Alternative Wetzikon | bigi.obrist@parlament-wetzikon.ch | Dorfstrasse 41, 8620 Wetzikon | 079 703 08 77

Parlament Wetzikon
Stefan Burch
Bahnhofstrasse 167
8622 Wetzikon

Parlament	
Eingang	13.10.22
Vorstoss	Postulat
Nr.	22.03.04

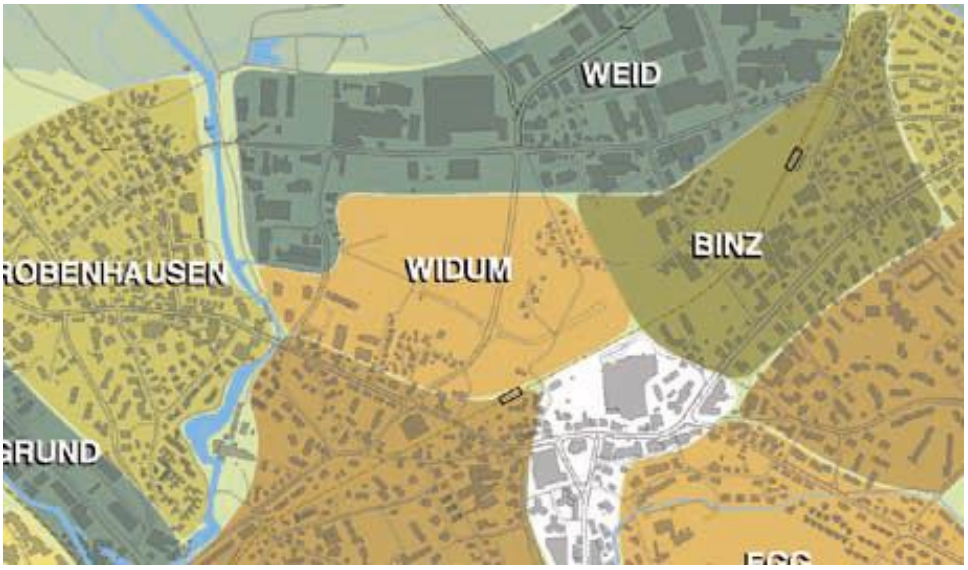
Wetzikon, 08. Oktober 2022

Postulat «Reservezone Buechgrindel/Oberwisen»

Der Stadtrat ist eingeladen, das Thema «Reservezone Buechgrindel/Oberwisen» aufzugreifen und dem Parlament in einen Bericht darzulegen, wie das Gebiet entwickelt werden soll. Das beinhaltet unter anderem die Überarbeitung und Anpassung der dazu nötigen Planungsinstrumente «Städtisches Leitbild Widum von 2008» und «Räumliches Entwicklungskonzept, Kapitel Widum von 2010», sodass sie als Grundlage für die Revision der Bau- und Zonenordnung (allfällige Einzonung Reservezone) dienen können. Mit den Landbesitzer:innen sind umgehend Gespräche aufzunehmen, sodass die Planung mit ihnen abgestimmt werden kann. Die Stadt Wetzikon soll dabei in Betracht ziehen, im Sinne der aktiven Immobilienpolitik Grundstücke zu erstehen und/oder abzutauschen, sodass sie sich selbst Handlungsoptionen erschliessen kann.

Begründung

In der aktuellen Bau- und Zonenordnung (Stand 2015) sind zwei Flächen als Reservezonen ausgewiesen. Während die Reservezone Schöneich am Stadtrand gelegen ist und deren allfällige Einzonung keine grossen Herausforderungen beinhaltet, fordert die Reservezone Buechgrindel/Oberwisen mitten in der neuen Wohnstadt Widum als Wohnlandreserve eine besondere Aufmerksamkeit. Das enorme Entwicklungspotential des Gebiets birgt für Wetzikon sowohl grosse Chancen für eine weitsichtige Stadtentwicklung wie aber auch ein enormes Risiko durch eine wenig wertige und wenig vorausschauende Planung und Umsetzung. Deshalb ist eine sorgfältige Zielerarbeitung und Prozessgestaltung hin zu einem überarbeiteten städteplanerischem Konzept von eminenter Bedeutung für die Zukunft Wetzikons. Das Gebiet muss ausserdem in einen grösseren Kontext zu den angrenzenden Quartieren Binz und Weid und deren Entwicklungspotentiale (Färberwiese, Binzacker-Grundwasser, Transformationen Weid etc.) gesetzt werden. Die Entwicklung dieses Gebiets, in deren Zentrum die Reservezone Buechgrindel/Oberwisen liegt, ist ein Generationenprojekt, das höchste Aufmerksamkeit einfordert.



Räumliches Entwicklungskonzept, 2010, Lageplan Widum

Einzonung?

Der erste Meilenstein, der entschieden werden muss, ist, ob die Reservezone Buchgrinden/Oberwisen mit der nächsten BZO-Revision überhaupt eingezont werden soll. Eine Verneinung würde den Stadtrat aber nicht davon entbinden, mit einer weiterführenden Planung diese grosse zentrale Fläche besser ins Quartier Widum einzupflegen. Mindestens soll mit den Eigentümer:innen/Pächter:innen zusammen in den nächsten Jahren eine sozialräumliche Aufwertung mit Durchwegungen und Aufenthaltsräumen geplant und umgesetzt werden, sodass neuer Erholungsraum für die Wetziker Bevölkerung generiert wird. Das Wegnetz verbessert ausserdem die Verbindungen zwischen den Quartieren rund um die Reservezone Buechgrindel/ Oberwisen her. Zudem muss eine ökologische Bewirtschaftung angestrebt und naturräumliche Vernetzungskorridore mit verschiedenen Lebensräumen für Kleintiere/Vögel/Insekten und biodiversen Ausgleichsflächen erstellt werden.

Einzonung!

Die Einzonung der Reservezone Buechgrindel/Oberwisen ist aber sinnvoll. Die Fläche ist nicht nur im Zonenplan ein weisser Fleck, sondern auch im realen Stadtbild eine Fläche, die mit ihrer Umgebung auf allen vier Seiten nichts zu tun hat. Das Widum wird zerschnitten und begrenzt durch die Weststrasse. Auf der einen Seite wurde agglomeriales Wohnen auf eine Westtangente ausgerichtet, die es, wie wir nun definitiv davon ausgehen können, nie geben wird. Auf der anderen Seite der Weststrasse findet sich eine konventionelle, unökologische Landwirtschaft ohne Lebensräume für Kleintiere/Vögel/Insekten, ohne Wege für Menschen und ohne Verbindungen zwischen den angrenzenden Quartieren. Ganz besonders zeigt die Ansiedlung der Gewerbebauten im Gebiet Weid entlang der Motorenstrasse auf, dass kein Bezug zur «Restfläche Reservezone» hergestellt wurde: Wie soll dort, an der Hinterseite der nichtssagenden Gebäude, eine hervorragende städtebauliche Gestaltung entstehen? Alles in allem ist der aktuelle Zustand der Reservezone sowohl aus naturschützender wie auch städtebaulicher Sicht ein No-Go, das nun seit mehr als 10 Jahren im Stillstand verharrt.

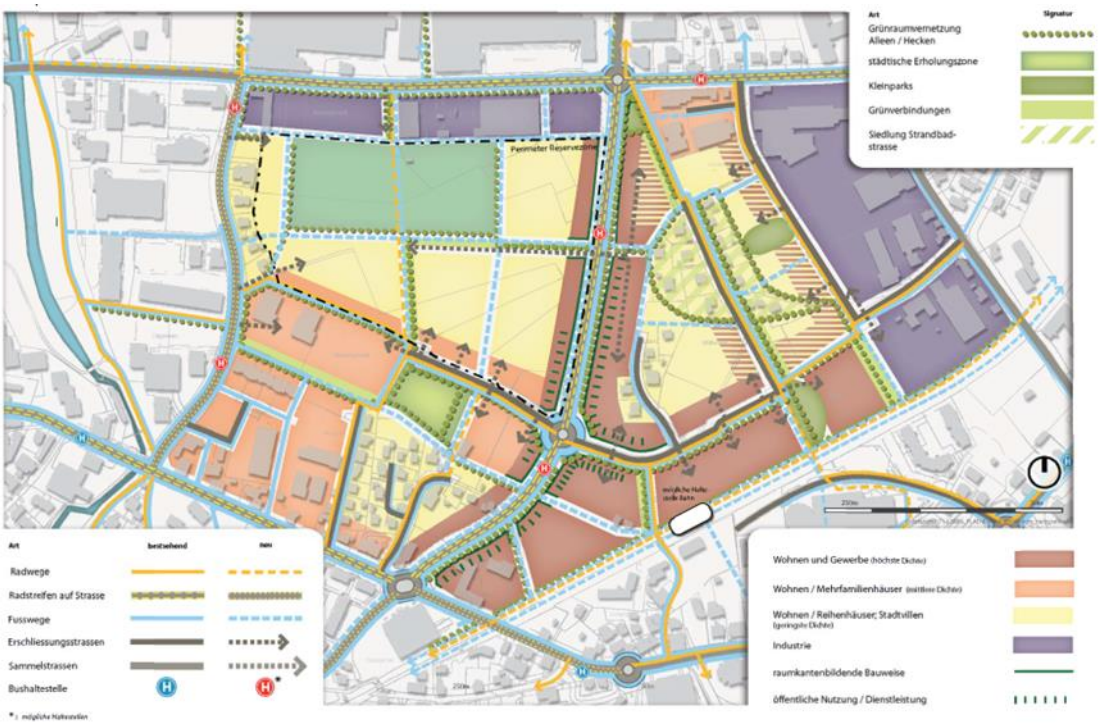
Stillstand: Foto Weststrasse, 2013

Planungsinstrumente

Vor 10 bis 15 Jahren wurde in verschiedenen Planungsinstrumenten das Entwicklungsgebiet Widum definiert – auch die Reservezone. Die damals angedachten Quartierstrukturen sind heute aber teilweise durch die gebaute Realität ausgehebelt. So haben zum Beispiel Wege, die am Rande der Bebauung geplant waren, ihren Verlauf zwischen zwei Wohnbauten, zwischen Siedlungsspielplatz und privatem Aussenraum und sind nicht als öffentlicher Raum lesbar. Oder geplante Flächen für Grünräume wurden statt realisiert überbaut. Es ist offensichtlich, dass die Planungsinstrumente, obwohl behördenverbindlich, nicht eingehalten wurden. Auch in städteplanerischer Hinsicht sind die Planungsinstrumente teils überholt. So müssen kleinstrukturigen Bebauungen mit EFH und Stadtvillen im Kontext von Bevölkerungswachstum und Verdichtung hinterfragt werden. Verdichtung wiederum erfordert eine gute sozial- und naturräumliche Quartierentwicklung, welche eine hervorragende Qualität aufweisen müssen. Auf die Herausforderungen der Erhitzung und der biodiversen Armut werden weder im städtischen Leitbild noch im REK auch nur ansatzweise Antworten gegeben, obwohl sich bereits vor fünfzehn Jahren ein zuviel an Hitze und ein zuwenig an Biodiversität abzeichnete.

Städtebauliches Leitbild Widum, datiert 2008

Das Entwicklungspotential der Reservezone im Quartier Widum wird im städtebaulichen Leitbild Widum folgendermassen beschrieben: «Wird in Wetzikon Bauland knapp, steht die Reservezone für eine Erweiterung des Baugebietes an erster Stelle. Damit eine mögliche Bebauung dieses Bereichs mit dem Leitbildgedanken übereinstimmt, sollten im Leitbild Entwicklungsideen aufgezeigt werden. Der Plan zeigt das Widum mit Überlegungen zur Bebauungsstruktur, Gebäudenutzung, Erschliessung sowie zu den Grünräumen in der Reservezone. Die Überlegungen stehen im Kontext zum restlichen Leitbildgebiet. Bei einer Einzonung ist entlang der Weststrasse eine Spiegelung der strassenbegleitenden Bauten anzustreben. In der dahinterliegenden Fläche ist eine lockere, in der Dimension einer mittleren Dichte konzipierte Wohnnutzung angebracht. Das städtebauliche Umfeld, die Topografie als auch die verkehrstechnische Anbindung ergibt zusätzlich die Chance, eine Allmend zu realisieren. Diese könnte als Freiraum oder auch als Veranstaltungsort eine wesentliche Chance für Wetzikon bieten.»



Städtebauliches Leitbild Widum, 2008, Idealplan Nutzungs- und Bebauungsstruktur

Räumliches Entwicklungskonzept, datiert 2010

Das räumliche Entwicklungskonzept (REK) wurde in einem beispielhaften Mitwirkungsprozess entwickelt. Mit der Festsetzung durch den damaligen Gemeinderat am 16. Juni 2010 wurde das REK für Behörde und Verwaltung verbindlich und damit wegleitend bei sämtlichen raumrelevanten Planungen. Das REK ist ein Führungsinstrument des Stadtrats bei der Umsetzung der angestrebten, wünschbaren Entwicklung. Bezüglich des Gebiets Widum fusst das REK auf dem Städtebaulichen Leitbild Widum von 2008. Folgendermassen wird im REK das Quartier Widum in Bezug auf die Reservezone beschrieben: «Das Quartier Widum ist heute in weiten Teilen durch eine Reservezone besetzt. Diese grosse Reservefläche ist das grösste Entwicklungsgebiet für neue Wohngebiete in Wetzikon. Das Leitbild für diese Entwicklung ist im „Städtebaulichen Leitbild Widum" festgeschrieben. Für die weitere Entwicklung des Quartiers ist dieses zu konsultieren.»

Im Weiteren wurde bezüglich Erschliessung und Freiraum Folgendes festhalten:

«Das vorhandene Entwicklungspotenzial wird noch verstärkt durch die Nähe des Widums zur künftigen (geplanten) S-Bahn-Haltestelle Oberwetzikon. Diese ist mit dem Zentrum Oberwetzikon und dem Quartier Widum optimal in das Fuss- und Velowegnetz zu integrieren. Entlang des Bahndammes ist darüber hinaus eine direkte Verbindung für den Fuss- und Veloverkehr zum Bahnhof Kempten vorzusehen. Gemeinsam mit den Quartieren Weid und Binz, ist im Widum das Ziel, die Vernetzung mit dem Naherholungsgebiet Riet zu stärken. Innerhalb der übergreifenden Freiraumstruktur entstehen Landschaftsverbindungen, welche tief in die bestehende und zukünftige Bebauung des Widums eindringen (Fjorde). Diese Freiraumstruktur integriert den durch die neue Wohndichte entstehenden Bedarf an Spiel- und Gemeinschaftsflächen. Der Anschluss an das Fjord Aabach/Schönau im Westen, bietet zusätzliche Funktionen in direkter Nachbarschaft zum Quartier.»

Einzonen mit einem guten Plan!

Eigentlich ist also alles schon angedacht. Wären da nicht die neuen Erkenntnisse und die tatsächlich gebaute Realität. Wie bereits erwähnt müssen zum Beispiel die skizzierte kleinstrukturigen Bebauungen mit EFH und Stadtvillen mit dem Bevölkerungswachstum in Wetzikon in Einklang gebracht werden. Gleichzeitig brauchen verdichtet gebaute Gebiete entsprechende Frei- und Erholungsräume. Ausgerechnet diese aber wurden in der Realisierung der ersten Etappen im Widum nicht umgesetzt, weshalb es an öffentlichen Begegnungsräumen im Quartier fehlt. Die angedachte Allmendfläche ist ein guter Plan, deren parzellenübergreifende Umsetzung fordert den Stadtrat aber auf, mit den Grundeigentümer:innen in konkrete Verhandlungen einzutreten, damit der Sozial- und Naturraum Allmend von einer guten Absicht in die Realität überführt werden kann.

Verhandeln für einen guten Plan

Die Stadt ist, solange noch nicht eingezont ist, in einer guten Verhandlungsposition gegenüber den Grundeigentümer:innen. Diese Ausgangslage soll der Stadtrat nutzen, um sich zugunsten einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung und vor allem zugunsten einer lebendigen und lebenswerten Stadt für die Einwohner:innen einzubringen. Sei es, um dringend nötige Landreserven zu beschaffen; sei es, um die Reservezone ökologischer auszugestalten; sei es, um mehr Aufenthaltsqualität zu erreichen: Die Stadt ist aufgefordert, mit den Grundeigentümer:innen eine gute Ausgangslage für die Zukunft zu schaffen. Ausserdem ist zu klären, ob bzgl. der landwirtschaftlichen Nutzung der Reservezone Ausgleichsflächen zur Kompensation nötig sind und wo diese sein könnten. Ohne den Einbezug der Grundeigentümer:innen geht also gar nichts oder nicht sehr viel.

Mitwirkung für einen guten Plan!
Ein derart wichtiges zukunftsbildendes Planungsprojekt soll nicht ohne den Einbezug der Wetziker Einwohner:innen angegangen werden. Um das Potential der Reservezone zu evaluieren, um den Bedarf der verschiedenen Anspruchsgruppen zu definieren, um das Optimum für die Zukunft herauszuholen, braucht es alle Blickwinkel. Dazu soll die Stadt einen guten und echten Partizipationsprozess einrichten, um diesen Generationenprojekt gerecht zu werden.

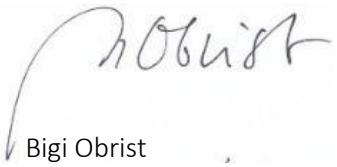
Zum Schluss

Aus der Vergangenheit zeigt sich leider, dass sich die Exekutive nicht an die selbst erarbeiteten Vorgaben der Planungsinstrumente hält. Das hat im Vergleich zur Planung in der Realisierung zu einer Verschlechterung der baulichen Situation im Widum geführt. Erholungsräume wurden verhindert, oder bis heute nicht umgesetzt. Es fehlt eine hochwertige, inspirierte, nachhaltige Architektur, welche die neue Wohnstadt Widum auszeichnen würde. Es fehlt auch ein Schulhaus! Es fehlen sozialräumliche Quartierorte. Die Lebensgrundlagen von Kleinlebewesen und Insekten wurden vernichtet, ohne neue zu schaffen. Logische Wegführungen wurden zugunsten von grossen Überbauungen aufgegeben. Die Siedlungsspielplätze sind ein Hohn in Anbetracht der Entwicklungsbedürfnisse der Kinder!

All die oben aufgelisteten Überlegungen zeigen eindeutig, dass sich die Ausgangslage in den letzten 10 bis 15 Jahren verändert hat. Sie erfordert es, dass noch vor der Revision der BZO das städtebauliche Leitbild Widum und das Räumliche Entwicklungskonzept bzgl. Widum überarbeitet und angepasst werden müssen. Erkenntnisse und Herausforderungen der heutigen Zeit sind die Grundlage für eine seriöse Planung, die im Übrigen auch auf weitere Entwicklungsgebiete übertragen werden kann.

Nutzen wir also die Zeit, um für die künftige Entwicklung Ideen und Absichten zu formulieren, sodass im Widum und seinen angrenzenden Gebieten ein Ort von hoher städtebaulicher Qualität entstehen kann.

Freundliche Grüsse



Bigi Obrist
Erstunterzeichnerin

Marco Müller