



Stadt Wetzikon
Bauamt
Bahnhofstrasse 167
8620 Wetzikon

Wallikerstrasse 81
8330 Pfäffikon ZH
T 044 950 08 42
www.walterjucker.ch

Felix Jucker
felix.jucker@walterjucker.ch

Pfäffikon ZH, 17. September 2024

Vorentscheidgesuch: Klärung Umbau-, Erweiterungs- und Erschliessungsmöglichkeiten der Mehrfamilienhäuser Vers. Nrn. 3254, 3329 und 3328, Grundstücke Kat. Nrn. 9112, 4845, 4846 und 4847, alle Stadtgemeinde Wetzikon

Grundstücke	Kat. Nrn. 9112, 4845, 4846 und 4847, alle Stadtgemeinde Wetzikon
Bauherrschaft	Pfrundweid AG, c/o Daniel Julius Hug, Bachtelstrasse 71, 8620 Wetzikon ZH
Projektverfasserin	Pfrundweid AG, c/o Daniel Julius Hug, Bachtelstrasse 71, 8620 Wetzikon ZH
Grundeigentümerin	Pfrundweid AG, c/o Daniel Julius Hug, Bachtelstrasse 71, 8620 Wetzikon ZH
Projektbegleitung	Walter Jucker AG, Wallikerstrasse 81, 8330 Pfäffikon ZH

Sehr geehrte Damen und Herren

In oben genannter Angelegenheit überlassen wir Ihnen im Namen und Auftrag der Bauherr- und Grundeigentümerschaft Unterlagen in Zusammenhang mit eingangs genanntem Vorentscheidgesuch betreffend die Klärung der Umbau-, Erweiterungs- und Erschliessungsmöglichkeiten der bestehenden Mehrfamilienhäuser Vers. Nrn. 3254, 3329 und 3328 auf den Grundstücken Kat. Nrn. 9112, 4845, 4846 und 4847, alle Stadtgemeinde Wetzikon, je 4-fach, nämlich:

- Kommunales Baugesuchformular, 1. Mai 2024 (Walter Jucker AG);
- Kant. Zusatzformular *Bauen ausserhalb Bauzone*, 1. Mai 2024 (Walter Jucker AG)
- Situationsplan 1:500, 21. Juni 2024 (Walter Jucker AG);
- Fotodokumentation, 21. Juni 2024 (Walter Jucker AG);
- Grundbuchauszüge Kat. Nrn. 9112, 4845, 4846 und 4847
- Visualisierung Aufstockung, 30. April 2024 (Keller Architekten AG)
- Statisches Gutachten Aufstockung, 22. März 2024, (Basler & Hofmann AG)
- Protokoll der Gemeinde Wetzikon vom 31. Mai 1972
- Stellungnahme/Vorentscheid kantonales Tiefbauamt vom 21. Januar 1971
- Abtretungsvertrag zwischen Jules Hug und Tiefbauamt des Kantons Zürich vom 3. Mai 1972
- Grundbuchanmeldung von 13. Juli 1973



- Verfügung der Direktion der öffentlichen Bauten des Kantons Zürich vom 19. April 1995 betreffend Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG, Vorentscheid

Zum Vorentscheidgesuch, namentlich zur **tatsächlichen und rechtlichen Ausgangslage**, zu den Umbau-, Sanierungs-, und Erweiterungsabsichten und den vorentscheidsweise zu beantwortenden **Fragestellungen** im Detail wie folgt:

Tatsächliche und rechtliche Ausgangslage

Grundstück: Die betroffenen Grundstücke Kat. Nr. 9112, 4845, 4846 und 4847, alle Stadtgemeinde Wetzikon, sind eben und weisen eine Gesamtflächen von 7480 m² (Kat. Nr. 9112 = 2031 m², Kat. Nr. 4845 = 1970 m², Kat. Nr. 4846 = 2003 m², Kat. Nr. 4847 = 1476 m²) auf und sind mit den Mehrfamilienhäuser Vers. Nrn. 3254, 3329 und 3328 überbaut. Das der Landwirtschaftszone zugewiesene Grundstück Kat. Nr. 4847 ist nicht mit Gebäude bebaut und wird als Parkplatzfläche für die Mehrfamilienhäuser genutzt (vgl. Protokoll der Gemeinde Wetzikon vom 31. Mai 1972).

Gebäude: Bei den fraglichen Gebäuden Vers. Nrn. 3254, 3329 und 3328 handelt es sich um drei in den Jahren 1972/73 erstellte Mehrfamilienhäuser mit je 12 Wohneinheiten. Die Wohnungen erstrecken sich jeweils über drei Stockwerke. Die Mehrfamilienhäuser befinden sich in einem ihrem Alter entsprechenden, jedoch gut unterhaltenem Zustand. Die Aufteilung der Wohnräume und die Gebäudestruktur entspricht den Bedürfnissen der damaligen Bauzeit. In Bezug auf die energetische und gebäudetechnische Situation besteht mittelfristig entsprechender Erneuerung- und Sanierungsbedarf. Sämtliche Gebäude sind verkehrsmässig von der Bachtelstrasse, über den auf dem Grundstück Kat. Nr. 4847 bestehenden Parkplatz, erschlossen. Unmittelbar bei den Wohngebäuden befinden sich weder eine Parkgarage noch entsprechende Besucherparkplätze.

Historische Entwicklung: In den 1970er Jahren wurde das Grundstück Kat. Nr. 4847, als Teil der sich über die westlich angrenzenden Grundstücke Kat. Nrn. 9112, 4845 und 4846 erstreckende Überbauung (vorstehend genannte Mehrfamilienhäuser) baulich erschlossen (vgl. Protokoll der Gemeinde Wetzikon vom 31. Mai 1972). Namentlich wurden auf diesem in der Landwirtschaftszone bzw. damals im übrigen Gemeindegebiet gelegenen Grundstück Kat. Nr. 4847 die 36 Aussenparkplätze für die genannte Wohnüberbauung bewilligt und erstellt. Zur Erfüllung der sich daraus ergebenden Auflagen des kantonalen Tiefbauamtes, wurde die Bachtelstrasse eigens mit einer Linksabbiegespur verbreitert und ein Linksabbieger erstellt (vgl. Protokoll der Gemeinde Wetzikon vom 31. Mai 1972 und Stellungnahme/Vorentscheid kantonales Tiefbauamt vom 21. Januar 1971). Die für den Linksabbieger und die Strassenverbreiterung benötigten Landflächen wurden seitens der damaligen Bauherrschaft unentgeltlich zur Verfügung gestellt. Im Gegenzug übernahm der Kanton Zürich sämtliche Baukosten in Zusammenhang mit dem Strassenbauprojekt, einschliesslich sämtlicher Mehrwertabgaben (vgl. Abtretungsvertrag zwischen Jules Hug und Tiefbauamt des Kantons Zürich vom 3. Mai 1972). Das Grundstück wurde in der Folge projektgemäss asphaltiert und wird seither als Parkplatz dieser heute noch bestehenden Wohnüberbauung genutzt. Ebenso wurde im Jahre 1973 die seitens der kommunalen



Baubewilligungsbehörde verlangte Pflicht zum Erhalt der genannten Parkplätze in Grundbuch angemerkt (vgl. Grundbuchanmeldung von 13. Juli 1973). Im Jahre 1995 wurde zudem ein baurechtlicher Vorentscheid betreffend den Neubau einer Tiefgarage auf dem vorliegenden in Frage stehenden Grundstück Kat. Nr. 4847 durch die kantonale Baudirektion positiv beurteilt (vgl. Verfügung der Direktion der öffentlichen Bauten des Kantons Zürich vom 19. April 1995 betreffend Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG, Vorentscheid).

Nutzung: Die Wohngebäude werden seit deren Erstellung in den Jahren 1972/73 als Mietwohnungen genutzt, wobei einzelne Mieter und Mieterinnen seit der Erstellung der Gebäude die Wohnungen mieten.

Künftige Absicht

Mit Blick auf die mittelfristig insbesondere aus energetischer und gebäudetechnischer Sicht zwangsläufig anstehenden Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten der drei Wohngebäude stellt sich für die Grundeigentümerschaft die Frage, die Gebäude im Zuge dieser ohnehin anfallenden Arbeiten aufzustocken und mit maximal zwei zusätzlichen Stockwerken zu erweitern. Im Rahmen dieser Arbeiten könnte die gesamte Gebäudeerschliessung hindernisfrei und damit behindertengerecht erstellt werden sowie die Strukturierung der Wohnräume auf die aktuellen Bedürfnisse und Gegebenheiten angepasst werden. Gleichzeitig wäre die gesamte Parkierungssituation der Gebäude neu zu konzipieren und ebenfalls der veränderten Bedürfnisse geltenden rechtlichen Vorschriften anzupassen.

Fragestellung Vorentscheid

In Anbetracht dieser Ausgangslage und der bestehenden Erneuerungs-, Sanierungs- und Erweiterungsabsichten wird mit vorliegenden Gesuchunterlagen um vorentscheidsweise Beantwortung der nachstehenden Fragen ersucht:

Grundstücke Kat. Nrn. 9112, 4845, 4846

1. Ist die Aufstockung der bestehenden Mehrfamilienhäuser, um maximal zwei Stockwerke (im Sinne der Visualisierung Aufstockung, 30. April 2024 [Keller Architekten AG]), zwecks Erstellung von zusätzlichen Wohneinheiten, bewilligungsfähig?
2. Ist eine Sanierung der bestehenden Gebäudestruktur unter Beibehaltung der Anzahl Wohnungen, grundsätzlicher Beibehaltung der bestehenden Fassaden- und Formensprache jedoch Anpassung der Balkone, der Gebäudetechnik, der Isolation und dem Anbringen einer Photovoltaikanlage bewilligungsfähig?
3. Ist der Abbruch und anschliessende Wiederaufbau bei gleichzeitiger Neukonzeptionierung der Wohnbauten samt Tiefgarage und Verkehrserschliessung über bestehende Parkierung bei der Bachtelstrasse, jedoch ohne zusätzliche Wohneinheiten, bewilligungsfähig?



4. Ist der Abbruch und anschliessende Wiederaufbau bei gleichzeitiger Neukonzeptionierung der Wohnbauten samt Tiefgarage und Verkehrserschliessung über eine neu zu erstellende Zufahrt ab der Spitalstrasse bewilligungsfähig?
5. Ist die Neuerstellung einer Zufahrt ab der Spitalstrasse, parallel zur Tiefgarageneinfahrt Spitalstrasse 140, bewilligungsfähig?
6. Ist der Abbruch und anschliessende Wiederaufbau bei gleichzeitiger Neukonzeptionierung der Wohnbauten samt Tiefgarage, zusätzlichen Stockwerken und Wohneinheiten sowie entsprechender Verkehrserschliessung über die bestehende Parkierungsanlage bei der Bachtelstrasse bewilligungsfähig?

Grundstück Kat. Nr. 4847

7. Ist die Erstellung einer Tiefgarage unter dem rechtmässig bestehenden Parkplatz auf Grundstück Kat. Nr. 4847, bewilligungsfähig?
8. Ist die Erstellung einer neuen Photovoltaikanlage (PVA, ev. in Anwendung von Art. 32c RPV), als Überdachung des rechtmässig bestehenden Parkplatzes auf Grundstück Kat. Nr. 4847, bewilligungsfähig?
9. Ist die Erschliessung von zusätzlichen Parkplätzen auf den Grundstücken Kat. Nrn. 9112, 4845, 4846, über Grundstück Kat. Nr. 4847 (Parkplatz), bewilligungsfähig.
10. Ist ein Ausbau (zusätzliche Abstellplätze) der auf Grundstück Kat. Nr. 4847 bestehenden Parkplätze bewilligungsfähig?

Für die wohlwollende Prüfung und Behandlung des Vorentscheidsgesuchs und Ihre geschätzten Bemühungen danken wir im Voraus bestens. Für weitere Auskünfte, die Organisation eines Augenscheins und/oder die Zustellung von ergänzenden Unterlagen zum Vorhaben und der Fragestellung stehen wir gerne zur Verfügung

Freundliche Grüsse

Walter Jucker AG

Felix Jucker

Beilagen (je 4-fach)

- Kommunales Baugesuchformular, 1. Mai 2024 (Walter Jucker AG);
- Kant. Zusatzformular Bauen ausserhalb Bauzone, 1. Mai 2024 (Walter Jucker AG)
- Situationsplan 1:500, 21. Juni 2024 (Walter Jucker AG);



- Fotodokumentation, 21. Juni 2024 (Walter Jucker AG);
- Grundbuchauszüge Kat. Nrn. 9112, 4845, 4846 und 4847
- Visualisierung Aufstockung, 30. April 2024 (Keller Architekten AG)
- Statisches Gutachten Aufstockung, 22. März 2024, (Basler & Hofmann AG)
- Protokoll der Gemeinde Wetzikon vom 31. Mai 1972
- Stellungnahme/Vorentscheid kantonales Tiefbauamt vom 21. Januar 1971
- Abtretungsvertrag zwischen Jules Hug und Tiefbauamt des Kantons Zürich vom 3. Mai 1972
- Grundbuchanmeldung von 13. Juli 1973
- Verfügung der Direktion der öffentlichen Bauten des Kantons Zürich vom 19. April 1995 betreffend Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG, Vorentscheid

Kopie an

- Bauherrschaft/Grundeigentümerin



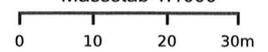
**Orthofoto ZH aktuell Frühjahr (2021/22),
Amtliche Vermessung in schwarz/weiss**



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 21.06.2024 14:34:07

Diese Karte stellt einen Zusammenschluss von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden.

Massstab 1:1000



Zentrum: 2703586.59 /