



- 205 B1. Bauplanung, Raumplanung
B1.03.3 Kommunale Planung Weiningen - Sonderbauvorschriften, Gestaltungspläne
Öffentlicher Gestaltungsplan "Gubristareal" – Anfrage betreffend Teilrevision; Grundsatzentscheid

Ausgangslage

Der von der Gemeindeversammlung Weiningen am 29. Juni 2018 erlassene öffentliche Gestaltungsplan "Gubristareal" ist durch die Baudirektion des Kantons Zürich am 3. Dezember 2018 genehmigt und nach Ablauf der unbenutzten Rechtsmittelfrist am 1. Februar 2019 in Kraft gesetzt worden. Unter anderem sind in diesem Gestaltungsplan im Gebiet Zürcher/Grossächerstrasse die Baubereiche A1 – A3 festgesetzt worden, innert welchen die Realisierung von drei Hauptbauten möglich ist. Die Baubereiche beziehen sich auf drei Grundstücke, welche sich zum Zeitpunkt des Erlasses des Gestaltungsplanes noch im Besitz verschiedener Eigentümer befanden. Seit damals sind diese Grundstücke Kat.-Nrn. (neu) 3449, 3452 und 3453 allesamt an die Seewarte AG, Zürich, verkauft worden.

Zwecks Realisierung einer Überbauung auf diesen Grundstücken, führt die Seewarte AG derzeit ein Architekturwettbewerb durch. Dabei hat sich herausgestellt, dass angesichts des Sachverhalts, wonach für die Baubereiche A1 – A3 nur noch eine Eigentümerschaft zuständig ist, die Ausgangslage andersartig betrachtet werden könnte. Demnach liesse sich allenfalls eine für alle Beteiligten vorteilhaftere Bauweise erzielen, wenn diese Baubereiche (insbesondere A2 + A3) vereinigt und mit mehr als die heute zulässige Gebäudeanzahl bebaut werden könnten. Dabei strebt die Seewarte AG **kein höheres Nutzungspotential** an. Es geht ihr bei diesem Gedanken darum, mittels geschickter Anordnung von Gebäuden und Verkehrserschliessung einen qualitativen Mehrwert für die künftigen Bewohner und Nutzer der Gesamtüberbauung zu erlangen. Um dies zu erreichen fragt die Seewarte AG den Gemeinderat an, ob dieser bereit sei der Stimmbürger eine **Änderung des öffentlichen Gestaltungsplans "Gubristareal"** zu beantragen.

Rechtliche Voraussetzungen

Für eine allfällige Änderung des Gestaltungsplans gilt es die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (Kapitel VI. Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne; §§ 79 ff.) zu beachten. Gemäss diesen kann ein Gestaltungsplan frühestens fünf Jahre nach seinem Inkrafttreten aufgehoben oder geändert werden, und nur wenn noch nicht nach den Gestaltungsplanvorschriften gebaut worden ist. Untergeordnete Änderungen sind jedoch jederzeit möglich. Sodann haben die Grundeigentümer Anspruch auf Änderung oder Aufhebung eines Gestaltungsplans, wenn sich die Verhältnisse wesentlich geändert haben (Art. 21 Abs. 2 Raumplanungsgesetz).

Grundsätzlich kann ein Gestaltungsplan seinen Zweck nur erfüllen, wenn er eine gewisse Beständigkeit aufweist. Andererseits sind Pläne revidierbar, da Planung und Wirklichkeit bei Bedarf in Übereinstimmung gebracht werden müssen. Für die Frage, ob die Veränderung der Verhältnisse erheblich ist und damit ein öffentliches Interesse an einer Planänderung besteht, bedarf es einer **ganzheitlichen Interessenabwägung**. Dies unter Berücksichtigung der Geltungsdauer des bisherigen Gestaltungsplans, des Inhalts und des Ausmasses der beabsichtigten Änderungen und deren Begründung. **Je neuer ein Gestaltungsplan ist, desto mehr darf die Allgemeinheit mit seiner Beständigkeit rechnen**, und je einschneidender sich die beabsichtigte Änderung auswirkt, umso gewichtiger müssen die Gründe sein, die für die Planänderung sprechen.

Beurteilung der Anfrage

Der Gemeinderat kann das Anliegen der Seewarte AG nachvollziehen. Hätten sich bei der Erarbeitung des Gestaltungsplans die Eigentümerverhältnisse der Baubereiche A1 – A3 wie heute präsentiert, dann würden heute vermutlich andere Bestimmungen gelten. Dennoch gilt es die rechtlichen Vorgaben einwandfrei zu respektieren. Aus diesem Grund müssen folgende Punkte beurteilt werden:

Zeitpunkt der Änderung

Es steht ohne Zweifel fest, dass die von der Seewarte AG in Aussicht genommene Planänderung nicht als untergeordnet bezeichnet werden kann. Demzufolge kann der Gestaltungsplan "Gubristareal" frühestens fünf Jahre nach seinem Inkrafttreten, das heisst frühestens am 1. Februar 2024 geändert werden. Und dies nur dann, wenn noch nicht nach den Gestaltungsplanvorschriften gebaut worden ist. Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist bereits ein Bauvorhaben realisiert worden (Baubereich B). Wie es jedoch der Name "Gubristareal" aussagt, umfasst der Perimeter ein umfangreiches Areal mit acht teils völlig unterschiedlichen Baubereichen (A – H), weshalb eine Teilrevision mit Bezug auf die zusammenhängende Fläche der Baubereiche A1.1, A1.2, A2 und A3, innert welchen noch keine Bautätigkeit eingesetzt hat, möglich sein sollte.

Änderung der Verhältnisse

Der Umstand, dass die Seewarte AG sämtliche Grundstücke des Baubereichs A erworben hat, begründet für sich alleine noch keine wesentliche Veränderung der Verhältnisse. Schliesslich waren ihr beim Kauf dieser Liegenschaften die Bestimmungen des Gestaltungsplans bekannt. Aber angesichts der Tatsache, dass sich infolge dieses Eigentümerwechsels Chancen eröffnen, welche die Qualität einer Gesamtüberbauung wesentlich erhöhen können, kann von einer veränderten Ausgangslage des öffentlichen Interesses gesprochen werden. Immerhin soll ein Gestaltungsplan eine städtebaulich, architektonisch und wohnhygienisch einwandfreie und qualitativ hochstehende Gesamtüberbauung bezwecken.

Planbeständigkeit

Somit muss letztlich der Inhalt der angestrebten Teilrevision Auskunft darüber geben, ob sich eine Planänderung lediglich aufgrund der veränderten Grundeigentümerverhältnisse rechtfertigen lässt. Wenn es durch Übereinstimmung der pragmatischen Planung mit der neuen eigentumsrechtlichen Wirklichkeit gelingt den raumplanerischen Zielsetzungen einen Schritt näher zu kommen, dann soll eine solche Revision nicht von starren Voraussetzungen abhängig gemacht werden. Die Planänderung darf jedoch lediglich bzw. ausschliesslich eine qualitative Verbesserung der Überbaumungsmöglichkeiten bezwecken. Eine quantitative Aufwertung der heute bereitstehenden Nutzungen ist untersagt. Im Weiteren ist mit grösster Vorsicht darauf Acht zu geben, dass die noch zu erarbeitenden Änderungsvorschläge umfassend Rücksicht nehmen auf die Interessen der direkt betroffenen Nachbarschaften.

Grundsatzentscheid

Unter der Voraussetzung, dass eine bezüglich des Baubereichs A in Aussicht genommene Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans "Gubristareal" lediglich eine für die Überbauung qualitative Verbesserung ohne quantitative Aufwertung bewirkt, stimmt der Gemeinderat der Durchführung eines solchen Nutzungsplanungsverfahrens zu. Dies unter folgenden Bedingungen:

- Die Interessen der an den Baubereich A anstossenden Nachbarsgrundstücke sind im Rahmen der Revisionsplanung zu erkunden und optimal zu berücksichtigen. Mögliche politische und rechtliche Angriffsflächen sind zu minimieren oder gar auszuschliessen.

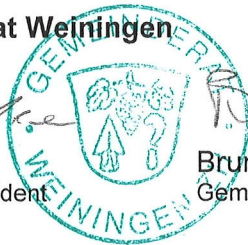
- Sämtliche im Zusammenhang mit der Teilrevision stehenden Ausgaben der Gemeinde Weiningen (Dienstleistungshonorare, Personalkosten, Entschädigungen, Gebühren, Veröffentlichungen, allfällige Anwalts- und Gerichtskosten usw.) sind nach dem **Verursacherprinzip** vollumfänglich durch die Seewarte AG zu tragen. Dies unabhängig davon, ob das formelle Teilrevisionsverfahren letztlich tatsächlich eingeleitet und erfolgreich abgeschlossen werden kann. Bevor die Gemeinde ab heutigem Datum irgendwelche Tätigkeiten in dieser Hinsicht ausübt, hat die Seewarte AG diese Kostenübernahme schriftlich zu bestätigen.

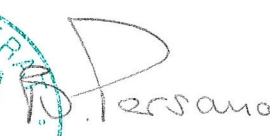
Beschluss:

1. Zur Anfrage der Seewarte AG, Zürich, ob der Gemeinderat bereit ist eine Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans "Gubristareal", Weiningen, aufzugleisen und umzusetzen, nimmt der Gemeinderat im Sinne des in den Erwägungen zu diesem Beschluss aufgeführten Grundsatzentscheids Stellung.
2. Mitteilung an:
 - Seewarte AG, Christian Eberle, Dufourstrasse 31, 8008 Zürich
 - Planar AG, Simon Nussbaumer, Gutstrasse 73, 8055 Zürich
 - Bauvorsteherin
 - Abteilung Hochbau & Umwelt

Gemeinderat Weiningen


Mario Okle
Gemeindepräsident




Bruno Persano
Gemeindeschreiber

Versand: 12. Oktober 2023