

## Privater Gestaltungsplan Metropol

# Bestimmungen

Vom Grundeigentümer aufgestellt am

Der Grundeigentümer

Kat. Nr. 3583:

Kat. Nr. 9681

Vom Stadtrat zugestimmt am

Namens des Stadtrats

Der Präsident:

Der Schreiber/Ratsschreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

## 1. Zweck

### Ziele

Der private Gestaltungsplan Metropol im Sinne von § 83ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) bezweckt die Erstellung eines Gestaltungsplans mit Arealüberbauung gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Wetzikon unter Einbezug der erhöhten Anforderungen gemäss § 71 PBG.

## 2. Bestandteile und Geltungsbereich

### Bestandteile

<sup>1</sup> Der private Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan mit Schemaschnitt 1:500 sowie den Bestimmungen.

### Geltungsbereich

<sup>2</sup> Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

## 3. Ergänzendes Recht

### Verhältnis zum übrigen Baurecht

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, sind die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung und der kommunalen Parkplatzverordnung sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend.

## 4. Gestaltung

### Anforderungen

<sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass die Anforderungen gemäss § 71 PBG erreicht werden. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

### Richtprojekt

<sup>2</sup> Das Richtprojekt der Gabathuler + Partner Architekten AG, Uster vom 14.7.2015, ergänzt 11.8.2015 ist für die Gestaltung der Bauten (kubische Gliederung, architektonischer Ausdruck, Grundrisse, Freiräume, Erschliessung) richtungsweisend.

<sup>3</sup> Vom Richtprojekt darf vorbehältlich der Bestimmungen des Gestaltungsplans sowie des übergeordneten Rechts abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird.

## 5. Bebauung

Rückbau

<sup>1</sup> Die im Plan dargestellten Gebäude und Anlagen können rückgebaut werden.

Baubereiche

<sup>2</sup> Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Hauptgebäude ergeben sich aus den im Plan mit Mantellinien festgelegten Baubereichen. Soweit damit der Grundabstand/Grenzabstand von 5 m nicht eingehalten wird, ist Ziff. 5 Abs. 10 Gestaltungsplan anwendbar.

<sup>3</sup> In den Baubereichen der Wohnaufbauten C, E und G darf maximal je ein Hauptgebäude erstellt werden. Der Sockelbaubereich kann unter Berücksichtigung von Ziff. 4 Abs. 3 Gestaltungsplan auch mit mehr als einem Gebäude bebaut werden.

Zwingende Mantellinie

<sup>4</sup> Wo zwingende Mantellinien bestehen, müssen mindestens die Fassaden der Sockelgeschosse auf diese gestellt werden.

Gebäudehöhe/Gesamthöhe

<sup>5</sup> Die maximal zulässigen Gebäudehöhen bzw. Gesamthöhen gemäss § 58 PBG (Höhenkote in m ü. M.) betragen:

	Höhenkote
Baubereich A	540.50 m ü. M.
Baubereich B1	545.00 m ü. M.
Baubereich B2	546.00 m ü. M.
Baubereiche C1-C4	559.90 m ü. M.
Baubereiche D1-D2	548.60 m ü. M.
Baubereiche E1-E3	560.00 m ü. M.
Baubereich F	551.30 m ü. M.
Baubereiche G1	563.00 m ü. M.
Baubereiche G2	562.70 m ü. M.

Unterirdische Gebäude

<sup>6</sup> Für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind, vorbehaltlich Artikel 42 BZO, die Baubereichsbegrenzungen nicht massgebend.

<sup>7</sup> Die Rampen zu den Tiefgaragen und zu den Einstellhallen müssen in die Gebäude integriert werden.

Erdgeschosshöhe

<sup>8</sup> Die lichte Höhe im Erdgeschoss (untere Verkaufsebene) muss mindestens 4.0 m betragen.

Besondere Gebäude

<sup>9</sup> Einzelne besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

## Grenz- und Näherbaurecht

<sup>10</sup> Grenz- und Näherbaurechte sind zulässig resp. allenfalls erforderlich und setzen voraus, dass die entsprechenden verbindlichen nachbarlichen Zustimmungen im Baubewilligungsverfahren (auf den Zeitpunkt der Baufreigabe) beigebracht werden. Vorbehalten bleiben Bauten und Anlagen, die Bestandesgarantie geniessen. Deren Bestand und Veränderung ist im Rahmen von Art. 357 PBG gewährleistet.

## Dachgestaltung

<sup>11</sup> Es sind nur Flachdächer ohne Attikageschosse zulässig, wobei Artikel 43.2 BZO vorbehalten bleibt.

<sup>12</sup> Die Flachdächer der Baubereiche A, C, E und G sind gemäss Artikel 44 BZO extensiv zu begrünen und können für den Bau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, jedoch nicht als Dachterrassen genutzt werden.

<sup>13</sup> Die Flachdächer der Baubereiche B, D und F sind intensiv zu begrünen, soweit sie gemäss Richtprojekt nicht als Terrassen, Spielplatz (Spiel- und Ruheflächen), Wegverbindung etc. genutzt werden. Extensive Begrünungen sowie der Bau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf diesen Baubereichen nicht gestattet.

## 6. Nutzung

### Nutzweise

<sup>1</sup> Zulässig sind Wohnungen, Büros, Praxen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe (wie z.B. Verkaufsgeschäfte), Verwaltungen sowie höchstens mässig störende Betriebe.

### Erdgeschossnutzungen

<sup>2</sup> Im Erdgeschoss (untere Verkaufsebene) sind publikumsorientierte Nutzungen anzuordnen. Diese müssen mindestens 80% der Erdgeschossflächen (untere Verkaufsebene) umfassen.

### Nutzungsverteilung

<sup>3</sup> Mit Ausnahme der ergänzenden Nutzungsdefinition gemäss Ziffer 6.2 Gestaltungsplan (publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen), ist die Aufteilung der zonenkonformen Nutzungen innerhalb der Baubereiche nach Ziffer 5 Gestaltungsplan frei wählbar.

### Tiefgarage

<sup>4</sup> Sofern dies von den Eigentümern von Kat. Nrn. 3393, 3340, 3339 oder 3338 gewünscht wird, sind diese berechtigt, ihre Grundstücke resp. deren Tiefgaragen an dem im Plan bezeichneten Bereich unterirdisch an die Tiefgarage "Metropol" auf dem Grundstück Kat. Nr. 3583 anzuschliessen und die jeweilige Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage sowie die erforderlichen Verkehrsflächen in der Tiefgarage mitzubeneutzen.

## 7. Freiraum

- Grundsatz** <sup>1</sup> Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht wird.
- Freiraumkonzept** <sup>2</sup> Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Freiraumkonzept einzureichen, welches unter Berücksichtigung der Vorgaben der kommunalen Richtplanung zu den städtischen Aussenräumen Aussagen über die Gestaltung der Grünflächen, der Spiel- und Ruheflächen, der Fusswege, der Parkierung sowie über die Bepflanzung mit Bäumen macht.
- Spiel- und Ruheflächen** <sup>3</sup> Die im Plan bezeichneten Spiel- und Ruheflächen sind attraktiv und verkehrsfrei auszugestalten und zu bepflanzen. Die Gesamtfläche der Spiel- und Ruheflächen hat mindestens 20% der zum Wohnen genutzten Geschossflächen und mindestens 1'800 m<sup>2</sup> zu betragen.
- Bepflanzung** <sup>4</sup> Bei der Bepflanzung der Freiräume sind einheimische, standortgerechte Pflanzenarten einzusetzen.  
<sup>5</sup> Die im Plan schematisch bezeichneten Bäume sind bei Abgang im Sinne des Richtprojektes zu ersetzen.

## 8. Verkehrserschliessung und Parkierung

- Zu- und Wegfahrt Parkierung** <sup>1</sup> Die Zu- und Wegfahrten der Parkierung haben an den im Gestaltungsplan bezeichneten Stellen zu erfolgen. Für die Erschliessung ab der Bahnhofstrasse ist eine separate Linksabbiegerspur erforderlich.
- Anlieferung** <sup>2</sup> Die Anlieferung für die Verkaufsgeschäfte hat an der im Gestaltungsplan bezeichneten Stelle zu erfolgen.
- Öffentlicher Fussweg** <sup>3</sup> Zwischen den im Plan bezeichneten Anschlusspunkten ist je ein möglichst direkter Fussweg für die Öffentlichkeit zu erstellen. Die dem Teilrichtplan Zentrum zu Grunde liegende Fusswegverbindung ist barrierefrei auszubilden. Das unentgeltliche öffentliche Fusswegrecht ist vor Baufreigabe im Grundbuch einzutragen.

## Autoabstellplätze

<sup>4</sup> Die zulässige Anzahl Autoabstellplätze ist aufgrund der jeweils gültigen kommunalen Parkplatzverordnung zu bestimmen, wobei maximal 250 Autoabstellplätze für die objektbezogene Nutzung zulässig sind. Dabei hat der ständige Mindest-Parkplatzanteil für Wohnen 70 Autoabstellplätze zu betragen. Diese Autoabstellplätze sind den Nutzungen entsprechend zu bestimmen und zweckgebunden zuzuordnen. Dabei ist mindestens nach den Kategorien Wohnen, Dienstleistung und Restaurant zu unterscheiden.

<sup>5</sup> Zusätzliche sind maximal 25 weitere Autoabstellplätze für die Nutzung durch Fahrzeuge von Nachbarliegenschaften ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters gemäss § 244 PBG zulässig. Die Zweckgebundenheit und der jeweilige Transfer solcher Parkfelder sind im Grundbuch der betroffenen Grundstücke sicherzustellen.

<sup>6</sup> Sämtliche Autoabstellplätze mit Ausnahme von einzelnen Abstellplätzen für den Güterumschlag und die Besucher müssen unterirdisch bzw. innerhalb der Hauptgebäude angeordnet werden.

## Veloabstellplätze

<sup>7</sup> Pro objektbezogenen Autoabstellplatz sind 1.5 Veloabstellplätze zu erstellen.

<sup>8</sup> Die Veloabstellplätze sind an der im Plan bezeichneten Lage gut zugänglich anzuordnen. Mindestens 50% der für die Wohnnutzung vorgesehenen Veloabstellplätze sind vor Witterungseinflüssen zu schützen.

## Bewirtschaftung der Kunden-Autoabstellplätze

<sup>9</sup> Die Autoabstellplätze sind lenkungswirksam (im Hinblick auf eine Verkehrsumlagerung auf öffentliche Verkehrsmittel, den Langsamverkehr und die Bündelung von Fahrten) zu bewirtschaften: gebührenpflichtig degressiv, ab der 1. Minute, wirksame Gebührenehöhe, keine Gratisparkplätze.

<sup>10</sup> Die Autoabstellplätze sind den Nutzungen genau zuzuordnen. Besucher- und Kundenparkplätze sind von jenen für die Bewohner und die Beschäftigten zu trennen und auch in Spitzenzeiten getrennt zu nutzen.

<sup>11</sup> Zum Zeitpunkt der Erstellung der Parkieranlagen sind die baulichen, technischen und organisatorischen Voraussetzungen für die automatische Erfassung aller Ein- und Ausfahrten von Autos zu treffen.

## 9. Umwelt

### Wärmebedarf

<sup>1</sup> Neubauten sind so auszurüsten, dass sie einen möglichst geringen Heizwärmebedarf aufweisen. Für die Wärmeerzeugung ist ein möglichst hoher Anteil an erneuerbarer Energie oder Abwärme einzusetzen.

### Energie

<sup>2</sup> Neubauten sind in energiesparender Bauweise zu erstellen. Sämtliche Bauten haben den Minergie-Standard zu erfüllen und sind entsprechend zu zertifizieren.

<sup>3</sup> Für die Wärme- und Warmwassererzeugung dürfen maximal 50% fossile Energien eingesetzt werden.

### Lärm

<sup>4</sup> Für neue Anlageteile muss der Beurteilungspegel für Industrie- und Gewerbelärm am nächstgelegenen lärmempfindlichen Raum den Planungswert der entsprechenden Empfindlichkeitsstufe einhalten. Für die gesamte Anlage ist mindestens der Immissionsgrenzwert einzuhalten.

### Hochwasserschutz

<sup>5</sup> Die Grundeigentümer sind verpflichtet, in den gefährdeten Bereichen die erforderlichen Massnahmen zum Schutz vor Hochwasser zu treffen.

## 10. Versorgung und Entsorgung

### Werkleitungen

<sup>1</sup> Die Werkleitungskorridore sind von unterirdischen Bauten freizuhalten oder die Werkleitungen sind entsprechend zu sichern. Die Durchleitungsrechte für die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden der Stadt unentgeltlich eingeräumt.

### Abfälle

<sup>2</sup> In den im Plan bezeichneten Bereichen ist je ein Bereitstellungsplatz für die Abfallcontainer zu erstellen.

## 11. Etappierung

### Bauten und Anlagen

Die Bauten und Anlagen können in aufeinanderfolgenden Etappen realisiert werden.

## 12. Schlussbestimmung

### Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan Metropol wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.