



Kanton Zürich  
Stadt Wetzikon

# Privater Gestaltungsplan Aawisen

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

---

Vorschriften

7. Februar 2011

Die Grundeigentümerin:

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am:

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

/
---



**PLANPARTNER AG**

RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG

HEINZ BEINER · URS BRÜNGGER · LARS KUNDERT · URS MEIER · STEPHAN SCHUBERT · CHRISTOPH STÄHELI  
HOFSTRASSE 1 POSTFACH CH-8032 ZÜRICH TEL +41 (0)44 250 58 80 FAX +41 (0)44 250 58 81 www.planpartner.ch



## **A. Allgemeine Bestimmungen**

### **Art. 1 Zweck**

Zweck Dieser Gestaltungsplan bezweckt die Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten und die Sicherung der Rahmenbedingungen für die Schaffung eines attraktiven, zukunftsorientierten und nachhaltigen Dienstleistungs- und Gewerbezentrums mit vielfältigen Nutzungen und Wohnungen.

### **Art. 2 Bestandteile / Geltungsbereich**

Bestandteile <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem Plan 1 : 500 mit Situation, Umgebungsbereichen und drei Schnitten.

Geltungsbereich <sup>2</sup> Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1 : 500 bezeichneten Perimeter und umfasst die Parzellen Kat. Nr. 5620, 5624, 5626, 5647 und 6740. Die Fläche des gesamten Perimeters beträgt rund 15'640 m<sup>2</sup>.

### **Art. 3 Geltendes Recht**

Geltendes Recht Soweit mit dem Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt wird, gelten die Bestimmungen der jeweiligen Bau- und Zonenordnung sowie der Parkplatzverordnung der Gemeinde Wetzikon. Vorgehendes kantonales Recht und Bundesrecht bleiben vorbehalten.

## **B. Nutzungs- und Baubestimmungen**

### **Art. 4 Nutzweise**

Nutzweise <sup>1</sup> In den im Situationsplan 1 : 500 bezeichneten Baufeldern sind nicht oder mässig störende Betriebe aller Art, Dienstleistungen, Ausbildungsstätten sowie Wohnnutzungen zulässig. Die Ausstellung und der Verkauf von Fahrzeugen ausschliesslich im Freien sind nicht gestattet.



- Wohnanteil <sup>2</sup> Der maximale Wohnanteil darf höchstens einen Fünftel der realisierten Baumasse betragen.
- <sup>3</sup> Der zulässige Wohnanteil ist auf möglichst viele Baufelder zu verteilen. Eine Konzentration auf einem Baufeld ist nicht zulässig. Im Baufeld 4 darf der Wohnanteil maximal 50% der dort realisierten Baumasse betragen.
- Stark verkehrserzeugende Nutzungen <sup>4</sup> So lange kein ÖV-Angebot mindestens der Güteklasse C gemäss der „Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen“ (Baudirektion des Kantons Zürich, Oktober 1997) gewährleistet ist, sind Einkaufszentren gemäss § 5 und Begegnungsstätten gemäss § 6 der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) nicht zulässig.

#### **Art. 5 Lärmschutz**

- Lärmschutz Das Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) zugeteilt.

#### **Art. 6 Baulinie**

- Baulinie Die bestehende Baulinie entlang der Buchgrindelstrasse ist verbindlich.

#### **Art. 7 Gebäudemantel / Geschosszahl**

- Gebäudemantel <sup>1</sup> Der oberirdische Gebäudemantel wird durch die im Situationsplan 1 : 500 eingetragenen Baufelder und die Schnitte 1 : 500 bestimmt.
- <sup>2</sup> Die zulässige Gesamthöhe ist in den Schnitten 1 : 500 bezeichnet. Es ist der gewachsene Boden, wie er im Situationsplan und den Schnitten 1 : 500 definiert ist, massgebend.
- <sup>3</sup> Hauptgebäude sind nur innerhalb des Gebäudemantels zulässig.
- Geschosszahl <sup>4</sup> Die Anordnung von Vollgeschossen sowie anrechenbaren Dach- und Untergeschossen ist innerhalb des Gebäudemantels frei wählbar.

### Art. 8 Abweichungen vom Gebäudemantel

Bauten und Anlagen  
ausserhalb des  
Gebäudemantels

<sup>1</sup> Ausserhalb des Gebäudemantels gemäss Art. 7 dürfen folgende Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen erstellt werden:

- Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile;
- Besondere Gebäude im Sinne von § 273 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) im Umfang von maximal 5% der Arealfläche;
- Gedeckte Fussgängerverbindungen;
- Balkone und Erker bis max. 2.0 m;
- Kamine, technisch bedingte Aufbauten, Oblichter, Vordächer, Anlageteile für die Nutzung von Alternativenergien und dergleichen;
- Rampen, Hebebühnen und dergleichen für die Anlieferung;
- Sammelstellen des Abfuhrwesens.

<sup>2</sup> Bei den bestehenden Bauten in den Baufeldern 1 und 2 sind ausserhalb des Gebäudemantels vereinzelt Anbauten für die Erschliessung, wie Treppen und Lifte, zulässig.

### Art. 9 Baumassenziffer

Baumassenziffer

<sup>1</sup> Die Baumassenziffer beträgt höchstens 7.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Im Baufeld 3 darf die Baumasse maximal 23'000 m<sup>3</sup> betragen.

<sup>3</sup> Gedeckte Fussgängerverbindungen sind bei der Berechnung der Baumasse nicht zu berücksichtigen.

### Art. 10 Freifläche

Freifläche

<sup>1</sup> Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist eine Fläche von mindestens 2'600 m<sup>2</sup> von Bauten, Verkehrsflächen und Fahrzeugabstellplätzen frei zu halten und darf nicht versiegelt werden.

<sup>2</sup> Die 2'600 m<sup>2</sup> Freifläche ist ab dem ersten Bauvorhaben nach Inkrafttreten des Gestaltungsplanes für jeden Etappierungsstand nachzuweisen.

### **Art. 11 Gestaltung**

- Gestaltung
- <sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Freiflächen sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der städtebaulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.
- <sup>2</sup> In den im Situationsplan 1 : 500 schematisch bezeichneten Baumkorridoren sind hochstämmige Bäume in lockerer Anordnung vorzusehen.
- <sup>3</sup> Für die Umgebung ist ein einheitliches Gestaltungs- und Bepflanzungskonzept vorzusehen. Dazu ist eine ausgewiesene Fachperson beizuziehen.
- <sup>4</sup> Flachdächer von Neubauten sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen oder für die Erzeugung von Solarenergie genutzt werden.

### **C. Erschliessungsbestimmungen**

#### **Art. 12 Öffentlicher Fussweg**

- Öffentlicher Fussweg
- An den im Situationsplan 1 : 500 bezeichneten Stellen müssen die Teilstücke für einen öffentlichen, jederzeit zugänglichen Fussweg von der Buchgrindelstrasse bis zum Aabach realisiert werden.

#### **Art. 13 Zu- und Wegfahrten motorisierter Verkehr**

- Erschliessung motorisierte Fahrzeuge
- <sup>1</sup> Die Erschliessung für motorisierte Fahrzeuge erfolgt über die im Situationsplan 1 : 500 bezeichneten Zu- und Ausfahrten.
- <sup>2</sup> Die im Situationsplan 1 : 500 speziell bezeichneten Einfahrten (\*) sind nur zulässig, wenn vorgängig der Nachweis erbracht wird, dass der Verkehr auf der Buchgrindelstrasse nicht beeinträchtigt wird.

#### **Art. 14 Parkierung**

- Parkierung
- <sup>1</sup> Oberirdisch ungedeckte Parkplätze sind nur in den im Situationsplan 1 : 500 speziell bezeichneten Bereichen zulässig.
- <sup>2</sup> Oberirdisch gedeckte Parkplätze sind nur im Baufeld 3 zulässig.
- <sup>3</sup> Alle anderen Parkplätze müssen unterirdisch angeordnet werden.



<sup>4</sup> Bis zur Bebauung des Baufeldes 3 dürfen die darin und die direkt angrenzend bestehenden oberirdischen und ungedeckten Parkplätze erhalten werden. Sie sind in das Umgebungskonzept gemäss Art. 11, Absatz 3 zu integrieren.

<sup>5</sup> Auf der Parzelle Kat.-Nr. 5620 sind vorübergehend oberirdische, ungedeckte Parkplätze zulässig bzw. sie dürfen neu erstellt werden. Sie müssen spätestens bei Baubeginn der Gebäude auf dem Baufeld 4 aufgehoben werden. Bei einer etappierten Bebauung des Baufeldes 4 können die Parkplätze etappenweise aufgehoben werden.

### **Art. 15 Abfallbewirtschaftung**

Abfall-  
bewirtschaftung

Für die Sammlung der im Perimeter anfallenden Abfälle sind im Rahmen der Baubewilligung geeignete Flächen auszuscheiden und die nötigen Einrichtungen zu installieren.

## **D. Energie**

### **Art. 16 Minergie**

Minergie für  
Neubauten

Neubauten im Gestaltungsplanperimeter müssen mindestens den Minergie-Standard erfüllen. Diese Anforderung ist durch die kantonale Minergie-Zertifizierungsstelle zu überprüfen.

## **E. Etappierung**

### **Art. 17 Etappierung**

Etappierung

<sup>1</sup> Die Etappierung ist frei.

<sup>2</sup> Zusammen mit dem ersten Bauvorhaben nach Inkrafttreten dieses Gestaltungsplanes muss

- die einheitliche Aussenraumgestaltung im Umgebungsbereich A vollständig, das heisst mit der vorgeschriebenen Freifläche, mit dem Baumkorridor sowie dem öffentlichen Fusswegeteilstück, realisiert werden.
- das im Situationsplan 1 : 500 speziell bezeichnete Gebäude (rückzubauendes Gebäude) entfernt werden.



<sup>3</sup> Zusammen mit Bauvorhaben im Baufeld 3 muss

- die einheitliche Aussenraumgestaltung im Umgebungsbereich B vollständig, das heisst mit der vorgeschriebenen Freifläche, mit dem Baumkorridor sowie dem öffentlichen Fusswegeteilstück, realisiert werden.

<sup>4</sup> Zusammen mit Bauvorhaben im Baufeld 4 muss die einheitliche Aussenraumgestaltung im Umgebungsbereich C vollständig realisiert werden.

## **F. Schlussbestimmung**

### **Art. 18 Inkrafttreten**

Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit der Publikation der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich in Kraft.