

EINGEGANGEN

Heinz Peter Meier
Wetzikerstrasse 64
8335 Hittnau

10. Sep. 2025

Einschreiben
Gemeinde Hittnau
Jakob Stutz-Strasse 50
8335 Hittnau

Hittnau, 10. September 2025

Aufhebung Gestaltungsplan Parzelle Kat.-Nrn. 3376 & 3377

Sehr geehrte Damen und Herren

Für die beiden Grundstücke Kat.-Nrn. 3376 und 3377 in Oberhittnau besteht ein rechtsgültiger Gestaltungsplan (vom Regierungsrat genehmigt am 8. Januar 1992). Die Grundstücke befinden sich in der Wohnzone W2.0.

Der Grundeigentümer der beiden Grundstücke, Heinz Peter Meier, resp. die Kaufrechtsberechtigte (eine professionelle Immobilienentwicklerin) ebendieser Grundstücke, die Fore Immobilien AG, Rapperswil, planen eine Neuüberbauung der beiden genannten Grundstücke. Der bestehende Gestaltungsplan enthält sehr stark auf eine gewerbliche Nutzung (nicht mehr benötigt) ausgelegte Vorgaben (Erstellung eines Gebäudes mit max. 220m² BGF Wohnen und max. 680m² BGF Gewerbe). Um die Grundstücke, die in der Wohnzone 2.0 liegen, zonenkonform (W2.0) nutzen zu können, plant die Kaufrechtsberechtigte auf den beiden Grundstücke Kat.-Nrn. 3376 und 3377 die Erstellung von der Wohnnutzung dienenden Gebäuden. Vor der Realisierung der Neuüberbauung, die im Rahmen einer Arealüberbauung erfolgen soll, ist somit der auf eine vornehmlich gewerbliche Nutzung ausgerichtete Gestaltungsplan aufzuheben. Zur ausführlichen Erläuterung, weshalb der vorgenannte Gestaltungsplan aufzuheben ist, wird auf den Entwurf des Erläuterungsberichts nach Art. 47 RPV (Beilage 1) verwiesen.

Weiter beabsichtigt die Gemeinde Hittnau mit der Kaufrechtsberechtigten (Fore Immobilien AG) hinsichtlich einer allfälligen Mehrwertabgabe sowie zur Präzisierung der nach Aufhebung des Gestaltungsplans auf den Grundstücken zu verwirklichenden Arealüberbauung einen «Entwicklungsvertrag / Städtebaulichen Vertrag» abzuschliessen, welcher diesem Gesuch im Entwurf ebenfalls beiliegt (Beilage 2) ebenso wie die im

Zusammenhang mit dem «Entwicklungsvertrag / Städtebaulichen Vertrag» von der Zürcher Kantonalbank erstellten Schätzung vom 10. Februar 2025 betreffend die Aufhebung des vorgenannten 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 (§ 87 PBG und Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. Auflage 2024, S. 235), weshalb das vorliegende Gesuch eingereicht wird.

Gemäss § 82 PBG können Gestaltungspläne sodann frühestens fünf Jahre nach ihrem Inkrafttreten aufgehoben werden. Der vorliegende Gestaltungsplan ist bereits über 30 Jahre in Kraft. Die «Sperrfrist» ist somit abgelaufen und es bestehen keine Hinderungsgründe für die Aufhebung des Gestaltungsplans.

Weiter darf die Aufhebung des Gestaltungsplans nicht dazu führen, dass bereits realisierte, gestaltungsplan-konforme Gebäude baurechtswidrig werden. Auch diese Anforderung ist erfüllt. Mit der Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht werden keine der bestehenden Bauten baurechtswidrig werden, insbesondere auch deswegen nicht, weil bestehende Bauten, welche Bauvorschriften nicht erfüllten, die Bestandesgarantie geniessen.

Da die Voraussetzungen für die Aufhebung des Gestaltungsplans erfüllt sind, stelle ich als Eigentümer der Grundstücke Kat.-Nrn. 3376 und 3377 in Oberhittnau zusammen mit der Kaufrechtsberechtigten den Antrag, den Gestaltungsplan «Forbüel», betreffend die beiden Grundstücke Kat.-Nrn. 3376 und 3377 in Oberhittnau, welcher der Regierungsrat mit Beschluss vom 8. Januar 1992 genehmigt hat, aufzuheben und die dafür notwendigen Schritte in die Wege zu leiten.

Für Ihre geschätzten und zeitnahen Bemühungen und die antragsgemässe Einleitung der für die Aufhebung des Gestaltungsplans «Forbüel» bedanken wir uns bereits im Voraus bestens und verbleiben

mit freundlichen Grüssen

Eigentümer Grundstücke Kat.-Nrn. 3376 und 3377 in Oberhittnau



Heinz Peter Meier

Kaufrechtsberechtigte, Fore Immobilien AG

