



Kanton Zürich
Baudirektion



Verfügung

Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Nr. 1106 / 17

vom 8. September 2017

Referenz-Nr.: ARE 17-1106

Kontakt: Janina Thomas, Gebietsbetreuerin Ortsbild und Städtebau, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 50, www.are.zh.ch

Privater Gestaltungsplan «Bachtelstrasse» – Genehmigung

Gemeinde **Thalwil**

Lage **Bachtelstrasse, Grundstücke Kat.-Nrn. 7821, 7822, 7823 und 7825**

Massgebende - Plan Mst. 1:500 und Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 7. Juli 2017
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV mit Beilagen (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 7. Juli 2017

Sachverhalt

Zustimmung Die Gemeindeversammlung Thalwil stimmte mit Beschluss vom 14. Juni 2017 dem privaten Gestaltungsplan «Bachtelstrasse» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Horgen vom 11. August 2017 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 25. Juli 2017 ersucht die Gemeinde Thalwil um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Die Grundstücke Kat.-Nrn. 7821, 7822, 7823 und 7825 im Nahbereich des überkommunal geschützten Ortsbildes Oberdorf von regionaler Bedeutung sollen einheitlich überbaut werden. Es sind Wohnungen für Familien und ältere Bewohnende sowie ein Angebot an Dienstleistungen vorgesehen. Diese Grundstücke liegen in der Kernzone sowie in der Wohn- und Gewerbezone. Die Planung weicht bezüglich Nutzung, Dachform, Gebäudehöhe und ausnützungsbefreier Gewerbefläche von der Grundordnung ab. Mit dem privaten Gestaltungsplan soll eine qualitätsvolle Überbauung mit verschiedenen Umgebungsbereichen sichergestellt werden.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Der private Gestaltungsplan schafft die baurechtlichen Voraussetzungen für eine einheitliche Bebauung der noch unbebauten Grundstücke als ortsbildliches Bindeglied über die zwei verschiedenen Bauzonen Kernzone sowie Wohn- und Gewerbezone und bezweckt eine besonders gute Einordnung und Gestaltung der Bauten und der Umgebungsgestaltung.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Der private Gestaltungsplan stellt das städtebauliche Konzept des Richtprojekts hinsichtlich Lage und Grösse der Hauptbauten, Erschliessung und Umgebungsbereiche im Situationsplan sicher und trägt zu einem rücksichtsvollen Übergang zum geschützten Ortsbild bei. Die besonders gute Einordnung und Gestaltung der Bauten und des Umschwungs gewährleistet Art. 9 der Gestaltungsplanbestimmungen. Gemäss Art. 11 der Bestimmungen hat die Ausgestaltung des Umgebungsbereichs differenziert und besonders gut zu erfolgen.

Ergebnis der Vorprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 10. November 2016 gestellten Anträgen wurde vollumfänglich entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümerschaft (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Stadt sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Bachtelstrasse», welchem die Gemeindeversammlung Thalwil mit Beschluss vom 14. Juni 2017 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 882.40 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Thalwil wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen



- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
- nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen

V. Mitteilung an

- Gemeinde Thalwil (unter Beilage von vier Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Stadt Zürich, Geomatik + Vermessung, Weberstrasse 5, 8004 Zürich (Katasterbearbeiterorganisation KBO)
- Kunz + Pleisch Architekten, Wilhelmstrasse 6, 8005 Zürich (Rechnungsadressatin)

VERSENDET AM 11. SEP. 2017

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

