

Gestaltungsplanverfahren

Der Hauptzweck des Gestaltungsplans besteht darin, eine besonders gute Überbauung, Gestaltung und Erschliessung zu ermöglichen und sicherzustellen. Es darf dabei von der Grundordnung abgewichen werden.

Besteht in einem bestimmten Gebiet ein wesentliches öffentliches Interesse beispielsweise an einer differenzierten baulichen Verdichtung, am Ortsbild-, Landschafts- oder Immissionsschutz (Lärmvorbelastung), so kann dieses Gebiet im Zonenplan mit einer Gestaltungsplanpflicht bezeichnet werden.

Es wird zwischen öffentlichem und privatem Gestaltungsplan unterschieden. Ein öffentlicher Gestaltungsplan ist nur zulässig, wenn daran ein wesentliches öffentliches Interesse besteht. Die Federführung liegt dann bei der Stadt.

Private Gestaltungspläne werden von den Grundeigentümern und -eigentümern aufgestellt. Erstreckt sich der Gestaltungsplan über verschiedene Parzellen, müssen die Grundeigentümerinnen und -eigentümer damit einverstanden sein, denen mindestens zwei Drittel der einbezogenen Flächen gehören.

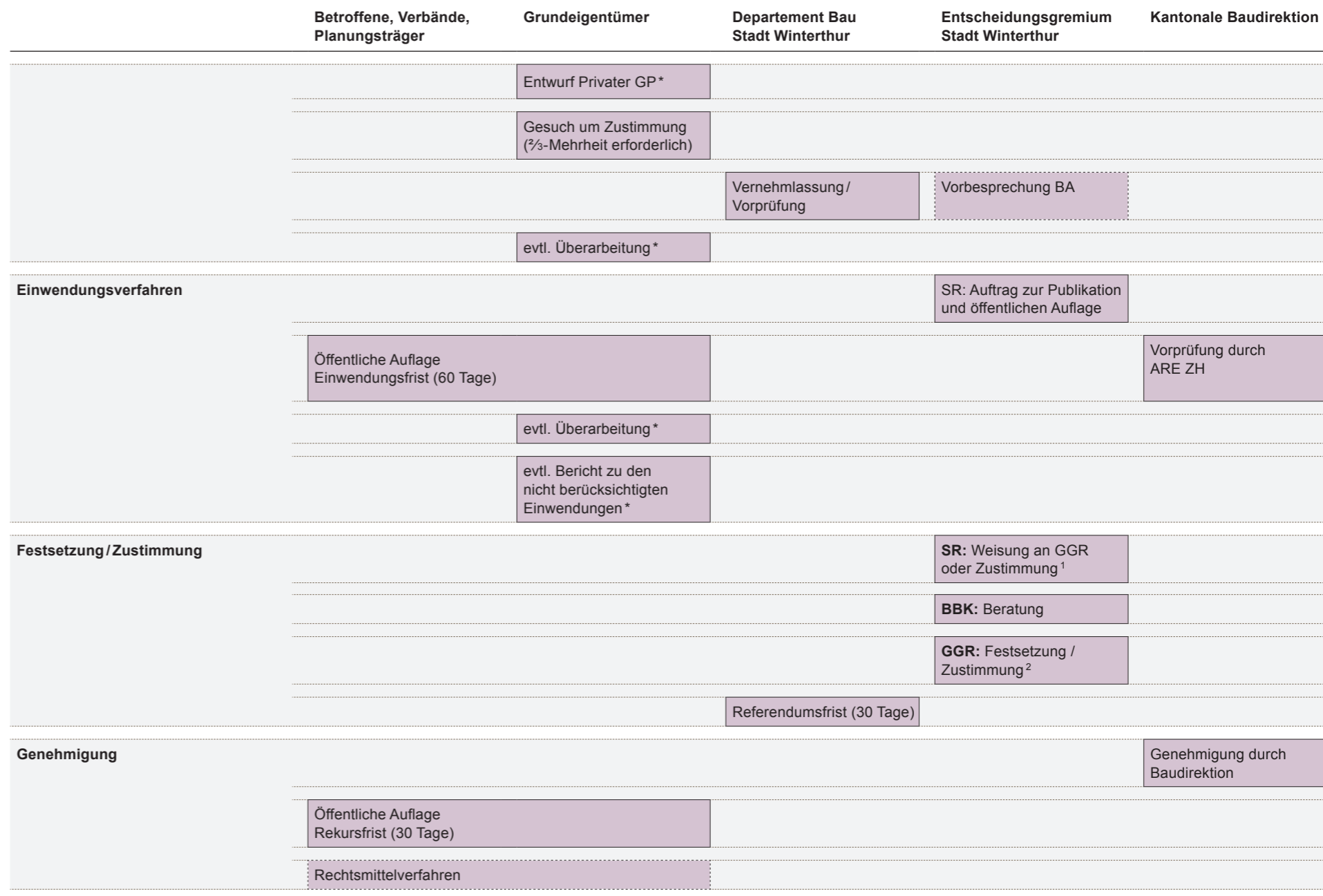
Gestaltungspläne durchlaufen ein offizielles Planungsverfahren und werden mit der Genehmigung der Baudirektion und nach Abschluss der Rekursfrist rechtsgültig. In der nebenstehenden Darstellung sind die wichtigsten Verfahrensschritte bezeichnet. Der Zeitbedarf hängt stark von der sorgfältigen Vorbereitung, der Komplexität und der politischen Bedeutung des Vorhabens ab. In der Regel dauert das Verfahren von der städtischen Vernehmlassung bis zum rechtsgültigen Gestaltungsplan mindestens eineinhalb Jahre.

Die gesetzlichen Bestimmungen finden sich im Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich unter § 83 ff. PBG.

Verfahrenspauschale für private Gestaltungspläne

Für private Gestaltungspläne wird von der Stadt gemäss der Dienstanweisung vom 12.03.2014 eine Verfahrenspauschale für Behördenbeschlüsse von total CHF 7'500.- verrechnet. Die Kosten für die amtlichen Publikationen und Gebühren (Kanton, Vermessungsamt etc.) werden direkt weiterverrechnet.

Die Erarbeitung der Pläne, die Beantwortung der Einwendungen nach der öffentlichen Auflage sowie die Information und Konsultation von Nachbarn und weiteren direkt Betroffenen sind Sache der Gesuchsteller.



* Ein öffentlicher Gestaltungsplan wird unter der Federführung des Departements Bau erarbeitet.

¹ Weichen private Gestaltungspläne nicht von der Grundordnung ab, so kann der Stadtrat die Zustimmung erteilen.

² Entsprechen private Gestaltungspläne nicht der Grundordnung, so erteilt der Grosse Gemeinderat die Zustimmung. Für die Festsetzung von öffentlichen Gestaltungsplänen ist ebenfalls der Grosse Gemeinderat zuständig.

GP: Gestaltungsplan
BA: Bauausschuss
SR: Stadtrat
GGR: Grosse Gemeinderat
BBK: Bau- und Betriebskommission
ARE: Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich