

Privater Gestaltungsplan "Lakeside"

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV



Auftraggeberin

Jules Egli AG Immobilien

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG
Peter von Känel, Zina Lindemann, Sandrina Hartmann

Inhalt		
	1. Einleitung	4
	1.1 Ausgangslage	4
	1.2 Neue Planungsabsichten und Ziele	5
	2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	7
	2.1 Bundesinventare	7
	2.2 Kantonale Planungsinstrumente	9
	2.3 Regionale Planungsinstrumente	13
	2.4 Kommunale Planungsinstrumente	15
	2.5 Schadstoffbelastungen Erdreich	17
	2.6 Naturgefahren	18
	3. Heutige Arealnutzungen	19
	4. Leitidee für die bauliche Entwicklung	20
	4.1 Wichtigste Erkenntnisse Testplanung	20
	4.2 Modifizierte Leitidee	21
	5. Inhalte des Gestaltungsplans	25
	5.1 Allgemeine Bestimmungen (Ziff. 1)	25
	5.2 Bestandteile und Geltungsbereich (Ziff. 2)	25
	5.3 Ergänzendes Recht (Ziff. 3)	25
	5.4 Gestaltung (Ziff. 4)	26
	5.5 Bebauung (Ziff. 5)	26
	5.6 Nutzung (Ziff. 6)	32
	5.7 Umgebung (Ziff. 7)	33
	5.8 Erschliessung und Parkierung (Ziff. 8)	35
	5.9 Umwelt (Ziff. 9)	41
	5.10 Etappierung (Ziff. 10)	44
	5.11 Schlussbestimmungen (Ziff. 11)	44
	6. Auswirkungen	45
	7. Verfahren	48
	7.1 Öffentliche Auflage	48
	7.2 Anhörung	48
	7.3 Vorprüfung durch das ARE	49
	7.4 Vorprüfung durch die Stadt Wetzikon	51
	Anhang	52
	Lärmgutachten, Ingenieurbüro Andreas Suter	52

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Ursprüngliche Absichten

Das ca. 26'000 m² grosse Egli-Areal liegt am nordöstlichen Stadteingang von Wetzikon an der Pfäffikerstrasse. Das Areal ist von unterschiedlichsten Bauten und Anlagen verschiedensten Alters besetzt und stark unternutzt. Neben dem Wohnhaus des Firmengründers befinden sich noch einige Gewerbebetriebe auf dem Areal. Nebst dem Immobilienbetrieb Jules Egli AG, welcher ursprünglich ein Strassenbau-Unternehmen war, kamen im Laufe der Jahrzehnte unterschiedliche weitere Unternehmen aus dem Autogewerbe, dem Gartenbau bis hin zu einem Fitnesszentrum und einem Kinderhort dazu.

Die Grundeigentümerin hat in einem Testplanungsverfahren verschiedene Entwicklungsszenarien überprüfen lassen. Als Favorit hat sich eine gemischte Nutzung aus Wohnen im rückwärtigen Arealteil und Gewerbe entlang der Pfäffikerstrasse herausgeschält. In einem Leitbild sind die wichtigsten Eckpfeiler der angestrebten Entwicklung festgehalten und gut dokumentiert.

Im Rahmen eines privaten Gestaltungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zielgerichtete und geordnete Entwicklung des Egli-Areals geschaffen werden.

Die Grundeigentümerin strebt eine Mischnutzung mit einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität an, wie sie im Leitbild ausgewiesen ist. Diese sieht einen Gewerbeanteil von min. 20% der Gesamtnutzung vor, der Rest soll dem Wohnen dienen. Der angestrebte Gewerbeanteil entspricht in etwa der aktuellen gewerblichen Baudichte.

Planungsrechtliche Situation

Die Revision der Richtplanung wurde von der Gemeindeversammlung am 17.12.2012 und die Revision der Nutzungsplanung durch den Grossen Gemeinderat am 18.12.2014 festgesetzt. Für die ursprünglich angestrebte Mischnutzung wäre nebst dem Gestaltungsplan eine Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung erforderlich gewesen. Im kommunalen Richtplan Siedlung wäre die Bezeichnung als Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet (max. mässig störende Betriebe zulässig) anstelle des Arbeitsplatzgebiets notwendig gewesen. Zudem hätte auf Stufe Nutzungsplanung eine Umzonung in eine Wohnzone mit Gewerbeerleichterung samt Gestaltungsplanpflicht erfolgen müssen, damit das favorisierte Konzept aus der Testplanung umgesetzt hätte werden können.

Negative Vorabklärungen bei Kanton und Stadt

Obwohl die Grundeigentümerin in allen Phasen der Testplanung sowohl Vertreter des Kantons als auch der Stadt über die Absichten der Entwicklung involviert hat, konnten die beabsichtigten Anpassungen der Richt- und Nutzungsplanung nicht angegangen werden. Auch eine umfassende Studie, welche die Chancen und Risiken einer Arealentwicklung mit gemischter Nutzung umfassend beleuchtete, konnte der Absicht der Testplanung mit dem erhöhten Wohnanteil nicht zum Durchbruch verhelfen.

Den beabsichtigten Planungsschritten wurde entgegengehalten, dass nach so kurzer Zeit nach der Genehmigung der revidierten Richt- und Nutzungsplanung der Stadt Wetzikon eine Teilrevision der Planungsinstrumente nicht möglich sei.

Die Eigentümerin hat sich wie erwähnt stets dafür eingesetzt, dass sowohl Vertreter der Stadt als auch des ARE während des ganzen Entwicklungsprozesses über alle Absichten und Zwischenresultate informiert wurden. Die Entscheide von Stadt und ARE stiessen deshalb bei der Grundeigentümerin auf Unverständnis und mussten zuerst verarbeitet werden.

1.2 Neue Planungsabsichten und Ziele

Beanspruchung der Sonderbauvorschriften

Aufgrund des aus Sicht der Grundeigentümerin negativen Entscheids erfolgte eine Neuausrichtung für die Arealentwicklung. In Art. 35 ff BZO sind die Sonderbauvorschriften für die Gewerbe- und Industriezonen beschrieben. Nach Art. 38 BZO ist es zulässig, dass bei Erfüllung der Voraussetzungen (Art. 39 BZO) maximal $1.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ der zulässigen Nutzung für Wohnformen beansprucht werden darf.

Die Grundeigentümerin möchte die Möglichkeiten der Sonderbauvorschriften beanspruchen. Dabei sollen die wichtigsten Erkenntnisse der Testplanung in den notwendigen Gestaltungsplan und die modifizierte Richtidee einfließen.

Ziel: Attraktives Mischgebiet

Aus Sicht der Eigentümerin soll das Areal behutsam Schritt für Schritt vom reinen Arbeitsplatzgebiet in ein attraktives, zukunftstaugliches und vielfältiges Mischgebiet über mehrere Jahre hinweg transformiert werden. Diese Vorgehensweise erlaubt es, auf Veränderungen in der Gesellschaft, des Gemeinwesens und des Marktes zu reagieren. Dies setzt aber voraus, dass nun Klarheit über die zukünftige Ausrichtung des Egli-Areals geschaffen werden kann. Nur so können langfristig Arbeitsplätze gesichert bzw. weiterentwickelt werden. Dafür ist die Inanspruchnahme der Sonderbauvorschriften mit der Festlegung eines privaten Gestaltungsplanes das geeignete Instrument.

Ursprüngliches Leitbild als Wegweiser für die Arealentwicklung

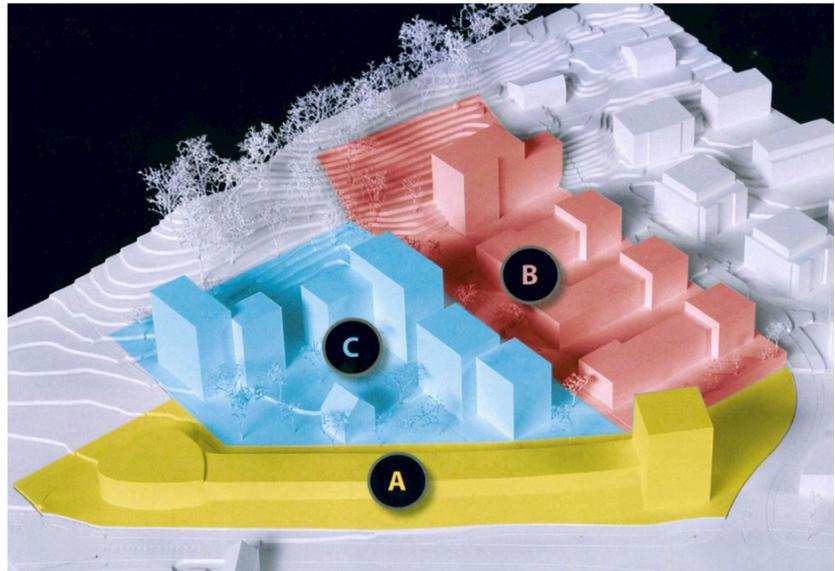
Aufbauend auf der Testplanung erarbeitete der Verwaltungsrat der Jules Egli AG als Vertretung der Eigentümerin ein Leitbild/Bebauungskonzept, welches als Diskussionsvorschlag an die Stadt Wetzikon gerichtet war.

Eine Erweiterung der Nutzungsvielfalt ist die Basis der Entwicklung. Daher sah das Leitbild/Bebauungskonzept vor, dass ein Wohnanteil von ca. 70 bis 80% hätte realisiert werden sollen. Dieser wäre in den Bereichen B und C gemäss untenstehender Abbildung zu liegen gekommen.

Bei Inanspruchnahme der Sonderbauvorschriften wird der Wohnanteil von max. 1.0 m³/m² schwerpunktmässig im Bereich B liegen. Dieses Areal grenzt östlich an das Wohngebiet Schornäglen.

Das Areal A stellt auch für die Zukunft einen vielversprechenden Ansatz dar. Der Baubereich B muss überdenkt und auf eine gewerbliche Nutzung ausgerichtet werden (vgl. Kapitel 3).

Dennoch kann festgestellt werden, dass das untenstehende Leitbild/Bebauungskonzept strukturell in vielen Belangen nach wie vor seine Gültigkeit hat.



2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Bundesinventare

ISOS

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) umfasst schützenswerte Dauersiedlungen der Schweiz, die auf der ersten Ausgabe der Siegfriedkarte mindestens zehn Hauptbauten enthalten und auf der Landeskarte mit Ortsbezeichnung versehen sind.

Wetzikon ist nicht im ISOS eingetragen.

BLN

Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung

Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) umfasst einzigartige Landschaften, für die Schweiz typische Landschaften, Erholungslandschaften und Naturdenkmäler.

Auf dem Gemeindegebiet von Wetzikon befinden sich zwei Landschaftsschutzgebiete von nationaler Bedeutung. Am Pfäffikersee ist zudem die "Moorlandschaft von besonderer Schönheit und nationaler Bedeutung" inventarisiert. Das Egli-Areal ist nicht davon betroffen.

Ausschnitt aus der Karte BLN-Gebiete
(Quelle: regionaler Richtplan Wetzikon)



Moorlandschaft und Smaragd-Gebiet

Das Egli-Areal ist nördlich der Breitistramme vom Perimeter der Moorlandschaften betroffen. Das angrenzende "Steinlager" der Egli Strassenbau AG an der Pfäffikerstrasse ist demgegenüber am Rande sowohl vom Moorlandschaftsperimeter wie auch vom sogenannten Smaragdgebiet tangiert.

Moorlandschaften sind in besonderem Masse durch Moore geprägte naturnahe Landschaften, die daneben auch andere bemerkenswerte Natur- und Kulturelemente beherbergen. Sie

stellen für verschiedene Tier- und Pflanzenarten die letzten verbliebenen Lebensräume dar. Gemäss Art. 23b des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) vom 1. Juli 1966 bezeichnet der Bundesrat unter Berücksichtigung der bestehenden Besiedlung und Nutzung die schützenswerten Moorlandschaften von besonderer Schönheit und von nationaler Bedeutung und bestimmt deren Lage. Der Bundesrat setzte 1996 die Moorlandschaftsverordnung mit dem Bundesinventar mit 88 Objekten im Anhang in Kraft.

Smaragd ist ein gesamteuropäisches Netzwerk, welches gefährdete Tier- und Pflanzenarten sowie Lebensräume, die in der Berner Konvention aufgelistet sind, schützen soll. Voraussetzung für den Smaragd-Status ist das Vorkommen von sogenannten definierten Smaragd-Arten und/oder Smaragd-Lebensräumen gemäss Berner Konvention. Die Schweiz hat nach erfolgter Vernehmlassung bei den Kantonen 37 Gebiete beim Europarat angemeldet.

Moorlandschaften von nationaler Bedeutung
Quelle: GIS ZH, 13.7.2018

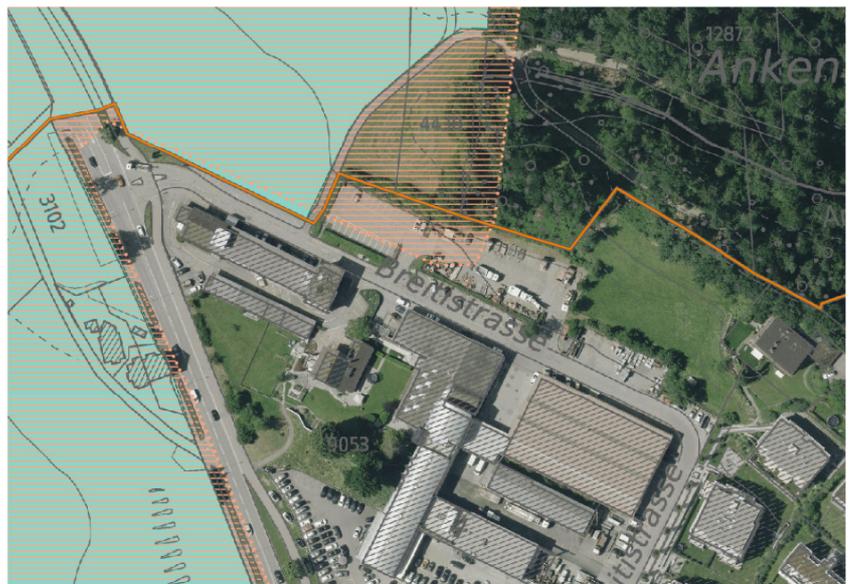
Moorlandschaften nationaler Bedeutung

 Moorlandschaften

Smaragd-Gebiete

 Smaragd-Gebiete

 Gemeindegrenzen



IVS

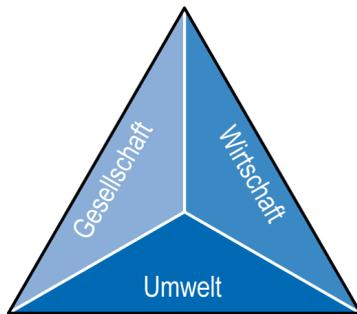
Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

Das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) enthält umfangreiche Informationen zum Verlauf der historischen Wege, zu ihrer Geschichte, ihrem Zustand und ihrer Bedeutung gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz.

Die Pfäffikerstrasse entlang des Egli-Areals ist im Inventar als Kunststrasse von regionaler Bedeutung eingetragen. Das Areal selbst ist aber nicht unmittelbar davon betroffen.

ROK-ZH

Kantonales Raumordnungskonzept



Dreieck der Nachhaltigkeit
(Quelle: SKW)



2.2 Kantonale Planungsinstrumente

Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK-ZH), welches in den neuen kantonalen Richtplan 2012 integriert ist, entwirft eine Gesamtschau der räumlichen Ordnung im Kanton. Für die zukünftige Raumentwicklung, und damit auch für die Verkehrsstrukturen, gelten folgende Leitlinien:

1. Die Zukunftstauglichkeit der Siedlungsstrukturen ist sicherzustellen und zu verbessern.
2. Die Entwicklung der Siedlungsstruktur ist schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten.
3. Zusammenhängende naturnahe Räume sind zu schonen und zu fördern.
4. Die grenzüberschreitende Zusammenarbeit bei raumwirksamen Tätigkeiten ist auf allen Ebenen zu intensivieren und zu unterstützen.
5. Die räumliche Entwicklung orientiert sich am Grundsatz der Nachhaltigkeit.

Im ROK-ZH werden fünf Handlungsräume definiert und die angestrebte Raumordnung aufgezeigt. Im Vordergrund steht die Stärkung der sich ergänzenden Qualitäten von städtischen und ländlichen Räumen. Eine Schlüsselrolle übernehmen dabei die "Stadtlandschaften" und die "urbanen Wohnlandschaften", auf die künftig mindestens 80% des Bevölkerungswachstums entfallen sollen. In den übrigen Landschaften soll 20% der Entwicklung stattfinden.

Wetzikon wird als kantonales Zentrumsgebiet definiert. Das Siedlungsgebiet von Wetzikon ist dem Raum "urbane Wohnlandschaft" zugeordnet. Für diesen ergibt sich folgender Handlungsbedarf:

- **Siedlungen** unter Wahrung einer hohen Wohnqualität **nach innen entwickeln**
- **Potenziale in den überbauten Bauzonen**, auf brachliegenden Flächen sowie im Bahnhofsumfeld **aktivieren und erhöhen**
- **Arbeitsplätze erhalten** und deren Lageoptimierung fördern
- öffentliche Begegnungsräume schaffen
- klare Siedlungsränder erhalten und **Übergänge zur offenen Landschaft gestalten**
- **Angebot im öffentlichen Verkehr** zur Bewältigung des Verkehrsaufkommens **verdichten**

Theoretischer Wert

Für Wetzikon ergibt sich aus den Prognoseannahmen und dem Handlungsraum "urbane Wohnlandschaften" somit ein theoretischer Bevölkerungszuwachs von rund 4'600 bis 7'600 Einwohner/-innen. Dieser Zuwachs kann aber aufgrund der Attraktivität und der Bedeutung der Stadt Wetzikon im Zürcher Oberland auch noch deutlich höher ausfallen. Wetzikon mit 30'000 Einwohner/-innen ist somit eine greifbare Grösse.

Dieses Potenzial ist aufgrund der laufenden Diskussionen und den gesetzlichen Vorgaben über eine Verdichtungsstrategie nach innen zu bewältigen.

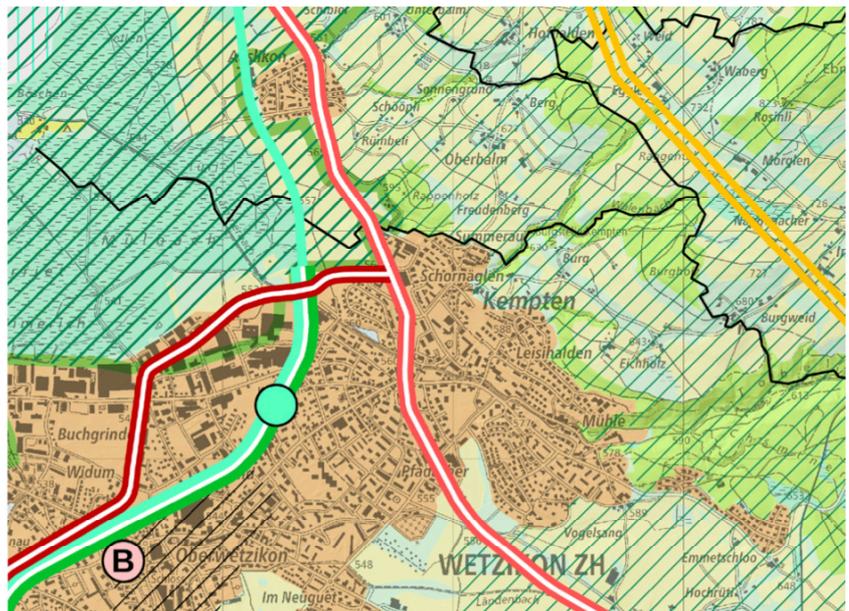
Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan Siedlung und Landschaft wurde einer Gesamtüberprüfung unterzogen. Der Kantonsrat hat die Vorlage am 18. März 2014 mit wenigen Anpassungen gutgeheissen. Am 29. April 2015 wurde der kantonale Richtplantext und am 18. September 2015 der ergänzende Erläuterungsbericht vom Bundesrat genehmigt. Am 31. August 2016 wurde die Richtplankarte genehmigt.

Im Bericht zum kantonalen Richtplan wird zu den Arbeitsplatzgebieten u.a. Folgendes festgehalten:

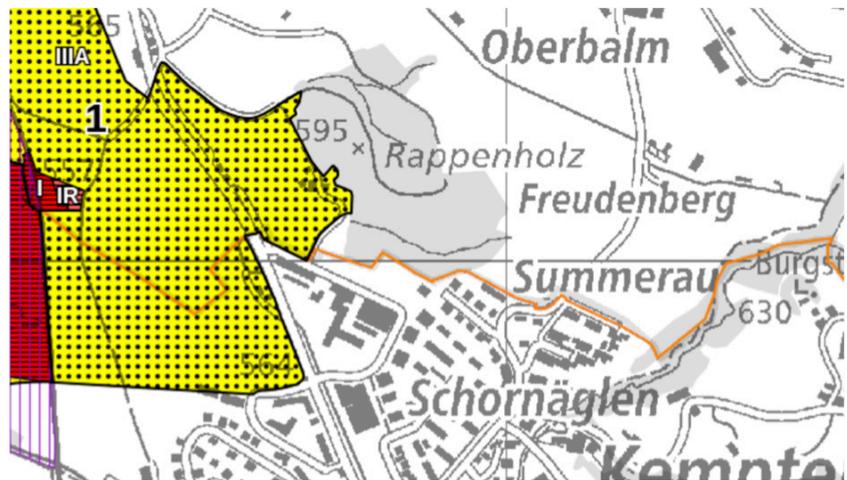
"Die Regionen bezeichnen regional abgestimmte Arbeitsplatzgebiete an geeigneten, mit dem öffentlichen und – je nach Nutzungsart – auch individuellen Verkehr gut erschlossenen Standorten und tragen dabei den Koordinationshinweis gemäss Pt. 2.2.2 Rechnung. Arbeitszonen ausserhalb der in den regionalen Richtplänen bezeichneten Arbeitsplatzgebiete müssen einem auf regionaler Stufe festgelegten Bedarf entsprechen. Die Gemeinden erbringen den entsprechenden Nachweis."

Ausschnitt kantonalen Richtplan,
 Stand Festsetzung 31.8.2016
 (Quelle: ARE ZH)



Überkommunale Natur- und Landschaftsschutzverordnung

Das Egli-Areal liegt nicht innerhalb des Perimeters der überkommunalen Natur- und Landschaftsschutzverordnung.

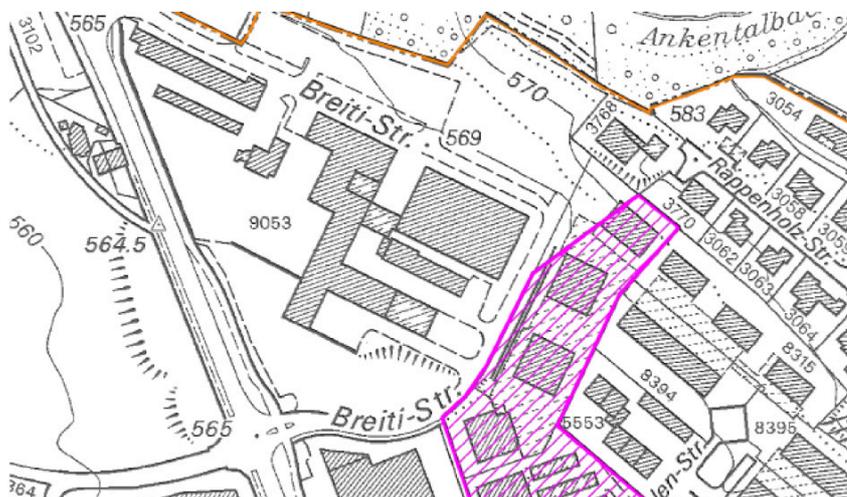


Objektliste der Denkmalpflege

Die kantonale Denkmalpflege führt die Objektliste "Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte" und ist zuständig für die darin enthaltenen Bauten. Sie berät und begleitet Bauwillige bei Inventarobjekten.

Angrenzend an das Egli-Areal befindet sich eine archäologische Zone. Allfällige Funde bei Aushubarbeiten sind dem Kanton zu melden.

Ausschnitt aus der Karte der Denkmalschutzobjekte, archäologische Zonen
Quelle: GIS ZH, 15.6.2016



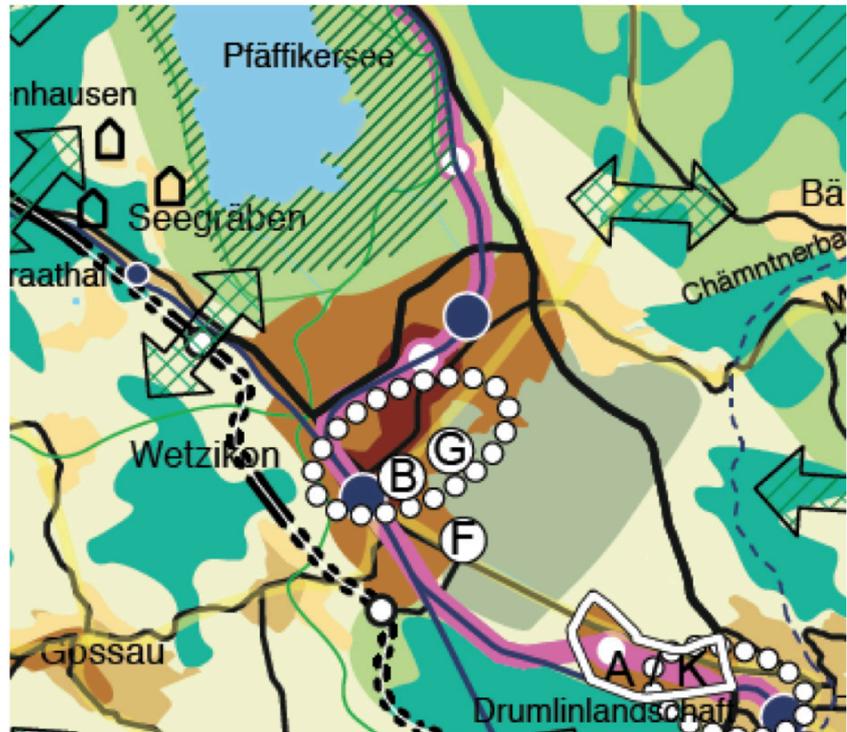
2.3 Regionale Planungsinstrumente

Regio-ROK

Regionales Raumordnungskonzept
Region Zürcher Oberland

Das regionale Raumordnungskonzept (Regio-ROK) konkretisiert das Leitbild Zürcher Oberland vom März 2010. Analog zum kantonalen Raumordnungskonzept (ROK-ZH) bildete es den konzeptionellen Überbau für die Gesamtüberarbeitung des regionalen Richtplans. Das Zukunftsbild 2030 enthält generelle Aussagen und stellt eine Synthese der vier Teilkarten Handlungsräume, Siedlungs-, Landschafts- und Verkehrsbild dar.

Auszug Regio-ROK Zürcher Oberland
Gesamtplan



Zielsetzungen für Wetzikon

Wetzikon wird als Regionalzentrum aufgeführt und ist ein Standort wichtiger Ausbildungsstätten und sozialer Infrastrukturen (z.B. Spital). Wetzikon weist urbane Verhältnisse auf und bietet eine breite Palette an Gütern, Dienstleistungen, Kultur und Bildung sowie ein vielfältiges Wohn- und Arbeitsangebot.

Regionaler Richtplan Oberland Allgemein

Der regionale Richtplan ist das strategische Führungsinstrument der Region Zürcher Oberland (RZO) für die Koordination und Steuerung der langfristigen räumlichen Entwicklung. Er ermöglicht es, räumliche Chancen und Potenziale frühzeitig zu erkennen und gezielt zu nutzen und stellt die Abstimmung mit den über- und nebengeordneten Planungen sicher. Er lenkt und koordiniert damit die wesentlichen raumwirksamen Tätigkeiten im Hinblick auf die erwünschte räumliche Entwicklung und weist einen Planungshorizont von 20 bis 25 Jahren auf.

Der regionale Richtplan Oberland wurde am 13.10.2016 von der Planungskommission der RZO und am 23.11.2017 von der Delegiertenversammlung verabschiedet. Dazwischen wurden die Einwendungen behandelt.

Der regionale Richtplan gibt als Ziel der Gesamtstrategie vor, das Verhältnis von Arbeitsplätzen zu Einwohnern von 0.44 beizubehalten.

Mit 24'373 Einwohnern und 13'495 Arbeitsplätzen erfüllt Wetzikon dieses Ziel (0.59). Damit wird auch der Grundsatz gemäss kantonalem Richtplan (vgl. S.11) erfüllt.

Arbeitsplatzgebiete

Der regionale Richtplan weist Wetzikon als Arbeitsplatzschwerpunkt aus.

In Wetzikon befinden sich drei Arbeitsplatzgebiete von regionaler Bedeutung. Sie weisen grundsätzlich hohe Dichten auf.

Die Industriegebiete Weid und Grund verfügen über produzierendes Gewerbe sowie Dienstleistungsbetriebe und das Industriegebiet Schöneich funktioniert als Güterumschlagplatz.

Ziel ist es, die bestehenden industriell-gewerblichen Nutzungen zu wahren und Flächen für Ansiedlungen von Industrie- und Gewerbebetrieben zu sichern.

Das Gewerbegebiet Egli-Areal wird im regionalen Richtplan nicht als Arbeitsplatzgebiet bezeichnet und ist somit nur von kommunaler Bedeutung.



Ausschnitt Siedlung und Landschaft



Ausschnitt Verkehr



Ausschnitt Ver- und Entwörung,
öffentliche Bauten und Anlagen

Räumliches Entwicklungskonzept Wetzikon (REK)

2.4 Kommunale Planungsinstrumente

Das Ziel des REK aus dem Jahr 2010 besteht im Aufzeigen der qualitätsvollen, langfristigen räumlichen Entwicklung der Stadt sowie in der Koordination und Abstimmung der Schwerpunktthemen Städtebau, Freiraum und Verkehr. Mit dem REK werden sowohl die Stossrichtungen als auch die Handlungsfelder der angestrebten räumlichen Entwicklung von Wetzikon bezeichnet.

Im Schwerpunktthema Städtebau werden folgende Ziele genannt:

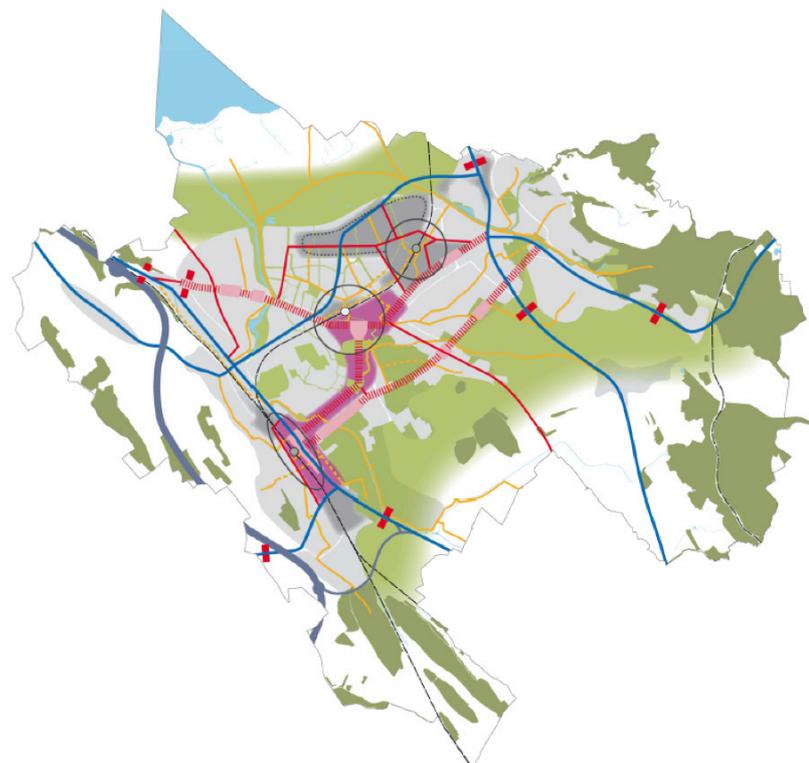
- Öffnung des Stadtkörpers zum Riet
- Transformation vom reinen Arbeitsplatzgebiet hin zu einer attraktiven Mischnutzung mit hochwertigen Arbeitsplätzen und attraktiven Freiräumen

Mit Quartiersteckbriefen zeigt das REK auf, wo die Stadt Wetzikon sich dynamisch entwickeln soll und wo bestehende Qualitäten bewahrt und erhalten bleiben sollen.

Das Egli-Areal gehört zum Quartier Kempton. In diesem wird ein hoher Handlungsbedarf und ein hohes Entwicklungspotenzial gesehen:

*"Im Westen und Osten, entlang der Einfallsachsen, markieren Gewerbestrukturen den Ortseingang. **Hier liegt das grösste Erneuerungs- und Verdichtungspotenzial.** Insbesondere die Eingangssituation sollte eine Aufwertung erfahren und vermehrt im Sinne einer "Visitenkarte" entwickelt werden."*

Ausschnitt Konzeptplan REK



Kommunaler Richtplan



Ausschnitt kommunaler Richtplan,
Stand 17. Dezember 2012

Das REK diene als Basis zur Erarbeitung der kommunalen Richtplanung. Diese verfeinert die übergeordneten Inhalte und dient als Grundlage für die Festlegung der Nutzungszonen im Zonenplan und der vertiefenden Regelungen in Ergänzungsplänen.

Kommunale Festlegungen zu den Arbeitsgebieten (vgl. S. 43 kommunaler Richtplan):

- An geeigneter Lage sollen die Voraussetzungen für neue Arbeitsplätze aller Art geschaffen werden.
- Für die ganze Stadt soll statistisch mindestens ein Arbeitsplatz zwei Einwohnern gegenüberstehen (Verhältnis von mind. 0.5 Arbeitsplätzen pro Einwohner).
- Die Festlegung als Arbeitsgebiet führt in der Nutzungsplanung zu Industrie- und Gewerbebezonen, in welchen Wohnnutzungen nur in beschränktem Umfang gemäss § 56 PBG zulässig sind.

Bau- und Zonenordnung

Sonderbauvorschriften lassen schon heute einen Wohnanteil von 1.0 m³/m² zu

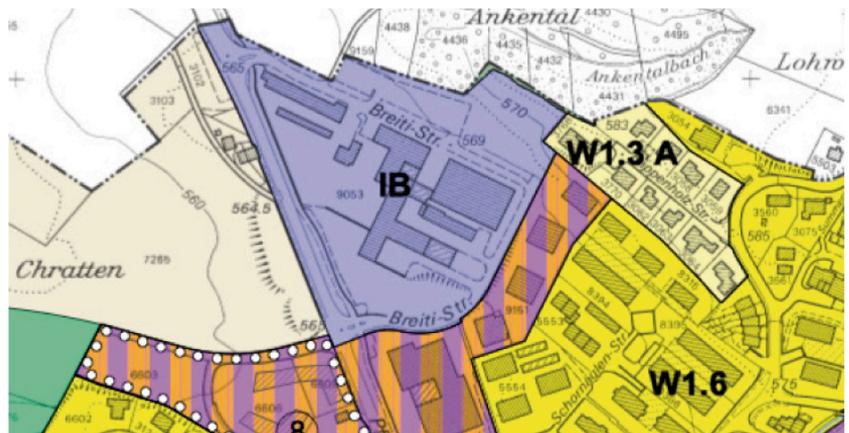
Die letzte Teilrevision der Bau- und Zonenordnung wurde am 15. und 18. Dezember 2014 vom Grossen Gemeinderat festgesetzt.

Das Egli-Areal befindet sich in der Industriezone IB. In dieser Zone ist vorbehaltlich von Ziffer 3.3 BZO nur standortgebundenes Wohnen im Rahmen von § 56 Abs. 4 PBG zulässig. Ansonsten sind mässig und stark störende Betriebe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

Gemäss Ziffer 3.3 BZO "Sonderbauvorschriften für die Gewerbe- und Industriezonen" kann die Nutzweise unter bestimmten Voraussetzungen, die in Art. 39 BZO stipuliert sind, wie folgt erweitert werden:

"Gestattet sind nicht oder mässig störende Betriebe aller Art sowie Wohnen, Hotels, Schulen und Ausbildungsstätten, Sportplätze und Sporthallen, Konzert- oder Mehrzweckhallen. Der Wohnanteil darf maximal 1.0 m³/m² der zulässigen Nutzung betragen."

Ausschnitt Zonenplan
Von der Baudirektion genehmigt am
21. Juli 2015



Energieplan

Von der Energiekommission
beschlossen am 2. Juli 2018

Der Energieplan orientiert sich an den energiepolitischen Zielen. Basierend auf diesen Zielen sind die Entscheidungsspielräume der Stadt aufzuzeigen und die entsprechenden Massnahmen abzuleiten. Die Festlegungen im Energieplan sind auf das Jahr 2025 ausgerichtet (Planungshorizont). Zusätzlich enthält er einen Ausblick auf die Jahre 2035 und 2050.

Der Energieplan schreibt für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht sowie bei Gestaltungsplänen, die ausserhalb der bezeichneten Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht aufgestellt werden, folgende Zielwerte vor:

- Bei Neuüberbauungen und Umstrukturierung bereits überbauter Areale dürfen höchstens 30% des zulässigen Wärmebedarfs für die Wärme- und Warmwassererzeugung mit fossilen Energien erzeugt werden. Die Einhaltung dieser Vorgabe ist im Baubewilligungsverfahren objektbezogen nachzuweisen.
- Der Heizwärmebedarf darf maximal 90% des jeweils maximal zulässigen Grenzwertes gemäss den kantonalen Wärmedämmvorschriften betragen.

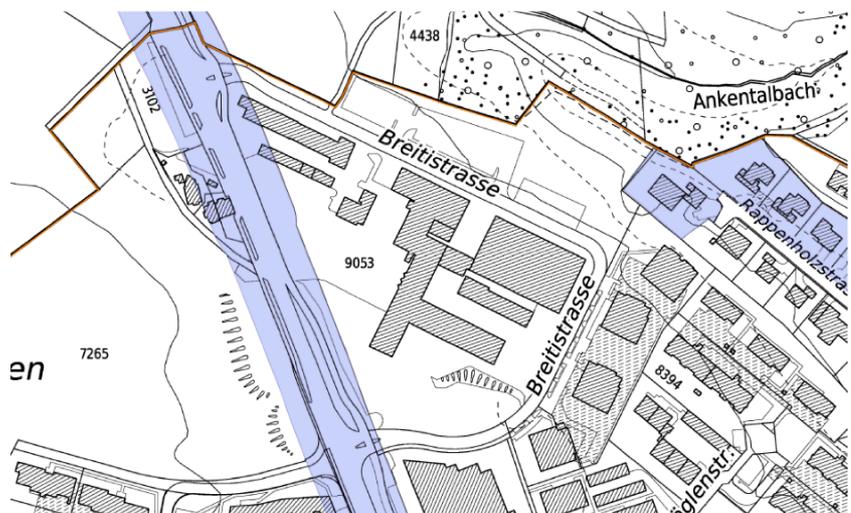
Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden diese Vorgaben verbindlich in den Bestimmungen geregelt.

Verfahren bei Hinweisen auf Schadstoffbelastungen des Erdreichs

Prüfperimeter für Bodenverschiebungen
(blau)
Quelle: GIS ZH, 12.7.2018

2.5 Schadstoffbelastungen Erdreich

Gemäss der Karte "Verfahren bei Hinweisen auf Schadstoffbelastungen des Erdreichs" ist ein Bereich entlang der Pfäffikerstrasse als Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (PBV) eingetragen.



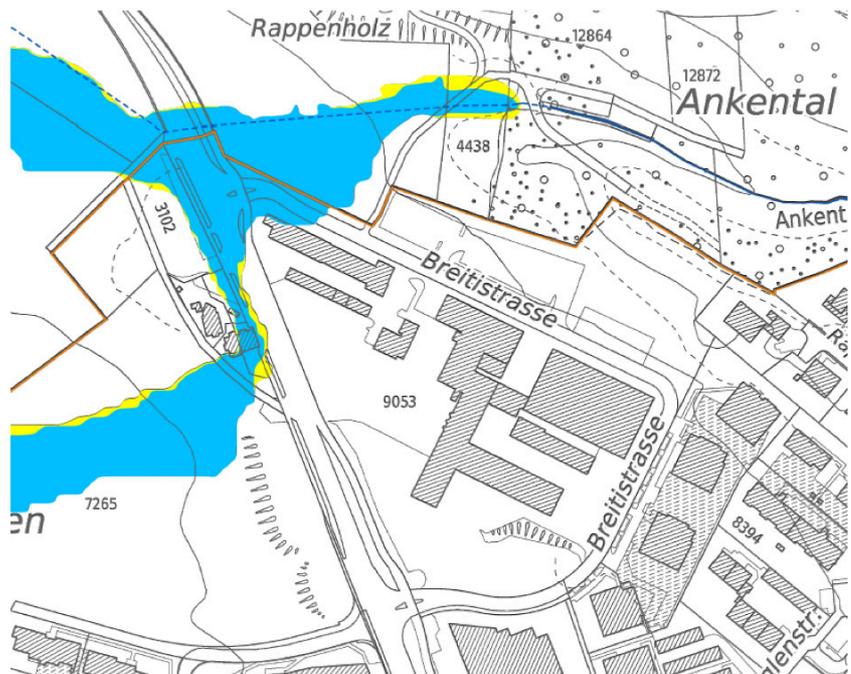
2.6 Naturgefahren

Naturgefahrenkarte

Im nördlichen Teil des Planungssperimeters wird gemäss Naturgefahrenkarte ein kleiner Teil mit mittlerer Gefährdung bezeichnet.

Das blaue Gefahrengebiet bezeichnet eine mittlere Gefährdung. Personen sind innerhalb von Gebäuden kaum gefährdet, jedoch ausserhalb davon. Schäden an Gebäuden können nicht ausgeschlossen werden. Plötzliche Gebäudezerstörungen sind in diesem Gebiet nicht zu erwarten, falls gewisse Auflagen bezüglich der Bauweise beachtet werden. Das blaue Gebiet ist im Wesentlichen ein Gebotsbereich, in dem schwere Schäden durch geeignete Vorsorgemassnahmen (Auflagen) vermieden werden können.

Naturgefahrenkarte, mittlere Gefährdung
(blau)
Quelle: GIS ZH, 12.7.2018



3. Heutige Arealnutzungen

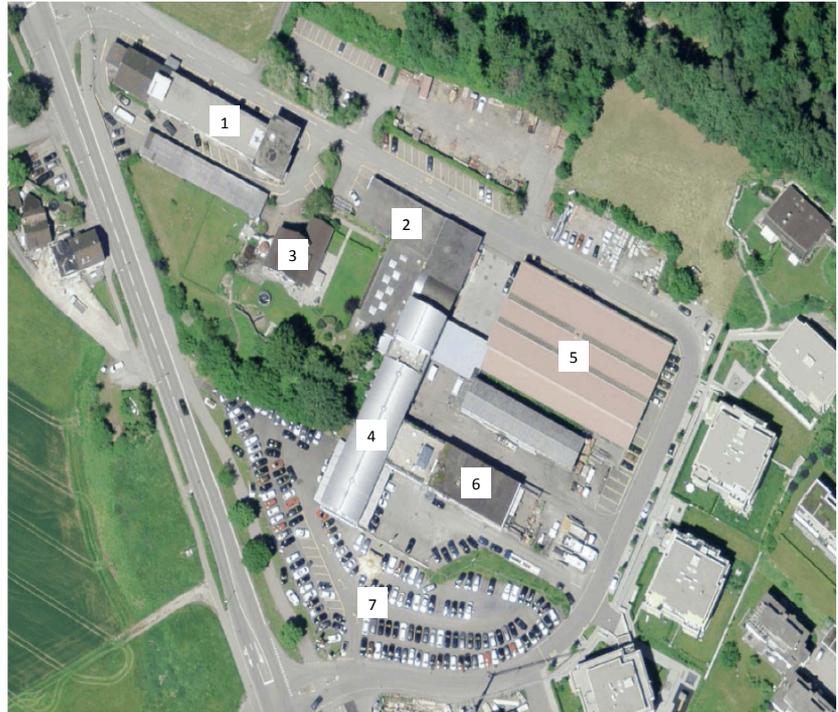
Vielfältige Nutzungen

Übersicht über die ansässigen Betriebe auf dem Egli-Areal

- 1 - Jules Egli AG, Immobilien
 - Richard Gartenbau AG
 - Garage Honegger
 - Greinwalder & Partner
 - sorebo

- 2 Fitness Zentrum Wetzikon
- 3 Wohnhaus Gründerfamilie Egli
- 4 Wohnstudios
- 5 Egli Strassenbau
- 6 Egli Kaltverfahren
- 7 Auto-Occasionshandel

Das Egli-Areal wird heute vielfältig genutzt. Nachstehend ein Einblick in die Vielfalt mit den wichtigsten Nutzungen:



Bürohaus



Fitnesszentrum



Werkhof Maschinen



Magazin



Werkstatt



Autohandel

Die Nutzungsvielfalt soll weitgehend erhalten werden. Allerdings ist es möglich, dass einzelne flächenintensive Gewerbe sich einen neuen Standort suchen werden.

4. Leitidee für die bauliche Entwicklung

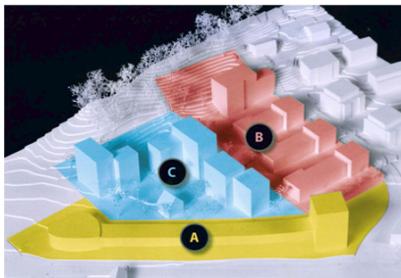
4.1 Wichtigste Erkenntnisse Testplanung

Erkenntnisse Testplanung

Wie bereits erwähnt führte die Eigentümerin eine Testplanung mit drei Teams durch. Daraus ergaben sich folgende wesentlichen Erkenntnisse:

- Das Egli-Areal kann die nördliche Stadtpforte Wetzikons werden und den Übergang zwischen Stadt und Riet/See thematisieren.
- Produktionsbetriebe stehen in Zürich unter Druck, denn diese weisen einen hohen Flächenbedarf pro Beschäftigten auf. Um das Grundstück vollständig auszunutzen, soll das Areal für klassische Büroarbeitsplätze und Wohnnutzungen aktiviert werden. Die Erhaltung der bestehenden Anzahl Arbeitsplätze ist ein vorrangiges Anliegen.
- Die Verdichtung des stark unternutzten Gebiets soll durch ergänzende Gewerbebauten und qualitätsvolle Wohnnutzungen erfolgen.
- Die Entwürfe der Testplanung zeigen, dass das Egli-Areal aufgrund seiner Lage und Qualität eine sinnvolle Ergänzung zur Wetziker Wohnzone darstellt.
- Eine etappierte Entwicklung ist wichtig. Ansässige Betriebe sollen die Möglichkeit erhalten, auf dem Areal umzuziehen.

Favorisiertes Konzept Testplanung



Das favorisierte Konzept von Christian Salewski & Simon Kretz Architekten GmbH, Zürich sah die Ausbildung einer Stadtpforte und ergänzende Wohn- und Arbeitsplatznutzungen vor.



4.2 Modifizierte Leitidee

Kurzbeschreibung

Angrenzende Wohnüberbauung



Mögliche Nutzungsverteilung

- gelb = Wohnen
- pink = Gewerbe

In gelb und pink schraffierten Bereichen ist sowohl Wohnen als auch Gewerbe zulässig

Die wesentlichen Erkenntnisse aus der Testplanung gelten nach wie vor als Wegweiser für die Arealentwicklung. Weil aber der Wohnanteil auf $1.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ beschränkt werden muss, ergibt sich eine neue Ausgangslage.

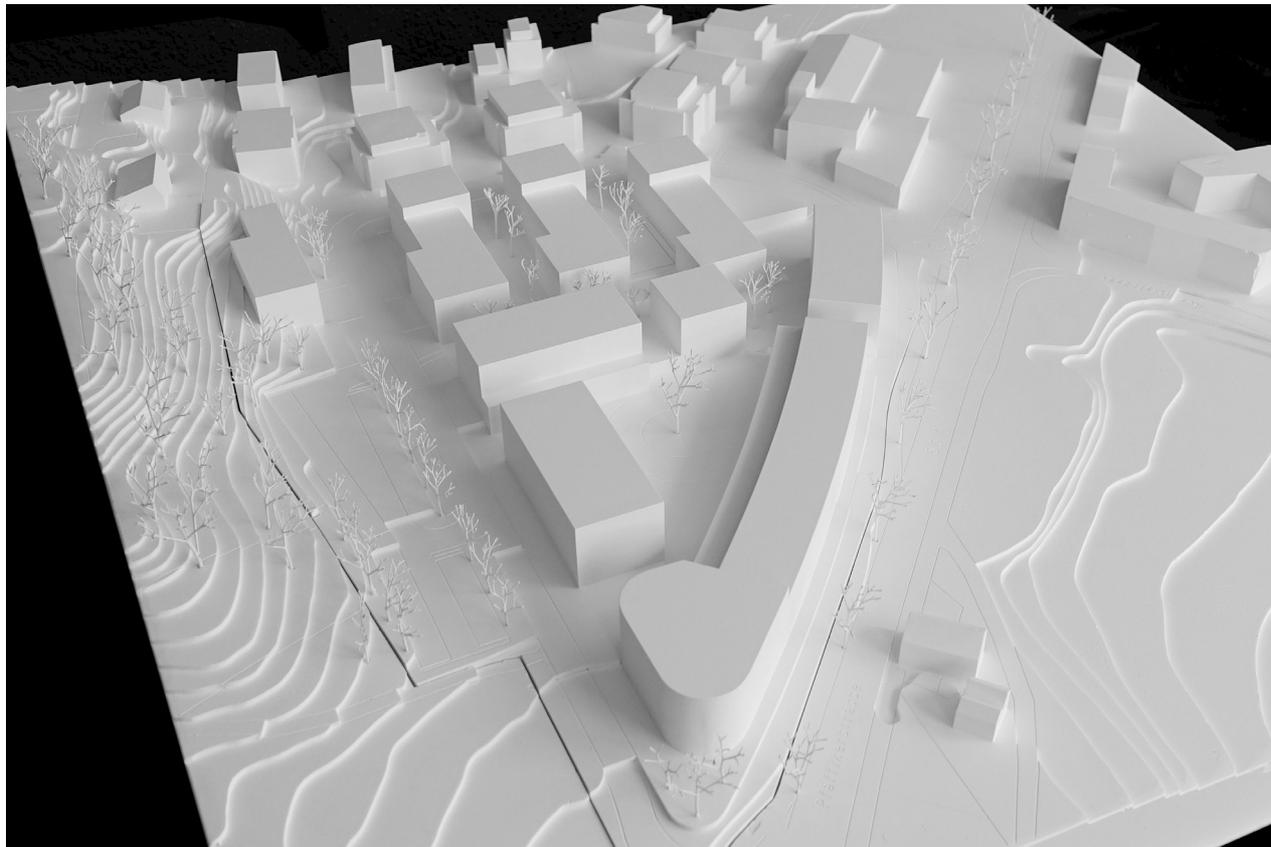
Der neue Wohnanteil wird vorzugsweise im östlichen Arealteil in den oberen drei Baukörpern angeordnet und schliesst somit an die bestehende Wohnüberbauung im Gebiet Schornäglen an. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass auch im Baubereich C ein Wohnanteil realisiert wird. Insgesamt können in den rund $22'000 \text{ m}^3$ Bauvolumen ca. $6'300 \text{ m}^2$ Geschossfläche für das Wohnen realisiert werden, was ca. 50 - 55 Vierzimmerwohnungen mit 115 bis 120 m^2 entspricht. Daraus resultiert ein Potenzial von ca. 120 Einwohner/-innen. Die restlichen ca. $88'000 \text{ m}^3$ Bauvolumen dienen gewerblichen Nutzungen. Geht man davon aus, dass ca. ein Drittel für gewerbliche Nutzungen mit $70 \text{ m}^2/\text{AP}$, ein Drittel für Freizeitnutzungen und Gastronomie mit $250 \text{ m}^2/\text{AP}$ und ca. ein Drittel für Dienstleistungsbetriebe mit $40 \text{ m}^2/\text{AP}$ genutzt werden, resultieren langfristig rund 210 Arbeitsplätze.

Dies ergibt eine funktionale Dichte von rund 150 E/AP pro Hektare, was eine angemessene Dichte darstellt und somit einen Beitrag zur Innenentwicklung leistet.

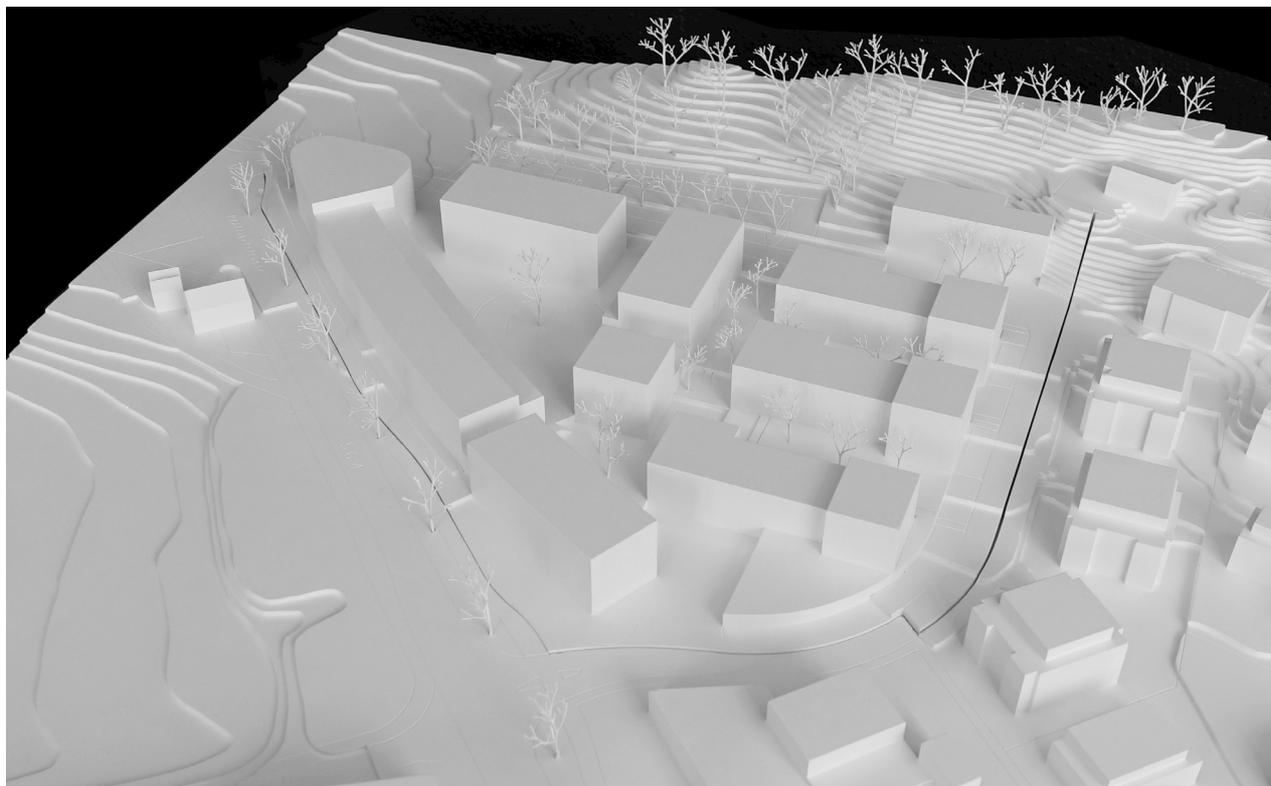


Modellfotos

Ansichten von Westen und Süden:



Ansicht von Westen



Ansicht von Süden

Mögliche Etappierung

Das Areal soll behutsam Schritt für Schritt vom reinen Arbeitsplatzgebiet in ein attraktives, zukunftstaugliches und vielfältiges Mischgebiet über mehrere Jahre hinweg transformiert werden. Diese Vorgehensweise erlaubt es, auf Veränderungen in der Gesellschaft, des Gemeinwesens und des Marktes zu reagieren. Die bauliche Leitidee ermöglicht ohne weiteres eine zweckmässige Erschliessung. Das nachstehende Schema zeigt beispielhaft, wie das Areal auf der Zeitachse entwickelt werden könnte.

In einem ersten Schritt (1) werden die Wohn- und Gewerbebauten im östlichen Arealteil entwickelt.

In einem zweiten Schritt (2) wird ein erster Gewerbebau realisiert und ergänzt das bestehende Angebot. Die Gewerbebauten mit der besten Bausubstanz können einstweilen bestehen bleiben.

In einem dritten Schritt (3) werden weitere Gewerbebauten entlang der Pfäffikerstrasse erstellt und ein städtebaulicher Akzent als Eingangspforte zur Stadt realisiert. In diesem Zuge müssen die Bauten am Westrand des Areals abgebrochen werden.

Im vierten Schritt (4) wird der Querbau mit den Wohnstudios abgebrochen, damit Platz für weitere Gewerbebauten entsteht. Die Wohnnutzung der Wohnstudios wird in den östlichen Arealteil, in die Bauten die mit dem ersten Entwicklungsschritt entstanden sind, verlegt.

Im fünften Schritt (5) werden die restlichen alten Gewerbebauten abgebrochen und durch einen neuen Gewerbebau ersetzt.

Im sechsten Schritt (6) wird das alte Wohnhaus der Gründerfamilie abgebrochen und ein letzter Gewerbebau realisiert, welcher dann den Gewerbepark komplettiert.



Lichtimmissionen

Bei den weiteren Planungen ist darauf zu achten, dass Beleuchtungen im Aussenraum so zu gestalten sind, dass übermässige Lichtimmissionen vermieden werden. Lichtimmissionen können sich störend auf den Menschen oder negativ auf lichtempfindliche Arten auswirken und sind im Sinne der Vorsorge durch Massnahmen an der Quelle zu begrenzen (Art. 11 USG). Es sind hierzu die vom BAFU bereitgestellte "Empfehlung zur Vermeidung von Lichtemissionen", das vom Kanton bereitgestellte Merkblatt "Lichtverschmutzung vermeiden" sowie die technische Norm SIA 491 "Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum" zu berücksichtigen.

Die 5 Grundsätze für die Planung und den Betrieb von Beleuchtungen

Notwendigkeit
Nur sicherheitsrelevante Beleuchtung vorsehen. Gesamtlichtstrom minimieren.

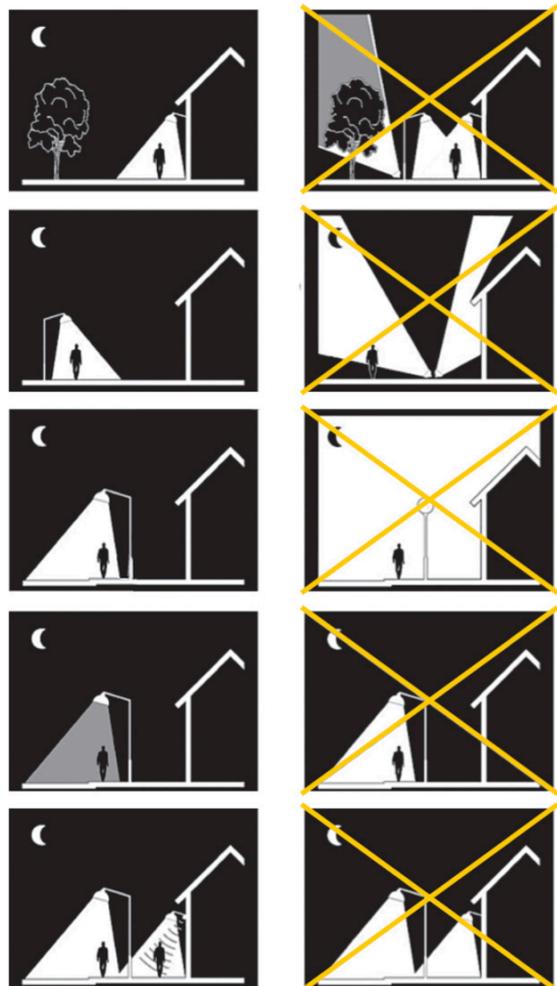
Ausrichtung
Lichtstrom von oben nach unten richten. Lichtlenkung von unten nach oben vermeiden.

Lichtlenkung
Verminderung von unnötigen Emissionen durch präzise Lichtlenkung.

Helligkeit
Objekte nur so hell beleuchten wie notwendig.

Lichtsteuerung
Berücksichtigung der Nachtruhe durch Abschaltung oder Verwendung von Bewegungsmeldern.

Quelle: Auszug aus Norm SIA 491, copyright by SIA Zurich



5. Inhalte des Gestaltungsplans

5.1 Allgemeine Bestimmungen (Ziff. 1)

Zweck

Der Zweckartikel knüpft an die in Art. 35–39 der Bau- und Zonenordnung enthaltenen Sonderbauvorschriften an. Es geht darum die Voraussetzung für eine qualitative Mischnutzung mit einem maximalen Wohnanteil von $1 \text{ m}^3/\text{m}^2$ der zulässigen Nutzung zu schaffen.

5.2 Bestandteile und Geltungsbereich (Ziff. 2)

Bestandteile

Abs. 1

Der private Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den dazugehörigen Bestimmungen, welche der Genehmigung durch die Baudirektion unterliegen. Der vorliegende Bericht dient ausschliesslich der Erläuterung und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit.

Geltungsbereich

Abs. 2

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans umfasst die Parzelle Kat. Nr. 9053 und hat eine Fläche von $26'148 \text{ m}^2$. Er ist im Situationsplan 1:500 festgelegt.

5.3 Ergänzendes Recht (Ziff. 3)

Verhältnis zum übrigen Baurecht

Der Gestaltungsplan weicht nicht von der gültigen Bau- und Zonenordnung der Stadt Wetzikon (BZO, Fassung 2.9.1998, Ergänzung 15./18.12.2014) ab. Er hält sich an die Sonderbauvorschriften für Gewerbe- und Industriezonen gemäss Art. 35–39. Damit sind die formellen Voraussetzungen für eine Zustimmung durch den Stadtrat erfüllt.

Daneben gelten die jeweils rechtsgültige Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze der Stadt Wetzikon, das übergeordnete kantonale Recht (PBG in der Fassung bis 28.2.2017) sowie das eidgenössische Recht.

Damit sind die formellen Voraussetzungen für eine Zustimmung durch den Stadtrat erfüllt.

5.4 Gestaltung (Ziff. 4)

Qualitative Anforderungen

Abs. 1

Es wird nicht nur eine befriedigende, sondern eine besonders gute Gesamtwirkung entsprechend Art. 39 lit. b) BZO gefordert. Die Gestaltungsqualität hat sich an derjenigen von Arealüberbauungen zu messen. Die entsprechenden Anforderungen sind in § 71 PBG umschrieben.

Fassadengestaltung

Abs. 2

Die Gebäudezeile im Baubereich A markiert den nördlichen Stadteingang von Pfäffikon kommend. Deshalb soll dieser architektonisch sorgfältig gestaltet werden und einladend wirken. Mit dieser Festlegung wird das Anliegen des REK – "Aufwertung Stadteingang" – erfüllt.

Zudem ist die zur Pfäffikerstrasse zugewandte Fassade so zu gliedern, dass keine Riegelwirkung entsteht. Als geeignete Massnahmen kommen Höhenstaffelungen, Rücksprünge, Gebäudeunterbrüche, architektonische Massnahmen, Materialisierungen udgl. in Frage. Eine abschliessende Beurteilung erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Baumreihe

Abs. 3

Entlang der Pfäffikerstrasse ist eine Baumreihe mit Hochstammbäumen zu pflanzen. Es sind einheimische, standortgerechte Bäume zu verwenden. Dabei ist ein ausreichendes Lichtraumprofil zwischen Radweg und Baumkrone zu gewährleisten, damit Unterhaltsfahrzeuge zirkulieren können. Damit wird die bereits bestehende Baumreihe bis zum Stadteingang ergänzt.

Richtkonzept

Abs. 4

Das vom Büro Suter • von Känel • Wild • AG weiterentwickelte Richtkonzept vom 24.10.2018 ist für die Lage und volumetrische Gliederung der künftigen Neubauten sowie für die Gestaltung der Freiräume richtungsweisend.

5.5 Bebauung (Ziff. 5)

Baubereiche für Hauptbauten

Abs. 1

Die Grundfläche und Lage der Baubereiche basieren auf dem Richtkonzept. Neue oberirdische Hauptbauten dürfen nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche A bis G erstellt werden.

Die im Situationsplan festgelegte Anzahl der maximal zulässigen Hauptgebäude pro Baubereich orientiert sich am Richtkonzept.

Die Baubereiche berücksichtigen die nach Art. 11 BZO geforderten Grundabstände sowie die Strassenabstände.

Richtkonzept für die bauliche
Arealentwicklung



Situationsplan Gestaltungsplan "Lakeside"

EGG **K&K** **W&A** **AG**
 Kanton Zürich
 Bezirk St. Gallen

Privater Gestaltungsplan "Lakeside"

Situation
 1:500

Von der Grundstücksmass abgelesen
 Jura Tg 610

Von Buchst. abgelesen
 Der Präsident Der Schreiber

Von der Buchst. für gewöhnlich
 Für die Buchst. BNV/...

Büro: v. K&K - W&A AG
 Balling, Lössli & Huber GmbH
 Pöschelstrasse 6, 8102 Zürich
 Tel. +41 (0)43 251138 info@kka.ch

3366-123/2016

- Festsetzungshöhe**
- Geltungsbereich ZM. 2, Abs. 2
 - Baumreihe (schattierte Darstellung) ZM. 4, Abs. 3
 - Koordinatenpunkte Baubereiche ZM. 5
 - Baubereich Hauptbauten ZM. 5, Abs. 1
 - Pflichtbauten ZM. 5, Abs. 2
 - Bereich für elektrische Anlagen ZM. 5, Abs. 10
 - Begrenzte Freizeile ZM. 7, Abs. 3
 - Bestehende Baum- und Heckengruppe ZM. 7, Abs. 4
 - Zu- und Abgang/Tiefgarage ZM. 8, Abs. 1
 - Wandlungsmöglichkeit ZM. 8, Abs. 2
 - Bereich für oberirdische Anfahrhilfen (Lage schematisch) ZM. 8, Abs. 3
 - P ZM. 8, Abs. 4
 - Fusswegverbindung ZM. 8, Abs. 4

- Informationshöhe**
- Bestandenbauten ausserhalb Geltungsbereich
 - Baubereiche Richtgrösse
 - Wald
 - Rechteckige Baublocke
 - Wohnbauzone
 - Weggrenze (RWB Nr. 91/1998)



Koordinaten				Koordinaten				Koordinaten			
Nr.	Ost	Nord	Radius	Nr.	Ost	Nord	Radius	Nr.	Ost	Nord	Radius
1	270375.427	1243882.281		14	270374.091	1243882.823		27	270381.243	1243885.455	
2	270376.747	1243882.024		15	270374.341	1243882.477		28	270380.080	1243884.918	44.034 m
3	270375.025	1243882.285		16	270374.010	1243881.554		29	270379.347	1243883.166	45.222 m
4	270374.473	1243882.625		17	270371.751	1243883.572		30	270377.308	1243882.826	
5	270375.250	1243882.969	2056.540 m	18	270375.401	1243882.788		31	270374.910	1243884.651	
6	270374.280	1243883.944	2366.336 m	19	270380.138	1243883.970		32	270378.326	1243882.408	
7	270375.230	1243884.788		20	270382.045	1243883.195		33	270378.910	1243882.717	
8	270374.820	1243882.718	362.08 m	21	270378.264	1243882.040		34	270378.453	1243884.313	
9	270380.210	1243883.644	1188.371 m	22	270382.233	1243881.922		35	270380.610	1243882.727	
10	270374.620	1243882.751		23	270382.038	1243883.873		36	270382.003	1243885.421	
11	270376.430	1243882.626		24	270381.726	1243881.728		37	270384.726	1243885.827	
12	270376.024	1243882.425		25	270372.488	1243882.748		38	270381.285	1243882.908	
13	270376.746	1243883.877		26	270376.820	1243881.428					

Der Zeichner übernimmt die Zeichnungspflichten.
 Nachdruck, Verbreitung und Vervielfältigung ist ohne schriftliche Genehmigung des Zeichners.
 Dieses Dokument ist Eigentum des Auftraggebers und darf nicht ohne schriftliche Genehmigung des Auftraggebers weitergegeben werden.
 Die Verantwortung für die Richtigkeit der Daten liegt bei der Zeichnung. Für unrichtige oder unvollständige Angaben des Auftraggebers ist der Zeichner nicht verantwortlich.
 Datum: 12.08.2016

Pflichtbaulinie

Abs. 2

Der künftige Gewerbebau entlang der Pfäffikerstrasse ist ein wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes. Mit einer Pflichtbaulinie kann sichergestellt werden, dass der Neubau klar Bezug zur Strasse nimmt. Damit der Baukörper ortsbildgerecht gegliedert werden kann (vgl. Ziffer 4.2) wird die minimale Anbaupflicht auf 80% der massgeblichen Fassadenlänge beschränkt.

Gebäudelänge / Abstände

Abs. 3 und 4

Für die Gebäudelänge und Abstände sind die Baubereiche massgebend. Diese gehen Grenz-, Strassen- und Baulinienabständen vor.

Innerhalb der Baubereiche ist die Gebäudelänge frei, wobei die bauliche Struktur des Richtkonzepts mit den einzelnen Hochpunkten ablesbar bleiben muss.

Unterirdische Gebäude

Abs. 5

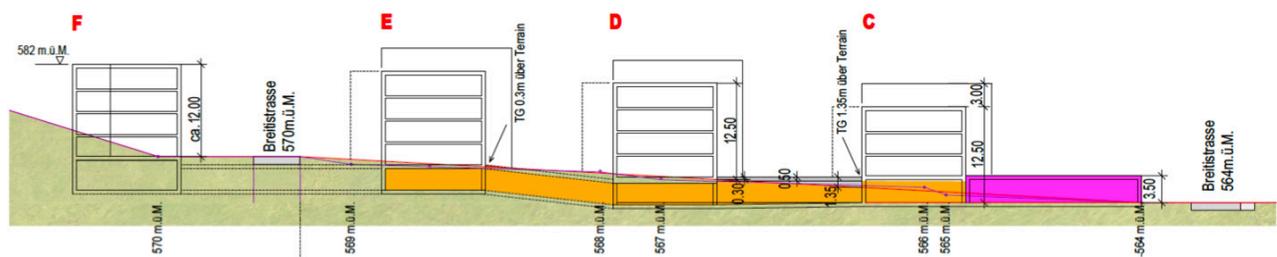
Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile im Sinne von § 269 PBG dürfen auch ausserhalb der Baubereiche angeordnet werden. Baulinien oder andere massgebende Begrenzungslinien sind aber zu beachten. Die genaue Ausdehnung von unterirdischen Gebäuden, ist für das Ortsbild nicht von Belangen. Es werden deshalb keine Baubereiche für unterirdische Gebäude festgelegt.

Sichtbarkeit Tiefgarage entlang Breitstrasse

Abs. 6

Angedacht ist eine unterirdische Parkierung für die Neubauten in den Baubereichen C, D, E, G und F. Diese verläuft unterhalb der künftigen Neubauten. Bei einer Zufahrt ab dem unteren Bereich der Breitstrasse wird die Tiefgarage bei einer normalen Anordnung der Höhenlage zwischen den Baubereichen C und D ca. 1.35 m und bei den Bereichen D und E ca. 0.5 m oberhalb des gewachsenen Terrains in Erscheinung treten. Der Deckel der Tiefgarage wird mit Erdreich überdeckt und die weitere Oberfläche gemäss den stipulierten Anforderungen gestaltet. Diese Anordnung entspricht üblichen Usanzen und ist ortsbaulich ohne weiteres vertretbar.

Die oberhalb des gewachsenen Terrains liegenden Volumen sind an die Baumassenziffer anzurechnen.



Erweiterung bestehender Bauten

Abs. 7

Die bestehenden Gebäude können im Sinne von § 357 PBG erweitert werden, auch wenn diese teilweise ausserhalb der Baubereiche liegen, sofern sich diese in die Leitbildidee einordnen.

Bauliche Dichte

Abs. 8

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich in der Industriezone IB, welche eine maximale Baumasse von $5.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ zulässt. Gemäss Sonderbauvorschriften für die Gewerbe- und Industriezonen Art. 38 BZO darf der Wohnanteil der zulässigen Nutzung maximal $1.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ betragen.

Die massgebliche Grundfläche berechnet sich aus der Grundstücksfläche $26'148 \text{ m}^2$ abzüglich der Waldabstandsfläche von $2'170 \text{ m}^2$ und der Breitstrasse von $1'899 \text{ m}^2$. Das macht eine massgebliche Grundfläche von $22'079 \text{ m}^2$. Die zulässige Baumasse pro Baubereich ergibt sich aus der Richtidee für die bauliche Arealentwicklung.

Zulässige Baumasse pro Nutzungsart

	Gewerbe	Wohnen
massgebliche Grundfläche (m^2)	22'079	22'079
Baumassenziffer (m^3/m^2)	4.0	1.0
zulässige Baumasse (m^3)	88'316	22'079

Zulässige Baumasse pro Baubereich

Baubereich	Zulässige Baumasse
A	42'000 m^3
B	24'000 m^3
C	11'800 m^3
D	11'800 m^3
E	11'795 m^3
F	7'000 m^3
G	2'000 m^3
Total	110'395 m^3

Baumassentransfer

Abs. 9

Das für die einzelnen Baubereiche A bis F festgelegte Bauvolumen darf in andere Baubereiche verlagert werden, sofern deren Reduktion oder Erhöhung 10% nicht übersteigt und das maximal zulässige Bauvolumen gesamthaft nicht überschritten wird.

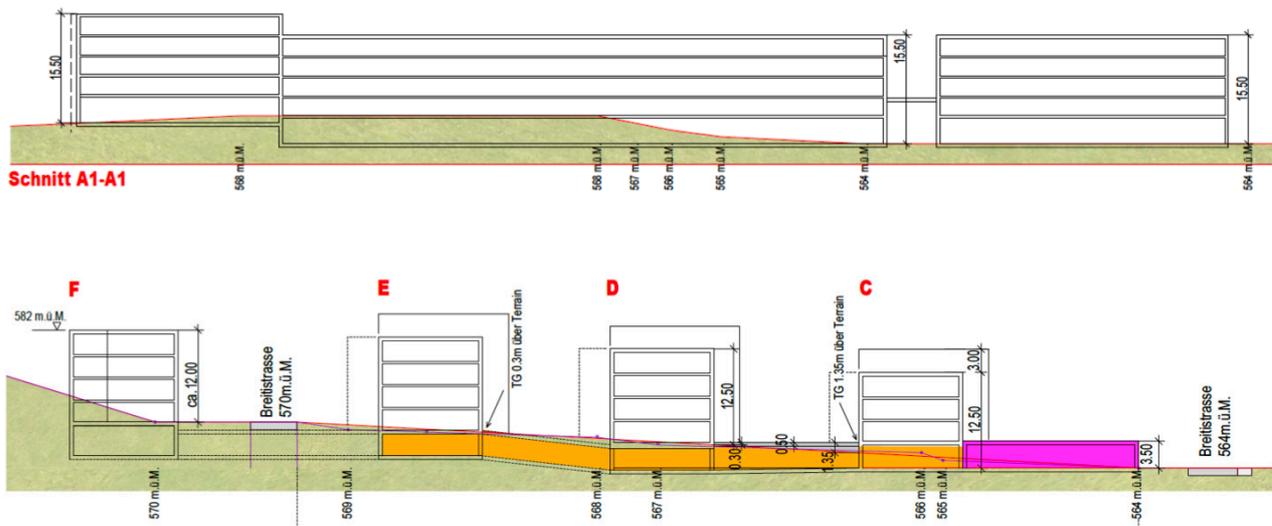
Gebäude- und Gesamthöhe

Abs. 10

In den Bestimmungen wird pro Baubereich eine maximal zulässige Gesamthöhe (Gebäudehöhe und Firsthöhe) festgelegt. Die zulässigen Gesamthöhen werden vom Richtkonzept abgeleitet.

Zur städtebaulichen Akzentuierung sind in den im Situationsplan speziell bezeichneten Bereichen die zulässige Gebäude- bzw. Gesamthöhe von 15.5 m auszuschöpfen.

Insgesamt wird mit den definierten Höhenbegrenzungen eine verträgliche Massstäblichkeit gegenüber den benachbarten Bauten gewährleistet.



Mindesthöhe

Abs. 11

Die minimalen lichten Erdgeschosshöhen innerhalb der Baubereiche A und G haben 3.50 m zu betragen. Die Baukörper sollen auch in der vertikalen Ausrichtung gegliedert werden.

Geschosszahl

Abs. 12

Die Anzahl an Voll-, Dach- und Untergeschossen ist über die definierte Gesamthöhe pro Baubereich geregelt.

Gewerbliche Nutzungen wie Lagerräume, Transportunternehmen oder Autohandel benötigen meistens überhohe Erdgeschosse. Mit der freien Geschosszahlregelung wird darum ein breites Nutzungsspektrum ermöglicht.

Dachgestaltung

Abs. 13 und 14

Grundsätzlich soll bei neuen Hauptbauten eine einheitliche Dachlandschaft gewährleistet werden. Nicht begehbare Dachflächen sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht für technische Aufbauten oder für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie genutzt werden.

Technische Aufbauten

Abs. 15

Technische Aufbauten auf dem Dach wie Kamine, Abluftrohre, Oblichter, Liftaufbauten, Rückkühler sowie weitere technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie dürfen die effektive Dachfläche um maximal 1.5 m überschreiten. Sie sind optisch als Einheit zu gestalten und mit einem Sichtschutz zu versehen.

5.6 Nutzung (Ziff. 6)

Nutzweise

Abs. 1 und 2

Im Gestaltungsplangebiet sind nicht störende und höchstens mässig störende Betriebe sowie Wohnnutzungen zulässig. In den Baubereichen A bis C und G sind maximal mässig störende Betriebe zulässig. Damit für den Baubereich C ebenfalls die IGW der ES III gelten, ist gemäss kantonaler Praxis ein Gewerbeanteil von mindestens 20 % der zu realisierenden Nutzung festzulegen. In den Baubereichen D bis F sind neben neuen Wohnnutzungen nur nicht störende Betriebe zulässig.

Der Planungsperimeter des Gestaltungsplans liegt teilweise im Konsultationsbereich der Pfäffikerstrasse, die aufgrund des Gefahrguttransportes der Störfallverordnung unterstellt ist. Aufgrund des hohen Anteils an Tagesverkehr auf der Pfäffikerstrasse, sind Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen wie Kindertagesstätten, Kindergärten oder Nutzungen mit einem hohen Personenaufkommen wie Kinos im Baubereich A nicht zulässig.

Gemeinschaftliche Ausstattungen wie Mehrzweck- oder Aufenthaltsräume fördern den sozialen Kontakt unter den Bewohner/innen. Deshalb wird vorgeschrieben, dass in einem der Gebäude in den Baubereichen C, D oder E ein Gemeinschaftsraum von mindestens 30 m² mit Zugang zum Aussenraum erstellt werden muss.

Nutzungstransfer

Abs. 3

Eine mögliche Bebauungsvariante wäre, die bestehenden Bauten zu einem grossen Teil zu erhalten und zu erweitern. Damit wird der bestehende Wohnanteil von rund 2'000 m³ im Baubereich A belassen. Werden die bestehenden Bauten jedoch abgerissen und der Baubereich A mit reinen Gewerbenutzungen bebaut, kann der bestehende Wohnanteil von 2'000 m³ auf die Baubereiche D, E und F übertragen werden. Die Gesamtsumme der zulässigen Wohnnutzung von 1 m³/m² darf jedoch nicht überschritten werden.

5.7 Umgebung (Ziff. 7)

Grundsatz

Abs. 1

Um im Gestaltungsplangebiet eine hohe Aufenthaltsqualität zu erreichen, ist ein gut gestalteter Aussenraum nötig. Dazu zählt z.B. eine sinnvolle Platzierung und Gestaltung von Spiel- und Ruheflächen sowie von Bereichen für die oberirdische Parkierung. Bei der Planung ist ein einheitliches Konzept anzustreben. Dabei sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte resp. regionaltypische Pflanzen zu verwenden. Bei Bäumen und Sträuchern dürfen nur Wildformen gepflanzt werden. Für die Bepflanzungen sind ausreichend grosse Pflanzgruben vorzusehen. Mit der Eingabe des Bauprojektes ist die Erfüllung dieser Anforderungen in einem Umgebungsplan nachzuweisen.

Freiraumkonzept

Abs. 2

Im Zuge eines Freiraumkonzeptes ist mit dem ersten Baugesuch für Neubauten der Nachweis einer qualitativ hochwertigen Freiraumgestaltung zu erbringen. Er soll Aussagen zur Gestaltung der Grünflächen, der Spiel- und Ruheflächen, der Fusswege, der oberirdischen Parkierung sowie zur Bepflanzung machen.

Begrünte Freiräume

Abs. 3

Die im Situationsplan als begrünte Freiräume ausgewiesenen Flächen umfassen neben öffentlich zugänglichen Spiel- und Begegnungsplätzen, Wiesen, Fusswegen und Sitzgelegenheiten auch die privat genutzten Gartenbereiche. Die begrünten Freiräume dienen dem Aufenthalt, der Erholung und dem Spiel und dürfen entsprechend möbliert werden. Ferner können in diesen besonderen Gebäuden wie Gartenlauben und dergleichen, welche im Zusammenhang mit der Nutzung der Wohn- und Gewerbebauten und der begrünten Freiräume stehen, erstellt werden. Innerhalb dieser Freiräume dürfen auch Hauszugänge und unterirdische Abfallsammelstellen angeordnet werden. Oberirdische Parkplätze dürfen im Freiraum nur in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen angeordnet werden. Sie sind so zu gestalten, dass optisch ein möglichst zusammenhängender Grünbereich entsteht (z.B. mit Rasengittersteinen).

Unterirdische Parkplätze dürfen ebenfalls innerhalb der Freiräume angeordnet werden. Diese sind angemessen mit

Erde zu überdecken. Die Oberfläche ist entsprechend Ziffer 4.1 und 7.1 zu gestalten.

Die Anforderungen an die Gestaltung und Ausstattung der Spiel- und Ruheflächen hat dem Merkblatt "Kinderfreundliche Spielraumgestaltung" der Stadt Wetzikon zu entsprechen.

Gemäss Art. 47 der BZO sind "mindestens 20% der zum Wohnen genutzten Geschossfläche als Spielplätze für alle Altersstufen und Ruheflächen auszugestalten und dauernd ihrem Zwecke zu erhalten".

Entlang der Pfäffikerstrasse ist zudem eine Baumreihe mit Hochstammbäumen zu pflanzen. Es sind einheimische, standortgerechte Bäume zu verwenden. Das Lichtraumprofil zwischen Radweg und Baumkrone hat mindestens 4.00 m zu betragen.

Bestehende Baum- und Heckengruppe

Abs. 4

Die bestehende Baum- und Heckengruppe soll als grüner Filter zwischen den Parkplätzen und der offenen Landschaft erhalten werden.

Gestaltung Bereich mit Wendemöglichkeit

Abs. 5

Die Fläche zwischen den Baubereichen A und B ist entsprechend der Funktion als Gewerbehof einheitlich von Fassade zu Fassade zu gestalten, damit der Charakter eines zusammenhängenden Gewerbehofes entsteht.

Stimmungsbild eines Gewerbehofes



5.8 Erschliessung und Parkierung (Ziff. 8)

Zu- und Wegfahrt Abs. 1

Für die Baubereiche C bis G ist eine unterirdische Tiefgarage angedacht. Die Zu- und Wegfahrt hat ausschliesslich südöstlich ab der Breitstrasse innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Anordnungsbereiche zu erfolgen. Somit muss ein Grossteil des erzeugten motorisierten Verkehrsaufkommens nicht die gesamte Breitstrasse befahren. Durch die Möglichkeit zur Erstellung eines Sockelgeschosses ist eine ebenerdige Zu- und Wegfahrt möglich.

Die Zufahrt für den Schwerverkehr kann nordwestlich über die Breitstrasse erfolgen. Die genaue Parkierungsanordnung ist in diesem Bereich noch nicht klar. Diese kann je nach Nutzung oberirdisch in den bezeichneten Bereichen, in den Erdgeschoss der Baubereiche A und B oder unterirdisch in einer separaten Tiefgarage erfolgen. Der Parkierungsnachweis für die Baubereiche A und B ist mit dem Bauprojekt zu erbringen. Die Wendemöglichkeit gemäss Etappierungszenario auf Seite 31 ermöglicht eine Entflechtung des Verkehrs innerhalb des Gestaltungsplanperimeters. Die Wohnnutzungen im östlichen Bereich sind somit nicht vom Schwerverkehr betroffen. Auf eine Strassenunterbrechung wurde bewusst verzichtet. Mit einem zusammenhängenden Strassenverlauf ist auch eine mögliche Wendeschleife für den Busverkehr nicht auszuschliessen.

Wendemöglichkeit Abs. 2

In dem im Situationsplan dargestellten Bereich ist für einen Lastwagen mit Anhänger eine Wendemöglichkeit (10 m Radius) sicherzustellen

Situation Richtkonzept

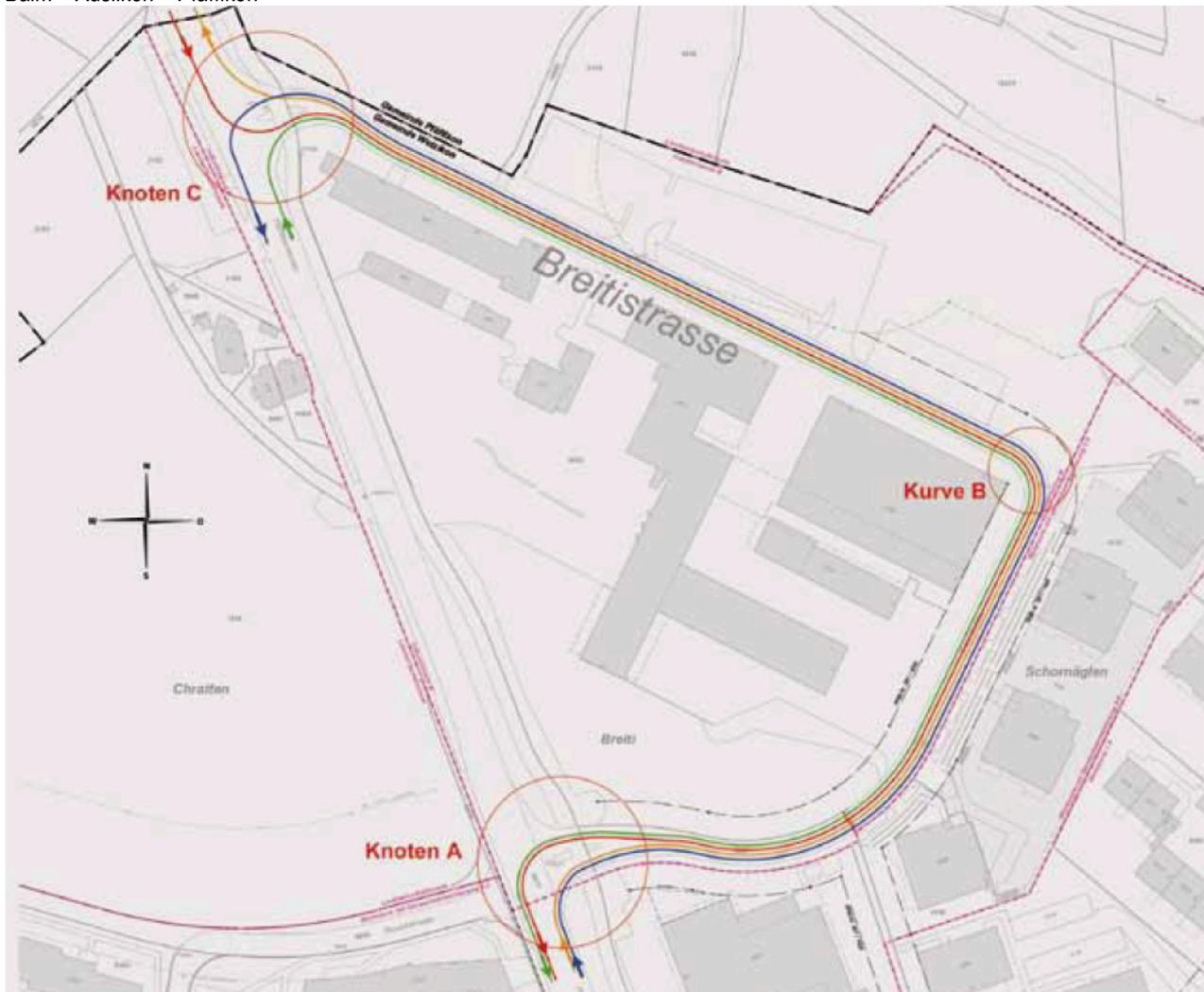


Das Gestaltungsplangebiet liegt in der ÖV-Güteklasse E und ist somit mässig mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen. Zur Überprüfung einer besseren öffentlichen Arealerschliessung hat die Jules Egli AG die Verkehrsbetriebe Zürichsee und Oberland (VZO), vertreten durch den Verkehrsplaner Christoph Müller, frühzeitig miteinbezogen. Mit einem Gelenkbus der VZO sind am 12.11.2014 Testfahrten durchgeführt worden. Es sind folgende Fahrbeziehungen getestet worden:

- Kempton–Breitstrasse–Kempton (als Rundkurs) in beiden Richtungen (blaue und grüne Plandarstellung)
- Kempton–Breitstrasse–Auslikon (orange Plandarstellung)
- Auslikon–Breitstrasse–Kempton (rote Plandarstellung)

Alle Beziehungen sind mit dem Gelenkbus bereits heute fahrbar, einige Kurven jedoch nur mit dem akzeptierbarem "Wischen" auf die Gegenfahrbahn. Der minimale Wenderadius von 26 m für den Gelenkbus, die minimale Höhe 3.20 m, die minimale Breite 3.55 m wie auch die Tragfestigkeit von 28 Tonnen wurden auf allen Fahrbeziehungen erfüllt.

Ergebnis Testfahrt mit VZO-Bus
Balm – Auslikon – Pfäffikon



Abstellplätze

Abs. 3

Die Autoabstellplätze für die Wohnnutzungen in den Baubereichen C bis G sind mit Ausnahme der Besucher- und Kundenparkplätze alle in einer Tiefgarage anzuordnen. Die Autoabstellplätze für die gewerblichen Betriebe in den Baubereichen A und B werden unabhängig von der Parkierungsanlage für die Baubereiche C bis G je nach Nutzung innerhalb der genannten Baubereiche oberirdisch, in einer separaten unterirdischen Einstellhalle oder in den Erdgeschossen angeordnet. Die Veloabstellplätze sind gut zugänglich sowie witterungs- und diebstahlgeschützt anzuordnen. Die Anzahl zu realisierender Abstellplätze für Autos und Velos ist gemäss rechtsgültiger kommunaler Parkplatzverordnung der Stadt Wetzikon und VSS-Norm zu bestimmen.

Gemäss Parkplatzverordnung sind aktuell bei Mehrfamilienhäusern pro 80 m² Geschossfläche 1 Abstellplatz, mindestens aber 1.5 Abstellplätze pro Wohnung zu erstellen. Für Besucher gilt 1 Besucherabstellplatz pro 4 Wohnungen, mindestens aber 1 Besucherabstellplatz pro Haus.

Für Industrie- und Gewerbenutzungen gilt 1 Abstellplatz pro 70 m² Geschossfläche und 1 Kundenabstellplatz pro 750 m² Geschossfläche. Für Dienstleistungsbetriebe mit schwachem Publikumsverkehr, wie Rechtsanwaltspraxis, Planungsbüro und andere Bürobetriebe gilt 1 Abstellplatz pro 40 m² Geschossfläche und 1 Kundenabstellplatz pro 300 m² Geschossfläche. Für Verkaufsgeschäfte, wie z.B. Papeterie, Buchhandlung usw. gilt 1 Abstellplatz pro 60 m² Geschossfläche und 1 Kundenabstellplatz pro 60 m² Verkaufsfläche.

Gemäss VSS-Norm 40 281 gelten für Lagernutzungen pro 100 m² Geschossfläche 0.1 Abstellplatz für Personal und 0.01 Abstellplätze für Besucher/Kunden.

Da heute noch nicht klar ist, welche gewerblichen Nutzungen sich im Areal niederlassen werden, wird für die Parkplatzberechnung in einem Szenario 1 von folgenden Annahmen ausgegangen:

- Industrie- und Gewerbe 60 %
- Bürobetriebe 30 %
- Verkauf 10 %

Kommen z.B. andere Industrie- und Gewerbenutzungen wie Garagenbetriebe, Transportunternehmen, Autohandel oder Lagerflächen dazu, dann kann sich diese Zahl stark verändern. Nachstehend wird deshalb in einem Szenario 2 gezeigt, wie stark sich diese Zahl verändern kann.

Parkplatzberechnung Industrie- und
Gewerbenutzungen

Gemäss Parkplatzberechnung werden mit dem Szenario 1 neu 158 Abstellplätze für Bewohner und Besucher und 406 Abstellplätze für Beschäftigte und Kunden erstellt. Pro Fahrzeugabstellplatz sind mindestens 1.5 Abstellplätze für Velos und mindestens 0.1 Abstellplätze für Motorräder vorzusehen. Bei einer Anzahl an Parkplätzen von 564 macht das rund 846 Veloabstellplätze und 56 Motorradabstellplätze.

	Geschossfläche Total	Industrie /Gewerbe 60%	Büro 30%	Verkauf 10%	Bewohner	Besucher	Beschäftigte	Kunden
A	10'230 m ²	88 PP / 8 PP	76 PP / 10 PP	17 PP / 17 PP			181 PP	35 PP
B	7'920 m ²	68 PP / 6 PP	60 PP / 11 PP	13 PP / 13 PP			141 PP	30 PP
C	2'700 m ²	5 PP / -	4 PP / 1 PP	- / -	27 PP	5 PP	9 PP	1 PP
D	3'380 m ²				42 PP	7 PP		
E	3'460 m ²				43 PP	7 PP		
F	1'840 m ²				23 PP	4 PP		
G	419 m ²	4 PP / -	3 PP / -	1 PP / 1 PP			8 PP	1 PP
Total	31'389 m²				135 PP	23 PP	339 PP	67 PP

Parkplatzberechnung Lagerflächen

Gemäss Parkplatzberechnung werden mit dem Szenario 2 neu 158 Abstellplätze für Bewohner und Besucher und 241 Abstellplätze für Beschäftigte und Kunden erstellt. Pro Fahrzeugabstellplatz sind mindestens 1.5 Abstellplätze für Velos und mindestens 0.1 Abstellplätze für Motorräder vorzusehen. Bei einer Anzahl an Parkplätzen von 399 macht das rund 599 Veloabstellplätze und 40 Motorradabstellplätze.

	Geschossfläche Total	Industrie /Gewerbe 60%	Büro 30%	Verkauf 10%	Bewohner	Besucher	Beschäftigte	Kunden
A	10'230 m ²	6 PP / 1 PP	76 PP / 10 PP	17 PP / 17 PP			99 PP	28 PP
B	7'920 m ²	5 PP / 1 PP	60 PP / 11 PP	13 PP / 13 PP			78 PP	25 PP
C	2'700 m ²	1 PP / -	4 PP / 1 PP	- / -	27 PP	5 PP	5 PP	1 PP
D	3'380 m ²				42 PP	7 PP		
E	3'460 m ²				43 PP	7 PP		
F	1'840 m ²				23 PP	4 PP		
G	419 m ²	- / -	3 PP / -	1 PP / 1 PP			4 PP	1 PP
Total	31'389 m²				135 PP	23 PP	186 PP	55 PP

Umweltsverträglichkeitsprüfung

Bei Parkhäuser und -plätzen für mehr als 500 Motorwagen muss gemäss Verordnung über die Umweltsverträglichkeitsprüfung UVPV eine Umweltsverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden.

Die "Errichtung" von Anlagen ist auf das einzelne Projekt zu beziehen. Dabei stellt sich häufig die Frage, ob eine Anlage als Einzelanlage oder als Teil einer Gesamtanlage anzusehen ist. Damit zwei Teilanlagen als Gesamtanlage betrachtet werden können, müssen sie sich funktional, zeitlich und räumlich ergänzen (BGE 142 II 20; BGer 1A.110/2006). In diesem Fall werden die Teilbereiche Wohnen und Gewerbe unabhängig voneinander gebaut und betrieben. Das Ziel ist, mit der Tiefgarage bei den Baubereichen für Wohnnutzungen, die Nutzungen nicht mit den gewerblichen Nutzungen in den Baubereichen A und B zu mischen. Es handelt sich nicht um eine, sondern um mehrere Parkieranlagen mit jeweils weniger als 500 Parkplätzen.

Zudem ist aufgrund der Etappierbarkeit noch unklar, welche Baubereiche wann bebaut werden, welche Nutzungen angeordnet werden und ob die heutigen Gewerbenutzungen nicht noch länger bestehen bleiben.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher nicht notwendig.

Auszug aus der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV – Stand 2015)

Umweltverträglichkeitsprüfung. V 814.011

Nr.	Anlagentyp ^{a)}	Massgebliches Verfahren
11.2	*) Hauptstrassen, die mit Bundeshilfe ausgebaut werden (Art. 12 BG vom 22. März 1985 ⁴⁵ über die Verwendung der zweckgebundenen Mineralölsteuer und der Nationalstrassenabgabe)	Durch das kantonale Recht zu bestimmen
11.3	Andere Hochleistungs- und Hauptverkehrsstrassen (HLS und HVS)	Durch das kantonale Recht zu bestimmen
11.4	Parkhäuser und -plätze für mehr als 500 Motorwagen	Durch das kantonale Recht zu bestimmen

^{a)} Betrifft das Vorhaben einen mit *) gekennzeichneten Anlagentyp, so muss im massgeblichen Verfahren auch das BAFU angehört werden (Art. 12 Abs. 3).

Fusswegverbindung

Abs. 4

Zwischen den im Plan bezeichneten Richtungspfeilen ist ein Fussweg mit einer Mindestbreite von 1.50 m zu erstellen. Die Linienführung sollte möglichst direkt verlaufen.

Die arealinternen Fusswege werden an das entlang der Pfäffikerstrasse führende Trottoir angeschlossen.

Abfallsammelstelle

Abs. 5

Zwecks einer rationellen Abfallbewirtschaftung ist entlang der Breitstrasse an gut zugänglicher Lage eine Unterflursammelstelle für den Abfall notwendig. Die genaue Lage ist in Absprache mit der Stadt Wetzikon im Rahmen der Projektierung der Bauten festzulegen.

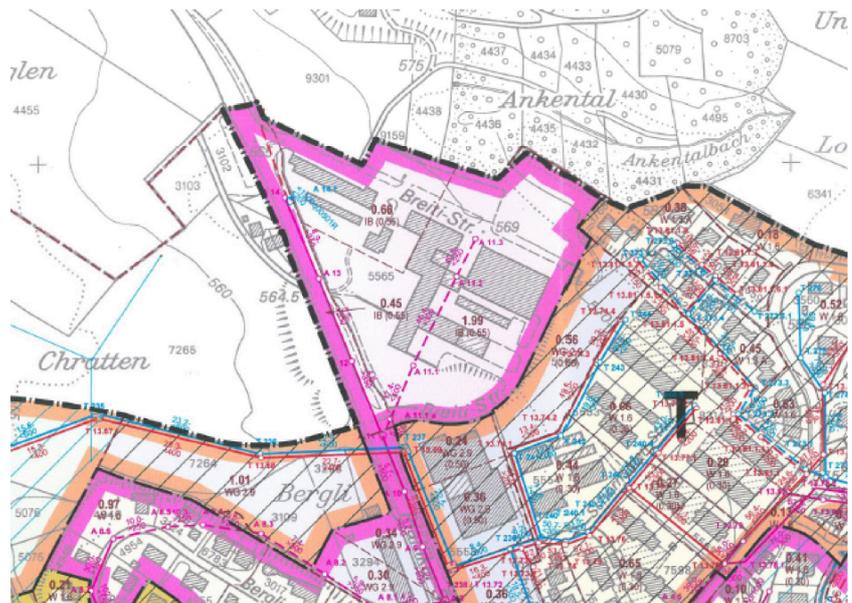
Entwässerung

Abs. 6

Das Gestaltungsplangebiet liegt innerhalb des Perimeters des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) der Gemeinde Wetzikon. Dieser ist für die Planung der Entwässerung massgebend. Gemäss GEP gilt für das Gestaltungsplangebiet das Mischsystem. Die Entwässerung des Gestaltungsplangebiets ist mit der ersten Baueingabe festzulegen.

Entwässerungssysteme

	Mischsystem
	Trennsystem (RW in Gemeindekanal)
	Trennsystem (RW in öffentliches Gewässer)



5.9 Umwelt (Ziff. 9)

Lärm

Abs. 1 und 2

Für die Baubereiche D, E und F gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II (Wohnen). Die erste Abbildung unterhalb zeigt, dass sowohl am Tag (60 dB(A)) wie auch in der Nacht (50 dB(A)) die Grenzwerte eingehalten werden. Für die übrigen Baubereiche gelten die IGW der ES III als massgebende Belastungsgrenzwerte.

Betriebsnutzungen haben einen Immissionsgrenzwert der Empfindlichkeitsstufe III lediglich am Tag von 70 dB(A) einzuhalten. Die zweite Abbildung zeigt, dass die Fassadenbelastungen entlang der Pfäffikerstrasse teilweise 71 dB(A) beträgt. Damit sind die massgebenden IGW geringfügig überschritten und es ist eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV erforderlich. Bei Betriebsnutzungen wird in aller Regel aber problemlos eine Ausnahmegewilligung erteilt, wenn bei den betreffenden Räumen eine kontrollierte Belüftung eingebaut wird. Die Anordnung von Betriebsräumen nahe an der Lärmquelle ist positiv, weil dadurch eine grössere Hinderniswirkung für das dahinterliegende Areal entsteht. Es macht also keinen Sinn, beispielsweise mit dem Riegel im Baubereich A von der Strasse wegzurücken oder zu versuchen die Pegel mittels Massnahmen in der Fassade (Balkone, Loggien, Erker, Blenden etc.) weiter zu reduzieren.

Die massgebenden Empfangspunkte der Tiefgarageneinfahrten befinden sich entweder beim Baubereich C direkt über der Einfahrt sowie beim bestehenden Nachbargebäude Pfäffikerstrasse 48 oder beim Baubereich B. Die Planungswerte werden nicht überall eingehalten. Die Berechnung geht davon aus, dass sich direkt über der Garageneinfahrt ein Fenster eines lärmempfindlichen Wohnraumes befindet, was bei der Detailplanung des Bauvorhabens vermieden werden kann.

Lärmschutzwände oder Lärmschutzwälle sind aus gestalterischen Überlegungen nicht zulässig.

Maximale Fassadenbelastungen in den Baubereichen C, D, E und F (links Tag, rechts Nacht)

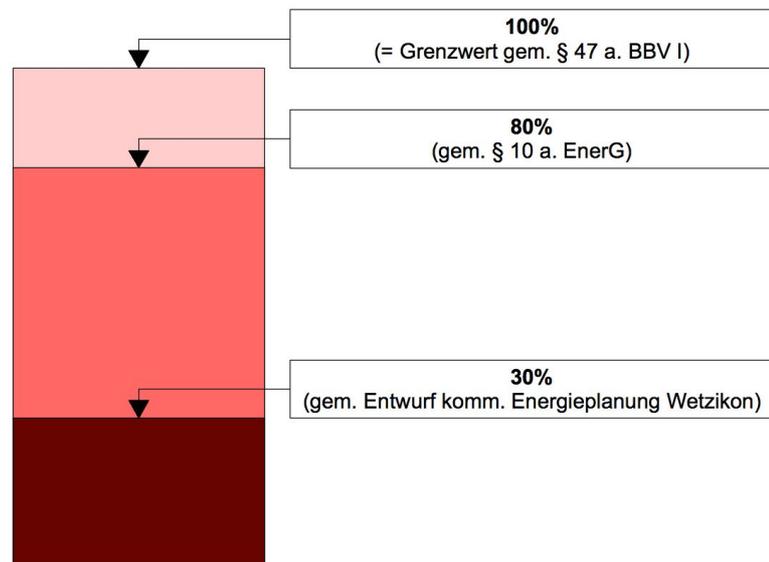


Energie

Abs. 3 und 4

Gemäss Kapitel 5.3 des kommunalen Energieplans Wetzikon muss im Rahmen von Gestaltungsplänen bei Neuüberbauungen ein Zielwert von maximal 30% des zulässigen Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser an fossiler Energie nachgewiesen werden. Dabei handelt es sich um eine Verschärfung von § 10 a. des kantonalen Energiegesetzes (EnerG), wonach fossile Energie im Umfang von maximal 80% zugelassen ist. Massgebend für den zulässigen Wärmebedarf ist gemäss § 47 a. BBV I der Grenzwert für den Heizwärmebedarf ($Q_{h,li}$) zuzüglich dem Wärmebedarf für Warmwasser (Q_{WW}). Diese Werte werden in den Wärmedämmvorschriften der Baudirektion des Kantons Zürich definiert. Zudem darf der Heizwärmebedarf maximal 90% des jeweils maximal zulässigen Grenzwertes gemäss den kantonalen Wärmedämmvorschriften betragen.

Höchstanteil an nicht erneuerbaren Energien



Hochwasser

Abs. 5

Gemäss Gefahrenkarte GIS ZH ist im nördlichen Teil des Planungssperimeters ein Gebotsbereich mit mittlerer Gefährdung kartiert. Die Grundeigentümer verpflichten sich, in den gefährdeten Bereichen die erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen im Rahmen der Proejktierung zu prüfen und bei Bedarf Massnahmen umzusetzen.

Es wird Sache des Baubewilligungsverfahrens sein, die im Interesse des Hochwasserschutzes nötigen Auflagen zu machen. Infrage kommen Auflagen bezüglich Höhenlage der Eingänge, der Einfahrten und von anderen Öffnungen zu allfälligen Untergeschossen usw. (siehe auch Kapitel 2.6 Naturgefahren).

Störfallvorsorge

Abs. 6

Der Planungsperimeter des Gestaltungsplans liegt teilweise im Konsultationsbereich der Pfäffikerstrasse, die aufgrund des Gefahrguttransportes der Störfallverordnung unterstellt ist. Aufgrund des hohen Anteils an Tagesverkehr auf der Pfäffikerstrasse, sind die Entfluchtungsmöglichkeiten für den Baubereich A auf der strassenabgewandten Seite anzuordnen.

5.10 Etappierung (Ziff. 10)

Bauten und Anlagen

Abs. 1 und 2

Mit diesem Artikel wird die Etappierungsmöglichkeit gesichert. Zudem wird klargestellt, dass auch zwischen zwei einzelnen Bauetappen der Nachweis zu erbringen ist, dass die gestalterischen und baurechtlichen Anforderungen erfüllt werden und die Gesamtwirkung bzw. das Gesamtkonzept nicht nachteilig beeinflusst wird.

5.11 Schlussbestimmungen (Ziff. 11)

Inkrafttreten

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

6. Auswirkungen

Ortsbild, Einwohnerkapazität und Qualitätssicherung

Das Egli-Areal bildet den Auftakt oder den Abschluss des Siedlungsgebiets in Richtung Pfäffikon. Mit einer qualitativ hochwertigen architektonischen Gestaltung wird das Areal ein Merkmal im Siedlungsgefüge. Mit dem Gestaltungsplan "Lakeside" wird der Rahmen der Bauordnung eingehalten. Bereits heute befinden sich auf dem Areal verschiedene gewerbliche Nutzungen. Der gemäss Sonderbauvorschriften zulässige Wohnanteil von maximal $1\text{m}^3/\text{m}^2$ wird mit dem Gestaltungsplan eingehalten.

Die bestehende Bebauung östlich der Breitstrasse bildet den Ansatz für die Weiterführung in etwa gleichem Massstab mit neuen Wohnbauten. Das Ortsbild wird dadurch in einem ähnlichen Rahmen weitergeführt. Durch die Hanglage sind die Höhenunterschiede nicht störend. Die Neubauten können einiges höher gebaut werden, was bereits heute möglich wäre. Das Grundstück wird somit besser ausgenutzt, womit ein Beitrag zur angestrebten inneren Verdichtung geleistet wird. Die funktionale Dichte beträgt ca. 150 E/AP pro Hektare Bauzonenfläche. Die rechnerische Kapazität beträgt ca. 120 Einwohner und ca. 210 Arbeitsplätze, wenn man davon ausgeht, dass ca. ein Drittel für gewerbliche Nutzungen mit $70\text{ m}^2/\text{AP}$, ein Drittel für Freizeitnutzungen und Gastronomie mit $250\text{ m}^2/\text{AP}$ und ca. ein Drittel für Dienstleistungsbetriebe mit $40\text{ m}^2/\text{AP}$ genutzt werden.

Für die Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualität wurden bereits verschiedene Massnahmen getroffen. Mit der durchgeführten Testplanung wurde ein qualitativ stimmiges städtebauliches Konzept ermittelt. Darauf aufbauend wurde das Richtkonzept in Einklang mit den gültigen Bauvorschriften gebracht und in verschiedenen Punkten weiterentwickelt und präzisiert. Der Gestaltungsplan orientiert sich nahe am Richtkonzept. Unter Ziffer 4 und 7 der Gestaltungsplanbestimmungen werden verschiedene qualitative Anforderungen formuliert. Hervorzuheben ist die besonders gute Gesamtwirkung von Bauten und Anlagen und die Pflicht einer besonders sorgfältigen Fassadengestaltung des markanten Baukörpers entlang der Pfäffikerstrasse. Damit erhält die Bewilligungsbehörde ein griffiges Instrument zur Einforderung bzw. Sicherstellung der angestrebten Qualität. Zudem besteht lediglich ein minimaler Projektierungsspielraum im Sinne von § 83 Abs. 2 PBG für die Umsetzung, weshalb die städtebauliche Struktur gesichert ist. Aber auch verschiedene Anforderungen für einen qualitativ hochwertigen Aussenraum sind mit dem Gestaltungsplan verbindlich geregelt.

Weitere nachgelagerte Entwicklungsschritte wie die Ausarbeitung einer Arealüberbauung oder eines geeigneten Konkurrenzverfahrens sind denkbar. Darüber wird aber erst entschieden, wenn die Zeit reif ist für diese Entscheidung.

Verkehr und Lärm

Der dadurch entstehende Mehrverkehr kann verträglich über die Pfäffikerstrasse bewältigt werden. Bereits heute hat die Pfäffikerstrasse einen durchschnittlichen Tagesverkehr DTV von rund 13'500 Fahrzeugen.

Das Gestaltungsplangebiet liegt in der ÖV-Güteklasse E und ist somit eher schlecht mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen. Zur Überprüfung einer besseren öffentlichen Arealerschliessung hat die Jules Egli AG die VZO beauftragt, Testfahrten mit einem Gelenkbus durchzuführen. Der Gelenkbus kann alle Beziehungen bereits heute fahren, einige Kurven jedoch mit dem akzeptierbaren "Wischen" auf die Gegenfahrbahn. Der minimale Wenderadius von 26 m für den Gelenkbus, die minimale Höhe 3.20 m, die minimale Breite 3.55 m wie auch die Tragfestigkeit von 28 Tonnen wurden auf allen Fahrbeziehungen erfüllt. Würde die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel verbessert, könnte das Gebiet vom motorisierten Individualverkehr entlastet werden.

Ver- und Entsorgung

Die Erschliessung und Ausstattung für die Ver- und Entsorgung (Werkleitungen, Entwässerung, Wärmeversorgung, Energieversorgung usw.) besteht grundsätzlich, sodass diesbezüglich auf weitere Bestimmungen im Gestaltungsplan verzichtet werden kann.

Boden, Wasser, Gewässer

Gewässer, Grundwasserschutzbereiche oder Fruchtfolgeflächen sind nicht betroffen. Im nördlichen Teil des Planungsperimeters wird gemäss Naturgefahrenkarte ein kleiner Teil mit mittlerer Gefährdung bezeichnet. Die Bauherrschaft ist verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen. Mit gewissen Auflagen, wie Belassen von Fassadenöffnungen, sind plötzliche Gebäudezerstörungen nicht zu erwarten.

Fazit

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG sinngemäss wie folgt erfüllt:

- Den Grundsätzen in einer "urbanen Wohnlandschaft" die Siedlung nach innen zu entwickeln, Potenziale in den überbauten Bauzonen zu aktivieren und zu erhöhen, Arbeitsplätze sowie Übergänge zur offenen Landschaft zu erhalten werden mit dem Gestaltungsplan Rechnung getragen.
- Gemäss Sonderbauvorschriften können $1 \text{ m}^3/\text{m}^2$ Baumasse für das Wohnen genutzt werden. Die Verdichtung mit mehr Gewerbenutzungen und zusätzlichen Wohnnutzungen generiert ca. 120 zusätzliche Einwohner und ca. 100 zusätzliche Beschäftigte. Genau das ist das Ziel auf kantonaler (ROK-ZH), auf regionaler (regionaler Richtplan) sowie auf

kommunaler Ebene (REK Wetzikon).

- Bereits heute beträgt der DTV auf der Pfäffikerstrasse rund 13'500 Fahrten. Mit den zusätzlichen 50 Wohnungen und den zusätzlichen 100 Arbeitsplätzen entstehen langfristig ca. 500 zusätzliche Fahrten pro Tag. Dies entspricht der allgemeinen Verkehrszunahme von ca. 2 bis 3 Jahren, was weder bemerkbare zusätzliche Lärmbelastungen noch entscheidende zusätzliche Luftschadstoffbelastungen nach sich zieht.
- Mit einer besseren Anbindung an den öffentlichen Verkehr könnte das Gebiet von zusätzlichem Mehrverkehr durch den motorisierten Individualverkehr entlastet werden.
- Der private Gestaltungsplan bedingt keine besondere Abstimmung über die Gemeindegrenzen hinweg, da die Inhalte keine Wirkungen entfalten, die mit den Nachbargemeinden abgestimmt werden müssten.

Die Revision erfüllt somit die Anforderungen, die vom Kanton an Nutzungsplanungen gestellt werden.

7. Verfahren

7.1 Öffentliche Auflage

Eine Einwendung

Das Einwendungsverfahren dient der Mitwirkung der Bevölkerung im Sinne von Art. 4 des Raumplanungsgesetzes und § 7 PBG. Es ist kein Rechtsmittelverfahren.

Die Vorlage wurde gestützt auf § 7 PBG während 60 Tagen öffentlich aufgelegt.

Innert der Auflagefrist vom 8.12.2017 bis 6.2.2018 konnte sich jedermann zur Vorlage äussern und Einwendung dagegen einreichen.

Während der Auflagefrist ging eine Einwendung der Sozialdemokratischen Partei (SP) Wetzikon ein.

Die Einwendung ist im Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen behandelt.

7.2 Anhörung

Region und Nachbargemeinden

Die Region Zürcher Oberland (RZO) sowie die Nachbargemeinden Bäretswil, Gossau, Hinwil, Pfäffikon und Seegraben wurden zur Anhörung eingeladen.

Von den Nachbargemeinden wurden keine Einwendungen gemacht. Die Planungskommission der Region Zürich Oberland (RZO) kritisierte im Schreiben vom 22. Dezember 2017 die Lage der Spiel- und Ruhefläche nördlich der Breitstrasse an steiler Hanglage. Im Weiteren forderte sie die Verlegung der oberirdischen Parkplätze, da diese teilweise im Moorschutzbereich liegen würden. Die Qualitätssicherung sei aus Sicht der RZO noch ungenügend.

Reaktion auf die Hinweise der RZO

Der Gestaltungsplan wurde mit zusätzlichen Spiel- und Ruheflächen zwischen den Wohnbauten und entlang des Gewerbebaus im Baubereich B ergänzt.

Die Planfestlegung für oberirdische Parkplatz wurde verkleinert, so dass dieser nicht mehr den Perimeter der Moorlandschaften von nationaler Bedeutung tangiert.

Betreffend Qualitätssicherung wurden verschiedene Ergänzungen und Präzisierungen vorgenommen.

7.3 Vorprüfung durch das ARE

1. kantonale Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage und zur Anhörung wurde der private Gestaltungsplan "Lakeside" dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom 23. März 2018 Auskunft. Infolge der Überarbeitung sind viele Punkte der Vorprüfung in die Vorlage eingeflossen.

Folgende Anliegen wurden nicht berücksichtigt:

Antrag 1

Das Areal ist vom Bahnhof Kempten her in weniger als 2 km Distanz gut mit dem Velo oder E-Bike erreichbar. Das ARE empfiehlt daher, an geeigneter Lage eine grosszügige Anzahl Veloabstellplätze vorzusehen.

Begründung

Für die Bemessung der minimalen Anzahl an Abstellplätzen für Autos und Velos ist die jeweils gültige kommunale Parkplatzverordnung der Stadt Wetzikon anzuwenden. Die Lage und genaue Zahl wird mit dem Bauprojekt festgelegt.

Antrag 2

Das ARE empfiehlt die Erstellung eines Mobilitätskonzeptes mit Angaben zu Mobilitätszielen, Massnahmen zur Zielerreichung sowie zur Überprüfung der Zielerreichungen.

Begründung

Beim Egli-Areal handelt es sich nicht um ein grosses Gebiet mit hoher Baudichte für das Wohnen. Die Distanz von weniger als 2 km bis zum Bahnhof Kempten kann gut zu Fuss oder mit dem Velo zurückgelegt werden. Eine mögliche Anbindung des Areals an den öffentlichen Verkehr wurde bereits geprüft. Im August/September 2017 wurde aufgrund einer Baustelle der Bus über das Egli-Areal umgeleitet. Dieser Pilotversuch funktionierte einwandfrei. In Zukunft sollte deshalb von der VZO geprüft werden, ob die Busverbindung alternierend über Balm und Auslikon geführt werden könnte.

Die Ausarbeitung eines zusätzlichen Mobilitätskonzeptes erscheint aufgrund der Grösse des Gebietes und des beschränkten Wohnanteils nicht angemessen zu sein, weshalb darauf verzichtet wird.

Antrag 3

Zum bisherigen Firmenareal gehört auch die Fläche westlich der Pfäffikerstrasse, die ausserhalb der Bauzone Kat. Nrn. 3102 und 3103 und innerhalb der Moorlandschaft liegt. Die Stadt wird eingeladen, mit der Umnutzung des Areals die rechts- und zonenkonforme Wiederherstellung dieses Areals sicherzustellen. Diese Wiederherstellung soll mit dem Gestaltungsplan sichergestellt werden.

Begründung

Diese Grundstücke befinden sich nicht im Perimeter des Gestaltungsplanes und sind daher nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Ausserhalb des Gestaltungsplangebietes können keine Festlegungen mit dem Gestaltungsplan getroffen werden.

2. kantonale Vorprüfung

Der private Gestaltungsplan "Lakeside" wurde am 7. Februar 2019 dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur 2. Vorprüfung eingereicht. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom 20. Mai 2019 Auskunft. Folgende Anliegen wurden im Rahmen der Bereinigung des Gestaltungsplans berücksichtigt:

- Für den Baubereich F soll anstelle von 15.5 m lediglich 12.5 m maximal Gesamthöhe zulässig sein.
- Bruttogeschosshöhen der Erdgeschosse innerhalb des Baubereichs A und G soll gegenüber Regelgeschossen deutlich höher ausgebildet werden. Es ist nicht klar, was mit "deutlich höher" gemeint ist. Art. 5 Abs. 11 der Bestimmungen wurde präzisiert. Die minimalen lichten Erdgeschosshöhen innerhalb der Baubereiche A und G haben 3.50 m zu betragen.
- Aussagen zur Fusswegerschliessungen wurden getroffen. Art. 8 Abs. 4 schreibt vor, dass zwischen den im Plan bezeichneten Richtungspfeilen ein Fussweg in möglichst direkter Linienführung von mindestens 1.5 m zu erstellen ist.
- Für die Berechnung der Anzahl Autoabstellplätze wurde eine Tabelle erstellt und im erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV dargestellt. In den Bestimmungen wird, wie dies in Wetzikon Usanz ist, auf die Anwendung der jeweils gültigen kommunalen Parkplatzverordnung verwiesen. Die genauen Nutzungen sind noch unklar und kann daher heute noch nicht abschliessend geregelt werden.
- Art. 6 Abs. 1 in den Bestimmungen wurde so angepasst, dass in den Baubereichen A bis C und G maximal mässig störende Betriebe und in den Baubereichen D bis F nebst Wohnnutzungen nur nicht störende Betriebe zulässig sind. Im Baubereich C ist Mindestgewerbeanteil von 20 % festgelegt.
- Die Aussagen zu den bezeichneten Lärmempfindlichkeitsstufen wurden angepasst. Für die Baubereiche A, B, C und G gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES III und für die Baubereiche D, E und F die Werte der Empfindlichkeitsstufe ES II. Die Zuordnung des Baubereichs C zur ES III ist praxiskonform, weil hierfür neu ein Mindestgewerbeanteil von 20 % gilt.
- Im erläuternden Bericht wurden die Nennungen der bestehenden Hochwassergefährdung angepasst.

- In den Bestimmungen Art. 9 Abs. 6 wurden Ergänzungen zur Störfallvorsorge gemacht. Die Entfluchtungsmöglichkeiten für den Baubereich A sind auf der abgewandten Seite der Pfäffikerstrasse anzuordnen.

Es wurden alle kantonalen Anliegen berücksichtigt und in den Dokumenten ergänzt. Eine 3. Vorprüfung wäre deshalb unverhältnismässig.

7.4 Vorprüfung durch die Stadt Wetzikon

Kommunale Vorprüfung

Neben der kantonalen Vorprüfung fand zugleich auch die kommunale Vorprüfung statt, bei welcher der Stadtrat zum Gestaltungsplan Stellung nahm.

Der Vorprüfungsbericht vom 30. Mai 2018 gibt Auskunft über die Anliegen des Stadtrates. Auch hier sind die meisten Punkte in die Vorlage eingeflossen.

Ein Anliegen wurde mehrheitlich und ein Anliegen wurde nicht berücksichtigt:

Anliegen 1

Im vorliegenden Gestaltungsplanentwurf sind die verbindlichen Bestimmungen sehr offen formuliert. Es wird nicht aufgezeigt, wie die Qualitäten verbindlich gesichert werden. Daher ist es wichtig, den qualitätssichernden Prozess verbindlich zu regeln. Eine mögliche Herangehensweise könnte sein, dass in den Bestimmungen der erläuternde Bericht im Grundsatz als verbindliche Leitlinie erklärt wird und für die einzelnen Phasen qualifizierte Wettbewerbsverfahren zur Sicherung der geforderten Qualität verlangt werden.

Begründung

Die qualitativen Anforderungen sind in den Bestimmungen Ziffer 4 Gestaltung und Ziffer 5 Bebauung genügend gesichert, so dass die Baubehörde über eine robuste Grundlage für die Bearbeitung bzw. Einforderung der Qualitäten hat. Diese wurden wie auch die Bestimmungen zum Freiraum ergänzt und präzisiert. Zudem wird die Bebauung durch die Gliederung der Baubereiche im Situationsplan klar strukturiert.

Anliegen 2

Nach dem Auszug der Egli Strassenbau AG ist das Kiesdepot und Materiallager (Werkplatz) auf der westlichen Seite der Pfäffikerstrasse aufzuheben. Das Grundstück ist in einen zonenkonformen Zustand zurückzuführen.

Begründung

Diese Grundstücke befinden sich nicht im Perimeter des Gestaltungsplanes und sind daher nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Der Gestaltungsplan kann keine Festlegungen für Flächen ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters machen.

Anhang

Lärmgutachten, Ingenieurbüro Andreas Suter



Versionsverzeichnis

Version	Datum	Beschreibung	Bemerkung	Freigabe			
				Sachbearbeitung		Koreferat	
				Durch	Visum	Durch	Visum
1.0	4.7.2019	Beilage Gestaltungsplan		Andreas Suter		Monika Suter	

1 Situation

Auf der Parzelle Kat. Nr. 9053 wird der Private Gestaltungsplan «Lake-side» erarbeitet. Das Areal befindet sich direkt angrenzend an die stark befahrene Pfäffikerstrasse.



2 Lärmrechtliche Beurteilung

2.1 Erschliessungsgrad

Das Areal gilt als eingezont und erschlossen. Es gelten die Anforderungen an Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten (Art. 31 Lärm-schutz-Verordnung (LSV)).

2.2 Baubewilligung in lärmbelasteten Gebieten (Art. 31 LSV)

Baubewilligungen für Neubauten mit lärmempfindlichen Räumen oder wesentliche Änderungen werden grundsätzlich nur erteilt, wenn die Immissionsgrenzwerte (IGW) der LSV eingehalten werden können (Art. 22 Umweltschutzgesetz (USG) sowie Art. 31 LSV). Beurteilt wird in der Mitte der offenen Fenster lärmempfindlicher Räume (Art. 39 LSV). Die Grenzwerte sind bei sämtlichen Fenstern von lärmempfindlichen

Räumen einzuhalten (BGE 142 II 100, E. 4.7).

Sind die IGW überschritten, so darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen, die IGW eingehalten werden können (Art. 31 Abs. 1 LSV).

Können auch durch diese Massnahmen die IGW nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt (Art. 31 Abs. 2 LSV).

2.3 Praxis Kanton Zürich

Nach Praxis des Kantons Zürich ist die Einhaltung der IGW an allen Lüftungsfenstern¹ lärmempfindlicher Wohnräume² zu sichern.

2.4 Neue Anlagen

Zusätzlich muss im Rahmen des späteren Baubewilligungsverfahrens sichergestellt werden, dass die Emissionen von allfälligen neuen Anlagen (z.B. Einfahrten zu Tiefgaragen, Betrieb einer Luft-/Wasser-Wärmepumpe, Klimageräte etc.) so weit begrenzt werden, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist (Art. 11 USG) und die Planungswerte (PW) bei den lärmempfindlichen Räumen der umliegenden Gebäude und auf den Baulinien der umliegenden unüberbauten Parzellen eingehalten werden können (Art. 7 LSV). Auch beim Bauvorhaben, bei dem die Emissionen entstehen, sind die PW einzuhalten.

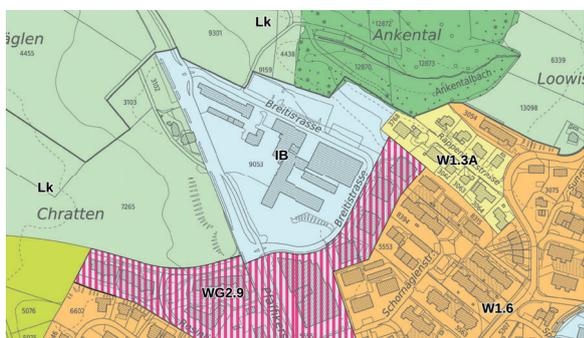
-
- 1 Als Lüftungsfenster wird das am wenigsten belastete Fenster eines lärmempfindlichen Raumes mit einem einfach zu bedienenden Öffnungsmechanismus bezeichnet, welches mindestens 5% der Bodenfläche umfassen muss, wenn andere offene Fenster vorhanden sind, oder mindestens 10%, wenn keine anderen Fenster bzw. nur festverschlossene Fassadenelemente zur Belichtung vorhanden sind. Das Lüftungsfenster darf zudem nicht durch eine andere Lärmart über dem Grenzwert belastet sein.
 - 2 Als lärmempfindliche Räume gelten nach LSV Räume in Wohnungen, ausgenommen Küchen ohne Wohnanteil, Sanitärräume und Abstellräume, und Räume in Betrieben, in denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten, ausgenommen Räume für die Nutztierhaltung und Räume mit erheblichem Betriebslärm (Art. 2 Abs. 6 LSV).

3 Grundlagen

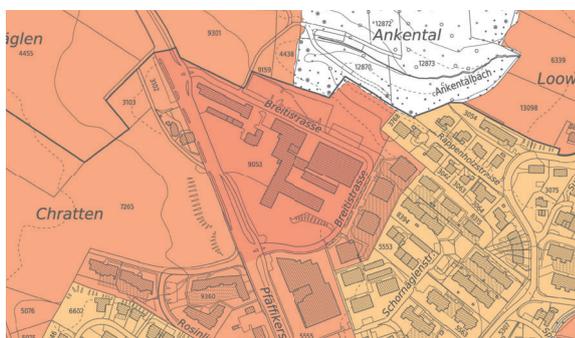
3.1 Objekt

- Privater Gestaltungsplan «Lakeside» (Situation, Vorschriften und Planungsbericht; Suter · von Känel · Wild, Stand: 4. Juni 2019)
- Vision der Situation, Gebäudeschnitte Baumassenkalkulation (Suter · von Känel · Wild, Stand: 22. Oktober 2018)

3.2 Zone, Empfindlichkeitsstufen und Grenzwerte



Zonenplan
(Quelle: ÖREB-Kataster GIS Kanton Zürich)



Lärm-Empfindlichkeitsstufen (ES)
(Quelle: ÖREB-Kataster GIS Kanton Zürich)

Das Areal befindet sich gemäss aktueller Nutzungsplanung der Stadt Wetzikon in der Industriezone B (IB), welcher die Lärm-Empfindlichkeitsstufe IV (ES IV) zugeordnet ist.

Im Privaten Gestaltungsplan «Lakeside» wird diese Zuordnung wie folgt «übersteuert»: Für die Baubereiche A bis C und G, in welchen maximal mässig störende Betriebe zulässig sind, gelten die IGW der ES III. Für die Baubereiche D bis F, in welchen nur nicht störende Betriebe zulässig sind, gelten die IGW der ES II.

Die massgebenden Grenzwerte betragen:

	IGW		PW	
	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]
ES III Wohnnutzung	65	55	60	50
ES III Betriebsnutzung	70 ³	- 4	65	-
ES II Wohnnutzung	60	50	55	45
ES II Betriebsnutzung	65	-	60	-

- Bei lärmempfindlichen Betriebsräumen in Gebieten der ES I, II oder III gelten gemäss Art. 42 LSV um 5 dB(A) höhere PW und IGW.
- Für Objekte, in denen sich Personen in der Regel nur am Tag aufhalten (zum Beispiel Büros oder Schulen), gelten keine Nacht-Belastungsgrenzwerte (Art. 41 Abs. 3 LSV).

3.3 Vorgesehene Nutzungen



Betreffend der für die Lärmbelastungen massgebenden Wohnnutzung sind gemäss Gestaltungsplan die folgenden maximalen Anteile möglich:

Baubereiche A, B, G:	0%
Baubereich C:	80%
Baubereiche D, E, F:	100%

3.4 Emissionsdaten

Gemäss Strassenlärm-Informationssystem des Kantons Zürich weisen die massgebenden Strassen im Bereich des Gestaltungsplangebietes die folgenden Emissionen für den Planungshorizont auf:



Emissionsachsen (Quelle: Strassenlärm-Informationssystem, GIS Kanton Zürich)

	Lrt [dB(A)]	Lrn [dB(A)]
Pfäffikerstrasse (60080)	79.8	71.4
Pfäffikerstrasse (41101)	83.7	75.9
Pfäffikerstrasse (39992)	83.9	76.5

Diese Emissionen beinhalten bereits alle erforderlichen Zuschläge für die Verkehrsentwicklung und für den eingebauten Belag.

3.5 Berechnungsmodell

Land	Allgemein	Aufteilung	Bezugszeit	Zielgrößen	DGM	Bodenabs.	Reflexion
max. Reflexionsordnung:		3					
Bedingungen für Reflexionsberechnung:							
Reflektor-Suchradius um Quelle (m):	100.00	um Imppkt:	100.00				
Max. Abstand Quelle - Imppkt (m):	500.00	Interpoliere ab:	1000.00				
Min. Abstand Imppkt - Reflektor (m):	0.50	Interpoliere bis:	1.00				
Min. Abstand Quelle - Reflektor (m):	0.50						
Industrie		Straße		Schiene			
<input type="checkbox"/> Streng nach STL 86 / RLS-90 <input type="checkbox"/> Rechne erste Reflexion (nicht mehr und nicht weniger) <input checked="" type="checkbox"/> Rechne keine Seitenbeugung <input checked="" type="checkbox"/> Rechne keine Bebauungsdämpfung <input checked="" type="checkbox"/> Rechne keine Bewuchsdämpfung <input checked="" type="checkbox"/> Rechne die beiden äusseren Fahrstreifen getrennt <input type="checkbox"/> Abschirmung: Negativer Umweg nach ISO 9613 <input type="checkbox"/> Ausbreitungsrechnung nach RLS-90							

Die Berechnungen wurden mit CadnaA (Computer Aided Noise Abatement; Software zur Berechnung, Darstellung, Beurteilung und Prognose von Umgebungslärm; Version 2019) mit der nebenstehenden Konfiguration durchgeführt.

Die für die Berechnung massgebenden Elemente (Digitales Terrainmodell, umliegende Gebäude, Emissionsachsen) wurden direkt ins Berechnungsmodell importiert.

Zudem wurden die Gebäude der «Vision der Situation»

modelliert.

Die folgende Ansicht zeigt das Modell (die neuen Bauten sind rot dargestellt):



4

Beurteilung Immissionen

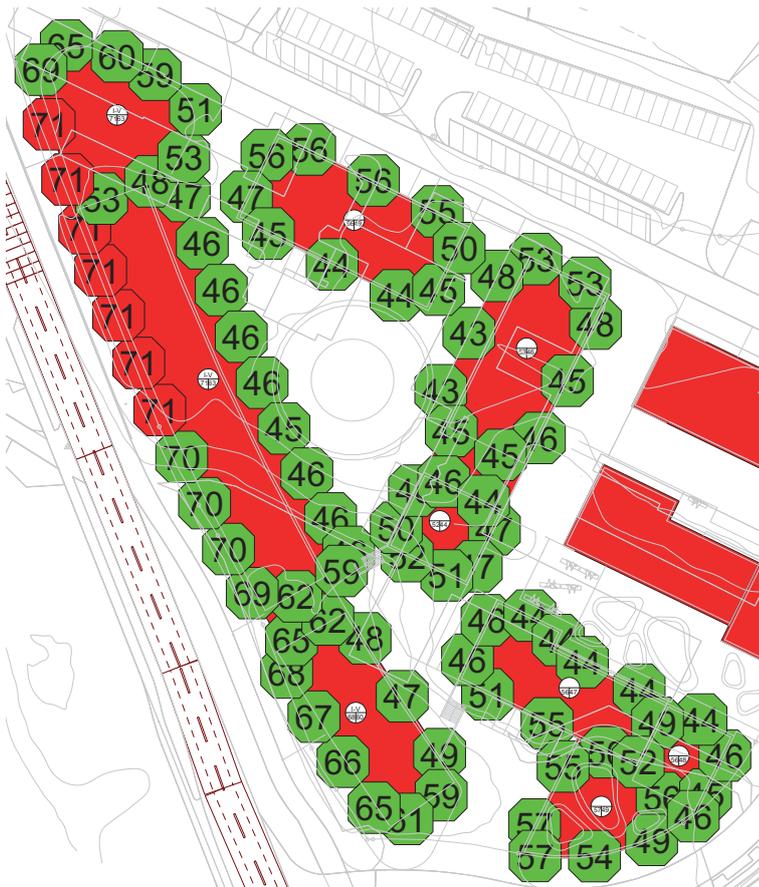
4.1 Fassadenbelastungen Wohnen

Die nachfolgenden Darstellungen zeigen die maximalen Fassadenbelastungen in den Baubereichen C, D, E und F (links Tag, rechts Nacht). Überschrittene IGW der ES II für Wohnnutzung – 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht – sind rot dargestellt.



Es ist ersichtlich, dass die maximalen Belastungen 56 dB(A) am Tag und 48 dB(A) in der Nacht betragen. Die massgebenden IGW für Wohnnutzung sind damit eingehalten.

4.2 Fassadenbelastungen Betrieb



Die nebenstehende Darstellung zeigt die maximalen Fassadenbelastungen in den Baubereichen A, B, C und G (nur Tag). Überschrittene IGW der ES III für Betriebsnutzung – 70 dB(A) am Tag – sind rot dargestellt.

Es ist ersichtlich, dass die maximale Belastung am Tag 71 dB(A) beträgt. Damit sind die massgebenden IGW geringfügig überschritten und es ist eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV erforderlich.

Dafür muss die Stadt Wetzikon ein überwiegendes Interesse signalisieren (haushälterischer Umgang mit Bauland, vorgelagerter Riegel schafft lärmgeschützten Aussenraum, Grenzwerte nur geringfügig überschritten) und der Kanton seine Zustimmung erteilen.

Bei Betriebsnutzung wird in aller Regel problemlos eine Ausnahmegewilligung erteilt, wenn bei den betreffenden Räumen eine kontrollierte Belüftung eingebaut wird.

Die Anordnung von Betriebsräumen nahe an der Lärmquelle ist positiv, weil dadurch eine grössere Hinderniswirkung für das dahinterliegende Areal entsteht. Es macht also keinen Sinn, beispielsweise mit dem Riegel im Baubereich A von der Strasse wegzurücken oder zu versuchen, die Pegel mittels Massnahmen in der Fassade (Balkone, Loggien, Erker, Blenden, ...) weiter zu reduzieren.

4.3 Plausibilitätskontrolle

Die Plausibilitätskontrolle ergibt (alle Masse in [m] und [dB(A)]):

Horizontaldistanz Strassenachse–Fassade:	14.3
Höhe EP über Quelle:	7.0
Resultierende Schrägdistanz:	15.9
Resultierende Abstandsdämpfung:	12.0
Emissionen Pfäffikerstrasse:	83.7/75.9
Belastung «Handrechnung»:	71.7/63.9
Belastung «Modellrechnung»:	71.1/63.3
Differenz:	0.6/0.6

Aufgrund der Tatsache, dass die «Handrechnung» nicht alle Einflussfaktoren berücksichtigt, sind die Werte der Modellrechnung plausibel.

5 Beurteilung Emissionen

5.1 Tiefgarage



Gemäss Planungsbericht des Gestaltungsplans ist eine Tiefgarage mit 150 Abstellplätzen vorgesehen. Die Ein-/Ausfahrt befindet sich entweder zwischen den Baubereichen A, C und G (Einfahrt vorne) oder zwischen den Baubereichen D und E (Einfahrt hinten).

5.1.1 Massgebende Anlageteile

Es wird davon ausgegangen, dass die Tiefgaragenzufahrten lärmtechnisch aus einer «ebenen Zufahrt» (ab Strassenparzelle bis Einfahrt) und einer «geschlossenen Rampe» bestehen. Die zwei Anteile werden separat berechnet und energetisch addiert.

Anmerkung zur Einfahrt hinten: Hier endet die Strassenparzelle streng genommen schon deutlich früher, was zu einer «ebenen Zufahrt» von über 80 m führen würde. Die Berechnung geht davon aus, dass die «ebene Zufahrt» am Rand der

Strasse beginnt.

5.1.2 Massgebende Empfangspunkte und ES

Die massgebenden Empfangspunkte befinden sich entweder beim Baubereich C direkt über der Einfahrt (EP1, Wohnen, ES III) sowie beim bestehenden Gebäude Pfäffikerstrasse 48 (EP2, Betrieb, ES III) oder beim Baubereich B (EP3, Wohnen, ES II) sowie beim bestehenden Gebäude Breitistrasse 10 (EP4, Wohnen, ES III).

5.1.3 Berechnungen

Die Detailberechnungen können dem Anhang entnommen werden.

Die Belastungen betragen:

	Belastung		Planungswert		Eingehalten?
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	
EP1	51	51	60	50	NEIN
EP2	42	42	65	-	JA
EP3	48	48	55	45	NEIN
EP4	46	46	60	50	JA

Die PW sind nicht überall eingehalten.

Sowohl beim EP1 als auch beim EP3 geht die Berechnung davon aus, dass sich direkt bei der Garageneinfahrt ein Fenster eines lärmempfindlichen Wohnraumes befindet. Dies kann bei der Detailplanung des Bauvorhabens vermieden werden.

Generell gilt anzumerken, dass die Einfahrt vorne in der weiteren Planung unbedingt bevorzugt werden sollte:

- Der Weg zur Einfahrt vorne ist deutlich kürzer als derjenige zur Einfahrt hinten.
- Die Einfahrt hinten liegt mitten in der reinen Wohnnutzung.

Die Berechnung muss zum Zeitpunkt der Baueingabe zwingend auf die effektiven Pläne angepasst und verifiziert werden.

6

Fazit

6.1 Einhaltung der Grenzwerte / Ausnahmegewilligung

Die IGW werden nicht bei allen Fenstern lärmempfindlicher Räume eingehalten werden können. Dies ist auch durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen, nicht möglich.

Es ist somit eine Ausnahmegewilligung erforderlich. Diese darf nur

erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt.

6.2 Nachweis Tiefgarage

Die Emissionen der Tiefgarage müssen die PW bei allen massgebenden Empfangspunkten einhalten. Kritisch ist Wohnnutzung in unmittelbarer Nähe zu den Einfahrten. Die Einfahrt vorne ist gegenüber der Einfahrt hinten unbedingt zu bevorzugen.

6.3 Vorsorgeprinzip

Gemäss USG und LSV sind Einwirkungen vorsorglich zu begrenzen, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (Art. 1 Abs. 2 und Art. 11 Abs. 2 USG, Art. 7 Abs. 1a LSV). Auch wenn die PW eingehalten sind, gelten zusätzliche Massnahmen dann als wirtschaftlich tragbar, wenn sich mit relativ geringem Aufwand eine wesentliche zusätzliche Reduktion erreichen lässt.

6.4 Schallschutz am Gebäude

Nach Art. 32 Abs. 1 LSV muss der Bauherr eines neuen Gebäudes nachweisen, dass der Schallschutz bei Aussenbauteilen und Trennbauteilen lärmempfindlicher Räume sowie bei Treppen und haustechnischen Anlagen den anerkannten Regeln der Baukunde entspricht. Als solche gelten insbesondere die Mindestanforderungen nach der SIA-Norm 181 (Schallschutz im Hochbau).

Bis zu Belastungen von 60 dB(A) am Tag und 52 dB(A) in der Nacht gilt für Räume mittlerer Lärmempfindlichkeit ein Anforderungswert an die Schalldämmung der Aussenhülle von 27 dB(A). Übersteigen die Belastungen diese Werte, so werden auch die Anforderungen erhöht und zwar um das Mass der Überschreitung.

Zudem kann die Vollzugsbehörde nach Art. 32 Abs. 2 die Anforderungen weiter verschärfen. Nach Praxis im Kanton Zürich wird der Anforderungswert um weitere 3 dB erhöht, wenn die Belastungen über 65 dB(A) am Tag oder 55 dB(A) in der Nacht liegen, allerdings nur wenn es sich um Wohnräume handelt, was vorliegend im Baubereich A ja nicht der Fall ist.

Der Anforderungswert liegt damit vorliegend maximal bei 38 dB(A) (27 + 11). Die Einhaltung dieses Anforderungswertes wird im Rahmen des späteren Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen sein.⁵

⁵ Bei sehr hohen Anforderungswerten – 43 dB(A) bei einem Fensteranteil unter 50% respektive 40 dB(A) bei einem Fensteranteil von 50% und mehr – kann die Baubehörde bereits mit dem Baugesuch einen Machbarkeitsnachweis verlangen. Dem Bauherrn wird geraten, die Materialisierung der strassenseitigen Bauteile (Fassade und Fenster) rechtzeitig festzulegen und auf die Einhaltung der Anforderungen zu überprüfen.

Thalwil, 4. Juli 2019

Ingenieurbüro Andreas Suter


Andreas Suter

Anhang: Berechnungen Tiefgarage

Berechnung Tiefgarage vorne				
	EP1 (Baubereich C)		EP2 (Pfäffikerstr. 48)	
	Tag (7-19)	Nacht (19-7)	Tag (7-19)	Nacht (19-7)
Anzahl Parkfelder	150		150	
Fahrten pro Parkfeld	2.5		2.5	
Anteil Phase [%]	75	25	75	25
Anzahl Fahrbewegungen	23.4	7.8	23.4	7.8
Ebene Zufahrt				
Länge der Zufahrt [m]	32.0		32.0	
Abstand Mitte Zufahrt - EP [m]	16.0		32.0	
Hinderniswirkung?	0.0		0.0	
L _{i,Zu}	45.7	40.9	39.6	34.9
Rampe geschlossen				
Rampenöffnung [m ²]	18.0		18.0	
Absorption	0.0		0.0	
Abstand Rampenöffnung - EP [m]	3.0		48.0	
Aspektwinkel	-8.0		0.0	
Fassade	-5.0		0.0	
Hinderniswirkung?	0.0		0.0	
L _{i,gR}	48.7	43.9	37.6	32.9
Immissionspegel Gesamte Anlage				
L _r	50.5	45.7	41.7	37.0
Pegelkorrekturen (Anhang 6 LSV)				
K1	0.0	5.0	0.0	5.0
K2	0.0	0.0	0.0	0.0
K3	0.0	0.0	0.0	0.0
Beurteilung				
L _r (inkl. Pegelkorrektur)	50.5	50.7	41.7	42.0
L _r gerundet (inkl. Pegelkorrektur)	51	51	42	42
Empfindlichkeitsstufe [I II III IV]	III		III	
Massgebender Grenzwert [IGW PW]	PW Wohnen		PW Betrieb	
Grenzwert	60	50	65	-
GW eingehalten?	JA	NEIN	JA	-

Berechnung Tiefgarage hinten				
	EP3 (Baubereich B)		EP4 (Breitstr. 10)	
	Tag (7-19)	Nacht (19-7)	Tag (7-19)	Nacht (19-7)
Anzahl Parkfelder	150		150	
Fahrten pro Parkfeld	2.5		2.5	
Anteil Phase [%]	75	25	75	25
Anzahl Fahrbewegungen	23.4	7.8	23.4	7.8
Ebene Zufahrt				
Länge der Zufahrt [m]	6.0		6.0	
Abstand Mitte Zufahrt - EP [m]	6.0		18.0	
Hinderniswirkung?	0.0		0.0	
$L_{i,Zu}$	46.9	42.1	37.4	32.6
Rampe geschlossen				
Rampenöffnung [m ²]	18.0		18.0	
Absorption	0.0		0.0	
Abstand Rampenöffnung - EP [m]	8.0		21.0	
Aspektwinkel	-8.0		0.0	
Fassade	-5.0		0.0	
Hinderniswirkung?	0.0		0.0	
$L_{i,gR}$	40.2	35.4	44.8	40.0
Immissionspegel Gesamte Anlage				
L_r	47.7	42.9	45.5	40.7
Pegelkorrekturen (Anhang 6 LSV)				
K1	0.0	5.0	0.0	5.0
K2	0.0	0.0	0.0	0.0
K3	0.0	0.0	0.0	0.0
Beurteilung				
L_r (inkl. Pegelkorrektur)	47.7	47.9	45.5	45.7
L_r gerundet (inkl. Pegelkorrektur)	48	48	46	46
Empfindlichkeitsstufe [I II III IV]	II		III	
Massgebender Grenzwert [IGW PW]	PW Wohnen		PW Wohnen	
Grenzwert	55	45	60	50
GW eingehalten?	JA	NEIN	JA	JA