

Teilrevision Zonenplan und Bauordnung
Antrag an die Gemeindeversammlung betreffend Umzonung für
Mauritiuspark

Der Gemeinderat Bonstetten beantragt den Stimmberechtigten zur Beschlussfassung:

- Der Teilrevision des Zonenplans und der Bauordnung betreffend Umzonung für Mauritiuspark (Umzonung von Zone für öffentliche Bauten in Wohn-/Gewerbezone WG3/55) wird zugestimmt.

Weisung

Absicht. Die Katholische Kirchenstiftung Bonstetten-Wettswil plant bei der Katholischen Kirche die Überbauung Mauritiuspark mit kirchlichen Räumen, altersgerechten Wohnungen und durchmischten Nutzungen. Sie führt dazu einen Architekturwettbewerb durch.

Betroffene Fläche. Heute liegen rund zwei Drittel der zur Überbauung vorgesehenen Fläche in der Zone für öffentliche Bauten OeB Bahnhof und ein Drittel in der Wohn-/Gewerbezone WG3/55. Eine Überbauung der Grundstücke ist infolge der heutigen Zonierung erschwert. Die Katholische Kirchenstiftung Bonstetten-Wettswil ersucht deshalb zur Verbesserung des Planungsspielraumes, ihre Grundstücke einheitlich in die Wohn-/Gewerbezone WG3/55 umzuzonen.

Auswirkungen. Die Umzonung ist für die Einwohnerentwicklung unerheblich und hat für die Politische Gemeinde keine direkten finanziellen Folgen. Sie verschafft aber der Katholischen Kirchenstiftung Bonstetten-Wettswil die Möglichkeit, die gewünschte Mischnutzung zu realisieren, da Sakralbauten grundsätzlich auch in der WG3/55 erstellt werden können. Die Bauvorschriften dieser Zone sind hinsichtlich Gebäudehöhe und Abstände sowie Zuordnung der Empfindlichkeitsstufe (ES III) mit denjenigen der Zone öffentliche Bauten (OeB) Bahnhof identisch, schränken aber im Gegensatz zur OeB die zulässige Ausnützung sowie Gebäudelänge / Gebäudebreite ein. Die Umzonung führt von den realisierbaren Volumen her gegebenenfalls zu einer Einschränkung gegenüber den heutigen Möglichkeiten, bringt aber von der Nutzung her grössere Flexibilität.

Änderungen der Bauordnung. Durch den Wegfall der Zone für öffentliche Bauten beim Bahnhof sind die Ziffern 6.1 bis 6.3 der Bauordnung redaktionell anzupassen.

Mitwirkung. Die öffentliche Auflage für diese Teilrevision fand ab 9. Oktober 2009 während 60 Tagen statt. Während dieser Frist konnte sich jedermann zur Vorlage äussern und dem Gemeinderat seine Einwände vorbringen. Von dieser Mitwirkungsmöglichkeit hat niemand Gebrauch gemacht. Auch seitens der nebengeordneten Planungsträger sind keine Einwände eingegangen.

Vorprüfung. Im Rahmen der Vorprüfung beurteilte die Baudirektion Kanton Zürich die beabsichtigte Umzonung und die redaktionelle Anpassung der Bauordnung als angemessen, rechts- und zweckmässig.

Schlussbemerkung. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit der beabsichtigten Umzonung die für die Überbauung der Grundstücke der Katholischen Kirchenstiftung Bonstetten-Wettswil nötige Nutzungsflexibilität geschaffen wird. Er empfiehlt der Gemeindeversammlung, der Teilrevision Zonenplan und Bauordnung zuzustimmen.