



URNENABSTIMMUNG

BEBAUUNGSPLAN «IM BLATT»

SONNTAG, 27. SEPTEMBER 2020



GEMEINDE
NEUHEIM

STIMMBERECHTIGUNG

Stimmberechtigt sind gemäss §27 der Kantonsverfassung die in der Gemeinde Neuheim wohnhaften Schweizer Bürgerinnen und Bürger, die das 18. Altersjahr zurückgelegt haben und nicht wegen dauernder Urteilsunfähigkeit unter umfassender Beistandschaft stehen oder durch eine vorsorgebeauftragte Person vertreten werden (Art. 398 ZGB). Das Stimmrecht kann frühestens fünf Tage nach der Hinterlegung der erforderlichen Ausweisschriften ausgeübt werden.

STIMMRECHTSAUSWEIS

Denken Sie bitte daran, bei der schriftlichen Stimmabgabe den Stimmrechtsausweis oben rechts zu unterzeichnen.

URNENÖFFNUNGSZEITEN

Vorurne: Gemeindehaus

Donnerstag,	24. September 2020	16.00–17.00 Uhr
Freitag,	25. September 2020	10.30–11.30 Uhr

Haupturne: Gemeindehaus

Sonntag,	27. September 2020	10.00–12.00 Uhr
----------	--------------------	-----------------

Hinweis: Die aktuell geltenden Hygiene- und Abstandsregeln müssen eingehalten werden.

RECHTSMITTEL

Gestützt auf §17^{bis} GG in Verbindung mit §67 des Gesetzes über die Wahlen und Abstimmungen (Wahl- und Abstimmungsgesetz, WAG; BGS 131.1) vom 28. September 2006 kann wegen Verletzung des Stimmrechts und wegen Unregelmässigkeiten bei der Vorbereitung und Durchführung von Wahlen und Abstimmungen beim Regierungsrat Beschwerde geführt werden. Die Beschwerde ist innert zehn Tagen seit der Entdeckung des Beschwerdegrundes, spätestens jedoch am zehnten Tag nach der amtlichen Veröffentlichung der Ergebnisse im Amtsblatt einzureichen (§67 Abs. 2 WAG). Bei Abstimmungs- und Wahlbeschwerden ist ausserdem glaubhaft zu machen, dass die behaupteten Unregelmässigkeiten nach Art und Umfang geeignet waren, das Abstimmungs- oder Wahlergebnis wesentlich zu beeinflussen (§68 Abs. 2 WAG). Die Beschwerde hat keine aufschiebende Wirkung (§67 Abs. 3 WAG).

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

Einführung des Gemeinderates	4
Ausgangslage	5
Bebauung	5
Bestimmungen	7
Vorprüfung	9
Öffentliche Auflage	9
Bericht zu den Einwendungen der öffentlichen Auflage (Zusammenfassung)	10
Abstimmungsfrage	11
Empfehlung an die Stimmberechtigten	11

EINFÜHRUNG DES GEMEINDERATES

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Wir freuen uns, Ihnen den Bebauungsplan «Im Blatt» unterbreiten zu können. Die Terrassensiedlung «Im Blatt» mit heute 48 Wohneinheiten wurde in den Jahren zwischen 1974 und 1983 erstellt. Seit ihrer Erstellung wurden verschiedene bauliche Veränderungen vorgenommen. Zudem haben seither die Bauordnung Neuheim sowie das kantonale Planungs- und Baugesetz geändert.

Der Bebauungsplan «Im Blatt» bezweckt im Wesentlichen die Erhaltung der einheitlichen Siedlungstypologie mit Terrassenhäusern, eine gute Ortsbauliche Einordnung aller Haupt- und Anbauten sowie eine verbindliche und detaillierte Regelung der baulichen Anpassungen und Erweiterungen. Zudem soll für alle Eigentümer Rechtssicherheit geschaffen werden.

Der Gemeinderat ist überzeugt, mit dem vorliegenden Bebauungsplan die genannten Ziele erreichen zu können.

Wir empfehlen Ihnen die Vorlage zum Studium und danken für Ihre Zustimmung.



INFORMATIONEN

Bebauungsplan «Im Blatt»

Der an der Urnenabstimmung zu genehmigende Beschluss besteht aus dem Bauungsplan «Im Blatt» vom 11. September 2019 mit Bestimmungen.

I. AUSGANGSLAGE

Die Terrassensiedlung «Im Blatt» liegt am südlichen Siedlungsrand der Gemeinde Neuheim, innerhalb der Wohnzone 2 (W2). An der steilen Hanglage wurden, gestützt auf eine Gesamtplanung des Architekten Fritz Stucky, zwischen 1974 und 1983 sechs Hausreihen (Baubereiche A–F) sowie ein gemeinschaftliches Parkhaus erstellt. Die Zufahrt erfolgt über die Edlibachstrasse. Innerhalb der Siedlung gibt es ein horizontales Wegnetz mit Treppenanlagen zwischen den Siedlungsreihen. In der Mitte der Siedlungsreihen befindet sich ein Schräglift, wodurch die Wohnungseingänge auch hindernisfrei erreichbar sind.

II. BEBAUUNG

Hauptbauten

Die Baubereiche A–F bestehen je aus acht versetzten Obergeschossen (1–8) sowie einem Erdgeschoss (0). Die Grundrisse der Wohnungen aus den Regelgeschossen 1–7 sind, bis auf wenige Änderungen sowie bereits erfolgten Umbauten, gleich.

Die Abmessungen der Baubereiche A–G beziehen sich auf die heutigen erstellten Bauten. Neue Baubereiche werden nicht ausgeschrieben, Umbauten sollen nur im bestehenden Volumen erfolgen. Ersatzneubauten dürfen nur innerhalb der Baubereiche erstellt werden (Ausnahme bei Erweiterungsbau Baubereich G+) und müssen sich in die Siedlung einordnen.

Nebenbauten

Die obersten Geschosse der Baubereiche A, D, E und F besitzen rückwärtige oder angebaute Bauten. Für diese Bauten werden die Baubereiche Nebenbauten A2–F2 festgelegt. Hier sind Kleinbauten im Sinne der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) zulässig. Es werden keine weiteren Bestimmungen zu den Baubereichen A2–F2 definiert. In den unteren Teilen der Baubereiche A–F werden Baubereiche Nebenbauten B1–F1 festgelegt. Hier sind Nebenbauten, wie z. B. Wintergärten, im Ausmass von max. 48 m² Grundfläche zulässig. Wohnnutzungen sollen hier nicht zulässig sein.

Ausnützung


















Die Ausnützungsziffer der bestehenden Terrassenhäuser liegt zwischen 0,52 und 0,6. Gegenüber der Regelbauweise wird die Ausnützungsziffer der W2 (0,4) um 29–50% überschritten. Der heutigen baulichen Dichte wurde bereits bei der Bewilligung der Terrassenhäuser zugestimmt. Erweiterungen sind nur für nicht anrechenbare Flächen möglich.

Parkierung

Eine Erweiterung des Parkhauses (Baubereich G+) hat sich an der Typologie der Terrassenhaus-siedlung zu orientieren. Der Erweiterungsbau soll daher hangwärts zurückversetzt werden. Da das Parkhaus von der Edlibachstrasse einsehbar ist und als massiver Baukörper wahrgenommen wird, sind der Rücksprung sowie eine gute Ausgestaltung der Fassade zwingend. Da die Dachfläche eines Erweiterungsbaus den Spielbereich reduziert, muss auf der Dachfläche ein gemeinschaftlicher Freiraum als Ersatz erstellt werden.

Legende

Inhalt des Beschlusses

-  Perimeter
-  Baubereich Hauptbaute
-  Baubereich Nebenbaute
-  Baubereich Zivilschutzraum
-  Zu- / Wegfahrt Areal / Natzufahrt
-  Oberirdische Parkplätze
-  Parkhaus
-  Erweiterung Parkhaus
-  Velostellplatz
-  Erschliessungsfläche
-  Erschliessungsweg
-  Hausdurchgang
-  Durchgangöffnung
-  Gestalteter Freiraum
-  Private Gärten
-  Spiel- und Begegnungsbereich
-  Entsorgungsteile

Informationsinhalt

-  Bestehende Gebäude
-  Genehmigte Baulinien
-  Sichtfelder
-  Erschliessungsfläche Schrägflü
-  Ein- /Ausfahrt Parkhaus
-  Zivilschutzraum
-  Wildhecke



Überbauungsplan mit Legende

Gutachten: 03/2014

Gesch.: 1004

Kunden: 304

Planlage:                                          

Gesch.: 1004

Datum: 11.9.2019

 Büro für Raumplanung AG

Remund + Kuster
 Zuercherstrasse 41 | Tel: 052 41 5 00 15
 Postfach 145 | 8002 Zürich, Schweiz
 8002 Zürich, Schweiz | www.remundkuster.ch

III. BESTIMMUNGEN

Zweck

1. Der Bebauungsplan «Im Blatt» bezweckt:
 - den Erhalt der einheitlichen Siedlungstypologie mit Terrassenhäusern,
 - eine gute ortsbauliche Einordnung aller Bauten und
 - eine verbindliche und detaillierte Regelung der baulichen Anpassungen und Erweiterungen

Bebauung

2. Bauten, Anlagen und Freiräume sind sowohl für sich als auch im Gesamtzusammenhang besonders gut zu gestalten.
3. Hauptbauten dürfen nur innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche A–G und G+ erstellt werden. Die Geschosse müssen jeweils rückwärtig um 5,50–6,50 Meter zurückversetzt sein. Ausgenommen davon ist das Erdgeschoss sowie der Baubereich G+.
4. In den Baubereichen A–F gilt die im Bebauungsplan dargestellte Zahl der Geschosse respektive Stufen entsprechend der Parzellierung beim Erlass des Plans. Diese Geschosshöhe ist bei Erneuerungen einzuhalten.
5. Es sind nur Flachdächer zulässig.
6. Zwei oder mehrstöckige Wohnungen sind zulässig.
7. Im Baubereich G und G+ ist eine Parkieranlage möglich. Die beim Erlass des Plans erstellte Anlage kann beibehalten oder wiederaufgebaut und im festgelegten Bereich G+ um ein Geschoss erweitert werden.
8. Die hellen Dachblenden der Terrassen sind als einheitliches Gestaltungselement, wo noch vorhanden, zu erhalten.
9. Auf den westlichen Terrassen der Wohnungen sind verglaste Nebenbauten, wie z. B. Wintergärten, im Ausmass von max. 24 m² Grundfläche pro Terrasse zulässig. Sie sind mit anthrazitfarbenem Metall zu konstruieren und haben sich gestalterisch gut in die Bebauung einzuordnen.
10. In den Baubereichen Nebenbauten sind Nebenbauten, wie z. B. Wintergärten, im Ausmass von max. 48 m² Grundfläche zulässig. Wohnnutzungen sind nicht zulässig. Die Nebenbauten sind mit anthrazitfarbenem Metall zu konstruieren und haben sich gestalterisch gut in die Bebauung einzuordnen. Nebenbauten haben einen Grenzabstand von 2,50 m einzuhalten. Er kann mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn verringert oder ganz aufgehoben werden.
11. In den Baubereichen Nebenbauten gemäss Bebauungsplan sind nur Kleinbauten im Sinne der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz zulässig.

- Bei Fassadensanierungen ist bezüglich Material- und Farbwahl auf das ursprüngliche Konzept des Architekten Fritz Stucky sowie auf die angrenzenden Bauten Rücksicht zu nehmen. Wesentliche Elemente sind die hellen geradlinigen Terrassenstirnen und die eher dunkel gehaltenen Fassaden.

Nutzungen

- Die Baubereiche A–F sind für das Wohnen sowie für nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.
- Die Umnutzung von bestehenden Abstell- und Installationsräumen sowie Vorräumen (nicht öffentliche Hausdurchgänge) innerhalb der Baubereiche Hauptbauten für Zwecke gemäss Ziffer 1 hiervon ist soweit möglich, als die allgemeinen Anforderungen an die Wohnhygiene bzw. die allgemeinen Anforderungen an Arbeitsplätze es erlauben.
- Im Gebäude des Baufelds G und G+ darf nur parkiert werden. Wohnnutzungen sind unzulässig.

Erschliessung

- Die Zu- und Wegfahrt darf nur an der bezeichneten Stelle erfolgen.
- Parkplätze dürfen nur an den im Plan bezeichneten Stellen realisiert werden. Es sind maximal 97 Parkplätze zulässig.
- An den bezeichneten Stellen sind gut zugängliche Veloabstellanlagen vorhanden und dauernd diesem Zwecke zu erhalten.
- Der Schräglift ist beizubehalten, dauernd zu erhalten und bei Bedarf im Rahmen privater Vereinbarungen der Berechtigten neu zu erstellen.
- Die Durchgangsbreite der im Plan bezeichneten Hausdurchgänge von minimal 1,20 m muss zu jeder Zeit freigehalten werden. Private Möblierungen sind zulässig, sofern sie die erforderliche Durchgangsbreite nicht beeinträchtigen.
- Die Breite der Durchgangsöffnungen muss mindestens 1,20 m betragen. Diese sind grösstenteils transparent auszuführen.
- Die im Plan bezeichneten Erschliessungswege ausserhalb der Baubereiche müssen eine Breite von mind. 1,80 m aufweisen. Bei Treppenanlagen gilt eine Mindestbreite von 1,20 m.
- Erschliessungsflächen, Erschliessungswege, Hausdurchgänge und der Schräglift müssen allgemein zugänglich sein.
- Vordächer oder ähnliche auskragende Bauteile über Durchgangsöffnungen und weiteren Hauseingängen auf den Nord- sowie Südfassaden der Baubereiche Hauptbauten sind nicht zulässig.

Freiraum

25. Die im Plan bezeichneten gestalteten Freiräume sind zu erhalten. Die Grünflächen sind mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen zu versehen.
26. Der im Plan bezeichnete Spiel- und Begegnungsbereich ist mit kinderfreundlichen Spielgeräten und Sonnenschutz auszustatten sowie aufenthaltsfreundlich und flexibel nutzbar auszugestalten. Er ist mehrheitlich zu begrünen. Für die Begrünung sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Bei einer Erweiterung des Parkhauses ist der Spiel- und Begegnungsbereich im gleichen oder grösseren Ausmass wieder zu realisieren.
27. Die Flachdächer (inkl. Einstellhalle) können, soweit sie nicht als Terrasse oder als Zugänge zu technischen Einrichtungen genutzt werden, mit energietechnischen Anlagen belegt werden.

Ver- und Entsorgung

28. Im bezeichneten Bereich ist eine gemeinsame Entsorgungsstelle vorhanden und dauernd zu diesem Zwecke zu erhalten.

Schlussbestimmungen

29. Sofern dieser Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gilt die Bauordnung der Gemeinde Neuheim. Der Gemeinderat kann im Sinne von § 57 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 1. Januar 2019 (VPBG) Ausnahmen gestatten.

IV. VORPRÜFUNG

Der Kanton hat den Bebauungsplan am 4. April 2018 unter Auflagen und Bedingungen positiv vorgeprüft und eine Genehmigung in Aussicht gestellt.

V. ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Der Bebauungsplan wurde vom 9. November 2018/16. November 2018 bis 10. Dezember 2018 öffentlich aufgelegt (Amtsblatt Nr. 45/46). Es gingen zwei Einwendungen ein.

Neben dem Bebauungsplan «Im Blatt» wurden der Ergänzungsplan 1 (Bebauungsplan) und der Ergänzungsplan 2 (Teilzonenplan) öffentlich aufgelegt. Diese beiden Ergänzungspläne bezweckten eine Ergänzung der rechtskräftigen Bauzonen (W2) im Gebiet «Im Blatt», bis an den nordseitigen Herrenwald. Auf diese Erweiterung wird im vorliegenden Verfahren jedoch verzichtet.

VI. BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN DER ÖFFENTLICHEN AUFLAGE (ZUSAMMENFASSUNG)

Einwendung betreffend Baubereiche F und G+ sowie Art. 10

Der Einwender beantragt, es sei der Baubereich F für Hauptbauten so zu erweitern, dass sämtliche bestehenden Wohnräume von diesem Baubereich erfasst werden. Zudem sei der Rückversatz des Baubereichs G+ gegenüber der strassenseitigen Fassade des Parkhauses auf 11 m festzulegen und es sei die Möglichkeit zur Aufstockung der Parkierungsanlage im Baubereich G+ auf 1 Geschoss sowie die Anzahl Parkplätze auf 97 Parkplätze zu begrenzen. Ferner wird beantragt, Art. 10 sei dahingehend zu präzisieren, dass in den Baubereichen «Nebenbauten» auch alle anderen Bauten und Anlagen, ausgenommen Hauptbauten, zulässig sind.

Stellungnahme des Gemeinderates zu dieser Einwendung

Der beantragten Erweiterung des Baubereichs F für Hauptbauten um die bestehenden Wohnräume wird im Sinne der Bestandesgarantie entsprochen. Zudem werden die baulichen Möglichkeiten im Baubereich G+ wie beantragt präzisiert. Die beantragte Anpassung des Artikels 10 wird jedoch nicht vorgenommen. Dies, weil aus dem Wortlaut von Art. 10 der Bestimmungen zum Bebauungsplan sämtliche Bauten und Anlagen umschlossen sind, die einem Wintergarten ähnlich oder geringfügiger als ein solcher sind. Eine weitergehende Regelung ist nicht notwendig.

Einwendung betreffend Baubereich A

Der Einwender beantragt einerseits, der Baubereich A1 sei durch einen «Baubereich Nebenbaute» für die Erstellung von z. B. Wintergärten im Ausmass von 48 m² Grundfläche zu ergänzen. Andererseits sollen im Baubereich A die Vorräume (nicht öffentliche Hausdurchgänge) als Wohnraumnutzung beansprucht werden können.

Stellungnahme des Gemeinderates zu dieser Einwendung

Die beantragte Ergänzung des Baubereichs Nebenbaute wird damit begründet, dass einige Liegenschaften ihren Wohnraum bereits beachtlich vergrössern konnten und nun mit dem neuen «Baubereich Nebenbaute» zusätzliche Nebenbauten verwirklichen können. Der Einwender vernachlässigt jedoch, dass er im Baubereich Hauptbaute bereits in beachtlichem Umfang Wohnraumerweiterungen vornehmen konnte bzw. künftig könnte. Die Schaffung von weiteren Baubereichen würde im Vergleich zu den übrigen Miteigentümern einer rechtsungleichen Behandlung gleichkommen.

Bezüglich der Vorräume (nicht öffentliche Hausdurchgänge) wäre eine Umnutzung zulässig, soweit es die allgemeinen Anforderungen an die Wohnhygiene bzw. die allgemeinen Anforderungen an Arbeitsplätze erlauben. Dies betrifft den Baubereich A sowie die oberen sechs Etagen des Baubereichs F, die keine öffentlichen Hausdurchgänge umfassen. Dieser Antrag wird daher berücksichtigt. Art. 14 wird so präzisiert, dass in den Baubereichen ohne öffentliche Hausdurchgänge die Vorräume zu Wohnzwecken beansprucht werden können.

HINWEIS

Seit dem Inkrafttreten des revidierten Planungs- und Baugesetzes vom 1. Januar 2019 wird zwischen dem ordentlichen und dem einfachen Bebauungsplan unterschieden. Der Bebauungsplan «Im Blatt» umfasst einen ordentlichen Bebauungsplan und ist dem Stimmvolk, in Kenntnis der Einwendungen und dem Vorbehalt der Baudirektion, zur Beschlussfassung zu unterbreiten (§ 39 Abs. 4 PBG).

Gegen den Beschluss der Gemeinde zum Bebauungsplan «Im Blatt» kann beim Regierungsrat Beschwerde erhoben werden, wer von den Vorschriften oder Plänen besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung hat.

ABSTIMMUNGSFRAGE

Die Abstimmungsfrage lautet:

Wollen Sie dem Bebauungsplan «Im Blatt» mit Bestimmungen vom 11. September 2019 (in Kenntnis der Einwendungen) zustimmen?

ABSTIMMUNGSEMPFEHLUNG

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, den Bebauungsplan «Im Blatt» mit Bestimmungen vom 11. September 2019 anzunehmen.

Gemeindeverwaltung

Neuheim

Dorfplatz 5

6345 Neuheim

www.neuheim.ch