



Beschluss vom 2. Dezember 2024

GR-2024-75	B1. B1.03 B1.03.44	BAUPLANUNG, RAUMPLANUNG Kommunale Planung Sonderbauvorschriften, Gestaltungspläne Sonderbauvorschriften, Gestaltungspläne Teilrevision öffentlicher Gestaltungsplan Gubristareal – Einleitung Festsetzungsverfahren areal – Einleitung Festsetzungsverfahren
------------	--------------------------	---

Ausgangslage und Zielsetzung

Die Eigentümerschaft der Parzellen Kat. Nrn. 3449, 3452 und 3453 im Gebiet Grossächer in Weiningen beabsichtigt, auf ihren Grundstücken eine Wohnüberbauung zu entwickeln. Um ein geeignetes Projekt zu finden, führte die Eigentümerschaft 2023/2024 einen Studienauftrag auf Einladung mit vier Teams durch.

Das betreffende Areal liegt in der Wohnzone W3/60 und ist Teil des rechtsgültigen öffentlichen Gestaltungsplans «Gubristareal». Dieser wurde 2018 von der Gemeindeversammlung festgesetzt. Die obgenannten Parzellen enthalten die Baubereiche A1 – A3. Gemäss Vorschriften des öffentlichen Gestaltungsplan sind in den Baubereichen A1 – A3 je maximal ein Hauptgebäude zulässig.

Das vom Beurteilungsgremium des Studienauftrags einstimmig empfohlene Projekt weist jedoch auf den drei Grundstücken bzw. Baubereichen vier Hauptgebäude auf, womit die gemäss rechtsgültigem Gestaltungsplan maximal zulässigen Anzahl Hauptgebäude überschritten wird. Die maximal zulässige Ausnützung wird jedoch auch mit den vorgesehenen vier Hauptgebäuden klar eingehalten.

Um die Realisierung des Projekts zu ermöglichen, ist eine Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans «Gubristareal» notwendig. Ziel der Teilrevision ist nicht eine Mehrausnützung zu bewirken, sondern lediglich bzw. ausschliesslich eine qualitative Verbesserung der Überbaumungsmöglichkeit zu bezwecken.

Beantragte Anpassungen

Folgende Anpassungen am öffentlichen Gestaltungsplan „Gubristareal“ werden mit Gesuch vom 19. November 2024 beantragt:

- Zusammenlegen der Baubereiche A2 und A3 zu einem Baubereich
- Erhöhung der insgesamt zulässigen Anzahl Hauptgebäude von drei auf vier Hauptgebäude unter Beibehaltung der maximal zulässigen Ausnützung
- Verankerung des Projekts der Stücheli Architekten AG und SKK Landschaftsarchitekten AG als orientierende Grundlage für die spätere Bebauung (Richtprojekt)



Allgemein:

- Option zur Erweiterung des Umfangs der Dachaufbauten in sämtlichen Baubereichen des Gestaltungsplanperimeters, sofern im Gegenzug erhöhte Anforderungen an eine nachhaltige und energieeffiziente Bauweise erfüllt werden.

Aus Sicht der Eigentümerschaft ermöglicht die vorgesehene Teilrevision des Gestaltungsplans eine städtebaulich und architektonisch bessere Lösung. Auch reagiert das neue Richtprojekt mit der Setzung und Ausrichtung präziser auf die Lärmemissionen der angrenzenden Strassen, so dass attraktiver Wohnraum an gut erschlossener Lage entstehen kann. Die Öffentlichkeit profitiert ausserdem von einem ansprechend gestalteten Eingang zum Ort und einer umweltfreundlichen Überbauung, die durch moderne Bauweise minimalen Einfluss auf die Umwelt nimmt. Das Lärmgutachten zeigt im Weiteren, dass sich bei einem partiellen Rückbau des Lärmschutzwalls im Vorplatzbereich die Lärmbelastung beider Nachbarliegenschaften nicht erhöht.

Gestaltung Ortseingang

Gemäss den Bestimmungen des öffentlichen Gestaltungsplans kann ein Gebäude im Baubereich A1 (A1.1 in Verbindung mit A1.2) unter folgenden Bedingungen mit fünf statt 3 Vollgeschossen erstellt werden.

- Das Gebäude stellt eine attraktive ortsbauliche Akzentuierung am Dorfeingang von Weiningen dar. Hierfür muss der Baubereich A1.2 zwingend miteinbezogen werden.
- Das Gebäude ist derart zu konzipieren, dass kein zusätzlicher Lärmschutzwall erforderlich ist
- Im Kreuzungsbereich muss ein ortsbaulich attraktiver Vorplatz geschaffen und dauerhaft unterhalten werden.

Von der Eigentümerschaft angedacht ist ein begrünter Platz mit einer Statue, welche symbolhaft die Bedeutung des Weinbaus in Weiningen repräsentiert. Die konkrete Umsetzung bzw. Beurteilung der Gestaltung des Ortseingangs inkl. Umgang mit dem Lärmschutzwall erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

Keine Kosten für die Gemeinde Weiningen

Die Anpassung des seit 2018 rechtskräftigen öffentlichen Gestaltungsplans „Gubristareal“ erfolgt vollständig aufgrund der privaten Initiative durch die Eigentümerschaft der Parzellen Kat. Nrn. 3449, 3452 und 3453. Diese verpflichtet sich daher, sämtliche Verfahrens- und Bearbeitungskosten im Zusammenhang mit der Teilrevision dieses öffentlichen Gestaltungsplans, welche über die übliche Beratung durch die Abteilung Hochbau & Umwelt hinausgehen, zu übernehmen. Weiter verpflichtet sie sich, sämtliche Kosten für die Ausgestaltung und Umsetzung des angestrebten prägenden Ortsauftakts auf ihren Grundstücken zu übernehmen. Für die Gemeinde Weiningen entstehen somit keine Drittkosten. Der bei der Gemeinde anfallende Aufwand wird entsprechend ausgewiesen und zum gegebenen Zeitpunkt gemäss Tarifen der Gebührenordnung verrechnet.

Weiteres Vorgehen

Das auf diesen Beschluss zur Einleitung des Festsetzungsverfahrens folgende Vorgehen ist wie folgt vorgesehen:

- Öffentliche Auflage und Vorprüfung durch die Baudirektion
- Bearbeitung der Einwendungen (evtl. Anpassungen des Dossiers) durch die Eigentümerschaft
- Verabschiedung für die Gemeindeversammlung
- Evtl. öffentliche Informationsveranstaltung durch die Eigentümerschaft
- Gemeindeversammlung
- Publikation Beschluss Gemeindeversammlung
- Evtl. Rechtsmittelverfahren nach Gemeindegesetz
- Genehmigung Baudirektion
- Publikation der Teilrevision
- Evtl. Rechtsmittelverfahren nach Planungs- und Baugesetz
- Publikation Inkraftsetzung

Stellungnahme Gemeinderat

Der Gemeinderat von Weiningen hat in einem Grundsatzentscheid vom 9. Oktober 2023 festgehalten, dass er die Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans unterstützt, sofern diese lediglich eine qualitative Verbesserung der Überbaumungsmöglichkeiten bezweckt und nicht eine quantitative Aufwertung des bestehenden Nutzungspotenzials.

An seiner Sitzung vom 4 November 2024 bekräftigte der Gemeinderat in einer Grundsatzdiskussion die Unterstützung des Anliegens einer Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans „Gubrist“. Der Gemeinderat erkennt die Absicht der Eigentümerschaft, eine qualitativ hochwertige Wohnüberbauung zu erstellen, die über sich hinaus eine Bereicherung weitere Teile der Gemeinde darstellen kann. Anhand der vorliegenden Unterlagen wurde jedoch verlangt, dass die Erweiterung der Dachaufbauten von einem Drittel auf die Hälfte mit der Anforderung des Nachhaltigkeitslabels zu verknüpfen ist. Das heisst, der Nachweis der erhöhten Nachhaltigkeitsanforderung soll als Bedingung für die Erweiterung der Dachaufbauten formuliert werden. Weiter sollen diese Anpassungen (nicht nur für die Baufelder A1 und A2, sondern grundsätzlich für alle Baufelder gelten, soweit Dachgeschosse zulässig sind).

Die verlangten Änderungen des Gemeinderates sind nun von der Eigentümerschaft eingearbeitet worden, womit nun eine Planungsvorlage vorliegt, welche öffentlich aufgelegt und der Baudirektion zur Vorprüfung zugestellt werden kann.

Beschluss:

1. Das Verfahren betreffend Festsetzung der Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans „Gubrist“, welche die Baubereiche A1 – A3 (neu A1 und A2) mit den Grundstücke Kat.-Nrn. 3449, 3452 und 3453, Weiningen, umfasst, wird auf Gesuch der betroffenen Grundeigentümerschaft eingeleitet.

2. Die Gestaltungsplanunterlagen, bestehend aus
 - Situationsplan 1:500 vom 24. September 2024
 - Bestimmungen in synoptischer Darstellung vom 12. November 2024
 - Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 12. November 2024werden gutgeheissen und zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz sowie der Vorprüfung durch die Baudirektion des Kantons Zürich verabschiedet.
3. Die Eigentümerschaft verpflichtet sich, sämtliche Verfahrens- und Bearbeitungskosten im Zusammenhang mit der Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans „Gubristareal“, welche über die übliche Beratung durch die Abteilung Hochbau & Umwelt hinausgehen, zu übernehmen. Die mit der Festsetzung der Teilrevision anfallenden Aufwände sind soweit möglich durch die Eigentümerschaft bzw. deren beauftragte Planer zu übernehmen oder werden, sofern sie bei der Gemeinde anfallen, entsprechend gemäss Tarifen der Gebührenordnung der Eigentümerschaft verrechnet.
4. Die Publikation und öffentliche Auflage dieser Planungsvorlage erfolgt am bzw. ab 13. Dezember 2024. Die Auflagefrist dauert 60 Tage und demnach bis und mit 11. Februar 2025. Innert dieser Frist kann sich jedermann beim Gemeinderat Weiningen, 8104 Weiningen, zum Planinhalt äussern. Die nach- und nebengeordneten Planungsträger werden zur Anhörung eingeladen.
5. Der öffentliche Gestaltungsplan bedarf für seine Rechtmässigkeit der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich. Dementsprechend ist der Gestaltungsplan den kantonalen Instanzen zur Vorprüfung einzureichen.
6. Im Sinne von Ziff. 3 dieses Beschlusses wird die Gesuchstellerin aufgefordert, nach Ablauf der Auflagefrist die eingegangenen Einwendungen und Stellungnahmen zu prüfen und diese Äusserungen allenfalls in die Planung miteinzubeziehen. Zu den nicht berücksichtigten Einwendungen ist ein Bericht zu verfassen, über welchem gesamthaft bei der Planfestsetzung durch die Gemeindeversammlung entschieden wird. Hernach stehen die Planunterlagen und die Stellungnahme zu den nicht berücksichtigten Einwendungen zur Einsichtnahme offen.
7. Die Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans aufgrund einer privaten Initiative ist nach Ziff. 4.2 der kommunalen Grundsätze für die Gebührenerhebung der Gemeinde Weiningen nach dem Kostendeckungsprinzip gebührenpflichtig. Es gelangen die Gebührenansätze gemäss der geltenden Gebühren- und Tarifordnung der Gemeinde Weiningen zur Anwendung.
8. Gegen diesen Beschluss können die Gesuchstellerin oder Dritte, welche ein nachweisliches Interesse an der Aufhebung oder Änderung dieses Beschlusses bekunden, innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erheben. Die in dreifacher Ausfertigung einzureichende Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und, soweit möglich, beizulegen. Materielle und formelle Urteile des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig. Die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

9. Mitteilung an:

- Seewarte AG, Dufourstrasse 31, 8008 Zürich (per Einschreiben)
- Simon Nussbaumer, PLANAR AG, Gutstrasse 73, 8055 Zürich
- Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung, Maresa Schuhmacher, Stampfenbachstrasse 12, Postfach, 8090 Zürich (zur Kenntnisnahme mit Bezug auf Ziff. 8 dieses Beschlusses / die Planunterlagen werden durch Suter • von Känel • Wild • AG direkt gestellt)
- Zürcher Planungsgruppe Limmattal sowie die Nachbargemeinden Dietikon, Dällikon, Geroldswil, Oetwil a.d.L., Regensdorf und Unterengstringen (per E-Mail zusammen mit den Planunterlagen in digitaler Form); gilt als Einladung zur Anhörung gemäss § 7 PBG
- Suter • von Känel • Wild • AG, Anita Suter, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
- Bauvorsteherin
- Hochbau & Umwelt
- Präsidiales

Gemeinderat Weiningen



Mario Okle
Gemeindepräsident



Bruno Persano
Gemeindeschreiber

Versand: 05.12.2024