



Gemeinde
Weiningen

Kanton
Gemeinde

Zürich
Weiningen

Stand z.H. Gemeinderat

Teilrevision öffentlicher Gestaltungsplan «Gubristareal»

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Simon Nussbaumer
Jill Brüttsch

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Zielsetzung	4
2	Gegenstand	6
3	Rahmenbedingungen / zentrale Sachthemen	8
3.1	Stellung zum erläuternden Planungsbericht vom 29.6.2018	8
3.2	Kommunale Planung	9
3.3	Allgemeine Grundlagen	12
3.4	Lärmschutz	16
4	Richtprojekt	18
4.1	Studienauftrag	18
4.2	Beschrieb Richtprojekt	20
4.3	Umgang mit dem Lärm	28
5	Erläuterungen zu den Änderungen	32
5.1	Änderungen am Situationsplan 1:500	32
5.2	Änderungen an den Bestimmungen	33
6	Interessenabwägung	39
7	Planungsverfahren	40
	Anhänge	41
A	Richtprojekt Stücheli Architekten AG vom 22.8.2025	41
B	Protokollauszug Gemeinderat Weiningen - Grundsatzentscheid betreffend Teilrevision vom 9. Oktober 2023	41
C	Bericht des Beurteilungsgremiums	41
D	Aktennotiz Präsentation Überarbeitung Siegerprojekt an Beurteilungsgremium vom 24.4.2024	41
E	Lärmgutachten Ingenieurbüro Andreas Suter vom 2.7.2025	41

1 Ausgangslage und Zielsetzung

Planungsabsicht

Die Seewarte AG ist Eigentümerin der Parzellen Kat. Nrn. 3449, 3452 und 3453 in Weiningen. Die Parzellen sind unbebaut und werden heute landwirtschaftlich genutzt. Die Seewarte AG möchte auf den Parzellen Wohnungen entwickeln.

Rechtsgültiger Gestaltungsplan

Das betreffende Areal liegt in der Wohnzone 3 und ist Teil des rechtsgültigen öffentlichen Gestaltungsplan «Gubristareal». Er wurde 2018 von der Gemeindeversammlung festgesetzt. Die Parzellen Kat. Nrn. 3449, 3452 und 3453 enthalten die Baubereiche A1-A3.

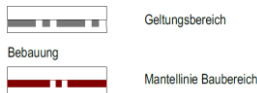


Abbildung 1: Rechtsgültiger öffentlicher Gestaltungsplan "Gubristareal", Perimeter Teilrevision GP Anpassungen gelb gestrichelt umrandet (Quelle: Gemeinde Weiningen, 2018).

Studienauftrag

Um ein geeignetes Projekt für die Entwicklung der Parzellen Kat. Nrn. 3449, 3452 und 3453 zu finden, führte die Seewarte AG 2023/2024 einen Studienauftrag auf Einladung mit vier Teams durch. Das Beurteilungsgremium empfahl einstimmig das Projekt des Teams Stücheli Architekten AG zur Weiterbearbeitung.



Abbildung 2: Modellfoto Siegerprojekt Studienauftrag des Teams Stücheli Architekten AG

Anpassungsbedarf	Gemäss Vorschriften des öffentlichen Gestaltungsplan sind je Baubereich maximal ein Hauptgebäude zulässig. Das Projekt von Stücheli Architekten weist jedoch vier Hauptgebäude auf, womit auf dem Gesamtareal vier anstelle der gemäss rechtsgültigem Gestaltungsplan maximal zulässigen drei Hauptgebäude angeordnet werden. Ansonsten respektiert das Projekt die baurechtlichen Vorgaben aus dem Gestaltungsplan weitestgehend. Die maximal zulässige Ausnützung wird auch mit vier Hauptgebäuden nicht überschritten.
Ziel	Um die Realisierung des Projekts des Teams Stücheli Architekten 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 Überbaumöglichkeit zu bezwecken.
Unterstützung 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 Überbaumöglichkeiten bezweckt und nicht eine quantitative Aufwertung des bestehenden Nutzungspotenzials (vgl. Beilage <u>B</u>).

2 Gegenstand

Perimeter

Der Geltungsbereich des öffentlichen Gestaltungsplans «Gubristareal» bleibt unverändert. Anpassungen werden lediglich im Bereich der Parzellen Kat. Nrn. 3449, 3452 und 3453 vorgenommen. Die Parzellen trugen bei in Krafttreten des Gestaltungsplan noch die Kat-Nrn. 2189 (heute Kat.-Nr. 3453), 2357 (heute Kat. Nr. 3452) und 2358 (heute Kat. Nr. 3449).

Alle weiteren Parzellen sind von der Teilrevision nicht betroffen.

Inhaltliche Anpassungen Baubereiche A

Inhaltlich werden folgende Anpassungen vorgenommen, welche eine baulich überzeugende Bebauung gemäss Richtprojekt ermöglichen:

- **Zusammenlegen der Baubereiche A2 und A3:** Das Richtprojekt sieht ein Gebäude vor, welches beidseitig der Grenze zwischen den Baubereichen A2 und A3 liegt. Die beiden Baubereiche werden daher zusammengelegt.
- **Anpassung der maximal zulässigen Anzahl Hauptgebäude:** Gemäss Art. 5 Abs. 8 der GP-Bestimmungen sind in den Baubereichen A2 und A3 je ein Hauptgebäude zulässig. Somit wären, wenn die beiden Baubereiche A2 und A3 zusammengelegt werden, neu maximal zwei Hauptgebäude zulässig. Das Richtprojekt sieht jedoch drei Hauptgebäude vor. Daher soll die zulässige Anzahl Hauptgebäude im zusammengelegten Baubereich auf maximal drei erhöht werden. Die maximal zulässige Geschossfläche in Vollgeschossen wird dabei jedoch nicht erhöht.
- **Zu- und Wegfahrt:** Die Zu- und Wegfahrt inkl. Anordnungsspielraum im Bereich des neuen Baubereichs A2 an der Zürcherstrasse wird ausgehend vom Richtprojekt leicht verschoben.
- **Verankerung Richtprojekt:** Das Richtprojekt der Stücheli Architekten AG und SKK Landschaftsarchitekten wird für die Baubereiche A als wegleitend verankert (Bebauung und Umgebungsgestaltung).
- **Dachgestaltung:** Das Richtprojekt sieht auch im Dachgeschoss Wohnungen vor. Um diese optimal belichten zu können, sollen die Vorgaben zur Dachgestaltung (Art. 5 Abs. 23 GP-Vorschriften) ergänzt werden. Dadurch dürfen im gesamten Gestaltungsplanperimeter Dachaufbauten, wie beispielsweise Lukarnen, neu auf maximal der Hälfte und nicht wie bislang maximal einem Drittel der Fassadenlänge angeordnet werden. Diese Anpassung entspricht dem revidierten Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (Publikationsdatum: 1.8.2025).
- **Lärmschutz:** die Bestimmungen zum Lärmschutz werden aktualisiert, und so an die übergeordneten Vorgaben (Rechtsprechung Lärmschutz) angepasst. Dies gilt für den gesamten Gestaltungsplanperimeter.
- **Energie:** die Bestimmungen zur Energie werden aktualisiert, und so an die übergeordneten Vorgaben (neues Energiegesetz) angepasst (Publikationsdatum: 1.7.2025). Dies gilt für den gesamten Gestaltungsplanperimeter.

Inhaltliche Anpassungen gesamter Gestaltungsplanperimeter

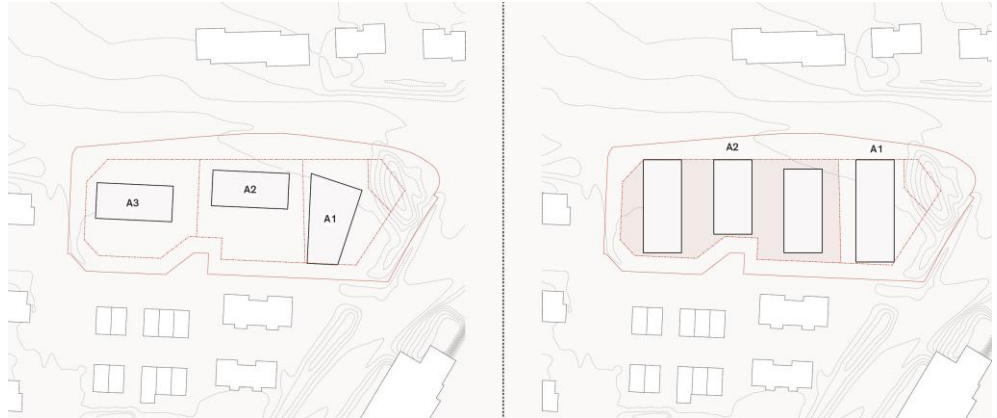


Abbildung 3:

Links: Baubereiche gemäss rechtsgültigem Gestaltungsplan

Rechts: Neue Baubereiche basierend auf dem Richtprojekt der Stücheli Architekten AG

Redaktionelle Anpassungen

Durch das Zusammenlegen der Baubereiche A2 und A3 gibt es zukünftig keinen Baubereich A3 mehr. In den Bestimmungen zum Gestaltungsplan ist jedoch in diversen Absätzen der Baubereich A3 aufgelistet. Der Baubereich «A3» wird in den entsprechenden Absätzen gestrichen, ohne dass die Absätze inhaltlich angepasst werden. Es handelt sich hierbei um rein redaktionelle Anpassungen.

3 Rahmenbedingungen / zentrale Sachthemen

3.1 Stellung zum erläuternden Planungsbericht vom 29.6.2018

Verweis Erläuterungsbericht
2018

Die Erarbeitung des rechtsgültigen Gestaltungsplans «Gubristareal» wurde im umfassenden «Erläuternden Bericht» vom 29.6.2018 dokumentiert. Dessen Erläuterungen sind weitestgehend heute noch gültig. Nachfolgend wird daher lediglich auf diejenigen Rahmenbedingungen und zentralen Sachthemen eingegangen, welche sich entweder seit der Erarbeitung des Gestaltungsplans massgeblich verändert haben und zugleich für die Änderungen des Gestaltungsplans von Bedeutung sind bzw. deren Perimeter tangieren. Teilweise werden auch Aussagen aus dem erläuternden Bericht präzisiert und Themen ergänzt, welche bei der Erarbeitung des Gestaltungsplans noch von untergeordneter Bedeutung waren (klimaangepasste Siedlungsentwicklung).

Weiterhin gültige Ausführungen

Wo keine Erläuterungen gemacht werden, wird hiermit auf Kapitel 2 des erläuternden Berichts vom 29.6.2018 verwiesen. Zwecks Übersichtlichkeit werden die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen, welche weiterhin Bestand haben, hier kurz aufgelistet. Für folgende Themen gelten weiterhin die Ausführungen aus dem erläuternden Bericht vom 29.6.2018 (Auflistung nicht abschliessend):

Thema	Seite Bericht 2018	Umgang
Nationalstrassennetz und Sachplan Verkehr	S. 6	Keine relevanten Anpassungen seit 2018
Kantonaler Richtplan	S. 7-8	keine relevanten Anpassungen im Bereich des Gestaltungsplanperimeters
Natur- und Landschaftsschutzinventar 1980	S. 9	Nicht relevant da ausserhalb Perimeter der Teilrevision
Energieplan des Kantons Zürich	S. 9	Keine Änderung seit 2018
Regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft	S. 12	Keine relevanten Änderungen seit 2018
Regionaler Richtplan Versorgung, Entsorgung / OeBA	S. 12	Keine relevanten Änderungen seit 2018
Naturgefahren	S. 13	Es sind keine Naturgefahren in der synoptischen Gefahrenkarte verzeichnet
Kommunaler Richtplan Verkehr	S. 17	Keine Änderung seit 2018
Vorangehende Planungen	S. 18-20	Keine Änderung seit 2018
Umgebungsgestaltung Gesamtperimeter	S. 31 ff.	Die Ziele der Umgebungsgestaltung für Neubauten in den Baubereichen A1 – A3 ist stufengerecht ins Richtprojekt sowie die vorliegende Teilrevision eingeflossen

Die Erläuterungen zu den Gestaltungsplan-Bestimmungen in Kapitel 7 des erläuternden Berichts 2018 haben weiterhin Gültigkeit, sofern die entsprechenden Bestimmungen im Zuge der vorliegenden Teilrevision nicht angepasst werden (vgl. Kapitel 5). Auch die in Kapitel 8 des erläuternden Berichts vom 29.6.2018 beschriebenen Auswirkungen (S. 67 ff.) bezüglich Einordnung in den Kontext, Landschaft und Ortsbild, Ausbaugrad und Einwohnerkapazität und Umweltschutz verändern sich durch die vorgesehene Teilrevision kaum.

3.2 Kommunale Planung

BZO

Der Perimeter der Teilrevision ist der Wohnzone W3 zugewiesen, in welcher nebst nicht störendem auch mässig störendes Gewerbe zulässig ist.

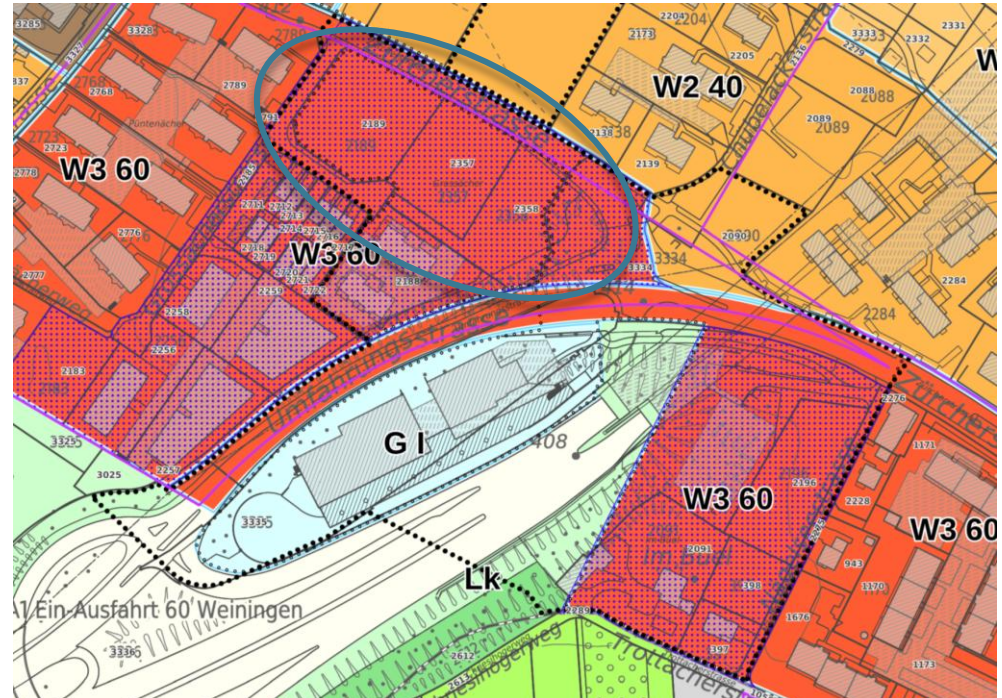
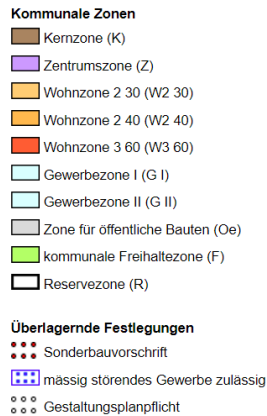


Abbildung 4: Ausschnitt ÖREB-Kataster Grundnutzung (2023)

Harmonisierung der
Baubegriffe

Die Gemeinde Weiningen führte kürzlich eine Teilrevision der Nutzungsplanung durch, welche primär eine Anpassung der Baubegriffe gemäss Leitfaden zur Harmonisierung der Baubegriffe umsetzte. Für den Gestaltungsplan «Gubristareal» gelten jedoch weiterhin die «alten» Begriffe vor der Harmonisierung der Baubegriffe.

Aufgrund des untergeordneten Umfangs der Änderungen und der potenziell komplexen Auswirkungen auf Baubereiche ausserhalb des Änderungsperimeters soll im Rahmen der vorliegenden Änderung auf eine Anpassung der Baubegriffe verzichtet werden.

Zentrale Aussagen GP
Gubristareal im Änderungs-
perimeter

Das Areal ist Teil des rechtsgültigen öffentlichen Gestaltungsplans «Gubristareal», welcher im Juni 2018 von der Gemeindeversammlung festgesetzt wurde.

Mit dem Gestaltungsplan werden die in Art. 37 Abs. 5 BZO formulierten Ziele verfolgt:

- siedlungsverträglicher Lärmschutz,
- ansprechende Aussenraumgestaltung am Ortseingang an der Zürcher- und Umfahrungsstrasse,
- ortsbaulich überzeugende Bebauung in Abstimmung mit der Portalverlängerung der A1.

Besondere Bestimmungen
Baubereich A1

Im Perimeter liegen die Baubereiche A1 (A1.1 und A1.2 zusammen), A2 und A3. Im Baubereich A1 gelten besondere Bestimmungen (Art. 5 Abs. 8 Bestimmungen zum GP). Wenn diese eingehalten werden, können anstelle von 3 insgesamt 5 Vollgeschosse sowie zusätzlich 1'000 m² Geschossfläche realisiert werden. Im Sinne einer Gegenleistung für die Mehrnutzung sind folgende Bestimmungen einzuhalten:

- **ortsbaulicher Akzent:** Es ist eine attraktive Baute zur ortsbaulichen Akzentuierung am Dorfeingang von Weinigen zu erstellen. Hierfür muss zwingend der Baubereich A1.2 einbezogen werden.
- **Rückbau Lärmschutzwall:** Mit einer entsprechenden Grundrisslösung, der Gestaltung und / oder der Nutzungsanordnung ist das Gebäude so zu planen, dass im Vorbereich auf den Lärmschutzwall weitestgehend verzichtet werden kann und keine zusätzlichen Lärmschutzmassnahmen (z.B. Lärmschutzwand) erforderlich sind.
- **Vorplatz:** Im Kreuzungsbereich ist ein ortsbaulich attraktiver Vorplatz zu schaffen, wobei der Baubereich A1.2 einzubeziehen ist.

Grundmasse

Gemäss rechtsgültigen Bestimmungen gelten folgende Grundmasse:

Mass	Baubereich A1	Baubereich A2	Baubereich A3
Max. Geschossfläche in Vollgeschossen	2'714 m ² (A1.1 und A1.2 zusammen, inkl. Bonus von 1'000 m ²)	1'363 m ²	1'667 m ²
Anzahl Hauptgebäude	1	1	1
Max. Anzahl Vollgeschosse	5	3	3
Max. Anzahl Dachgeschosse	kein Dachgeschoss	frei	frei
Max. Gebäudehöhe	17.5 m	10.5 m	10.5 m
Max. Firsthöhe (gemessen ab Trauflinie)	2.5 m	7 m	7 m
Max. Höhe der Traufe (Gebäudehöhe + Firsthöhe)	20.0 m	17.5 m	17.5 m
Min. Dachneigung: (Art. 5 Abs. 11 GP)	15°	15°	15°
Max. Höhe technischer Dachaufbauten über Dachfläche	1.5 m	1.5 m	1.5 m
Max. Gebäudelänge für mehrgeschossige Bauten	50 m	50 m	50 m
Max. Gebäudelänge eingeschossige Bauten	für eingeschossige Bauten frei		

Geschossfläche

Ein Transfer von Geschossfläche zwischen den Baubereichen ist zulässig, sofern die Erhöhung oder die Reduktion 10 % der Geschossfläche des jeweiligen Baubereich nicht übersteigt (Art. 5 Abs. 11 GP).

Freiraumgestaltung

Die Bestimmungen zum Gestaltungsplan beinhalten umfassende Vorgaben zur Gestaltung der Freiräume. Folgende Grundsätze sind zu befolgen (vgl. Art. 7 GP):

- Der Freiraum ist so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird.

- Es sind standortgerechte, möglichst einheimische Pflanzenarten einzusetzen. Auf die Verwendung von Zuchtformen und Hybriden ist zu verzichten.
- Mindestens 10 % der Grundstücksfläche ist ökologisch wertvoll anzulegen. Die entsprechenden Flächen sind im Situationsplan oder anderweitig in geeigneter Form auszuweisen.

Rückbau Lärmschutzwall

Der bestehende Lärmschutzwall schützt neben den Bauten im Baubereich B auch den Umgebungsbereich der Baubereiche A und soll deshalb aus lärmtechnischer Sicht weitestmöglich bestehen bleiben. Im Bereich, welcher im Gestaltungsplan als «Vorplatzoption / Aussenraumfläche» bezeichnet wird (vgl. gelber Kreis in Abbildung 5), ist ein Rückbau des Walls zur Annäherung an das gewachsene Terrain und Gestaltung des Vorbereichs jedoch zwingend. Die durch den Rückbau entstehenden höheren akustischen Anforderungen an die Bauten sind mit einer weitergehenden Lärmoptimierung der Bauten aufzufangen. Durch den Rückbau des Lärmschutzwalls darf keine zusätzliche Lärmbelastung der Bauten südlich des Projektperimeters (Baubereich B) entstehen.¹

Der Rückbau soll integriert in eine gute Aussenraumgestaltung erfolgen. Es ist denkbar, den Wall in die Umgebungsgestaltung zu integrieren, damit keine Stützmauer oder aufwändige technische Massnahmen vorgesehen werden müssen.

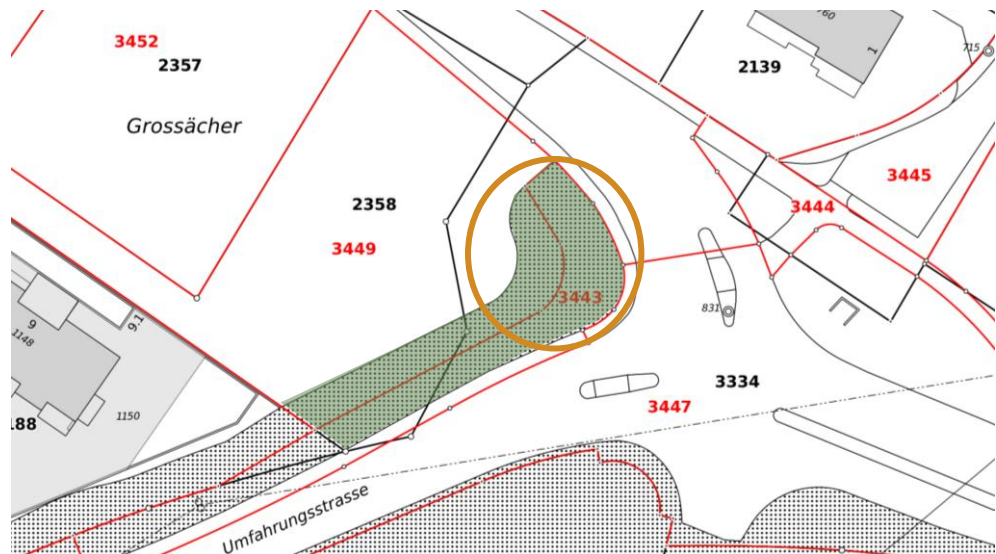


Abbildung 5: Erdwall grün, Vorplatzbereich gelb eingekreist (GIS-Browser Kanton Zürich, 2023)

Vorplatz / Vorbereich

Der im Gestaltungsplan als «Vorplatzoption / Aussenraumfläche» bezeichnete Bereich zur Kreuzung Zürcher-, Umfahrungsstrasse hin, ist nach Rücksprache mit der Gemeinde Weiningen nicht als klassischer, belebter und räumlich gefasster Platz, sondern vielmehr als ansprechend gestalteter Vorbereich bzw. Aussenraumfläche zu verstehen. Die Lage, Dimensionierung und Gestaltung des Vorbereiches sind im Zusammenspiel mit den anschliessenden Bauten, dem Strassenraum und dem Lärmschutzwall zu planen. Die Bepflanzung soll zur «Portalbildung» am Ortseingang von Weiningen beitragen.

¹ Wenn der Rückbau im gelb umkreisten Vorplatzbereich erfolgt, kann gemäss Lärmgutachten davon ausgegangen werden, dass für den Baubereich B keine Erhöhung der Lärmbelastung entsteht.

Bäume entlang Zürcherstrasse

Längs der Zürcherstrasse soll das dorfseitige Strassenbild fortgesetzt werden. Dafür muss hier eine Baumreihe gepflanzt werden. Die im Gestaltungsplan eingezeichnete Lage und Anzahl der Bäume ist als Informationsinhalt bezeichnet. Entsprechend sind projektspezifische Abweichungen hinsichtlich Lage und Anzahl möglich (vgl. Art. 7 Abs. 8 GP). Die Bäume müssen zur Strasse mindestens 4.0 m Abstand aufweisen. In den Sichtzonen der Ein- und Ausfahrten dürfen keine Bäume gepflanzt werden. Hecken, Sträucher etc., welche innerhalb der Sichtzonen liegen, dürfen eine Höhe von 0.8 m nicht überschreiten (vgl. Art. 7 Abs. 8 GP).

3.3 Allgemeine Grundlagen

Störfallvorsorge

Der Projektperimeter liegt im Konsultationsbereich der Autobahn A20, die aufgrund des Gefahrguttransportes der Störfallverordnung unterstellt ist. Durch den Bau des neuen Tunnelportals mit der Überdeckung Weiningen werden die Baubereiche A1 bis A3 mehr als 100 Meter von der nicht überdeckten Nationalstrasse entfernt sein. Durch die Überdeckung wird sich der Konsultationsbereich der Nationalstrasse voraussichtlich weiter nach Süd-Westen verschieben. Deshalb wären gemäss Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft die im Gestaltungsplan festgelegten Vorgaben im Bereich Störfallvorsorge (Fluchtwegkonzept) für die erwähnten Baubereiche nicht mehr zwingend notwendig. Folglich sind keine weiteren Abklärungen zur Störfallvorsorge notwendig.²

Nationalstrassen
Nationalstrasse
Durchgangsstrassen
Durchgangsstrasse mit Kurzberichtspflicht
Konsultationsbereiche
Konsultationsbereich Betriebe
Konsultationsbereich Nationalstrassen

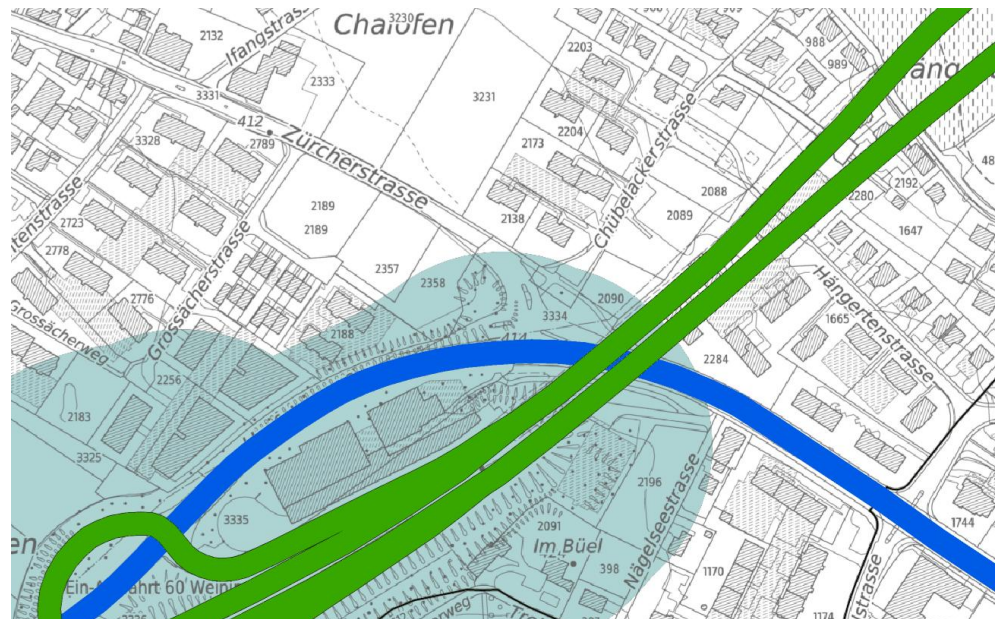


Abbildung 6: Ausschnitt Risikokataster chemische und biologische Risiken (Quelle: GIS-Browser Kanton Zürich, 2023).

NIS/Leistungsverordnung

Östlich des Baubereichs A1 verläuft eine Hochspannungsleitung. Massgebend für den einzuhaltenden Abstand der Gebäude zur Hochspannungsleitung ist die Verordnung über elektrische Leitungen (Leistungsverordnung, LeV). Der Baubereich A1 liegt an der engsten Stelle ca. 16 m von der Mittelachse der Hochspannungsleitung entfernt. Dieser Abstand ist

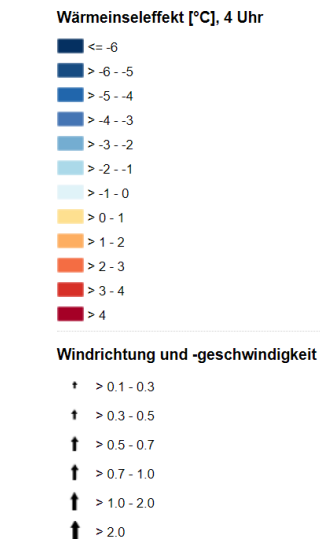
² Mail von A. Schatt, AWEL vom 2.5.2023

Grundwasser

Grundwasser

Klimaangepasste Siedlungs-
entwicklung

Klimaangepasste Siedlungsentwicklung



Belastung des Bodens

Belastung des Bodens

Umfahrungsstrasse (vgl. *Abbildung 8*). Folglich muss mit einer Belastung des Bodens mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Blei (Pb) bis in ca. 1 m Tiefe gerechnet werden. Wenn mehr als 50 m³ Boden aus diesem Bereich verschoben werden – was sich abzeichnet –, ist eine entsprechende kommunale Bewilligung im Baubewilligungsverfahren notwendig. Hierfür ist die Belastungssituation vor Baubeginn mit Bodenanalysen durch eine entsprechende Fachperson zu erheben. Daraus ergeben sich dann die weiteren Vorgaben zum Umgang mit dem belastenden Boden.

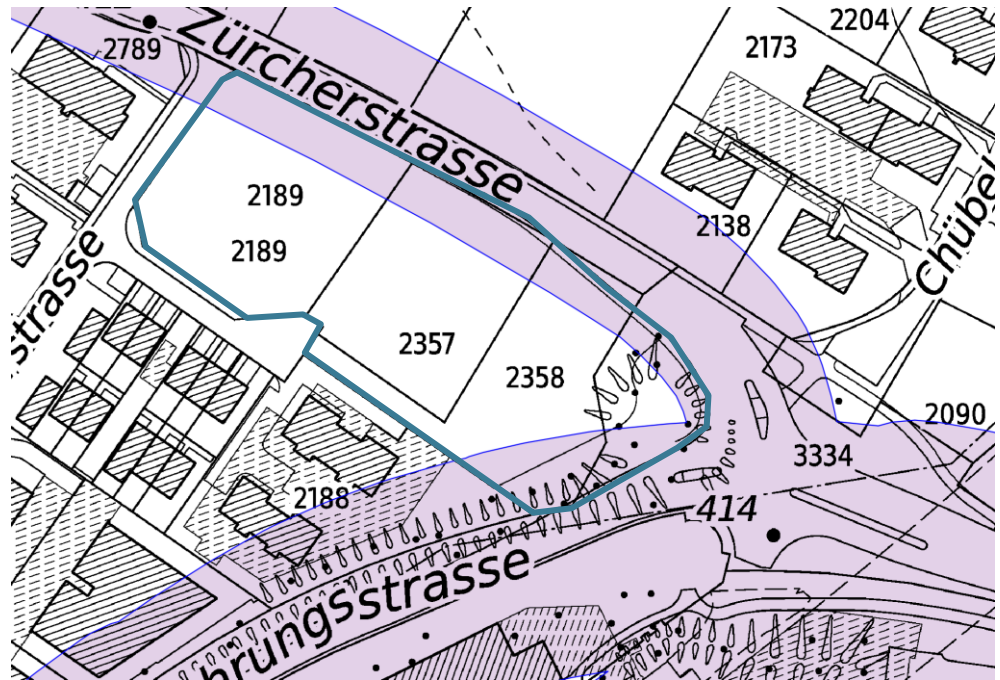


Abbildung 8: Prüferperimeter für Bodenverschiebungen (Quelle: GIS-Browser Kanton Zürich, 2023)

Strassenbauprojekt

Das Strassenbauprojekt im Bereich der Kreuzung Zürcher- / Umfahrungsstrasse wurde inzwischen realisiert. Die Überdeckung des Tunnelportals befindet sich aktuell im Bau und wird voraussichtlich bis im Jahr 2027 fertiggestellt.

Archäologische Zone



Abbildung 9: Archäologische Zone und Denkmalschutzobjekte (Quelle: GIS-Browser Kanton Zürich, 2025)

Mit der Änderung des archäologischen Zonenplans 2022 treffen die Ausführungen im erläuternden Bericht von 2018 nicht mehr zu. Die Baubereiche A2 und A3, die mit der Teilrevision des Gestaltungsplans neu zum Baubereich A2 zusammengefasst werden, befinden sich seit 2022 in der Archäologischen Zone 8. Die Zone wurde aufgrund des Flurnamens «Chalofen» definiert, der auf einen Kalkbrennofen hinweist. Zudem könnte der Flurname indirekt auf römische Gebäudereste hindeuten. Kalksteine aus römischen Mauern wurden in späteren Jahrhunderten zu Kalk gebrannt. Für Reste von älteren Siedlungen spricht auch die siedlungsgünstige Lage an einem nach Süden exponierten Hangfuss.

Hinweis Archäologie

Bei Bodeneingriffen im Bereich der neu zum Baubereich A2 zusammengefassten Baubereiche A2 und A3 ist vor Baufreigabe der Baubeginn mit der Kantonsarchäologie abzusprechen, damit die notwendigen Sondierungen und Rettungsgrabungen geplant werden können. Für die Durchführung ist genügend Zeit einzuräumen. Falls in Abwesenheit von Mitarbeiterinnen oder Mitarbeitern der Kantonsarchäologie Funde zum Vorschein kommen, so darf die Fundsituation nicht verändert werden. Die Funde sind dem Gemeinderat und der Kantonsarchäologie umgehend anzuzeigen.

Inventar historische Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Die heutige Zürcherstrasse ist Teil eines historischen Verkehrswegs zwischen Zürich und Baden, der im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) als Objekt ZH 4.2.2 aufgenommen ist (Bedeutung national, historischer Verlauf). Beidseits der heutigen Zürcherstrasse ist mit älteren Strassentrassees zu rechnen.

Verkehrsbaulinien

Die Zürcherstrasse ist seit der Erstellung der Umfahrungsstrasse eine Gemeindestrasse. Entlang der Zürcherstrasse verlaufen Verkehrsbaulinien, die dazu dienen, den Raum des möglichen Ausbaus der Strasse zu sichern – z.B. für die Behebung der bestehenden Schwachstellen entlang der Veloverbindung.

Das Geoportal des Kantons Zürich weist in der Karte Velonetz Alltag auf der Zürcherstrasse eine Schwachstelle mit dem Beschrieb «Einrichtungsveloweg beidseitig zu schmal» aus. Die Zürcherstrasse wurde kürzlich saniert und mit einem beidseitigen Velostreifen ausgestaltet.

Im Zuge der Sanierung konnte somit die Schwachstelle im Bereich des Projektperimeter behoben werden.

Es ist daher davon auszugehen, dass die durch die Verkehrsbaulinie gesicherten Bereiche entlang der Zürcherstrasse langfristig nicht für einen Ausbau der Verkehrsinfrastruktur beansprucht werden.



Abbildung 10: Sicht Zürcherstrasse in Richtung Zentrum Weiningen (Quelle: Google Maps, 2025)

3.4 Lärmschutz

Ausgangslage Lärmschutz

Baubewilligungen für Neubauten mit lärmempfindlichen Räumen oder wesentliche Änderungen werden grundsätzlich nur erteilt, wenn die Immissionsgrenzwerte (IGW) der LSV eingehalten werden können (Art. 22 Umweltschutzgesetz (USG) sowie Art. 31 LSV).

Sind die IGW überschritten, so darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen, die IGW eingehalten werden können (Art. 31 Abs. 1 LSV).

Im Rahmen des Lärmgutachtens (vgl. Beilage E) sowie ausgehend von der heutigen Praxis ist für alle Baubereiche die Empfindlichkeitsstufe ES III massgebend.

	Wohnen Tag [dB(A)]	Wohnen Nacht [dB(A)]	Betrieb Tag [dB(A)]	Betrieb Nacht [dB(A)]
IGW ES III (Strassenverkehrs-lärm)	65	55	70	-
PW ES III (Neue Anlagen)	60	50	65	-

Ausnahmebewilligung

Das Instrument der Ausnahmebewilligung dient der Entschärfung des Zielkonflikts zwischen dem Lärmschutz und der raumplanerisch gebotenen Siedlungsverdichtung. So kann einem im öffentlichen Interesse liegenden, insbesondere aus Sicht der Siedlungsverdichtung wünschenswerten Bauvorhaben eine Ausnahmebewilligung erteilt werden.

Aber eine Ausnahmegewilligung darf nach jüngster Praxis eben nur als «ultima ratio» erteilt werden. Es muss eine auf den Einzelfall abgestimmte, umfassende Interessenabwägung vorgenommen werden und am Projekt ein überwiegendes Interesse bestehen. Das Bauvorhaben muss dazu zwingend lärmoptimiert sein, das heisst alle zur Reduktion der Lärmbelastung möglichen Massnahmen sind – unter Berücksichtigung der konkreten Situation – auf ihre Zweck- und Verhältnismässigkeit zu überprüfen und wenn möglich umzusetzen. Wenn trotzdem Grenzwertüberschreitungen verbleiben, dann muss eine akzeptable Wohnqualität erreicht werden. All dies gilt auch dann, wenn sich die Lärmsituation für eine Vielzahl von Lärmbetroffenen verbessert, da der Zweck der Lärmschutzgesetzgebung ja darin liegt, Menschen vor schädlichem Lärm zu schützen (Art. 1 LSV)

Revision USG	Das Parlament hat am 27. September 2024 eine Revision des USG beschlossen, die auch eine Änderung betreffend Baubewilligung in lärmbelasteten Gebieten beinhaltet. Die Anforderungen werden demnach deutlich gelockert (vgl. Beilage E)
Lärmbelastung	Die Lärmsituation ist ausführlich im Lärmgutachten des Ingenieurbüros Andreas Suter dargestellt (vgl. Beilage E).
Vorgaben im Studienauftrag	Bereits während dem Studienauftrag hat das Beurteilungsgremium den Lärmschutz sehr ernst genommen und bereits im Programm zum Studienauftrag den Teams die Grundsätze angegeben.
Begleitung Lärmexperte	Ausserdem stand den Teilnehmenden des Studienauftrag bereits in der Entwurfsphase das Ingenieurbüro Andreas Suter als Lärmexperte beratend zur Verfügung. Andreas Suter unterstützte zudem nach dem Studienauftrag die Stücheli Architekten AG bei der Weiterentwicklung des Lärmschutzes.

4 Richtprojekt

4.1 Studienauftrag

Studienauftrag

In Kapitel 7.4 des Planungsberichts 2018 wurde empfohlen, zur Entwicklung der Baubereiche A1/A2/A3 die ein Konkurrenzverfahren (Architekturwettbewerb, Studienauftrag u. dgl.) zur Sicherung der gestalterischen Qualität durchzuführen. Das Projekt für den Änderungsperimeter wurde folglich im Rahmen eines Studienauftrags auf Einladung mit vier Teams erarbeitet. Während des Studienauftrags fand eine Zwischenbesprechung statt. Der Studienauftrag ist ausführlich im Bericht des Beurteilungsgremiums vom März 2024 dokumentiert (vgl. Beilage C).

Das Beurteilungsgremium bestand aus folgenden stimmberechtigten Personen:

- Roger Weber, dipl. Arch. FH BSA SIA, Zürich
- Daniela Zimmer, dipl. Architektin ETH SIA, Zürich
- Barbara Wiskemann, dipl. Architektin ETH BSA SIA, Zürich
- Christoph Schubert, dipl. Ing. Landschaftsarchitekt HTL BSLA, Zürich
- Kurt Ritz, Verwaltungsrat Seewarte AG (Vorsitz)
- Thomas Regli, Geschäftsführer Seewarte AG
- Markus Dammann, Leiter Bauprojektmanagement Seewarte AG
- Christian Eberle, Bauprojektmanagement Seewarte AG

Ausserdem waren folgende nicht stimmberechtigte Expertinnen und Experten am Verfahren beteiligt:

- Andreas Suter, Ingenieurbüro Andreas Suter (Experte Lärm)
- Sandro Sigg, Renera AG (Experte Nachhaltigkeit)
- Sara Ochsner, Bauvorsteherin Weiningen ZH
- Beat Sigrist, Abteilungsleiter Bau & Umwelt Weiningen ZH
- Oliver Tschudin, PLANAR (Moderation)
- Simon Nussbaumer, PLANAR (Verfahren)

Folgende Architekturbüros nahmen am Studienauftrag teil:

- Fischer Architekten AG, Zürich
- Pfister Schiess Tropeano & Partner Architekten AG, Zürich
- SPPA Architekten AG, Zürich
- Stücheli Architekten AG, Zürich

Alle Architekturbüros mussten sich mit einem Landschaftsarchitekturbüro verstärken.

Abklärungen im Zuge der Zwischenbesprechung

Das Team um Stücheli Architekten präsentierte bereits an der Zwischenbesprechung am 27. September 2023 eine Projektidee, welche, entgegen den Gestaltungsplanvorschriften, vier anstelle der maximal zulässigen drei Gebäudekörper vorschlug. Das Beurteilungsgremium erachtete diesen Ansatz bereits an der Zwischenbesprechung als vielversprechend, auch wenn ein solches Projekt eine Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplan «Gubristareal» erforderlich machen würde. Die Gemeinde Weiningen klärte darauf beim ARE ab, ob eine solche Teilrevision des Gestaltungsplans als genehmigungsfähig erachtet wird. Die zuständige Gebietsbetreuerin Aude Ratia-Brasier bestätigte, dass die Planbeständigkeit im vorliegenden Fall kein Hindernis darstellt, da seit der Inkraftsetzung des Gestaltungsplans

bereits mehr als 5 Jahre vergangen sind. Der Gemeinderat Weiningen bestätigte daraufhin im Protokollauszug vom 9. Oktober 2024, dass eine Teilrevision denkbar ist, sofern diese lediglich eine qualitative Verbesserung der Überbaumöglichkeiten bezweckt und nicht eine quantitative Aufwertung des bestehenden Nutzungspotenzial ermöglicht (vgl. Beilage B).

Sämtlichen Teams wurde daher im Zuge der Rückmeldung zur Zwischenbesprechung mitgeteilt, dass im Rahmen des Studienauftrags anstelle von drei auch vier Hauptgebäude angeordnet werden können.

Empfehlung zur Weiterbearbeitung

Das Projekt des Teams rund um die Stücheli Architekten AG wurde vom Beurteilungsgremium einstimmig zur Weiterbearbeitung empfohlen. Das Team Stücheli Architekten bestand aus folgenden Büros:

- | | |
|----------------------------|--|
| Architektur: | Stücheli Architekten AG, Zürich
Mathis Tinner, Filippo Cioffi |
| Landschaftsarchitektur: | SKK Landschaftsarchitekten AG, Wettingen
Justyna Geiger, Thalia Poziou |
| Weitere Fachplanungsbüros: | Intep, Integrale Planung GmbH, Zürich
Basler & Hofmann AG, Zürich
ERNE AG Holzbau, Laufenburg
3-Plan AG, Winterthur |

Weiterentwicklung zum Richtprojekt

Das Beurteilungsgremium formulierte in seinem Bericht Empfehlungen zur Weiterbearbeitung. Diese wurden von der Stücheli Architekten AG in ihr Projekt eingearbeitet und einem Teil des Fachgremiums am 24. April 2024 vorgestellt (vgl. Anhang D). Das Beurteilungsgremium erachtete die Weiterentwicklung des Siegerprojekts als sehr gelungen, das Projekt hatte durch die Weiterbearbeitung nochmals an Qualität und Kontur gewonnen. Daher erachtet das Beurteilungsgremium das Projekt des Teams Stücheli Architekten AG als sehr gute Grundlage für die Teilrevision des bestehenden Gestaltungsplans «Gubristareal».

4.2 Beschrieb Richtprojekt

Städtebau

Die Bebauungsstruktur entlang der Zürcherstrasse zeichnet sich durch Punktbebauungen aus, die zum Strassenraum durchlässig sind. Diese Struktur erlaubt Fussgängern und Velofahrern eine Vielzahl von informellen Verbindungen und Querungen in den heute angrenzenden Quartierstrukturen. Die neue Bebauung baut auf dieser Struktur auf. Die Durchlässigkeit entlang der Zürcherstrasse und die grundsätzliche Ost- West Ausrichtung der vier Zeilenbauten prägen die städtebauliche Setzung. Das Areal befindet sich im Spannungsfeld zwischen den kleinmassstäblichen Wohnbauten entlang der Zürcherstrasse und den grossmassstäblichen Bauten im Umfeld der Autobahneinfahrt.



Abbildung 11: Vermittelnde Stellung des Areals zwischen kleinteiligem Dorfkern und grossen Volumen beim Gubristportal (Stücheli Architekten AG).

Das Projekt besteht aus einer offenen Bebauung mit vier Zeilenbauten in einer dichten, üppig bepflanzten Umgebung. Die drei westlichen Gebäude weisen je drei Vollgeschosse sowie je ein Dachgeschoss auf. Das östliche Gebäude im Baubereich A3 besteht aus fünf Vollgeschossen, auf die Anordnung eines Dachgeschosses wird jedoch verzichtet. Die Dimension und Körnigkeit orientieren sich dabei an den umliegenden Bauten.

Die Gebäude stehen allesamt giebelständig zur Zürcherstrasse. Die Setzung der vier orientierten Volumina erlaubt eine grosse Durchlässigkeit zur Zürcherstrasse. Für Passantinnen und Passanten ergibt sich damit eine schön rhythmisierte Abfolge von Freiräumen und Bauten. Zugleich ermöglicht es diese Setzung, dass die Kaltluftströme aus dem Gebiet «Chalofen» weiterhin durch das Areal fliessen.

Die Setzung der Bauten und deren Auslegung der Grundrisse sind so gestaltet, dass die hohen Anforderungen an die Einhaltung der Lärmgrenzwerte durchgehend eingehalten werden.



Abbildung 12: Modellfoto Stand Studienauftrag (Stücheli Architekten AG, René Röhli)

Die Bauten rahmen jeweils schön dimensionierte Zwischenräume, welche über Durchgänge im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) miteinander verbunden werden, womit eine Isolation der einzelnen Zwischenräume vermieden wird. Das Areal bleibt dadurch trotz der auf den ersten Blick strengen Zeilenanordnung als Ganzes erlebbar. Die Höfe werden zu Begegnungsorten für die Bewohnenden. Ein weiteres verbindendes Element ist der Gemeinschaftsraum, welcher beim Durchgang im 1. Vollgeschoss des zweitöstlichsten Gebäudes angeordnet ist.

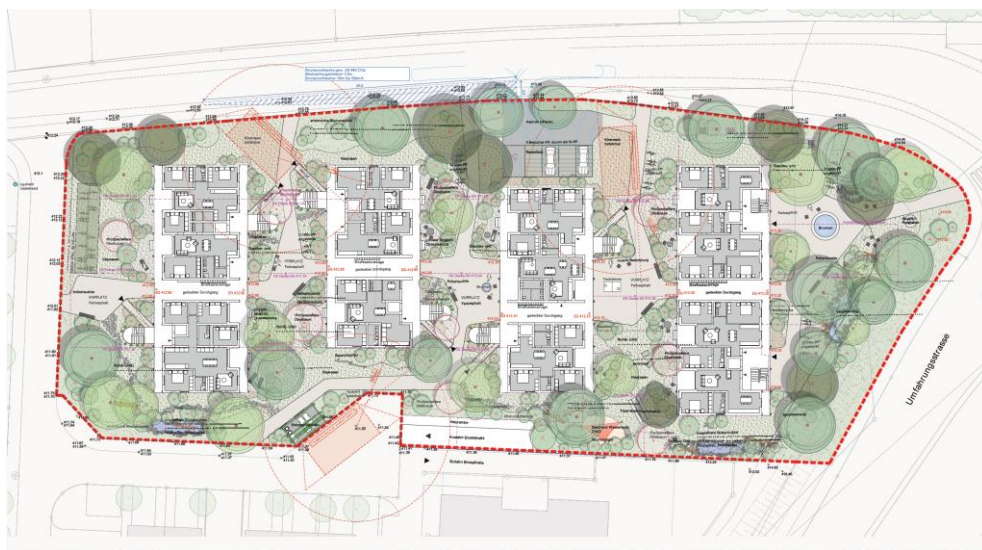


Abbildung 13: Situationsplan Richtprojekt inkl. 1. Vollgeschoss (Stücheli Architekten AG / SKK Landschaftsarchitekten).

Freiraum

Das Richtprojekt sieht eine starke Durchgrünung des Areals vor. Die Anordnung der grösseren Bäume ist so gewählt, dass sie möglichst nicht über unterbauten Bereichen liegen. Die

Bäume im Norden des Areals sind freier gesetzt, setzen damit aber die weiter westlich bereits bestehende Baumreihe entlang der Zürcherstrasse fort. Die Tiefgarage bietet eine ausreichende Substratüberdeckung an, womit genügend Wurzelraum für Sträucher und kleinere Pflanzen zur Verfügung steht. Die starke Durchgrünung fördert ein angenehmes Mikroklima in der warmen Jahreszeit und schafft einen Beitrag zur Förderung der Biodiversität. Bei der Pflanzenwahl liegt der Fokus auf einer zukunftsgerechten, klimaresistenten Gehölzpflanzung. Der bestehende Lärmschutzwall bleibt im südlichen Bereich teilweise erhalten, hier finden sich Flächen zur ökologischen Aufwertung und lokalen Versickerung. Weitere Sickermulden sind an den Rändern des Areals verteilt. Die Versiegelung des Bodens wird auf das betrieblich notwendige Minimalmass reduziert.

Das Projekt verspricht identitätsstiftende Freiräume, die zugleich einen zeitgemässen Vorschlag zu aktuellen Fragen der Biodiversitätsförderung und Hitzeminderung liefern. Die Seewarte AG will das Projekt als naturnahes Wohnareal durch die Stiftung Natur & Wirtschaft zertifizieren lassen. Die Umgebungsgestaltung wurde bereits entsprechend konzipiert.



Abbildung 14: Visualisierung Binnenraum mit Blick zur Zürcherstrasse – Stand Schlussbeurteilung Studienauftrag (Stücheli Architekten AG).

Die vorgesehene Anordnung der Stellflächen für Rettungsfahrzeuge wurde mit Christian Roth, Vizekommandant der Feuerwehr Weinigen, besprochen und von diesem per Mail vom 31. Juli 2024 als umsetzungsfähig beurteilt.

Auftakt im Baubereich A1

Die einfache Anordnung mit dem ortsbaulichen Akzent der fünfgeschossigen Zeile im Baubereich A1 bildet den geforderten Auftakt zum Dorf Weinigen in einer selbstverständlichen

Art, als stattliches Wohnhaus hinter Bäumen. Mit dem Abrücken des Baukörpers im Baubereich A1 vom Strassenraum gelingt es, den Freiraum atmosphärisch bis zur Strassenkreuzung zu entwickeln und eine konsequente Antwort auf den gewünschten «Auftakt Weinigen» zu finden. An einem zurzeit noch eher unwirtlichen Ort verspricht das Haus im Baubereich A1 einen entspannten Auftakt zum zukünftigen Weinigen mit einer gut proportionierten Laubengangfassade aus Holz. Durch die Anordnung eines Brunnens auf einem kleinen Kiesplatz wird ein Beitrag zur Entstehung des in den Gestaltungsplanbestimmungen gewünschte ortsbauliche Auftakt geleistet. Hier sind diverse Sitzmöglichkeiten unter einem Baumdach vorgesehen, welche zum Verweilen einladen sollen.



Abbildung 15: Visualisierung ortsbaulicher Auftakt zur Kreuzung (Stücheli Architekten AG)



Abbildung 16: Varianten Gestaltung Skulptur am Ortseingang (Stücheli Architekten AG)

Der Dorfeingang am Kreisel Zürcherstrasse / Umfahrungsstrasse soll zudem auf dem Baubereich A1 mit einem Objekt bespielt werden (vgl. Abbildung 15). Erklärtes Ziel ist die Schaffung eines Auftaktes zum Dorf, mit dem sich die Bewohnerinnen und Bewohner von Weinigen identifizieren können. Das Thema des Weindorfes soll in direkter Art aufgegriffen werden und ist integraler Bestandteil des Objektes. Dabei wurden mehrere Varianten

geprüft, wobei ein skulpturaler Ansatz als am vielversprechendsten erachtet wurde. Wie aus Abbildung 16 ersichtlich wird, sind dabei verschieden Formen und Farben denkbar. Die vorliegende Darstellung ist momentan noch als Platzhalter für ein «Kunst am Bau»-Objekt zu verstehen. Die genaue Ausgestaltung soll im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in engem Austausch mit der Gemeinde erarbeitet werden.

Bauten im westlichen Arealteil

Die drei dreigeschossigen Gebäude im westlichen Teil des Areals, sind jeweils ähnlich aufgebaut, ohne jedoch identisch zu sein. Die Wohnungsstrukturen und Erschliessungssituationen beleben die auf den ersten Blick engen Zwischenräume und ergeben in der Konsequenz wohnliche Atmosphären.

Unerwünschte Einsichten in die Wohnungen der parallelen Zeilen sind dank der geschickten Anordnung den beidseitigen Lauben eingeschränkt. Trotz der aussenliegenden Erschliessung führen die Lauben nie vor einer anderen Wohnung durch. Die Holzlauben bilden Schwellenräume, die einen Übergang schaffen zwischen dem gemeinschaftlichen Freiraum und dem privaten Wohnraum, so dass die Bebauungsdichte sehr gut verträglich ist. Durch das clevere Erschliessungsprinzip sind die Höfe aktiviert, da jeweils zwei gegenüberliegende Treppen zu einem zentralen Treffpunkt führen. Sämtliche Wohnungen sind direkt mit einem Lift erreichbar.



Abbildung 17: Ansicht nach Norden von der Grossächerstrasse aus



Abbildung 18: Ansicht nach Süden von der Zürcherstrasse aus



Abbildung 19: Visualisierung entlang der Zürcherstrasse (Stücheli Architekten AG)

Grundrisse

Die Wohnungen sind in allen Gebäuden nach den gleichen Grundsätzen organisiert: Sämtliche Wohnungen werden von aussen erschlossen und sind durchgesteckt konzipiert. Dank der Ost-West-Orientierung lassen sich alle Wohnungen gut querlüften und profitieren sowohl von der Abend- wie auch der Morgensonne.



Abbildung 20: 1. Obergeschoss bzw. 2. Vollgeschoss

In den Dachgeschossen sind ebenfalls Wohnungen angeordnet. Die Erschliessung erfolgt jeweils über zwei Treppen im Innern der Gebäude. Jede Wohnung verfügt über einen Aussensitzplatz.

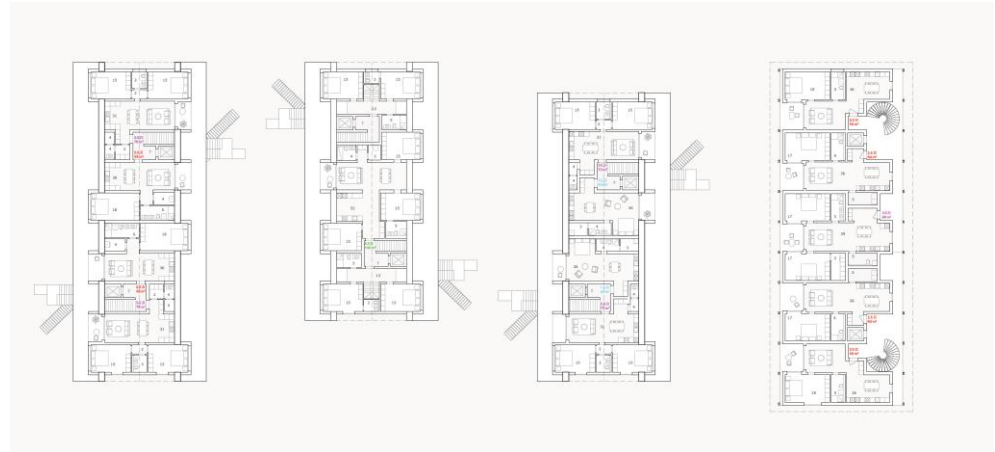


Abbildung 21: Dachgeschosses der drei westlichen Gebäude sowie 3. OG des östlichen Gebäudes

Architektonischer Ausdruck

Die Stimmung mit den hölzernen Lauben bis unter die Steildächer und den Aussentreppen ist an die landwirtschaftlichen Bauten angelehnt, die in anderer Form auch das Zentrum von Weiningen prägen. Trotz Einfachheit und Repetition schafft es das Projekt, ein sehr stimmiges Bild zu schaffen, das von den Laubenfassaden, den Zugangstrepfen und den dicht bepflanzten Zwischenräumen lebt.

Wohnungsspiegel

Das Richtprojekt sieht nur Wohnnutzungen vor. Der breite Wohnungsspiegel fördert ein Zusammenleben von unterschiedlichen Personen in unterschiedlichen Wohnformen und Lebensphasen. Der Fokus liegt jedoch klar auf kleineren Wohnungen, welche gerade auch für ältere Menschen attraktiv sein können.

	Anzahl Einheiten	%-Anteil	Fläche
1.5 Zimmer	8	12 %	40 - 51 m ²
2.5 Zimmer	25	38 %	59 - 71 m ²
3.5 Zimmer	23	35 %	73 – 92 m ²
4.5 Zimmer	10	15 %	94 - 109 m ²
Total	66	100%	4'868 m²

Konstruktion

Die modulare hybride Holzkonstruktion mit einer durchgehenden Achsbreite, die allen vier Baukörpern ausnahmslos zugrunde liegt, bietet Möglichkeiten für unterschiedliche Wohnungsgrössen und -typen. Sie ist dadurch sowohl in der Projektierungsphase als auch in einem späteren Erneuerungszyklus entwicklungs- und anpassungsfähig.

Erschliessung

Das Areal verfügt über allseitige Zugänge für den Fuss- und Veloverkehr mit klarer Adressierung, sowohl an der Zürcher- als auch an der Grossächerstrasse. Die Fusswege lassen eine allseitige Durchquerung durch das Areal zu und binden es direkt an das übergeordnete Fusswegnetz an. Direkt bei den Arealzugängen befinden sich jeweils 10 Kurzzeitveloabstellplätze. Im Aussenraum sind insgesamt 50 Veloabstellplätze angeordnet. Weitere 76 Veloabstellplätze befinden sich in einem stufenlos zugänglichen Veloraum im Untergeschoss. Insgesamt stehen somit 126 Veloabstellplätze zur Verfügung.

Für die Bewohnenden erfolgt der Zugang mit dem MIV über die Grossächerstrasse. Die Einstellhalle umfasst 67 Autoabstellplätze sowie 16 Mofaabstellplätze. Das Areal selbst bleibt

weitestgehend vom MIV befreit, einzig fünf Besuchendenparkfelder sind in einer Vorzone angeordnet, welche direkt von der Zürcherstrasse erschlossen wird. Für die Zu- und Wegfahrt der Besuchendenparkplätze ab der Zürcherstrasse wurden die Sichtweiten auf die bestehenden Strassenverlauf geprüft. Diese können eingehalten werden.



Abbildung 22: Sichtweitenprüfung auf bestehenden Strassenverlauf der B+S AG gemäss Richtprojekt (Stücheli Architekten AG / SKK Landschaftsarchitekten)

Weiter wird mit der vorhandenen Rangierfläche sichergestellt, dass die Ausfahrt auf die Zürcherstrasse vorwärts erfolgt.

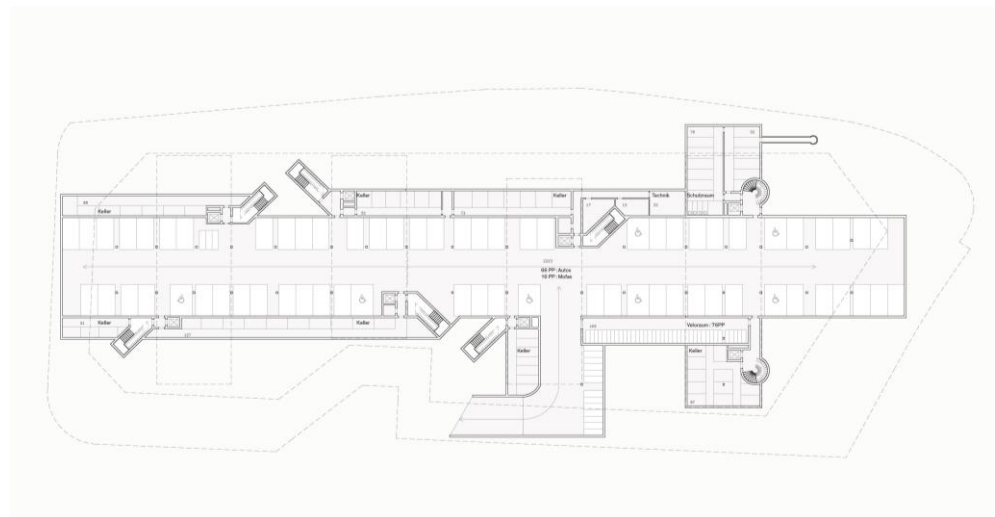


Abbildung 23: Untergeschoss (Stücheli Architekten AG).

Nachhaltigkeit

Der Entwurf ist ein über alle Bereiche der Nachhaltigkeit stimmiges und hochwertiges Konzept. Er zeichnet sich speziell durch die hohe Grundrissqualität und Ressourceneffizienz, die hohe Tageslichtausnutzung, die strikte Systemtrennung und die klar strukturierte Unterteilung und hochwertige Ausgestaltung der öffentlichen, halböffentlichen und privaten Bereiche aus.

Im Rahmen des Studienauftrags erfolgte eine Begleitung durch den Nachhaltigkeitsexperten Sandro Sigg (Renera AG). Das Projekt wurde dabei als ganzheitlich durchdacht und hinsichtlich ökologischer Nachhaltigkeit vorbildlich beurteilt. Im Rahmen der Vorprüfung wurde überprüft, ob das Projekt die Anforderungen gemäss Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) 2.1 erfüllen kann, was bejaht wurde. Die Seewarte AG beabsichtigt aktuell eine Zertifizierung des Projekts gemäss SNBS.

Legende:

- 2.0 Best Practice
- 1.5 Good Practice
- 1.0 genügend
- 0.5 ungenügend
- 0.0 N/A

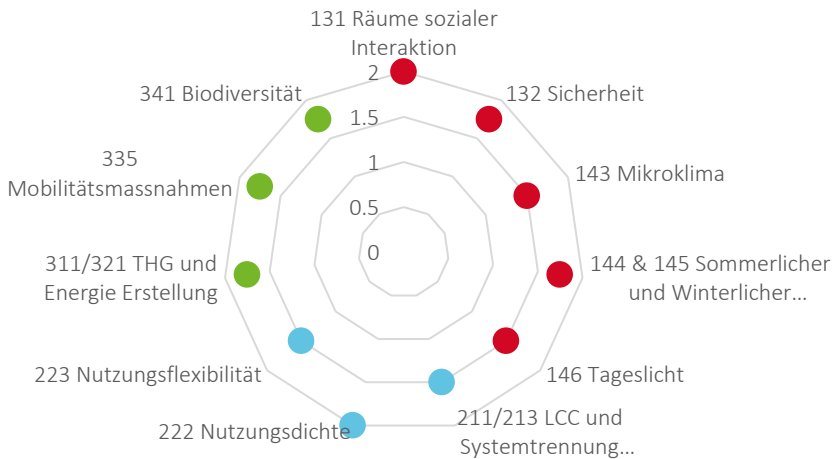


Abbildung 24: Beurteilung Projekt Stücheli Architekten AG, Stand Studienauftrag (Renera, 2024).

Wärme- und Energieversor-
gung

Die Art der Wärme- und Energieversorgung wird im Rahmen der weiteren Planung geklärt. Klar ist, dass die Wärmeversorgung nicht mit fossilen Energieträgern erfolgen wird.

Aktuell ist der Bau von Erdwärmesonden angedacht. Gemäss der kantonalen Web-GIS-Karte «Wärmenutzung aus dem Untergrund» ist der Bau einer solchen Anlage zulässig. Zudem verläuft entlang der Zürcherstrasse ein Trasse des Fernwärmenetzes der Limeco. Das Areal liegt somit in einem Anschlussgebiet. Ob ein Anschluss vorzusehen ist, wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geklärt.

4.3 Umgang mit dem Lärm

Nachfolgend soll aufgezeigt werden, wie beim Richtprojekt von Stücheli Architekten mit der Lärmbelastung umgegangen wird.

Berücksichtigung bereits im
Studienauftrag

Bereits im Rahmen der Vorprüfung im Zuge des Studienauftrags erfolgte eine Beurteilung des Projekts des Teams Stücheli Architekten AG hinsichtlich Lärmschutzes. Dabei zeigte sich, dass das Projekt bereits eine gute Lärmoptimierung mit korrigierbaren Detailproblemen aufwies. Anpassungsbedarf bestand primär bei den Grundrissen und der Westfassade des Gebäudes in Baubereich A1.

Im Rahmen der Weiterentwicklung zum Richtprojekt für die Teilrevision des Gestaltungsplans optimierte die Stücheli Architekten AG in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Andreas Suter das Projekt weiter aus. Dabei wurden auch die Auswirkungen auf den benachbarten Bauten mitberücksichtigt.

Berechnung/Beurteilung

Zur Beurteilung der lärmempfindlichen Räume wurde das folgende Ampelsystem verwendet:

-  Grenzwert an allen Fenstern überschritten
-  Grenzwert an mindestens einem Fenster eingehalten
-  Grenzwert an allen Fenstern eingehalten

Alle Räume vom Typus  und  weisen Fenster mit überschrittenen IGW auf und benötigen nach heutiger Praxis eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV (Anmerkung zu laufender USG-Revision siehe Abschnitt 3.4).

Berechnung

Die Berechnung sämtlicher Räume ist detailliert im Lärmgutachten (Anhang E) ersichtlich. Dank der geschickten Grundrissanordnung sind die allermeisten Räume vom Typus . Es liegt ein Raum vom Typus  vor, der eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV benötigt. Es liegen keine Räume vom Typus  vor.

Die für die Ausnahmegewilligung massgebenden maximalen Belastungen bei einem Fenster eines lärmempfindlichen Raumes betragen 64.0 dB(A) am Tag und 55.2 dB(A) in der Nacht (Baubereich A1, 2. OG, Küche). Die IGW sind damit maximal um 0.2 dB überschritten.

Für Räume vom Typus  ist eine Ausnahmegewilligung erforderlich (vgl. Kapitel 3.4). Eine Ausnahmegewilligung setzt eine auf den Einzelfall abgestimmte **umfassende Interessenabwägung** voraus. Sie kann nur erteilt werden, wenn am Projekt ein überwiegendes Interesse besteht.

Interessenabwägung

Im Lärmgutachten wird ersichtlich, dass zwingend Fassaden mit IGW-Überschreitungen vorliegen. Betreffend Strassenverkehrslärm wurde deshalb eine detaillierte Beurteilung aller lärmbelasteten Geschosse durchgeführt. Eine weitere Lärmoptimierung hat auf Ebene der Grundrisse stattgefunden, indem die Raumanordnung das unterschiedliche Ausmass der IGW-Überschreitung am Tag und in der Nacht sowie die unterschiedliche Raumnutzung und deren Lärmempfindlichkeit berücksichtigt. So sind die vor allem tagsüber benutzten Wohnräume an der lärmbelasteten Fassade und die in der Nachtphase genutzten Schlafräume allesamt lärmabgewandt, d.h. rückwärtig angeordnet. Alle Zimmer verfügen über ein rückwärtiges Fenster, welches ein lärmabgewandtes Belüften unter dem Grenzwert ermöglicht. Die über dem Grenzwert belasteten Fenster dienen der ausreichenden Belichtung und sind aus Gründen des Städtebaus wichtig.

Die Belastungen werden auf der lärmabgewandten Seite zudem mit Balkonen/Loggien reduziert. Ein weiterer Einsatz dieser Massnahme macht keinen Sinn, da bereits das Maximum an architektonisch sinnvollen Loggien eingeplant wurde.

Das Projekt realisiert einen hohen Wohnanteil in einer Wohnzone im Siedlungsgebiet und das Areal liegt in der guten ÖV-Güteklasse C. Zudem wird der rechtskräftig genehmigte GP umgesetzt. Da alle zumutbaren zulässigen Lärmschutzmassnahmen ergriffen wurden, erscheint unter Einbezug der Interessen der Raumplanung (insbesondere Siedlungsentwicklung nach Innen) für die Realisierung des Bauvorhabens die Erteilung einer Ausnahmegewilligung als zweckmässig.

Teilrückbau Lärmschutzwall

Parallel zur Umfahrungsstrasse wurde vor längerer Zeit ein Lärmschutzwall zum Schutz der Baubereiche A und B errichtet. Gemäss Art. 5 Abs. 9 GPV wird im Bereich des nördlichen Ende des Lärmschutzwalls ein «ortsbaulich attraktiver Vorplatz» verlangt, der einen ortsbaulichen Auftakt ermöglicht und dem Ortseingang die erwünschte Präsenz verleiht. Daher wird der Wall entlang der Umfahrungsstrasse gemäss Richtprojekt geringfügig rückgebaut.

Der Bereich des Rückbaus umfasst dabei den im Gestaltungsplan eingezeichneten Bereich «Vorplatzoption / Aussenraumfläche».



Abbildung 25: Rückbau bestehender Lärmschutzwall in gelb (Stücheli Architekten AG).

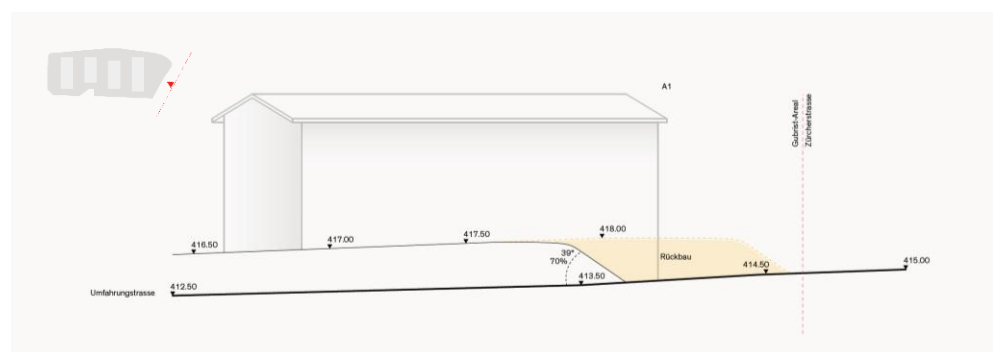


Abbildung 26: Ansicht Rückbau bestehender Lärmschutzwall in gelb (Stücheli Architekten AG).

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Teilrückbaus des Walls wurden die Belastungen bei den Bauten im Baubereich B und bei den weiter entfernt befindlichen Bauten an der Zürcherstrasse 40 und Grossächerstrasse 18 ohne Rückbau des Walls und mit Rückbau des Walls berechnet. Details sind im Lärmgutachten (Anhang E) ersichtlich. Die Differenzen sind

im nicht wahrnehmbaren Bereich. Die errechneten Maximalbelastungen sind identisch, minimale Differenzen ergeben sich ausschliesslich im rückwärtigen Bereich, wo die IGW aber deutlich eingehalten sind.

Nach Rücksprache mit der Fachstelle Lärmschutz des Kantons Zürich (FALS) ist ein Rückbau des Lärmschutzwalls aus akustischer Sicht möglich. Dies erfolgt in möglichst geringem Ausmass und integriert in eine gute Aussenraumgestaltung. Die höheren Anforderungen an die Bauten im Baubereich A1 wurden mit einer weitergehenden Lärmoptimierung aufgefangen. Auch mit bestehendem Wall hätte hier eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV beantragt werden müssen.

5 Erläuterungen zu den Änderungen

5.1 Änderungen am Situationsplan 1:500



Abbildung 27: Links: rechtsgültiger Gestaltungsplan
Rechts: Änderung des Gestaltungsplan im Perimeter der Teilrevision

Am Festsetzungsinhalt wird lediglich Folgendes angepasst:

Vereinigung Baubereiche A2
und A3

Die beiden bisherigen Baubereiche A2 und A3 werden zu einem Baubereich vereint. Dieser wird als Baubereich A2 bezeichnet. Zum Zeitpunkt der Festsetzung des Gestaltungsplans gehörten die Baubereiche A1 – A3 jeweils unterschiedlichen Eigentümern. Das dem Gestaltungsplan zugrundeliegende Bebauungskonzept von ATP Architekten zeigte insbesondere im Perimeter der Teilrevision nur die Grundzüge der Bebauung auf. Es handelt sich somit noch nicht um einen ausgearbeiteten städtebaulichen Entwurf (vgl. dazu Planungsbericht 2018, S. 45). Angesichts der hohen Flugebene des Bebauungskonzepts erfolgte die Festlegung der Mantellinien der Baubereiche in pragmatischer Weise. Sie folgen der damaligen Parzellenstruktur unter Abzug der einzuhaltenden Strassenabstände.

Inzwischen ist die Seewarte AG Eigentümerin aller Baubereiche. Infolge des Eigentümerwechsels bietet die Zusammenlegung der beiden Baubereiche A2 und A3 die Chancen, die Qualität der Gesamtüberbauung wesentlich zu erhöhen und somit eine städtebaulich, architektonisch und wohnumhygienisch einwandfreie Gesamtüberbauung zu realisieren.

Durch das Zusammenlegen der Baubereiche A2 und A3 besteht mehr Gestaltungsspielraum bei der Setzung der Gebäudevolumen. Dadurch kann ein Gebäude neu im Bereich der zuvor bestehenden Grenze zwischen den Baubereichen A2 und A3 platziert werden. In Kombination mit der vorgesehenen Erhöhung der Anzahl Hauptgebäude kann so, bei gleichbleibender maximaler Ausnützung, eine kleinteiligere Volumenordnung erreicht werden. Damit wird der Wunsch nach einer ortsüblichen Körnigkeit der Bebauung wesentlich besser erfüllt.

Anpassung Zu- und Wegfahrt

Die Lage der Zu- und Wegfahrt ab der Zürcherstrasse war bisher mit einem entsprechenden Anordnungsspielraum in der Verbindung zum Wendepunkt der Grossächerstrasse vorgesehen. Um der im Richtprojekt vorgesehenen Lage der Zu- und Wegfahrt beim Baubereich A2 gerecht zu werden, wird das Symbol der Zu- und Wegfahrt inkl. Anordnungsspielraum auf

dieses abgestimmt. Die neue Zu- und Wegfahrt hält die erforderlichen Sichtweiten gemäss Verkehrserschliessungsverordnung (VErV) ein.

Abbildung Richtprojekt

Folgende Änderungen werden beim Informationsinhalt vorgenommen:

- Anstelle des Richtprojekts von ATP Architekten wird im Perimeter der Teilrevision das Richtprojekt der Stücheli Architekten AG dargestellt.
- Zur Veranschaulichung der Verankerung der wesentlichen Elemente der Umgebungsgestaltung gemäss Richtprojekt der Stücheli Architekten AG wird im Informationsinhalt der Legendenpunkt der arealinternen Durchwegung und der ökologisch wertvollen Grundstücksfläche ergänzt.
- Die Daten der Amtlichen Vermessung werden aktualisiert. Wesentliche Änderungen sind dabei beim Strassenverlauf und der Parzellierung im Perimeter der Teilrevision ersichtlich. Der Baubereich B wurde inzwischen bebaut, die Neubauten werden hier als Bestandesbauten dargestellt.

5.2 Änderungen an den Bestimmungen

An den Bestimmungen zum öffentlichen Gestaltungsplan «Gubristareal» werden nachfolgende Änderungen vorgenommen.

Art 4. Abs. 2 Richtprojekt

Art 4. Abs. 2 verankert das Richtprojekt von ATP Architekten als orientierende Grundlage. Das Richtprojekt der Stücheli Architekten AG baut zwar auf den Erkenntnissen des ursprünglichen Richtprojekts von ATP Architekten auf (bspw. Geschossfläche, Geschossigkeit etc.), ist jedoch wesentlich weiter ausgearbeitet und zeigt eine differenzierte Bebauungsstruktur. Es soll daher im Perimeter der Teilrevision das Richtprojekt Stücheli Architekten AG und SKK Landschaftsarchitekten AG vom 22.8.2025 zugrunde gelegt werden.

Art. 5 Abs. 8 Grundmasse

Durch das Zusammenlegen der Baubereiche A2 und A3 entfällt der Baubereich A3 in der Tabelle der Grundmasse. Die maximal zulässige Geschossfläche in Vollgeschossen der beiden bisherigen Baubereiche A2 und A3 wird folglich zusammenaddiert. Die gesamthaft zulässige Geschossfläche in Vollgeschossen wird nicht erhöht.

Baube- reich	Anzahl Hauptge- bäude	Anzahl VG max.	Geschossfläche in VG max.	Gebäude- höhe max.	Firsthöhe max.
A1.1	1	3*	1'364 m ² *	10.5 m*	7* m
A1.2	(nur in Verbindung mit A1.1)	3*	350 m ² *	10.5 m*	7* m
A2	1 3	3	1'363 3'030 m ²	10.5 m	7 m
A3	1	3	1'667 m²	10.5 m	7 m
B	1 - 2	3	1'845 m ²	10.5 m	7 m
C1	1	3	603 m ²	10.5 m	7 m
C2	2 - 4	3	2'016 m ²	10.5 m	7 m
D	1 - 3	3	1'525 m ²	10.5 m	7 m
E	1	3	515 m ²	10.5 m	7 m
Total			11'248 m²		

Hingegen wird die Anzahl Hauptgebäude erhöht. Neu sind im «zusammengelegten» Baubereich A2 drei Hauptgebäude zulässig. Total sind somit in den Baubereichen A1 und A2 vier Hauptgebäude zulässig. Die gesamthaft maximal zulässige Geschossfläche in Vollgeschossen bleibt dabei jedoch unverändert.

* Unter folgenden Bedingungen können im Baubereich A1 (A1.1 in Verbindung mit A1.2) maximal 5 Vollgeschosse zugelassen werden.

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

Die Gebäudehöhe kann in diesem Fall auf max. 17.5 m erhöht werden, und es können zusätzliche 1000 m² Geschossfläche in Vollgeschossen realisiert werden. Bei 5 Vollgeschossen ist kein Dachgeschoss zulässig. Die Firsthöhe beträgt max. 2.5m.

Bisher: 3 Baubereiche mit total 3 Hauptgebäuden

Baubereich A3	Baubereich A2	Baubereich A1
		

Neu: 2 Baubereiche mit total 4 Hauptgebäuden.

Baubereich A2	Baubereich A1
  	

Gemäss Planungsbericht 2018, S. 28 sollten die Baubereiche A mit einer «quartierüblichen Körnung» bebaut werden. Im Sinne der Siedlungsentwicklung nach Innen ist es wünschenswert, dass die maximal zulässige Geschossfläche in Vollgeschossen im Perimeter der Teilrevision weitgehend realisiert wird. Wenn diese Geschossfläche auf nur drei Hauptgebäude aufgeteilt wird, ergeben sich grosse Gebäudekörper, bei welchen die Gefahr besteht, dass diese sich weniger gut in das kleinteilige bauliche Umfeld im Süden und Westen des Areals eingliedern.

Das im Rahmen des Studienauftrags zweitrangige Projekt des Teams Pfister Schiess Tropeano & Partner Architekten AG sah nur drei Hauptgebäude vor. Dabei zeigte sich, dass aufgrund der grossen Gebäudevolumen die Grundrisse Defizite aufweisen. Dies wurde auch im Projektbescheid durch das Beurteilungsgremium entsprechend erkannt:

«Wenig attraktiv erweisen sich dagegen die langen Korridore im Erdgeschoss sowie die dunklen Treppenhäuser. In den Grundrissen zeigt sich die Problematik der zu tiefen Gebäudekörper. Trotz einer geschickten Gliederung der Volumina sind die Grundrisse grösstenteils nur in eine Richtung orientiert und erschweren so die nächtliche Abkühlung durch Querlüftung. [...] Die dunklen Erschliessungsräume und die überwiegend einseitig orientierten Wohnungen spiegeln nicht die Qualitäten des städtebaulichen Konzepts wider.» (Bericht des Beurteilungsgremiums, S. 29)

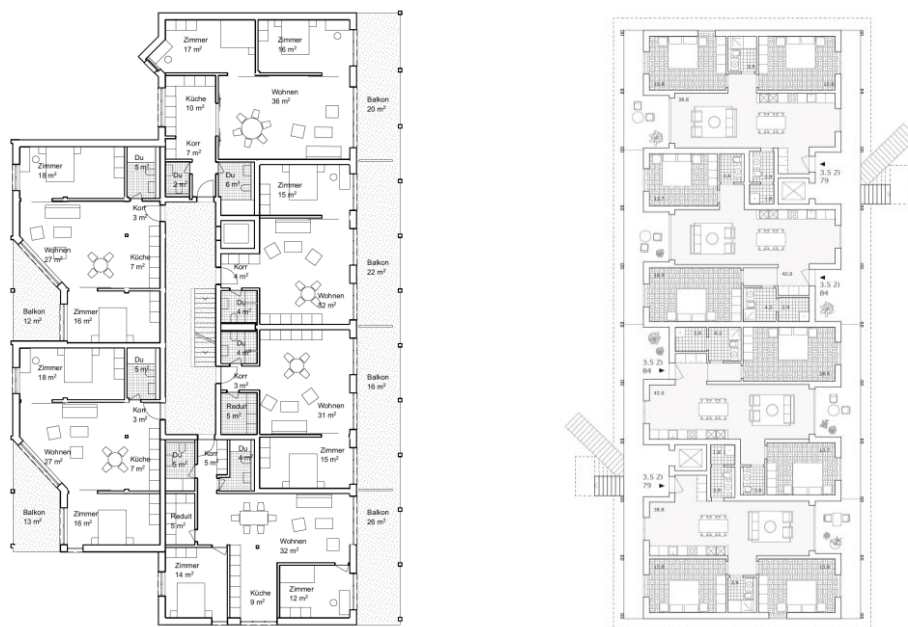


Abbildung 28: Links Grundriss Regelgeschoss Team Pfister Schiess Tropeano & Partner Architekten AG
Rechts: Grundriss Regelgeschoss Team Stücheli Architekten AG

Beim Projekt von Stücheli Architekten zeigen sich exemplarisch die Vorteile, welche durch eine Aufteilung der Geschossfläche auf vier Hauptgebäude entstehen. Sämtliche Wohnungen können so zweiseitig ausgerichtet werden. Dies erlaubt einerseits das Querlüften, andererseits profitieren die Bewohnenden sowohl von der Morgen- wie auch der Abendsonne.

Angesichts der Vorteile, welche vier gegenüber drei Baukörper aufweisen, ist es wenig erstaunlich, dass im Rahmen des Studienauftrags drei von vier Teams vier Hauptgebäude vorschauen.

Die Erhöhung der zulässigen Anzahl Hauptgebäude bei gleichbleibender maximaler Geschossfläche bringt somit diverse Vorteile mit sich:

- Ortsbauliche Eingliederung: Die Gebäudevolumen werden kleiner und gliedern sich besser ein.
- Wohnhygiene: Die Wohnungen können alle mindestens zweiseitig orientiert und somit besser belichtet werden.
- Klimaangepasste Siedlungsentwicklung: Die Gebäude werden schlanker und die Wohnungen lassen sich somit besser Querlüften.

Art. 5 Abs. 21 Dachgestaltung

Bisher gab es im Gestaltungsplan keine speziellen Regeln zur Gestaltung von Dachaufbauten, weshalb die kantonalen Vorgaben des Planungs- und Baugesetzes (PBG) in der Fassung vom 1. Juli 2015 galten (vgl. Art. 3 Abs. 2 GP-Bestimmungen).

Beim Richtprojekt in den Bereichen A1-A3 sind Dachaufbauten auf der Hälfte der Fassadenlänge vorgesehen, um die Belichtung und Wohnqualität zu verbessern und mehr nutzbare Wohnfläche zu schaffen. Diese Regelung entspricht der inzwischen revidierten PBG-Version, die diese breiteren Dachaufbauten erlaubt.

Insgesamt fördert Art. 5 Abs. 23 die Belichtung und Nachhaltigkeit, während die etwas unruhigere Dachlandschaft gemeinhin als vertretbar eingeschätzt wird.

Dachaufbauten auf 1/3 Fassadenlänge



Dachaufbauten auf 1/2 Fassadenlänge

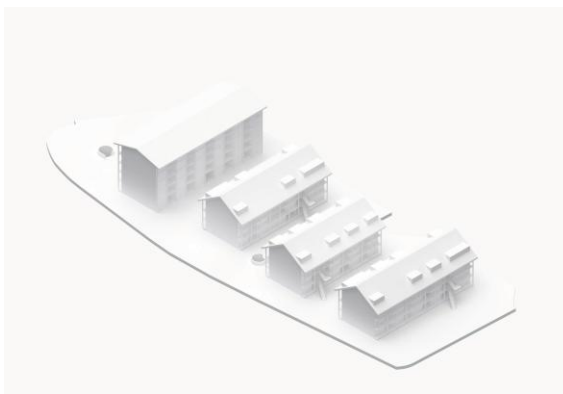
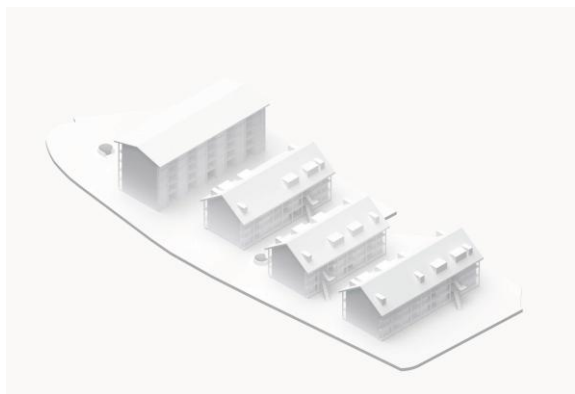
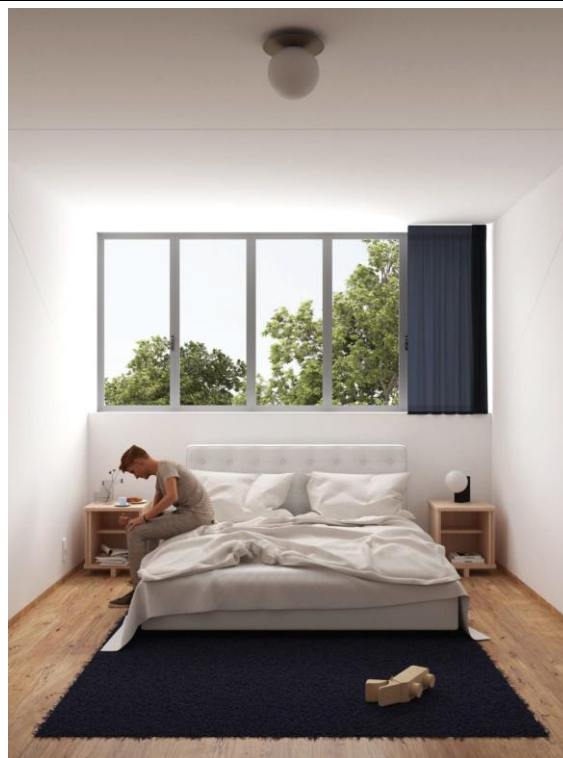


Abbildung 29: Vergleich Vorgaben Dachaufbauten (Stücheli Architekten)

Art. 7 Abs. 4 Umgebung Baubereiche A

Bisher wurde für die Baubereiche A-B und C1, C2, E und D im Rahmen der Projektierung/Baubewilligung die Einreichung von detaillierten Umgebungsplänen gefordert. Die Umgebungspläne beinhalten Aussagen über die ökologisch wertvollen Teile, Bäume und die aufenthaltsfreundliche Gestaltung der Freiflächen sowie die Spiel- und Ruheflächen. Mind. 10 % der Grundstücksfläche sind gemäss bestehender Bestimmung ökologisch wertvoll anzulegen und zu sichern.

Mit dem Richtprojekt über den Baubereich A besteht bereits eine umfassende und hochwertige Grundlage für den Freiraum. Um die Qualitäten dieses Richtprojekts zu sichern, wird für den Baubereich A in den Bestimmungen das Richtprojekt der Stücheli Architekten AG und SKK Landschaftsarchitekten AG vom 22.8.2025 als begleitend verankert. Insbesondere gilt es die Elemente der arealinterne Durchwegung, Dimension der ökologischen wertvolle Grundstücksfläche und der Spiel- und Ruheflächen beizubehalten. Untergeordnete

Abweichungen in der räumlichen Anordnung gegenüber dem Richtprojekt sind zulässig, sofern mindestens eine gleichwertige Qualität sichergestellt ist.

Art. 9 Abs. 2 und 3 Energie

Durch das revidierte kantonale Energiegesetz sind die bisherigen Bestimmungen zur Energie überholt und werden deshalb in Rücksprache mit dem Kanton gestrichen.

Art. 9 Abs. 4 bis 9 Lärm

In Rücksprache mit dem Kanton werden die bestehenden Bestimmungen zum Lärm dem heutigen Stand und Sichtweise angepasst. Dies hat folgende Anpassungen zur Folge:

- Art. 9 Abs. 4 Lärmschutz: wurde folgendermassen angepasst: «In allen Baubereichen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.»
- Art. 9 Abs. 5 Empfangspunkt: wird ersatzlos gestrichen, da diese Vorgaben bereits in der übergeordneten Gesetzgebung enthalten ist.
- Art. 9 Abs. 6 Lüftungsfenster: wird ersatzlos gestrichen. Das Lüftungsfenster ist nicht bundesrechtskonform.
- Art. 9 Abs. 7 Lärmschutzmassnahmen/Nachweis Einhaltung der Immissionsgrenzwerte: wird ersatzlos gestrichen, da diese Vorgabe bereits in der übergeordneten Gesetzgebung enthalten ist
- Art. 9 Abs. 8 Lärmschutzmassnahmen/Lüftungsfenster: wird folgendermassen angepasst: «Jeder lärmempfindliche Wohnraum muss über mindestens ein Fenster verfügen, an dem die Belastungen hinsichtlich Strassenlärm 60 dB am Tag und 50 dB in der Nacht nicht übersteigen.»
- Art. 9 Abs. 9 Lärmschutzmassnahmen: wird ersatzlos gestrichen, da er nicht mehr der aktuellen kantonalen Praxis entspricht, da nicht bundeskonform.

Redaktionelle Änderungen

Die Baubereiche A2 und A3 werden zum vergrösserten Baubereich A2 zusammengelegt. Dadurch wird es zukünftig keinen Baubereich A3 mehr geben. Der Baubereich A3 wird allerdings in diversen Absätzen der Bestimmungen des Gestaltungsplans erwähnt. Dies muss entsprechend angepasst werden, so dass jeweils nur noch von den Baubereichen A1 und A2 die Rede ist. Dies ist in folgenden Absätzen der Fall:

- Art. 4 Abs. 1: Anforderungen Gesamtqualität
- Art. 5 Abs. 11: Geschossflächenverlagerung
- Art. 5 Abs. 16: Gebäudelänge
- Art. 5 Abs. 20: Dachgestaltung
- Art. 6 Abs. 1: Nutzweise
- Art. 9 Abs. 4: Lärmschutzmassnahmen

Art. 5 Abs. 8 kam in Bestimmungen des Gestaltungsplan zweimal vor (vgl. S. 4-5 GP-Bestimmungen). Beim ersten Mal regelte er das Thema «unterirdische Bauten», beim zweiten Mal wurden die «Grundmasse» definiert. Die Nummerierung der Absätze wird entsprechend angepasst, so dass die Grundmasse neu in Art. 5 Abs. 9 geregelt werden.

In Art. 7 Abs. 4 wird die Einreichung von detaillierten Umgebungsgestaltungsplänen im Rahmen der Projektierung/Baubewilligung in den Baubereichen A-B und C1, C2, E und D gefordert. Gemäss Rückmeldung des Kantons wird neu von «Umgebungsplänen» anstelle von «Umgebungsgestaltungsplänen» gesprochen.

6 Interessenabwägung

Anpassungen an Vorschriften

Die vorliegende Teilrevision des Gestaltungsplan Gubristareal ermöglicht gegenüber den heutigen Bestimmungen eine gestalterische und energetische Verbesserung in den Baubereichen A1 und A2 (bisher A1-A3) gegenüber den bisherigen Bebauungsmöglichkeiten.

In dem neu vier anstelle von bisher nur drei Hauptgebäude erstellt werden können, ist eine bessere Verteilung der Baumasse und damit eine harmonischere Eingliederung ins Ortsbild möglich. Ausserdem können so die Wohnungen besser belichtet und gelüftet werden.

Dank der leichten Lockerung der Vorgaben zu den Dachaufbauten über den gesamten Gestaltungsplanperimeter können etwas grössere Dachlukarnen gebaut werden. Dadurch kann die Belichtung in den Wohnungen in den Dachgeschossen verbessert werden. Die damit einhergehende mindernde Wirkung auf das Ortsbild ist jedoch minim.

Neu wird das Richtprojekt Stücheli Architekten AG und SKK Landschaftsarchitekten AG vom 22.8.2025 als orientierend für die Bebauung in den Baubereichen A1 und A2 und als wegleitend für den Freiraum verankert. Das Richtprojekt basiert auf dem Ergebnis eines qualitätssichernden Verfahrens (Studienauftrag mit vier Teams). Die unabhängigen Fachmitglieder des Beurteilungsgremiums (Jury) bestätigen die sehr gute architektonische und freiräumliche Gestaltung. Das Richtprojekt zeigt zudem auf, wie ein attraktiver ortsbaulicher Auftakt entstehen kann.

Der Gestaltungsplan wird gesamthaft bezüglich Energie und Lärmschutz auf die geltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen angepasst und somit aktualisiert.

Fazit

Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass die Teilrevision des Gestaltungsplans eine ortsbaulich und architektonisch bessere Lösung ermöglicht. Die Allgemeinheit profitiert zudem von einem attraktiv gestalteten Ortsauftakt und einer Überbauung, die dank fortschrittlicher Bauweise die Umwelt kaum belastet. Zudem findet eine Anpassung an die aktuell geltenden Vorgaben bezüglich Energie und Nachhaltigkeit statt.

Die vorliegende Teilrevision des Gestaltungsplans ist somit zweckmässig und führt zu einer wesentlichen Verbesserung gegenüber der heutigen Situation.

7 Planungsverfahren

Festsetzung GP Gubristareal	Der öffentliche Gestaltungsplan «Gubristareal» wurde in einem längeren Planungsprozess erarbeitet und 2018 von der Gemeindeversammlung Weiningen festgesetzt. Der Planungsprozess ist ausführlich im «Erläuternden Bericht» (Planungsbericht) dokumentiert.
Richtprojekt	Das Team rund um die Stücheli Architekten AG ging im März 2024 als Sieger aus einem Studienauftrag mit vier teilnehmenden Teams hervor. Das Siegerprojekt wurde zum Richtprojekt weiterbearbeitet und diente als Grundlage für die Änderung des Gestaltungsplanes «Gubristareal» in den Baubereichen A1 – A3.
Verabschiedung Gemeinderat z.H. Vorprüfung	Der Entwurf des Gestaltungsplans wurde am 2. Dezember 2024 der Baudirektion des Kantons Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht liegt mit Datum vom 30. April 2025 vor. Die Anträge des Kantons wurden weitgehend berücksichtigt. Nicht vollumfänglich gemäss Antrag umgesetzt wurde der Umgang mit der Zu- und Wegfahrt ab der Zürcherstrasse. Die Zufahrt wird nicht als Tiefgaragenzufahrt, sondern für fünf oberirdische Parkplätze genutzt. Gemäss Rücksprache mit dem AVT konnte die im GIS-Browser des Kantons Zürich dargestellte Schwachstelle entlang der Veloverbindung bei der Sanierung der Zürcherstrasse behoben werden. Die Sichtweitenprüfung erfolgte deshalb auf den bestehenden Strassenverlauf. Auf Stufe Baugesuch wird dennoch eine Rückbaupflicht für Bauten und Anlagen im Bereich der Zu- und Wegfahrt vorgesehen.
Öffentliche Auflage	Der Gemeinderat von Weiningen hat die Unterlagen am 2. Dezember 2024 verabschiedet und für die öffentliche Auflage freigegeben. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 13. Dezember 2024 bis 11. Februar 2025. Da Anpassungen aufgrund der kantonalen Vorprüfung nur geringfügig waren, wurde auf eine zweite öffentliche Auflage verzichtet.
Festsetzung	Die Festsetzung durch die Gemeindeversammlung erfolgte am XX. Monat 202X .

Anhänge

- A Richtprojekt Stücheli Architekten AG vom 22.8.2025**
- B Protokollauszug Gemeinderat Weiningen - Grundsatzentscheid betreffend Teilrevision vom 9. Oktober 2023**
- C Bericht des Beurteilungsgremiums**
- D Aktennotiz Präsentation Überarbeitung Siegerprojekt an Beurteilungsgremium vom 24.4.2024**
- E Lärmgutachten Ingenieurbüro Andreas Suter vom 2.7.2025**