



GEMEINDE HITTNAU

Kanton Zürich

Aufhebung Privater Gestaltungsplan Forbüel

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Nach Art. 47 RPV

Fassung zur öffentlichen Auflage und kantonalen Vorprüfung. 01.10.2025



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
1.1. Ausgangslage	3
1.2. Anlass	4
1.3. Zielsetzung	4
1.4. Zukünftige Nutzung des Areals	5
2. Planungsrecht	6
2.1. Richtplanung	6
2.2. Nutzungsplanung	8
2.3. Entwicklungsvertrag	10
2.4. Rahmenbedingungen für die Überbauung	11
2.5. Strassenprojekt Kantonsstrasse	12
3. Erläuterung Planungsprozess	13
3.1. Studienauftrag	13
3.2. Volumenstudie	16
3.3. Ausarbeitung Richtprojekt	17
4. Erläuterung der Aufhebung	19
5. Auswirkung der Aufhebung des Gestaltungsplans	20
6. Mehrwertabgabe	22
7. Verfahren und Mitwirkung	22
7.1. Planungsablauf	22
7.2. Öffentliche Auflage	22
7.3. Anhörung	23
7.4. Kantonale Vorprüfung	23
8. Beilagen	24

AUFTRAGGEBER

Fore Immobilien AG
8640 Rapperswil
Neue Jonastrasse 66

BEARBEITUNG

Dost Architektur GmbH
Finsterwaldstrasse 109
8200 Schaffhausen

TITELBILD

Umgebungsplan. Richtprojekt. Stand 30.04.2025

1. Einleitung

1.1. Ausgangslage

PERIMETER

Das Areal «Forbüel» liegt im Süden der Gemeinde Hittnau und umfasst die Parzellen Kat.-Nrn. 3376 (4'104 m²), und 3370 (2'925 m²) mit einer Gesamtfläche von 7'029 m² (alt Kat.-Nr. 2892). 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.

ORTHOFOTO. QUELLE: MAPS.ZH.CH



ORTSBAULICHE 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 Einsehbarkeit des Areals ist insbesondere von Osten und Norden sehr gut, sodass eine Überbauung eine grosse Fernwirkung aufweist.

EIGENTÜMER

Die Parzellen befinden sich im Eigentum von Heinz Peter Meier, Wetzikerstrasse 64, 8335 Hittnau. Dieser wird durch die Kaufrechtsberechtigte, Fore Immobilien AG, mit Sitz in 8640 Rapperswil, vertreten.

BETROFFENE PARZELLEN



1.2. Anlass

Die Grundeigentümer der beiden Grundstücke planen eine Neuüberbauung der beiden genannten Grundstücke. Der bestehende Gestaltungsplan sieht sehr einschränkende Regelungen vor. Vor der Realisierung der Neuüberbauung, die im Rahmen einer Arealüberbauung erfolgen soll, ist somit der Gestaltungsplan aufzuheben. Die Aufhebung des Gestaltungsplans erfolgt im selben Verfahren wie der Erlass eines Gestaltungsplans.

Die Aufhebung von rechtskräftig festgesetzten Gestaltungsplänen ist im Grundsatz durch das gleiche Organ und in der gleichen Form vorzunehmen wie bei der ursprünglichen Festsetzung (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. Auflage 2024, S. 235).

Aus diesem Grund ist die Aufhebung des bestehenden Gestaltungsplans durch die Eigentümerschaft resp. deren Vertretung zu beantragen.

1.3. Zielsetzung

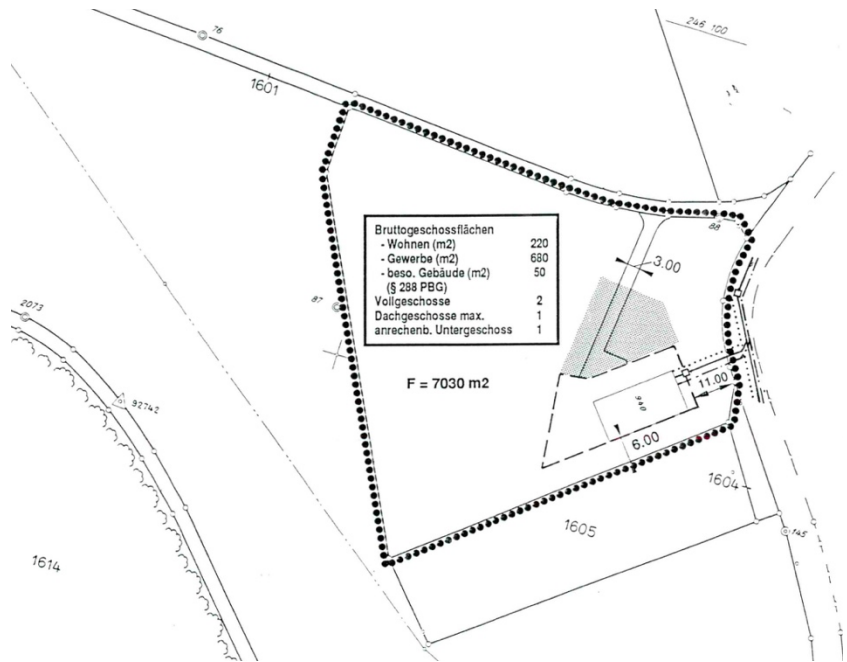
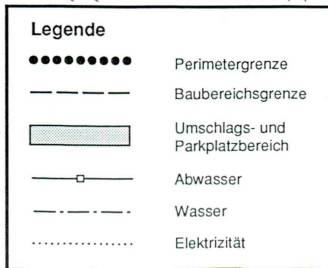
Die Fore Immobilien AG als künftige Eigentümerin beabsichtigt auf dem Areal an der Wetzikerstrasse eine Arealentwicklung durchzuführen und die Grundstücke in der Wohnzone W2 seiner zonenkonformen Nutzung zuzuführen. Aus diesem Grund ist der bestehende Gestaltungsplan aufzuheben.

Der bestehende Gestaltungsplan «Forbüel» wurde erlassen, um die massvolle Erweiterung des Gewerbebetriebs zu ermöglichen. Die Bestimmungen lassen die Erstellung eines Gebäudes mit max. 220 m² BGF-Wohnen und max. 680 m² BGF-Gewerbe zu. Der Gestaltungsplan regelt unter anderem die zulässige Anzahl der Bauten sowie deren Masse, Erschliessung und Gestaltung.

GEBIETSENTWICKLUNG UND AUFHEBUNG BESTEHENDER GESTALTUNGSPLAN

RECHTSGÜLTIGER GESTALTUNGSPLAN

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
PARZELLE KAT. NR 2892



2. Planungsrecht

2.1. Richtplanung

KANTONALER RICHTPLAN ZH

Siedlung	
bestehend	geplant
	
Siedlungsgebiet	Siedlungsgebiet
	
Zentrumsgebiet	Zentrumsgebiet
	
Schutzwürdiges Ortsbild	Schutzwürdiges Ortsbild
Landschaft	
	
Fruchtfolgeflächen im Landwirtschaftsgebiet	Fruchtfolgeflächen im Landwirtschaftsgebiet
	
Übriges Landwirtschaftsgebiet	Übriges Landwirtschaftsgebiet
	
Höchstspannungsleitung	Höchstspannungsleitung



Das Areal befindet sich gemäss kantonalem Richtplan im Siedlungsgebiet.

KANTONALER RICHTPLAN ZH

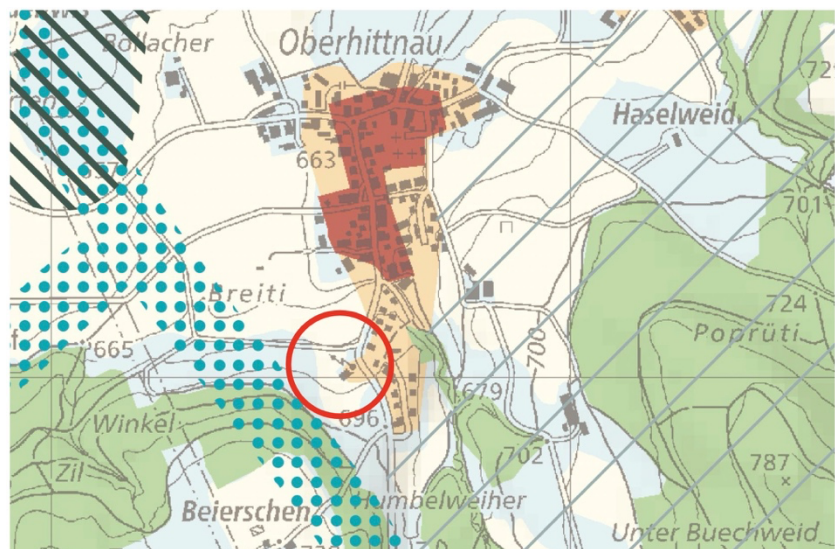
Die Aufhebung des privaten Gestaltungsplans steht im Einklang mit den Festlegungen des kantonalen und regionalen Richtplans. (Art.2 RPG).

Mit der Aufhebung des Gestaltungsplans wird das Areal zukünftig dem Wohnen dienen. Diese Nutzung bedeutet auch eine bauliche Verdichtung und ist ganz im Sinne des kantonalen Richtplans.

REGIONALER RICHTPLAN OBERLAND

AUSSCHNITT SIEDLUNG UND LANDSCHAFT

Kantonal	Regional	Siedlung
bestehend	bestehend	
		Siedlungsgebiet
		Zentrumsgebiet
		Schutzwürdiges Ortsbild
Landschaft		Landschaft
bestehend	bestehend	
		Fruchtfolgeflächen im Landwirtschaftsgebiet
		Übriges Landwirtschaftsgebiet
		Vernetzungskorridor



REGIONALER RICHTPLAN OBERLAND
AUSSCHNITT VERKEHR

- Verkehr**
- Regional
bestehend geplant
- Verbindungsstrasse
- Radweg
- Fuss- / Wanderweg
- Fuss- / Wanderweg mit Hartbelag



REGIONALER RICHTPLAN OBERLAND
AUSSCHNITT VERSORGUNG, ENTSORGUNG

- Regional
bestehend geplant
- Wassertransportleitung



REGIONALER RICHTPLAN OBERLAND

Aus dem Regionalen Richtplan Oberland ist zudem ersichtlich, dass das Areal an wichtigen bestehenden Verkehrs- und Versorgungsinfrastrukturen liegt. Das Areal grenzt im Westen an die Wetzikerstrasse. Der Verkehrsplan zeigt die bestehende Verbindungsstrasse und den bestehenden Radweg entlang der Wetzikerstrasse. Zudem verläuft unter der Strasse eine bestehende Wassertransportleitung, an die das Areal angeschlossen werden wird. Diese Festlegungen haben keinen direkten Einfluss auf das Planungsvorhaben.

FRUCHTFOLGEFLÄCHEN



Im Süden, Westen und im Norden grenzt das Areal jeweils direkt an die Landwirtschaftszone. Die Fruchtfolgeflächen liegen ausserhalb des Areals

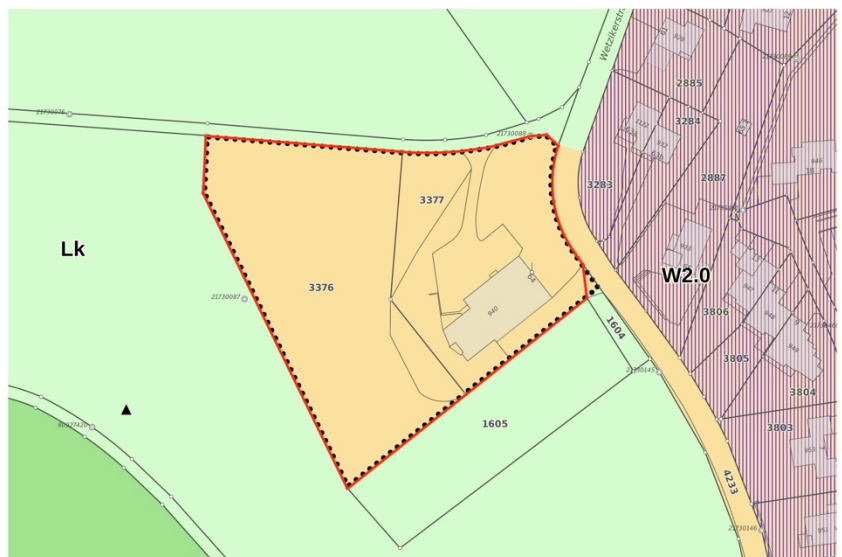
2.2. Nutzungsplanung

BAU- UND ZONENORDNUNG

Das Areal ist mit keiner Gestaltungsplanpflicht belegt. Mit der Aufhebung des Gestaltungsplans kommen die Bestimmungen der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hittnau zur Anwendung. Gemäss rechtskräftiger BZO liegt das Areal heute in der zweigeschossigen Wohnzone W2.

AUSSCHNITT ZONENPLAN (QUELLE: GIS)

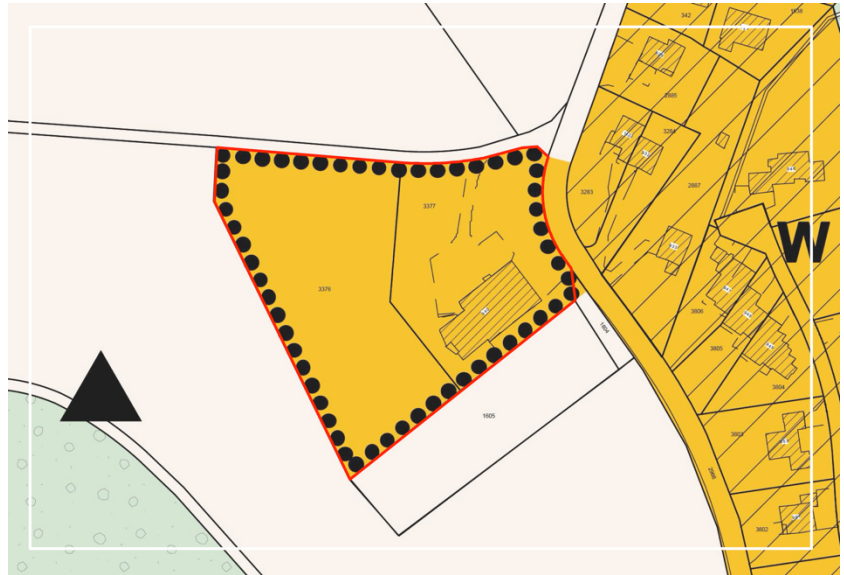
- Dachgestaltung erleichternd
- Aussichtsschutz Punkt
- Bauzonen
- Landwirtschafts- / Freihaltezonen
- Wald
- Gewässer



AUSSCHNITT ZONENPLAN 1:5000

Nov. 2013

-  Dachgestaltung erleichternd
-  Aussichtsschutz Punkt
-  Bauzonen
-  Landwirtschafts- / Freihaltezone
-  Wald
-  Gewässer



Nach Aufhebung des Gestaltungsplans gelten die folgenden Grundmasse gemäss Art. 3.1 BZO:

- Baumassenziffer	2.0 m ³ /m ²
- Kleiner Grenzabstand	mind. 5 m
- Grosser Grenzabstand	mind. 8 m
- Gebäudehöhe	max. 8.1 m
- Gesamthöhe	max. 14.5 m
- Gebäudelänge	max. 30 m
- Gesamtlänge	max. 40 m
- Geschosszahl	frei*
- Dachgestaltung	Schrägdach, 20°-45°

*(im Rahmen der zulässigen Gebäudehöhe und Gesamthöhe)

Aussichtsschutz Punkt: Der Ausblick darf weder durch Bauten noch durch Bepflanzungen wesentlich geschmälert werden.

Bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen haben die gesetzlich verlangten Spiel- und Ruheflächen 10 % der Grundstückfläche zu betragen. (Art. 7.9 BZO).

AREALÜBERBAUUNGEN

Besondere Vorschriften für Arealüberbauungen:

Gemäss Art. 7.11 BZO sind Arealüberbauungen zulässig. In der Zone W2 hat das Areal mindestens 4'000 m² zu umfassen.

Innerhalb der Arealüberbauungen sind lediglich die kantonalrechtlichen Mindestabstände einzuhalten. Die Gebäudelänge und die Gesamtlänge sind frei. Die Baumassenziffer kann gegenüber der Regalüberbauung um höchstens einen Zehntel erhöht werden. Die Gebäude- und die Gesamthöhe erhöht sich um jeweils 3 m. Im Übrigen gelten die Vorschriften der jeweiligen Zone.

Auf diese Erleichterungen besteht jedoch kein Rechtsanspruch, sondern sie dürfen nur insoweit gewährt werden, wie die Anforderungen von § 71 PBG eingehalten werden können. Gemäss § 71 Abs. 2 PBG sind bei der Beurteilung der Arealüberbauung insbesondere folgende Merkmale zu beachten:

- Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung
- Kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude
- Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Umgebungsanlagen
- Wohnlichkeit und Wohnhygiene
- Versorgungs- und Entsorgungslösung
- Art und Grad der Ausrüstung

2.3. Entwicklungsvertrag

Der Entwicklungsvertrag regelt die Rechte und Pflichten der Eigentümerin und der Gemeinde Hittnau im Zusammenhang mit der Aufhebung des Gestaltungsplans «Forbüel» Parzelle Kat.-Nr. 2892.

Die Grundeigentümerin beabsichtigt, die Überbauung der Grundstücke Kat.-Nrn. 3376 und 3377 im Rahmen einer Arealüberbauung gemäss § 69-73 PBG zu realisieren. Diese Grundstücke bilden eine halbinselförmige Ausbuchtung des Baugebiets. 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 Einsehbarkeit des Areals ist insbesondere von Osten und Norden sehr gut, so dass eine Überbauung eine grosse Fernwirkung aufweist.

Gemäss Art. 7.11.3 BZO können bei Arealüberbauungen Erleichterungen gegenüber der Regelbauweise gewährt werden. Im Sinne einer besseren Einordnung der Überbauung an der vorliegenden ortsbaulich exponierten Lage, hat der Gemeinderat am 8. Mai 2024 entschieden, dass die Erleichterungen gemäss Art. 7.11.3 BZO nicht vollständig beansprucht werden dürfen. Die Gebäudehöhe erhöht sich gegenüber der Regelbauweise um 1.6 m. Die Gesamthöhe bleibt hingegen unverändert. Die übrigen Erleichterungen, insbesondere die Erhöhung der Baumassenziffer um einen Zehntel, können beansprucht werden.

2.4. Rahmenbedingungen für die Überbauung

Die künftige Überbauung muss nachfolgende erhöhte Anforderungen erfüllen, wie in Ziff. 3.1 des Entwicklungsvertrags festgehalten:

ECKWERTE ÜBERBAUUNG

- *Es wird der Arealbonus gemäss Art. 7.11.3 BZO gewährt (Erhöhung der Baumassenziffer gegenüber der Regelbauweise um einen Zehntel).*
- *Die Gebäudehöhe erhöht sich gegenüber der Regelbauweise um 1.6 m.*
- *Das oberste Vollgeschoss weist eine Kniestockhöhe von max. 2.8 m auf.*
- *Die Gesamthöhe gemäss Regelbauweise von 14.5 m bleibt unverändert.*
- *Die Gebäudelängen und die Gesamtlänge sind frei.*
- *Die Neubauten werden mit Satteldächern mit einer Neigung von 10° bis 20° versehen.*
- *Die Neubauten sind in ihren Dimensionen und ihrer Setzung so zu konzipieren, dass Durchblicke sowie Sichtbezüge zur Landschaft entstehen. Insbesondere die Ansichten zur freien Landschaft (gegen Norden, West und Süden) sind für die Wirkung massgebend.*
- *Die Umgebungsgestaltung ist so zu konzipieren, dass die Landschaft in die Überbauung hineinfliesst. Auf Geländeänderungen ist im Bereich des Siedlungsrandes wo immer möglich zu verzichten. Von der Landschaft aus dominant wirkende Mauern und Hecken sind nicht zulässig.*

TERRAIN

Im Bereich des Vorplatzes der bestehenden Gewerbeliegenschaft wurde das Terrain erheblich abgegraben. Hier ist im Sinne der Rechtsprechung eine Interpolation anhand des beidseits des Einschnitts bestehenden Geländeverlaufs ins Auge zu fassen. Gegebenenfalls ist eine Ausnahmegewilligung nach § 220 PBG zu gewähren (Ziff. 3.4 des Entwicklungsvertrags).

Die Setzung der Neubauten und der Verlauf des gestalteten Terrains sollen in harmonischer Weise aufeinander abgestimmt werden. Die Methodik der Interpolation und deren Anwendungsbereich sind in Fritzsche et. Al., Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. Auflage 2024, S. 1422 f. beschrieben (Kommentar zu Ziff. 3.4 des Entwicklungsvertrags).

ERSCHLIESSUNG

Die Zu- und Wegfahrt der beiden Grundstücke Kat.-Nrn. 3376 und 3377 erfolgt direkt ab der Kantonsstrasse. Der nördlich der beiden Grundstücke verlaufende Flurweg Kat.-Nr. 1601 wird mit der neuen Zu- und Wegfahrt zusammengelegt (Ziff. 3.3 des Entwicklungsvertrags).

2.5. Strassenprojekt Kantonsstrasse

STRASSENPROJEKT

Das kantonale Tiefbauamt plant eine Strassenverbreiterung der Wet-zikerstrasse mit Radstreifen und Trottoir auf der östlichen Seite der Strasse. Die Umsetzung ist frühestens im Jahr 2030 zu erwarten. Das Strassenprojekt wird innerhalb der rechtskräftigen Verkehrsbaulinie liegen. Eine Schutzinsel für die sichere Querung für Fussgänger ist aufgrund der hohen Verkehrsbelastung für das Areal notwendig (siehe Beilage «Aktennotiz der Besprechung TBA, KZ / Poliplan GmbH vom 29.01.2025»).

RECHTSKRÄFTIGE VERKEHRSBAULINIE



3. Erläuterung Planungsprozess

3.1. Studienauftrag

Im Sommer 2022 wurde ein zweistufiges qualitätssicherndes Verfahren mit drei Architekturbüros durchgeführt, um die städtebauliche und wirtschaftlichen Potenziale des Areals zu untersuchen. Folgende Beiträge wurden eingereicht und gewürdigt:

«Veronica»

Architektur: Hohermuth Architektur AG

Landschaftsarchitektur: Dardelet Landschaftsarchitektur

PROJEKT «VERONICA»
SITUATIONSPLAN



PROJEKT «VERONICA»
MODELL UND VISUALISIERUNG



«Forbüel»

Architektur: bgs & Partner Architekten AG und Rüegg Architekten

Landschaftsarchitektur: Atelier TP

PROJEKT «FORBÜEL»
SITUATIONSPLAN



PROJEKT «FORBÜEL»
MODELL UND VISUALISIERUNG



«Zäme»

Architektur: Dost Architektur GmbH

Landschaftsarchitektur: Böe studio

PROJEKT «ZÄME»
SITUATIONSPLAN



PROJEKT «ZÄME»
MODELL UND VISUALISIERUNG



Das Projekt «Zäme» von Dost Architektur GmbH wurde vom Beurteilungsgremium zur Weiterbearbeitung empfohlen:

ZITAT AUS DEM WÜRDIGUNGSBERICHT
VOM 31.08.2022

Das Projekt «Zäme» überzeugt das Beurteilungsgremium insbesondere bezüglich des intelligenten Umgangs mit der Topografie und mit der anspruchsvollen Lage an der lärmintensiven Strasse. Ausserdem wurde die ernsthafte, präzise und strukturierte Aufnahme der Rückmeldungen aus der Zwischenbesprechung sehr geschätzt. Die städtebauliche Setzung weist hohes Potential auf. Das Projekt bezieht sich auf eine idealisierte Topografie, welche dem ursprünglichen Geländeverlauf entsprechen soll, was eine geschickte Anordnung der Nutzflächen ermöglicht. (...) Es besteht viel Potential, auf der vorliegenden Basis eine städtebaulich gelungene und gut vermarktbare Anlage zu entwickeln.

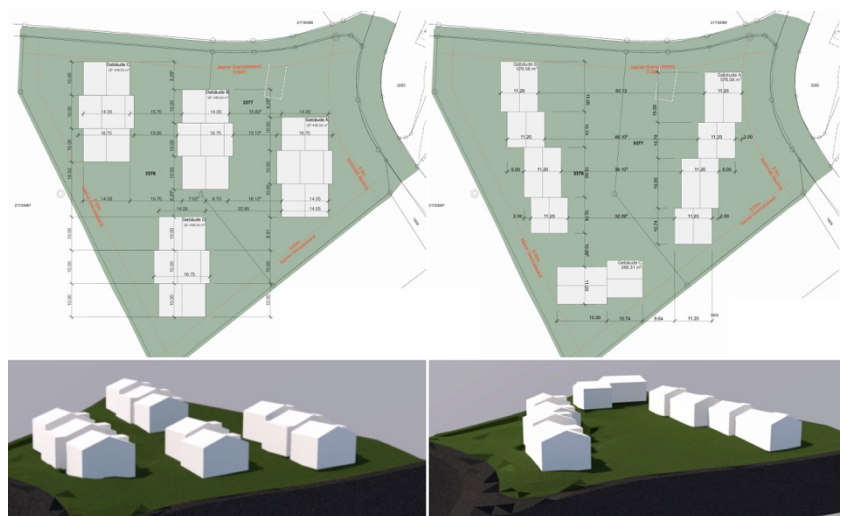
3.2. Volumenstudie

Obwohl die Gemeinde der Entwicklung des Areals positiv gegenübersteht und das Ergebnis des Studienauftrags begrüsst, äusserte sie einige Vorbehalte zum siegreichen Projekt, welche zu einer Überarbeitung Projektvorschlags führte. Folgende städtebauliche Aspekte mussten aus Sicht der Gemeindevertreter präzisiert werden:

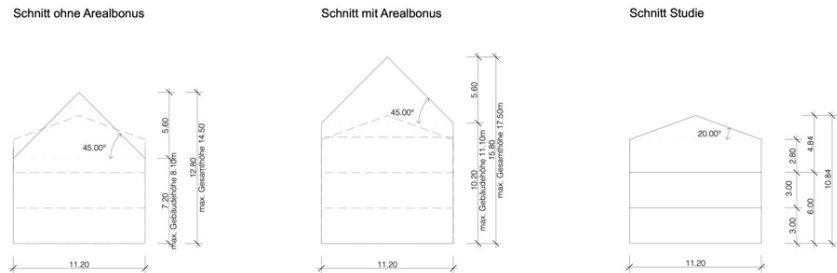
- Dachform
- Körnigkeit (Massivität, voluminöses Erscheinungsbild)
- Wahrnehmung der neuen Überbauung von Oberhittnau aus
- Ausblicke in die umliegende Landschaft (Vermeidung von langen Riegeln)
- Eingliederung in das ländliche Siedlungsstruktur
- Optimierung Freiraum
- Akzeptanz der Bevölkerung

Das Architekturbüro ARYA Design GmbH wurde im Dezember 2024 mit einer Volumenstudie beauftragt, um die beanstandeten Punkte zu optimieren. Verschiedene Varianten wurden untersucht und bewertet. Gebäudesetzung und Dachform wurden in Absprache mit der Gemeinde festgelegt. Die Variante mit dem grossen grünen Aussenraum in der Mitte des Areals ergab die grössten städtebaulichen Qualitäten und die beste Eingliederung in der Siedlungsstruktur. Die Massivität der Baukörper des Studienauftrages konnte durch die neue Setzung und das Weglassen des Attikageschosses reduziert werden. Die Dachform wurde auch geprüft und überarbeitet. Ausserdem konnten die attraktiven Sichtbezüge durch die Überbauung gewährleistet und das Erscheinungsbild mit Blick aus dem Dorfkern minimal gehalten werden.

VOLUMENSTUDIE 2024



GEPRÜFTE GEBÄUDEHÖHEN UND DACHNEIGUNG



3.3. Ausarbeitung Richtprojekt

In Absprache mit der Gemeindeverwaltung wurde das geplante Projekt in mehreren Schritten überarbeitet und optimiert. Dabei wurde die Massivität der projektierten Neubauten gelindert, zahlreiche Ausblicke generiert und eine bessere Einordnung erreicht.

Auf das Attikageschoss wurde verzichtet und die Gebäudesetzung, Gliederung und Körnigkeit aufgrund der Ergebnisse der Volumenstudie von ARYA Design GmbH angepasst. Es wurde eine ortsbildtypische Schrägdach-Landschaft definiert.

WEITERE ASPEKTE RICHTPROJEKT

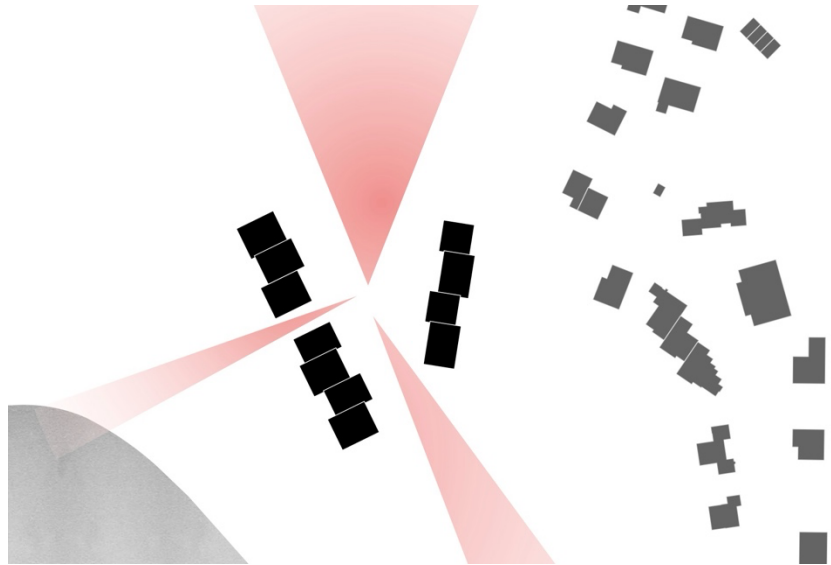
Die Gestaltung des Ankunfts- und Entsorgungsplatzes und der Rampe ist wichtig für das Erscheinungsbild der geplanten Überbauung zum Dorfkern. Diese sind die Visitenkarte der neuen Siedlung und dürfen nicht dominant wirken. Der Innenhof soll als verbindendes landschaftliches Element den Waldsaum mit dem offenen Felderbereich vor den Bauparzellen verbinden und eine vom Dorfkern Oberhittnau her sichtbare freie Achse bilden.

REGELGESCHOSS RICHTPROJEKT (STAND 30.04.2025)



Das Richtprojekt bildet die Basis für den Entwicklungsvertrag mit der Gemeinde Hittnau.

WICHTIGE DURCHBLICKE



Am Waldsaum südwestlich des Areals gibt es im Zonenplan einen Aussichtspunkt. Die Neubauten schränken die Aussicht nicht ein. Dank der erhöhten Lage des Aussichtspunktes (ca. 697 m ü. M.) und durch die Setzung, flaches Schrägdach und niedrige Höhe des vordersten Gebäudekörpers (OK First ca. 692 m ü. M.) besteht keine Sichteinschränkung durch die Neubauten weder auf den Dorfkern Oberhittnau noch auf die nördliche Hügellandschaft.

AUSSICHTSPUNKT



HÜGELLANDSCHAFT



4. Erläuterung der Aufhebung

AUFHEBUNG

Die Regelungen gemäss Bestimmungen und Situationsplan des privaten Gestaltungsplans «Forbüel» werden aufgehoben. Es kommt kein neuer Gestaltungsplan zur Anwendung.

Stattdessen sind für die Baubewilligung nach der Aufhebung die gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hittnau und die Bestimmungen des Entwicklungsvertrags massgebend, soweit nicht kantonales Recht oder Bundesrecht vorgeht.

ALLGEMEINVERBINDLICHKEIT

Der Gemeinderat kann die Aufhebung eines privaten Gestaltungsplans als allgemeinverbindlich erklären, wenn ihr die Grundeigentümer zustimmen, denen mindestens zwei Drittel der einbezogenen Flächen gehören, und wenn keine schutzwürdigen Interessen der anderen Grundeigentümer verletzt werden (§ 85 Abs. 2 PBG).

Diese Bedingungen sind im vorliegenden Fall erfüllt:

2/3 MEHRHEIT

Dem Grundeigentümer Heinz Peter Meier, vertreten durch die Kaufrechtsberechtigte Fore Immobilien AG, gehören mit dem beiden Parzellen Kat.-Nrn. 3376 (4'104 m²) und 3370 (2'925 m²) 99% der betroffenen Flächen (insgesamt 7'049 m²).

SCHUTZWÜRDIGE INTERESSEN

Der Gestaltungsplanperimeter umfasste zum Zeitpunkt der Genehmigung nur das Grundstück Kat.-Nr. 2892 (heute Kat.-Nrn. 3376 und 3370). Nachträglich wurde im Zonenplan ein kleiner Anteil der Parzelle Kat.-Nr. 1604 (Strassenparzelle, 20 m², Böschung) dem Gestaltungsplanperimeter zugewiesen. Diese Fläche steht in keinem sachlichen Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan.

Mit der Aufhebung des Gestaltungsplans werden daher auch keine Interessen der betroffenen Eigentümer verletzt.

KOSTENTRAGUNG

Die Kosten des Aufhebungsverfahrens werden vollumfänglich durch die Kaufrechtsberechtigte Fore Immobilien AG getragen.

INKRAFTTRETEN

Die Aufhebung des privaten Gestaltungsplans «Forbüel» schafft die Voraussetzungen für eine Neuüberbauung des Areals, die den planerischen Anforderungen der Gemeinde Hittnau als auch der Grundeigentümerin Rechnung trägt. Die öffentlichen Anliegen und die Bedürfnisse des privaten Planungsträgers wurden aufeinander abgestimmt.

Die Aufhebung wird vom Gemeinderat nach Rechtskraft der Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft gesetzt.

5. Auswirkung der Aufhebung des Gestaltungsplans

Auf der Parzelle 3377 befindet sich ein Gewerbegebäude, welches bis Ende 2019 das Unternehmen «Heinzp. Meier Filmleinwände» beherbergte. Nach 40 Jahren stellte das Unternehmen den Betrieb ein und der Eigentümer ging in den Ruhestand. Somit änderten sich die ursprünglichen Nutzungsbedürfnisse, welche zum rechtskräftigen Gestaltungsplan führten.

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 Aufhebung des bestehenden Gestaltungsplans ist notwendig für die weitere Projektentwicklung auf den Parzellen.

ERSCHLIESSUNG

Die Kantonsstrasse ist heute für die geplante Überbauung ausreichend ausgebaut. Das Richtprojekt berücksichtigt ausserdem die künftige Strassenverbreiterung.

SIEDLUNG UND VERKEHR

Die im Entwicklungsvertrag festgelegten erhöhten Anforderungen ermöglichen eine qualitätsvolle und ortsbildgerechte Überbauung. Ausserdem schafft der Entwicklungsvertrag die notwendige Planungssicherheit für die Umsetzung des Bauvorhabens. Durch die erhöhten Anforderungen kann sich das Bauvorhaben besonders gut in die Umgebung einfügen.

Das Konzept mit modernem Wohnen im ländlichen Kontext bietet jungen Familien und neuen Generationen Wohnraum in Hittnau; einer Gemeinde, deren Bevölkerungsstruktur ein hohes Durchschnittsalter aufweist. Dies hat auch positive Auswirkungen für die Einwohnenden und für die Gemeindeinfrastruktur.

Die Mindestanzahl Parkplätze wird nach den Bestimmungen der BZO geplant. Es ist eine oberirdisch autofreie Überbauung vorgesehen. Die erforderlichen Veloparkplätze werden nach der VSS-Norm dimensioniert.

LÄRMSCHUTZ

Durch die gewählte Anordnung der Baukörper (gestaffelte Zeile entlang der Wetzikerstrasse) wird der Strassenlärm abgeschirmt und die Bedingungen für eine ruhige begrünte Mitte auf dem Areal geschaffen, von der sämtliche neue Wohnungen profitieren. Ausserdem werden keine lärmempfindlichen Räume strassenseitig angeordnet.

LANDSCHAFT

Das Projekt geht mit den landschaftlichen Gegebenheiten sensibel um und nutzt diese, um das Siedlungsbild und die Wohnqualität zu stärken. Die weitläufige begrünte Mitte vernetzt die angrenzende Landwirtschaftszone und die Gliederung der Wohnzeilen ermöglicht

Ein- und Ausblicke in die Landschaft sowie vermeidet ungewünschte Riegelwirkungen.

UMWELT

Die Gebäudesetzung wurde so gewählt, dass der Fussabdruck der neuen Bebauung so klein wie möglich gehalten wird, um möglichst viel Freiraum zu generieren und das Areal minimal zu versiegeln. Zudem wird dadurch die Durchlässigkeit für nächtliche Kaltluftströmungen gefordert. Dieser Freiraum dient als wertvoller Grünraum sowohl für die optische Fernwirkung als auch für die Aspekte des sommerlichen Hitzeschutzes durch Beschattung mittels Grünpflanzungen. Durch den dicken Substrataufbau und geringem Versiegelungsgrad wird die Retention von Regenwasser optimiert und ein Lebensraum zur Förderung der Biodiversität geschaffen. Zweckmässige Ausstattungen für die soziale Interaktion der Bewohnenden im Aussenraum ergänzen das freiräumliche Konzept. Für die Planung des Freiraumes wurde ein Landschaftsarchitekt beigezogen, um Bebauung und Umgebungsgestaltung frühzeitig und umfassend zu begleiten und abzustimmen.

NACHHALTIGKEIT

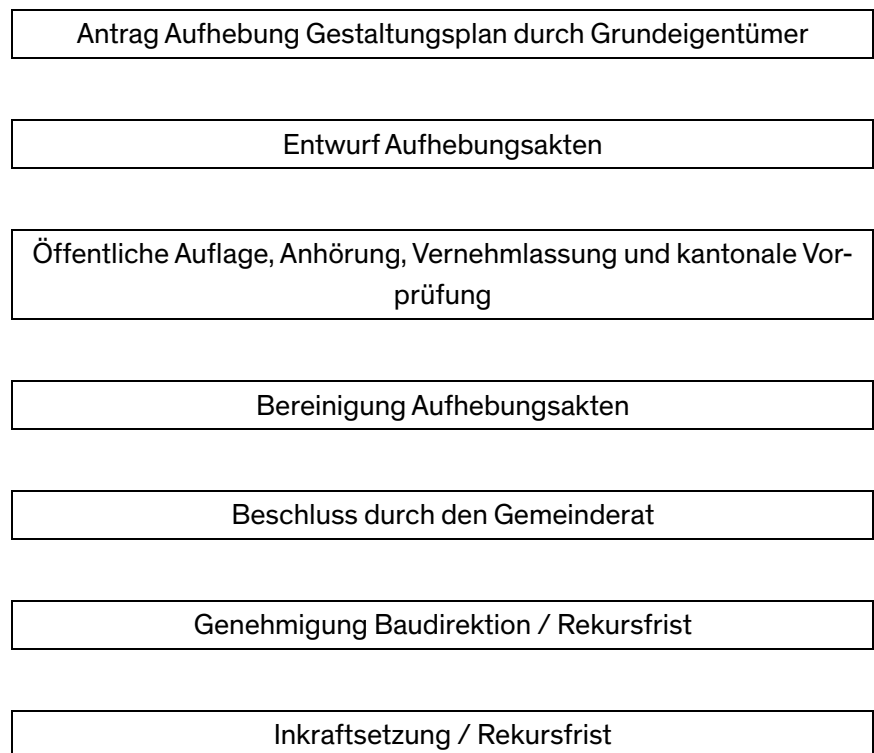
Die Materialisierung und Bauweise der Neubauten ist durch zeitgemässe Nachhaltigkeitskonzepte, wie der Reduzierung treibhausgasemittierender Baustoffe, der sinnvollen Verwendung nachwachsender Rohstoffe und dem Einsatz von Einrichtungen zur Unterstützung des natürlichen sommerlichen Wärmeschutzes und der Eigenenergieförderung geprägt und soll dadurch einen bauökologischen Vorbildcharakter erhalten.

6. Mehrwertabgabe

Die Gemeinde Hittnau verzichtet auf die Erhebung der Mehrwertabgabe.

7. Verfahren und Mitwirkung

7.1. Planungsablauf



7.2. Öffentliche Auflage

EINWENDUNGSVERFAHREN

Die Unterlagen zur Aufhebung wurden gemäss § 7 PBG während 60 Tagen, vom **xx.xx.xxxx** bis **xx.xx.xxxx** öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist konnten sich alle Personen zum Entwurf äussern und Einwendungen vorbringen.

Die öffentliche Auflage kann in Abstimmung mit der Gemeinde parallel zur kantonalen Vorprüfung vorgenommen werden.

Das MAG sieht vor, dass der Entwicklungsvertrag zusammen mit der Planungsmassnahme öffentlich aufzulegen sind (§ 22 Abs. 1 MAG), d.h. vorliegend der Aufhebung des privaten Gestaltungsplans.

Während der Auflagefrist gingen keine Einwendungen ein.

GEMEINDE HITTNAU

7.3. Anhörung

Gleichzeitig wurde die Vorlage den Nachbargemeinden und dem Verband Regionalplanung Zürcher Oberland (RZO) zur Anhörung unterbreitet. Diese nimmt die geplante Aufhebung des Gestaltungsplans zur Kenntnis und hat keine Anmerkungen vorzubringen.

7.4. Kantonale Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurden die Unterlagen dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Das Amt für Raumentwicklung hat mit **Schreiben vom xx.xx.xxxx** Stellung zur Aufhebung genommen.

Die Aufhebung des privaten Gestaltungsplans «Forbüel» wird als rechtmässig, zweckmässig und angemessen und somit gemäss § 5 PBG als genehmigungsfähig eingestuft.

8. Beilagen

- Plan zur Aufhebung des Gestaltungsplans
- Entwicklungsvertrag vom 08.10.2025
- Aktennotiz der Besprechung TBA, KZ / Poliplan GmbH vom 29.01.2025
- Würdigungsbericht Studienauftrag
- Richtprojekt (Stand 30.04.2025)