impressum:

Projektname: Anpassung Zonenplan Gebiete Laubberg und Oberzelg

Auftragsnummer: 18134

Erstelldatum: 01. Juli 2019

Letzte Änderung: 27. November 2020

Verfasser: M. Wiesendanger AG
Bahnhofstrasse 16
8620 Wetzikon
Tel. 044 933 65 65
E-Mail: info@wiesendangerag.ch

Autor: Peter Thoma, Raumplaner NDS HTL
Koref. Heinz Meier, dipl. Raumplaner HTL / Reg A / SIA

Qualitätsmanagement: zertifiziertes Qualitätssystem
ISO 9001/Reg. Nr. H34181



Datei: F:_Projekte\Bauma\18134 Wittwer Holzbau Saland\05_Projektierung\051_Berichte\Aufhebung GP_04.docx

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Bisheriges und Motivation.....	1
1.2	Haltung des Gemeinderats zu den früheren, vom Gestaltungsplan abweichenden Baubewilligungen	2
1.3	Überarbeitung oder Aufhebung des Gestaltungsplans?	2
2	Voraussetzungen für eine ersatzlose Aufhebung des Gestaltungsplans	3
2.1	Sperrfrist von 5 Jahren	3
2.2	Verhinderung der Entstehung von baurechtswidrigen Gebäuden	3
3	Aufhebung Gestaltungsplan Oberzelg.....	3
3.1	Verfahren	3
3.3	Antrag auf Allgemeinverbindlicherklärung und Aufhebung	5
4	Mitwirkung und Genehmigung	5
4.1	Verabschiedung Gemeinderat	5
4.2	Öffentliche Auflage und Anhörung	5
4.3	Einwendungen	5
4.4	Vorprüfung Kanton	6

Anhänge

- Nr. 1 Überprüfung der bestehenden Bauten
- Nr. 2 Stellungnahme der Gemeindeverwaltung Bauma vom 12. Mai 2020 zu den widerrechtlichen Zuständen respektive zur Bewilligungspraxis im Gebiet Oberzelg

1 EINLEITUNG

1.1 Bisheriges und Motivation

Der private Gestaltungsplan Oberzelg wurde am 5. März 1990 durch die Grundeigentümer festgesetzt, am 23. März 1990 von der Gemeindeversammlung zustimmend zur Kenntnis genommen und vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1859 am 6. Juni 1990 genehmigt. Unter dem Regime dieses Gestaltungsplans wurden mehrere Bauvorhaben bewilligt. Der grösste Teil des Gestaltungsplanperimeters ist jedoch noch unbebaut. Im Rahmen der erteilten Baubewilligungen hat sich gezeigt, dass der Gestaltungsplan viele Mängel aufweist. Keine einzige Überbauung erfüllte alle Vorgaben des Gestaltungsplans. So hat der Bauausschuss zum eingereichten Baugesuch für ein Einfamilienhaus mit Gewerbehalle auf dem Grundstück Kat. Nr. BA7062 am 7.8.2013 eine Ausnahmegewilligung zum Gestaltungsplan unter der Voraussetzung gewährt, dass der Gestaltungsplan Oberzelg so anzupassen sei, dass sämtliche bereits bestehenden Gebäude in einen rechtmässigen Zustand überführt werden. Zur bereits erteilten Ausnahmegewilligung hat der Bauausschuss mit Protokoll vom 28.8.2013 die baurechtliche Bewilligung erteilt. Dabei erwog der Bauausschuss, dass die vor über 20 Jahren formulierten Vorschriften des Gestaltungsplans aus heutiger Sicht zum Teil unverständlich, unlogisch oder nicht klar genug formuliert seien. Insbesondere die Handhabung von 'Projektierungsspielräumen' und 'Toleranzen' sei unklar oder widerspreche bei formell richtiger Auslegung den Absichten, welche damals mit dem Gestaltungsplan erreicht werden sollten. Zum Beispiel gehe aus den GP-Vorschriften nicht klar hervor, ob die Bau-masse ab der im GP festgesetzten EG-Kote oder ab der im zulässigen Toleranzbereich gewählten EG-Kote zu rechnen sei. Die im Baugesuch festgestellten Abweichungen von den GP-Vorschriften wurden unter der Auflage bewilligt, dass innert 12 Monaten ein revidierter Gestaltungsplan einzureichen ist, in welchem alle Vorschriften bereinigt werden, welche in dieser Bewilligung Ausnahmen verursacht haben.

Im Sinne dieser Weisung gingen die ursprünglichen Verfasser daran, den Gestaltungsplan zu revidieren. Zu dieser damaligen Revisionsvorlage des Gestaltungsplans hat der Bauausschuss mit Beschluss Nr. 2015-233 vom 8. September 2015 Stellung genommen und eine nochmalige Ergänzung und Überarbeitung verlangt. Die überarbeitete Vorlage wurde dann vom Bauausschuss der Gemeinde zur Vorprüfung an den Kanton weitergeleitet. Das Amt für Raumentwicklung hat sie jedoch unbehandelt retourniert, weil mit der damaligen Planung eine unzulässige Erhöhung des Wohnanteils und eine Sinnentleerung der Grundordnung erfolgt wäre und weil die Gestaltungsplanunterlagen die heute geltenden Anforderungen nicht erfüllt haben.

Aufgrund der im Gestaltungsplan festgelegten Mindestbaudichte muss vermutet werden, dass eine hohe bauliche Dichte Zweck des Gestaltungsplans war. Diese Zielsetzung der hohen bauli-

chen Dichte ist mit der Neudefinition der Ausnutzungsziffer mit der PBG-Revision im Jahr 1991 jedoch obsolet geworden, weil die damalige Neudefinition der Ausnutzungsziffer eine wesentlich höhere bauliche Dichte ermöglichte. Und mit der neuen BZO wird in Art. 52b Abs. 1 bei Neubauten eine Mindestausnutzung von 80% der Maximalausnutzung verlangt.

Nicht nur ist der Gestaltungsplan aus heutiger Sicht zum Teil unverständlich, unlogisch oder nicht klar genug formuliert und die Handhabung von 'Projektierungsspielräumen' und 'Toleranzen' unklar; der Gestaltungsplan ist auch überholt, in dem Sinne, dass die Festlegungen zur Ausnutzungsziffer altrechtlich sind und nicht mehr der heutigen Definition im PBG entsprechen. Die bisherigen Bewilligungen haben gezeigt, dass der geltenden Gestaltungsplan untauglich ist und zu einer Blockade geführt hat.

1.2 **Haltung des Gemeinderats zu den früheren, vom Gestaltungsplan abweichenden Baubewilligungen**

Die Stellungnahme vom 12. Mai 2020 der Gemeinde zu den widerrechtlichen Zuständen respektive zur früheren Bewilligungspraxis im Gebiet Oberzelg ist im Anhang 2 dieser Vorlage.

1.3 **Überarbeitung oder Aufhebung des Gestaltungsplans?**

Parallel zur vorliegenden Aufhebung des Gestaltungsplans Oberzelg wird in einer kleinen Zonenplanrevision die Grundordnung im Perimeter des Gestaltungsplans Oberzelg in dem Sinne geändert, dass die bisherige Gewerbezone durch eine Wohnzone ersetzt wird. Ursprünglich bestand die Absicht, in der Oberzelg die Gewerbezone durch eine Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung zu ersetzen. In seinem Vorprüfungsbericht vom 2.10.2019 empfahl das Amt für Raumentwicklung, zu prüfen, den Gestaltungsplan nicht aufzuheben, sondern zu überarbeiten und damit auch einen Gewerbeanteil von min. 20% im Sinne dieser ursprünglich geplanten Grundordnung festzulegen. Die Erfahrung zeigt, dass verordnete Mischnutzungen oft nicht funktionieren. Das Gebiet Oberzelg ist dafür auch nicht geeignet: Einerseits fehlt die Passantenlage, welche für Läden in den Erdgeschossen notwendig wäre. Andererseits ist für produzierendes Gewerbe die Lage hinter einem reinen Wohngebiet ungünstig. Zudem kann produzierendes Gewerbe nicht mit Wohnungen im selben Haus untergebracht werden: Die Wohnqualität wäre tief und die Wohnungen wären kaum zu vermieten. Für nichtstörendes Gewerbe wie z.B. für Arzt- und Anwaltspraxen, Coiffeursalon, Quartierladen, Velomechaniker etc. ist eine Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung nicht erforderlich; solche Nutzungen sind auch in einer reinen Wohnzone zonenkonform. Weil die Festlegung eines Mindestgewerbeanteils an dieser Lage nicht sinnvoll ist, wird als Grundordnung eine reine Wohnzone festgelegt und der Gestaltungsplan aufgehoben.

Die unzulässige Erhöhung des Wohnanteils wird dadurch verhindert, indem im Gebiet Laubberg die bisherige Kernzone K3 durch eine Gewerbezone ersetzt wird. Der Nachweis, dass mit diesen

beiden Zonenplanänderungen der Wohnanteil insgesamt nicht erhöht wird, wird in der Zonenplanrevision erbracht.

Mit der Änderung der Grundordnung im Perimeter des Gestaltungsplans Oberzelg wird der Gestaltungsplan obsolet und kann ersatzlos aufgehoben werden.

2 VORAUSSETZUNGEN FÜR EINE ERSATZLOSE AUFHEBUNG DES GESTALTUNGSPLANS

2.1 Sperrfrist von 5 Jahren

Gemäss § 87 und § 82 PBG können Gestaltungspläne frühestens fünf Jahre nach ihrem Inkrafttreten aufgehoben werden. Der private Gestaltungsplan Oberzelg ist bereits beinahe 30 Jahre in Kraft. Die Sperrfrist ist längst abgelaufen und kein Hinderungsgrund für die Aufhebung des Gestaltungsplans.

2.2 Verhinderung der Entstehung von baurechtswidrigen Gebäuden

Die Aufhebung des Gestaltungsplans darf nicht dazu führen, dass bereits realisierte, gestaltungsplankonforme Gebäude baurechtswidrig werden.

Im Anhang 1 wird der Nachweis erbracht, dass mit der Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht keine der bestehenden Überbauungen baurechtswidrig werden, insbesondere auch deswegen nicht, weil keine einzige Überbauung in allen Teilen gestaltungsplankonform ist. Die Aufhebung des Gestaltungsplans führt also nicht dazu, dass gesetzeskonforme Überbauungen baurechtswidrig würden. Bestehende Überbauungen, welche Bauvorschriften nicht erfüllten, geniessen die Bestandesgarantie.

Die Voraussetzungen für die Aufhebung des Gestaltungsplans sind erfüllt.

3 AUFHEBUNG GESTALTUNGSPLAN OBERZELG

3.1 Verfahren

Grundsätzlich ist die Änderung oder Aufhebung durch das gleiche Organ und in der gleichen Form vorzunehmen wie bei der ursprünglichen Festsetzung bez. Zustimmung. Dies ist problemlos bei kantonalen Gestaltungsplänen oder bei öffentlichen Gestaltungsplänen möglich, bei welchen die Baudirektion bzw. die Gemeindeversammlung über die Änderung oder Aufhebung zu befinden hat. Fragen tauchen aber in der Praxis bei privaten Gestaltungsplänen auf, bei welchen bei der Erstellung die Zustimmung des Gemeinderats (GP im Rahmen der BZO) oder wie vorliegend

der Gemeindeversammlung (GP, der von der BZO abweicht) eingeholt werden muss. Das Verwaltungsgericht diskutierte die Frage, ob ein Gestaltungsplan überhaupt durch Mehrheitsbeschluss und Allgemeinverbindlicherklärung geändert werden kann oder ob der im Privatrecht geltende Grundsatz der Einheit der Form (vgl. Art. 12 OR) im öffentlichen Recht analog anwendbar sei. Bei Anwendung von Art. 12 OR ist ausgeschlossen, einen in einem bestimmten Verfahren erlassenen Rechtsakt in einem anderen Verfahren zu ändern. Dies gilt, wie vom Verwaltungsgericht erwähnt, bei kantonalen und öffentlichen Gestaltungsplänen. Hingegen kann bei einem privaten Gestaltungsplan, bei dem bei der

Einreichung ursprünglich Einstimmigkeit unter den Gesuchstellern bzw. dem suchsteller bestand, bei der Änderung oder Aufhebung nicht mehr Einstimmigkeit verlangt werden. Denn § 85 Abs. 2 PBG sieht ausdrücklich vor, dass ein Gestaltungsplan allgemeinverbindlich erklärt werden darf, wenn die Grundeigentümer zustimmen, denen

Grundstück Kat. Nr.	Eigentümer	Fläche Grundstück m2	Fläche pro Eigentümer m2	Anteil in %
BA4824	Obland Bau- und Immobilien AG	4284	24470	79.4
BA6678		1783		
BA7060		11873		
BA7061		4930		
BA7059 (Strasse)		1600		
BA6680	Wortmann-Bühlmann Michael + Anna	463	463	1.5
BA6681	Tabord-Frauchiger Philipp + Nathalie	291	291	0.9
BA6682	Hobi Pascal + Sybille	291	291	0.9
BA6683	Eichberg-Beck Adrian + Nicole	291	291	0.9
BA6684	Iselor-Markl Bernhard + Franziska	291	722	2.3
BA6906		431		
BA6685	Seiler-Rüegg Jörg + Andrea	291	291	0.9
BA6686	Schaffer Roger + Schaffer-Hudovernik Svetlana	291	291	0.9
BA6687	Jucker-Plüer Alfred + Monika	463	463	1.5
BA6820	Hedinger-Siegrist Matthias + Silvia	510	510	1.7
BA6821	Rothe-Rüegg Michael + Christa	609	609	2.0
BA7062	Pfenninger Thomas + Pfenninger-Siemen Ingrid	1025	1025	3.3
BA6907	Laski Anton + Laski-Gjokj Tome	528	528	1.7
BA3906 (Weg)	Genossenschaft für verbesserte Flureinteilung; Vertretung: Gemeindeverwaltung Bauma	565	565	1.8
Total		30810	30810	100

mindestens zwei Drittel der einbezogenen Flächen gehören. Diese Bestimmung gilt nicht nur für die Aufstellung, sondern auch für die Änderung oder Aufhebung. Bedingung ist allerdings, dass dabei keine schutzwürdigen Interessen der nichtzustimmenden Grundeigentümer verletzt werden dürfen. Die nebstehende Tabelle zeigt, dass die Obland Bau- und Immobilien AG mit knapp 80% über mehr als zwei Drittel der einbezogenen Fläche verfügen und damit berechtigt ist, den Gestaltungsplan aufzuheben. Schutzwürdige Interessen Dritter werden keine verletzt.

3.3 Antrag auf Allgemeinverbindlicherklärung und Aufhebung

Die Obland Bau- und Immobilien AG als Eigentümerin der Grundstücke Kat. Nrn. BA4824, BA6678, BA7060, BA7061, BA7059 beantragt der Gemeindeversammlung, den Gestaltungsplan Oberzelg in Bauma - welcher der Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1859 vom 6. Juni 1990 genehmigt hat - als allgemeinverbindlich zu erklären und hebt diesen Gestaltungsplan gleichzeitig auf:

Eigentümer	Datum	Unterschrift
Ernst Wittwer, Präsident Obland Bau- und Immobilien AG (mit Unterschrift zu Zweien)	<u>30.11.2020</u>	<u>Ernst Wittwer</u>
Patrick Wittwer, Vizepräsident und Geschäftsführer Obland Bau- und Immobilien AG (mit Unterschrift zu Zweien)	<u>30.11.20</u>	<u>P. Wittwer</u>

4 MITWIRKUNG UND GENEHMIGUNG

4.1 Verabschiedung Gemeinderat

Die vorliegende Aufhebung des Gestaltungsplans Oberzelg wurde vom Gemeinderat am 24. Juni 2020 zuhanden der öffentlichen Auflage, der Anhörung und der Vorprüfung verabschiedet.

4.2 Öffentliche Auflage und Anhörung

Die öffentliche Auflage erfolgte gestützt auf § 7 PBG während 60 Tagen vom 9. Juli 2020 bis am 8. September 2020. Gleichzeitig wurde die Teilrevision der Region Zürcher Oberland (RZO) sowie den Nachbargemeinden zur Anhörung unterbreitet. Weder die RZO noch die Nachbargemeinden haben zur Vorlage Stellung genommen.

4.3 Einwendungen

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Es sind 3 Schreiben mit total einer Einwendung und 12 Fragen eingegangen. Die Einwendung konnte nicht berücksichtigt werden.

Laut § 7 PBG sind abgelehnte Anliegen in einem Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnungen sind zu begründen. Einwendung und Fragen sowie die Stellungnahmen dazu sind im Bericht zu den Einwendungen aufgeführt.

4.4 **Vorprüfung Kanton**

Mit Schreiben vom 2. Oktober 2019 (ARE 19-1084) und 22. April 2020 (ARE 20-0177) hat das Amt für Raumentwicklung zur Vorlage Stellung bezogen. Dessen Auflagen sind in der Vorlage berücksichtigt worden.

Aufhebung GP_04.docx

ÜBERPRÜFUNG DER BESTEHENDEN BAUTEN

Im Folgenden werden die bestehenden Bauten auf ihre Übereinstimmung mit der geplanten Zonierung einerseits und mit dem privaten Gestaltungsplan Oberzelg andererseits überprüft. Für diese Überprüfung wurden die Bauten so zusammengefasst, wie sie seinerzeit als Überbauung bewilligt worden sind.

Inhalt des Gestaltungsplans Oberzelg

Der Gestaltungsplan Oberzelg enthält im Wesentlichen folgende Festlegungen:

- EG-Koten (mit Toleranz)
- Gebäudehöhe / Firstkoten (mit Toleranz)
- Geschosszahl
- Gebäudelänge (mit Projektierungsspielraum)
- Grenzabstand
- Bruttogeschossfläche (mit Toleranz)
- Baumassenziffer (mit Toleranz)
- Freiflächenziffer
- Firstrichtungen
- Nutzweise
- Materialisierung der Fassaden
- Umgebungsgestaltung, Terrainhöhe (mit Toleranz)
- Lage der Autoabstellplätze

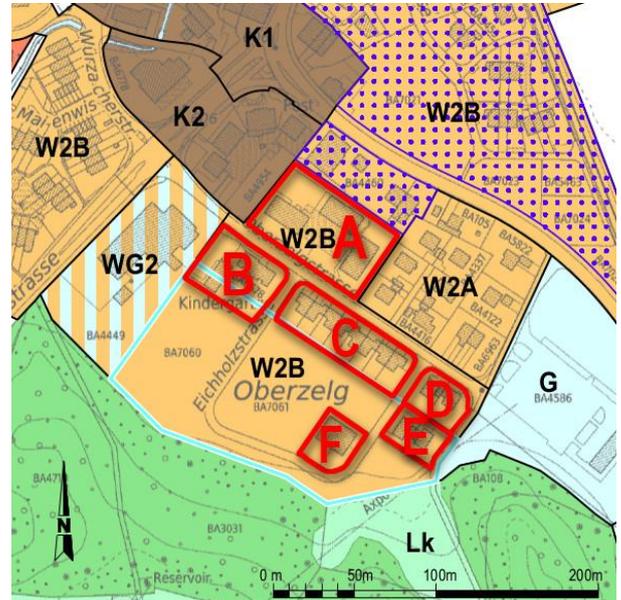


Abb. 1: bestehende Überbauungen A - F

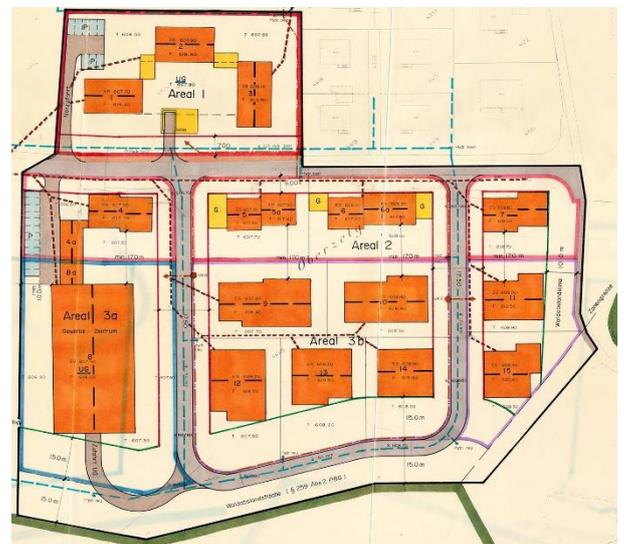


Abb. 2: priv. Gestaltungsplan Oberzelg

Überprüfung der bestehenden Bauten auf Ihre Übereinstimmung mit den Vorschriften

Zu einzelnen Vorschriften folgende Bemerkungen:

Höhe der Bauten:

Die Höhenlage der Gebäude wird im Gestaltungsplan durch die Erdgeschosskote und die Firstkote in M.ü.M. festgelegt, wobei je nach Areal unterschiedliche Toleranzen festgelegt sind.

Gebäude- und Firsthöhen werden in der BZO nicht festgelegt; es gelten deshalb folgende Bestimmungen des kant. Planungs- und Baugesetzes (PBG):

Für die Gebäudehöhe gilt § 279 PBG: Anz. Vollgeschosse x 3.3 m + 1.5 m.

In den zweigeschossigen Wohnzonen beträgt die erlaubte Gebäudehöhe demnach 8.1 m und in den dreigeschossigen Wohnzonen 11.4 m.

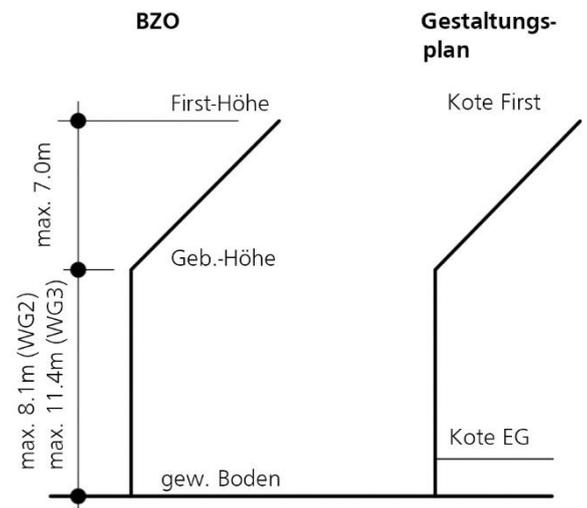


Abb. 3: Festlegungen der Höhen

Für die Firsthöhe gilt § 281 PBG: max. Höhe 7 m. Im Ergebnis beträgt die max. Gesamthöhe (Gebäude- und Firsthöhe) in der zweigeschossigen Zone 15.1 m und in der dreigeschossigen Zone 18.4 m.

Baumasse

Der Bauausschuss hat am 7.8.2013 die Bewilligung für ein Einfamilienhaus mit Gewerbehalle auf dem Grundstück Kat. Nr. BA7062 erteilt. Darin ging er auch der Frage nach, wie die in Art. 6 der GP-Vorschriften definierten 'Projektierungsspielräume' von +/- 12 % bei der Baumassenziffer zu interpretieren seien und kam unter Beizug einer Baujuristin zum Ergebnis, dass der Gestaltungsplan nicht nur eine maximale sondern auch eine minimale Baumasse festlegt und deren Unterschreitung unzulässig sei.

Ausnützung

Dasselbe wie bei der Baumasse gilt auch bei der Ausnützungsziffer: Mit der in Art. 6 der GP-Vorschriften definierten 'Projektierungsspielräume' von +/- 8 % für die Bruttogeschossflächen wird mit dem Gestaltungsplan eine maximale und eine minimale Ausnützung festgelegt.

Der Gestaltungsplan stammt aus dem Jahr 1990. Damals war die Ausnützungsziffer anders als heute definiert. Dass der Gestaltungsplan unter dem Regime der altrechtlichen Definition ausgearbeitet worden ist, erkennt man auch am Begriff 'Bruttogeschossfläche'. Die Bruttogeschossfläche war die Summe aller dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen in allen Geschossen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.

Mit der Revision des PBG im Jahre 1991 wurde die Ausnützungsziffer neu definiert. Abweichend zur altrechtlichen Bruttogeschossfläche sind bei der damals neu definierten 'anrechenbaren Geschossfläche' die Aussenwände und die dem Wohnen oder Gewerbe dienenden Geschossflächen in Unter- und Dachge-

schossen von der Anrechenbarkeit befreit. Für die aktuelle Überprüfung, ob die realisierten Überbauungen einerseits dem Gestaltungsplan und andererseits der geltenden BZO entsprechen, müssen die Ausnutzungsziffern nach altrechtlicher und nach geltender Berechnungsweise überprüft werden.

Überprüfung Überbauung A

Baurechtliche Bewilligung vom 1. Februar 2012 für den Neubau von 3 Mehrfamilienhäusern mit Unterniveaugarage auf dem Grundstück Kat. Nr. BA4824 in der Zone W2B. In der Baubewilligung wurden folgende Abweichungen vom Gestaltungsplan festgestellt und bewilligt:



- Überschreitung der Bruttogeschossflächen (nach altrechtlicher, im Gestaltungsplan geltender Berechnungsweise). Der Gestaltungsplan erlaubt eine Bruttogeschossfläche von 2'250 m² sowie eine Toleranz von +/- 8%; d.h. die maximale Bruttogeschossfläche beträgt 2'430 m² und die minimale 2'070 m². Verbaut worden ist eine Bruttogeschossfläche von 2'571.7 m² (inkl. Aussenwände + 2 DG)
- Überschreitung der Anzahl an Aussenparkplätzen

Überprüfung mit der BZO:

Vorschrift	In BZO (Zone W2B)	realisiert	BZO-konform?
Ausnutzung	max. 35%, resp. 1'499 m ² Fläche in VG min. 28%	41%, resp. 1'750 m ² Fläche in VG	Nein
Vollgeschosse	max. 2	2	Ja
anr.b. Dachgeschosse	max. 2	2	
anr.b. Untergeschosse	0	0	
Gebäuelänge	max. 20 m	24.50 m	Nein
Gesamtlänge	max. 40 m	24.50 m	Ja
Gebäudehöhe, resp. Firstkote	(gew. Terrain + 15.1m)		
- Haus 1	ca.606.1+15.1=621.2 M.ü.M.	619.70 M.ü.M.	Ja
- Haus 2	ca.606.3+15.1=621.4 M.ü.M.	619.90 M.ü.M.	Ja
- Haus 3	ca.606.5+15.1=621.6 M.ü.M.	620.10 M.ü.M.	Ja
Dachgestaltung	Sattel-/Walmdächer min. 27° Neigung	Satteldach, 39.5°	Ja
Nutzweise	Wohnen + nichtstörende Betriebe von max. 50% der Gesamtnutzfläche	Wohnen	Ja

Ergebnis: Die Überbauung A ist sowohl unter dem Geltungsbereich des Gestaltungsplans wie auch unter der BZO (Zone W2B) teilweise baurechtswidrig.

Überprüfung Überbauung B

Baurechtliche Bewilligung vom 3. Juni 1992 für den Neubau eines Mehrfamilienhauses und Schulungsraumes an der Oberzelgstrasse 4/6 auf dem Grundstück Kat. Nr. BA6678 in der damaligen Zone WG2 (heute W2B und G, resp. mit der Umzonung W2B). In der Baubewilligung wurden folgende Abweichungen vom Gestaltungsplan festgestellt:



- der (damalige) Kindergarten ist kleiner geplant als die gemäss Art. 6 der GP-Vorschriften zulässige Toleranz für das Areal 2 festlegt. Hierfür wurde eine Ausnahmegewilligung erteilt.
- die Dachneigung war kleiner als die vorgeschriebenen 30°. Der Gemeinderat hat eine Korrektur verlangt. Mit der umgesetzten Korrektur wurde die Vorgabe dann erfüllt.
- die Terrainhöhe war um 5 cm über dem Toleranzwert. Der Gemeinderat hat eine Korrektur verlangt

Überprüfung mit der BZO:

Vorschrift	In BZO (Zone W2B)	Realisiert (Zone W2B)	BZO- konform?
Ausnützung	max. 35% min. 28%	30%	Ja
Vollgeschosse	max. 2	2	Ja
anr.b. Dachgeschosse	max. 2	1	
anr.b. Untergeschosse	0	0	
Gebäuelänge	max. 20m	23m	Nein
Gesamtlänge	max. 40m	23m	Ja
Gebäudehöhe			
Mehrfamilienhaus	max. 8.1m	7.7m	Ja
Kindergarten	max. 8.1m	4.4m	Ja
Dachgestaltung	Sattel-/Walmdächer min. 27° Neigung	30°	Ja
Nutzweise	Wohnen + nichtstörende Betriebe von max. 50% der Gesamtnutzfläche.	Wohnen / Kindergarten → nichtstörend	Ja

Ergebnis: Die Überbauung B ist sowohl unter dem Geltungsbereich des Gestaltungsplans wie auch unter der BZO teilweise baurechtswidrig.

Überprüfung Überbauung C

Baurechtliche Bewilligung vom 14.6.2006 für den Neubau von 4 Doppelfamilienhäusern mit Carports an der Oberzelgstrasse 8/10/12/14/16/18/20/22 auf dem damaligen Grundstück Kat. Nr. 4448 in der Wohnzone W2B. In dieser Bewilligung wurden folgende Abweichungen vom Gestaltungsplan festgestellt und bewilligt:



- Die Häuser und die Carports liegen teilweise ausserhalb der im Gestaltungsplan festgelegten Baubereiche
- Der Toleranzwert der minimalen Firsthöhe wird um 15 cm überschritten (die Gebäude sind um 15 cm zu wenig hoch)

Überprüfung mit der BZO:

Vorschrift	In BZO (Zone W2B)	realisiert	BZO- konform?
Ausnutzung	max. 35% min. 28%	40%	Nein
Vollgeschosse	max. 2	2	Ja
anr.b. Dachgeschosse	max. 2	0	
anr.b. Untergeschosse	0	0	
Gebäuelänge	max. 20 m	13.0 m	Ja
Gesamtlänge	max. 40 m	13.0 m ¹⁾	Ja
Gebäudehöhe	max. 8.1 m	ca. 6.5 m	Ja
Firsthöhe	max. 7 m	ca. 3.0 m	Ja
Dachgestaltung	Sattel-/Walmdächer min. 27° Neigung	Satteldach, 30° Neigung	Ja
Nutzweise	Wohnen + nichtstörende Betriebe von max. 50% der Gesamtnutzfläche	Wohnen	Ja

1) Die besonderen Gebäude zählen nicht zur Gesamtlänge, da die Bauordnung keine entsprechende Festlegung trifft (Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. Auflage, Band 2, S.876)

Ergebnis: Die Überbauung C ist sowohl unter dem Geltungsbereich des Gestaltungsplans wie auch unter der BZO (Zone W2B) teilweise baurechtswidrig.

Überprüfung Überbauung D

Baurechtliche Bewilligung vom 8. April 2009 für den Neubau von 2 Einfamilienhäusern mit Garagen auf den Grundstücken Kat. Nrn. BA6820 und BA6821 in der Zone W2B. In der Baubewilligung wurden folgende Abweichungen vom Gestaltungsplan festgestellt und bewilligt:



- Der Toleranzwert der minimalen Firsthöhe wird um 90 cm bzw. 65 cm überschritten (die Gebäude sind entsprechend zu wenig hoch)
- Das Terrain ist um 5 cm höher als der Toleranzwert

Überprüfung mit der BZO:

Vorschrift	In BZO (Zone W2B)	realisiert	BZO-konform?
Ausnützung	max. 35% min. 28%	30%	Ja
Vollgeschosse	max. 2	2	Ja
anr.b. Dachgeschosse	max. 2	1	Ja
anr.b. Untergeschosse	0	0	Ja
Gebäuelänge	max. 20 m	12.5 m	Ja
Gesamtlänge	max. 40 m	12.5 m	Ja
Gebäudehöhe	max. 8.1 m	7.2 m	Ja
Firsthöhe	max. 7 m	3.2 m	Ja
Dachgestaltung	Sattel-/Walmdächer min. 27° Neigung	Satteldach, 30° Neigung	Ja
Nutzweise	Wohnen + nichtstörende Betriebe von max. 50% der Gesamtnutzfläche	Wohnen	Ja

Ergebnis: Die Überbauung D ist gestaltungsplanwidrig aber BZO-konform.

Überprüfung Überbauung E

Baurechtliche Bewilligung vom 3. November 2010 für den Neubau von 2 Wohn- und Gewerbehäusern mit Carports auf den Grundstücken Kat. Nrn. BA6906 und BA6907 in der damaligen Zone W2B. In der Baubewilligung wurden folgende Abweichungen vom Gestaltungsplan festgestellt und bewilligt:



- Der Toleranzwert der minimalen Firsthöhe wird um 127 cm bzw. 95 cm überschritten (die Gebäude sind entsprechend zu wenig hoch)
- Die Baumasse wird bei weitem nicht erreicht (keine Massangabe)
- Im genehmigten Gestaltungsplan wird die mit RRB 394/1997 festgesetzte Waldabstandslinie nicht korrekt wiedergegeben. Die korrekte Waldabstandslinie wird überstellt.

Überprüfung mit der BZO:

Vorschrift	In BZO (geplant Zone W2B)	realisiert	BZO-konform?
Ausnützung	max. 35% min. 28%	32%	ja
Vollgeschosse	max. 2	2	Ja
anr.b. Dachgeschosse	max. 2	1	
anr.b. Untergeschosse	0	0	
Gebäudelänge	max. 20 m	12.55 m	Ja
Gesamtlänge	max. 40 m	-	Ja
Gebäudehöhe	max. 8.4 m	7.2 m	Ja
Firsthöhe	max. 7 m	3.1 m	Ja
Dachgestaltung	Sattel-/Walmdächer min. 27° Neigung	Satteldach 30° Neigung	Ja
Nutzweise	Wohnen + nichtstörende Betriebe von max. 50% der Gesamtnutzfläche	Wohnen	Ja

Ergebnis: Die Überbauung E ist sowohl unter dem Geltungsbereich des Gestaltungsplans wie auch unter der BZO (Zone W2B) teilweise baurechtswidrig.

Überprüfung Überbauung F

Baurechtliche Bewilligung vom 28.8.2013 für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Gewerbehalle an der Eichholzstrasse 7 auf dem Grundstück Kat. Nr. BA7062 in der Gewerbezone (heute mit der Umzonung W3). In dieser Bewilligung wurden folgende Abweichungen vom Gestaltungsplan festgestellt und bewilligt:



- Nutzweise: Der GP erlaubt nur Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige; geplant ist aber ein dreistöckiges Wohngebäude
- Grenzabstand: Auf der Westseite wird mit dem geplanten Abstand von 3.75 m der vorgeschriebene Abstand von 4 m unterschritten
- Firsthöhe: Diese liegt unterhalb des gemäss Gestaltungsplan vorgeschriebenen Toleranzbereichs
- Baumasse: Diese liegt deutlich unter dem vorgeschriebenen Toleranzbereich

Diese Abweichungen wurden unter der Auflage bewilligt, dass mit einer Überarbeitung des Gestaltungsplans diese Abweichungen und auch jene der anderen Überbauungen legalisiert werden.

Überprüfung mit der BZO:

Vorschrift	In BZO (geplant Zone W2B)	realisiert	BZO-konform?
Ausnützung	max. 35% min. 28%	46%	Nein
Vollgeschosse	max. 2	3	Nein
anr.b. Dachgeschosse	max. 2	0	
anr.b. Untergeschosse	0	0	
Gebäudelänge	max. 20 m	20 m	Ja
Gesamtlänge	max. 40 m		Ja
Gebäudehöhe	max. 8.4 m	9 m	Nein
Firsthöhe	max. 7 m	3 m	Ja
Dachgestaltung	Sattel-/Walmdächer min. 27° Neigung	Wohnhaus: Satteld. 29° Gewerbe: Satteld. 14	Ja Nein
Nutzweise	Wohnen + nichtstörende Betriebe von max. 50% der Gesamtnutzfläche	Wohnen ca. 285 m ² Betrieb ca. 280 m ²	Ja

1) Bei diesem kleinen Betrieb handelt es sich um den Baggerbetrieb Pfenninger. In der Gewerbehalle werden die Baufahrzeuge bei Nichtgebrauch eingestellt. Während eines Auftrags befinden sich die Fahrzeuge auf der Baustelle. Der Betrieb ist als mässigstörend zu qualifizieren.

Ergebnis: Die Überbauung F ist sowohl unter dem Geltungsbereich des Gestaltungsplans wie auch unter der BZO (Zone W2B) teilweise baurechtswidrig.



Gemeinde
BAUMA

ANHANG 2

Kanton Zürich
Amt für Raumentwicklung
Abteilung Raumplanung
Stampfenbachstrasse 12
8090 Zürich

Gemeindeverwaltung
Hochbau und Liegenschaften
Dorfstrasse 41 | Postfach 232
8494 Bauma
Telefon 052 397 70 30
Direktwahl 052 397 70 35
Telefax 052 397 70 21
E-Mail felix.adelmeyer@bauma.ch
Website bauma.ch

Bauma, 12. Mai 2020

Betreff **Teilnutzungsplan Laubberg Oberzelg;
Stellungnahme der Gemeinde zu den widerrechtlichen Zuständen
respektive zur Bewilligungspraxis im Gebiet Oberzelg**

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 7. Februar 2020 hat die Gemeinde Bauma die Teilrevision der Nutzungsplanung im Gebiet Laubberg und Oberzelg sowie die Aufhebung des Gestaltungsplans Oberzelg dem Amt für Raumentwicklung zur zweiten Vorprüfung eingereicht.

Mit dem Vorprüfungsbericht vom 22. April 2020 ersucht das Amt für Raumentwicklung die Gemeinde Bauma insbesondere um eine kritische Reflexion bzw. die Haltung des Gemeinderates zu den widerrechtlichen Zuständen respektive zur Bewilligungspraxis der Gemeinde im Gebiet Oberzelg.

Wie im Bericht zur Aufhebung des privaten Gestaltungsplans Oberzelg vom 5. Februar 2020 der M. Wiesendanger AG, Wetzikon, ausführlich dargelegt, entspricht der 1990 genehmigte Gestaltungsplan nicht mehr den heutigen Bedürfnissen und Ansprüchen. Das vor 30 Jahren noch als richtig beurteilte Konzept des Gestaltungsplans hat keine Nachfrage bei den Bauwilligen geweckt. Dies zeigt sich eindrücklich durch die grossen, während drei Jahrzehnten, unbebaut gebliebenen, vollständig erschlossenen Bauzonenflächen.

Dem Amt für Raumentwicklung kann grundsätzlich beigeplichtet werden, dass Mängel an einem Gestaltungsplan durch eine Anpassung an denselben behoben werden sollen und nicht durch die Erteilung von Ausnahmegewilligungen im Baubewilligungsverfahren.

Die Auslegung des Amtes für Raumplanung, dass Gestaltungspläne keinen Spielraum für Ausnahmegewilligungen zu lassen, wird von den Rechtsgelehrten so jedoch nicht vorbehaltlos bestätigt (Fritzsche Bösch Wipf Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Auflage 2019, S. 1439).



Gemeinde
BAUMA

**Teilnutzungsplan
Laubberg Oberzelg
Stellungnahme an ARE**
Seite 2 | 2

Wenn die damalige Baubewilligungsbehörde Bauma die Erteilung einer Ausnahmegewilligung in Erwägung zog, um im konkreten Einzelfall die Bebauung einer Parzelle zu ermöglichen, ohne dem betroffenen Bauwilligen als Bauvoraussetzung ein Verfahren für die Anpassung des Gestaltungsplans zuzumuten, erfolgte dies nach dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit (§ 220 Abs. 1 PBG). Durch die Auflage, dass innert 12 Monaten ein revidierter Gestaltungsplan einzureichen sei, in welchem alle Vorschriften bereinigt werden, welche in dieser Bewilligung Ausnahmen verursacht haben, wurde einem pragmatischen Vorgehen dem formal korrekten Vorgehen den Vorzug gegeben. Dieses Vorgehen der damaligen Baubewilligungsbehörde kann im Nachhinein kritisiert werden. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens haben sich damals jedoch keine Einwände dagegen ergeben und die Entscheide sind unangefochten in Rechtskraft erwachsen.

Mit der vorliegenden Teilrevision und der Aufhebung des privaten Gestaltungsplans solle nun jedoch ein anderer Weg eingeschlagen werden, der für alle Beteiligten die unbefriedigende Situation bereinigen soll.

In diesem Sinne wird das Amt für Raumentwicklung ersucht, diese zweckmässige und rechtmässige Lösung zu unterstützen.

Freundliche Grüsse
Gemeindeverwaltung Bauma

Andreas Sudler
Gemeindepräsident

Roberto Fröhlich
Gemeindeschreiber

Kopie an

- Gubler + Knecht Architekten, Unterdorfstrasse 32, 8494 Bauma (Grundeigentümerverspreter)
- M. Wiesendanger AG, Bahnhofstrasse 16, 8620 Wetzikon (Raumplaner)

Ablage

- Registraturplan Nr. 04.05.2
- CMIAxioma G.-Nr. 2014-488