



Stadt/Gemeinde Wetzikon

Bauamt Wetzikon
Bahnhofstrasse 167, 8622 Wetzikon ZH

Baugesuch

Baugesuchsnummer Gemeinde

2024 - 0289

Bitte das ausgefüllte Formular in genügender Anzahl mit allen erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde einreichen. Für die Städte Winterthur und Zürich sind deren städtespezifischen Formulare zu verwenden. Informationen zur Baueingabe erhalten Sie bei der Gemeinde oder unter www.zh.ch/baubewilligung

Durch Gemeinde auszufüllen

Eingang Baugesuch

BVV-Ziffer

Baugesuch vollständig

Kantonale Fachstelle

Publikation

Verfahren

Ablauf Publikationsfrist

Ordentliches Verfahren

Anzeigeverfahren

Baurechtlicher Entscheid

Vorentscheid (nur Fragen)

Vorhaben bereits ausgeführt? ja nein teilweise (was):

Bemerkungen / Hinweise:

1. Allgemeine Angaben

Bauherrschaft (Gesuchsteller/in) Separate Rechnungsadresse (bitte auf Seite 4 unter Bemerkungen/Hinweise vermerken) wird in Ausschreibung erwähnt, sofern keine bevollmächtigte Vertretung vorliegt. Die Vollmacht bitte beilegen oder auf [Seite 4](#) erteilen.

Name	Bosshard-Bühler & Co. AG	Vorname	
Strasse	Guyer-Zeller-Strasse	Haus-Nr.	4
PLZ	8620	Ort	Wetzikon
		E-Mail	

Projektverfasser/in (sofern nicht mit Bauherrschaft identisch) in Ausschreibung erwähnen: Ja Nein

Name	Hauenstein La Roche Schedler Architekten AG	Vorname	
Strasse	Grüngasse	Haus-Nr.	19
PLZ	8004	Ort	Zürich
		Tel.	+41 44 440 43 10
		E-Mail	mail@hlsarchitekten.ch

Grundeigentümer/in (sofern nicht mit Bauherrschaft identisch)

Name	identisch Bauherrschaft	Vorname	
Strasse		Haus-Nr.	
PLZ		Ort	
		Tel.	

2. Bauvorhaben

Strasse	Guyer-Zeller-Strasse	Ortschaft/Weiler	Unterwetzikon
Haus-Nr.	4		
Kataster-Nr(n).	10750	Gebäudevers.-Nr(n).	1626
Grundstückfläche	10004	Nutzungszone(n)	Zentrumszone ZA

Neubau Anbau oder Umbau Nutzungsänderung Abbruch Projektänderung zum Baugesuch vom _____

Koordinate E (zw. 2668000 und 2718000)

Koordinate N (zw. 1224000 und 1284000)

Kurzbeschreibung:

Vorentscheidanfrage betreffend Umbau, Aufstockung und Erweiterungs-Neubau

Werden Wohnungen neu erstellt, umgebaut, abgebrochen oder umgenutzt, ist das Formular «Gebäude- und Wohnungserhebung» auszufüllen.

3. Baurechtliche Angaben

Verlangter Entscheid

Baurechtliche Bewilligung gemäss §§ 318 ff PBG

- im ordentlichen Verfahren
 im Anzeigeverfahren

Beantragte **Ausnahmebewilligung (Begründung sep. Blatt)**

Vorentscheid* gemäss §§ 323 und 324 PBG

- mit Verbindlichkeit gegenüber Dritten

*Die zu beantwortenden Fragen sind auf einem separaten Blatt zu formulieren. Ein Vorentscheid darf jedoch nicht gegen das Koordinationsgebot verstossen.

Aussteckung

- Das Vorhaben wird ausgesteckt am _____ Das Vorhaben ist bereits ausgesteckt
 Eine Aussteckung ist nicht notwendig*

*Begründung: Die Vorentscheid-Themen können nicht ausgesteckt werden.

Näherbaurecht

- Ja, Zustimmung der Nachbarn, auf sep. Beiblatt betr. Kataster-Nr.:

4. Konstruktion etc., Parkplätze und Kosten

Konstruktion, Materialwahl und Farbgebung der Baute

Bauart: Massivbau Holzbau andere

Aussenwände

Fenster

Dach

Installation Solaranlage vorgesehen ja nein Neubau, wenn nein: Erfüllung § 10c EnerG durch:

Brandschutz: Löschkonzept vorgesehen ja nein

Parkplätze (bei grösseren Bauvorhaben ist zusätzlich eine separate Parkplatzberechnung beizulegen)

	Sammelgarage	Einzelgarage	Im Freien	Total	davon für Besucher
Vorhandene Parkplätze					
Projektierte Parkplätze					
Insgesamt					

Baukosten (Gebäude bzw. Umbaukosten nach BKP 2)

Gebäudeart / Gebäudeteil	Anzahl Gebäude	Bauvolumen in m ³ (SIA)	ca. Baukosten in 1000 Fr.	Voraussichtliche Baudauer	
				von Monat/Jahr	bis Monat/Jahr
Gebäude					
Nebengebäude					
Umgebung	-	-			
Total					

5. Besonderheiten/Spezialbewilligungen

Bitte zutreffende Aspekte ankreuzen. Die nachfolgende Liste umfasst nur die geläufigsten Besonderheiten mit den erforderlichen zusätzlichen Unterlagen. Die Nach- bzw. Einforderung weiterer Angaben/Unterlagen, auch für Nebenbewilligungen, bleibt vorbehalten.

Anhang BVV

Hinweis:
Blau markiert bedeutet kantonale Bewilligung erforderlich resp. Verweis auf kantonales Formular.

Energie (Heizung/Lüftung/Klima)	Wärmeerzeugung:		
	bisher: <input type="checkbox"/> Wärmepumpe <input type="checkbox"/> Holzheizung <input type="checkbox"/> Fernwärme <input type="checkbox"/> Öl/Gas <input type="checkbox"/> andere: _____		5.5
	neu: <input type="checkbox"/> Wärmepumpe <input type="checkbox"/> Holzheizung <input type="checkbox"/> Fernwärme <input type="checkbox"/> andere: _____		
	Leistung (neu): <input type="checkbox"/> über 1000 kW fossile Energieträger <input type="checkbox"/> über 70 kW für Holzfeuerungen		4.2
	Werden Räume (Neu- oder Umbau) auf 10°C oder mehr beheizt, oder Kühlräume (> 5m ³) auf weniger als 8°C gekühlt? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein		
	<input type="checkbox"/> Lüftung <input type="checkbox"/> Klima <input type="checkbox"/> spezielle Bauten und Anlagen: _____		
Trinkwasser	<input type="checkbox"/> aus der öffentlichen Wasserversorgung (Normalfall) <input type="checkbox"/> Andere _____		
Meteorwasser (Dach-/Platzwasser)	<input type="checkbox"/> Versickerung (Normalfall) -> Gesuch zur Versickerung von Regen- und Sickerwasser		2.1/2.2
	<input type="checkbox"/> Regenwasserleitung <input type="checkbox"/> Mischwasserkanalisation <input type="checkbox"/> Ableitung in Oberflächengewässer		
Schmutzabwasser	<input type="checkbox"/> Ableitung in die öffentliche Kanalisation (Normalfall)		
	<input type="checkbox"/> Ableitung in Kleinkläranlage <input type="checkbox"/> Abtransport auf eine ARA <input type="checkbox"/> Jauchegrube		2.6
Gewässer (See, Bach, Fluss)	<input type="checkbox"/> im Uferbereich/Gewässerraum oder innerhalb Gewässerbauline (Begründung 2-fach)		1.6.1
	<input type="checkbox"/> bauliche Veränderungen eines Gewässers (inkl. Einbauten) -> Bachprojekt		1.6.2
	<input type="checkbox"/> auf Konzessionsland (Zürichsee) <input type="checkbox"/> im Hochwasser-Gefahrenbereich		1.6.4 / 1.6.5
Grundwasser	<input type="checkbox"/> Bauten in Grundwasserschutzzone /-areal -> Zusatzformular «Grundwasser»		1.5.1
	<input type="checkbox"/> Einbauten unter dem höchsten Grundwasserspiegel -> Zusatzformular «Grundwasser»		1.5.3
Lage an Erschliessung über	<input type="checkbox"/> Gemeindestrasse <input type="checkbox"/> Privatstrasse <input type="checkbox"/> Staatsstrasse <input type="checkbox"/> Nationalstrasse		1.1.1 / 1.1.2
	<input type="checkbox"/> Gemeindestrasse <input type="checkbox"/> Privatstrasse <input type="checkbox"/> Staatsstrasse		
Lärm	<input type="checkbox"/> im Nahbereich einer bestehenden Nationalstrasse, Staatsstrasse, Gemeindestrasse, Eisenbahnanlage, Schiessanlage -> Zusatzformulare «Lärmsituation und Lärmschutz» sowie «Lärmschutz und überwiegendes Interesse»		3.2
	<input type="checkbox"/> im Einflussbereich eines bestehenden Flughafens, Flugplatzes -> Zusatzformulare «Lärmsituation und Lärmschutz» sowie «Lärmschutz und überwiegendes Interesse»		3.2
	<input type="checkbox"/> im Nahbereich einer geplanten (neuen oder wesentlich geänderten) Nationalstrasse, Staatsstrasse, Strasse mit überkommunaler Bedeutung in Zürich oder Winterthur, Eisenbahnanlage -> Zusatzformulare «Lärmsituation und Lärmschutz» sowie «Lärmschutz und überw. Interesse»		3.3
Bauabfälle	<input type="checkbox"/> es fallen Bauabfälle (Gebäudesubstanz, Aushub Untergrund, abgetragener Boden, invasive, gebietsfremde Pflanzen) an -> Zusatzformular «Entsorgung Bauabfälle» -> Zusatzformular «Bahntransport von Aushub und Gesteinskörnung - Nachweis der Aushubmenge»		5.13
Wald	<input type="checkbox"/> innerhalb einer Waldabstandslinie oder näher als 15 m von der Waldgrenze		1.3
	<input type="checkbox"/> im Waldareal -> Unterlagen gemäss vorgängiger Kontaktnahme/Angaben Kreisforstmeister		1.2.2
Natur-/Heimatschutz	<input type="checkbox"/> kommunales Schutzobjekt oder -inventar (Ortsbild-, Denkmal-, oder Natur-/Landschaftsschutz)	<input type="checkbox"/> überkommunales Ortsbild	1.4ff
	<input type="checkbox"/> Archäologische Zone	<input type="checkbox"/> überkommunaler Landschaftsschutz	
		<input type="checkbox"/> überkommunales Naturschutzobjekt	
		<input type="checkbox"/> überkommunales Denkmalschutzobjekt -> Angabe Personaldienstbarkeit	
Gewerbe und Industrie	<input type="checkbox"/> Gewerbe- und Industriebauten, Dienstleistungsbetriebe und Forschung (auch bei teilweiser Nutzung) -> Zusatzformular «Gewerbe und Industrie»		2.4/5.1/5.8
Bauen ausserhalb Bauzonen	<input type="checkbox"/> Landwirtschaftsbetrieb oder produzierender Gartenbau -> Zusatzformular «Landwirtschaft» (auch bei Betrieben innerhalb Bauzonen beilegen)		1.2.1
	<input type="checkbox"/> Bauvorhaben ausserhalb Bauzonen (ausgenommen Landwirtschaftsbetriebe und produzierender Gartenbau) -> Zusatzformular «Ausserhalb Bauzone»		1.2.1
	<input type="checkbox"/> Bodeneingriffe ab 500 m ² Gesamtfläche (Flächen mit Bodenabtrag, Bodenauftrag und temporären baulichen Beanspruchungen wie Pisten, Bauinstallationen, Zwischenlager) -> Zusatzformular «Deklaration Abtrag und Verwertung Boden»		1.8.1
	<input type="checkbox"/> Terrainveränderungen Erweiterung der Nutzungseignung (für die Landwirtschaft oder den Naturschutz) von Böden durch Auf- oder Abtrag von Boden -> Zusatzformular «Meldeblatt zu Terrainveränderungen»		1.8.1

6. Unterlagen und Unterschriften

Allgemeine Unterlagen

- Aktueller Grundbuchauszug (Original)
 Nutzungsberechnung mit Planschema
 Parkplatzberechnung
 Gebäude- und Wohnungserhebung (nur bei Wohnbauten)

kantonale(s) Zusatzformular(e)

Planunterlagen

Anz.	Bezeichnung	Plan Nr.	Massstab	Datum	Erläuterungen
4	Katasterplan		1:500	10.12.2024	Kopie Grundbuchplan oder vom Geometer verifizierter Plan mit rot eingetragenen und vermasstem Standort sowie Baulinien
	Umgebungsplan				Terrainkoten, Ein- und Ausfahrten, Parkplätze, offene und eingedolte Gewässer, Wald Spiel- und Ruheflächen etc. sind hervorzuheben
	Grundrisse				Mindestens im Massstab 1:100 von jedem Geschoss mit Angabe der Nutzung, Boden- und Fensterflächen
	Schnitte				Bei Einfahrten bis zur Strasse und bei Gewässern Querschnitt mit beiden Uferböschungen und massgebendem Hochwasserspiegel
	Fassaden				Alt PBG / ABV Mit gewachsenem Terrain entlang der Fassade, Schnittlinie Fassade- / Dachhaut und Linie mit zulässiger Gebäudehöhe und Dachneigung Neu PBG / ABV Mit massgebenden Terrain entlang der Fassadenlinie, Schnittlinie Fassadenfucht / Oberkante Dachkonstruktion und Linie mit zulässiger Fassadenhöhe und Dachneigung.
	Kanalisations- / Entwässerungsplan				Mit allfälligen Abwasservorbehandlungs- und Versickerungsanlagen
4	Vorentscheidfragen				inkl. Beilagen/Anhänge

Bemerkungen/Hinweise

Vollmachterteilung

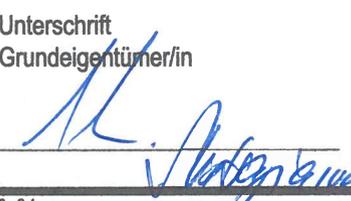
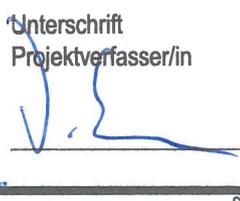
Ich/Wir als Bauherrschaft bestimme/n hiermit nachfolgend aufgeführte Person als meine/unsere bevollmächtigte Vertretung in allen Belangen des Baugesuchsverfahrens gegenüber den zuständigen Amtsstellen aufzutreten und demzufolge in meinem/unserem Auftrag die damit zusammenhängenden Mitteilungen und Entscheide zu empfangen.

Name	Vorname
Strasse	Haus-Nr.
PLZ	Ort
	Tel.

Ort, Datum	Unterschrift Bauherrschaft
_____	_____

Unterschriften

Die Unterzeichnenden bestätigen die Vollständigkeit und Richtigkeit der Unterlagen und Angaben:

Ort, Datum	Unterschrift Bauherrschaft oder bevollmächtigte Person	Unterschrift Grundeigentümer/in	Unterschrift Projektverfasser/in
Zürich, 10.12.2024			

7. Barcode

Gemeinde/Stadt:

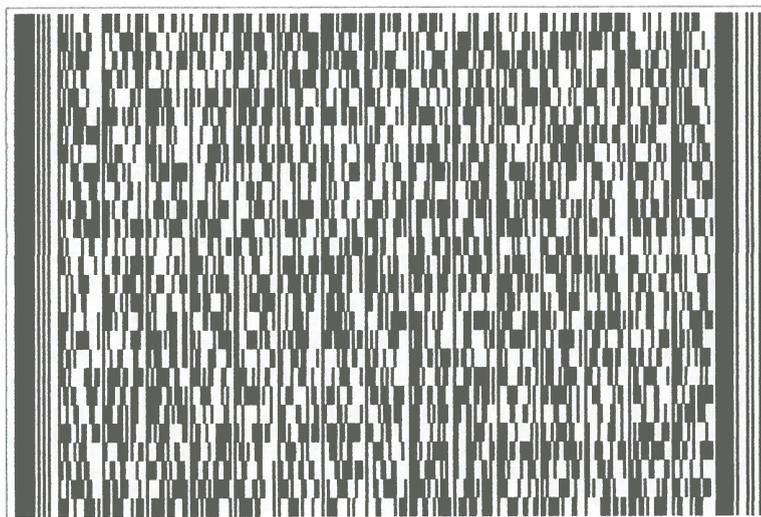
Wetzikon

Bauherrschaft (Gesuchstellerin):

BOSSHARD - BÜHLER & Co. AG

Bei elektronisch ausgefüllten Baugesuchsformularen wird automatisch folgender Barcode generiert. Dieser ermöglicht das elektronische Einlesen der Grunddaten und erleichtert die korrekte und speditive Erfassung Ihrer Angaben wesentlich.

Bitte drucken Sie auch diese Seite aus und reichen Sie das Formular vollständig, d.h. mit den Seiten 1-5 ein. Danke!



Wetzikon, 8. November 2024

Bosshard-Bühler & Co. AG
Frau Simone Valsangiacomo
Peter Mumenthaler
Guyer-Zellerstrasse 4
8620 Wetzikon

Stadt Wetzikon
Abteilung Bau + Planung
Bahnhofstrasse 167
8620 Wetzikon

**Grundstück Kat.-Nr. 10750, Gebäude Vers.-Nrn. 1626/1627, Guyer-Zellerstrasse 2/4/6
Vorentscheidgesuch zur Verkehrsbaulinie RRB 2553/1988, Ersatzpflanzung Baumreihe und Terrainverlauf**

Sehr geehrte Damen und Herren

Als Grundeigentümerschaft des Grundstücks Kat.-Nr. 10750 ersuchen wir um Vorentscheid nach § 323 PBG zu nachstehend erläuterten Fragestellung:

Ausgangslage

Das Grundstück Kat.-Nr. 10750 liegt gemäss gültigem Zonenplan der Stadt Wetzikon in der Zentrumszone A und ist mit der Pflicht zur Erstellung eines Gestaltungsplans überlagert. Im südlichen Teil des Grundstücks befindet sich die schutzwürdige ehemalige Seidenweberei Vers.-Nr. 1626. Im Norden befindet sich eine Autoparkierungsanlage. Das Grundstück ist vollständig erschlossen und baureif.

Die Grundeigentümerschaft hat über das Grundstück einen Projektwettbewerb mit Beteiligung von Vertretenden aus der Stadtverwaltung Wetzikon durchgeführt. Die Ergebnisse liegen vor und sind mit Schlussbericht des Beurteilungsgremiums vom 29. August 2023 dokumentiert.

Absichten

Es ist vorgesehen, über das Grundstück Kat.-Nr. 10750 ein Bauprojekt zu entwickeln. Dieses wird sich in den Vorgaben zur Regelbauweise bewegen und es kann nach Art. 4 Abs. 2 BZO auf die Erarbeitung eines Gestaltungsplans verzichtet werden. Das Vorgehen ist mit dem Bauamt der Stadt Wetzikon abgesprochen und koordiniert. Es werden die nachstehenden Umstände und Anliegen berücksichtigt bzw. nachgewiesen:

- Die Anforderungen an das Gebiet Bahnhof – Süd gemäss Art. 5 Abs. 8 BZO, wonach sich Neu-, Um- und Ersatzbauten sorgfältig zwischen dem historischen Gebäude und dem Gleisfeld einfügen müssen und der Gewerbeanteil mindestens 30% zu betragen hat, wird nachgewiesen.
- Das Projekt berücksichtigt die Forderung nach Art. 5 Abs. 8 BZO für einen Anschluss einer Fussgänger Verbindung (Überführung) an die Perronanlage und an den Bushof Unterwetzikon.

- Die Bauentwicklung SETA-Areal wird auf den Masterplan „Stadtraum Unterwetzikon“ abgestimmt und es wird eine P+R-Anlage für Motorfahrzeuge und Fahrräder berücksichtigt.
- Das Bauprojekt wird als Arealüberbauung gemäss § 69 ff PBG entwickelt. Das Bauprojekt wird das gesamte Grundstück Kat.-Nr. 10750 umfassen und die Arealüberbauungsqualitäten zu Städtebau, Erschliessung, Aussenräume, Ausstattungen, etc. nachweisen.
- Ein Schutzvertrag zur ehemalige Seidenweberei Vers.-Nr. 1626 liegt im Entwurf vor. Die Publikation des Schutzvertrages erfolgt in diesen Tagen.
- Das Bauprojekt wird auf dem Siegerbeitrag „Kintsugi“ aus dem Projektwettbewerb basieren.
- Die Zufahrt zum nördlich benachbarten Grundstück Kat.-Nr. 4901 (Eigentümerschaft I. Engel) wird im Bauprojekt koordiniert.
- Die inventarisierte Blutbuche an der Guyer-Zeller-Strasse wird als Naturschutzobjekt im Bauprojekt berücksichtigt und der Erhalt wird gewährleistet.
- Die Baumreihe entlang der Guyer-Zeller-Strasse (kein Naturschutzobjekt) beim heutigen Parkplatz wird mit adäquaten Neupflanzungen ersetzt.

Herausforderung

Durch den Schutz der Bestandesanlage des ehemalige Seidenweberei sind Neubauten nur auf dem nördlichen Grundstücksteil möglich. In diesem nördlichen Grundstücksteil ist auch die erforderliche Parkierungsanlage unterzubringen. Diese Parkierungsanlagen wird den Bedarf für Pflicht-Autoabstellplätze sowie für eine öffentliche P+R-Plätze abdecken müssen.

Die Verkehrsbaulinie RRB 2553/1988 beschränkt die Überbaubarkeit des ohnehin schmalen Grundstücks. Zudem dokumentiert das geologische Gutachten von Jäckli Geologie AG Zürich vom 11. Februar 2020, dass das Grundstück von Hangwasser tangiert wird, der Aathalgrundwasserstrom bis zur Kote von 527 müM aber nicht berührt wird.

Untersuchungen zu Untergeschossvarianten (vgl. Beilage) zeigen, dass bei einer Beanspruchung des Verkehrsbaulinienbereichs die Flexibilität und damit die Möglichkeit zur Schaffung von Parkierungsraum für Motorfahrzeuge deutlich steigt.

Zudem ist es für den Nachweis der Gebäude- und Gesamthöhe entscheidend, was als gewachsener Boden gilt. § 5 der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) definiert, dass der gewachsene Boden der bei der Einreichung des Baugesuchs bestehende Verlauf ist. Wann auf frühere Verhältnisse zurückzugreifen ist, legt § 5 Abs. 2 ABV fest. Da jedoch keine Veränderung in den letzten 10 Jahren vorgenommen wurde, gelangt § 5 Abs. 2 ABV nicht zur Anwendung. Der gewachsene Boden wird daher nach dem heutigen Geländeverlauf nachgewiesen, wie er auch in den Projektplänen 1905 dargestellt wurde. Innerhalb der Fabrikhalle wird der Geländeverlauf zwischen Nordwest- und Südostfassade linear interpoliert (vgl. Pläne H/L/S vom 16. September 2024).

Vorentscheidfragen

- Darf auf dem Baugrundstück Kat.-Nr. 10750 die Verkehrsbaulinie RRB 2553/1988 ab einer Tiefe von 1.5 m und mehr gestützt auf § 101 PBG unterbaut werden?
- Kann für die Baumreihe entlang der Guyer-Zeller-Strasse beim heutigen Parkplatz (aktuell weder inventarisiert noch geschützt) eine Ersatzpflanzung an gleicher Lage vorgenommen werden?
- Kann für den Nachweis der Einhaltung der Gebäude- und Gesamthöhen der gewachsene Boden nach § 5 ABV gemäss den ursprünglichen Projektplänen und noch heute bestehenden Geländeverlauf angewendet werden?

Begründungen

Die Beanspruchung der Verkehrsbaulinie RRB 2553/1988 lässt sich wie folgt begründen:

- Gestützt auf § 101 Abs. 2 PBG dürfen weitergehende Vorkehren im Baulinienbereich bewilligt werden, wenn die Baulinie in absehbarer Zeit nicht durchgeführt werden soll und wenn mit sichernden Nebenbestimmungen zur baurechtlichen Bewilligung ausgeschlossen wird, dass das Gemeinwesen bei Durchführung der Baulinie den entstandenen Mehrwert zu entschädigen hat.
- Gestützt auf § 99 Abs. 2 PBG kann die Wirkung der Baulinie auf bestimmte Vertikalbereiche beschränkt werden.
- Die Beanspruchung der Verkehrsbaulinie würde ausschliesslich unterirdisch ab einer Tiefe von 1.5 m oder mehr gegenüber dem aktuellen Niveau der Guyer-Zeller-Strasse erfolgen. Damit wird sichergestellt, dass
 - _ die Begrünung des Strassenraums Guyer-Zeller-Strasse mit einer Baumreihe möglich bleibt;
 - _ keine Werkleitungen tangiert werden;
 - _ keine Neu- oder Ausbauprojekte (inkl. Fernwärmeprojekt) von Werkleitungen behindert sind.
- Der mit der Verkehrsbaulinie gesicherte sichtbare Strassenraum mit Verkehrsflächen, Vorzonen, Strassenraumpflanzungen, etc. bleibt frei.
- Ein Ausbau der Guyer-Zeller-Strasse ist weder vorgesehen noch notwendig. Die öffentliche Gehwegverbindung entlang der Guyer-Zeller-Strasse wird wie bisher auf privatem Grund angeboten und ist servitutarisch gesichert.
- Das öffentliche Interesse an der Erstellung von P+R-Abstellplätzen für Motorfahrzeuge und Fahrräder in Bahnhofsnähe ist insbesondere hinsichtlich der PP-Zahl dem öffentlichen Interesse an der Verkehrsbaulinie RRB 2553/1988 gegenüberzustellen.
- Die Beanspruchung betrifft ausschliesslich das private Baugrundstück Kat.-Nr. 10750. Das öffentliche Strassengrundstück Kat.-Nr. 10754 wird nicht unterbaut.

Die Ersatzpflanzung der Baumreihe lässt sich wie folgt begründen:

- Die noch junge Baumreihe ist weder inventarisiert noch geschützt.
- Mit der Neuüberbauung könnte der Erhalt nicht gewährleistet werden.
- Es werden Neupflanzungen als Ersatz in mindestens gleichem Umfang vorgenommen.

Das massgebende Terrain ist mit folgender Begründung korrekt:

- Der Geländeverlauf ist der heutige Terrainverlauf und richtet sich nach § 5 Abs. 1 ABV.
- Der Geländeverlauf entspricht den bewilligten Projektplänen (vgl. Beilage historische Pläne).
- Auf frühere Verhältnisse nach § 5 Abs. 2 ABV ist nicht zurückzugreifen.
- Auch in Voranwendung des IVHB-angepassten PBG ist das massgebende Terrain der dargestellte Geländeverlauf. Es ist weder bekannt noch sinnvoll, allfällige Abgrabungen der SBB-Geleise-Anlage oder allfällige Aufschüttungen der Guyer-Zellerstrasse bei der Verwendung des massgebenden Terrains zu berücksichtigen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass ohne Beanspruchung des Baulinienbereichs die Bereitstellung von öffentlich zugänglichen P+R-Abstellplätzen für Motorfahrzeuge und Fahrräder mit den Rahmenbedingungen von Grundstücksform, Schutzobjekten und Grundwasserverhältnissen (Hangwasser) nicht oder nur in stark eingeschränktem Umfang erfüllt werden kann und der heutige Terrainverlauf zur Verwendung des gewachsenen Bodens nach § 5 ABV verständlich und richtig ist.

Relevanz und Interesse am Vorentscheid:

Die Beantwortung der Vorentscheidfragen ist für Projektentwicklung und für die spätere Bewilligungsfähigkeit entscheidend. Die gesonderte Beurteilung ist sachlich möglich und verstösst nicht gegen das Koordinationsgebot.

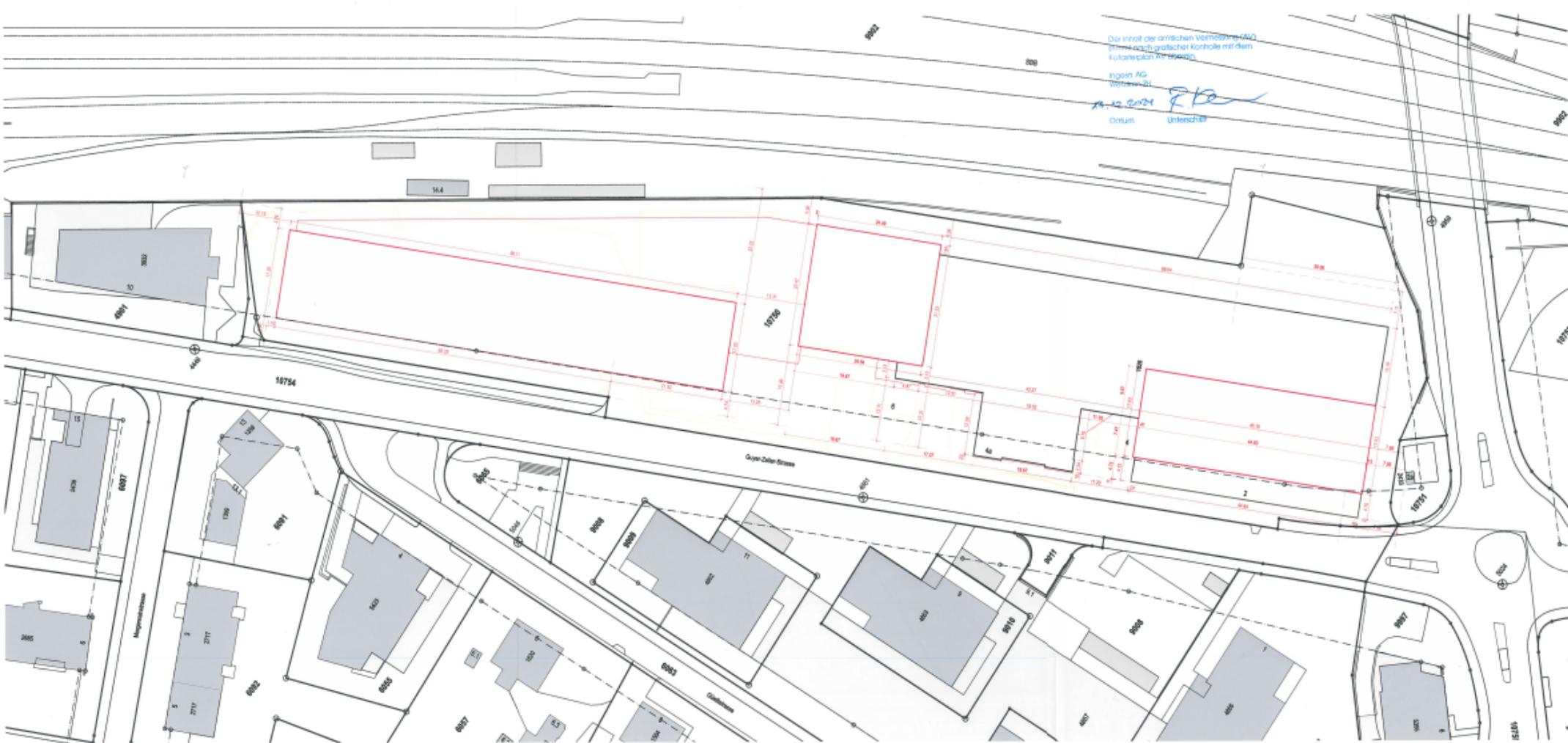
Wir danken Ihnen im Voraus für Ihren Vorentscheid und stehen für die Beantwortung von Fragen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Bosshard-Bühler & Co. AG

Beilage:

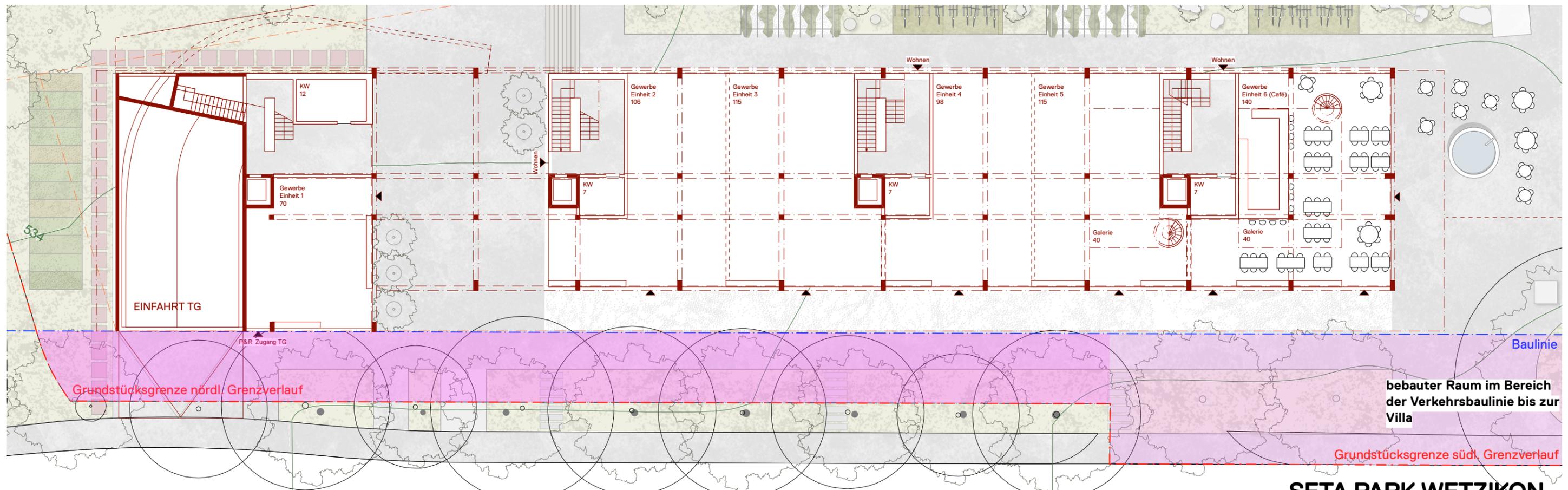
- _ Transformation SETA, Präsentation Parkierung, Stand 12.8.2024, verfasst von DMEN Development AG
- _ Schnitt und EG, Stand 9. September 2024, verfasst von H/L/S
- _ Geologisch-geotechnischer Bericht vom 11.2.2020, verfasst von Jäckli Geologie Zürich
- _ Ansichten der Fassaden mit Terrainverlauf und Gesamthöhen, Stand 16.9.2024, verfasst von H/L/S



Kotenpunkt:	Baufeld Nord (Neubau) ±0.00 = 534.50müM	Baufeld Süd (alte Fabrik) ±0.00 = 536.50müM
Generalplaner Baumanagement	Jaeger Conoco AG, Obalplerstrasse 19, 8006 Zürich	
Objekt	Entwicklung Seta-Park Wetzikon	
Bauherrschaft	Bosshard-Schärer & Co AG	
Projektphase	Vorprojekt	Datum: 13.12.24
Plantitel / Mst.	Situationsplan 1:500	Geeichnet: ML
		Plangrösse (b x l): 2970 x 8400 mm
		Revision: R0
Plannummer	G1052_VP_S_L_R0	Dokument: G1052 Projektfile.wxs
Architekt	H.N.S. Hausenstein La Roche Schädler Architekten AG Grüngasse 18, 8004 Zürich T 0441 440 43 10 www.hsarchitekten.ch	



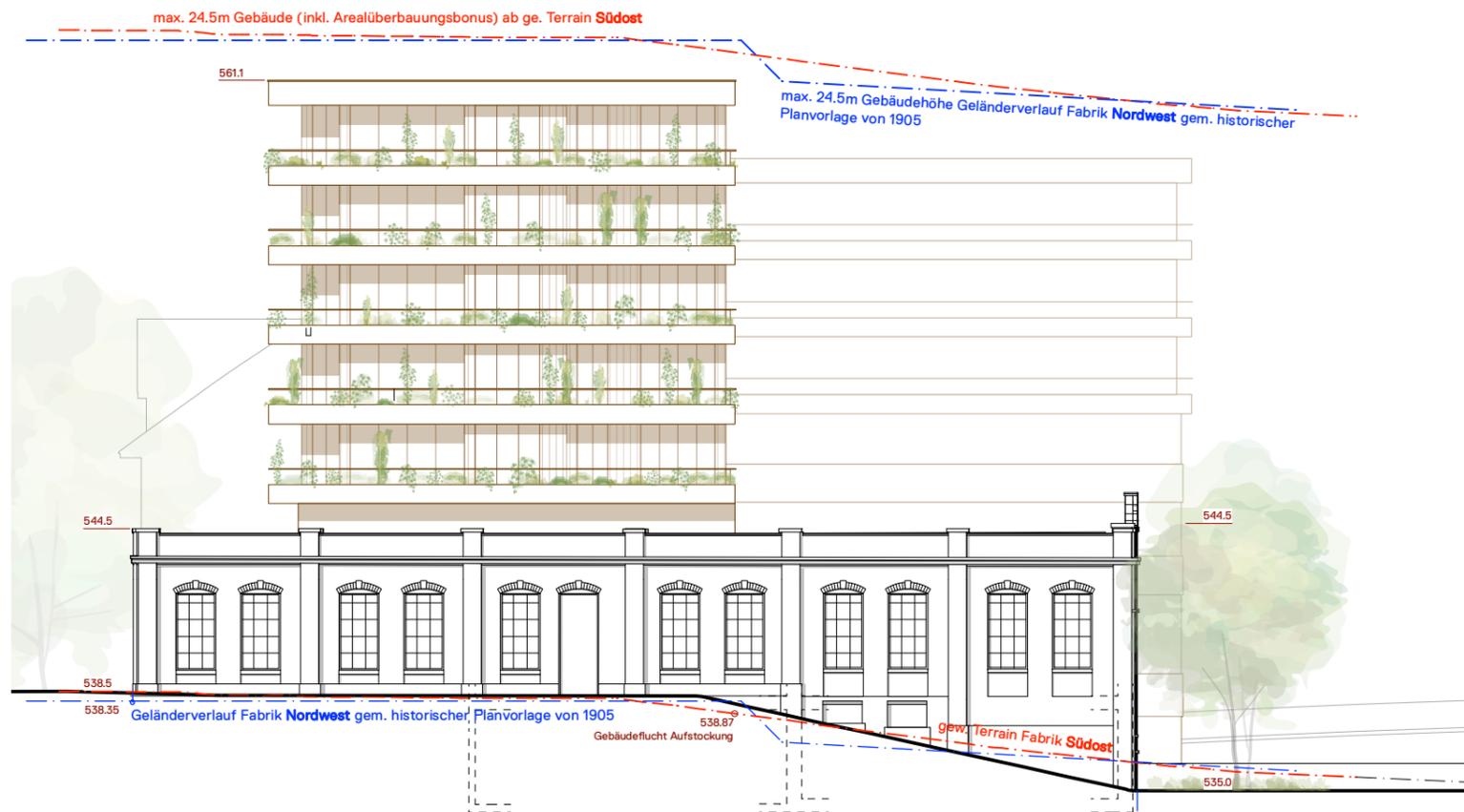
SCHNITT A 1/250



ERDGESCHOSS NEUBAU 1/250

09. SEPTEMBER 2024

SETA PARK WETZIKON
H\ L\ S ARCHITEKTEN AG



ANSICHT SÜDOST 1/250
ergänzt mit Geländerverlauf Ansicht Nordwest



ANSICHT NORDOST ANBAU FABRIK 1963/84

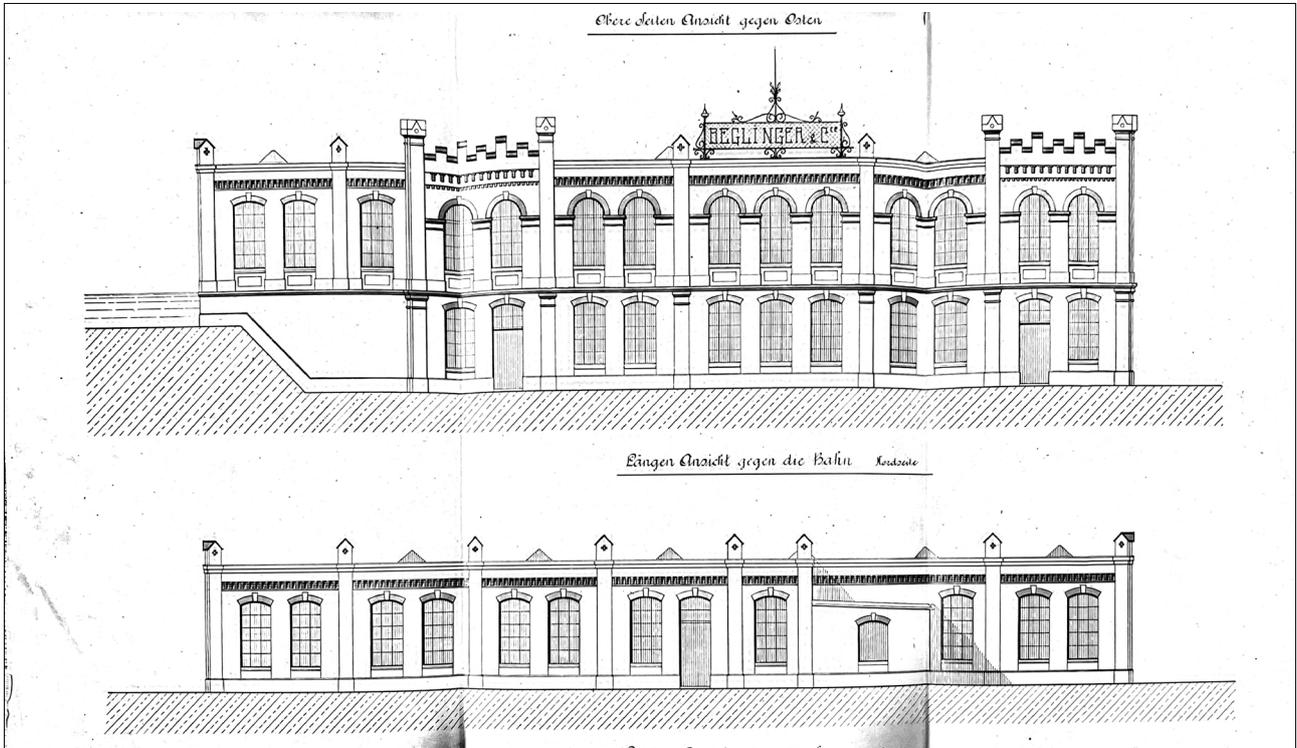
- Geländerverlauf gem. historischer Plangrundlage (StAZH, O 58 q, 22, Nr. 169) bzw. Interpolation
- gew. Terrain gemäss Geländeaufnahmen



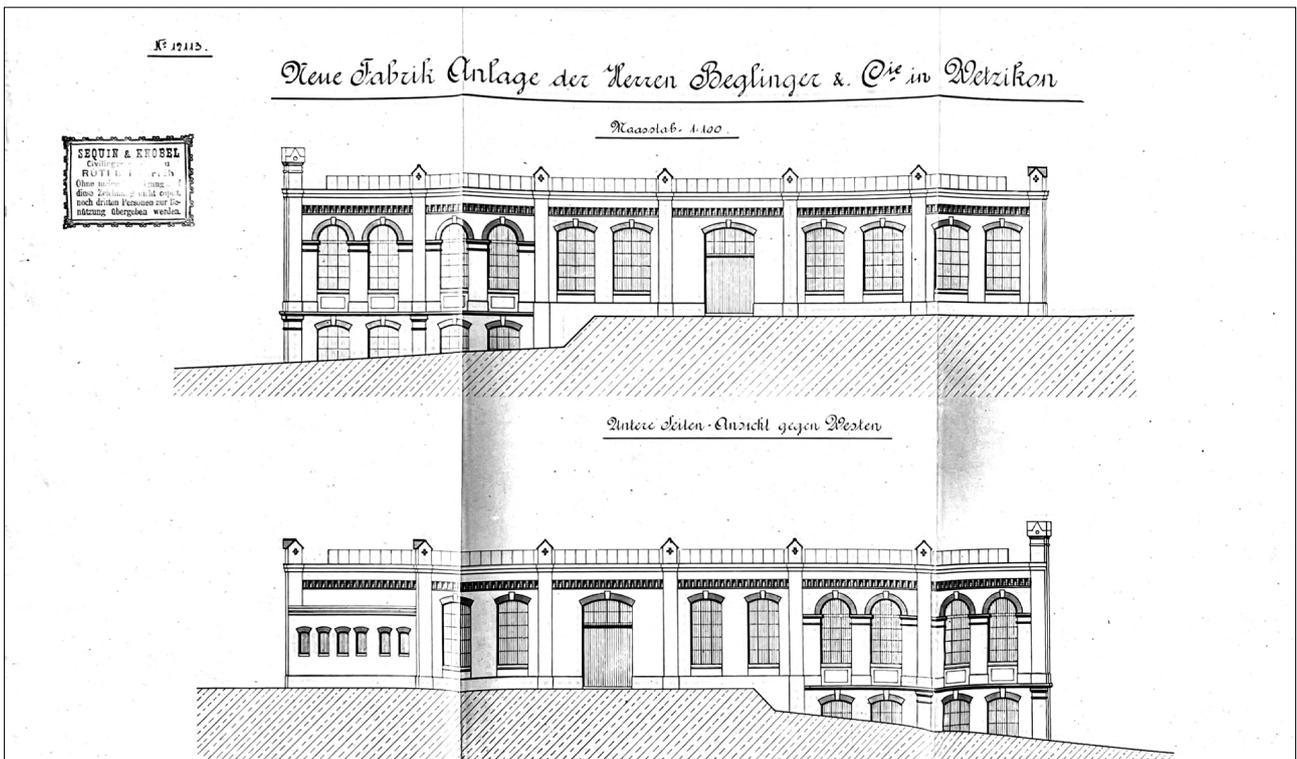
ANSICHT NORDOST FABRIK 1/250

--- Geländerverlauf gem. historischer Plangrundlage (StAZH, O 58 q, 22, Nr. 169) bzw. Interpolation

--- gew. Terrain gemäss Geländeaufnahmen



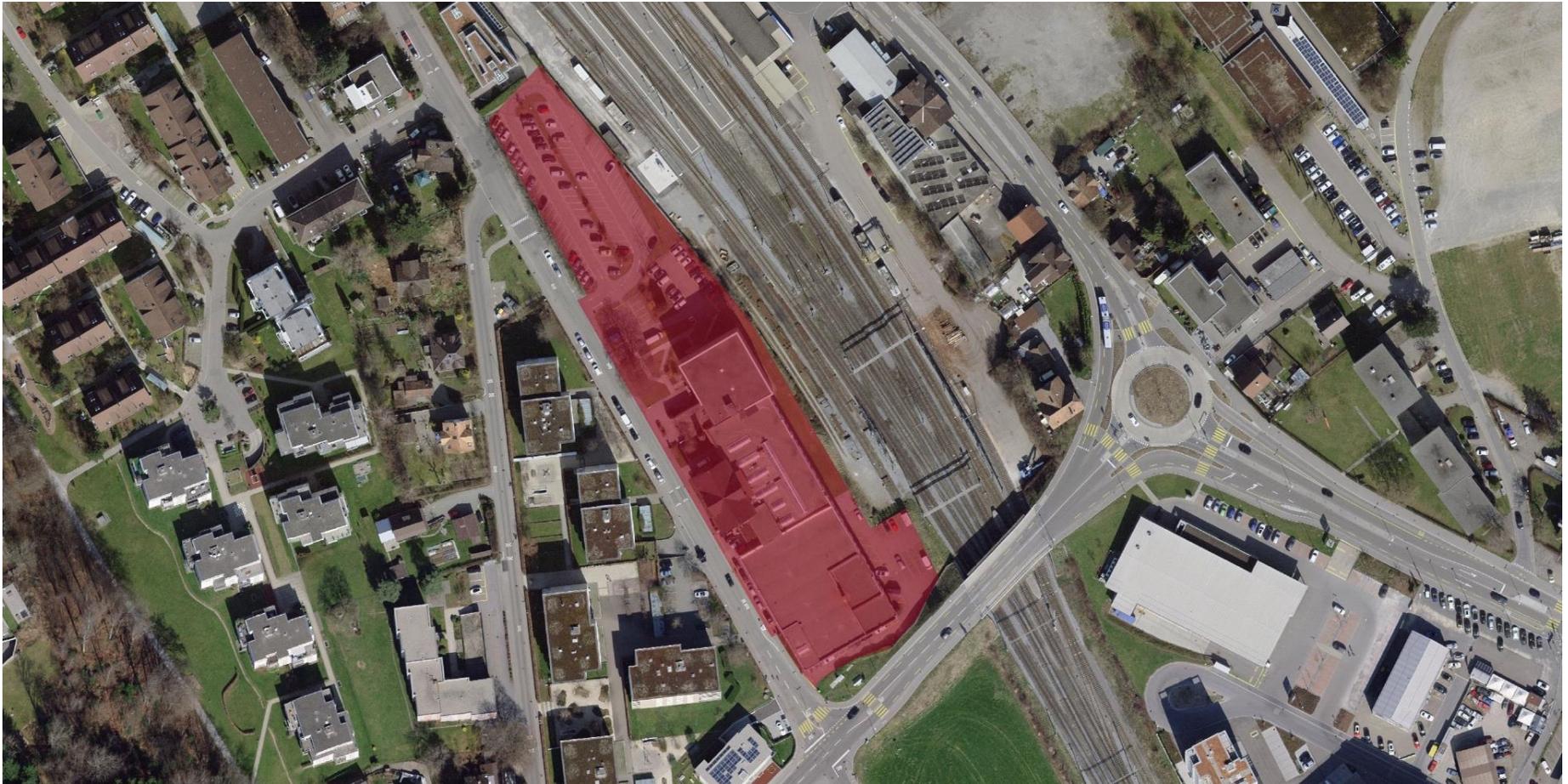
Fassaden, Fabrikneubau, 1905 [StAZH, O 58 q, 22, Nr. 169]



Fassaden, Fabrikneubau, 1905 [StAZH, O 58 q, 22, Nr. 169]

Transformation «SETA» Wetzikon

Präsentation «Parkierung»



Inhalt

1. Begrüßung & Update

2. Parkierung

- **Ausgangslage**
- **Machbarkeitsstudie**
- **Erkenntnisse**
- **Konsequenz**

3. Diskussion

4. Nächste Schritte

5. Varia

1. Begrüssung & Update

- **Dank Prozessbeteiligung**
- **Foren und Grundeigentümergegespräche**
- **Schutzvertrag**
- **Abschluss Wettbewerb**
- **Organisation Projektteam**
- **Projektpflichtenheft**
- **Vorleistungen**
- **Projektstart September 2024 - Vorprojekt**

2. Parkierung

➤ Ausgangslage

SOLL:

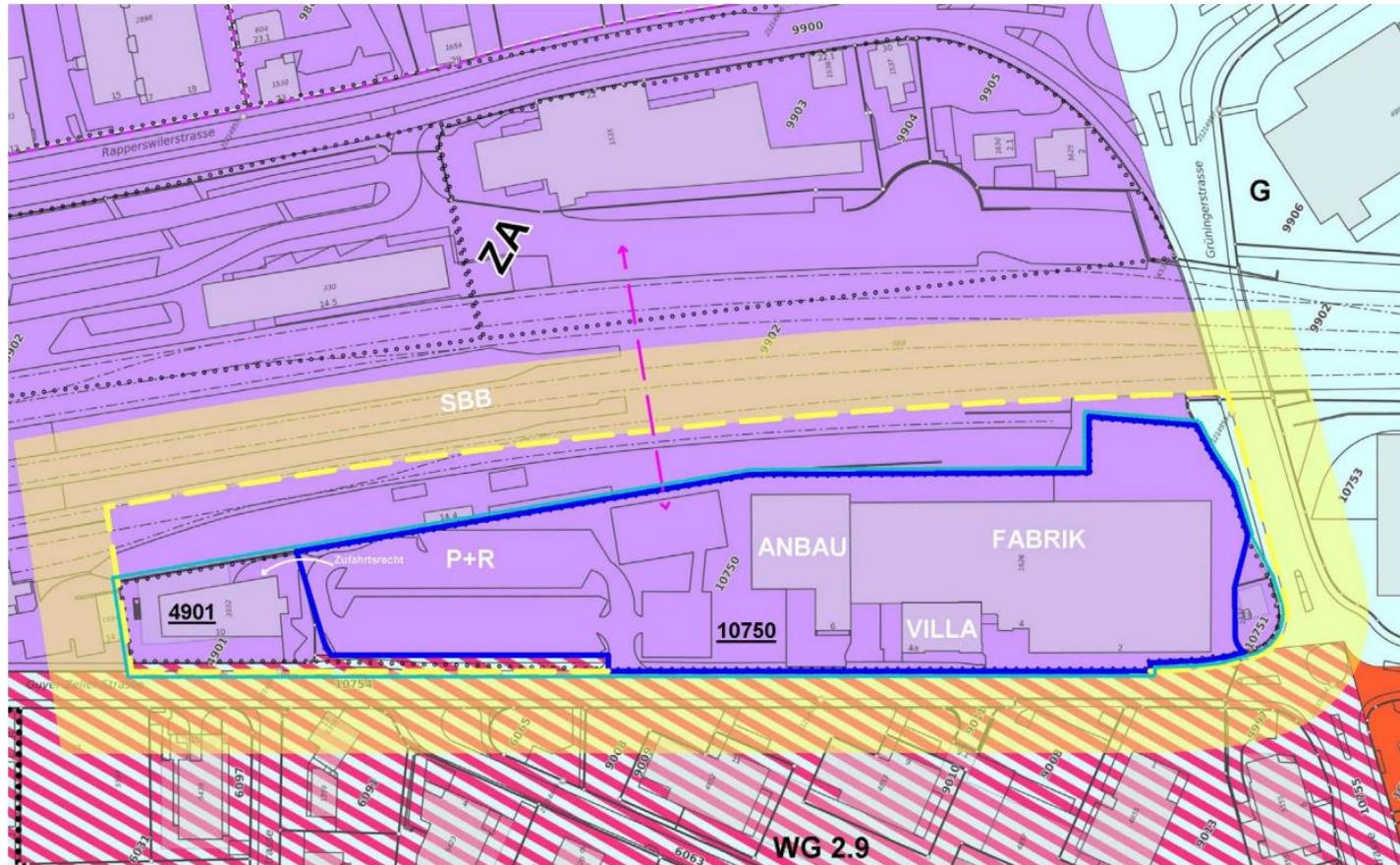
- **60 PAP** für P+R
- **109 PAP** Parkierung MIV (84 Wohnen, 25 Gewerbe mind. nötig)
- **169 PAP** gesamthaft

IST / KINTSUGI:

- **59 PAP** für P+R
- **99 PAP** Parkierung MIV (76 Wohnen, 23 Gewerbe)
- **158 PAP** gesamthaft (**Differenz -11 PAP**)

- Parkierung für das Areal gemäss PPV im Wettbewerb verlangt
- Grundwasserproblematik
- Blutbuche muss erhalten werden
- Baumallee Guyer-Zeller-Strasse ggf. im neuen Schutzinventar 2025

2. Parkierung



- | | | | | | |
|---|--|---|--------------------------|---|--|
|  | Bearbeitungsperimeter |  | ZA Zentrumszone A |  | G Gewerbezone |
|  | Betrachtungsperimeter |  | WG 2.9 Wohn-/Gewerbezone |  | Personenquerung gemäss Richtplan
(Position nicht definiert) |
|  | Gestaltungsplanpflichtgebiet "Bahnhof Süd" | | | | |



- Perimeter Wettbewerb

2. Parkierung

➤ **Machbarkeitsstudie SETA Areal**

- Vorleistung zum Vorprojekt / Wettbewerbsüberarbeitung
- Wettbewerb unterschreitet die Anforderungen an die Parkierung um 11 PAP
- Grundwasser lässt kein 3. Untergeschoss zu
- 1. Untergeschoss = Kellergeschoss
- 2. Untergeschoss = Parkierung (MIV inkl. P+R-Anlage)
- Optimierung der PAP nach dem Wettbewerb durch HLS
- Ziel: Max. mögliche Anzahl PAP ohne 3. Untergeschoss eruieren
- Kein Verlust der Bepflanzung (Blutbuche und Baumallee)
- Versiegelung und Aussenraumgestaltung / Arealüberbauungsqualitäten
- Anschluss Engel sicherstellen

2. Parkierung



- Verkehrsbaulinie

2. Parkierung

➤ Erkenntnisse

- Unterbauen der Baumallee im 2. Untergeschoss nötig
- Schutzperimeter Blutbuche ist gegeben (Wurzelraum)
- Werkleitungen / Fernwärme Konfliktpotenzial
- Aussenparkplätze 23 in jeder Variante (PAP Gewerbe und Besucher)
- Parzellengrenze / Verkehrsbaulinie unterbauen im 2. Untergeschoss

WEGFALL 3. UG:

- **95 PAP** gesamthaft (**Differenz -74 PAP**)

ÜBERARBEITUNG:

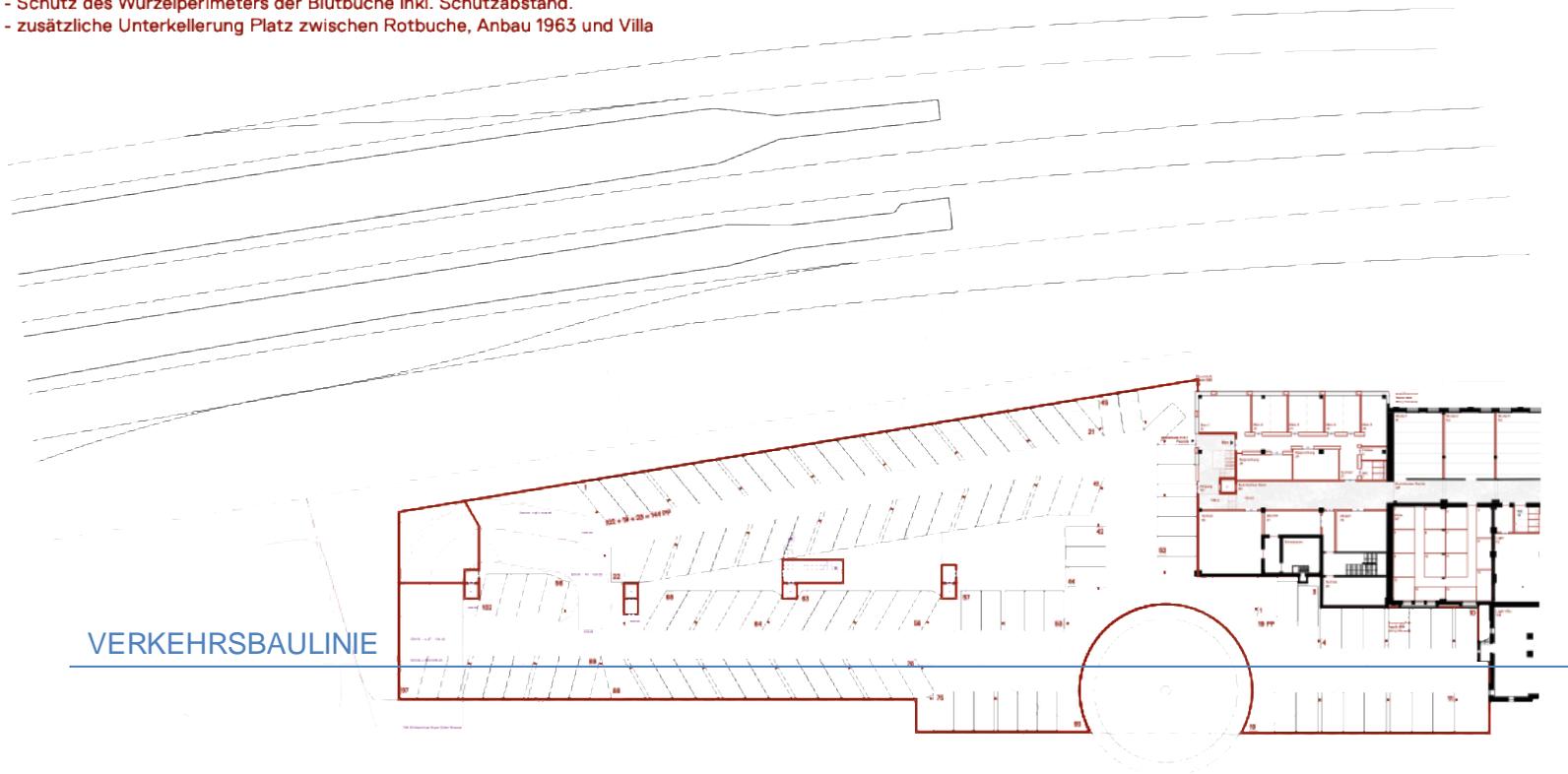
- **35 PAP** für P+R
- **109 PAP** Parkierung MIV (84 Wohnen, 25 Gewerbe mind. nötig)
- **144 PAP** gesamthaft (**Differenz -25 PAP**)

2. Parkierung

Parkhaus Variante Nr. 2 plus

144 PP inkl. 23 Aussenparkplätzen (entspricht 91% der 158 PP des Studienauftragsprojektes)

- Einfahrt zu Nachbarparzelle im NW auf Grundstück von BB.
- Grenzbau unterirdisch bis an die SW Parzellengrenze im 2ten UG.
- Schutz des Wurzelperimeters der Blutbuche inkl. Schutzabstand.
- zusätzliche Unterkellerung Platz zwischen Rotbuche, Anbau 1963 und Villa



KINTSUGI

SETA PARK WETZIKON

Strategische Planung, 26. Juli 2024

Studium von Tiefgaragenvarianten ohne 3. Untergeschoss im Grundwasserschutzbereich
HAUENSTEIN LA ROCHE SCHEDLER ARCHITEKTEN AG

2. Parkierung

➤ Konsequenz

- Ohne Unterbauung VBL keine P+R-Anlage möglich
- Mit Unterbauung VBL P+R-Anlage mit maximal **35 PAP im Perimeter** «**Bahnhof Süd**» möglich
- Trennung Arealnutzer und P+R kann zu einer weiteren PAP-Reduktion führen

3. Diskussion



5. Varia

