

Privater Gestaltungsplan Stadthaus Wetzikon

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Bericht nach Art. 47 RPV

14. März 2013





- Auftraggeber:**
- Stadt Wetzikon**
Bahnhofstrasse 167, CH - 8622 Wetzikon
 - Marcel Peter und Patrick Neuhaus
 - Die Schweizerische Post**
Services - Immobilien, Pfingstweidstrasse 60b, CH - 8080 Zürich
 - Achmed Greutmann und Lukas Löffel
 - Kantonale Pensionskasse Schaffhausen**
J. J. Wepfer - Strasse 6, CH - 8200 Schaffhausen
 - Paul Kurer, Mitglied Liegenschaftskommission*vertreten durch*
 - Eckert Real Estate Management AG / bthplus bautreuhand ag**
Schönmaiengässchen 1, CH - 8200 Schaffhausen
 - Goran Poda
- Auftragnehmer:**
- Planpartner AG**
Obere Zäune 12, 8001 Zürich, CH - 8001 Zürich
Bearbeitung:
 - Urs Brüngger, dipl. Arch. ETH / FSU, Planer Reg A
 - Wolfgang Letsche, dipl. Ing. Raum- und Umweltplaner TH
 - Vitus Tanner, Raumplanungszeichner (Lernender)
- Titelbild:**
- Machbarkeitsstudie, 22. Juni 2012, atelier ww, Architekten SIA AG, Zürich
27156_12A_120622_MBS2-aww.pdf



Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage.....	4
1.1. Lage, Eigentümer und Absicht	4
1.2. Planungs- und baurechtliche Situation	5
1.3. Erhalt altes Gemeindehaus, Gasthaus Krone und Stadthaus.....	5
1.4. Machbarkeitsstudie	6
1.5. Gestaltungsplan	6
2. Inhalt Gestaltungsplan.....	7
2.1. Zweck und Ziele	7
2.2. Nutzweise	7
2.3. Bestehende Gebäude	7
2.4. Lärmschutz	8
2.5. Grundmasse.....	8
2.6. Gestaltung / Qualitätssicherung	9
2.7. Erschliessung.....	10
2.7.1. Öffentliche Zugänglichkeit.....	10
2.7.2. Öffentliche Fusswege	10
2.7.3. Erschliessung motorisierter Verkehr	10
2.7.4. Abstellplätze	10
2.8. Umwelt.....	12
2.8.1. Energie und Umwelt	12
2.8.2. Entwässerung	12
2.8.3. Hochwasser.....	12
2.8.4. Störfallvorsorge.....	13
3. Verfahren.....	14
3.1. Öffentliche Auflage und Anhörung.....	14
3.2. Kommunale Vorprüfung	14
3.3. Kantonale Vorprüfung	15
3.4. Gemeinderat	17
3.5. Gemeindeversammlung	17
A1 Anhang.....	18

1. Ausgangslage

1.1. Lage, Eigentümer und Absicht

Lage	Das Gebiet des Gestaltungsplanes befindet sich im Zentrum von Oberwetzikon an der Bahnhofstrasse und der Pappelstrasse.
Perimeter und Eigentümer	Der Perimeter umfasst die fünf Parzellen KTN 3628 («Gasthaus Krone»; Eigentümerin: Stadt Wetzikon), KTN 7828 («Stadthaus», Stadthaus mit Postfiliale, altes Gemeindehaus; Eigentümergemeinschaft: Stadt Wetzikon / Die Schweizerische Post), KTN 3765 («Schlüssel Keller»; Eigentümerin: Stadt Wetzikon) und KTN 7666 / 1771 («Wohnhäuser Hirschwiesenstr. 2 - 8»; Eigentümerin: Kantonale Pensionskasse Schaffhausen).
Bestehende Bauten	Auf den Grundstücken befinden sich heute ein Restaurant mit Veranstaltungssaal («Gasthaus Krone»), das Stadthaus mit Poststelle und altem Gemeindehaus (ehemalige Fabrikantenvilla Feldhof), ein kleines Wohn- und Geschäftshaus («Schlüssel Keller») sowie zwei Mehrfamilienhäuser («Wohnhäuser Hirschwiesenstrasse 2 - 8»). Rückwärtig schliesst das Einkaufszentrum der Migros («Zürcher Oberlandmarkt») an den Perimeter an.
Absicht	<p>Die Stadt Wetzikon und die Post beabsichtigen, das bestehende Stadthaus mit einem Ergänzungsneubau mit Büroräumlichkeiten der Stadtverwaltung sowie mit einer neuen Poststelle zu erweitern. In diesem Zusammenhang soll das bestehende Stadthaus umfassend saniert und erneuert werden. Aufgrund der gemeinsamen Arealzufahrt der westlich angrenzenden Wohnhäuser und der mittel- bis langfristigen Absicht, einen neuen Saalbau zu realisieren, werden die benachbarten Liegenschaften «Gasthaus Krone», «Wohnhäuser Hirschwiesenstrasse 2 - 8» sowie der «Schlüssel Keller», welcher rückgebaut werden soll, ebenfalls in die Planung miteinbezogen.</p> <p>Die Stadtverwaltung Wetzikon hat 2008/09 den künftigen Raumbedarf erhoben. Basierend darauf hat das Architekturbüro atelier ww, Zürich, eine Machbarkeitsstudie für die Erweiterung des Stadthauses mit verschiedenen Varianten erarbeitet. In Ergänzung dazu wurden 2010/11 durch das Architekturbüro Ghisleni, Zürich, die Grundszenarien «Sanierung und Erweiterung» und «Abbruch/Neubau» nochmals untersucht, mit der Empfehlung, das Szenario «Sanierung</p>



und Erweiterung» weiter zu verfolgen und die geplante Poststelle in das Stadthaus zu integrieren. Im Weiteren beabsichtigt die Kantonale Pensionskasse Schaffhausen ihre Gebäude durch Neubauten zu ersetzen.

Im Hinblick auf eine gemeinsame Planung haben sich die Grundeigentümer zu einer einfachen Gesellschaft zusammengeschlossen.

1.2. Planungs- und baurechtliche Situation

Kommunale
Richtplanung

Der kommunale Teilrichtplan «Zentrum» weist die betroffenen Parzellen einem Bereich für Baukonzepte zu. Im Rahmen der Nutzungsplanung soll für dieses Gebiet ein qualitätssicherndes Instrument (z.B. über eine Gestaltungsplanpflicht) erlassen werden. Für den Gesamtbereich ist ein gemeinsames Baukonzept zu erarbeiten. Der Teilrichtplan sieht für das Gebiet eine bauliche Verdichtung, einen Hochhausstandort (Höhe max. 35m), eine wichtige öffentliche Fusswegverbindung und für einen Teilbereich eine Gestaltung als städtischen Aussenraum vor.

Kommunale
Nutzungsplanung

Im Zonenplan der Stadt Wetzikon vom 23. März 1998¹ ist die Parzelle «Gasthaus Krone» der Kernzone A (ES III) und alle anderen Parzellen der Zentrumszone A (ES III) zugewiesen. In beiden Zonen sind Wohnungen, Büros, Praxen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

1.3. Erhalt altes Gemeindehaus, Gasthaus Krone und Stadthaus

Historische Bauten

Beim alten Gemeindehaus (ehemalige Fabrikantenvilla) und dem Gasthaus Krone handelt es sich um historische Bauten, die im Zusammenhang mit mehreren alten Bauten entlang der Bahnhofstrasse von Bedeutung sind. Das Gasthaus Krone ist im kommunalen Denkmalschutzinventar enthalten (Inventarblatt K166). Altes Gemeindehaus und Gasthaus Krone werden von den zuständigen Fachstellen als schützenswert erachtet. Beide Gebäude müssen erhalten werden.

¹ mit Änderungen bis 30. November 2011



Stadthaus

Das bestehende Stadthaus ist ein typisches Gebäude aus den 1980-er Jahren und zeichnet sich durch hohe architektonische Qualitäten aus. Aus diesen Gründen ist es beabsichtigt, das Stadthaus ebenfalls zu erhalten.

1.4. Machbarkeitsstudie

Machbarkeitsstudie
atelier ww

Wie bereits erwähnt, basiert die Machbarkeitsstudie des Architekturbüros atelier ww, Zürich, vom 22. Juni 2012² auf zwei vorausgegangenen Machbarkeitsstudien. Die Studie sieht im Endausbau drei Baukörper vor: Das bestehende, sanierte Stadthaus mit angebautem altem Gemeindehaus und angebautem Erweiterungsbau am Kreisel, eine abgeknickte Wohnzeile im Westen als Arealabschluss zur Migros hin sowie das Gasthaus Krone mit neuem, angebautem Saal.

Rückgebaut werden sollen das Wohn- und Geschäftshaus «Schlüssel Keller», die bestehenden Wohnhäuser der Kantonalen Pensionskasse Schaffhausen und die nicht schützenswerten Anbauten des Gasthauses Krone (kleiner Veranstaltungssaal aus ca. 1980er Jahren).

Unterirdisch wird eine gemeinsame, etappierbare Tiefgarage mit Ein- und Ausfahrten auf die Pappelstrasse und die Bahnhofstrasse vorgesehen. Die einzelnen Bauvorhaben können in Etappen realisiert werden und sind - abgesehen von der gemeinsamen Tiefgarage - unabhängig voneinander.

1.5. Gestaltungsplan

Gestaltungsplan

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden die wichtigsten planerischen Rahmenbedingungen, basierend auf den Erkenntnissen der Machbarkeitsstudie und den Bedürfnissen der betroffenen Grundeigentümer, definiert. Der Gestaltungsplan lässt genügend Spielraum für die spätere Projektentwicklung offen.

Qualitätssicherung
durch Architektur-
wettbewerb

Zur Qualitätssicherung wird eine Wettbewerbsverpflichtung erlassen. Die konkrete Projektentwicklung erfolgt basierend auf einem oder mehreren späteren Architektur-Konkurrenzverfahren.

² Beilage zu diesem Bericht



2. Inhalt Gestaltungsplan

2.1. Zweck und Ziele

Zweck Der Gestaltungsplan bezweckt die Erweiterung des Stadthauses und eine qualitativ hochstehende Erneuerung der Gebäude und Aussenräume um das Stadthaus herum. Er schafft die Grundlagen für die Entwicklung eines attraktiven Zentrumsgebietes mit gemischter Nutzung (Art. 1).

Ziele Mit dem Gestaltungsplan werden folgende Ziele verfolgt (Art. 1):

- Hohe städtebauliche Qualität
- Besonders gut gestaltete Neubauten
- Qualitativ hoch stehende öffentliche und private Freiräume, die gut mit den Strassenräumen zusammenwirken
- Sicherstellung öffentlicher Fusswegverbindungen
- Nachhaltigkeit und eine zeitgemässe Energieversorgung

2.2. Nutzweise

Art der Nutzung Mit dem Gestaltungsplan werden keine von der Grundordnung abweichenden Nutzweisen zugelassen; die zulässigen Nutzungen entsprechen der Bau- und Zonenordnung (Art. 4). Für den Baubereich B werden mässig störende Betriebe ausgeschlossen (Verschärfung gegenüber der Bau- und Zonenordnung). Für die Baubereiche A und C wird jeweils ein minimaler Gewerbeanteil von 20% festgelegt.

Einkaufszentren gemäss § 5 und Begegnungsstätten gemäss § 6 der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) werden explizit ausgeschlossen.

2.3. Bestehende Gebäude

Bestehende Gebäude Mit dem Gestaltungsplan wird der Erhalt des alten Gemeindehauses, des Gasthauses Krone sowie des Stadthauses sichergestellt.

Alle anderen Gebäude innerhalb des Perimeters können rückgebaut und durch Neubauten ersetzt werden (Art. 5).

2.4. Lärmschutz

Empfindlichkeitsstufen Die Bau- und Zonenordnung weist dem Planungsgebiet bisher die Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss der Eidgenössischen Lärmschutzverordnung zu. Davon abweichend kommen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters teilweise strengere Lärmschutzwerte zur Anwendung (vgl. Art. 6): Für den Baubereich B, in welchem Wohnen und maximal nicht störendes Gewerbe zulässig ist, gilt ES II. Für die Baubereiche A und C, in welchen auch mässig störendes Gewerbe zulässig ist, gilt ES III.

2.5. Grundmasse

Gebäudemantel Oberirdische Hauptgebäude sind grundsätzlich³ nur innerhalb der im Situationsplan definierten Baubereiche zulässig (Art. 7). Die Baubereiche sind jeweils mindestens 6.0 m von der Grundstücksgrenze der Bahnhofstrasse, resp. dem Kreisel Bahnhofstrasse und der Papelnstrasse entfernt.

Die maximal zulässige Höhe (Gesamthöhe) ist mit Höhenkoten über Meer definiert (Art. 8 Abs. 3). Mit den Höhenkoten werden Gebäude mit folgenden Gesamthöhen ermöglicht:

- Baubereich A: Gesamthöhe maximal 24.5 m
- Baubereich B: Gesamthöhe maximal 19.5 m
- Baubereich C: Gesamthöhe maximal 8.5 m

Hochhäuser (Gebäude mit eine Höhe von mehr als 25 m) sind nicht zulässig, das heisst, die Möglichkeiten des kommunalen Teilrichtplans «Zentrum» werden nicht ausgeschöpft.

Baubereiche und Höhenkoten bilden zusammen den Gebäudemantel (theoretische maximale Ausdehnung der oberirdischen Baukörper).

Geschosszahl Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Gesamthöhe frei wählbar, d.h. Anordnung und Anzahl der Geschosse sind nicht festgelegt, aber der Gebäudemantel muss eingehalten werden.

³ Ausnahmen vgl. Art. 10



Abweichungen vom Gebäudemantel	Im Weiteren wird geregelt, welche Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen ausserhalb des Gebäudemantels erstellt werden bzw. aus dem Gebäudemantel hinausragen dürfen (Art. 10).
Zulässige Baumasse	Gestützt auf die Erkenntnisse der Machbarkeitsstudie wird für jeden Baubereich eine maximal zulässige Baumasse gemäss § 258 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) festgesetzt (Art. 11). Für eine eindeutige Berechnung der zulässigen Baumasse wird eine Höhenkote über Meer als gewachsenes Terrain definiert (Art. 8 Abs. 1).
Grundwasser	Im Plan 1 : 500 werden Höhenkoten des mittleren Grundwasserspiegels festgelegt. Diese Koten sind für den Bau von Tiefbauten verbindlich (Art. 8 Abs. 2).

2.6. Gestaltung / Qualitätssicherung

Gestaltungsanforderungen	<p>Der Gestaltungsplan basiert nicht auf einem konkreten Projekt, sondern auf der Machbarkeitsstudie von atelier ww. Bei der Machbarkeitsstudie ging es primär darum, die Anforderungen der Raumprogramme zu überprüfen sowie die wichtigsten städtebaulichen Rahmenbedingungen, wie Dichte (Baumasse), Gebäudehöhen, Aussenräume sowie Erschliessung, auszuloten. Diese Rahmenbedingungen werden im Gestaltungsplan geregelt.</p> <p>Grundsätzlich müssen Bauten, Anlagen und Freiräume so gestaltet werden, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Bauten, Anlagen und Freiräume müssen dem öffentlichen, städtischen Raum eine klare Identität geben. Entlang der Bahnhofstrasse ist eine parkartige Aussenraumgestaltung mit hochstämmigen Bäumen vorzusehen bzw. zu erhalten (Art. 12).</p> <p>Es gelten die Anforderungen gemäss § 71 des Planungs- und Baugesetzes (PBG).</p>
Qualitätssicherung	Konkrete Vorschläge für die Bebauung der einzelnen Baubereiche werden später über Wettbewerbe oder Studienaufträge in Anlehnung an die entsprechenden SIA-Ordnungen ermittelt. An den Verfahren müssen mindestens vier geeignete, fachlich ausgewiesene Teams mit Architekten und Landschaftsarchitekten teilnehmen (Art. 13). Dabei kann es sich um ein Verfahren über den gesamten Perimeter oder um mehrere Verfahren handeln. Der Charakter aller baulicher Massnahmen muss aber untereinander abgestimmt werden. Mit diesem Vor-



gehen kann eine hohe Qualität sichergestellt werden, auch wenn die Vorhaben der verschiedenen Bauherrschaften zeitlich gestaffelt geplant und realisiert werden.

2.7. Erschliessung

2.7.1. Öffentliche Zugänglichkeit

Öffentlicher Freiraum Da es sich beim Stadthaus, bei der Poststelle sowie dem Gasthaus Krone mit dem Saalanbau um öffentliche Nutzungen bzw. um Nutzungen mit Publikumsverkehr handelt, sollen auch die Freiräume um diese Gebäude herum einen öffentlichen Charakter haben und jederzeit öffentlich zugänglich sein. Dies entspricht auch den Vorgaben des kommunalen Teilrichtplans «Zentrum». Die öffentlichen Freiräume sind fußgängerfreundlich und behindertengerecht auszugestalten. Der Thematik «Sicherheit im öffentlichen Raum» ist hohe Beachtung zu schenken (Art. 14).

2.7.2. Öffentliche Fusswege

Öffentliche Fusswege Die im kommunalen Teilrichtplan «Zentrum» im Plan 1 : 2'500 vorgesehene öffentliche Fusswegverbindung rückwärtig zum Stadthaus (von Südwest nach Nordost parallel zur Bahnhofstrasse verlaufend) wird im Gestaltungsplan gesichert. Eine weitere Fusswegverbindung (Verbindung Fussgängerquerung beim Alten Gemeindehaus - Hintereingang Einkaufszentrum Migros; von Süden nach Norden verlaufend) wird ebenfalls gesichert. Die genaue Lage der Fusswege ist projektabhängig. Die Fusswege müssen dauernd öffentlich zugänglich und angemessen beleuchtet sein (Art. 15).

2.7.3. Erschliessung motorisierter Verkehr

Erschliessung motorisierter Verkehr Die Erschliessung für Motorfahrzeuge erfolgt grundsätzlich an den gleichen Orten wie heute. Im Gestaltungsplan sind zwei Erschliessungsbereiche für Motorfahrzeuge vorgesehen, einer an der Papelnstrasse (Haupterschliessung mit Ein- und Ausfahrt) und einer an der Bahnhofstrasse (Nebenerschliessung, nur Ausfahrt). Vgl. Art. 16.

2.7.4. Abstellplätze

Abstellplätze für Motorfahrzeuge Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen. Für Kunden und Besucher sind im Endzustand maximal



10 oberirdische Abstellplätze zulässig (Art. 17 Abs. 1-3). Die heutigen oberirdischen Parkplätze beim Gasthaus Krone geniessen so lange Bestandesgarantie, bis der Saalneubau realisiert wird. Dann sind für das Restaurant und den Saal keine oberirdischen Parkplätze mehr zulässig.

PP min. / max.

Eine auf der Machbarkeitsstudie und der aktuellen Verordnung über Fahrzeugabstellplätze der Stadt Wetzikon (Parkplatzverordnung, PPV) basierende Berechnung ergibt maximal 206 zulässige Abstellplätze. Aufgrund der zentralen Lage und um den Kreisel Pappeln-/ Bahnhofstrasse resp. die Bahnhofstrasse nicht noch stärker zu belasten, wird im Gestaltungsplan die Anzahl Abstellplätze auf rund 60% des rechtlich zulässigen Maximums reduziert. Für den gesamten Gestaltungsplanperimeter wird eine Obergrenze von total 120 Fahrzeugabstellplätzen festgelegt (Art. 17 Abs. 4). Darin sind alle Kunden- und Besucherparkplätze beinhaltet. Für die einzelnen Baubereiche werden basierend auf den geplanten Nutzungen zudem Untergrenzen für Abstellplätze festgelegt (Art. 17 Abs. 4). Im Rahmen des jeweiligen Baubewilligungsverfahrens ist mit einer Parkplatz-/ Nutzungsbilanz nachzuweisen, dass die minimal und maximal zulässige Parkplatzzahl innerhalb des ganzen Gestaltungsplanperimeters eingehalten wird (Art. 17 Abs. 5). So kann bei einem etappierten Vorgehen sichergestellt werden, dass für jeden Baubereich resp. jede Nutzung genügend Abstellplätze zur Verfügung stehen.

«Mobilität in Unternehmen»

Um die Verkehrsbelastung der umliegenden Strassen möglichst gering zu halten, müssen alle Betriebe innerhalb des Perimeters spätestens mit dem Bezug von Neu- und Erweiterungsbauten am Projekt «Mobilität in Unternehmen» teilnehmen (Art. 17 Abs. 9). Es handelt sich dabei um ein Beratungsangebot des Kantons Zürich zum Thema Mobilitätsmanagement. Detaillierte Informationen zum Projekt sind unter www.miu.ch verfügbar.

Gebührenpflichtige Bewirtschaftung

Alle Abstellplätze sind den Nutzungen genau zuzuordnen. Abstellplätze für Kunden und Besucher sind getrennt von den Anwohner- und Beschäftigtenparkplätzen anzulegen. Kundenparkplätze sind ab der 1. Minute gebührenpflichtig zu bewirtschaften (Art. 17 Abs. 6).

Doppelnutzung

Die Beschäftigtenparkplätze der Baubereiche A und C werden ausserhalb der Büroöffnungs- bzw. Geschäftszeiten der Öffentlichkeit

zur Verfügung gestellt. Sie werden dann ebenfalls gebührenpflichtig ab der 1. Minute bewirtschaftet (Art. 17 Abs. 7).

Zweiräder und
Kinderwagen

Es müssen genügen Abstellplätze für Zweiräder (Motorräder, Velos) und Kinderwagen bereitgestellt werden. Für Zweiräder sind mindestens so viele Abstellplätze wie für Fahrzeuge erforderlich (Art. 18.).

2.8. Umwelt

2.8.1. Energie und Umwelt

Energie und Umwelt

Für den Erweiterungsneubau des Stadthauses (Baubereich A) und den Neubau des Saals (Baubereich C) ist mindestens der Gebäudestandard 2011 von Energiestadt zu erreichen. Durch weitere Massnahmen sind energetische Vorzeigeprojekte anzustreben, welche weitgehend den Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft entsprechen (Art. 19 Abs. 1). Diese Zielsetzung entspricht dem städtischen Energiekonzept und den energiepolitischen Vorgaben des Gemeinderats.

Für Neubauten im Baubereich B (Kantonale Pensionskasse Schaffhausen) ist mindestens ein zertifizierter Minergie-Standard zu erreichen (Art. 19 Abs. 2).

Bei grösseren Sanierungen / Erneuerungen von bestehenden Bauten sind die Werte des Minergie-Standards massgebend (Art. 19 Abs. 3).

2.8.2. Entwässerung

Entwässerung

Der Generelle Entwässerungsplan (GEP) der Stadt Wetzikon ist für die Entwässerung massgebend. Demnach ist das Gestaltungsplangebiet im Mischsystem zu entwässern. Es sind die Richtlinie «Regenwasserentsorgung» (VSA, 2002 inkl. Update 2008), die «Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung» (AWEL, 2005) und die Norm «Liegenschaftsentwässerung» (SN 592 000, 2012) zu beachten.

2.8.3. Hochwasser

Hochwasser

Gemäss Gefahrenkarte des Kantons Zürich besteht für die Liegenschaften entlang der Bahnhofstrasse eine geringe Gefährdung durch Hochwasser. Die Grundeigentümer müssen eigenverantwortlich den Hochwasserschutz für ihre Liegenschaften sicherstellen (Art. 20).



2.8.4. Störfallvorsorge

Störfall	Als Störfall gilt ein ausserordentliches Ereignis, bei dem erhebliche Einwirkungen auf die Umwelt auftreten (z.B. Unfall eines Gefahrguttransporters).
Vorsorge	Das Planungsgebiet liegt an der störfallrelevanten Bahnhofstrasse (total ca. 20'000 Fahrzeuge pro Tag). Aufgrund der aus Störfallsicht nicht allzu hohen Verkehrszahlen ist das vorliegende Projekt nicht risikorelevant. Im Rahmen des Architekturwettbewerbs sind geeignete, freiwillige Massnahmen zur Störfallvorsorge zu prüfen (z.B. Abdrehen der Tiefgaragenausfahrt zur Bahnhofstrasse).

3. Verfahren

3.1. Öffentliche Auflage und Anhörung

Die Anhörung und die öffentliche Auflage fanden vom 7. September 2012 bis zum 5. November 2012 statt.

Öffentliche Auflage /
Einwendungen

Es sind vier Einwendungen (Genossenschaft Migros Ostschweiz; FDP Wetzikon; Abteilung Umwelt + Dienste, Bereich Liegenschaften der Stadt Wetzikon; Herr Jo Hannes Graf-Werner) eingereicht worden. Die nicht berücksichtigten bzw. nur teilweise berücksichtigten Einwendungen werden in einem separaten Bericht (Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen, 14. März 2013) behandelt.

Anhörung

Aus der Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger sind keine Einwände hervorgegangen.

3.2. Kommunale Vorprüfung

Kommunale
Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf des Gestaltungsplanes der Stadt Wetzikon zur Vorprüfung bzw. Beurteilung eingereicht. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 9. Januar 2013 zum Gestaltungsplan Stellung genommen.

Der Gestaltungsplan wird aus raumplanerischer Sicht begrüsst.

Es wird eine Präzisierung von Art. 7 gewünscht, dass oberirdische Hauptgebäude *grundsätzlich nur* innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche zulässig sind und Ausnahmen hierzu in Art. 10 geregelt sind. Die Vorschriften wurden entsprechend angepasst.

Die Stadt Wetzikon schlägt des weiteren vor, die Baubereiche insbesondere entlang von Strassen zu begradigen und mittels Koordinaten zu fixieren, damit die Baubereiche eindeutig verifizierbar bleiben, falls später Änderungen an Grundstücksgrenzen (z.B. Änderung der Strassengrenze) vorgenommen würden. Dem Vorschlag wurde weitgehend entsprochen, vgl. Plan 1 : 500. Die Baubereiche werden neu mit Koordinaten detailliert fixiert und soweit zweckmässig begradigt.

Es wird seitens Stadt Wetzikon die Aufnahme einer zusätzlichen Fusswegverbindung von Süden nach Norden (zwischen der südlich vom alten Gemeindehaus liegenden Fussgängerquerung der Bahnhofstrasse und dem Hintereingang des Einkaufszentrums der Migros)

verlangt, da ein engmaschiges und öffentlich zugängliches Fusswegnetz mit einer Maschenweite von ca. 100m x 100m angestrebt wird (Ziel im kommunalen Richtplan). Dem Vorschlag wurde entsprochen, vgl. Plan 1 : 500.

3.3. Kantonale Vorprüfung

Kantonale
Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf des Gestaltungsplanes dem Kanton zur Vorprüfung bzw. Beurteilung eingereicht. Die Abteilung Raumentwicklung der Baudirektion des Kantons Zürich hat mit Schreiben vom 5. Dezember 2012 zum Gestaltungsplan Stellung genommen.

Einer Genehmigung des Gestaltungsplanes steht aus planerischer Sicht nichts Grundsätzliches entgegen.

Der Kanton regt an, die Nutzungen je Baubereich festzulegen und die Empfindlichkeitsstufen nutzungskonform zuzuordnen.

Dem wird gemäss Besprechung vom 14. Januar 2013 mit der kantonalen Fachstelle Lärmschutz (FALS) entsprochen: In Art. 4 wird neu zwischen den Baubereichen A und C resp. dem Baubereich B hinsichtlich dem Störgrad von Betrieben unterschieden (mässig störend resp. nicht störend) und für die Baubereiche A und C ein minimaler Gewerbeanteil festgelegt. In Art. 6 werden dementsprechend die Empfindlichkeitsstufen ES III resp. ES II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) zugeordnet.

Seitens Kanton wird zudem gewünscht, dass bei den Ausnahmen vom Gebäudemantel (Art. 10) die Abweichung für Rampen, Hebebühnen und dgl. für die Anlieferung um den Zusatz «unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit» ergänzt wird. Dem wird entsprochen.

Zum Bereich Verkehr wurden im Rahmen Vorprüfung und Sitzung vom 14. Januar 2013 mit den kantonalen Ämtern für Raumentwicklung (ARE) und für Verkehr (AfV) verschiedene Punkte vor allem im Hinblick auf die Verkehrssicherheit und die Verkehrsbelastung bemängelt: die Erschliessung für motorisierten Verkehr mit zwei Erschliessungsbereichen (je eine Ein- /Ausfahrt auf die Pappelnstrasse und auf die Bahnhofstrasse), die Lage der Erschliessung für oberirdische Parkplätze und die Anzahl Abstellplätze total.

Den Anliegen des Kantons wird wie folgt entsprochen: Es wird gemäss Art. 16 und 17 eine Haupterschliessung (Zu- und Wegfahrt auf die Pappelstrasse, für unter- und oberirdische Abstellplätze) und eine Nebenerschliessung (Wegfahrt auf die Bahnhofstrasse, nur für unterirdische Abstellplätze) vorgesehen. Die Lage der Erschliessungsbereiche ist im Plan 1: 500 bezeichnet. Die Anzahl Abstellplätze total (inkl. Abstellplätze für Kunden und Besucher) wird in Art. 17 Abs. 4 auf maximal 120 begrenzt. Die Betriebe innerhalb des Perimeters werden gemäss Art. 17 Abs. 9 verpflichtet, sich dem Mobilitätsmanagementprojekt «Mobilität in Unternehmen» anzuschliessen.

Zudem wurde angeregt, die Lage von Veloabstellplätzen und deren Zufahrt im Situationsplan zu bezeichnen. Hierauf wird im Hinblick auf die Wettbewerbsverpflichtung gemäss Art. 13 verzichtet. Die Abstellplätze sollen projektspezifisch angeordnet werden.

Der Kanton begrüsst die erhöhten energetischen Anforderungen für Neu- und Erweiterungsbauten, stellt zugleich aber die erhöhten energetischen Anforderungen für Sanierungen bestehender Bauten (gemäss Art. 19 Abs. 3) in Frage. Die bestehende Formulierung wird beibehalten. Die Grundeigentümer vertreten die Ansicht, dass eine (aus energiefachlicher Sicht) schwache Regelung besser sei als keine. Es handelt sich um einen Kompromiss, der die heterogene Struktur resp. den Zustand der Bauten⁴ sowie die unterschiedlichen Interessen der verschiedenen Beteiligten widerspiegelt.

Seitens Kanton wurde zudem angemerkt, dass das Gestaltungsplangebiet im Gewässerschutzbereich A_u liegt, was zur Folge hat dass grundsätzlich keine Anlagen erstellt werden dürfen, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Der Sachverhalt wurde mit dem kantonalen Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) am 14. Januar 2013 besprochen. Basierend auf der Grundwasserkarte des Kantons Zürich in Verbindung mit Grundwassermessungen und einem geologisch-geotechnischen Bericht der Dr. Heinrich Jäckli AG, Zürich, werden Höhenkoten des mittleren Grundwasserspiegels im

⁴ Stadthaus mit Post aus den 1980er Jahren mit hohen architektonischen Qualitäten, schützenswerte historische Bauten (Gasthaus «Krone» und Altes Gemeindehaus), Saalanbau auf den 1980er Jahren, verschiedene ältere Wohnbauten, vgl. auch Kap 1.1, 1.3 und 1.3, Planungsbericht



Plan 1 : 500 vereinfacht eingezeichnet. Diese Höhenkoten werden gemäss Art. 8 Abs. 2 massgebend für den Bau von Tiefbauten.

Es mussten zudem verschiedene Ergänzungen zu den Themen Hochwasser (Grundeigentümerverspflichtung zur eigenverantwortlichen Herstellung der Hochwassersicherheit, Art. 20 resp. Kap. 2.8.3), Entwässerung (vgl. Kap. 2.8.2) und Störfallvorsorge (vgl. Kap. 2.8.4) angebracht werden.

3.4. Gemeinderat

Gemeinderat

Der Gemeinderat hat den Gestaltungsplan am 10. April 2013 zuhanden der Gemeindeversammlung verabschiedet.

3.5. Gemeindeversammlung

Gemeinde-
versammlung

Die Gemeindeversammlung von Wetzikon hat dem Gestaltungsplan am 18. Juni 2013 zugestimmt.



A1 Anhang

- **Städtebaulich-architektonische Machbarkeitsstudie,**
22. Juni 2012, atelier ww, Architekten SIA AG, Zürich