



Gutachten Nr. 27-2016
Objekt Spinnereianlage Schönau

Gemeinde: Wetzikon
Ortslage/Strasse: Schönaustrasse
Objekt: Spinnereianlage Schönau
Vers.-Nr.: 875, 879, 880, 881, 883
Eigentümer/in: Hiag Immobilien, Lintheschergasse 10, 8001 Zürich

Anlass und Voraussetzungen

Seit 2011 wurden die Bebauungs- und die Umnutzungsmöglichkeiten des ehemaligen Spinnereiensembles in einem aufwändigen Planungsprozess geprüft. Dies erfolgte mit mehreren qualifizierten Verfahren unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege.

Auf der Basis eines Wettbewerbsresultats reichte die Eigentümerin ein Baugesuch für die Bebauung des südlichen Teils des Areals ein. Die baurechtliche Bewilligung der Gemeinde Wetzikon vom 10.07.2013 wurde indes durch das Baurekursgericht aufgehoben (BRGE III 0105/2014 und 0106/2014), die dagegen erhobene Beschwerde sowohl vom Verwaltungsgericht (VB.2014.00543) als auch vom Bundesgericht (BGr 1C_246/2015) abgewiesen.

Am 24.09.2013 wurde eine Volksinitiative zum Areal Schönau vom Souverän der Stadt Wetzikon angenommen. Darin ist die Ausarbeitung eines öffentlichen Gestaltungsplans unter folgenden Prämissen gefordert (Auswahl): „Ausnützung (Baumassenziffer) maximal 2,0“, „Grünraum bleibt erhalten“, „Fabrikneubau bleibt freigestellt“, „das südliche Vorgelände bleibt frei von Bauten“.

Am 15./18.12.2014 setzte der Grosse Gemeinderat von Wetzikon die revidierte Bau- und Zonenordnung (BZO), die auf dem räumlichen Entwicklungskonzept (REK) von 2010 und dem Richtplan von 2013 basiert, fest. Im Richtplan wird das Areal Schönau als „Verdichtungsgebiet“ identifiziert, was sich in der geltenden BZO in einer Baumassenziffer von 2,9 m³/m² niederschlägt. Der oben erwähnte Planungsprozess basierte auf diesen Grundlagen.

Für den nun in Ausarbeitung begriffenen, öffentlichen Gestaltungsplan Schönau soll die kantonale Denkmalpflege einbezogen werden. Deren Mitwirkung soll auf der Grundlage der vorliegend nachgefragten Beurteilung durch die Kantonale Denkmalpflegekommission (KDK) erfolgen.



Die Fragestellung lautet:

Frage 1:

Handelt es sich bei der Spinnereianlage Schönau und den zugehörigen Wasserkraftanlagen um Schutzobjekte gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG? Falls die Frage bejaht wird, rechtfertigt sich eine überkommunale Einstufung?

Frage 2:

Falls Frage 1 im Grundsatz bejaht wird: Gilt dies für alle Gebäude und Gebäudeteile des Ensembles sowie für die Wasserkraftanlage im gleichen Mass?

Frage 3:

Falls Frage 2 differenziert beantwortet wird: Sind beim Hauptgebäudekomplex, Vers.-Nr. 0875 der Gebäudeteil des Wohnhauses Nr. 11 und derjenige des Zwischenbaus Nr. 13 in ihrer Substanz und in ihrer Wirkung als Teil des Schutzobjekts zu betrachten?

Frage 4:

Falls Frage 2 differenziert beantwortet wird: Sind die Nebengebäude Vers.-Nrn. 0879 (Garage), 0880 (Gaswerk/Lager, Schreinerei) in ihrer Substanz und in ihrer Wirkung als Teil des Schutzobjekts zu betrachten? Was ist ihre diesbezügliche Bedeutung in Bezug auf die Wirkung des Fabrikweihers?

Frage 5:

Falls Frage 2 differenziert beantwortet wird: Sind die Nebengebäude Vers.-Nrn. 0881 (Magazingebäude) und 0883 (Pfadihaus) in ihrer Substanz und in ihrer Wirkung als Teil des Schutzobjekts zu betrachten?

Frage 6:

Falls Frage 1 im Grundsatz bejaht wird: Ist der ehemalige Fabrikantenpark in seiner Substanz und in seiner Wirkung als Teil des Schutzobjekts zu betrachten?

Frage 7:

Falls Frage 1 im Grundsatz bejaht wird und unter Berücksichtigung der Beurteilung der Fragen 2 bis 6: Welches sind die für eine ungeschmälerte Wirkung des Schutzobjektes relevanten Blickachsen und Standorte innerhalb und ausserhalb des Areals?

Der Gesamtkommission führte am 6. Dezember 2016 einen Augenschein durch. Ausserdem nahmen folgende Personen teil:

Roger Strub (kantonale Denkmalpflege), Judith Casagrande (Stadtplanerin Wetzikon), Susanne Sieber (Stadträtin Wetzikon), Lukas Fehr (Eigentümerversorger Hiag), Nicole Manetsch (Verwaltung Hiag), Roland Leu (asa AG, GP-Beauftragter, Mieter), Jouke Seffinga (Architekt, Mieter), Marcel Fürer (Landschaftsarchitekt, Mieter).

Anlässlich der Sitzungen vom 7. Februar 2017 und 7. März 2017 hat die KDK das Gutachten nach eingehender Prüfung der Sachlage genehmigt.

Antrag

Antwort auf Frage 1:

Die Spinnereianlage Schönau und die zugehörigen Wasserkraftanlagen und der Weiher sind Schutzobjekte gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG von überkommunaler Bedeutung.

Antwort auf Frage 2:

Die Schutzwürdigkeit gilt nicht für alle Gebäude und Gebäudeteile des Ensembles sowie für die Wasserkraftanlage im gleichen Mass. Die Objekte werden differenziert wie folgt eingestuft:

Überkommunal:

- Spinnerei (Vers.-Nr. 0875)
- Wohnhaus (Vers.-Nr. 0875)
- Turbinenhaus mit technischer Einrichtung (Vers.-Nr. 0875)
- Kesselhaus mit Dampfkraftanlage, Hochkamin (Vers.-Nr. 0875)
- Gaswerk (Vers.-Nr. 0880, südlicher Gebäudeteil)
- Magazin (Vers.-Nr. 0881)
- Weiher mit allen Anlageteilen (Wehr etc.)

Nicht schutzwürdig:

- Zwischenbau (Vers.-Nr. 0875)
- Garage (Vers.-Nr. 0879)
- Unterstand (Vers.-Nr. 2061)
- Schopfanbauten (Vers.-Nr. 0880, nördliche Gebäude ohne Gaswerk)
- Pfadihaus (Vers.-Nr. 0883)

Antwort auf Frage 3:

Das Wohnhaus Nr. 11 in nächster Distanz zur Spinnerei ist von grosser Bedeutung im Fabrikensemble, dem die Wohnungen des Fabrikanten und der Arbeiter zuzurechnen sind. Ausserdem ist es im Zusammenhang mit dem Parkwäldchen und dem südlich vorgelagerten Garten ortsbaulich wichtig. Es ist mit seiner Substanz und Wirkung ein Schutzobjekt als Teil des Spinnereiensembles.

Der Zwischenbau Nr. 13 wird als nicht schutzwürdig betrachtet, da er im Spinnereiensemble weder architektur- noch technikgeschichtlich von Bedeutung ist. Auch ortsbaulich kommt ihm keine besondere Wichtigkeit zu.

Antwort auf Frage 4:

Das Nebengebäude Vers.-Nr. 0879 (Garage) hat durch verschiedene Umbauten stark an originaler Bausubstanz eingebüsst. Die Funktion als ehemaliges Staubhäuschen ist nicht mehr erkennbar, es wird darum als nicht schutzwürdig betrachtet.

Die unter der Vers.-Nr. 0880 zusammengefassten Nebengebäude werden unterschiedlich eingestuft. Der südliche Gebäudeteil, das ehemalige Gaswerk, stellt als Teil des Spinnereiensembles ein Schutzobjekt mit seiner Substanz und Wirkung dar, da es technikgeschichtliche und ortsbauliche Bedeutung hat.

Den nördlich an das ehemalige Gaswerk angebauten Nebengebäuden Vers.-Nr. 0880 (Lager, Schreinerei) kommt aufgrund ihrer untergeordneten Funktion keine Schutzwürdigkeit zu. Hingegen sind die Nebenbauten mit ihrer strassenraumbegrenzenden Stellung von grosser Bedeutung. Zusammen mit dem gegenüber liegenden Magazin (Vers.-Nr. 0881) definieren sie den Strassenraum und stärken so die Achse, die auf die Spinnerei zuläuft. Diese Funktion kann auch von einem Ersatzbau übernommen werden. Zum Weiher zeigen die Nebengebäude eine vollständig geschlossene Rückseite und halten auch räumlich Distanz. Unterstützt wird diese Wirkung durch die topografisch erhöhte Lage der Nebengebäude zum Weiher.

Der zwischen der Garage und dem ehemaligen Gaswerk situierte Velounterstand ist als untergeordneter Baukörper ohne nennenswerte Qualitäten ohne historische Bedeutung und darum kein Schutzobjekt.

Antwort auf Frage 5:

Das Nebengebäude Vers.-Nr. 0881 (Magazingebäude) hatte als Baumwollmagazin eine wichtige Funktion im Spinnereibetrieb und ist mit der historischen Bausubstanz gut erhalten. Zudem übt es im Strassenraum eine wichtige raumbildende Funktion aus. Es ist darum als Teil des Spinnereiensembles ein Schutzobjekt, das in seiner Substanz und Wirkung zu erhalten ist.

Das Nebengebäude Vers.-Nr. 0883 (Pfadihaus) stellt aufgrund seiner untergeordneten Funktion als Schopf und wegen mangelnder architekturhistorischer Bedeutung kein Schutzobjekt dar.

Antwort auf Frage 6:

Das Parkwäldchen („Fabrikantenpark“) ist von ortsbildprägender Bedeutung und gemeinsam mit dem Garten südlich der Villa ein Zeuge der gewachsenen Vielfalt unterschiedlicher Gartentypologien im Rahmen des historischen Fabrikensembles. Beide sind daher als Teil des Schutzobjektes zu betrachten.

Schützenswert ist das Parkwäldchen in seiner Funktion als einer dem Wohnhaus zugeordneten Grünfläche, einschliesslich seiner bewegten Topografie. Die wenigen erhaltenen Altbäume der ehemaligen Parkgestaltung sollen erhalten bleiben. Der jüngere Wildaufwuchs ist nicht Teil des Schutzobjektes.

Antwort auf Frage 7:

Für die Wirkung des Schutzobjekts Spinnereiensemble sind folgende Blickachsen und Standorte wichtig:

- Ursprüngliche Zufahrt zwischen ehem. Baumwollmagazin Vers.-Nr. 0881 und Gaswerk Vers.-Nr. 0880 mit Sicht auf die Mittelachse der Spinnerei

Eine allfällige neue Bebauung an der Westseite der Zufahrt anstelle der nicht schutzwürdigen Schopfbauten muss sich dem Spinnereihauptbau und dem Baumwollmagazin Vers.-Nr. 0881 in seiner Gesamtwirkung und Höhenentwicklung unterordnen, damit diese in ihrer Wirkung nicht beeinträchtigt werden.

- Sicht auf die Spinnerei von Norden, über den Weiher hinweg, von Süden und über das südliche Vorgelände

Wichtig ist die Sichtbarkeit des Ensembles vom Fussweg, der auf der Westseite des Weihers entlangführt, ab der Usterstrasse über die Brücke beim Unterwasserkanal bis zum Sandweg. Die Sicht über den Weiher soll durch teilweise Fällung des Wildaufwuchses im Uferbereich wieder geöffnet werden. Die westliche Hälfte der Parzelle 369 nördlich des Sandwegs soll freigehalten werden, damit das Spinnereiensemble und die Wasserkraftanlage genügend Wirkungsraum behalten.

- das östliche Ufer des Weihers soll von Bebauung freigehalten werden. Eine allfällige neue Bebauung an der Schönaustrasse als Ersatz für die nicht schützenswerten Schopfbauten (Vers.-Nr. 0880, ausser Gaswerk) ist im Wesentlichen auf den heutigen Fussabdruck zu begrenzen. Das Ufer des Weihers soll nicht durch private Aussenräume besetzt werden. Die historische topografische Einbettung des Weihers und insbesondere die Böschung am Fuss der Fabrikgebäude soll nicht verändert werden.

Begründung

Die Spinnerei Schönau gehört zur dichtesten schweizerischen Spinnereiachse. Diese hat sich im 19. Jahrhundert am Aabach zwischen dem Pfäffikersee und dem Greifensee gebildet. Auf einer Gefällsstrecke von ca. 8 km mit 102 Metern Höhendifferenz wurden zwischen 1815 und 1914 zwanzig Baumwollspinnereien, eine grosse Seidenspinnerei und eine Werkstattanlage mit Giesserei gegründet. Auf dem Gemeindegebiet von Uster entstanden weitere Industriebetriebe. Die Achse Wetzikon-Aathal strahlte mit den Industrieanlagen auf die umliegenden Weiler und Dörfer aus, die zum verstädterten Industriedorf zusammenwuchsen. Der Aabach erhielt wegen der grossen Gewinne, die hier gemacht wurden, den Übernamen „Millionenbach“. Die Fabrikanlage Schönau, die zweitälteste erhaltene Spinnerei im Gebiet der Gemeinden Wetzikon – Seegraben, ist Teil dieser bedeutenden Kulturlandschaft.

Als oberste grosse Fabrikanlage der Industrieachse liegt die Spinnerei Schönau dominant auf einer Hügelkuppe nordöstlich des Aathals. Die Anlage besteht aus dem Gebäudekomplex mit Spinnerei,



Turbinen- und Kesselhaus samt Hochkamin, Wohnhaus, Lagergebäuden, einem Parkwäldchen und dem Stauweiher mit den Wasserbauten. Sie hat besondere industriegeschichtliche Bedeutung.

Kesselhaus, Hochkamin und Dampfkessel sind eine der wenigen noch vollständig erhaltenen, über 100-jährigen Dampfkraftanlagen. Im Kanton Zürich dürfte es sich um die älteste derartige Anlage handeln.

Die Wehreinrichtungen, der Aabachkanal und der Unterwasserkanal bilden im Kanton Zürich eine einzigartige Lösung mit einem Turbinenhaus, das den Einlauf und den Auslauf auf der talseitigen Fassade übereinander hat. Entsprechend imposant ist das Innere des dreigeschossigen Turbinenhausbereichs mit Unterwasserkammer, Turbinen und Transmissionsgeschoss sowie Generator- und Reglergeschoss. Die horizontalachsige Doppelfrancis turbine mit offener Wasserkammer ist eine Rarität, ebenso die Seilscheibe mit dem Riemen zum Generator. Der technischen Einrichtung mit Dampfkessel und Turbinenanlage sowie den Wasserbauten kommt grosse technikgeschichtliche Bedeutung zu.

Der Schöнауweiher mit seiner malerischen Einbettung der Fabrikanlage ist für das Siedlungsbild von besonderer Wichtigkeit. Gemeinsam mit der bewegten Topografie, d.h. den steilen Böschungen, auf welcher die Industriegebäude thronen, vermittelt er ein eindrückliches Bild der Industriekultur und Wasserkraftnutzung am Aabach.

Bedeutend für das Siedlungsbild ist auch das Parkwäldchen nördlich des Wohnhauses. Als markante Terrainerhebung mit teils eindrücklichem Baumbestand prägt es entscheidend den nordöstlichen Bereich des Fabrikensembles.

Der nachfolgende erläuternde Bericht ist integraler Bestandteil des Gutachtens.

Zürich, den 7. März 2017

**Denkmalpflege-Kommission
des Kantons Zürich**

Der Präsident:

Michael Hanak



Erläuternder Bericht

Situation

Als Seltenheit für eine frühe Fabrikanlage liegt die Spinnerei Schönau auf der Hügelkuppe zwischen Pfäffikersee und dem Aathal. Der Standort ergab sich durch das Wasserrecht, das am starken Gefälle zwischen den beiden alten Wasserrechten der Mühle Stegen und der Hammer- und Kupferschmiede Unter-Medikon noch zu haben war.¹ So bildet die Anlage heute einen dominanten Querbau mit dem Spinnereigebäude, Turbinen- und Kesselhaus mit Hochkamin und dem Wohnhaus, verbunden mit einem Zwischenbau. Von Süden ist die Gesamtanlage unverbaut sichtbar. Gegen Westen grenzt sie an das Ufer des dazugehörenden Spinnereiweiher. Nach Norden reihen sich an der einstigen Zufahrtsstrasse Nebenbauten und das Baumwollmagazin und bilden eine auf das Spinnereigebäude zulaufende Achse. An der Nordostseite befindet sich auch ein Parkwäldchen.

Bau- und Nutzungsgeschichte²

- | | |
|-----------|--|
| Ab 1798 | Nach der Aufhebung des Handels- und Gewerbemonopols begannen die Unternehmer im Zürcher Oberland, Baumwolle einzukaufen, Bauernfamilien zum Spinnen abzugeben, das gewonnene Garn zu Tuch zu verweben und in den Handel zu bringen. Ab 1820 ersetzten Maschinen das bisherige Spinnen von Hand. Zwischen 1821 und 1836 entstanden in Wetzikon sechs Spinnereien. |
| 1821 - 23 | Bau der Spinnerei durch Friedrich Nagel, vermutlich mit Steinen aus dem Teilabbruch des Schlosses Wetzikon |
| 1827 | Erstellung eines kleinen Weiher, um regelmässige Wasserkraft für den Wasserradantrieb zu gewinnen |
| 1843 | Übernahme der Spinnerei durch Jakob Bidermann, der 1855 auch die nördlich gelegene Spinnerei in der Stegenmühle erwarb |
| 1854 | Bau des Wohnhauses neben der Spinnerei, folgend vermutlich auch Anlage des Parkwäldchens sowie des südlichen Gartens. |
| 1882 | Bau des Kesselhauses mit Hochkamin und des Turbinenhauses |
| 1918 | Einrichtung von zwei neuen Francisturbinen, einem neuen Generator und einem Laufkran im Turbinenhaus |
| 1931 | Erwerb der stillgelegten Fabrik Schönau durch die Spinnerei Streiff, die ab 1901 alle Spinnereien im Aathal bis Oberuster aufkaufte. Der neue Firmenname lautete nun „Vereinigte Spinnereien AG Aathal“. |

¹ Spinnerei-Anlage mit Wasserkraftanlage Wasserrecht Bezirk Hinwil Nr. 159, Inv. Nr. V/11;- V/12;- V/13;- V/13N1

² <http://www.schoenau-wetzikon.ch> und Spinnerei-Anlage mit Wasserkraftanlage Wasserrecht Bezirk Hinwil Nr. 159, Inv. Nr. V/11;- V/12;- V/13;- V/13N1



- 1939–1945 Während des Zweiten Weltkriegs Nutzung der stillgelegten Spinnerei als Militärkaserne
- 1947 Wiederaufnahme des Spinnereibetriebs in den unteren Geschossen, Einrichtung einer Kantine und eines Mädchenheims mit 62 Betten in den Obergeschossen
- 1992 Endgültige Stilllegung der Fabrik Schönau
- Ab 1997 Kulturschaffende richten ihre Ateliers in der Spinnerei ein. Die Schönau wird zu einem kulturellen Treffpunkt in Wetzikon.
- 2010 Die Hiag Immobilien übernimmt die Firma Streiff AG und damit das Schönau-Areal.

Spinnerei (Vers.-Nr. 0875, alt 426, 876)

1824 ist die Spinnerei erstmals als Wohnhaus und Maschinengebäude erwähnt, 1927 als Wohnhaus und Spinnerei. 1840 ist ein oberschlächtiges Wasserrad in einem Radhaus verzeichnet, das an der Westseite des Spinnereigebäudes angebaut war (Standort Turbinenhaus, ab 1894 unter der Vers.-Nr. 877). Ab 1841 lautet der Eintrag auf ein Baumwollspinnereigebäude mit Wohnung.

Der T-förmige viergeschossige Massivbau ist von einem Krüppelwalmdach gedeckt. Die Fassaden sind mit Fensterachsen regelmässig gegliedert, an den Längsseiten sind es zwölf, an den Schmalseiten drei. Dem Fassadenraster entspricht die innere Tragkonstruktion mit Längsunterzügen, die von zehn Holzstützen, diese in den Fensterachsen, getragen werden. Die Holzstützen haben einen quadratischen Querschnitt. Abwechselnd haben sie einen kleineren Querschnitt und ein Sattelholz in Unterzugsrichtung oder einen grösseren Querschnitt, einen Sockel und sind am Kopf mit Metalllaschen und -konsolen verstärkt. Der Querbau ist konstruktiv identisch aufgebaut. Im Erdgeschoss wurde zwecks Erhöhung der Belastbarkeit des 1. Obergeschosses eine dritte Stützenreihe mit Unterzug eingefügt. Der 1900 erneuerte Dachstuhl ist stehend. Das Dach ist mit Biberschwanzziegeln doppelt gedeckt und lediglich durch regelmässig verteilte liegende Fenster durchbrochen. Alle Fenster sind mit einem Sandsteingewände gerahmt. Das Treppenhaus im Querbau wurde in der Mitte des 20. Jh. neu ausgebaut. Im Treppenhaus ist das Signet des Firmengründers Nagel "N 1823" als kreisförmige Schmiedeeisenarbeit angebracht. Neben dem Treppenhaus befindet sich ein schmaler WC-Anbau mit Pultdachabschluss und an der gleichen Fassade eine eiserne Fluchttreppe.

Das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss werden von Ateliers genutzt und sind nur mit wenigen Trennwänden unterteilt. Das 2. Obergeschoss, wo ab 1947 eine Kantine eingerichtet war, ist mit Wohnräumen ausgebaut. Im 3. Obergeschoss wurden entlang der Längsfassaden Zimmer eingerichtet, erschlossen von einem Mittelkorridor. Im Querbau sind boxenartige Kleinküchen und Duschen eingerichtet.



Zwischenbau (Vers.-Nr. 0875, alt 426, 876)

Die Brandassekuranz erwähnt 1885 einen neu erstellten Zinnenanbau an die Spinnerei, der dem westlichen Teil des Zwischenbaus entsprechen dürfte. Später wurde die Lücke zwischen dem Zinnenanbau und dem Wohnhaus gefüllt.

Der zweigeschossige Zwischenbau verbindet die Spinnerei an ihrer Ostseite mit dem Wohn- und Gewerbehau. Er ist mit einem auskragenden Flachdach gedeckt. Am nördlichen Dachrand besteht ein geschnitztes Ornament. Die Südfassade ist mit fünf Fensterachsen regelmässig gegliedert. Der etwas grössere Abstand östlich der mittleren Achse ist ein Hinweis auf den einstigen Abschluss des ehemaligen Zinnenanbaus. Die Nordfassade zeigt unterschiedliche Fensteröffnungen und ein Tor, für dessen Erschliessung eine Laderampe über die ganze Fassadenlänge angefügt wurde. Innen bilden Stahlprofilstützen die Tragkonstruktion.

Wohnhaus (Vers.-Nr. 0875, alt 611)

In der Brandversicherung ist 1857 ein freistehendes Gewerbehau als neu erstellt eingetragen. Über einen Kommunikationsgang war dieses mit der Spinnerei verbunden. Vermutlich handelt es sich um das Wohnhaus, in dem im Erdgeschoss von Beginn an Gewerberäume untergebracht waren. Das im Inventar erwähnte Baujahr 1854 konnte im Rahmen dieses Gutachtens nicht bestätigt werden.

Der dreigeschossige Massivbau mit Satteldach ist schlicht klassizistisch mit Fensterachsen regelmässig und symmetrisch gegliedert (Längsseiten sechs, Schmalseiten drei Achsen). An der Südfassade ist in der Mittelachse des 2. Obergeschosses ein Balkon mit schmiedeeisernem Geländer angebracht. Die Dachfläche wird durch eine breite Schleppgaube gestört. Das hohe Erdgeschoss diente als Gewerberaum, heute sind dort Nebenräume und zwei Garagen untergebracht. Das Treppenhaus und die Innenausstattung der Wohnungen wurden weitgehend erneuert, nur in einzelnen Zimmern bestehen einfache Wandtäfer und möglicherweise bauzeitliche Türen.

Kesselhaus, Hochkamin (Vers.-Nr. 0875, alt 946, 878)

Als Dampfmaschinegebäude mit Hochkamin wurde das Kesselhaus 1882 neu erstellt. 1887 sind zwei Dampfkessel in der Brandversicherung erwähnt. 1919 wurde das Kesselhaus mit dem Turbinenhaus über einen Verbindungsgang verbunden. 1927 erfolgte der Abbruch eines der zwei Dampfkessel.

Parallel zum Turbinenhaus steht das Kesselhaus freistehend als länglicher Baukörper, gedeckt von einem Satteldach. Die massiven, verputzten Fassaden haben Stichbogenfenster in einem mit Backsteinen gemauerten Gewände. An der Westfassade ist an der nördlichen Ecke der Hochkamin mit rundem Grundriss angebaut. Der Kaminkopf ist gesimsartig erweitert. Der Innenraum des Kesselhauses ist in mehrere Räume unterteilt. Im nördlichen Raum befindet sich der grosse Dampfkessel, der fast die Hälfte der Fläche einnimmt. Der Sulzer-Kessel Nr. 1788 von 1882 ist mit der originalen Kohlenfeuerungstür erhalten. Ein Wasserstandsanzeiger fehlt. An der Südwestecke besteht ein

turmartiger Aufbau mit quadratischem Grundriss, der im Zusammenhang mit der im Kesselhaus eingerichteten Transformatorenanlage steht.

Turbinenhaus und Turbinenanlage (Vers.-Nr. 0875, alt 426, 877)

Das einstige Wasserradhaus bestand ab 1824 und war ab 1840 zusammen mit der Spinnerei versichert. 1882 sind eine neu erstellte Turbine und gleichzeitig der Neubau des Wasserrads erwähnt. Eingerichtet wurde die Turbine im zweiten Untergeschoss eines zweigeschossigen Querbaus mit Walmdach, angebaut an der Westseite der Spinnerei. 1886 lautet der Eintrag nach Bauten „Wasserradhaus mit Spinnsälen“. Vermutlich wurde dann der Bau um ein Geschoss aufgestockt und mit einem Flachdach gedeckt. 1919 wurde das Wasserrad abgetragen und ein Verbindungsgang zum Kesselhaus erstellt. Gleichzeitig ist der Neubau von drei Turbinen erwähnt, insgesamt waren es also vier Turbinen. 1953 müssen zwei Turbinen ausser Betrieb genommen worden sein, danach sind noch zwei Turbinen verzeichnet.

Der dreigeschossige Querbau dient gleichzeitig als Lager, Spinnereierweiterung und Kraftzentrale. Er ist mit einem Flachdach gedeckt, massiv erstellt und verputzt. Fensterachsen gliedern die Fassaden regelmässig. In den oberen Geschossen unterteilt ein Längsunterzug, unterstützt von Gusseisenstützen, den Raum in zwei Hälften. Diese Grossräume sind mit Trennwänden unterteilt. Im 1. Untergeschoss ist der Längsraum in drei Räume unterteilt. Im südlichen Bereich ist im 2. Untergeschoss die Turbinenanlage untergebracht. Ganz unten befinden sich die Turbinensaugrohre und die offene Wasserkammer für den Unterwasserkanal. Darüber liegen die beiden Turbinen mit den Leitapparaten. Die beiden Wasserkammern sind hier ebenfalls offen, es besteht kein Spiralgehäuse für die Turbinen. Die zwei Francisturbinen wurden 1918 von der Maschinenfabrik Benninger, Uzwil, erbaut. Die Einrichtung zur Erzeugung der elektrischen Energie befindet sich in einem Pultdachanbau, der östlich an den Querbau angefügt ist. Erhalten ist der Generator, hergestellt 1918 von der Maschinenfabrik Oerlikon (Nr. 132071, 520 V, 240 Amp., 500 Touren, 215 KVA). Er ist über einen breiten Transmissionsriemen mit dem Schwungrad der ehemaligen Dampfkraftanlage verbunden. Weiter bestehen eine Schalttafel mit Messinstrumenten, der Öldruckregulator von Joh. Jac. Rieter & Cie., Winterthur (1919 in der Brandversicherung als neu erwähnt), sowie ein Laufkran von Brun & Cie. AG Maschinenfabrik Nebikon mit der Tragkraft 3000 kg.

Das Unterwasser fliesst unter dem Turbinenhaus-Einlauf und dem Überlauf hindurch in einen Kanal, der durch eine Betonmauer vom Aabachkanal getrennt ist.

Garage (Vers.-Nr. 0879, alt 765)

Als Staubhäuschen wurde der Schopf 1873 neu erbaut. Die Entstaubung der Baumwollspinnerei war wegen der Brandgefahr von grosser Wichtigkeit. 1919 erfolgte eine Erweiterung um mehr als das doppelte Volumen. 1953 ist es als Magazingebäude bezeichnet und später wurde es zu einer Garage umgebaut.

Der massiv erstellte und verputzte Kleinbau mit Satteldach ist zweigeschossig in den Hang gebaut. An der Südfassade gelangt man durch ein neues Garagentor in den Raum. Eine Tür an der Westfassade erschliesst den Raum im Untergeschoss. Stark erneuert, erinnern nur noch die Sandsteingewände der Tür und des Fensters an der Westfassade an einen älteren Ursprung.

Unterstand (Vers.-Nr. 2061)

Der Velounterstand wurde 1927 neu gebaut.

Der Unterstand ist mit seiner offenen Rückseite parallel an die Garage (Vers.-Nr. 0879) gestellt. Eine Holzkonstruktion trägt das flach geneigte, asymmetrische Satteldach. An den Giebelseiten ist dieses auf verputzten Mauern aufgelagert und mit einer Deckleistenschalung verkleidet.

Gaswerk/Lager, Schreinerei (Vers.-Nr. 0880, alt 754, 880; 1937; 484, 883; 884)

1872 wurde das Gasgebäude mit Hochkamin für die Beleuchtung der Spinnerei freistehend neu erstellt. Zur Anlage gehörte ein Gasometer, der 1890 unter der Vers.-Nr. 1078 in der Brandversicherung eingetragen war und 1914 abgetragen wurde. 1922 erfolgte die Umnutzung zu einem Baumwollmischgebäude, der Hochkamin ist ab diesem Jahr nicht mehr erwähnt und muss zwischen 1919 und 1922 abgebrochen worden sein.

Von den nördlich anschliessenden Bauten wird 1836 erstmals ein Schopf erwähnt. Der Ökonomiebau wurde vermutlich in der zweiten Hälfte des 19. Jh. freistehend errichtet, auf der Siegfriedkarte ist er 1880 bereits eingetragen. Spätestens bis 1930 wurde auch der nördlichste Schopf freistehend gebaut. Das Zwischendach, das die beiden Schöpfe verbindet, erscheint 1942 in der Brandversicherung. Zu einer zusammenhängenden Reihe wird die Gebäudegruppe mit dem Bau des nördlich an das ehemalige Gaswerk angebauten Magazingebäudes, das zwischen 1953 und 1958 erstellt wurde.

Die langgezogene Gebäudegruppe besteht aus verschiedenen, aneinandergereihten Bauten. Gegenüber der Spinnerei steht die ehemalige Gasfabrik. Der eingeschossige Kleinbau ist über einem Sandsteinsockel massiv erstellt und verputzt, ein Satteldach deckt den Baukörper. Die auskragenden Pfettenköpfe sind mit einfachen Schnitzereien geschmückt. An der Ostseite befinden sich der Eingang und drei Fenster mit Flachbogen. Die zur Spinnerei gewandte Südfassade ist mit einem Fenster symmetrisch gestaltet, die Westseite Richtung Weiher ist vollständig geschlossen. Die zwei-flügligen Fenster mit Sprossen weisen noch die Vorfenster auf und dürften bauzeitlich sein.

An der Nordseite angebaut ist ein Remisenbau mit auskragendem Flachdach. Eine Rampe an der Ostseite führt zum Eingangstor. Im Innern trägt eine Reihe von Gusseisenstützen einen eisernen Unterzug.

Nördlich folgt ein Ökonomiegebäude mit Satteldach. Die hölzerne Tragkonstruktion mit Flugpfetten, die Fassadenverkleidung mit einer Deckleistenschalung und Tenntor und der massiv erstellte Stallteil weisen es als landwirtschaftliches Gebäude aus. Heute ist im Gebäude eine Schreinerei untergebracht.

Nach einem offenen Bereich, der von einem Welleternitdach geschützt wird, folgt freistehend ein zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach. Das Erdgeschoss ist als Fahrzeugunterstand mit vergitterten Toren nach Osten zur Strasse offen. Die Wände im Erdgeschoss sind massiv und verputzt. Darüber befindet sich, von einer einläufigen Treppe an der Nordseite erschlossen, ein Lagerraum im Obergeschoss, wo der liegende Stuhl der Dachkonstruktion sichtbar ist. Die Fassadenverkleidung besteht im Obergeschoss aus einer Bretterschalung, an der Ostfassade sind zwei Fenster mit je einem Jalousieladen geschlossen. Die zum Weiher orientierte Westseite ist ohne Öffnungen vollständig geschlossen.

Die ganze Gebäudezeile liegt zum Weiher erhöht, weil die Bauten so vor dem schwankenden Wasserpegel des Weihers geschützt waren.

Magazingebäude (Vers.-Nr. 0881, alt 764)

Das Magazingebäude wurde 1873 für die Lagerung von Baumwolle neu errichtet. 1919 ist ein elektrischer Aufzug verzeichnet.

Der zweigeschossige Baukörper mit massiven, verputzten Fassaden über einem Sandsteinsockel wird von einem Satteldach gedeckt. Eine Flugpfettenkonstruktion trägt das weit ausladende Vordach. Die Fassaden sind regelmässig und symmetrisch befenstert mit zweiflügligen Fenstern in Sandsteingewänden und mit einfachen Holzklappläden. An der Westfassade besteht in der Mittelachse ein Zwerchhaus mit Warenaufzug und weiter Dachauskragung zum Schutz der in dieser Achse liegenden, grösseren Toröffnungen. In dieser Achse befindet sich auch der Hauszugang. Im Innern teilten zwei Reihen von je sechs sehr dünnen Gusseisenstützen den Raum in drei Schiffe. Auch das Dachgeschoss mit stehendem Stuhl wurde als Baumwolllageraum genutzt.

Pfadihaus (Vers.-Nr. 0883)

Bis 1958 war ein Schopf auf der westlichen Seite der Zufahrtsstrasse unter der Vers.-Nr. 883 eingetragen. Das Pfadihaus wurde vermutlich in den 1960er-Jahren nach der Zusammenfassung der Gebäudereihe unter der gemeinsamen Vers.-Nr. 0880 erstellt. Einen weiteren Hinweis liefert die Landeskarte von 1956 bis 1965, auf der das Gebäude noch nicht eingezeichnet ist.

Das sogenannte Pfadihaus ist ein eingeschossiger Schopf auf annähernd quadratischem Grundriss. Über einem gemauerten Sockel sind die Fassaden mit einer Deckleistenschalung verkleidet. Ein auskragendes Flachdach mit Welleternit, leicht geneigt von einer Mittelachse, deckt den Kleinbau. Die Fenster sind mit einfachen Bretterklappläden geschlossen. An der Ostfassade befindet sich in einer zurückspringenden Nische der Eingang.

Weiher und Weheinrichtungen

1827 wurde ein kleiner Weiher angelegt, um regelmässige Wasserkraft für den Wasserradantrieb zu gewinnen. Diesen vergrösserte man verschiedene Male bis zum heutigen Umfang. Das Ablaufbauwerk und die Wehranlage wurden im Zusammenhang mit der Einrichtung der Turbinen erstellt.

Die Gesamtanlage besteht aus Weiher, Turbinenhaus und Ablaufbauwerk. Der Weiher hatte früher neben dem Aabachzufluss einen zweiten Einlauf bei der inzwischen abgebrochenen Spinnerei Stegenmühle. Der Weiher ist lang angelegt und erweitert sich an seiner westlichen Seite an zwei Orten. Im südlichen Bereich umgibt er die Bauten der Spinnerei. Sowohl der Einlauf in das Turbinenhaus und als auch der Weiher-Überlauf befinden sich unterhalb der Spinnerei, eine ziemlich seltene Lösung. Das Überlauf-Wehr besteht aus einem gedeckten Steg mit Handwinden für die Bedienung der Fallen. Die zwei Fallen laufen an Zahnstangen und sind aus Eisenrahmen mit Holz konstruiert. Ähnlich ist das Turbinen-Einlaufwerk konzipiert: Zwei Fallen aus Eisen und Holz können hier mit grossen vertikalen Handspindelrädern geöffnet und geschlossen werden. Der Bedienungsteg ist mit einem Dach aus Eisenträgern und Wellblech geschützt.

Parkwäldchen

Das Parkwäldchen wurde vermutlich im Zusammenhang mit dem Bau des Wohnhauses 1857 neu angelegt. Es erstreckt sich auf einer Geländeerhebung nördlich des Hauses bzw. jenseits der Zufahrtsstrasse. Auf Luftbildern des frühen 20. Jahrhunderts präsentiert es sich mit einem parkartigen und artenreichen Gehölzbestand. Der heutige Gehölzbestand umfasst überwiegend Wildaufwuchs, zwischen dem allerdings mehrere eindrucksvolle Altbäume wie Tannen, Linden und Buchen wachsen. Während diese kaum der Erstanlage zuzurechnen sind, sondern Nachpflanzungen um 1900 im Sinne der üblichen regenerativen Pflege darstellen, so verweisen sie als Fragmente doch auf eine schlichte, arboretumsartige Pflanzenvielfalt des einstigen Parkwäldchens. Sichtbare Hinweise auf Architekturen, gekofferte Wege oder Einfriedungen fehlen.

Bei dem Parkwäldchen dürfte es sich kaum um einen gärtnerisch aufwändig gestalteten Landschaftspark des 19. Jahrhunderts gehandelt haben, wie er im Umfeld von Fabrikantenvillen des Kantons vielfach anzutreffen ist. Es handelt sich bei dem Wäldchen vielmehr um eine bescheiden gestaltete landschaftliche Aufschmückung der bestehenden Geländekuppe, die als Bau- oder Kulturland ohnehin wenig interessant erschien – vermutlich mit ephemeren Einbauten wie abgestreuten Wegen und Sitzplätzchen.



Quellen und Literatur

Staatsarchiv Zürich, Brandassekuranzauszüge

Stadtarchiv Wetzikon, Brandassekuranzauszüge

Kantonale Denkmalpflege, Spinnerei-Anlage mit Wasserkraftanlage Wasserrecht Bezirk Hinwil Nr. 159, Inv. Nr. V/11;- V/12;- V/13;- V/13N1, inventarisiert 1983/86

Kantonale Denkmalpflege Zürich, Fachinventar der Bauten der Elektrizitätswirtschaft, Private Klein-kraftwerke und Wasserbauten mit Elektrizitätserzeugung, Wasserkraftanlage Wasserrecht Hinwil Nr. 159/Wasserrechtsschlüssel f0159 aktiv der ehem. Baumwollspinnerei Schönau, Inv. Nr. V/13N1, in-ventarisiert 1986, 1999, revidiert 2003.

Denkmalpflegekommission des Kantons Zürich, Gutachten Nr. 12 – 2003, Wetzikon, Wasserkraftan-lagen an der Aa

Pläne Bestand, datiert 10.03.2011, 30.08.2012, 06.09.2012, 07.09.2012, 01.10.2012, Hiag Immo-bilien,

GIS Zürich, aufgerufen am 12.09.2016.

<http://www.schoenau-wetzikon.ch>

Hans-Peter Bärtschi, Industriekultur im Kanton Zürich, Zürich 1994.

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats Wetzikon

Sitzung vom 10. Juli 2019

**128 04.06.2 Inventare, einzelne Objekte und Massnahmen
Öffentlicher Gestaltungsplan Schönau, Kommunale Natur- und Landschaftsinventarobjekte im GP-Perimeter, NLS-Obj. Nrn. 2.35, 2.36, 3.71, 3.95, 4.44 und 4.133**

Ausgangslage

Seit 2016 ist ein öffentlicher Gestaltungsplan (GP) für das Schönau-Areal in Erarbeitung. Das Schönau-Areal befindet sich im Eigentum der HIAG Immobilien Schweiz AG und umfasst die Grundstücke mit den Kat. Nrn. 350, 359, 369, 370, 371, 5540, 5608, 6374, 6682. Das Areal weist eine reiche Geschichte sowie zahlreiche herausragende Kultur- und Naturwerte auf.

Im 2012 wurde im Auftrag der HIAG Immobilien Schweiz AG und der Stadt Wetzikon von Marcel Fürer, Landschaftsarchitekt, Wetzikon, ein gartendenkmalpflegerisches Kurzgutachten erstellt, in dem die Geschichte des Areals sowie Kultur- und Naturwerte beschrieben wurden. Der Gestaltungsplan-Perimeter umfasst neben den Kulturwerten auch sechs kommunale Natur- und Landschaftsinventarobjekte der Stadt Wetzikon, die sich ganz oder teilweise innerhalb des GP-Perimeters befinden.

- Objekt-Nr. 2.35 (Kat. Nrn. 370, 5540, 6374) Uferbestockung am unteren Schönauweiher (liegt teilweise innerhalb des GP-Perimeters)
- Objekt-Nr. 2.36 (Kat. Nr. 6374) Uferbestockung am oberen Schönauweiher (liegt teilweise innerhalb des GP-Perimeters)
- Objekt-Nr. 3.71 (Kat. Nr. 370) Hecke beim Sandweg (liegt ganz innerhalb GP-Perimeter)
- Objekt-Nr. 3.95 (Kat. Nr. 6374) Parkgehölz (liegt ganz innerhalb GP-Perimeter)
- Objekt-Nr. 4.44 (Kat. Nr. 6374) Linde (markanter Einzelbaum, liegt ganz innerhalb GP-Perimeter)
- Objekt-Nr. 4.133 (Kat. Nr. 350) Nussbaum (markanter Einzelbaum, liegt ganz innerhalb GP-Perimeter)

Im Rahmen des Planungsverfahrens liegt es im öffentlichen Interesse, gestützt auf § 208 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG), einen Entscheid über die Schutzwürdigkeit der NLS-Objekte und über den Umfang allfälliger Schutzmassnahmen während der Planungsphase zu treffen. Zudem ersucht die Grundeigentümerin HIAG Immobilien Schweiz AG um eine Verfügung, um bei der Planung der Renovation von bestehenden Gebäuden und der Neuüberbauung Klarheit zu erhalten.

Als Basis für den vorliegenden Stadtratsbeschluss über die Behandlung der Inventarobjekte im Rahmen der Ausarbeitung des Gestaltungsplans dient der Entwurf des öffentlichen Gestaltungsplans Schönau vom 11. Juli 2018 (Stand öffentliche Auflage).

Beschreibung der Inventarobjekte

Natur- und Landschaftsinventarobjekte Nrn. 2.35 und 2.36 Uferbestockungen

Die Natur- und Landschaftsinventarobjekte Nrn. 2.35 und 2.36 umfassen die Wasserflächen des zur Energiegewinnung gebauten, parkähnlichen Stauteichs am Aabach und insbesondere deren Uferbestockungen. Das Objekt Nr. 2.35 dehnt sich am unteren Schönauweiher über 46 Aren, das Objekt Nr. 2.36

am oberen Schöнауweiher über 104 Aren aus. Die Uferbestockungen sind stellenweise mit Wasserzugen oder einer niederen Strauchschicht unterbrochen. Neben Stiel-Eiche, Berg-Ulme, Schwarz-Erle, Birke, Blutbuche, Süsskirsche, Hagebuche, Zitter-Pappel, div. Weiden, Esche, Robinie, Lärche, Weiss- und Schwarzdorn, Berg-, Spitz- und Feld-Ahorn, Pfaffenhütchen, Roter Hartriegel, Liguster, Rosen, Hasel und Teichrose werden insgesamt rund 40 verschiedene Baum- und Straucharten genannt, darunter auch einige Neophyten wie die Armenische Brombeere. Die Uferbestockung ist Habitat für unzählige Vögel, Insekten und andere Tiere und wird im Objektblatt mit sehr wertvoll bewertet. Als Schutzziel wird der "uneingeschränkte Erhalt des Stauteichs mit seinem alten Baumbestand und der Ufervegetation als prägendes Element des schützenswerten Landschaftsabschnitts Ringetshalden-Schöнау" genannt. Die in den GP-Perimeter einbezogenen Uferbestockungen liegen im Gestaltungsplan innerhalb des Bereichs "öffentlicher Freiraum". Sie werden durch keine baulichen Massnahmen direkt tangiert.

Objekt Nr. 2.35 Uferbestockung (Wald)

Bereich innerhalb Gestaltungsplanperimeter



Objekt Nr. 2.36 Uferbestockung

Bereich innerhalb Gestaltungsplanperimeter

Sichtbezüge/Wasserzugänge:



Natur- und Landschaftsinventarobjekt Nr. 3.71 Hochhecke

Das Natur- und Landschaftsinventarobjekt Nr. 3.71 in einer Steilböschung besteht aus einer 37 Meter langen Hochhecke aus Hasel, Bergahorn, Kirsche, Stieleiche, Weissdorn, Pfaffenhütchen, roter Hartriegel, Wildrose, Rosskastanie, einzelnen fremdländischen Sträuchern, Armenischer Brombeere und einem grossen Anteil an Eschen. Die Eschen mittleren Alters sind teilweise efeubewachsen. Die rechtwinklig von der Uferbestockung abgehende Hochhecke führt an der südlichen Böschung des Sandwegs entlang. Sie wird im Objektblatt mit bemerkenswert bewertet. Als Schutzziel wird der "Erhalt und die Aufwertung" der Hecke genannt. Das Objekt liegt im Gestaltungsplan grösstenteils innerhalb des Bereichs "öffentlicher Freiraum" und wird durch keine baulichen Massnahmen direkt tangiert.

Objekt Nr. 3.71 Hecke

Bereich innerhalb Gestaltungsplanperimeter



Natur- und Landschaftsinventarobjekt Nr. 3.95 Parkwäldchen

Beim Natur- und Landschaftsinventarobjekt Nr. 3.95 handelt es sich um ein stufig aufgebautes Parkgehölz mit dichten Randbereichen und wuchsfreien Stellen im Innern. In der Baum-, Strauch- und Bodenschicht finden sich einheimische und fremdländische Pflanzenarten. Die Altersstruktur bei den Gehölzen zeigt alle Stadien vom Jungwuchs bis zur Altersform. Vertretene Gehölze sind u.a. Buche, Kirsche, Hasel, Esche, Linde, Tulpenbaum, Eibe, Buchs, Hemlockstanne, Akazie, Kornelkirsche, Rosskastanie, Elsbeere, Föhre, Fichte, Bergahorn, schwarzer Holunder, Weiss- und Schwarzdorn. Die westlich vom Parkwäldchen stehende, markante Solitär-Lärche ist Bestandteil des Inventarobjekts, welches im Gestaltungsplan innerhalb des Bereichs "öffentlicher Freiraum" liegt. Das Parkwäldchen, unter dem ein Alemannengrab vermutet wird, ist im Objektblatt mit wertvoll bewertet. Als Schutzziel wird der "Erhalt des Wäldchens" angegeben. Das Objekt liegt im Gestaltungsplan innerhalb des Bereichs "öffentlicher Freiraum" und wird durch keine baulichen Massnahmen direkt tangiert.

Objekt Nr. 3.95 Parkwäldchen

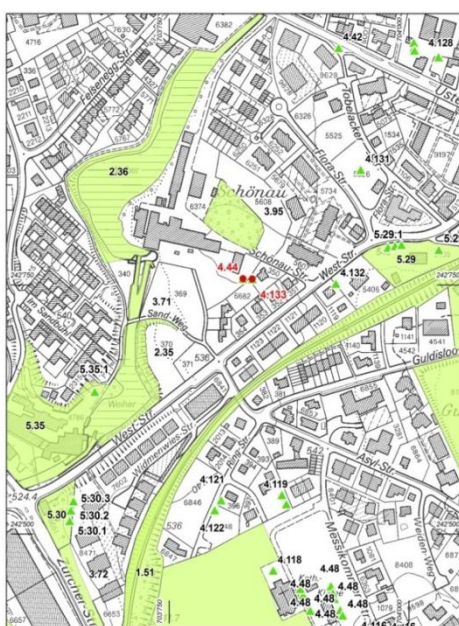
Bereich innerhalb Gestaltungsplanperimeter



Natur- und Landschaftsinventarobjekte Nrn. 4.133 Nussbaum und Nr. 4.44 Linde

Das Natur- und Landschaftsinventarobjekt Nr. 4.133 besteht aus einem Nussbaum an der Weststrasse 27. Der Baum mit 80 cm Durchmesser und 18 m Höhle steht in der Westecke der Liegenschaft mit der Kataster-Nr. 350. Der Gesundheitszustand des Baumes wurde 2012 als gut beschrieben, allerdings versehen mit der Anmerkung, dass eine Gefährdung durch Bautätigkeiten besteht. Der Baum wird im Objektblatt als sehr wertvoll bewertet und das Schutzziel ist mit "Erhalt des Baumes" umschrieben.

Beim Natur- und Landschaftsinventarobjekt Nr. 4.44 handelt es sich um eine Winterlinde bei der Schönaustrasse 9 auf dem Grundstück Kat. Nr. 6374. Der Baum mit 60 cm Durchmesser und 18 m Höhle wird auf der östlichen Seite vom Nussbaum (NLS-Obj. Nr. 4.133) auf dem Nachbargrundstück bedrängt. Der Gesundheitszustand des Baumes wurde 2012 als gut beschrieben, allerdings versehen mit der Anmerkung, dass eine Gefährdung durch Bautätigkeiten besteht. Der Baum wird im Objektblatt als sehr wertvoll bewertet und das Schutzziel ist mit "Erhalt des Baumes" umschrieben.



Da beide Inventarobjekte im Gestaltungsplan innerhalb des Baubereichs E liegen, beauftragte die Stadt Wetzikon im Sommer 2018 die Firma Baumläufer GmbH, Gibswil, den aktuellen Gesundheitszustand im Hinblick auf die Lebenserwartung und den Wert der Bäume zu bewerten. Das Fachgutachten vom 13. August 2018 hält zusammengefasst Folgendes fest:

- Die beiden Bäume bilden mit zwei Fichten und einer Birke eine kleine Baumgruppe, welche als Vernetzungsobjekt für Tiere mit geringem Aktionsradius, zum Beispiel viele Käferarten, eine grosse Bedeutung hat. Im Hinblick auf den biologisch-ökologischen Wert erreicht der Nussbaum gemäss dem Biodiversitätsindex 2 von 5 Punkten, die Winterlinde 4,5 von 5 Punkten. Obwohl der Nussbaum, gemessen an der Anzahl an Arten die ihn nutzen, eine geringere Bedeutung zukommt, ist er eine wichtige Nahrungsquelle für kleine Säugetiere und Vögel. Durch die wahrnehmbare Anwesenheit von Tieren gewinnt die Baumgruppe mit Nussbaum (Nüsse im Herbst) und Linde (Blüten im Frühsommer) an gestalterisch-ästhetischem Wert.
- Der Nussbaum (NLS-Obj. Nr. 4.133) ist in seiner Vitalität reduziert. Eine grosse Menge an abgestorbenen Ästen, welche entfernt werden mussten, ist ein Zeichen zurückgehender Vitalität. Krankheitserreger, die den Baum bald zum Absterben bringen könnten, sind jedoch nicht erkennbar. Seine Lebenserwartung ist schwer einzuschätzen.
- Die Winterlinde (NLS-Obj. Nr. 4.44) zeigt eine recht gute Vitalität und hat das Potenzial für ein langes Leben. Bei einer Astgabel ist eine Faulstelle sichtbar, welche die Stabilität geringfügig mindert und ein mögliches Risiko für ein Ausbrechen des Starkastes darstellt. Bei regelmässiger Pflege stellt dies jedoch keine ausserordentliche Gefahr dar.

NLS-Obj. Nr. 4.133 Nussbaum



NLS-Obj. Nr. 4.44 Winterlinde



Erwägungen

Die Fabrikanlage mit ihrem Umfeld ist heute eine eigentliche Oase im Siedlungsraum. Die gut erhaltenen Anlagen zur Wasserkraftnutzung sind zusammen mit dem Baumbestand prägend für die Gesamtwirkung. Eine Wirkung von natürlicher Unversehrtheit und Ruhe wird durch die fast private Nutzung gefördert und durch die oft vorherrschenden Geräusche von Wasserrauschen und Vogelstimmen verstärkt. Das Areal in der Schönau weist immer noch die typische Grosszügigkeit historischer Industrieanlagen auf.

Als Grundlage für die Abklärung der Schutzwürdigkeit und des Schutzzumfangs der Inventarobjekte dient das im Auftrag der Stadt Wetzikon erstellte «Kurzgutachten zur Behandlung der Inventarobjekte und weiterer Biodiversitätsaspekte im Rahmen der Festlegung und Umsetzung des Gestaltungsplans» der Firma Aqua Terra, Dübendorf von Claude Meier und Daniel Winter vom August 2018, inkl. Beilage A und die Pflegekonzepte für die Natur- und Landschaftsinventarobjekte Nr. 2.35, 2.36, 3.71, 3.95, von Daniel Winter von 2019 sowie das obengenannte Fachgutachten der Firma Baumläufer GmbH, Gibswil, von Daniel Marti vom Sommer 2018.

Werden die einzelnen Bäume allein betrachtet, so finden sich wenige herausragende und allein deswegen schutzwürdige Exemplare. Eine Ausnahme bildet die mächtige Lärche (Bestandteil vom NLS-Obj. Nr. 3.95) im zentralen Hof vor dem Haupteingang. Weitere Einzelgehölze sind für den Charakter des Ortes wichtig, jedoch als Einzelelemente austauschbar. Als Parkwald, Ufergehölz oder Hecke weisen die Bestände jedoch einen sehr hohen biologisch-ökologischen Wert auf und sind bedeutende Elemente im gesamten Areal. Das ganze Ensemble wiederum muss als Bestandteil der Industrieachse aus dem 19. Jahrhundert entlang dem Aabach gewertet werden. Das gartendenkmalpflegerischen Kurzgutachten von M.Fürer von 2012 kommt zum Schluss, dass die Anlage in dieser gut erhaltenen Form regionale Schutzwürdigkeit verdient.

Für den Erhalt der Inventarobjekte sprechen sowohl der biologisch-ökologische als auch der ästhetisch-gestalterische Wert. Allerdings ist anzumerken, dass sich der Schutzzumfang der Schutzobjekte insbesondere auf die Gesamtheit der ganzen parkähnlichen Anlage und der speziellen Baumgruppen bezieht und weniger auf die einzelnen Bäume an sich. Wichtig ist insbesondere der Wert des ganzen Baumbestandes als Lebensraum und Vernetzungsobjekt im alten Industriequartier.

Natur- und Landschaftsinventarobjekte Nr. 2.35 und 2.36 Uferbestockungen

Die jüngeren Ufergehölze (NLS-Obj. Nr.2.35 und 2.36) sind heute ein unverzichtbares Grünelement im Siedlungsraum und ein Lebensraum für einheimische Tiere und Pflanzen geworden. Das Schutzziel "uneingeschränkter Erhalt des Stauteichs mit seinem alten Baumbestand und der Ufervegetation als prägendes Element des schützenswerten Landschaftsabschnitts Ringetshalden-Schönau" ist mit angemessenen, fachgerechten Schutzmassnahmen während der Bauphase durch das geplante Bauvorhaben nicht gefährdet.

Die Uferbestockungen sind als Ganzes naturnah zu erhalten und fachkundig zu pflegen. Die Pflege soll möglichst auf die Bedürfnisse der heimischen Flora und Fauna ausgerichtet werden. Abgehende Bäume und Sträucher sind durch einheimische, standortgerechte Arten zu ersetzen. Bei baulichen Massnahmen insbesondere im Baubereich C sind Schutz- und Sicherungsmassnahmen für die Uferbestockung sicherzustellen. Der Uferbereich beim NLS-Obj. Nr. 2.35 soll zudem als ruhiger Raum bewahrt und nicht durch Wege zugänglich gemacht werden.

Natur- und Landschaftsinventarobjekt Nr. 3.71 Hochhecke

Es liegt im öffentlichen Interesse, dass im ehemaligen Industriegebiet eine Durchgrünung erhalten bleibt, wie dies durch die Hochhecke am Sandweg (NLS-Obj. Nr. 3.71) geschieht. Biologisch-ökologisch wertvolle Sträucher fördern die Lebensräume weiterer Tier- und Pflanzenarten, gewährleisten die Vernetzung von Lebensräumen und schaffen für die Menschen ansprechende Aufenthaltsräume. Diese öffentlichen Interessen sind aber nicht an die einzelnen bestehenden Bäume auf dem Inventarobjekt gebunden. Das Schutzziel "Erhalt und Aufwertung" der Hecke ist mit angemessenen, fachgerechten Schutzmassnahmen während der Bauphase durch das geplante Bauvorhaben nicht gefährdet.

Die Hecke ist als Einheit zu erhalten und fachkundig zu pflegen. Eine Umwandlung der Hochhecke in eine Hecke ohne die hohen Bäume mit geschlossener Strauchschicht, ist zulässig. Bei baulichen Massnahmen im nahen Umfeld sind geeignete Schutz- und Sicherungsmassnahmen für die bestockte Fläche sicherzustellen.

Natur- und Landschaftsinventarobjekt Nr. 3.95 Parkwäldchen

Das 160 Jahre alte Parkwäldchen (NLS-Obj.-Nr. 3.95) ist wertvoll als historisches Element des gewachsenen Fabrikensembles, welches es durchgrünt, verschönert, auflockert und sowohl ökologisch, ästhetisch als auch klimatisch bereichert. Der Schutz des vermuteten keltischen Grabhügels ist ein zusätzliches Argument für die Erhaltung. Das Schutzziel "Erhalt des Wäldchens" ist mit angemessenen, fachgerechten Schutzmassnahmen während der Bauphase durch das geplante Bauvorhaben nicht gefährdet.

Das Parkwäldchen inkl. der westlich stehenden, markanten Lärche ist zu erhalten. Bei baulichen Massnahmen im nahen Umfeld, insbesondere auch im Baubereich D, sind geeignete Schutz- und Sicherungsmassnahmen für den Baumbestand, speziell der alten, markanten Lärche sicherzustellen. Die Pflege soll möglichst naturnah sein und auch die Bedürfnisse der heimischen Fauna miteinbeziehen. Abgehende Bäume und Sträucher sind durch einheimische, standortgerechte Arten zu ersetzen.

Natur- und Landschaftsinventarobjekte Nrn. 4.133 Nussbaum und Nr. 4.44 Linde

Gemäss Fachgutachten haben beide Bäume einen bereichernden gestalterischen-ästhetischen Wert. Gemäss dem Biodiversitätsindex erreicht der Nussbaum 2 von 5 Punkten, d.h. sein biologisch-ökologischer Wert ist mässig. Die Vitalität des Nussbaumes ist reduziert. Die Linde hingegen weist eine recht gute Vitalität auf. Deren biologisch-ökologische Wert ist hoch zu bewerten, da Linden für die heimische Fauna wichtige Habitate bilden. Der bereichernde gestalterisch-ästhetische und der hohe biologisch-ökologische Wert der Linde würden eine Unterschutzstellung rechtfertigen. Eine solche Unterschutzstellung des im kommunalen Natur- und Landschaftsinventar eingetragenen Einzelbaumes Linde (NLS-Obj. Nr. 4.44) käme aber faktisch einer Verhinderung der geplanten Bautätigkeit (Baufeld E) auf diesem Grundstück gleich und stellt damit eine unverhältnismässige Beschränkung des Eigentums dar.

Die Grundeigentümerin signalisiert ihr Einverständnis für die Pflanzung angemessener, einheimischer Ersatzbäume, sollte die Ausnutzung des Baufeldes E zu einer Entfernung der beiden Bäume führen. Eine Ersatzpflanzung südlich des Baufeldes E auf dem Grundeigentum ist problemlos möglich.

Unter Bewertung der obigen Fakten und dem Umstand, dass die Ausnutzung des Baubereichs E bei einer Unterschutzstellung der beiden Inventarobjekte Nussbaum 4.133 (Kat. Nr. 370) und Linde 4.44 (Kat. Nr. 6374) überaus stark eingeschränkt würde, ist es gerechtfertigt, die beiden Inventarbäume im Sinne von § 204 Abs. 2 der Planungs- und Baugesetzes (PBG) durch südlich des Baubereichs E neu zu pflanzende, gleichartige Bäume zu ersetzen und diese weiterhin als Objekt-Nr. 4.133 und 4.44 im Inventar zu belassen. Für die zu fällenden Bäume ist ein Ersatz mit Auflagen zur Art, Grösse, Dimension und Pflege zu schaffen. Damit kann mit einiger zeitlicher Verzögerung durchaus ein ökologisch und ästhetisch hochwertiges Ergebnis erzielt werden. Das für die Inventarobjekte festgelegte Schutzziel «Erhalt der Bäume» soll für die Ersatzpflanzung beibehalten werden. So kann der Erhalt einer Durchgrünung im Industriequartier mit ökologisch, klimatisch und ästhetisch positiver Wirkung auf längere Sicht hinaus auch mit anderen Massnahmen als der Unterschutzstellung der konkreten Bäume erreicht werden. Eine Unterschutzstellung der Inventarobjekte erweist sich deshalb als nicht nötig.

Sie tragen den Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes und den Interessen der Grundeigentümerin an der Entwicklung ihres Baulandes gleichermaßen Rechnung

Der vorliegende Beschluss bildet einen integralen Bestandteil des öffentlichen Gestaltungsplans Schönau. Weitere, über die genannten Inventarobjekte hinausgehende Massnahmen zur Sicherstellung eines ökologischen Umgangs mit Flora und Fauna sind Teil der Bestimmungen des öffentlichen Gestaltungsplans. Dabei wird insbesondere auf die Erstellung eines übergeordneten Grün- und Freiraumkonzeptes hingewiesen.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Die Inventarobjekte Nrn. 2.35 und 2.36 auf den Grundstücken Kat. Nrn. 370, 5540 und 6374 sind integral und naturnah zu erhalten und fachkundig zu pflegen. Abgehende Bäume und Sträucher sind durch einheimische, standortgerechte Arten zu ersetzen. Neophyten sind zu bekämpfen.

Bei baulichen Massnahmen, insbesondere im Baubereich C, sind Schutz- und Sicherungsmassnahmen vorzunehmen, welche mit der Abteilung Umwelt abgesprochen werden. Gleiches gilt für Ersatzpflanzungen.

Der Uferbereich bei Objekt Nr. 2.35 soll zudem als ruhiger Raum bewahrt und nicht durch Wege zugänglich gemacht werden.

2. Das Inventarobjekt 3.71 auf dem Grundstück Kat. Nr. 370 ist integral und naturnah zu erhalten und fachkundig zu pflegen. Das Entfernen der hohen Bäume, vornehmlich Eschen, ist erlaubt. Um eine Aufwertung und eine geschlossene Strauchschicht zu schaffen sind abgehende Bäume und Sträucher je nach Möglichkeit und Platzverhältnissen durch einheimische, standortgerechte Arten zu ersetzen. Einheimische Gehölzarten werden gefördert und Neophyten bekämpft.

Bei baulichen Massnahmen im nahen Umfeld sind geeignete Schutz- und Sicherungsmassnahmen sicherzustellen, welche mit der Abteilung Umwelt abgesprochen werden. Gleiches gilt für Ersatzpflanzungen.

3. Das Inventarobjekt 3.95 auf dem Grundstück Kat. Nr.6374, insbesondere die Solitär-Lärche, ist integral und naturnah zu erhalten und fachkundig zu pflegen. Abgehende Bäume und Sträucher sind durch einheimische, standortgerechte Arten zu ersetzen.

Bei baulichen Massnahmen, insbesondere im Baubereich B und D, sind geeignete Schutz- und Sicherungsmassnahmen sicherzustellen.

Schutz- und Sicherungsmassnahmen sowie Ersatzpflanzungen sind mit der Abteilung Umwelt abzusprechen.

4. Das Inventarobjekt Nr. 4.133 (Nussbaum) auf dem Grundstück Kat. Nr. 350 ist im Sinne von § 204 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) mit einem einheimischen Nussbaum (*Juglans regia*) zu ersetzen und weiterhin als Objekt 4.133 mit dem Schutzziel «Erhalt des Baumes» im Inventar zu belassen.

Die Ersatzpflanzung umfasst folgende Mindestmasse: Die Höhe des Hochstammes beträgt mindestens 2,50 m bei einem Stammumfang von mindestens 25 cm. Es ist eine ausreichend grosse, unversiegelte Baumscheibe zu gewährleisten (mindestens 9 m x 9 m bzw. 81 m²). Zwischen den Ersatzpflanzungen ist ein Abstand von ungefähr 8 Metern, gemessen ab Stammmitte einzuhalten. Eine fachgerechte Anwuchs- und Jungbaumpflege in den ersten 10 Jahren ist durch eine Fachperson verbindlich sicherzustellen.

5. Das Inventarobjekt Nr. 4.44 (Linde) auf dem Grundstück Kat. Nr. 6374 ist im Sinne von § 204 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) mit einer einheimischen Winterlinde (*Tilia cordata*) zu ersetzen und weiterhin als Objekt 4.44 mit dem Schutzziel «Erhalt des Baumes» im Inventar zu belassen.

Die Ersatzpflanzung umfasst folgende Mindestmasse: Die Höhe des Hochstammes beträgt mindestens 2,50 m bei einem Stammumfang von mindestens 25 cm. Es ist eine ausreichend grosse, unversiegelte Baumscheibe zu gewährleisten (mindestens 9 m x 9 m bzw. 81 m²). Zwischen den Ersatzpflanzungen ist ein Abstand von ungefähr 8 Metern, gemessen ab Stammmitte einzuhalten.

ten. Eine fachgerechte Anwuchs- und Jungbaumpflege in den ersten 10 Jahren ist durch eine Fachperson verbindlich sicherzustellen.

6. Der Ersatz der Inventarobjekte Nrn. 4.133 und 4.44 sind durch die Abteilung Umwelt im kommunalen Mitteilungsorgan und im kantonalen Amtsblatt zu veröffentlichen.
7. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Der Fristenlauf beginnt für die Grundeigentümerin mit der Zustellung des Entscheids, für Dritte mit dieser Publikation. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen begründeten Antrag enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen. Materielle und formelle Urteile der Rekursinstanzen sind kostenpflichtig; die Kosten hat in der Regel die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
8. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
9. Mitteilung durch Abteilung Umwelt an:
 - HIAG Immobilien Schweiz AG, Löwenstrasse 51, 8001 Zürich
10. Mitteilung durch Stadtkanzlei an:
 - Ressortvorsteher Tiefbau + Energie
 - Geschäftsbereich Alter, Soziales + Umwelt
 - Stadtplanung
 - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

Für richtigen Protokollauszug:

Im Namen des Stadtrats



Martin Bunjes, Stadtschreiber

Stadt Wetzikon

Öffentlicher Gestaltungsplan Schönau – Baufeld F

Lärmschutznachweis Strassenverkehrslärm

10440
25. Januar 2023

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	3
2.	Auftrag	3
3.	Grundlagen.....	3
4.	Strassenverkehrslärm	4
4.1	Belastungsgrenzwerte	4
4.2	Berechnungen	4
4.3	Lärmquelle Strasse	4
4.4	Empfangspunkte.....	4
5.	Berechnungsergebnisse	5
6.	Beurteilung	5
	Anhang	6

Verfasser GP:

ASA
Arbeitsgruppe für Siedlungsplanung und
Architektur AG
Spinnereistrasse 29
8640 Rapperswil-Jona

Auftraggeberin:

Stadt Wetzikon
Bau, Planung + Umwelt
Bahnhofstrasse 167
8622 Wetzikon

Auftragnehmer:

dBakustik GmbH
Rotenrainstrasse 50
8645 Jona

Projektbearbeitung:

Stefan Stangl

1. Ausgangslage

Gestaltungsplan

Die Stadt Wetzikon lässt den «Öffentlichen Gestaltungsplan Schönau» erarbeiten. Das Baufeld F liegt exponiert zur Weststrasse und ist Lärmimmissionen dieser Strasse ausgesetzt.



Situation (Quelle: <http://map.geo.admin.ch>)

2. Auftrag

Nachweis Einhaltung
Belastungsgrenzwerte

Für das Baufeld F innerhalb des GP Schönau ist nachzuweisen, dass die massgebenden Belastungsgrenzwerte gemäss eidgenössischer Lärmschutz-Verordnung (LSV) eingehalten und die Anforderungen der kantonalen Vollzugspraxis erfüllt werden. Bei Überschreitung von massgebenden Belastungsgrenzwerten sind Lärmschutzmassnahmen aufzuzeigen.

3. Grundlagen

Für die Bearbeitung stehen folgende Grundlagen zur Verfügung:

Gesetze/Normen

- Umweltschutzgesetz (USG; SR 814.01)
- Eidgenössische Lärmschutz-Verordnung (LSV; SR 814.41)

Kanton Zürich

- Digitale Vermessungs- und Höhendaten der amtlichen Vermessung, GIS Kanton Zürich
- Digitale Emissionsdaten der Weststrasse, GIS Kanton Zürich
- Anwendungsrichtlinie sonROAD18 im Kanton Zürich, Version 8.5
- Informationen zum Bauen im Lärm, Empfehlungen für den Baubewilligungsprozess – Vollzug von Art. 31 LSV, Version vom 29. September 2020

Stadt Wetzikon

- Zonenplan mit Empfindlichkeitsstufen

Plangrundlagen
Projektverfasser

- Öffentlichen Gestaltungsplan Schönau, 1:500, Plan vom 25.1.2023
- GP-Vorschriften, Art. 23, Lärmschutz

4. Strassenverkehrslärm

4.1 Belastungsgrenzwerte

ES III	Für das Baufeld F gilt gemäss Art. 23 der GP-Vorschriften die Empfindlichkeitsstufe III.
Immissionsgrenzwert	Gemäss Artikel 23 der GP Vorschriften gilt das Gebiet als erschlossen. Im Baubewilligungsverfahren muss die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nachgewiesen werden.
lärmempfindliche Räume	Im Baufeld F ist die Erstellung von lärmempfindlichen Wohnräumen möglich.
Belastungsgrenzwerte	Die massgebenden Belastungsgrenzwerte für lärmempfindliche Wohnräume mit der Empfindlichkeitsstufe III betragen 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht.

4.2 Berechnungen

Die Beurteilungspegel werden mittels Berechnung mit der Berechnungssoftware CadnaA, Version 2023 bestimmt. Für die Berechnungen wird der Berechnungsalgorithmus sonROAD18 für Strassenverkehrslärm mit den Einstellungen gemäss Anwendungsrichtlinie sonROAD18 im Kanton Zürich verwendet.

Geländemodell	Das Gelände wird mittels Höhenpunkten modelliert
Bodenfaktor G	Die Bodenflächen sind gemäss der Anwendungsrichtlinie sonROAD18 mit den definierten Absorptionswerten berücksichtigt.
Reflexionsgrad	In den Berechnungen wird der 3. Reflexionsgrad berücksichtigt.

4.3 Lärmquelle Strasse

Für die Berechnungen werden die Verkehrszahlen der Fachstelle Lärmschutz des Kantons Zürich für das Gestaltungsplanverfahren verwendet. Die detaillierten Zahlen sind im Anhang 3 ersichtlich. Die berücksichtigten Parameter ergeben folgende Emissionswerte:

Abschnitt	LwA' Tag dB(A)	LwA' Nacht dB(A)
Weststrasse	77.8	67.0

4.4 Empfangspunkte

Im Baufeld F ist der Bau eines 20 m hohen Gebäudes möglich. Die maximale Höhe darf dabei eine Kote von 556.00 m ü. M. erreichen.

Die zukünftige Bebauung soll mit einem Architekturwettbewerb ermittelt werden. Zum heutigen Zeitpunkt existieren keine Grundrisse. Die Beurteilungspegel werden deshalb für ein fiktives Gebäude ermittelt, das auf den Grenzen des Baufelds F steht. Es werden Berechnungen für das Erdgeschoss sowie für das 1. bis 3. Obergeschoss gemacht. Die Pegel in den oberen Geschossen werden auf Grund ihrer grösseren Distanz zur Strassenachse geringer sein, als die Pegel im 3. Obergeschoss.

Die Berechnungen im EG erfolgen auf einer Höhe von 1.5 m über Boden, der mit einer Kote von 535.5 m ü.M. angenommen wird. Die Höhe der einzelnen Geschosse wird mit 3 m angenommen. Die Beurteilungspegel werden somit auf 1.5, 4.5, 7.5 und 10.5 m über Boden ermittelt. Die Lage der Empfangspunkte ist in den Plänen im Anhang ersichtlich.

5. Berechnungsergebnisse

Die Berechnungen ergeben folgende Beurteilungspegel:

Empfangs- punkt Nr.	Beurteilungspegel [dB(A)]		Immissionsgrenzwerte IGW [dB(A)]		Einhaltung IGW?
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	
E01	55.9	45.1	65	55	Ja
E02	61.6	50.8	65	55	Ja
E03	62.4	51.5	65	55	Ja
E04	59.2	48.4	65	55	Ja
E05	57.2	46.4	65	55	Ja
E06	62.0	51.1	65	55	Ja
E07	62.7	51.9	65	55	Ja
E08	59.9	49.1	65	55	Ja
E09	57.0	46.2	65	55	Ja
E10	61.6	50.8	65	55	Ja
E11	62.2	51.4	65	55	Ja
E12	59.5	48.6	65	55	Ja
E13	56.4	45.5	65	55	Ja
E14	61.0	50.2	65	55	Ja
E15	61.3	50.5	65	55	Ja
E16	58.7	47.9	65	55	Ja

Genauigkeit der Berechnungen: +/- 1.5 dB(A)

6. Beurteilung

Immissionsgrenzwerte
eingehalten

Die Berechnungen zeigen, dass bezüglich Strassenverkehrslärm an allen Empfangspunkten die massgebenden Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III für Wohnräume eingehalten werden.

Die Anforderungen der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung (LSV) und der kantonalen Vollzugspraxis werden erfüllt.

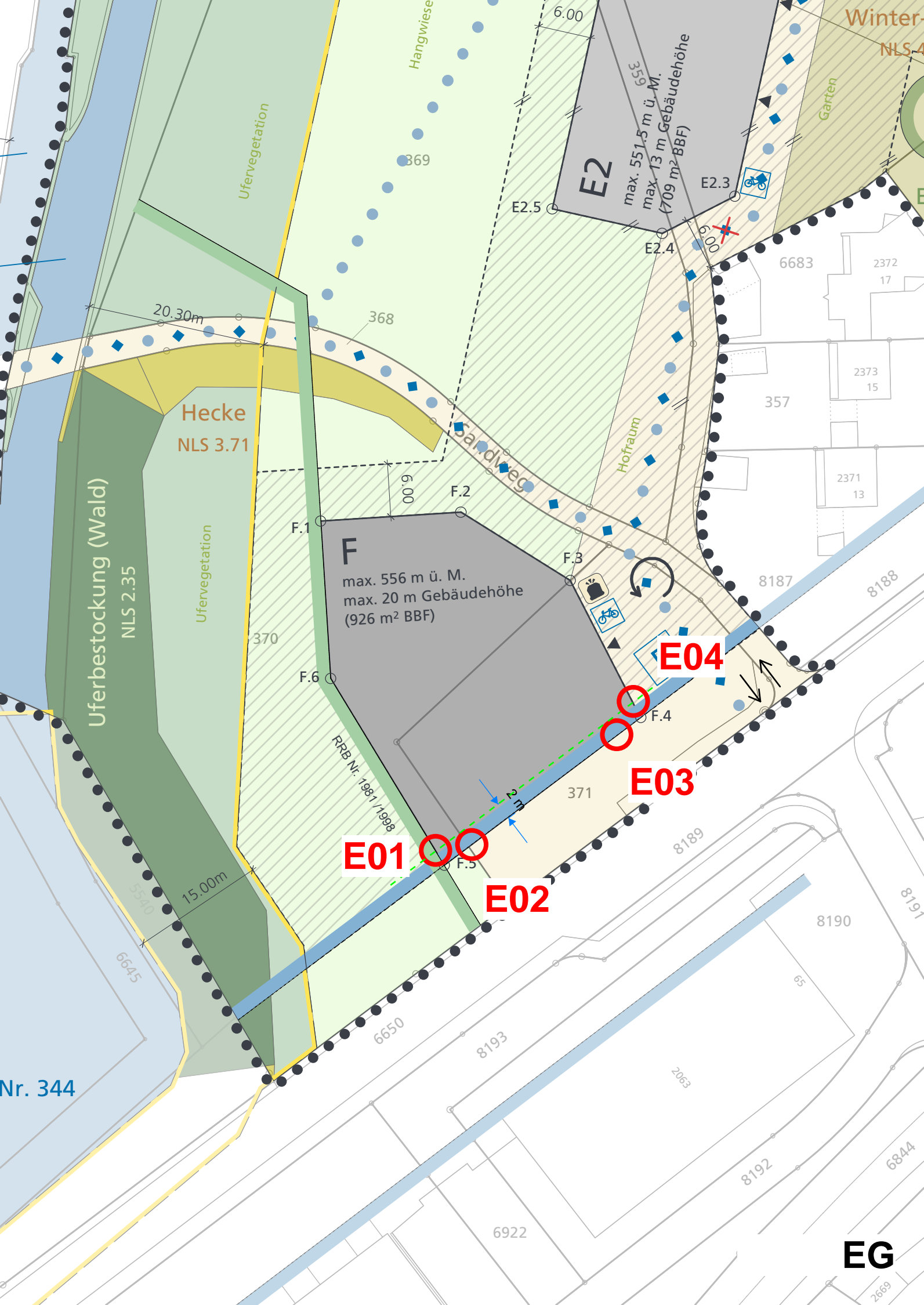
Jona, 25. Januar 2023

dBAkustik GmbH

Stefan Stangl

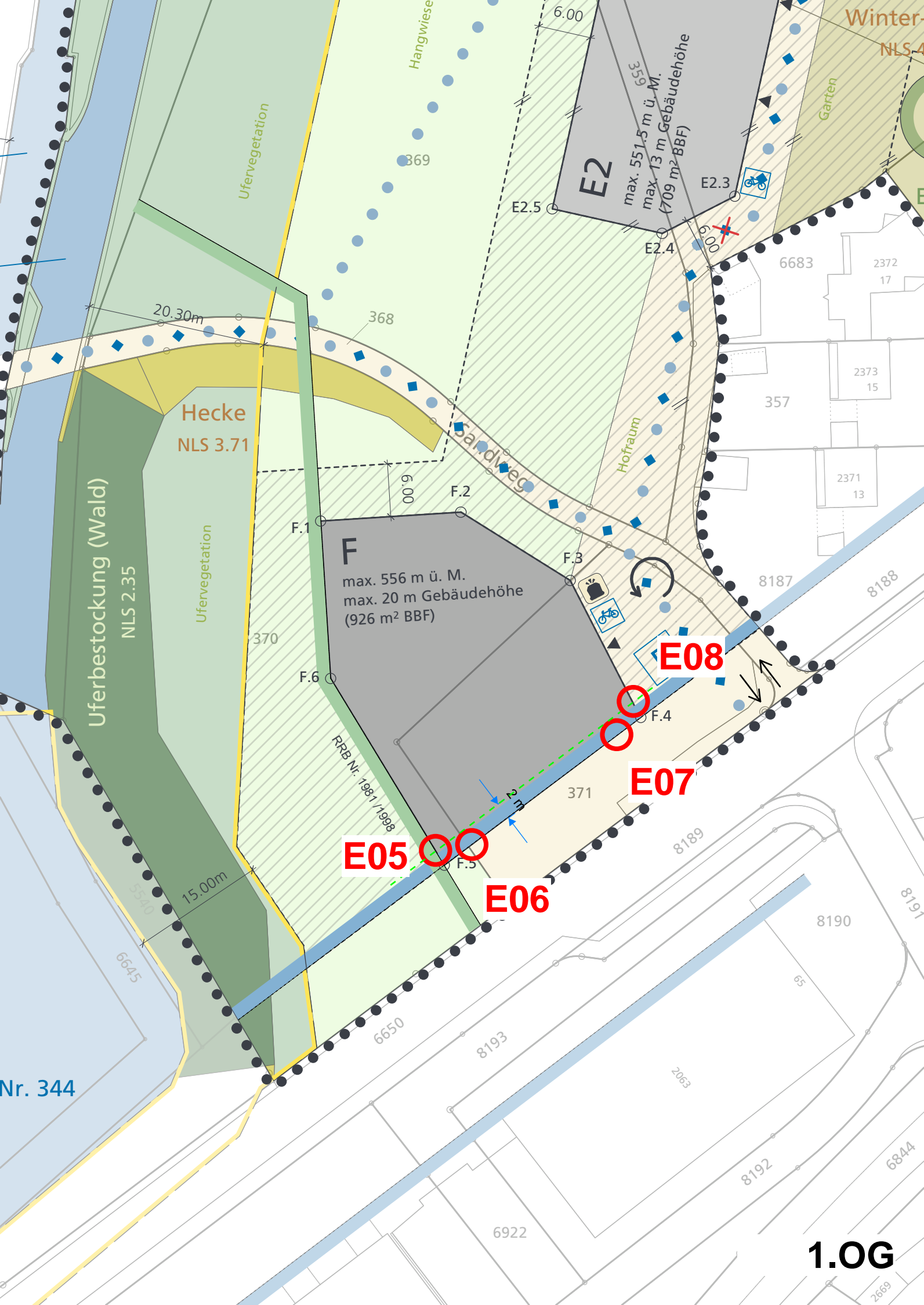
Anhang

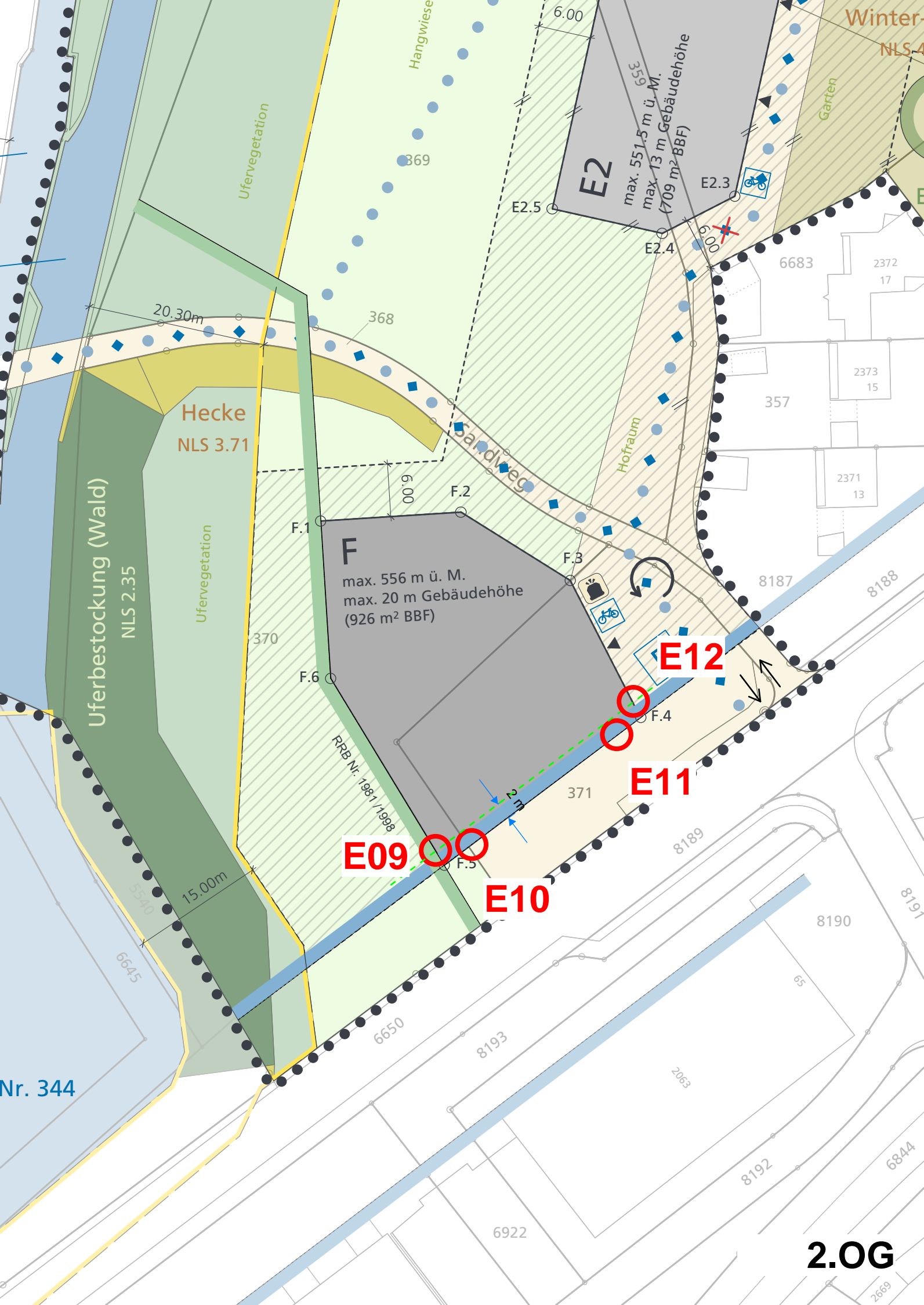
- A1: Situation Gestaltungsplan 1:500
- A2: Grundrisse EG bis 3.OG
- A3: Verzeichnis der verwendeten Verkehrszahlen

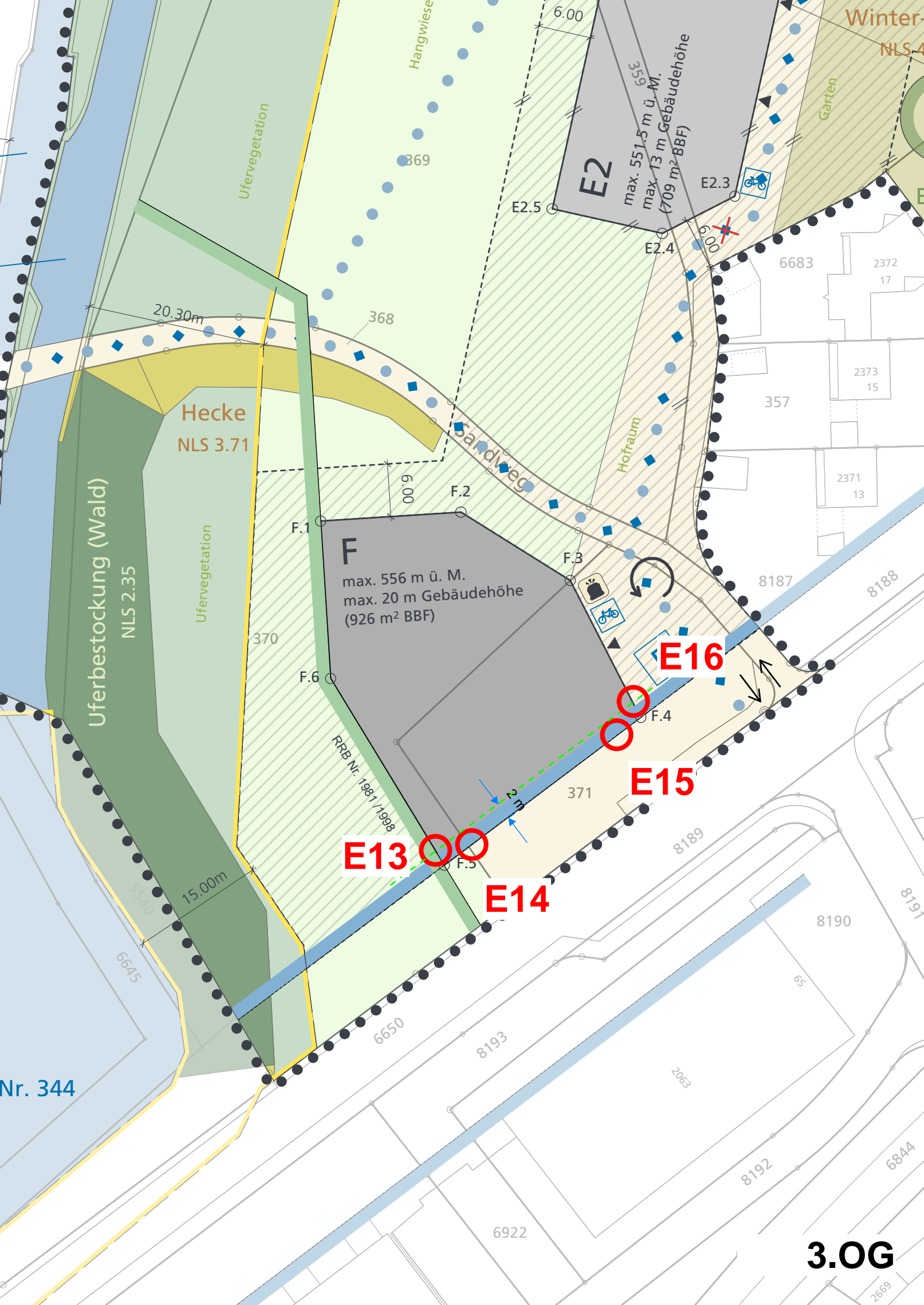


Nr. 344

EG







Hecke
NLS 3.71

E2

max. 551.5 m ü. M.
max. 13 m Gebäudehöhe
(709 m² BBF)

F

max. 556 m ü. M.
max. 20 m Gebäudehöhe
(926 m² BBF)

E16

E15

E13

E14

3.OG

Nr. 344

Winter-NLS-4

Garten

Hangwiese

Ufervegetation

Ufervegetation

Hofraum

Sardweg

Uferbestockung (Wald)
NLS 2.35

20.30m

368

E2.5

E2.3

E2.4

6683

2372

17

2373

15

357

2371

13

00'9

F.1

F.2

F.3

8187

8188

370

F.6

F.4

RRB-Nr. 1981/1998

371

8189

6645

15.00m

5540

6650

8193

8190

8191

2063

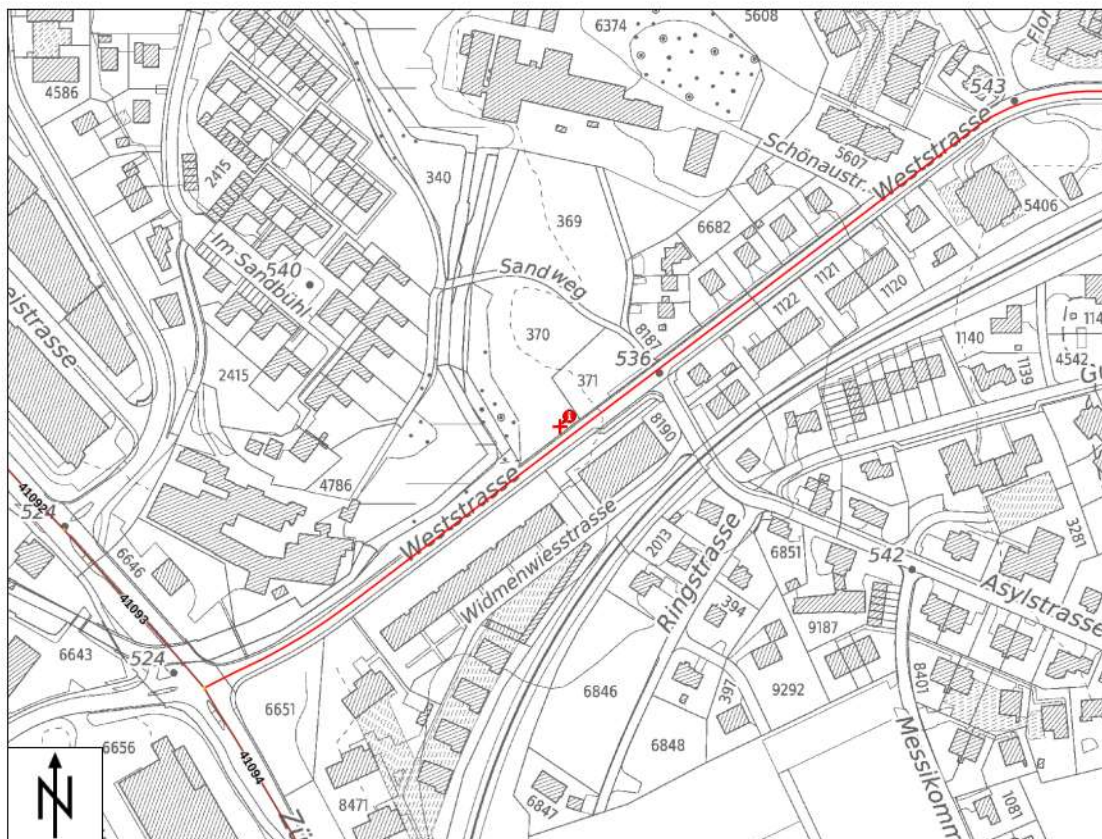
65

6922

8192

6844

2669



Massstab 1:1597

Aktuelle Abfrage

Gemeinde: Wetzikon (ZH)
Koordinaten: 2702054 / 1242474
Verfahren: Gestaltungsplan
Empfindlichkeitsstufe: ES II
Nutzung: Wohnen

Strassenlärm-Emissionen

- Strasse mit gültigen Emissionswerten
- Tunnel mit gültigen Emissionswerten
- Strasse (Emissionswerte auf Anfrage)
- Tunnel (Emissionswerte auf Anfrage)

Administrative Grenzen

- Kantons Grenzen
- Bezirks Grenzen
- Gemeindegrenzen



Strassenlärm – Orientierung

Emissionsabschnitt	Strassenname	Routennummer	Abschnitt Von	Abschnitt Bis	Werte gültig	Zuständigkeit	Tunnel	Brücke	Z erfasst	Tram	Gültig seit
41092	Zürcherstrasse	340	17.998	18.740	Ja	Kt. Zürich, FALS (043 259 55 11, fals@bd.zh.ch)	Nein	Nein	Nein	Nein	05.07.2022
41093	Zürcherstrasse	340	18.740	18.835	Ja	Kt. Zürich, FALS (043 259 55 11, fals@bd.zh.ch)	Nein	Nein	Nein	Nein	05.07.2022
41094	Zürcherstrasse	340	18.835	19.013	Ja	Kt. Zürich, FALS (043 259 55 11, fals@bd.zh.ch)	Nein	Nein	Nein	Nein	05.07.2022
41123	Weststrasse	770	0.000	0.659	Nein	Kt. Zürich, FALS (043 259 55 11, fals@bd.zh.ch)	Nein	Nein	Nein	Nein	05.07.2022
60085	Zürcherstrasse	340	19.013	19.516	Ja	Kt. Zürich, FALS (043 259 55 11, fals@bd.zh.ch)	Nein	Nein	Nein	Nein	05.07.2022



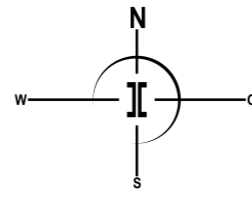
Motorfahrzeuglärm Teil 1

Emissions- abschnitt	Emissionsmodell Motorfahrzeuge	Strasstyp	Nt [Fz/h]	Nn [Fz/h]	P_Nt2 [%]	P_Nn2 [%]	Vt [km/h]	Vn [km/h]	V_LW [km/h]	V_Bus [km/h]	Steigung [%]	Belagskorrektur Spektrum
41092	sonROAD18	HVS-50-60	1620	480	8.8	12.0	60	60	60	60	1.0	KB50_plus0
41093	sonROAD18	HVS-50-60	1848	545	8.8	12.0	60	60	60	60	1.5	KB50_plus0
41094	sonROAD18	HVS-50-60	1545	456	5.4	7.0	60	60	60	60	0.4	KB50_plus0
41123	sonROAD18	HVS-50-60	341	55	6.7	4.8	50	50	50	50	2.1	KB50_plus0
60085	sonROAD18	HVS-50-60	1545	456	5.4	7.0	50	50	50	50	0.4	KB50_plus0



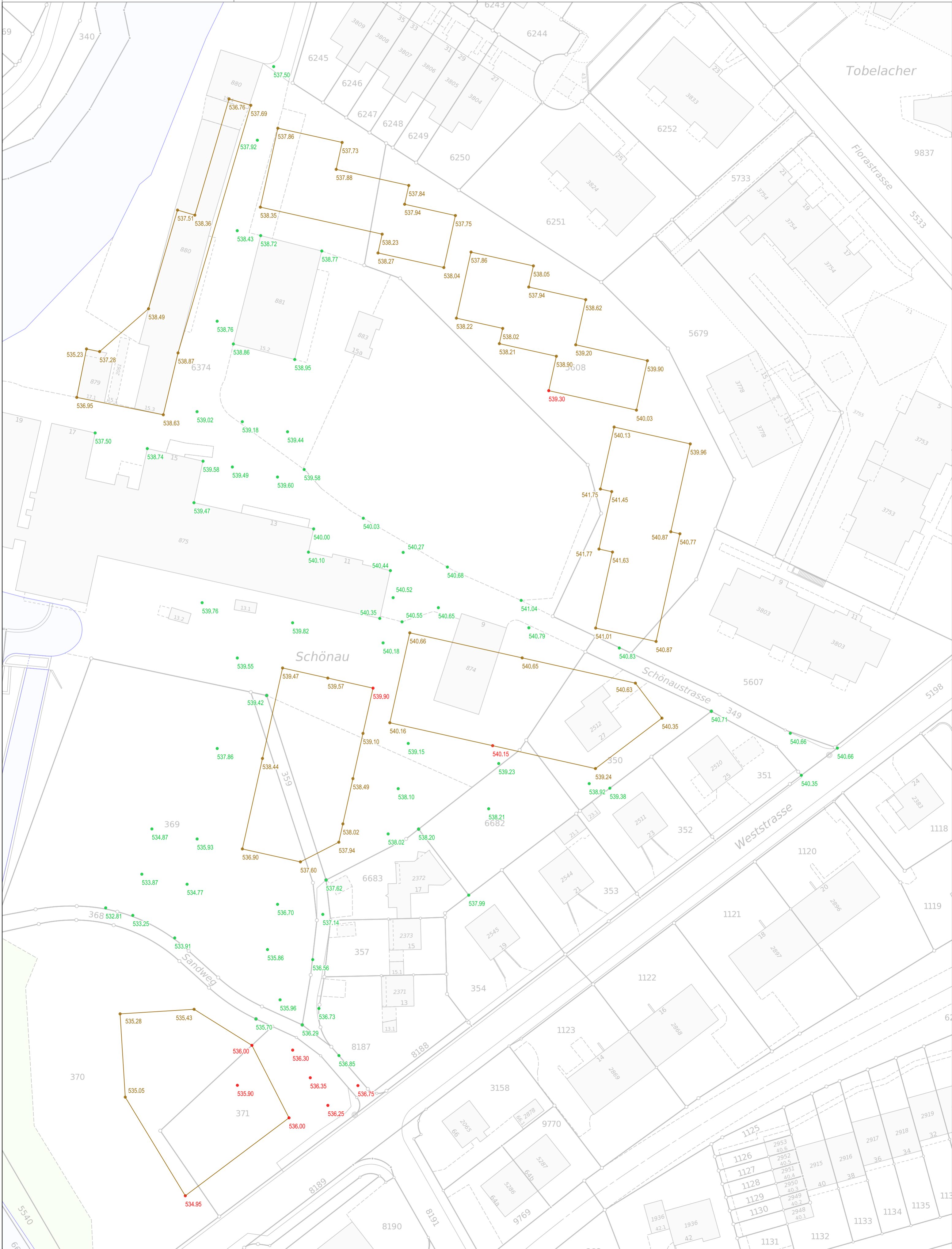
Motorfahrzeuglärm Teil 2

Emissions- abschnitt	DTV [Fz/d]	Referenz- jahr	Bemerkung Verkehr	Modell- korrektur Tag [dB(A)]	Modell- korrektur Nacht [dB(A)]	Modell- korrektur Bemerkung	Schalleistungspegel inkl. K1 Tag [dB(A)]	Schalleistungspegel inkl. K1 Nacht [dB(A)]
41092	29775	2042		0.0	0.0	Keine	86.4	81.4
41093	33945	2042		0.0	0.0	Keine	87.0	81.9
41094	28375	2042		0.0	0.0	Keine	85.9	80.7
41123	5906	2042		0.0	0.0	Keine	77.7	67.0
60085	28375	2042		0.0	0.0	Keine	84.1	78.9



Projekt Nr.	Druckdatum	Erstellung	Kontrolle	Visum
134.161.0462	15.10.2021	ingker	ingbrs	

Feldaufnahmen vom 12.10.2021 / rot = Höhen interpoliert aus den LIDAR-Daten des Kanton Zürich



Vereinbarung über die Durchführung eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens im Gestaltungsplangebiet Schönau in Wetzikon

Die HIAG Immobilien Schweiz AG

(Eigentümerin der Grundstücke Kat. Nrn. 350, 359, 369, 370, 371, 5608, 6374, 6682)

vertreten durch Marco Feusi

und Annette Hansen

nachfolgend Eigentümerin genannt

und

die Stadt Wetzikon

vertreten durch Susanne Sieber, Stadträtin (Ressort Hochbau + Planung)

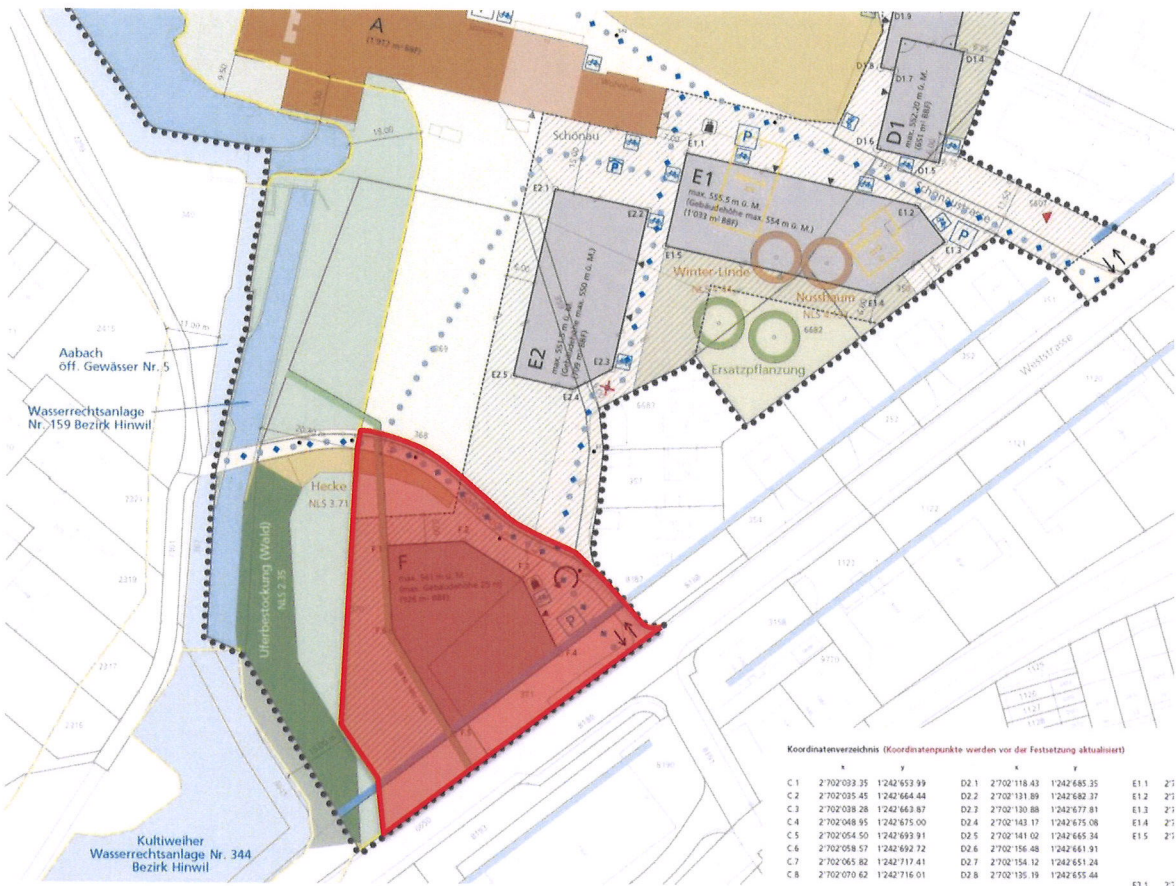
und Thomas Gerber, Leiter Geschäftsbereich Bau + Infrastruktur

nachfolgend Stadt genannt

vereinbaren über die Durchführung eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens für das Baufeld F und dessen Umgebung auf der Basis des öffentlichen Gestaltungsplans Schönau folgendes:

1. Die Eigentümerin verpflichtet sich für die Entwicklung eines Bauprojekts innerhalb des Baubereichs F des öffentlichen Gestaltungsplans Schönau ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren durchzuführen.
2. Das Konkurrenzverfahren ist in Anlehnung an die sia 142 durchzuführen.
3. Im Pflichtenheft zum Konkurrenzverfahren sind die Rahmenbedingungen des öffentlichen Gestaltungsplans Schönau zwingend aufzunehmen. Dies gilt sinngemäss auch für sämtliche Schutzgutachten, Schutzverfügungen und Schutzverträge.
4. Beim Bauprojekt des Baubereichs F ist die Umgebungsgestaltung ausdrücklich in die Aufgabenstellung einzuschliessen.
5. Initiantin für das Konkurrenzverfahren ist die Eigentümerin. Die Kosten des Konkurrenzverfahrens trägt die Eigentümerin.
6. Die Stadt ist in der Jury angemessen vertreten (z.B. durch ein Mitglied der Stadtbildkommission). Die Aufwendungen für die Jury-Vertretenden der Stadt trägt die Stadt Wetzikon selber und werden der Eigentümerin nicht in Rechnung gestellt.

7. Folgender minimaler Perimeter ist für das Konkurrenzverfahren massgebend:



8. Diese Vereinbarung wird auf Kosten der Eigentümerin bei den betroffenen Grundstücken Kat. Nrn. 370 und 371 als Voranmerkung im Grundbuch eingetragen. Die Eintragung im Grundbuch hat bis spätestens 60 Tagen nach Inkrafttreten des öffentlichen Gestaltungsplans Schönau zu erfolgen.

9. Diese Vereinbarung wird 4-fach ausgefertigt, je zwei Exemplare pro Partei.

Durch die nachfolgende Unterzeichnung erklären sich die Eigentümerin und die Stadt mit den Inhalten der Vereinbarung einverstanden.

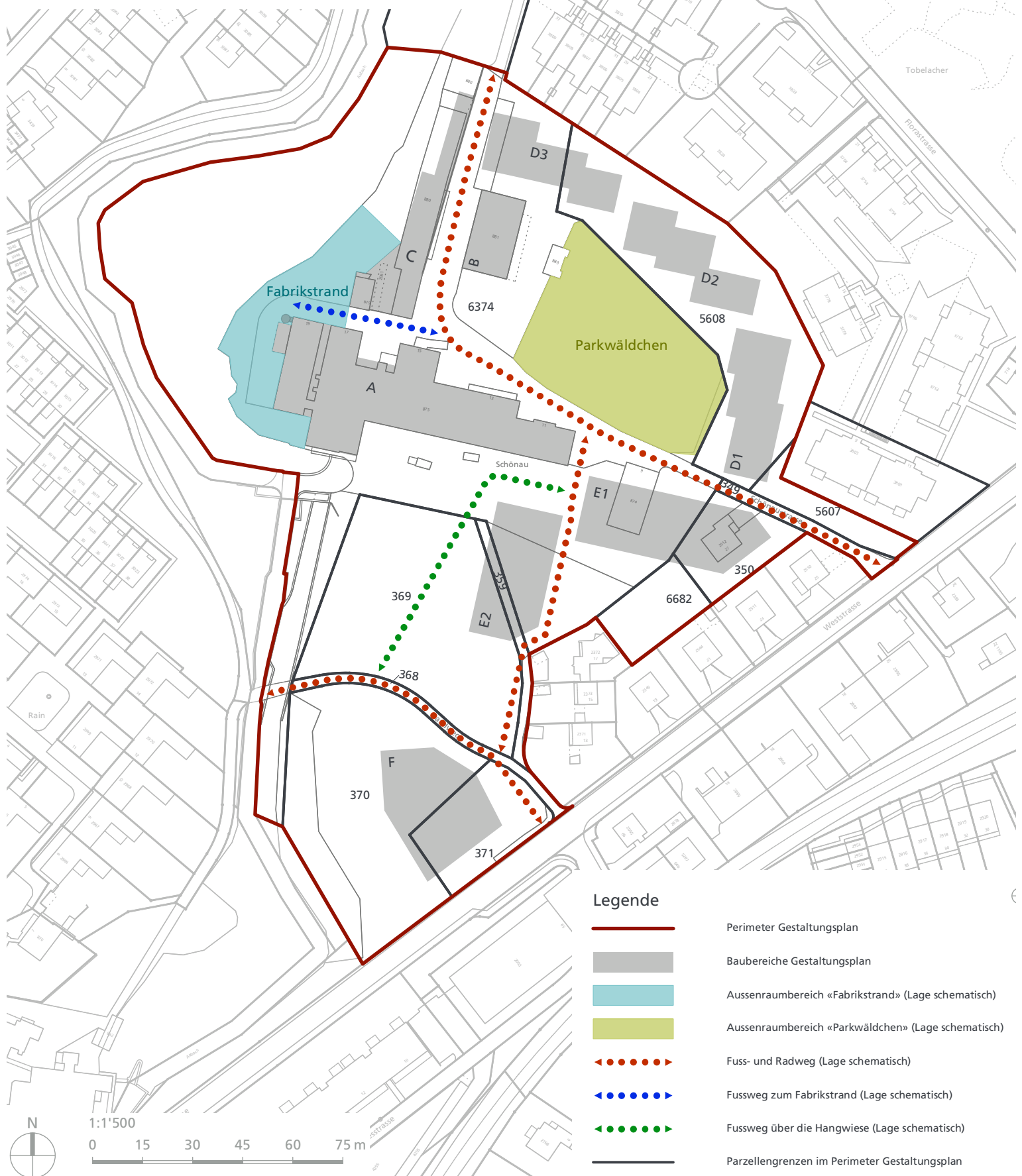
HIAG Immobilien Schweiz AG c/o Löwenstrasse 51 8001 Zürich	Ort/Datum Zürich, 1.3.2027 Zürich, 1.3.21	Unterschriften Marco Feusi: <i>FM</i> Annette Hansen: <i>AH</i>
Politische Gemeinde Stadt Wetzikon Bahnhofstrasse 167 8620 Wetzikon	Ort/Datum Wetzikon, 4.3.21 Wetzikon, 03.03.21	Unterschriften Susanne Sieber: <i>SS</i> Thomas Gerber: <i>TG</i>

Planbeilage Dienstbarkeiten

Situation 1:1'500

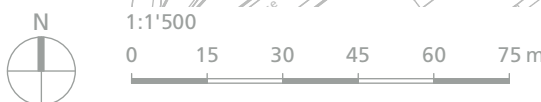


Datum	kontr./gez.	Plannummer
04.01.2022	dr/nho	1708.01-02



Legende

- Perimeter Gestaltungsplan
- Baubereiche Gestaltungsplan
- Aussenraumbereich «Fabrikstrand» (Lage schematisch)
- Aussenraumbereich «Parkwäldchen» (Lage schematisch)
- Fuss- und Radweg (Lage schematisch)
- Fussweg zum Fabrikstrand (Lage schematisch)
- Fussweg über die Hangwiese (Lage schematisch)
- Parzellengrenzen im Perimeter Gestaltungsplan



Am [REDACTED]

Entwurf

Öffentliche Beurkundung

Dienstbarkeitsvertrag

Zwischen der

HIAG Immobilien Schweiz AG, Aktiengesellschaft (AG), mit Sitz in Baar, UID CHE-105.977.210, Baarermattstrasse 10, 6300 Zug, vertreten durch [REDACTED],

als Alleineigentümerin folgender Liegenschaften:

- *Kataster-Nr. 6374, Grundregister Blatt 3822,*
- *Kataster-Nr. 369, Grundregister Blatt 3836*

und der

Politische Gemeinde Wetzikon, besondere Rechtsformen, mit Sitz in Wetzikon ZH, UID CHE-114.878.400, Bahnhofstrasse 167, 8620 Wetzikon ZH, vertreten durch [REDACTED],

als Dienstbarkeitsberechtigte

Die Parteien begründen im Zusammenhang mit dem öffentlichen Gestaltungsplan Schönau folgende Personaldienstbarkeiten:

I.

SP Art.

Fusswegrecht für die Öffentlichkeit mit Nebenleistungspflicht

zulasten

Kataster-Nr. 6374

Blatt 3822

zugunsten

Politische Gemeinde Wetzikon, besondere Rechtsformen, mit Sitz in Wetzikon ZH, UID CHE-114.878.400,

Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks räumt der Berechtigten das Fusswegrecht für die Öffentlichkeit an den im Plan zu dieser Dienstbarkeit blau-punktiert eingezeichneten Wegverbindung ein. Der Weg weist eine Breite von mindestens 1.5 Meter auf und ist, soweit er nicht auch der Erschliessung der Gebäude dient, mit einem unbefestigten Belag (z.B. wassergebundener Naturbelag) auszuführen.

Die Kosten für die Erstellung und allfällige Erneuerung der Wegverbindung sowie den baulichen und betrieblichen Unterhalt obliegen dem jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstücks.

II.

SP Art.

Fusswegrecht für die Öffentlichkeit mit Nebenleistungspflicht

zulasten

Kataster-Nr. 6374

Blatt 3822

Kataster-Nr. 369

Blatt 3836

zugunsten

Politische Gemeinde Wetzikon, besondere Rechtsformen, mit Sitz in Wetzikon ZH, UID CHE-114.878.400,

Die jeweiligen Eigentümer der belasteten Grundstücke räumen der Berechtigten das Fusswegrecht für die Öffentlichkeit an den im Plan zu dieser Dienstbarkeit grün-punktiert eingezeichneten Wegverbindung ein. Der Weg weist eine Breite von mindestens 1.5 Meter auf und ist mit einem unbefestigten Belag (z.B. wassergebundener Naturbelag) auszuführen.

Die Kosten für die Erstellung und allfällige Erneuerung der Wegverbindung sowie den baulichen und betrieblichen Unterhalt trägt jeder belastete Eigentümer für seinen jeweiligen Wegabschnitt alleine.

III.

Mitbenützungsrecht am Aussenraumbereich "Fabrikstrand" für die Öffentlichkeit

zulasten

Kataster-Nr. 6374

Blatt 3822

zugunsten

Politische Gemeinde Wetzikon, besondere Rechtsformen, mit Sitz in Wetzikon ZH, UID CHE-114.878.400,

Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks räumt der Berechtigten das Mitbenützungsrecht für die Öffentlichkeit am Aussenraumbereich "Fabrikstrand" ein. Dieser Aussenraumbereich ermöglicht den Zugang zum Schöнауweiher und steht der Öffentlichkeit als Aufenthalts- und Erholungsort zur Verfügung.

Die Erstellungskosten, sowie der bauliche und betriebliche Unterhalt des Aussenraumbereiches inkl. Anlagen obliegen dem jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstücks.

Das entsprechende Zugangsrecht ist über die Dienstbarkeiten SP Art. [REDACTED] und SP Art. [REDACTED] gesichert.

IV.

Mitbenützungsrecht am Aussenraumbereich "Parkwäldchen" für die Öffentlichkeit

zulasten

Kataster-Nr. 6374

Blatt 3822

zugunsten

Politische Gemeinde Wetzikon, besondere Rechtsformen, mit Sitz in Wetzikon ZH, UID CHE-114.878.400,

Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks räumt der Berechtigten das Mitbenützungsrecht für die Öffentlichkeit am Aussenraumbereich "Parkwäldchen" ein.

Der Aussenraumbereich umfasst folgende Anlagen, die von der der Öffentlichkeit mitbenutzt werden dürfen:

[REDACTED]

Die Erstellungskosten, sowie der bauliche und betriebliche Unterhalt des Aussenraumbereiches inkl. Anlagen obliegen dem jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstücks.

Das entsprechende Zugangsrecht ist über die Dienstbarkeit SP Art. [REDACTED] gesichert.

Weitere Bestimmungen

1. Diese Dienstbarkeiten sind nach der rechtskräftigen Genehmigung des öffentlichen Gestaltungsplans Schönau ins Grundregister einzutragen, den bereits bestehenden beschränkten dinglichen Rechten im Range nachgehend.
2. Die Kosten des Notariates und Grundbuchamtes werden von der Berechtigten bezahlt. Die Parteien wissen, dass sie dafür von Gesetzes wegen solidarisch haften.
3. Für die Einräumung dieser Dienstbarkeiten hat die Berechtigte keine Entschädigung zu leisten.

Wetzikon, [REDACTED]


HIAG Immobilien Schweiz AG:

[REDACTED] [REDACTED]

Politische Gemeinde Wetzikon

[REDACTED] [REDACTED]

Diese Urkunde mit angeheftetem Plan enthält den mir mitgeteilten Parteiwillen. Sie ist von den in der Urkunde genannten erschienenen Personen gelesen und eingesehen, als richtig anerkannt und unterzeichnet worden.

Wetzikon, ,

NOTARIAT WETZIKON

Sara Savariso, Notariatsassistentin

Anmeldung

Zur Eintragung wird angemeldet durch

- **HIAG Immobilien Schweiz AG**, Aktiengesellschaft (AG), mit Sitz in Baar, UID CHE-105.977.210, Baarermattstrasse 10, 6300 Zug, vertreten durch [REDACTED],

als Alleineigentümerin folgender Liegenschaften:

- *Kataster-Nr. 6374, Grundregister Blatt 3822,*
- *Kataster-Nr. 369, Grundregister Blatt 3836,*

- **Politische Gemeinde Wetzikon**, besondere Rechtsformen, mit Sitz in Wetzikon ZH, UID CHE-114.878.400, Bahnhofstrasse 167, 8620 Wetzikon ZH, vertreten durch [REDACTED]

als Dienstbarkeitsberechtigte

Gemeinde: Wetzikon
Grundregister Blätter 3822 und 3836

Neue Dienstbarkeiten

I.

SP Art.

Fusswegrecht für die Öffentlichkeit mit Nebenleistungspflicht

zulasten

Kataster-Nr. 6374

Blatt 3822

zugunsten

Politische Gemeinde Wetzikon, besondere Rechtsformen, mit Sitz in Wetzikon ZH, UID CHE-114.878.400,

II.

SP Art.

Fusswegrecht für die Öffentlichkeit mit Nebenleistungspflicht

zulasten

Kataster-Nr. 6374

Blatt 3822

Kataster-Nr. 369

Blatt 3836

zugunsten

Politische Gemeinde Wetzikon, besondere Rechtsformen, mit Sitz in Wetzikon ZH, UID CHE-114.878.400,

III.

SP Art.

Mitbenützungsmrecht am Aussenraumbereich "Fabrikstrand" für die Öffentlichkeit

zulasten

Kataster-Nr. 6374

Blatt 3822

zugunsten

Politische Gemeinde Wetzikon, besondere Rechtsformen, mit Sitz in Wetzikon ZH, UID CHE-114.878.400,

IV.

SP Art.

Mitbenützungsberechtigt am Aussenraumbereich "Parkwäldchen" für die Öffentlichkeit

zulasten

Kataster-Nr. 6374

Blatt 3822

zugunsten

Politische Gemeinde Wetzikon, besondere Rechtsformen, mit Sitz in Wetzikon ZH, UID CHE-114.878.400,

Römisch I - IV. gestützt auf die vorstehende Urkunde.

Wetzikon, [REDACTED]

HIAG Immobilien Schweiz AG:

.....
[REDACTED]

.....
[REDACTED]

Politische Gemeinde Wetzikon

.....
[REDACTED]

.....
[REDACTED]

Dienstbarkeitsvertrag

Zwischen der

HIAG Immobilien Schweiz AG, Aktiengesellschaft (AG), mit Sitz in Baar, UID CHE-105.977.210, Baarermattstrasse 10, 6300 Zug, vertreten durch [REDACTED],

als Alleineigentümerin folgender Liegenschaften:

- *Kataster-Nr. 6374, Grundregister Blatt 3822,*
- *Kataster-Nr. 349, Grundregister Blatt 3826,*
- *Kataster-Nr. 359, Grundregister Blatt 3825,*
- *Kataster-Nr. 369, Grundregister Blatt 3836,*
- *Kataster-Nr. 371, Grundregister Blatt 238*

Stiftung Kulturfabrik Wetzikon, Stiftung mit Sitz in Wetzikon, CHE-110.402.085, Zürcherstrasse 42, 8620 Wetzikon, vertreten durch [REDACTED],

als Alleineigentümerin der Liegenschaft Kataster-Nr. 368, Grundregister Blatt 2411

und der

Politische Gemeinde Wetzikon, besondere Rechtsformen, mit Sitz in Wetzikon ZH, UID CHE-114.878.400, Bahnhofstrasse 167, 8620 Wetzikon ZH, vertreten durch [REDACTED]

als Dienstbarkeitsberechtigte

Die Parteien begründen im Zusammenhang mit dem öffentlichen Gestaltungsplan Schönau folgende Personaldienstbarkeit:

SP Art.

Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht für die Öffentlichkeit mit Nebenleistungspflicht

zulasten

Kataster-Nr. 6374	Blatt 3822
Kataster-Nr. 349	Blatt 3826
Kataster-Nr. 359	Blatt 3825
Kataster-Nr. 369	Blatt 3836
Kataster-Nr. 371	Blatt 238
Kataster-Nr. 368	Blatt 2411

zugunsten

Politische Gemeinde Wetzikon, besondere Rechtsformen, mit Sitz in Wetzikon ZH, UID CHE-114.878.400,

Die jeweiligen Eigentümer der belasteten Grundstücke räumen der Berechtigten das Fussweg- und ein auf Radfahrer beschränktes Fahrwegrecht für die Öffentlichkeit an den im Plan zu dieser Dienstbarkeit **rot-punktiert** eingezeichneten Fuss- und Radwegverbindungen ein. Die Wege weisen eine mindestens 3,5 Meter breite Fahrbahn aus und sind im Minimum mit einer sickerfähigen Chausierung (z.B. wassergebundener Naturbelag) auszuführen. Der Sandweg kann in der bestehenden Breite von rund 3 m belassen werden.

Die Kosten für die Erstellung, den baulichen Unterhalt und eine allfällige Erneuerung dieses Weges trägt jeder belastete Eigentümer für seinen jeweiligen Wegabschnitt unter Berücksichtigung allfälliger Mitbeteiligungen Dritter aufgrund weiterer Dienstbarkeiten alleine.

Der betriebliche Unterhalt (Reinigung, Winterdienst, etc.) der Wegfläche obliegt der Berechtigten.

Weitere Bestimmungen

1. Diese Dienstbarkeit ist nach der rechtskräftigen Genehmigung des öffentlichen Gestaltungsplans Schönau ins Grundregister einzutragen, den bereits bestehenden beschränkten dinglichen Rechten im Range nachgehend.
2. Die Kosten des Notariates und Grundbuchamtes werden von der Berechtigten bezahlt. Die Parteien wissen, dass sie dafür von Gesetzes wegen solidarisch haften.
3. Für die Einräumung dieser Dienstbarkeit hat die Berechtigte keine Entschädigung zu leisten.

Wetzikon, [REDACTED]

HIAG Immobilien Schweiz AG:

.....
[REDACTED] [REDACTED]

Stiftung Kulturfabrik Wetzikon:

.....
[REDACTED] [REDACTED]

Politische Gemeinde Wetzikon

.....
[REDACTED] [REDACTED]

Diese Urkunde mit angeheftetem Plan enthält den mir mitgeteilten Parteiwillen. Sie ist von den in der Urkunde genannten erschienenen Personen gelesen und eingesehen, als richtig anerkannt und unterzeichnet worden.

Wetzikon, [REDACTED],

UhrNOTARIAT WETZIKON

Sara Savariso, Notariatsassistentin

Anmeldung

Zur Eintragung wird angemeldet durch

- **HIAG Immobilien Schweiz AG**, Aktiengesellschaft (AG), mit Sitz in Baar, UID CHE-105.977.210, Baarermattstrasse 10, 6300 Zug, vertreten durch [REDACTED],

als Alleineigentümerin folgender Liegenschaften:

- *Kataster-Nr. 6374, Grundregister Blatt 3822,*
- *Kataster-Nr. 349, Grundregister Blatt 3826,*
- *Kataster-Nr. 359, Grundregister Blatt 3825,*
- *Kataster-Nr. 369, Grundregister Blatt 3836,*
- *Kataster-Nr. 371, Grundregister Blatt 238*

- **Stiftung Kulturfabrik Wetzikon**, Stiftung mit Sitz in Wetzikon, CHE-110.402.085, Zürcherstrasse 42, 8620 Wetzikon, vertreten durch [REDACTED],

als Alleineigentümerin der Liegenschaft Kataster-Nr. 368, Grundregister Blatt 2411

- **Politische Gemeinde Wetzikon**, besondere Rechtsformen, mit Sitz in Wetzikon ZH, UID CHE-114.878.400, Bahnhofstrasse 167, 8620 Wetzikon ZH, vertreten durch [REDACTED]

als Dienstbarkeitsberechtigte

Gemeinde: Wetzikon

Grundregister Blätter 3822, 3826, 3825, 3836, 238 und 2411

Neu Dienstbarkeit

SP Art.

Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht für die Öffentlichkeit mit Nebenleistungspflicht

zulasten

Kataster-Nr. 6374	Blatt 3822
Kataster-Nr. 349	Blatt 3826
Kataster-Nr. 359	Blatt 3825
Kataster-Nr. 369	Blatt 3836
Kataster-Nr. 371	Blatt 238
Kataster-Nr. 368	Blatt 2411

zugunsten

Politische Gemeinde Wetzikon, besondere Rechtsformen, mit Sitz in Wetzikon ZH, UID CHE-114.878.400,

gestützt auf die vorstehende Urkunde.
Wetzikon, [REDACTED]

HIAG Immobilien Schweiz AG:

..... [REDACTED]

Stiftung Kulturfabrik Wetzikon:

..... [REDACTED]

Politische Gemeinde Wetzikon

..... [REDACTED]