

BESCHLUSS

GEMEINDERAT

Sitzung vom 1. Oktober 2025
Beschluss-Nr. 74
Registratur 6.0.4.
Dossier/Geschäft HINAU-2023-0542
IDG-Status öffentlich

Gemeinde Hittnau
Jakob Stutz-Strasse 50
8335 Hittnau

Für Rückfragen
Politik + Verwaltung
Tel. 043 288 66 11
kanzlei@hittnau.ch

Privater Gestaltungsplan (Forbüel) – Aufhebung – Verabschiedung zur öffentlichen Auflage, Anhörung und Vorprüfung

■ Ausgangslage

Die Gemeindeversammlung hat am 31. Oktober 1990 den privaten Gestaltungsplan Parz.-Nr. 2892 festgesetzt – heute als Gestaltungsplan «Forbüel» bezeichnet. Am 8. Januar 1992 wurde dieser vom Regierungsrat des Kantons Zürich mit RRB 50/1992 genehmigt (heute Grundstücke Kat.-Nrn. 3376 und 3377).

Damals war das Grundstück der Landwirtschaftszone zugeteilt. Mit dem privaten Gestaltungsplan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine massvolle Erweiterung des bestehenden Betriebs geschaffen, der Filmleinwände herstellte. Im weiteren Areal westlich des Baubereichs, der Erschliessungsstrasse und soweit der Bereich nicht zum unmittelbaren Hausumschwung gehört, ist im Gestaltungsplan die landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen.

Am 11. Januar 1992 wurden die kantonalen Nutzungszonen angepasst und die Landwirtschaftszone auf dem Grundstück aufgehoben. Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision im Jahre 1995 wurde das Grundstück der Wohnzone W2b zugewiesen. Im Bericht zur Ortsplanung wurden zu den Ein-, Aus- und Umzonungen wesentliche Grundsätze definiert, u. a. Neueinzonungen nur so weit, dass eine Umnutzung bestehender Gebäude, aber nicht die Erstellung weiterer Gebäude möglich wird. Diese Grundsätze wurden nicht eigentümerverbindlich gesichert. Zu diesem Zeitpunkt bestand seitens der Gemeinde kein Anlass, den rechtskräftigen Gestaltungsplan aufzuheben. In der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung 2014 wurde die Wohnzone W2b in die Wohnzone W2.0 umgezont.

Das Areal «Forbüel» liegt im Süden der Gemeinde und umfasst heute zwei Parzellen (Kat.-Nrn. 3376 und 3370) mit einer Gesamtfläche von 7029 m². Das Areal liegt in der Wohnzone W2.0 und ist mit einem Gestaltungsplan überlagert. Das Grundstück Kat.-Nr. 1604 (Böschung) befindet sich ebenfalls teilweise (mit 20 m²) in der Wohnzone W2.0. Es steht im Eigentum des Kantons Zürich und liegt ausserhalb der ursprünglichen Perimetergrenze des privaten Gestaltungsplans.

■ Antrag

Mit Schreiben vom 10. September 2025 stellt der Grundeigentümer das Gesuch, den privaten Gestaltungsplan «Forbüel» (ehemals Parz.-Nr. 2892) aufzuheben. Ziel ist, die stark auf eine gewerbliche Nutzung ausgerichteten Vorgaben aufzuheben und eine zonenkonforme Arealüberbauung mit Wohnungen zu ermöglichen. Für die Sicherstellung und Präzisierung der künftigen Wohnüberbauung wurde eine Entwicklungsvereinbarung aufgesetzt und ein verbindliches Richtprojekt (ZÄME; Projektstand: 30. April 2025) entwickelt.

■ Formelles

1. Rechtsgrundlagen

Die Aufhebung von Gestaltungsplänen richtet sich nach §§ 82 und 87 Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG). Sie können frühestens fünf Jahre nach ihrem Inkrafttreten aufgehoben werden, wenn weder eine wesentliche Bautätigkeit eingesetzt hat, die von den eingeräumten Möglichkeiten Gebrauch macht, noch entsprechende ernsthafte Bestrebungen nachgewiesen werden. Der vorliegende Gestaltungsplan ist seit rund 30 Jahren in Kraft; zudem hat die Grundeigentümerschaft einen (bundesrechtlichen) Anspruch auf Prüfung und nötigenfalls Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplans, wenn sich die Verhältnisse wesentlich geändert haben (Art. 21 Abs. 2 Raumplanungsgesetz [RPG]).

2. Entscheidungsgrundlage

Gemäss Art. 14 der Gemeindeordnung (GO) ist die Gemeindeversammlung für die Festsetzung und Änderung von Sonderbauvorschriften und Gestaltungsplänen zuständig. Die Aufhebung des Gestaltungsplanes muss zudem durch das gleiche Organ erfolgen wie bei der ursprünglichen Festsetzung.

■ Erwägungen

Für die künftige Überbauung hat die private Bauherrschaft einen Studienauftrag durchgeführt. Das Siegerprojekt «ZÄME» wurde in der Folge optimiert und in ein verbindliches Richtprojekt für den Entwicklungsvertrag überführt (massgebender Stand: 30. April 2025).

1. Lage

Die beiden Grundstücke befinden sich westlich der Wetzikerstrasse und bilden eine halbinselförmige Ausbuchtung des Baugebiets in der Nähe des Waldrandes. Das Areal ist auf drei Seiten von Landwirtschaftszonen umgeben und grenzt nur im Osten an Baugebiet. Das Areal befindet sich an einer gegen Norden abfallenden Hanglage. Die Sichtbarkeit des Areals ist von Osten und Norden sehr hoch, sodass die künftige Überbauung eine grosse Fernwirkung haben wird.

2. Nutzung

Auf dem Areal ist eine Überbauung mit rund 33 Wohnungen und unterirdischer Parkierung vorgesehen. Es ist geplant, mit einem Gebäude entlang der Wetzikerstrasse und zwei Gebäuden an der westlichen Parzellengrenze parallel zum Waldrand einen grosszügigen, attraktiven Freiraum aufzuspannen, von dem aus die Wohngebäude erschlossen werden und der den strassenlärmabgewandten Wohnungen eine höhere Wohnqualität bietet. Auf drei Geschossen wird ein Wohnungsmix aus 2.5- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen angeboten. Der Umgebungsgestaltung wird besondere Beachtung geschenkt.

3. Erschliessung

Die Zu- und Wegfahrt erfolgt direkt über die Kantonsstrasse. Der nördlich der beiden Grundstücke verlaufende Flurweg (Kat.-Nr. 1601) wird mit der neuen Zu- und Wegfahrt zusammengelegt. Das kantonale Tiefbauamt plant zudem, die Wetzikerstrasse mit einem Radstreifen und einem Trottoir auf der östlichen Seite zu verbreitern. Die Umsetzung ist frühestens im Jahr 2030 zu erwarten.

4. Volumen

Die Gebäudesetzung und Dachform sowie die Körnigkeit sind siedlungsverträglich. Der grosse grüne Aussenraum in der Mitte des Areals vermittelt eine hohe städtebauliche Qualität und ordnet sich gut in die Siedlungsstruktur ein. Die Baukörper treten im Vergleich zum Studienauftrag weniger massiv in Erscheinung und die Gebäudehöhe konnte durch die neue Setzung und das Weglassen des Attikageschosses reduziert werden. Die neue Dachform gliedert sich harmonisch ein. Ausserdem sind die attraktiven Sichtbezüge durch die Überbauung gewährleistet und das Erscheinungsbild mit Blick aus dem Dorfkern minimal gehalten.

5. Aussichtspunkt

Am Waldsaum südwestlich des Areals gibt es einen Aussichtspunkt. Die Neubauten schränken diese Aussicht nicht ein. Dank der erhöhten Lage des Aussichtspunktes (ca. 697 m ü. M.) und durch die Setzung, das flache Schrägdach und die niedrige Höhe des vordersten Gebäudekörpers (Oberkante First rund 692 m ü. M.) besteht keine Sichteinschränkung durch die Neubauten.

■ Würdigung

Durch die Aufhebung des Gestaltungsplans wird die Nutzung der Parzellen mit der rechtskräftigen kommunalen Nutzungsplanung in Einklang gebracht und das Areal in der Wohnzone W2 ihrer zonenkonformen Nutzung zugeführt.

Die im Entwicklungsvertrag festgelegten erhöhten Anforderungen ermöglichen eine qualitätsvolle und ortsbildgerechte Überbauung. Ausserdem schafft er die notwendige Planungssicherheit für die Umsetzung des Bauvorhabens, das sich besonders gut in die Umgebung einordnet. Das Konzept mit modernem Wohnen im ländlichen Kontext bietet jungen Familien und neuen Generationen Wohnraum in Hittau.

■ Verfahren

Gemäss den Bestimmungen von § 7 PBG ist vor der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung während 60 Tagen eine öffentliche Auflage nötig. Ferner sind die nach- und nebengeordneten Planungsträger anzuhören. Gleichzeitig werden die Unterlagen der Baudirektion Zürich zur Vorprüfung vorgelegt.

■ Beschluss

1. Die Aufhebung des privaten Gestaltungsplanes «Parz.-2892» (heute Gestaltungsplan «Forbüel») auf den Parzellen Kat.-Nrn. 3376 und 3377 wird gestützt auf den Antrag des Grundeigentümers vom 10. September 2025 genehmigt und im Sinne von § 7 PBG zur Anhörung, öffentlichen Auflage und Vorprüfung verabschiedet.
2. Der Gemeindeschreiber wird ermächtigt, die finalen Verhandlungen für den Abschluss der Entwicklungsvereinbarung zu führen, und dann mit dem Vollzug des Auflage-, Vorprüfungs- und Anhörungsverfahrens beauftragt.
3. Mitteilung durch Protokollauszug per E-Mail an:
 - 3.1. Nachbargemeinden Pfäffikon, Bauma, Bäretswil
 - a. mit Beilagen
 - 3.2. Regionalplanung Zürcher Oberland (verbandsssekretariat@rzo-zh.ch)
 - a. mit Beilagen
 - 3.3. Amt für Raumentwicklung, Zürich (via katasterprozesseZH)
 - a. mit Beilagen
 - 3.4. Suter von Känel Wild AG (olaf.wolter@skw.ch)
 - 3.5. Abteilung Planung + Hochbau
 - 3.6. Abteilung Politik + Verwaltung
4. Mitteilung durch gedruckten Protokollauszug an:
 - 4.1. Heinz Peter Meier, Wetzikerstrasse 44, 8335 Hittnau
 - 4.2. Fore Immobilien AG, Neue Jonastrasse 66, 8640 Rapperswil
 - 4.3. Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
 - a. mit Beilagen (im Doppel)
5. Mitteilung durch digitale Ablage an:
 - 5.1. Geschäftsakten eGeKo

GEMEINDERAT HITNAU



Carlo Hächler
Gemeindepräsident



Beat Meier
Gemeindeschreiber

Versand: 15. Okt. 2025