

Teilrevision öffentlicher Gestaltungsplan Gubrist, Weiningen-Dorf

Referentin: Bauvorsteherin Sara Ochsner

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Gestützt auf §§ 84 und 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) wird der öffentliche Gestaltungsplan "Gubristareal" vom 29. Juni 2018 teilrevidiert. Die Teilrevision umfasst verschiedene auf die Baubereiche A1, A2 und A3 fokussierten Anpassungen gemäss folgenden vorliegenden Unterlagen:
 - Teilrevision öffentlicher Gestaltungsplan "Gubristareal" – Bestimmungen, dat. 25. August 2025
 - Situationsplan 1:500, dat. 25. August 2025
2. Die Versammlung nimmt von folgenden im Zusammenhang mit dieser Nutzungsplanungsvorlage stehenden Berichten und Gutachten Kenntnis und heisst diese gut:
 - Planungsbericht nach Art. 47 RPV, dat. 25. August 2025
 - Bericht des Beurteilungsgremiums zum Studienauftrag, März 2024
 - Lärmgutachten, dat. 2. Juli 2025
3. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 in Verbindung mit § 2 lit. b PBG beantragt, die Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans "Gubristareal", Weiningen, zu genehmigen.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige aus dem Genehmigungs- oder einem eventuellen Rekursverfahren zwingend notwendig werdende Änderungen zu diesem Beschluss in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern diese Änderungen den Gestaltungsplan nicht grundlegend verändern. Derartige Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

Erläuterungen

Ausgangslage und Zielsetzung der Teilrevision

Die Seewarte AG ist Eigentümerin der drei bisher unbebauten und landwirtschaftlich genutzten Parzellen Kat.-Nrn. 3449, 3452 und 3453 (ehemals Kat.-Nrn. 2189, 2357, 2358), auf denen sie Wohnungen entwickeln möchte. Das Areal liegt in der Wohnzone W3 und ist Teil des rechtsgültigen öffentlichen Gestaltungsplans "Gubristareal" von 2018, welcher unter anderem die auf diesem Areal festgesetzten Baubereiche A1, A2 und A3 definiert.

Um ein optimales Projekt für die Entwicklung dieser Parzellen zu finden, führte die Seewarte AG 2023/2024 einen Studienauftrag (Architekturwettbewerb) mit vier renommierten Teams durch. Dabei wurde von einem unabhängigen Beurteilungsgremium ein Projekt zur Weiterbearbeitung empfohlen. Dieses sieht eine offene Bebauung mit vier Zeilenbauten in einer dichten, üppig begrünten Umgebung vor. Während das Projekt die baurechtlichen Vorgaben des Gestaltungsplans weitgehend respektiert und die maximal zulässige Ausnützung nicht überschreitet, weicht es in einem zentralen Punkt ab: Es sind vier anstelle der gemäss Gestaltungsplan maximal zulässigen drei Hauptgebäude vorgesehen.

Ziel der beantragten Teilrevision ist es nicht, eine Mehrausnützung zu bewirken, sondern ausschliesslich eine qualitative Verbesserung der Überbaumöglichkeit zu bezwecken. Der Gemeinderat hat diese Zielsetzung unter der Bedingung, dass keine quantitative Aufwertung des Nutzungspotenzials erfolgt, in einem Grundsatzentscheid unterstützt.

Wesentliche Inhalte und Anpassungen der Teilrevision

Die nun beantragte Teilrevision behält den Geltungsbereich des Gestaltungsplans bei und nimmt lediglich Anpassungen im Perimeter der drei genannten Parzellen vor. Im Einzelnen umfasst sie folgende Änderungen:

- Zusammenlegung der Baubereiche A2 und A3
Die beiden Baubereiche werden zu einem neuen, vergrösserten Baubereich A2 vereinigt. Dies ermöglicht eine flexiblere und städtebaulich qualitativ höherwertige Anordnung der Gebäudevolumen, da die bisherige Grenze zwischen A2 und A3 entfällt.
- Anpassung der Anzahl zulässiger Hauptgebäude
Im neuen, zusammengelegten Baubereich A2 sind neu maximal drei Hauptgebäude zulässig (bisher je eines in A2 und A3). Zusammen mit dem einen zulässigen Hauptgebäude in Baubereich A1 ergibt sich somit eine Gesamtzahl von vier Hauptgebäuden (bisher drei). Die maximal zulässige Geschossfläche in Vollgeschossen verbleibt dabei unverändert. Die Aufteilung dieser Fläche auf drei statt zwei Gebäudekörper ermöglicht eine kleinteiligere, ortstypischere Körnung, die sich besser in das bestehende Siedlungsgefüge einfügt, sowie besser belichtete und belüftete (querlüftbare) Wohnungen.
- Verankerung des Richtprojekts
Das im Architekturwettbewerb hervorgegangene Siegerprojekt wird für die Baubereiche A1 und A2 als orientierende Grundlage für die Bebauung und als begleitend für die Gestaltung der Freiräume verankert. Dies sichert die hohe architektonische und freiräumliche Qualität, die im Studienauftrag erreicht wurde. Das Projekt sieht eine starke Durchgrünung, vielfältige Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität und Beiträge zur Biodiversitätsförderung und Hitzeminderung vor.

- Anpassung der Vorgaben zur Dachgestaltung
Um die Belichtung und Wohnqualität in den Dachgeschosswohnungen zu verbessern, wird die Regelung zu Dachaufbauten (wie Lukarnen) im gesamten Gestaltungsplanperimeter angepasst. Neu dürfen diese auf maximal der Hälfte (bisher einem Drittel) der Fassadenlänge angeordnet werden. Diese Anpassung entspricht der revidierten Fassung des kantonalen Planungs- und Baugesetzes, welche im Übrigen in den Wohn, Gewerbe- und Zentrumszonen auch für die Bau- und Zonenordnung Weiningen massgebend ist.
- Aktualisierung der Bestimmungen zu Energie und Lärmschutz
 - Die energiebezogenen Bestimmungen werden an die Vorgaben des neuen kantonalen Energiegesetzes angepasst und gestrafft.
 - Die Bestimmungen zum Lärmschutz werden an die aktuelle Rechtslage und kantonale Praxis angeglichen. Unter anderem wird für alle Baubereiche einheitlich die Empfindlichkeitsstufe (ES) III festgelegt. Zudem wird präzisiert, dass jeder lärmempfindliche Wohnraum über mindestens ein Fenster verfügen muss, an welchem die Belastungen hinsichtlich Strassenlärm 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht nicht übersteigen.
- Geringfügige Verschiebung der Zu- und Wegfahrt
Die Lage der Erschliessung ab der Zürcherstrasse wird geringfügig verschoben, um der im Richtprojekt vorgesehenen Lösung Rechnung zu tragen. Die erforderlichen Sichtweiten gemäss Verkehrserschliessungsverordnung sind eingehalten.
- Redaktionelle Anpassungen
Infolge der Zusammenlegung von A2 und A3 wird der Baubereich A3 in den Bestimmungen gestrichen und die Nummerierung entsprechend angepasst.

Planungsverfahren

Der Entwurf des teilrevidierten Gestaltungsplans wurde der Baudirektion des Kantons Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Die dabei vorgebrachten Anträge des Kantons wurden weitgehend berücksichtigt. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 13. Dezember 2024 bis 11. Februar 2025. Während der Auflagefrist sind bei der Gemeinde keine Einwendungen eingegangen.

Folgekosten zulasten der Gemeinde

Durch die Teilrevision des Gestaltungsplans entstehen der Gemeinde keine unmittelbaren finanziellen Verpflichtungen. Sämtliche mit der Teilrevision verbundenen Kosten (Honorare für Planung und Gutachten, Verfahrenskosten, Publikationen etc.) trägt die Seewarte AG als Grundeigentümerin vollumfänglich nach dem Verursacherprinzip. Infolgedessen bedarf es für die Beurteilung dieser Abstimmungsvorlage keiner vorgängigen Stellungnahme durch die Rechnungsprüfungskommission.

Empfehlung des Gemeinderates an die Stimmberechtigten

Die Teilrevision des Gestaltungsplans "Gubristareal" ermöglicht mit der Zusammenlegung der Baubereiche A1-A3 eine qualitativ deutlich bessere Überbauung. Durch die kleinteiligere Volumenordnung bei gleichbleibender Ausnutzungsfläche wird eine bessere städtebauliche Einfügung, eine höhere Wohnqualität durch querlüftbare und besser belichtete Wohnungen sowie ein positiver Beitrag zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung erreicht. Die Verankerung des neuen Richtprojekts sichert eine hohe architektonische und freiräumliche Gestaltungsqualität. Die Aktualisierung der Bestimmungen zu Energie und Lärmschutz stellt die Konformität mit der aktuellen Gesetzgebung sicher.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die Teilrevision im öffentlichen Interesse liegt und zu einer wesentlichen Verbesserung gegenüber der heutigen Situation führt. Daher empfiehlt er diese von Privaten initiierte Vorlage zur Annahme.

Weiningen, 6. Oktober 2025

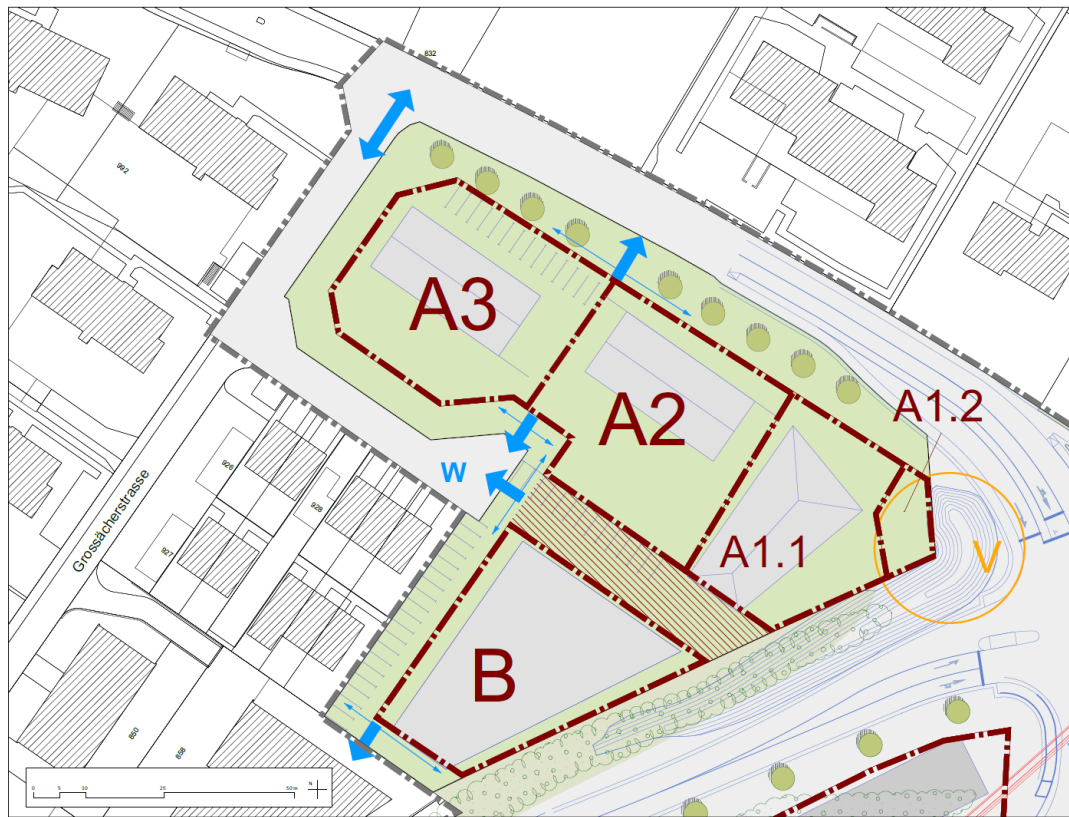
Gemeinderat Weiningen

Mario Okle
Präsident

Bruno Persano
Schreiber

ANHANG; Ausschnitte Situationsplan Gestaltungsplan Gubristareal (bisher/neu)

Heute rechtskräftige Situation



Antrag Teilrevision

