



## Teilrevision Nutzungsplanung

# Bericht zu den Einwendungen

Von der Gemeindeversammlung zur Kenntnis genommen am

Namens der Gemeindeversammlung

Die Präsidentin:

Die Schreiberin:

Inhalt	1. Vorbemerkungen	3
	2. Einwendungen zur BZO	4
	2.1 Kernzone	4
	2.2 Quartiererhaltungszone	6
	2.3 Industriezone	7
	2.4 Sonderbauvorschriften für verdichtete Siedlungsformen	8
	3. Einwendungen zum Zonenplan	11

Auftraggeberin

Gemeinde Mönchaltorf

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG  
Peter von Känel, Projektleiter  
Beat Jossi, Sachbearbeiter

# 1. Vorbemerkungen

## Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage und Anhörung der Teilrevision Nutzungsplanung gemäss § 7 PBG erfolgte während 60 Tagen vom 23. Dezember 2016 bis 24. Februar 2017.

## Einwendungen

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zu den Entwürfen äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Von 9 Antragstellenden (plus Mitunterzeichnende) sind total 23 Einwendungen eingegangen. Die Einwendungen betreffen folgende Planungsinstrumente.

	Zonenplan	Kernzonenplan	BZO	Total
Einwendungen total	3	3	17	23
• Berücksichtigt	-	-	1	1
• Teilweise berücksichtigt	1	-	3	4
• Nicht berücksichtigt	1	-	4	5
• Nicht eingetreten (Einzonung Kernzone Lindhof zurückgestellt)	1	3	9	13

## Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen

Gemäss § 7 PBG sind abgelehnte Anliegen in einem Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnung zu begründen. Dabei sind auch die ganz oder teilweise berücksichtigten Anliegen aufgeführt. Dieser Bericht ist als Teil der Vorlage von der Gemeindeversammlung zur Kenntnis zu nehmen.

## Anhörung

Der Zweckverband Region Zürcher Oberland (RZO) sowie die Nachbargemeinden Uster, Gossau, Egg und Maur wurden zur Anhörung eingeladen. Von diesen Planungsträgern wurden keine Anträge gestellt.

## Vorprüfung

Die Revisionsvorlage wurde dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) parallel zur öffentlichen Auflage zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht liegt mit Datum vom 24. Februar 2017 vor. Die Hinweise zur Vorprüfung sind im erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV festgehalten.

## Zurückstellung Einzonung Weiler Lindhof

Aufgrund der Rückmeldungen aus der Vorprüfung und der eingegangenen Einwendungen in der öffentlichen Auflage wird die Einzonung des Weilers Lindhof zurückgestellt. Sie muss vertieft überprüft werden und ist aus zeitlichen Gründen nicht mehr Bestandteil der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung. Auf die den Weiler Lindhof betreffenden Einwendungen wird daher nicht eingetreten.

## 2. Einwendungen zur BZO

### 2.1 Kernzone

Hedy und Rolf Hollenstein

*Einwendung 1:*

*Auf die Festsetzung von Art. 6 lit. b Satz 2, Art. 7 lit. d und Art. 12a (Art. 13 neu nummeriert), soweit es Abweichungen zur gestalterischen Verbesserung und zur Ermöglichung ortsbildverträglicher Nutzungsänderungen betrifft, sei vollumfänglich zu verzichten. Bereits baurechtswidrige Gebäude seien (hinsichtlich Gebäude- und Firsthöhen sowie Abständen) nicht über einen Ersatzneubau hinaus zusätzlich zu privilegieren.*

Erwägungen:

Art. 6 lit. b Satz 2 ermöglicht bei Ersatzbauten eine volumenneutrale Verlagerung bestehender Baumasse, wenn die bestehenden Raumhöhen offensichtlich zu niedrig sind. Es geht um die Einräumung eines sinnvollen Projektierungsspielraumes allein zu diesem Zweck. Bei baurechtswidrigen bestehenden Bauten kann eine Volumenverlagerung mit Erhöhung bereits überschrittener Gebäude- und Firsthöhen oder mit Reduktion bereits unterschrittener Abstände ohnehin nur nach § 357 PBG bewilligt werden. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) hat in der Vorprüfung keine Vorbehalte vorgebracht.

Art. 7 lit. d regelt das zulässige Mass der Ausnützung auf Grundstücken, auf denen rote und graue Gebäude bezeichnet sind. Wenn anstelle des Ersatzbaus eines grauen Gebäudes ein Neubau mit veränderten Lagen und Abmessungen erstellt werden soll, stellt sich die Frage, wie viel Ausnützung noch konsumierbar ist. Es geht nicht um eine Ausnützungssteigerung. Gemäss Vorprüfungsbericht ist die Bestimmung ohnehin so anzupassen, dass sie nicht auf einer fiktiven Abparzellierung beruht und nicht zu einer Übernutzung führt. Das Anliegen der Einwender wird in diesem Sinne aufgenommen.

Art. 12a (Art. 13 neu nummeriert) ermöglicht geringfügige Abweichungen von den Kernzonenvorschriften. Abweichungen zur gestalterischen Verbesserung führen nicht zu einer Erweiterung baurechtswidriger Gebäude und Abweichungen für ortsbildverträgliche Nutzungsänderungen können Auswirkungen auf das Ortsbild haben, wenn sich die Eigenart des Gebäudes ungünstig verändert. Der Wortlaut setzt ausdrücklich voraus, dass die Beanspruchung solcher Abweichungen nur unter Wahrung schutzwürdiger nachbarlicher und öffentlicher Interessen bewilligt werden kann. An Art. 12a (Art. 13 neu nummeriert) wird festgehalten. Das ARE hat den neuen Artikel in der Vorprüfung nicht beanstandet.

Beschluss: teilweise berücksichtigen (Anpassung Art. 7 lit. d)

Hedy und Rolf Hollenstein

*Einwendung 2:*

*Art. 12a (Art. 13 neu nummeriert), soweit es Abweichungen im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildes betrifft, sei so festzusetzen, dass Abweichungen nur zulässig sind, wenn sie bei Gebäuden und Anlagen, welche die Vorschriften für Neubauten gemäss Art. 7 lit. a (Regelfall) nicht einhalten, zu keinen neuen oder weitergehenden Abweichungen führen.*

Erwägungen:

Die Bewilligungspraxis hat gezeigt, dass ein Abweichungsartikel in der Kernzone nötig ist, weil der bestehende Spielraum oft nicht genügt, um die Vorschriften zweckmässig einzuhalten. Dabei kann es sich nur um Abweichungen handeln, denen der Charakter einer geringfügigen Veränderung zukommt. Im Wortlaut von Art. 12a (Art. 13 neu nummeriert) wird ausdrücklich vorausgesetzt, dass die Beanspruchung solcher geringfügigen Abweichungen von den Kernzonenvorschriften nur unter Wahrung schutzwürdiger nachbarlicher und öffentlicher Interessen bewilligt werden kann. Bei vorschriftswidrigen bestehenden Bauten sind Abweichungen zudem nach § 357 PBG zu beurteilen. Im Übrigen kennen zahlreiche Gemeinden ähnliche Abweichungsartikel. Das Amt für Raumentwicklung hat denn in der Vorprüfung auch keine Vorbehalte gegen den neuen Art. 12a (Art. 13 neu nummeriert) vorgebracht.

Beschluss: nicht berücksichtigen

HIG Immobilien Anlage  
Stiftung / Axa Leben AG  
Vertreter: Wolfer & Frey Rechtsanwälte

## 2.2 Quartiererhaltungszone

### *Einwendung 3:*

*Die Zonenvorschriften der QEZ 2 für das Gebiet Langenmatt seien zu ergänzen bzw. zu ändern. Ersatzneubauten seien ausdrücklich zu erlauben, bei ergänzenden Neubauten seien mehr als drei Vollgeschosse zuzulassen und auf Vorgaben zum architektonischen Ausdruck sei zu verzichten.*

### Erwägungen:

Das Instrument der Quartiererhaltungszone bezweckt im Falle der QEZ 2 die Erhaltung der siedlungstypologischen Merkmale und die strukturschonende Nachverdichtung der Quartiere. Es trifft zu, dass diese Ziele auch mit Ersatzneubauten erreicht werden können. Art. 32 (neu nummeriert) wird entsprechend ergänzt.

Ergänzende Neubauten sollen sich in der Regel in die gewachsene Siedlungsstruktur einordnen, um den obgenannten Zonenzweck zu erreichen. Dies betrifft insbesondere die Höhenentwicklung. Ergänzungsbauten dürfen die Siedlungsstruktur nicht übermässig konkurrenzieren, weshalb die in der W3 zulässige Vollgeschosszahl wegleitend ist. Eine ersatzlose Streichung der zulässigen Geschosszahl ist daher kritisch zu beurteilen. Es ist aber im Einzelfall denkbar, dass eine gute Eingliederung auch mit vier Vollgeschossen möglich ist. Art. 32 (neu nummeriert) wird entsprechend gelockert.

Die Einwender behaupten, die bestehenden Göhnerbauten könnten weder hinsichtlich ihrer Stellung und Volumetrie noch bezüglich ihres architektonischen Ausdrucks Vorbild für Ersatzneubauten sein. Die Vorgaben für den architektonischen Ausdruck der Gebäude würden zudem auf eine planungsrechtliche Schutzmassnahme hinauslaufen. Dieser Interpretation kann nicht gefolgt werden. Gerade die Stellung und Volumetrie und die sich damit ergebenden grosszügigen Freiräume sind quartierprägende Elemente, die eine Umzonung in die Quartiererhaltungszone überhaupt erst begründen. Beim architektonischen Ausdruck geht es primär um die gliedernden strukturellen Merkmale des Siedlungscharakters und nicht um die Vorgabe bestimmter Materialien und Farben. Diesbezüglich besteht ein genügender Gestaltungs- und Interpretationsspielraum. Als Beispiel für eine architektonische Transformation sei auf die im Jahre 2012 sanierte Göhner-Überbauung Langacher in Greifensee hingewiesen. An Art. 33 (neu nummeriert) wird daher festgehalten.

Beschluss: teilweise berücksichtigen (Ersatzneubauten, 4 Vollgeschosse bei Ergänzungsbauten)
--

## 2.3 Industriezone

Peter Wettstein

### *Einwendung 4:*

*Auf den neuen Absatz Art. 29 Abs. 2 BZO (Art. 44 neu nummeriert) sei zu verzichten: "Verkaufsläden sind nur in Form von Fabrikläden mit engem Bezug zur Produktion vor Ort zulässig."*

### Erwägungen:

Der Einwender bemerkt, dass die Schutzklausel für das einheimische Gewerbe zu spät komme. Sie schütze höchstens Aldi vor weiterer Konkurrenz, während das Lädelisterven im Dorf weitergehe. Diese Einwände sind bekannt. In den Industriezonen besteht noch relativ viel Entwicklungspotential. Hier stellt sich die grundsätzliche Frage, ob die bisherige suboptimale Entwicklung in Bezug auf Verkaufsläden korrigiert oder ob auf eine entsprechende Nutzungslenkung verzichtet werden soll. Der neue regionale Richtplan sieht für die Industriezone von Mönchaltorf ausdrücklich ein produzierendes Gewerbe vor. Diese Vorgabe wird mit der vorgesehenen Ergänzung von Art. 29 BZO (Art. 44 neu nummeriert) grundeigentümerverbindlich umgesetzt. Verkaufsläden sind damit nur soweit zugelassen, als sie mit dem produzierenden Gewerbe im Zusammenhang stehen. An der neuen Bestimmung wird in Abstimmung auf die übergeordnete Richtplanung festgehalten.

Beschluss: nicht berücksichtigen

## 2.4 Sonderbauvorschriften für verdichtete Siedlungsformen

Daniel Künzi

### *Einwendung 5:*

*Die Auflage einer Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> resp. 2'500 m<sup>2</sup> sei zu gross, weil dies das Zusammenspannen von zu vielen Eigentümern voraussetze.*

### Erwägungen:

Der Einwender stellt keinen eigentlichen Antrag, weist aber auf die Umsetzungsprobleme hin. Die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> gilt schon heute bei Arealüberbauungen in der W3 oder bei Inanspruchnahme der Sonderbauvorschriften (in der W2). Diese Mindestfläche war auf das Bauen auf der grünen Wiese ausgelegt. Nach der Erstellung der Bauten erfolgte zumeist eine Parzellierung mit Eigentumssplittung. Bei überbauten Grundstücken ist es schwieriger, genügend interessierte Eigentümer zu einem gemeinsamen Vorgehen zu motivieren. Im Lichte dieser Betrachtung ist eine Reduktion der Mindestfläche in bereits überbauten Gebieten gerechtfertigt. Vertretbar ist eine Reduktion auf 4'000 m<sup>2</sup> bzw. 1'500 m<sup>2</sup> im Bereich Gartenstrasse. An der Gartenstrasse kann das Zusammenlegen zweier EFH-Grundstücke mit gemeinsamem Neubau die gewünschte Initialzündung für die angestrebte Strukturerneuerung längs der Esslingerstrasse auslösen.

Beschluss: berücksichtigen (Reduktion Mindestflächen)

Anwohner Gartenstrasse

(total 17 Unterzeichnende)

### *Einwendung 6:*

*Anstelle der Sonderbauvorschriften für verdichtete Siedlungsformen sei das Quartier Esslinger-/Garten-/Wiesenstrasse von der W2 mit AZ 30 % in eine W3 mit AZ 60 % aufzuzonen.*

### Erwägungen:

Eine Aufzoning ohne qualitätssichernde Auflagen entspricht nicht den ortsbaulichen Zielen. Die bauliche Verdichtung und die siedlungsverträglich zu gestaltenden Lärmschutzmassnahmen an der Esslingerstrasse bedingen eine grundstücksübergreifende Abstimmung. Die von den Anwohnern zitierte dreigeschossige Bauweise im Gebiet Silbergrueb ist mit der beantragten reinen Aufzoning in eine W3 nicht vergleichbar, weil dort der Gestaltungsplan eine besonders gute Gestaltung und Einordnung verlangt. Aufzonungen zur blossen individuellen Verdichtung sind kaum genehmigungsfähig, zumal zumeist nicht einmal die zulässige Ausnützung von 30 % ausgeschöpft ist. Hingegen können unter qualitativen Voraussetzungen Sonderbauvorschriften mit einer reduzierten Mindestfläche von 1'500 m<sup>2</sup> beansprucht werden (vgl. Einwendung 9).

Beschluss: nicht berücksichtigen



Roland Gut  
(mit Unterstützung durch  
Euro Estates)

*Einwendung 7:*

*Es sei zu ermöglichen, ab einer Mindestfläche von 2'200 m<sup>2</sup> ein Doppel-MFH grundsätzlich erneuern zu können, z.B. mit einer Ausnützungsziffer (AZ) von 60 % und einem Dachgeschoss. Ausserdem seien Wohn-/Gewerbeflächen entlang der Usterstrasse mit nur teilweiser Einrechnung in die AZ zu erlauben. Im Gegenzug seien erhöhte gestalterische Anforderungen bei der Dachgestaltung und bei den Lärmschutzbauten denkbar.*

Erwägungen:

Der Einwender bezieht sich auf die Liegenschaften Langenmattstrasse 2–12. Diese befinden sich in der W3, in der eine AZ von 50 %, ein Dachgeschoss und eine Firsthöhe von 5.00 m zulässig sind. Ein Dachgeschossausbau mit Anhebung der Dachneigung kann somit heute schon erfolgen und muss nicht an die AZ angerechnet werden. Die beantragte Nichtanrechnung von Wohn- und Gewerbeflächen entlang der Usterstrasse ist mangels Rechtsgrundlage nicht möglich, da die Definition der Ausnützungsziffer in § 255 PBG abschliessend festgelegt ist und nicht durch gemeindliche Bauvorschriften verändert werden kann. Hingegen lassen die vorgesehenen Sonderbauvorschriften für die W3 eine AZ von 80 % zu, womit sich auch ein Nutzungsspielraum für solche lärmabschirmenden Zusatzbauten an der Usterstrasse ergibt. Angesichts der Schwierigkeit, mehrere Grundeigentümer mit unterschiedlichen Zielen zu einem gemeinsamen Vorgehen zu motivieren, ist die beantragte Reduktion der Mindestfläche auf 2'200 m<sup>2</sup> verständlich. Die in Art. 57 (neu nummeriert) aufgeführten Voraussetzungen und Gestaltungsgrundsätze sind jedoch auf so kleinen Flächen kaum zweckmässig erfüllbar (Parkierung, Lärmschutz, Freiflächen oft ausserhalb). Die Sonderbauvorschriften bezwecken nach § 79 PBG die Überbauung geeigneter Gebiete nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen und nicht Erleichterungen für einzelne Gebäude.

Hingegen ist es denkbar, ein Nachverdichtungskonzept über ein grösseres Gebiet auszuarbeiten, das die Grösse der verlangten Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> (bzw. 4'000 m<sup>2</sup>, vgl. Einwendung 12) aufweist. Auf dieser Grundlage ist sodann unter Umständen eine etappenweise Realisierung möglich, die vorerst auf ein Doppel-MFH beschränkt ist.

Beschluss: nicht berücksichtigen

Roland Gut  
(mit Unterstützung durch  
Euro Estates)

*Einwendung 8:*

*Die Mindestfläche für grössere Überbauungen sei auf 5'000 bis 5'500 m<sup>2</sup> zu reduzieren. Zudem seien verschiedene Erleichterungen zu ermöglichen, etwa zur Einheitlichkeit des Überbauungskonzeptes, zur Parkierung, zur Energie, zur Ausnützungsbefreiung für Lärmschutzbauten, zur Begehbarkeit der Dachfläche und zur Behindertengerechtigkeit.*

Erwägungen:

Offensichtlich handelt es sich bei den im Jahre 1964 erstellten sechs Mehrfamilienhäusern Langenmattstrasse 2–12 um eine (altrechtliche) Arealüberbauung. Der Einwender präsentiert eine Wunschvorstellung, um unter Umgehung verschiedener Voraussetzungen eine massgeschneiderte Sanierung der Überbauung verwirklichen zu können. Grundsätzlich haben sich Bauvorhaben nach der Bauordnung zu richten und nicht umgekehrt. Auf eine Reduktion der Mindestfläche kann jedoch eingegangen werden, da dies offensichtlich ein verbreitetes Bedürfnis ist. Da es sich um bebaute Grundstücke mit Eigentumssplittung handelt, erscheint eine Reduktion der Mindestfläche auf 4'000 m<sup>2</sup> vertretbar. In den übrigen Punkten ist ein Entgegenkommen kritischer zu beurteilen. Grundsätzlich steht für spezielle bauliche Massnahmen, die sich weder mit den Zonenvorschriften noch mit den Sonderbauvorschriften realisieren lassen, das Instrument des Gestaltungsplanes zur Verfügung.

Beschluss: teilweise berücksichtigen (Mindestfläche 4'000 m <sup>2</sup> )
--

### 3. Einwendungen zum Zonenplan

Pfister Werkzeugbau AG

*Einwendung 9:*

*Das Grundstück Kat.-Nr. 3036 (Isenrietstrasse 1) sei von der Industriezone I1 in die I2 umzuzonen. Dies wird angestrebt, weil die zulässige Gebäudelänge in der I1 maximal 60 m beträgt, in der I2 hingegen nicht beschränkt ist. Die Einwenderin beabsichtigen eine Betriebserweiterung am bisherigen Standort mit einer Vergrösserung der Gebäudelänge auf 75 m.*

Erwägungen:

Die Isenrietstrasse bildet heute eine klare Abgrenzung zwischen der I1 und der I2. Die meisten Grundstücke in der I1 liegen am Siedlungsrand oder im Übergang zum Wohngebiet, wo eine zu hohe und zu dichte Überbauung nicht erwünscht ist. Dementsprechend ist die zulässige Baumassenziffer und Gesamthöhe geringer. Die Umzonung eines einzelnen Grundstückes auf der gegenüberliegenden Strassenseite erscheint willkürlich. Wenn überhaupt, wären alle drei Grundstücke östlich der Zufahrt Kat.-Nr. 2766 umzuzonen (auch Kat.-Nrn. 2769 und 2839), was wiederum den Siedlungsrand ungünstig beeinträchtigen kann. Zwar ist offen, ob die beabsichtigte Gebäudelänge von 75 m aufgrund der geltenden Waldabstandslinie und des einschränkenden Gewässerraumes auf dem Grundstück Kat.-Nr. 3036 überhaupt realisierbar ist.

Das Anliegen eines grösseren Bebauungsspielraumes kann jedoch anstatt mit einer nicht überzeugenden Umzonung auch mit einer Streichung der in der I1 zulässigen Gebäudelänge von 60 m erreicht werden. Diese Lösung belastet den Siedlungsrand kaum und begünstigt das Zusammenbauen einzelner Gebäude über die Grundstücksgrenzen hinweg. Die BZO wird in dieser Weise angepasst.

Beschluss: teilweise berücksichtigen (Gebäudelänge)
---

Swisscom Immobilien AG

*Einwendung 10:*

*Das Grundstück Kat.-Nr. 1906 mit der bestehenden Telefonzentrale sei nicht von der Wohnzone W3 in die Quartiererhaltungszone umzuzonen. Mit der Vorgabe der fächerartigen Einordnung in die Quartierüberbauung sowie unter Berücksichtigung des einzuhaltenden Grenzabstandes könne die Parzelle kaum neu überbaut werden.*

Erwägungen:

Die Telefonzentrale wurde seinerzeit als Teil der Gesamtüberbauung (Langenmattstrasse 14-38) geplant und erstellt. In der Baubewilligung vom 5. September 1972 ist festgehalten, dass das Baugrundstück nur im bewilligten Umfang ausgenützt werden darf (Ausnützungsrevers). Auf dem später abparzellierten Grundstück Kat.-Nr. 1906 ist somit keine zusätzliche Ausnützung mehr verfügbar, selbst wenn es in der Wohnzone W3 verbleiben würde. Mit der vorgesehenen Zuweisung zur Quartiererhaltungszone ist hingegen eine strukturschonende Nachverdichtung mit hoher Siedlungsqualität nicht ausgeschlossen, wenn der Gebietscharakter gewahrt wird und die erforderliche Baumasse mit Ausnützungsübertragungen gesichert werden kann. Eine fächerartige Eingliederung wird dabei nicht verlangt. So oder so ist das schmale Grundstück unter Beachtung des grossen Grundabstandes von 10 m und des Strassenabstandes von 6 m ohne Näherbaurechte kaum zweckmässig überbaubar.

Beschluss: nicht berücksichtigen