

Öffentlicher Gestaltungsplan Oberwetzikon

## BERICHT NACH ART. 47 RPV

Entwurf zur öffentlichen Auflage



**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Ziele und Geltungsbereich des Gestaltungsplans	4
1.3	Quartierplan	6
<b>2</b>	<b>PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>7</b>
2.1	Kantonale Ebene	7
2.2	Regionale Ebene	9
2.3	Kommunale Ebene	10
2.4	Verkehrerschliessung	18
2.5	Lärmsituation	19
2.6	Lokalklima	21
2.7	Weitere Grundlagen	22
<b>3</b>	<b>RICHTKONZEPT</b>	<b>28</b>
3.1	Testplanung	28
3.2	Richtkonzept	32
<b>4</b>	<b>ERLÄUTERUNGEN VON PLAN UND BESTIMMUNGEN</b>	<b>41</b>
4.1	Zweck (Ziffer 1)	41
4.2	Allgemeines (Ziffer 2)	41
4.3	Gestaltung (Ziffer 3)	43
4.4	Bebauung (Ziffer 4)	44
4.5	Nutzung (Ziffer 5)	49
4.6	Freiraum (Ziffer 6)	49
4.7	Verkehrerschliessung und Parkierung (Ziffer 7)	52
4.8	Umwelt (Ziffer 8)	55
4.9	Etappierung (Ziffer 9)	57
4.10	Schlussbestimmung (Ziffer 10)	58
<b>5</b>	<b>AUSWIRKUNGEN</b>	<b>59</b>
5.1	Massgeschneiderte Siedlungsentwicklung nach innen	59
5.2	Umwelt	59
5.3	Verkehr	60
5.4	Raumplanerisches Fazit	61
<b>6</b>	<b>ABLAUF UND MITWIRKUNGSVERFAHREN</b>	<b>62</b>
6.1	Verfahren	62
6.2	Vorprüfungsergebnisse	63
6.3	Anhörung	63
6.4	Öffentliche Auflage	63
	<b>ANHANG</b>	<b>64</b>
	<b>BEILAGEN</b>	<b>65</b>

**Auftraggeber**

Stadt Wetzikon

**Bearbeitung**

SUTER • VON KÄNEL • WILD  
Peter von Känel, David Frey

**Titelbild**

Ausschnitt Richtkonzept von Salewski & Kretz Architekten und Beglinger + Bryan Landschaftsarchitekten

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Ausgangslage

### Zentrum Oberwetzikon

Das einstige Dorf Oberwetzikon bildet heute das Zentrum von Oberwetzikon. Traditionelle Gebäude um die reformierte Kirche und moderne, grossvolumige Neubauten schaffen ein kontrastreiches Bild. Beim Zentrum von Oberwetzikon handelt es sich gemäss kantonalem Richtplan um ein Zentrumsgebiet von kantonalen Bedeutung, die Grundstücke liegen grösstenteils in der Zentrumszone A und der Kernzone A.

### Quartierplan 2011 eingeleitet

Im Gebiet Oberwetzikon erschwert die traditionelle Parzellenstruktur eine zonenkonforme Überbauung der einzelnen Parzellen. Aus diesem Grund beantragte 2011 eine Grundeigentümerin ein Quartierplanverfahren. Der damalige Gemeinderat beschloss am 7. September 2011 die Einleitung des Quartierplanverfahrens.



### Testplanung als konzeptionelle Grundlage für angestrebte Siedlungsentwicklung

Um eine detailliertere konzeptionelle Grundlage für die angestrebte Siedlungsentwicklung zu schaffen, beschloss der Stadtrat 2014 die Durchführung eines Testplanungsverfahrens unter Einbezug der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Resultat des Testplanungsverfahrens waren ein Synthesebericht und ein dazugehöriger Masterplan (SRB 2019-11 Verabschiedung Synthesebericht und Masterplan). Diese beiden Dokumente halten die wesentlichen Erkenntnisse des Testplanungsverfahrens fest und bilden die Basis für die nachfolgenden Planungsverfahren – die Ausarbeitung des vorliegenden grundeigentümerverbindlichen öffentlichen Gestaltungsplans und des grundeigentümerverbindlichen Quartierplans.

Das Testplanungsverfahren wird im Kapitel 3.1 detaillierter beschrieben.

## 1.2 Ziele und Geltungsbereich des Gestaltungsplans

### Öffentlicher Gestaltungsplan

Da im kommunalen Nutzungsplan für das Gebiet Oberwetzikon eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt ist, wird für das Gebiet ein öffentlicher Gestaltungsplan nach § 84 PBG erstellt (siehe auch Kapitel 2.3). Das öffentliche Interesse ergibt sich insbesondere aufgrund der prominenten Lage innerhalb des Zentrumsgebiets von kantonaler Bedeutung.

### Ziele

Mit dem Gestaltungsplan werden insbesondere folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der Grundlage für die Erneuerung und Nachverdichtung des zentral gelegenen Quartiers in Etappen
- Sicherstellung einer hochwertigen baulichen Entwicklung mit hoher, differenzierter baulicher Dichte unter gleichzeitiger Wahrung der bestehenden baulichen und aussenräumlichen Qualitäten
- Sicherstellung einer sehr guten städtebaulichen Eingliederung unter Rücksichtnahme auf Schutzobjekte, die historisch wertvolle Bebauung entlang der Usterstrasse und die reformierte Kirche
- Schaffung eines öffentlichen Begegnungsraums mit guter Aufenthaltsqualität und an den dafür geeigneten Lagen ein angemessener Nutzungsmix aus Wohnen und Gewerbe.

### Zuständigkeiten

Gemäss § 88 PBG bedarf der öffentliche Gestaltungsplan der Festsetzung durch das Gemeindeparlament (Grosser Gemeinderat Wetzikon). Er ist anschliessend durch die Baudirektion zu genehmigen.

### Bestandteile

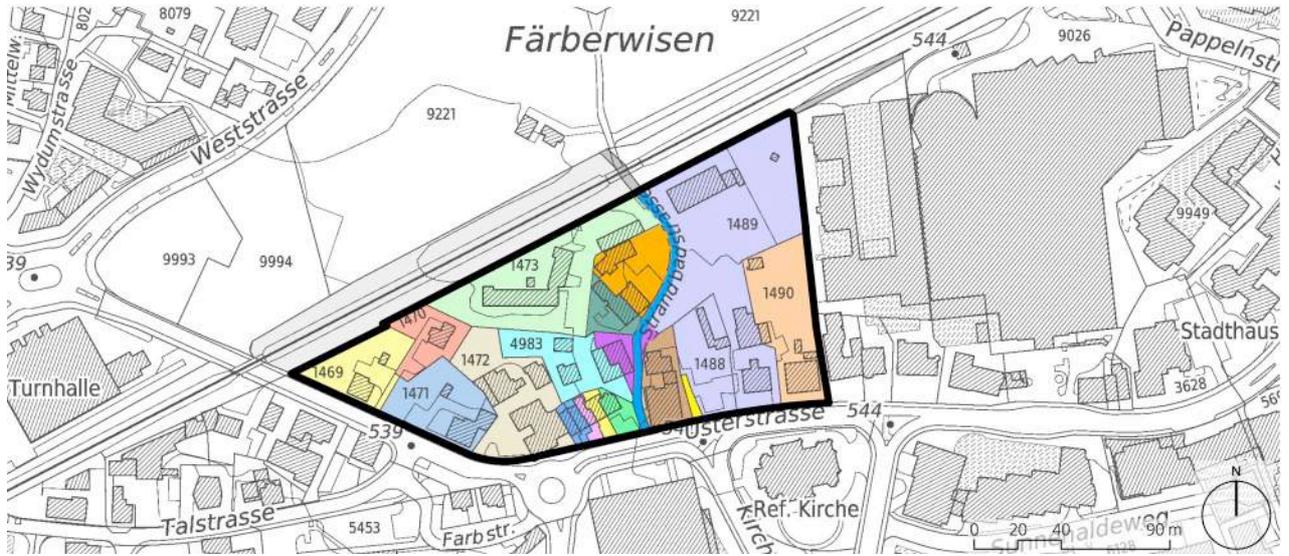
Der Gestaltungsplan besteht aus den folgenden Bestandteilen:

- Situationsplan 1:500
- Bestimmungen
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen (falls solche Einwendungen vorliegen)
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans entspricht dem im Zonenplan festgelegten Perimeter. Dieser wird begrenzt von der Usterstrasse im Süden und Westen, dem Bahndamm im Norden und der 2011 fertiggestellten Überbauung IMPULS im Osten. Der Geltungsbereich weist eine Gesamtfläche von rund 2.1 Hektaren auf und umfasst 23 Parzellen. Von den 23 Parzellen gehören nur eine Wegparzelle sowie die Parzelle mit dem Brunnen der Stadt Wetzikon. Alle anderen Grundstücke sind im Eigentum Privater. Die Strandbadstrasse ist im Eigentum der "Flurwegberechtigten".

Gegenüber dem Perimeter des Quartierplans ist die Parzelle der SBB (Kat. Nr. 1597), die Unterführung unter dem Bahndamm (Grundstück Kat. Nr. 7958) und das nördlich der Überbauung IMPULS gelegene Teilgrundstück Kat. Nr. 8398 nicht im Perimeter enthalten.



Übersichtsplan mit Gestaltungsplanperimeter und farblicher Unterscheidung der Parzellen nach Grundeigentümer (vor Neuzuteilung gemäss Quartierplan)

Grundeigentümer

Eigentümer	Kat. Nr.	Fläche
Angelika Salgò	1469	1145 m <sup>2</sup>
Benjamin Rohrbach	1470	731 m <sup>2</sup>
Hansjörg Steffen	1471	1380 m <sup>2</sup>
Metzgerei Gebrüder Weber AG	1472	1968 m <sup>2</sup>
Susanna Weilenmann-Brunner	1473	2942 m <sup>2</sup>
Daniel Stübing	1475	91 m <sup>2</sup>
Daniel Stübing	1476	98 m <sup>2</sup>
Yvonne Morof-Schubiger	1477	117 m <sup>2</sup>
Roland Andreas Magard	1478	151 m <sup>2</sup>
Reto Gantert	1480	267 m <sup>2</sup>
Reto Gantert	1484	51 m <sup>2</sup>
Doris Rita Fritz-Hefti	1481	435 m <sup>2</sup>
Christian Horat	1482	911 m <sup>2</sup>
Flurwegberechtigte	1483	442 m <sup>2</sup>
Politische Gemeinde Wetzikon	1485	16 m <sup>2</sup>
Belle Immo AG, Höhn + Partner AG, Von Mandach Immobilien AG	1486	760 m <sup>2</sup>
Belle Immo AG, Höhn + Partner AG, Von Mandach Immobilien AG (1/2), Farbbach AG (1/2)	1487	75 m <sup>2</sup>
Farbbach AG	1488	1086 m <sup>2</sup>
Farbbach AG	1489	4944 m <sup>2</sup>
Ev.-ref. Kirchgemeinde Wetzikon	1490	1891 m <sup>2</sup>
Peter Schäfli, Esther Martha Hostettler Schäfli	4983	1110 m <sup>2</sup>
Ljulzim Osmani, Zijavere Osmani	4984	252 m <sup>2</sup>
Politische Gemeinde Wetzikon (Teilparzelle)	8398	96 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>		<b>20'959 m<sup>2</sup></b>



## 2 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Kantonale Ebene

#### ROK-ZH

Kantonales Raumordnungsgesetz



#### Handlungsräume

- Stadtlandschaft
- urbane Wohnlandschaft
- Landschaft unter Druck
- Kulturlandschaft
- Naturlandschaft
- kantonales Zentrumsgebiet
- ausserkantonales Zentrum

Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK-ZH), das in den kantonalen Richtplan integriert ist, entwirft eine Gesamtschau der räumlichen Ordnung im Kanton. Für die zukünftige Raumentwicklung gelten folgende fünf Leitlinien:

- Die Zukunftstauglichkeit der Siedlungen ist durch eine Siedlungsentwicklung nach innen und die Steigerung der Siedlungsqualität sicherzustellen.
- Die Entwicklung der Siedlungsstruktur ist schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten.
- Naturnahe Räume sind zu schonen und zu fördern.
- Die grenzüberschreitende Zusammenarbeit bei raumwirksamen Tätigkeiten ist zu verstärken.
- Die räumliche Entwicklung orientiert sich am Grundsatz der Nachhaltigkeit.

Im ROK-ZH werden fünf Handlungsräume definiert und die angestrebte Raumordnung aufgezeigt. Das Siedlungsgebiet von Wetzikon ist dem Handlungsraum "urbane Wohnlandschaft" zugeordnet. Für diesen ergibt sich insbesondere folgender Handlungsbedarf nach dem Prinzip «massvoll entwickeln»:

- Siedlungen unter Wahrung einer hohen Wohnqualität nach innen entwickeln
- Potenziale in den bereits überbauten Bauzonen, auf brachliegenden Flächen sowie im Bahnhofsumfeld aktivieren und erhöhen
- Sozialräumliche Durchmischung fördern
- Arbeitsplätze erhalten und deren Lageoptimierung fördern
- Öffentliche Begegnungsräume schaffen
- Unerwünschte Einwirkungen durch Verkehrsinfrastrukturen auf Wohngebiete vermeiden und vermindern

80 % der Entwicklung sieht der Kanton Zürich dabei in den "Stadtlandschaften" und den "urbanen Wohnlandschaften" vor, 20 % in den übrigen Landschaften.

#### Kantonaler Richtplan

Zentrumsgebiet von kantonomer Bedeutung

Gemäss kantonalem Richtplan liegt der Gestaltungsplanperimeter in einem Zentrumsgebiet von kantonomer Bedeutung. Diese Zentrumsgebiete umfassen u.a. Gebiete mit hohem Veränderungspotenzial, die durch eine langfristig ausgerichtete Neuorientierung Aufgaben in den Bereichen Bildung, Kultur und Wirtschaft übernehmen sollen. Bei Planungen sind u.a. folgende Grundsätze wegleitend:

- Dichte Siedlungsteile mit hoher Siedlungsqualität erhalten respektive neu schaffen, Mischnutzung anstreben

- Festlegung von baulichen Dichten, welche angepasst an die örtlichen Gegebenheiten deutlich über den gemäss § 49a PBG vorgesehenen Ausnützungen liegen
- Förderung des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Veloverkehrs durch entsprechende Infrastrukturanlagen
- Verkehrs- und die übrige Infrastruktur so planen, dass eine zweckmässige Etappierung möglich ist
- Ausarbeitung von Energiekonzepten zur Förderung energiesparender Raumstrukturen und der Energieeffizienz sowie zur Erhöhung der Nutzung von erneuerbaren Energien
- Bei massgeblichen Vorhaben in Zentrumsgebieten Einbezug der Öffentlichkeit und privater Akteure wie Infrastrukturträger, der Grundeigentümer- und Investorenschaft insbesondere im Rahmen kooperativer Planungsverfahren

Für das Zentrumsgebiet Wetzikon sind zusätzlich folgende Entwicklungsziele zu beachten:

- Weiterentwicklung als Regionalzentrum für Wohnen und Arbeiten sowie als Sport- und Veranstaltungszentrum
- Entwicklung des Stadtzentrums Oberwetzikon mit Anbindung an die S-Bahn unter Einbezug von Unterwetzikon

#### Verkehr

Der kantonale Richtplan enthält noch die Hauptverkehrsstrasse nördlich des Gestaltungsplangebietes (Westtangente Wetzikon). Im September 2021 hat der Kanton entschieden, das entsprechende Projekt nicht weiterzuverfolgen. Mit der Westtangente hätte die an das Gestaltungsplangebiet angrenzende Usterstrasse abklassiert werden können (vgl. Kapitel 2.2). Dies ist nun nicht mehr möglich.

Die nördlich an das Gestaltungsplangebiet angrenzende Eisenbahnstrecke Wetzikon–Effretikon soll langfristig auf Doppelspur ausgebaut werden. Untersuchungen haben gezeigt, dass dafür innerhalb des Gestaltungsplanperimeters keine Landflächen beansprucht werden (siehe Kapitel 2.3).

Ausschnitt kantonaler Richtplan, Gestaltungsplangebiet rot umrandet

Siedlungsgebiet

Hauptverkehrsstrasse geplant  
(wird gestrichen)

Ausbau Bahnlinie

Zentrumsgebiet



Quelle: Richtplan Kanton Zürich,  
Stand: 28.10.2019

## KOBI

Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung des Kantons Zürich

Im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung des Kantons Zürich ist kein Eintrag für die Stadt Wetzikon vorhanden.

## 2.2 Regionale Ebene

### Regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft

Der regionale Richtplan übernimmt das Zentrumsgebiet von kantonaler Bedeutung und bezeichnet einen Grossteil des Siedlungsgebietes von Wetzikon als Gebiet mit hoher baulicher Dichte. Unter dem Titel "Umstrukturieren" sollen verdichtete Wohn- und Mischnutzungen mit einer hohen Siedlungs- und Umgebungsqualität und einer guten ÖV-Erschliessung angestrebt werden. Eine "sehr hohe bauliche Dichte" wird nur für Gebiete in urbanen Zentrumslagen, welche hervorragend mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sind, verlangt. Das Gestaltungsplangebiet, welche die ÖV-Güteklasse B ("gute Erschliessung") aufweist, gehört eher nicht dazu.

Gemäss Richtwerten im regionalen Richtplan entspricht eine hohe bauliche Dichte einer Bebauung mit mindestens vier Vollgeschossen, einer Ausnutzungsziffer von mehr als 65 % respektive einer Baumassenziffer von mehr als 2.7 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Ausschnitt regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft, Gestaltungsplangebiet orange umrandet

Kantonal bestehend / geplant	Regional bestehend / geplant	Siedlung
		Siedlungsgebiet
		Zentrumsgebiet
		Schutzwürdiges Ortsbild
		Gebiet zur Erhaltung der Siedlungsstruktur
		Arbeitsplatzgebiet
		Mischgebiet
		Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen
		Hohe bauliche Dichte



Quelle: maps.zh.ch, 5.10.2021

### Verkehr

Im Bereich Verkehr enthält der regionale Richtplan neben den übergeordneten Inhalten folgende Einträge:

- Abklassierung der Bahnhofstrasse / Usterstrasse bei Inbetriebnahme der Westtangente Wetzikon. Im September 2021 hat der Kanton entschieden, das Projekt der Westtangente Wetzikon nicht weiterzuverfolgen, da sich dieses aus umweltrechtlicher Sicht als nicht bewilligungsfähig erwiesen hat. Eine Abklassierung der Bahnhof-/Usterstrasse ist daher nicht möglich.
- Siedlungsverträgliche Umgestaltung der Bahnhof-/Usterstrasse
- Geplanter Radweg auf der Bahnhof-/Usterstrasse (Ausbau mehrerer Abschnitte und Sanierung punktueller Schwachstellen auf der Bahnhofstrasse)

- Bestehender Fuss- / Wanderweg mit Hartbelag via Bahnhof-/Usterstrasse und Strandbadstrasse.

Ausschnitt regionaler Richtplan Verkehr, Gestaltungsplangebiet rot umrandet

Kantonal	Regional	Verkehr
bestehend	geplant	
		Hochleistungsstrasse
		Ausbau Hochleistungsstrasse
		Hauptverkehrsstrasse
		Abklassierung Hauptverkehrsstrasse
		Verbindungsstrassen
		Abklassierung Verbindungsstrasse / Umgestaltung Strassenraum
		Tunnel Hochleistungsstrasse
		Ausbau Tunnel Hochleistungsstrasse
		Tunnel Hauptverkehrsstrasse
		Tunnel Verbindungsstrasse
		Variante / zu prüfende Linienführung
		Anschluss
		Parkierungsanlage
		Radroute von nationaler Bedeutung
		Radweg

Quelle: maps.zh.ch, 5.10.2021



### Planerische Festlegungen auf kommunaler Ebene

## 2.3 Kommunale Ebene

Auf kommunaler Ebene enthalten das Räumliche Entwicklungskonzept (REK), der Siedlungs- und Landschaftsplan, der Verkehrsplan I und II und der Teilrichtplan Zentrum planerische Festlegungen für das Gestaltungsplangebiet.

### Räumliches Entwicklungskonzept REK

Ausschnitt REK



	Zentrumsraum
	Verdichtungsbereiche
	Gebiete für Hochhäuser
	Besondere Anforderungen für höhere Häuser
	S-Bahn-Halt (bestehend / geplant)
	Bereiche für Koexistenz MIV / LV
	Verkehrsberuhigung / Aufwertung Strassenraum
	Pförtneranlage vorsehen
	LV-Wegenetz (bestehend / fehlend) (Fussgänger + Velo)

Das REK von 2010 zeigt die Stossrichtung der langfristigen räumlichen Entwicklung der Stadt Wetzikon in den Bereichen Städtebau, Freiraum und Verkehr auf. Es bildet die konzeptionelle Grundlage für zukünftige Festlegungen auf der Stufe Richt- und Nutzungsplanung, dient aber auch als Basis für Entwicklungsprojekte der öffentlichen Hand oder von privaten Investoren. Für das Gebiet Oberwetzikon nennt das REK folgende Ziele:

- Städtebauliche Weiterentwicklung gemäss seiner Funktion als Zentrum
- Erhalt der historischen Bauten der Kernzone als Ensemble mit der Kirche
- Planung von neuen, grösseren Gebäuden (auch Hochhäusern) entlang der Bahnlinie als Kulisse für die Bauten an der Bahnhofstrasse und als Überleitung zur S-Bahn-Haltestelle Oberwetzikon
- Schaffung von hochwertigen Aufenthaltsräumen und durchgängigen Fuss- und Velowegen
- Entwicklung der Bahnhofstrasse in einen aufenthaltsfreundlichen und urbanen Raum unter Wahrung der städtebaulichen Charakteristik
- Verbesserung der Netzdicke, des Komforts und der Sicherheit für den Fuss- und Veloverkehr

- Temporeduktion für den motorisierten Verkehr in Wohnquartieren
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität auf Strassen, Wegen und Plätzen für Fussgänger

## Richtplan Siedlung- und Landschaft

Der Siedlungs- und Landschaftsplan legt für Oberwetzikon folgende Ziele fest:

- Weiterentwicklung von Oberwetzikon in seiner Funktion als Stadtzentrum
- Beachtung der Schutzziele der historischen Ortskerne bei der baulichen Erneuerung
- Aufwertung des Aussenraums unter Beachtung der örtlichen Eigenarten der Umgebungsgestaltung wie Vorplätze, Vorgärten, Mauern und Beläge
- Schaffung von rechtlichen Grundlagen für eine bauliche Entwicklung mit Zentrumsnutzungen
- Städtische Förderung von Wettbewerbsverfahren
- Bessere Anbindung des Zentrums an den ÖV mit dem Bau der S-Bahn-Haltestelle Oberwetzikon
- Optimierung des Langsamverkehrs durch neue Fuss- und Radwege entlang des Bahndamms

Zudem enthält der Siedlungs- und Landschaftsplan im Bereich der Bahnböschung einen Vernetzungskorridor. Dieser dient dem Erhalt und der Förderung der ökologischen Vernetzung, aber auch der Vernetzung von Naherholungsräumen und dem Erhalt der Artenvielfalt.

Ausschnitt Siedlungs- und Landschaftsplan, Gestaltungsplangebiet rot umrandet

bestehend	geplant	
		Zentrumsgebiet
		Arbeitsgebiet
		Arbeitsgebiet mit beschränktem Wohnanteil, und Perimeter Teilrichtplan Weidquartier
		Wohngebiet mit niedriger baulicher Dichte (r) (nur nicht störende Betriebe zulässig)
		Wohn-, Misch und Gewerbegebiet (max. mässig störende Betriebe zulässig)
		Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen (r)
		Gebiet mit hohem Anteil öffentlicher Bauten und Anlagen
		Gebiet mit hohem Anteil öffentlicher Bauten und Anlagen; Lage noch unbestimmt
		Verdichtungsgebiet
		Perimeter des Teilrichtplans Zentrum
		Hochhausgebiet
		Vernetzungskorridor



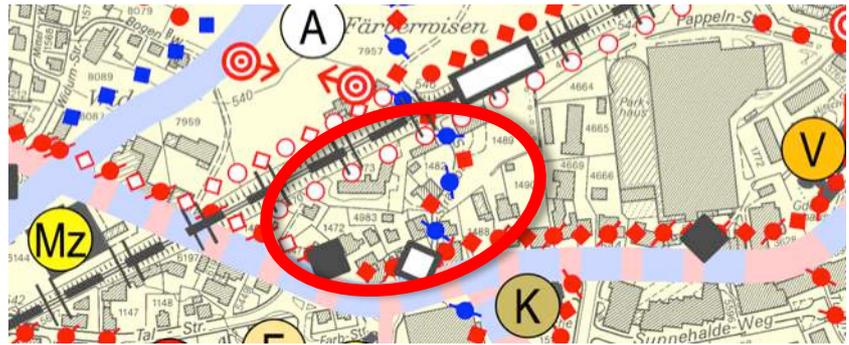
## Richtplan Verkehr

Gemäss Verkehrsplan II ist im Quartierplangebiet eine neue Fuss- und Wanderwegverbindung einzuplanen, welche entlang des Bahndamms angelegt werden soll und die Usterstrasse im Westen mit der Pappelstrasse im Osten verbindet.

Ausschnitt aus dem kommunalen Verkehrsplan II

kommunale Festlegungen	
bestehend	geplant

Radweg  
 Fuss- und Wanderweg ohne Hartbelag  
 Fuss- und Wanderweg mit Hartbelag  
 Ausgangspunkte für neue Fuss- und Wanderwegverbindungen



Teilrichtplan Zentrum

Mit dem Teilrichtplan Zentrum wurden die Rahmenbedingungen definiert, wie Wetzikons Zentrum weiterentwickelt werden soll. Es wurden dabei folgende generellen und gebietsspezifischen Ziele formuliert:

- Standort für Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Kultur sowie Ausbildungsschwerpunkt
- Weiterentwicklung als dichter Siedlungsteil mit hoher Siedlungsqualität; qualitatives Wachstum anstreben
- Hohe qualitative Anforderungen festlegen an städtische, öffentlich zugängliche Aussenräume unter besonderer Berücksichtigung der Bedürfnisse des Fussverkehrs
- Berücksichtigung der geplanten S-Bahn-Haltestelle Oberwetzikon mit ihren Anforderungen bei sämtlichen Planungen

Gemäss dem Teilrichtplan Zentrum ist für das Gebiet Oberwetzikon ein Bebauungskonzept auszuarbeiten. Zudem wird eine bauliche Verdichtung angestrebt. Hochhäuser bis zu 35 m Höhe sind möglich.

Diesen Anforderungen wurde mit dem Masterplan und dem darauf aufbauenden Gestaltungsplan nachgekommen. Die im Richtplan festgelegten wichtigen öffentlichen Fusswegverbindungen gilt es im Quartierplan zu berücksichtigen und grundeigentümerverbindlich umzusetzen.

Ausschnitt Teilrichtplan Zentrum

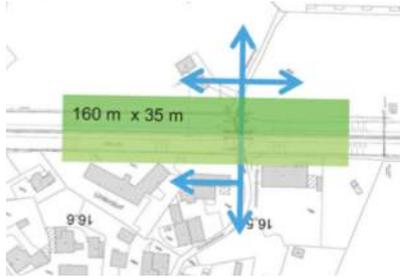
	Perimeter
	Bereiche für Bebauungskonzept
	Hochhäuser möglich grösste Höhe inkl. aller notwendigen technischen Aufbauten max. 35 m bzw. max. 45 m (Symbol, in der Lage nicht genau)
	Gebiete mit angestrebter baulicher Verdichtung
	Gebiete mit realisierter baulicher Verdichtung
	Inventar-/Schutzobjekte
	Städtische Aussenräume
	Wichtige Fussgängerquerungen
	Platzräume
	Strassenbegleitende Baumreihen
	Raumkante
	Sichtachse
	Grünräume (Öffentlich, privat oder bereits gesichert)
	Wichtige öffentliche Fusswegverbindungen
	Gewässerraum
	Raumsicherung für Haltestelle Oberwetzikon (Haltestelle geplant)



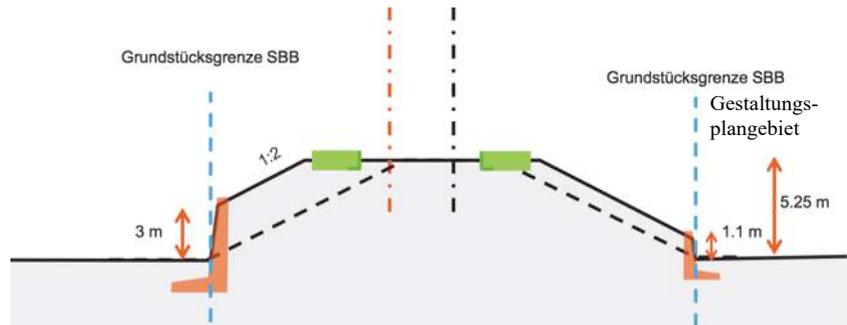
## Machbarkeitsstudie Doppelspur und S-Bahn-Haltestelle Oberwetzikon

Für die langfristig angedachte S-Bahn-Haltestelle Oberwetzikon wurde eine Machbarkeitsstudie durch die Firma Basler & Hofmann erstellt. Gemäss dieser werden für den Bau der Haltestelle und des zweiten Gleises keine Landflächen auf der Südseite des SBB-Grundstücks benötigt. Je nach Haltestellenvariante muss auf der Nordseite weiteres Land für den Bau der Haltestelle vorgesehen werden. Der Raumbedarf beschränkt sich im Quartierplangebiet auf das SBB-Grundstück.

Mögliche Haltestelle Oberwetzikon



Quelle: Basler & Hofmann



## Nutzungsplan

Im Zonenplan ist das Gestaltungsplangebiet der Zentrumszone A und der Kernzone A mit Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugewiesen. Der gesamte Bearbeitungsperimeter ist als Gebiet ausgewiesen, in welchem Hochhäuser bis maximal 35.0 m Höhe zulässig sind.

Im Rahmen der Revision von 2015 wurde für den Planungsperimeter eine Gestaltungsplanpflicht erlassen. Die Bestimmungen zu Gestaltungsplänen finden sich in Art. 3–5 der Bau- und Zonenordnung. Für den Gestaltungsplan Oberwetzikon sind primär Art. 3 Abs. 3, Art. 4 Abs. 1 und Art. 5 Abs. 2 BZO relevant:

Art. 3 Abs. 3 BZO  
Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht

"Bauten, Anlagen und deren Umgebung sind in den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht so zu gestalten, dass eine gute städtebauliche und architektonische Gesamtwirkung erzielt wird. Dies gilt auch für die Gestaltung des öffentlich zugänglichen Raumes, von Plätzen, Parks und anderen Freiräumen."

Art. 4 Abs. 1 BZO  
Allgemeine Anforderungen für Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht in Verdichtungsgebieten gemäss Richtplan

"In den Bereichen mit Gestaltungsplanpflicht gemäss Richtplan (Art. 5) müssen Gestaltungspläne mindestens den Umgang mit folgenden Sachinhalten aufzeigen:

- Lage und Grösse der Bauten und Anlagen
- Nutzungsverteilung unter Berücksichtigung von Passantenlagen
- Erschliessung mit Strassen und dichtem Fusswegnetz sowie Radwegverbindungen mit Anschluss an das überregionale und kommunale Radwegnetz
- Umgebungsgestaltung
- städtebaulich verträgliche Lärmschutzmassnahmen
- eine ökologische Bauweise und umweltschonende Produktion von Wärme und Warmwasser"

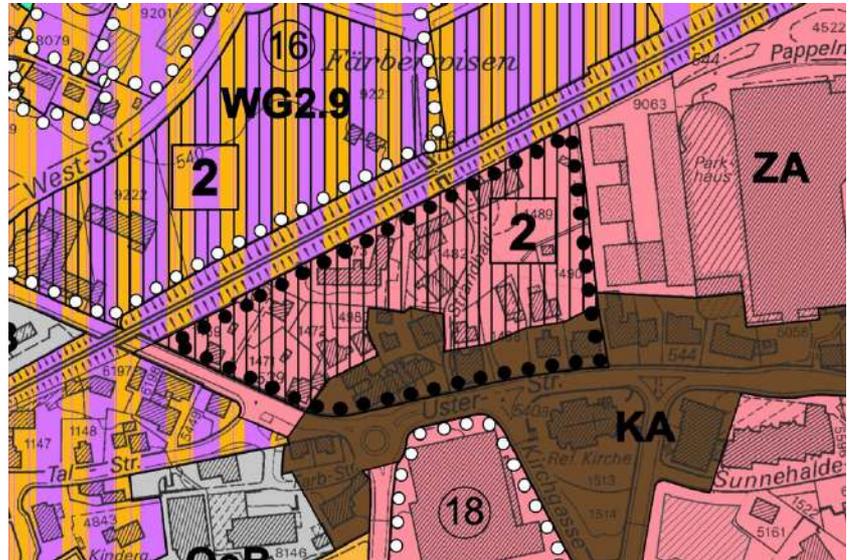
Art. 5 Abs. 2  
Spezifische Anforderungen für Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht in

"Im Gebiet Oberwetzikon müssen sich Neu-, Um- und Ersatzbauten sorgfältig zwischen die historische Gebäudezeile und den Bahndamm

Verdichtungsgebieten gemäss Richtplan

einfügen. Sie dürfen zudem die städtebauliche Präsenz der reformierten Kirche nicht wesentlich beeinträchtigen. Auf Schutzobjekte ist besondere Rücksicht zu nehmen."

Ausschnitt Zonenplan,  
 Stand 15./18. Dezember 2014



**Kernzone A (KA)**  
 Zonenbestimmungen

Entlang der Usterstrasse wurde primär die erste Bautiefe der Kernzone A zugewiesen. Die Kernzone A bezweckt die Wahrung und Pflege des ortstypischen Gebietscharakters.

Massvorschriften

Wird nach der Regelbauweise geplant, so gelten in der Kernzone A gemäss Art. 22 BZO für Neubauten die folgenden Massvorschriften:

Gebäudehöhe max. (m)	13.5
Gesamthöhe max. (m)	20.5
Baumassenziffer für Hauptgebäude max. (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	-
Baumassenziffer für besondere Gebäude max. (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	-
Gebäuelänge max. (m)	50.0
Grenzabstand min. (m)	5.0

## Zentrumszone A (ZA) Massvorschriften

In der Zentrumszone A gelten nach Regelbauweise für Neubauten die folgenden Massvorschriften (Art. 15 BZO):

Baummassenziffer max. (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	-
Gebäudehöhe max. (m)	
- bei Schrägdächern oder Flachdächern <b>mit</b> Attikageschoss	17.5
- bei Flachdächern <b>ohne</b> Attikageschoss	21.5
Gesamthöhe max. (m)	
- bei Schrägdächern oder Flachdächern <b>mit</b> Attikageschoss	24.5
- bei Flachdächern <b>ohne</b> Attikageschoss	21.5
Allseitiger Grundabstand min. (m)	5.0

## Hochhausgebiet 2

Gemäss Zonenplan liegt das Gestaltungsplangebiet im Hochhausgebiet 2. In diesem Gebiet sind Hochhäuser bis zu einer Höhe von 35 m zulässig. Art. 7 BZO enthält zusätzlich zu den übergeordneten Bestimmungen im PBG weitere erhöhte Anforderungen an Hochhäuser. Der Gestaltungsplan sieht keine Hochhäuser vor, sodass die entsprechenden Bestimmungen nicht beachtet werden müssen.

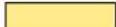
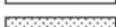
## Kernzonenplan und Ortsbildschutzinventar

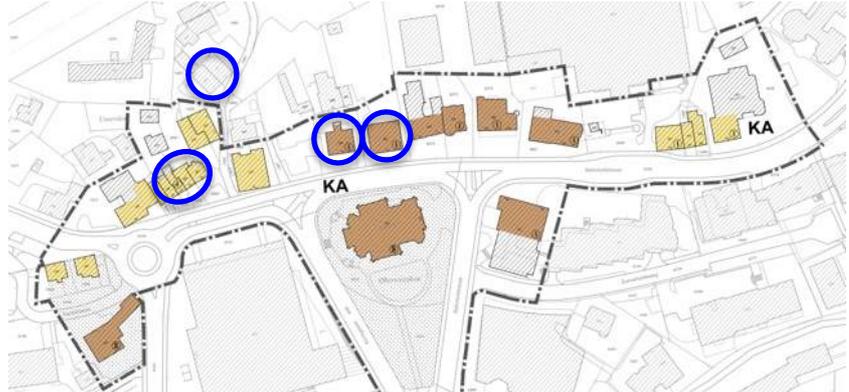
Die Kernzone A umfasst kulturhistorisch wertvolle Bauten. Diese sind im Kernzonenplan Nr. 1 mit brauner oder gelber Farbe speziell gekennzeichnet. Ein Teil dieser Bauten ist im kommunalen Inventar der Stadt Wetzikon aufgeführt (siehe Abbildung unten).

### Speziell bezeichnete Gebäude

Gemäss Art. 21ff BZO dürfen die speziell bezeichneten Gebäude nur unter Beibehaltung der Lage, des Gebäudeprofils und der Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden. Abweichungen vom heutigen Zustand können bewilligt werden, wenn diese aus Gründen der Wohnhygiene oder für die neue Zweckbestimmung des Gebäudes nötig sind und das Ortsbild nicht nachteilig beeinflusst wird. Ausserdem können Abweichungen angeordnet werden, wenn dadurch die Einpassung ins Ortsbild verbessert und die Verkehrssicherheit erhöht wird. Bei den im Kernzonenplan mit braun bezeichneten Gebäuden sind bezüglich Lage, Fassadenstruktur und Dachflächen nur geringfügige Abweichungen zulässig. Bei den mit gelb bezeichneten Gebäuden sind auch grössere Abweichungen gestattet, sofern dadurch eine bessere Gesamtgestaltung erzielt wird. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

Ausschnitt aus dem Kernzonenplan Nr. 1 mit inventarisierten Bauten blau umrandet (nicht genordet)

	Grenze Kernzone
	speziell bezeichnete Gebäude (gelb)
	speziell bezeichnete Gebäude (braun)
	Kernzonentyp
	besonders bezeichnete Aussenräume

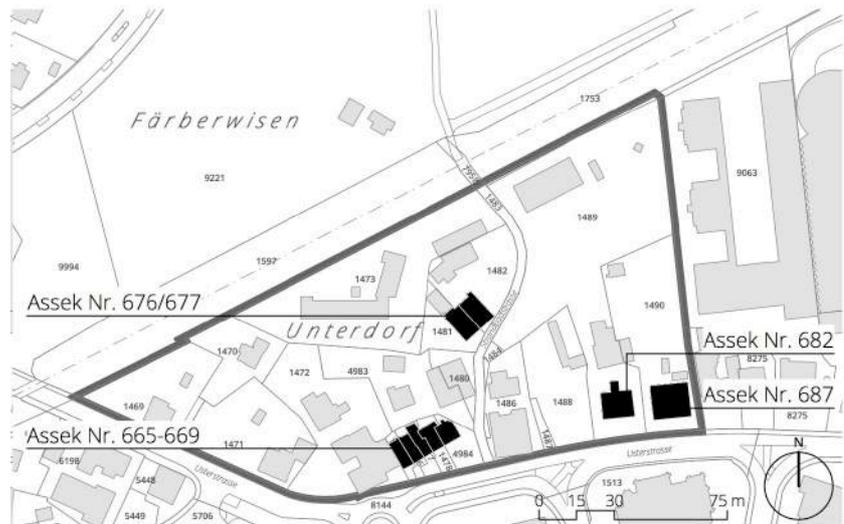


Inventarisierte Objekte

Bei den inventarisierten Objekten handelt es sich um folgende Liegenschaften:

- Doppelwohnhaus Strandbadstrasse 7/9, Assek. Nr. 676/677
- Flarzhause Usterstrasse 18/20/22/24/26, Assek. Nr. 665-669
- Wohnhaus Usterstrasse 10, Assek. Nr. 682
- Reformiertes Pfarrhaus Usterstrasse 8, Assek. Nr. 687

Übersicht inventarisierte Gebäude



Geschütztes Objekt

Das Doppelwohnhaus Assek. Nr. 676/677 an der Strandbadstrasse 7/9 steht im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG seit 2019 unter kommunalem Schutz (SRB 2019-140 Unterschutzstellung). Gemäss verwaltungsrechtlichem Vertrag vom 17. Juni 2019 stehen das Gebäude-äussere integral und weite Teile des Gebäudeinneren unter Schutz.

Schutzobjekt Assek. Nr. 676/677



Flarzhause Usterstrasse 18/20/22/24/26  
(Inv.-Nr. K 186)

Das Flarzhause an der Usterstrasse 18/20/22/24/26 mit den Assek.-Nrn. 665-669 weist primär folgendes Schutzziel auf: Erhaltung der Dachformen (ohne Lukarnen), des Reihenhauscharakters, der Reihenbefensterung und der Vorgärten an der strassenseitigen Hausseite.

Wohnhaus Usterstrasse 10  
(Inv.-Nr. K 184)

Das Wohnhaus an der Usterstrasse 10 mit der Assek.-Nr. 682 weist primär folgendes Schutzziel auf: Erhaltung von Kubus, der Dachformen, der Befensterung zusammen mit dem dreiteiligen Rundbogenfenster und des Ziergartens vor dem Haus. Zudem ist eine Wiederherstellung des ursprünglichen Hauseinganges an der strassenseitigen Fassade erwünscht.

Reformiertes Pfarrhaus Usterstrasse 8  
(Inv.-Nr. K 193)

Das reformierte Pfarrhaus an der Usterstrasse 8 mit der Assek.-Nr. 687 weist eine Selbstbindung gemäss § 204 PBG als bestehenden Schutz auf. Schutzziel ist die vollständige Erhaltung von Kubus, Dachform und Fassaden inklusive Befensterung und Inschriftentafeln.

### **Reformierte Pfarrkirche**

Südlich des Pfarrhauses befindet sich angrenzend an das Gestaltungsplangebiet die reformierte Pfarrkirche, welche unter kantonalem Denkmalschutz steht.

### **Bahndamm als Trockenstandort Natur- und Landschaftsinventar**

Der Bahndamm, welcher nördlich an das Gestaltungsplangebiet angrenzt, ist im Natur- und Landschaftsinventar der Stadt Wetzikon als Trockenstandort eingetragen.

### **Baulinien**

Es verlaufen keine kantonalen oder kommunalen Baulinien innerhalb des Geltungsbereichs des Gestaltungsplans.

## 2.4 Verkehrserschliessung

### Öffentlicher Verkehr

In unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes befindet sich an der südlich gelegenen Usterstrasse die Bushaltestelle "Zentrum", welche durch die Buslinien 852, 853 und 857 bedient wird. An den Wochenenden verkehrt zusätzlich die Nachtbuslinie N87. Weiter befindet sich die Bushaltestelle "Oberwetzikon" in Gehdistanz zum Areal. Diese Haltestelle wird neben der Buslinie 857 zusätzlich durch die Buslinien 850 und 851 bedient. Das Gestaltungsplangebiet liegt innerhalb der ÖV-Güteklasse B und verfügt somit über eine gute ÖV-Erschliessung.



Quelle:  
ÖV-Güteklassen: GIS-Browser  
Abrufdatum: 19. Oktober 2021

### Betriebs- und Gestaltungskonzept Usterstrasse

Die Usterstrasse soll im Abschnitt Tödistrasse bis Weststrasse umgestaltet werden. Das entsprechende Betriebs- und Gestaltungskonzept sieht gemäss Entwurf eine deutliche Verbreiterung des bestehenden Strassenquerschnitts vor. Eine Änderung des Geschwindigkeitsregimes ist nicht vorgesehen. Im Gestaltungsplangebiet wird daher entlang der Usterstrasse ein entsprechender Landerwerb erforderlich sein. Das Betriebs- und Gestaltungskonzept ist noch nicht öffentlich. Die erforderliche Abstimmung mit der Quartier- und Gestaltungsplanung ist daher zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht möglich. Es soll jedoch darauf geachtet werden, dass die gegenseitigen Anpassungen so gestaltet werden, dass einerseits eine Baumreihe im Abschnitt zwischen der SBB-Brücke und dem Kreiselpfad Tödistrasse gesichert und andererseits die Baubereiche entlang dieses Abschnitts nicht verschoben oder verkleinert werden.

### Betriebs- und Gestaltungskonzept Aufwertung Zentrum Oberwetzikon

Auch für die Bahnhof- / Usterstrasse ist im Abschnitt Pappelstrasse bis Tödistrasse eine Umgestaltung geplant. Das entsprechende Betriebs- und Gestaltungskonzept sieht gemäss Entwurf auf Höhe des Gestaltungsplangebiets eine Verbreiterung des Trottoirs und eine Neugestaltung der Bushaltestelle Zentrum vor. Zudem ist aus Lärmschutzgründen in diesem Abschnitt – nicht aber im Abschnitt Tödistrasse bis Weststrasse – eine Reduktion der Geschwindigkeit auf Tempo 30 (Streckensignalisation) vorgesehen. Es wird kein Land innerhalb des Gestaltungsplangebiets beansprucht. Das Betriebs- und

Gestaltungskonzept ist noch nicht öffentlich. Die erforderliche Abstimmung mit der Quartier- und Gestaltungsplanung ist daher zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht möglich.

#### **Bushaltestelle Zentrum**

Bei der Bushaltestelle "Zentrum" handelt es sich um eine Fahrbahnhaltestelle. In Richtung Robenhausen steht den aus- und zusteigenden Fahrgästen heute nur ein 2 m breites Trottoir als Warte- und Bewegungsbereich zur Verfügung. Gemäss aktuellem Entwurf des BGKs ist deshalb eine Verbreiterung der Zirkulationsfläche zwischen dem Fahrbahnrand und den angrenzenden Grundstücken nach Süden vorgesehen. Zudem ist ein behindertengerechter Ausbau der Bushaltestelle geplant mit einer Haltekante von 22 cm Höhe. Die Ausgestaltung der Zufahrt Strandbadstrasse ist mit der Umgestaltung der Usterstrasse abzustimmen. Zufahrt und Bushaltestelle können so gestaltet werden, dass sie nicht miteinander in Konflikt stehen.

## **2.5 Lärmsituation**

#### **Lärmbelastung Usterstrasse**

Das Gestaltungsplangebiet ist von der stark befahrenen Usterstrasse betroffen. Gemäss Lärmbelastungskataster des Kantons Zürich beträgt der höchste Emissionspegel (Abschnitt 41120) 78.9 dB(A) am Tag respektive 70.3 dB(A) in der Nacht. In diesen Werten ist die allgemeine Verkehrsentwicklung für den Planungshorizont von 10 Jahren mit einer Erhöhung der Emissionswerte um 1 Dezibel einkalkuliert. Die nördlich angrenzende Bahnlinie Wetzikon–Pfäffikon führt zu keinen Grenzwertüberschreitungen.

#### **Lärmgutachten**

Vor diesem Hintergrund wurde ein separates Lärmgutachten erarbeitet, welches die Lärmsituation vertieft untersucht und die Machbarkeit für die Überbauung gemäss den Anforderungen der Lärmschutzverordnung (LSV) nachweist (siehe Beilage B). Die Berechnungen wurden mit den Gebäuden, welche gemäss den im Gestaltungsplan definierten Mantellinien und Höhen möglich sind, durchgeführt.

#### **Immissionsgrenzwerte vs. Planungswerte**

In Absprache mit der kantonalen Fachstelle Lärmschutz gilt das bereits überbaute Gebiet als erschlossen, weshalb hier die Immissionsgrenzwerte massgebend sind. Als nicht erschlossen gelten die noch nicht überbauten Grundstücke im nordöstlichen Teilgebiet. Hier kommen die um 5 Dezibel strengeren Planungswerte zur Anwendung.

#### **Lärmempfindlichkeitsstufen II und III**

Das Planungsgebiet liegt in der Kernzone A und der Zentrumszone A. Für diese Zonen gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III. Diese Empfindlichkeitsstufe (ES) gilt jedoch nach kantonomer Praxis nur, wenn im Gestaltungsplan ein Gewerbeanteil von mindestens 20 Prozent vorgeschrieben wird. Diese Vorgabe wird gemäss Gestaltungsplan für die Baubereiche entlang der Usterstrasse und den an den Quartierplatz angrenzenden Baubereich in der zweiten Bautiefe festgelegt.

Für die übrigen Baubereiche innerhalb des Gestaltungsplangebiets werden keine Nutzungsvorgaben gemacht, weshalb dort die ES II gilt. Gemäss LSV gelten somit je nach Baubereich die folgenden Grenzwerte für Räume mit lärmempfindlicher Nutzung.

Empfindlichkeitsstufe (ES)	Planungswert Lr in dB(A)		Immissionsgrenzwert Lr in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
ES II	55	45	60	50
ES III	60	50	65	55

### Massnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte erforderlich

Das Lärmgutachten zeigt auf, dass entlang der Usterstrasse die massgebenden Immissionsgrenzwerte der ES III in der kritischen Nachtphase an den strassenseitigen Fassaden um bis zu 6 dB(A) überschritten werden. Auf den seitlich zur Usterstrasse angeordneten Fassaden können aber die Grenzwerte bis auf wenige Ausnahmen eingehalten werden. Als Massnahmen kommen etwa durchgehende Wohn-/Esszimmer mit lärmabgewandter Lüftung oder die Anordnung lärmunempfindlicher Räume an den lärmexponierten Fassaden in Frage. In einzelnen Baubereichen werden auch auf den seitlich zur Strasse angeordneten Fassaden die Grenzwerte um 1 bis 2 dB(A) überschritten. In diesen Fällen sind zusätzlich vorspringende Gebäudeteile, Balkone oder Loggien denkbar.

Im Rahmen des laufenden Strassenlärmisanierungsprojekts steht eine Geschwindigkeitsreduktion auf Tempo 30 zur Diskussion. Mit dieser Massnahme könnte die Lärmbelastung an der Quelle entschärft werden, was eine zusätzliche Entlastung der Lärmsituation bringen würde (ca. 3 dB(A) im Durchschnitt).

Zu beachten gilt weiter, dass gemäss Art. 7 Abs. 1 LSV im Bereich der neuen Tiefgaragenein- und -ausfahrten die Planungswerte eingehalten werden müssen. Die Lage dieser Ein- und Ausfahrten ist, einmal abgesehen von der Tiefgarage östlich der Strandbadstrasse, noch nicht bekannt, weshalb im Lärmgutachten dieser Aspekt nicht untersucht wurde. Im Baubewilligungsverfahren ist ein entsprechender Lärnmachweis zu erbringen.

Maximale Fassadenbelastungen durch  
 Strassenlärm in der Nacht (in Dezibel)



Quelle: ingenieurbüro andreas suter

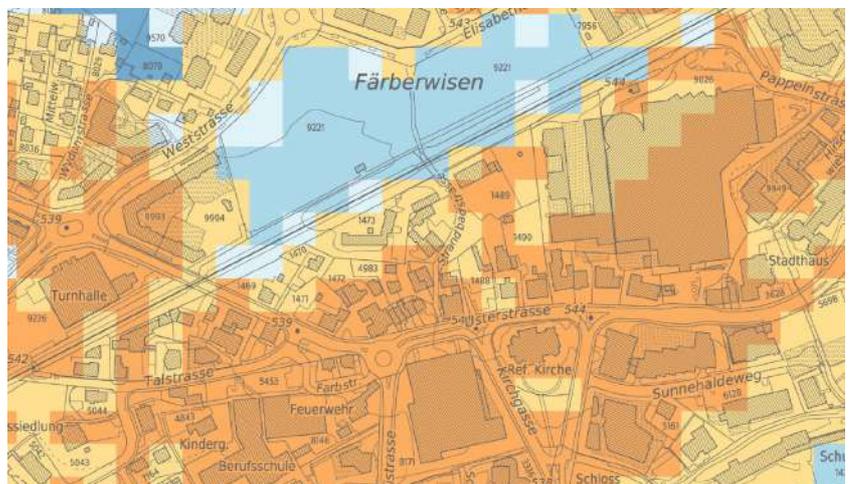
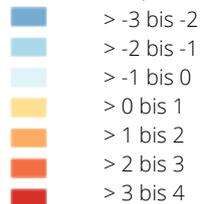
## 2.6 Lokalklima

### Lokalklimatische Situation

Die voranschreitende Klimaveränderung bewirkt zunehmende Temperaturen und eine stärkere Wärmebelastung sowohl tagsüber wie auch nachts. Dieser Effekt kann durch Arealentwicklungen zusätzlich verstärkt werden. Eine übermässige Wärmebelastung stellt, zusammen mit einer hohen Schadstoffbelastung der Luft, ein gesundheitliches Risiko für die Wohnbevölkerung dar.

Im Planungsperimeter sind die lokalklimatischen Bedingungen vergleichsweise gut. Zwar ist in der ersten Bautiefe entlang der Usterstrasse ein Wärmeineffekt feststellbar. Dennoch ist die Überwärmung innerhalb des Planungsgebiets nur schwach ausgeprägt, sodass die Belastungssituation gering ist.

Wärmeineffekt [°C] im Gebiet  
 Oberwetzikon, Nachtsituation (4 Uhr)



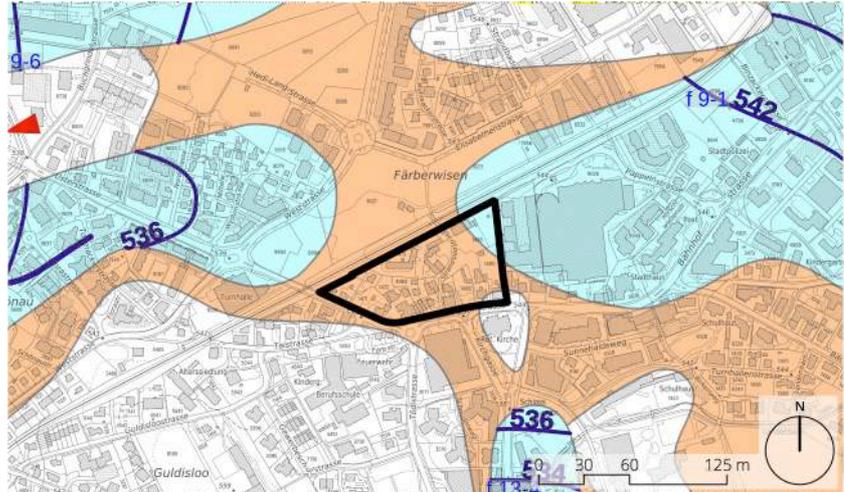
Quelle: Kantonale Klimaanalysekarte,  
 maps.zh.ch, 9.3.2023



Ausschnitt Grundwasserkarte  
(Mittelwasserstand)

-  Gebiet geringer Grundwassermächtigkeit (meist weniger als 2 m) oder geringer Durchlässigkeit, Randgebiet mit unterirdischer Entwässerung zum Grundwassernutzungsgebiet
-  Gebiet mittlerer Grundwassermächtigkeit (10 bis 20 m)
-  Nachgewiesene Fliessrichtung
-  Isohypsen der Grundwasseroberfläche

Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)  
Abrufdatum: 13. Juli 2020



#### Bauen im Grundwasser

Im Gewässerschutzbereich Au ist für Bauten unter dem höchsten Grundwasserspiegel eine wasser- und gewässerschutzrechtliche Bewilligung (§ 70 Wasserwirtschaftsgesetz, Art. 19 Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer, Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung) erforderlich. Die kantonale Bewilligungspraxis ist im AWEL-Merkblatt "Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutz-zonen" beschrieben. Gemäss dem Merkblatt wird auch in Gebieten mit hohem Mittelwasserstand (MW) in der Regel ein Untergeschoss bis max. 3 m unter dem gewachsenen Terrain zugelassen. In Gebieten mit geringer Grundwassermächtigkeit (weniger als 2 m), geringer Durchlässigkeit oder in Randgebieten des Grundwasservorkommens sind Einbauten unter dem mittleren Grundwasserspiegel einfacher möglich.

Spätestens im Baubewilligungsverfahren sind in einem hydrogeologischen Gutachten die detaillierte Grundwassersituation aufzuzeigen und allenfalls erforderliche Massnahmen zu definieren.

#### Hochwassergefährdung

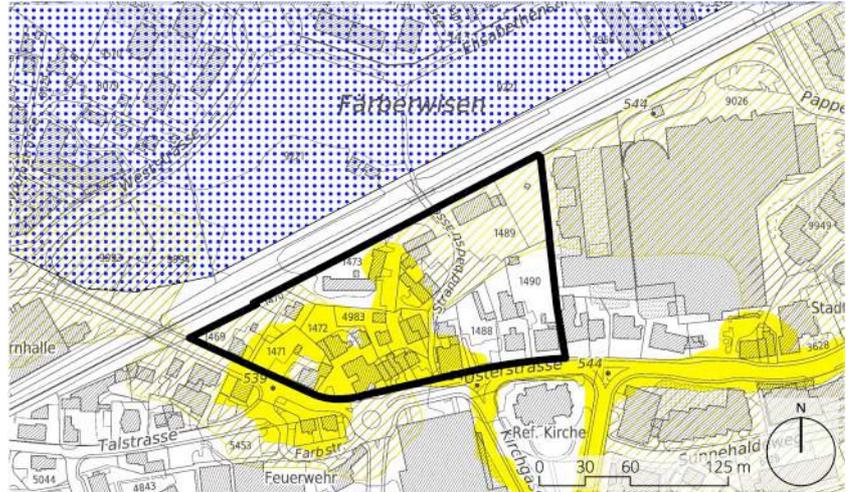
Das Gestaltungsplangebiet weist gemäss Naturgefahrenkarte teilweise eine geringe Gefährdung sowie eine Restgefährdung durch Hochwasser auf (siehe Abbildung unten). Die Austrittsstellen befinden sich beim Chämptnerbach in Kempton, welche jedoch erst ab einem 300-jährigen Hochwasserereignis eintreten. Die Wassertiefen sind im Ereignisfall grossmehrheitlich kleiner als 25 cm. Weiter liegt gemäss Hinweiskarte eine Gefährdung durch gewässerunabhängigen Oberflächenabfluss vor. Durch die vorgesehene bauliche Verdichtung des Areals steigt das Schadenpotenzial und damit das Hochwasserrisiko.

Da im Gestaltungsplangebiet Sonderrisiko-Objekte wie z.B. Altersheime, Schulen oder Kitas zum heutigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden können, ist zu prüfen, ob aus Gründen der Planungs- und Rechtssicherheit bereits im Rahmen des Gestaltungsplans mittels Objektschutzkonzept den Gefährdungen begegnet werden kann.

Ausschnitt Naturgefahrenkarte

-  Geringe Gefährdung
-  Restgefährdung
-  Grundwasseranstieg

Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)  
 Abrufdatum: 13. Juli 2020



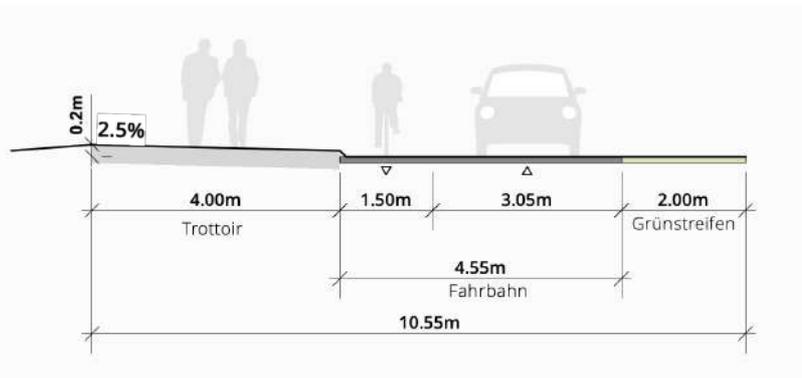
Hochwassergefährdung deutlich geringer

Vor diesem Hintergrund wurde ein Objektschutzgutachten in Auftrag gegeben (siehe Beilage). Im Rahmen dieses Auftrags wurde auch die Gefahrenkarte mittels 2D-Modellierung auf ihre Richtigkeit überprüft. Dabei zeigte sich, dass der Wassereintrag in das Planungsgebiet um einiges geringer ist, als dies die Gefahrenkarte bei einem 300-jährlichen Hochwasserereignis angibt (siehe Abbildung unten). Es verbleibt nur noch eine kleine Fläche, welche von Fliesstiefen kleiner als 25 cm betroffen wäre.

Schutzkonzept

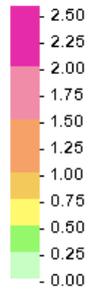
Das vorgeschlagene Schutzkonzept sieht vor, den nördlichen Strassenrand (Trottoir) der Usterstrasse zum Planungsgebiet hin leicht zu erhöhen, sodass kein Wasser mehr von der Usterstrasse in den Gestaltungsperimeter hineinfließen kann. Die Einfahrt in die Tiefgarage und in die Strandbadstrasse sowie der Gehwegabschluss sind im Vergleich zum tiefsten Punkt der Strasse mindestens 20 cm höher anzusetzen. Diese Massnahmen sind im Rahmen der Strassenbauprojekte zur Uster- und Strandbadstrasse als auch bei der Projektierung der Tiefgaragenzufahrt entsprechend zu berücksichtigen und umzusetzen. Die Sonderrisikoobjekte sollen wo möglich mittels Objektschutzmassnahmen auf ein EHQ geschützt werden. Die im Objektschutzkonzept aufgeführten Schutzkoten sind in den weiteren Planungsschritten zu berücksichtigen.

Schematischer Strassenquerschnitt der geplanten Usterstrasse mit möglicher Gestaltung auf Höhe der Kreuzung Strandbadstrasse und der geplanten Tiefgaragenzufahrt



Wasserstände beim HQ300 gemäss  
Naturgefahrenkarte (links oben) und  
Neumodellierung

Fliesstiefen (m)



Quelle: HOLINGER AG

### Öffentliche Oberflächengewässer

Es befindet sich kein öffentliches Oberflächengewässer innerhalb des Planungsgebiets.

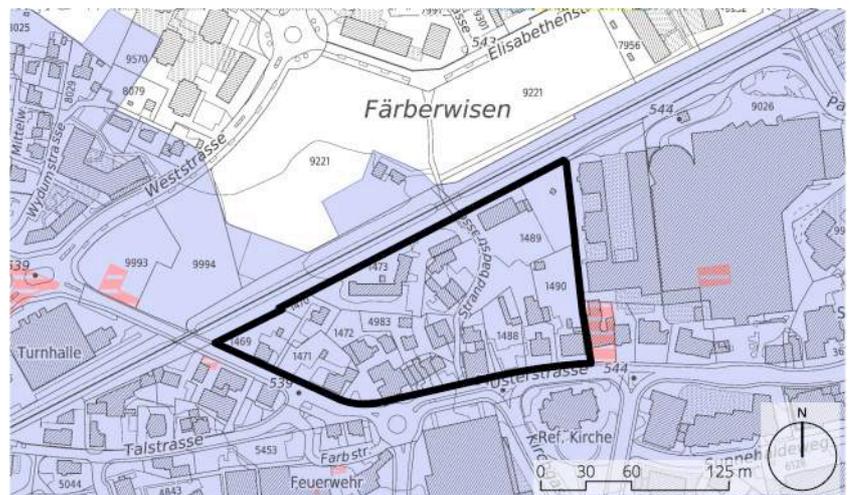
### Altlasten / Schadstoffbelastungen des Erdreichs

Gemäss der Karte "Prüfperimeter für Bodenverschiebungen" bestehen für das gesamte Gebiet Hinweise, dass die Schwermetallbelastungen des Bodens die Richtwerte gemäss der Verordnung über die Belastungen des Bodens (VBBö) überschreiten. Bei Bodenverschiebungen muss die tatsächliche Belastung erhoben und eine kommunale Bewilligung eingeholt werden.

Kataster der belasteten Standorte

Im Kataster der belasteten Standorte (KbS) sind gemäss GIS-Browser keine Einträge innerhalb des Gestaltungsplangebietes vorhanden. Das östlich angrenzende Grundstück Kat. Nr. 9062 ist belastet. Für das Planungsgebiet sind aber keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten.

Ausschnitt Übersichtskarte mit  
Hinweisen auf Schadstoffbelastungen



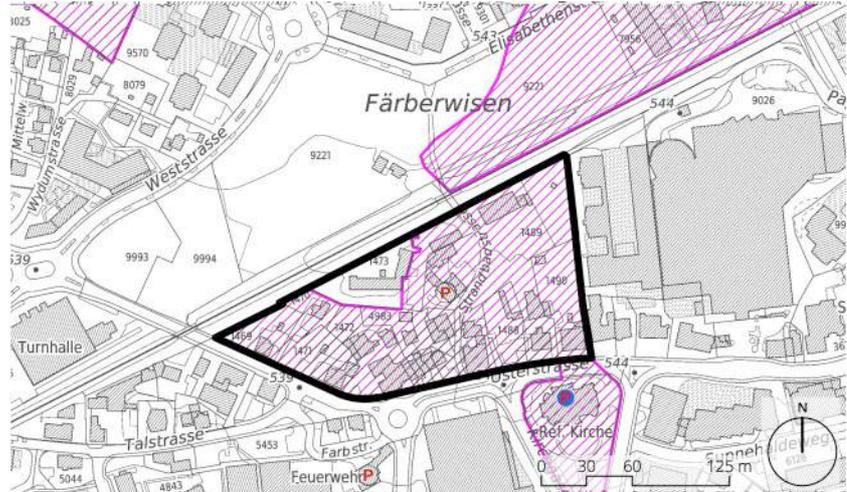
Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)  
Abrufdatum: 13. Juli 2020

### Archäologischen Zonen

Das Gestaltungsplangebiet liegt weitgehend in der archäologischen Zone Nr. 17. Bauprojekte sind der Kantonsarchäologie im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zur Stellungnahme zu unterbreiten.

Ausschnitt Karte Archäologische Zonen

- Personaldienstbarkeit  
privatrechtlich
- Archäologischen Zonen



Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)  
 Abrufdatum: 13. Juli 2020

### Energieplanung

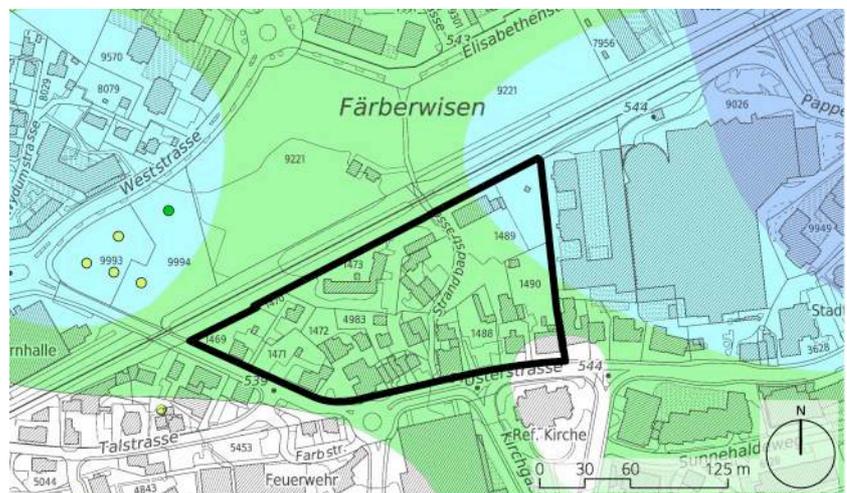
Gemäss kantonalem Energieplan liegt der Gestaltungsplan in einem Gebiet, in welchem sich Teilbereiche mit hoher Wärmedichte zur Versorgung mit leitungsgebundenen Energieträgern (Erdgas/Wärmeverbunde) eignen.

Im kantonalen Wärmenutzungsatlas ist ersichtlich, dass der Perimeter des Gestaltungsplans im Bereich der Zulässigkeitszonen C und D liegt. In dieser Zone sind Erdwärmesonden, thermoaktive Elemente, Erdregister, Energiekörbe sowie die Grundwasser-Wärmenutzung unter Beachtung spezieller Auflagen grundsätzlich zulässig.

Die Stimmberechtigten der Stadt Wetzikon haben sich Ende 2020 in einer Volksabstimmung dafür ausgesprochen, dass die Wärme- und Kälteversorgung der Stadt möglichst auf Fernwärme der Kehrrechtverwertungsanlage in Hinwil (KEZO), der Abwasserreinigungsanlage (ARA) Flos und weiteren erneuerbaren Energiequellen basieren soll. 2022 wurde die kommunale Energieplanung überarbeitet. Diese definiert weite Teile des Siedlungsgebiets als Versorgungsgebiete für eine leitungsgebundene Energieversorgung. Das Planungsgebiet liegt im Versorgungsgebiet 3.1 Oberwetzikon Zentrum, in welchem der Energieträger Abwärme (aus Kehrrechtverbrennungsanlagen) vorgesehen und ein Anschluss zu prüfen ist.

Ausschnitt Wärmenutzungsatlas

- Zone C
- Zone D
- Erdwärmesonden  
(mit Bohrprofil)
- Erdwärmesonden  
(ohne Bohrprofil)



Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)  
 Abrufdatum: 13. Juli 2020

### **Nichtionisierende Strahlung (NIS)**

Das Gestaltungsplangebiet grenzt im Norden an die SBB-Linie Wetzikon–Effretikon. Gemäss Art. 1 der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) sind Menschen vor schädlicher oder lästiger nichtionisierender Strahlung zu schützen. Die NISV legt Immissionsgrenzwerte fest, welche überall eingehalten werden müssen, wo sich Menschen aufhalten können (Art. 13 Abs. 1 NISV). Bei Einhaltung dieser Grenzwerte sind keine nachweisbaren schädlichen Einwirkungen auf Menschen zu erwarten. Zudem sind an Orten mit empfindlichen Nutzungen (OMEN) vorsorgliche Emissionsbegrenzungen einzuhalten, sofern das Bauvorhaben in einer Bauzone liegt, welche erst nach Inkrafttreten der NISV am 1. Februar 2000 eingezont wurde.

Das Gestaltungsplangebiet wurde vor Inkrafttreten der NISV eingezont. Es muss daher nur der Immissionsgrenzwert nach Art. 13 Abs. 1 NISV zum Schutz vor kurzfristigen Wirkungen eingehalten werden. Dieser Grenzwert, welcher bei 300 Mikrot Tesla liegt, wird ausserhalb des Bahngeländes überall eingehalten. Es sind keine detaillierten Berechnungen oder Prognosen notwendig.

Bei Bauvorhaben in der Nähe der Bahnlinie ist die SBB vor Erteilung der Baubewilligung anzuhören.

### **Fruchtfolgefleichen**

Das Gestaltungsplangebiet liegt in der Bauzone und somit im Siedlungsgebiet. Es sind keine Fruchtfolgefleichen betroffen.

### **Chemie-Risikokataster**

Das Gestaltungsplangebiet tangiert gemäss Chemie-Risikokataster keinen Konsultationsbereich.

## 3 RICHTKONZEPT

### 3.1 Testplanung

#### Ziele der Testplanung

Die Testplanung hatte zum Ziel, die städtebauliche Entwicklung samt den dazugehörigen Nutzungen und der notwendigen Erschliessung konzeptionell zu klären. Die Testplanung sollte aufzeigen, wie das Gebiet qualitativ strukturiert und nachhaltig entwickelt werden kann mit Bedacht auf die bestehenden Werte, wie der starken Durchgrünung und den kulturhistorisch wertvollen, inventarisierten Bauten. Zudem wurde vorgegeben, dass die Erschliessungsdefizite behutsam behoben werden sollen. Es wurde angestrebt, mit möglichst geringem Flächenbedarf einen bestmöglichen Nutzen zu generieren, welcher gleichermaßen den privaten Grundeigentümern wie der Öffentlichkeit zugutekommt.

Die konzeptionellen Vorschläge sollten zudem auf die "Dreigliedrigkeit" des Testplanungsgebietes reagieren: In der Kernzone stehen primär das Bewahren des Bestandes sowie die punktuelle Ergänzung im Vordergrund. Das Dreieck "Usterstrasse – Bahnlinie – Strandbadstrasse" bietet sich für eine bauliche Nachverdichtung und Erneuerung des Bestandes an. Und der nur schwach bebaute Bereich im Nordosten des Bearbeitungsperimeters beinhaltet grosses Potenzial für die Entwicklung einer neuen, urbanen Struktur.

#### Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium der Testplanung bestand aus folgenden Mitgliedern:

##### Fachleute

- Peter Ess, dipl. Arch FH, Mitglied SIA, ehemaliger Direktor des Amtes für Hochbauten der Stadt Zürich, Moderator Werkstattgespräche
- Elisabeth Boesch, dipl. Arch. ETH, Mitglied BSA und SIA, Mitglied Stadtbildkommission
- Marie-Noëlle Adolph, dipl. Ing. Landschaftsarchitektur FH, Mitglied BSLA und SIA
- Judith Casagrande, Stadtplanerin, MAS ETH Raumplanung
- Peter von Känel, Ortsplaner und Verfahrensbegleitung

##### Sachverständige

- Susanne Sieber, Stadträtin (Vorsitz)
- Ruedi Rüfenacht, Stadtpräsident
- Thomas Gerber, Abteilungsleiter Hochbau

##### Beratende Mitglieder

- Esther Kündig-Albrecht, Vertreterin KLRG (Kommission für Raumplanung und Landgeschäfte)
- Rolf Zimmermann, Vertreter KLRG
- Christian Horat, Grundeigentümerversprecher
- Uwe Scheibler, Grundeigentümerversprecher
- Angelika Salgo, Grundeigentümerversprecherin

### Teilnehmende Büros

Folgende drei Büros waren zur Teilnahme am Testplanungsverfahren eingeladen (in alphabetischer Reihenfolge):

- ernst niklaus fausch architekten, Zürich / Aarau
- Morger Partner Architekten AG, Basel
- Salewski & Kretz Architekten GmbH, Zürich

### Vorgehen

Das Testplanungsverfahren startete mit einer Begehung. Während des Verfahrens fanden zwei Werkstattgespräche statt. Das erste Werkstattgespräch diente dazu Analyse, Konzeptansätze, Herangehensweisen und Strategien mit den Architekturbüros zu diskutieren. Am zweiten Werkstattgespräch wählte das Beurteilungsgremium aus den drei Konzepten und Strategien denjenigen Lösungsansatz aus, welcher bei der Erstellung des Masterplans wegleitend sein sollte.

### Ansatz des Büros Salewski & Kretz wegleitend für Masterplan

Bei dem durch das Beurteilungsgremium ausgewählten Lösungsansatz handelt es sich um den Ansatz des Teams Salewski & Kretz mit Beglinger + Bryan Landschaftsarchitektur. Dieser Ansatz operiert nahe am Bestand, sodass die Anforderung einer weitgehend unabhängigen Entwicklung der einzelnen Liegenschaften und der jeweiligen Grundeigentümer am besten erfüllt werden konnte. Es konnte zudem festgestellt werden, dass dieser Ansatz auch am stärksten auf die, gemäss Programm gewünschte, "Dreigliedrigkeit" des Testplanungsgebietes reagierte (siehe Abbildung "Teilräume" unten).



Teilräume



Quelle: Salewski & Kretz Architekten

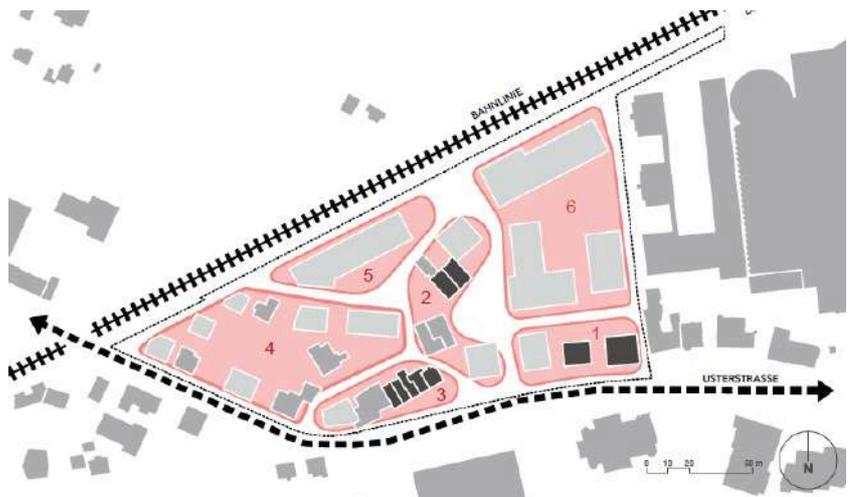
### Synthesebericht und Masterplan

Nach dem Entscheid des Beurteilungsgremiums, dass der Ansatz des Teams Salewski & Kretz mit Beglinger + Bryan Landschaftsarchitektur weiterverfolgt werden soll, wurde ein Synthesebericht und Masterplan erstellt, welche vom Stadtrat verabschiedet wurden (SRB 2019-11, siehe Beilagen D und E). Der von SUTER • VON KÄNEL • WILD erarbeitete Masterplan zeigt zu den vier Schwerpunkten Städtebau, Freiräume, Nutzungen sowie Verkehrserschliessung und Parkierung u. a. folgende Lösungsansätze auf:

Städtebau

Entlang der Usterstrasse werden die inventarisierten Gebäude bestehen bleiben und punktuell durch Neubauten ergänzt. Rückwärtig entsteht eine "Gartenwelt" (4), ein neu konzipierter "Wohnpark" (6) mit grossvolumigen Baukörpern und entlang des Bahndamms ein Neubau mit fünf Vollgeschossen (5). Die bestehende Strandbadstrasse wird teilweise nach Osten verschoben und führt dabei über öffentliche Platzräume (siehe gelbe Fläche im Plan "Schema Freiräume").

Schema Städtebau

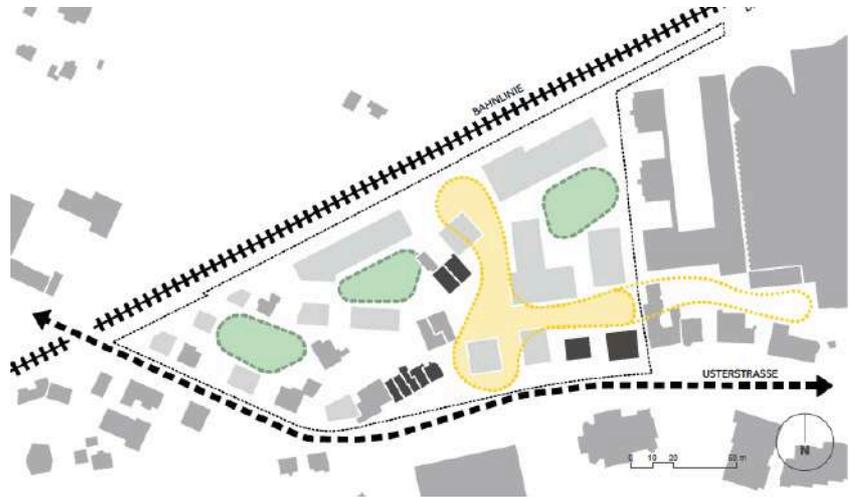


Freiräume

Der zentrale öffentliche Platz, definiert durch Gebäude des Wohnparks, weiteren Neubauten und zwei Bestandesbauten, sowie die weiteren Strassen- und Gassenräume dienen dem Quartier als Aufenthalts- und Verkehrsfläche mit niedrigem Geschwindigkeitsregime.

Neben den öffentlichen Räumen sollen auch private Frei- und Grünräume, wie sie heute bereits bestehen, erhalten werden (grüne Flächen).

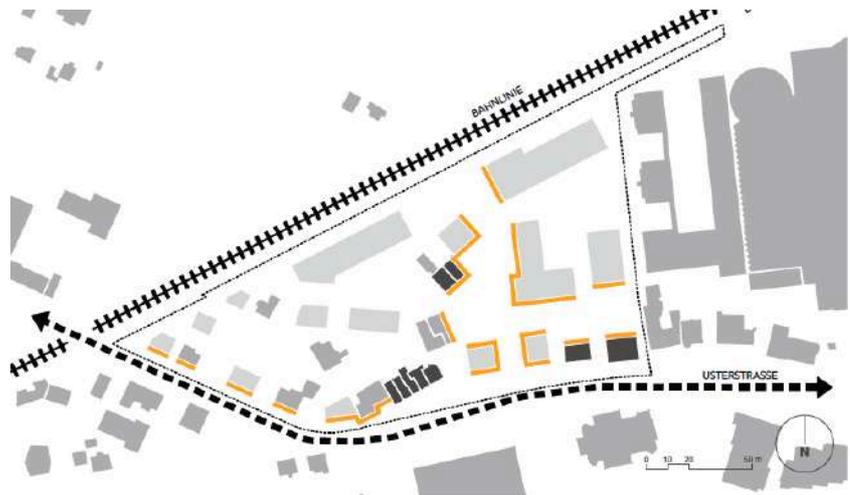
Schema Freiräume



Nutzungen

Wie bisher steht auch in Zukunft die Wohnnutzung im Vordergrund. Erwünscht ist auch ein gewisses Mass an Flächen für Büros, Dienstleistungsbetriebe und mässig störendes Gewerbe (ohne stark verkehrserzeugende Nutzungen). An den Rändern von potenziellen Passantenlagen wie öffentlichen Plätzen, Strassen und Wegen (orange Bereiche) sind publikumsorientierte Nutzungen erwünscht, es sind aber fallweise auch Wohnnutzungen denkbar. Die Erdgeschosse und die Vorbereiche sind der Nutzung entsprechend auszubilden.

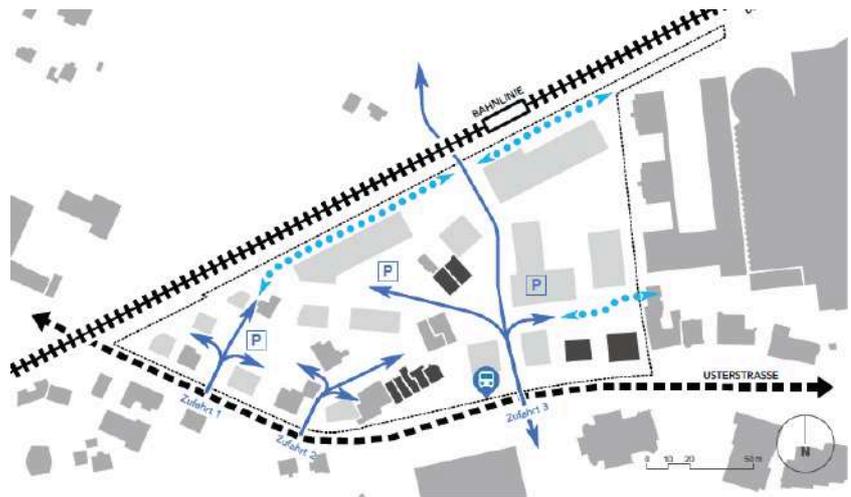
Schema Nutzungen



Verkehrerschliessung und Parkierung

Die Zufahrten zum Betrachtungsperimeter ab Usterstrasse verringern sich von heute sechs auf drei und werden als Stichstrassen ausgebildet. Die verbindliche Festlegung der jeweiligen Grundstückerschliessung erfolgt im Rahmen der Gestaltungs- und Quartierplanung. Das gesamte Quartier soll im Minimum eine Tempo 30-Zone werden, wobei Tempo 20 im Bereich der öffentlichen Plätze zu prüfen ist.

Schema Verkehrserschliessung und Parkierung



**Verabschiedung des Syntheseberichts und des Masterplans**

Die beiden Dokumente wurden am 19. November 2018 vom Beurteilungsgremium und am 23. Januar 2019 durch den Stadtrat verabschiedet.

### 3.2 Richtkonzept

**Überarbeitung Masterplan zu Richtkonzept**

Der Masterplan wurde anschliessend durch Salewski & Kretz Architekten und Beglinger + Bryan Landschaftsarchitektur zu einem Richtkonzept weiterentwickelt. Dabei wurde der Masterplan in verschiedenen Positionen aufgrund neuer Erkenntnisse und teilweise veränderter Absichten von Seiten Grundeigentümer überprüft und geschärft. Das Resultat der Überarbeitung bildet als Richtkonzept die konzeptionelle Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplan.

Nachfolgend werden die wichtigsten Änderungen und Präzisierungen des Richtkonzepts erläutert (siehe auch Beilage A).

**Erschliessungskonzept**

Vier anstelle von drei Anschlusspunkten

Das Richtkonzept geht neu von vier Anschlusspunkten ab der Usterstrasse aus. Zum Nachweis der verkehrstechnischen Machbarkeit wurden dazu in Absprache mit dem kantonalen Tiefbauamt mögliche Auswirkungen auf die Usterstrasse im Rahmen einer Verkehrsstudie untersucht (siehe Beilage C). Die Studie der SNZ Ingenieure und Planer kommt zum Schluss, dass die Erschliessung des Gestaltungsplangebietes mit den vorgesehenen vier Anschlüssen aus Sicht der verkehrlichen Leistungsfähigkeit unproblematisch ist. Zur einfacheren Identifizierung werden diese Anschlüsse von Westen nach Osten durchnummeriert.

Leistungsfähigkeit der Anschlüsse 1 bis 4

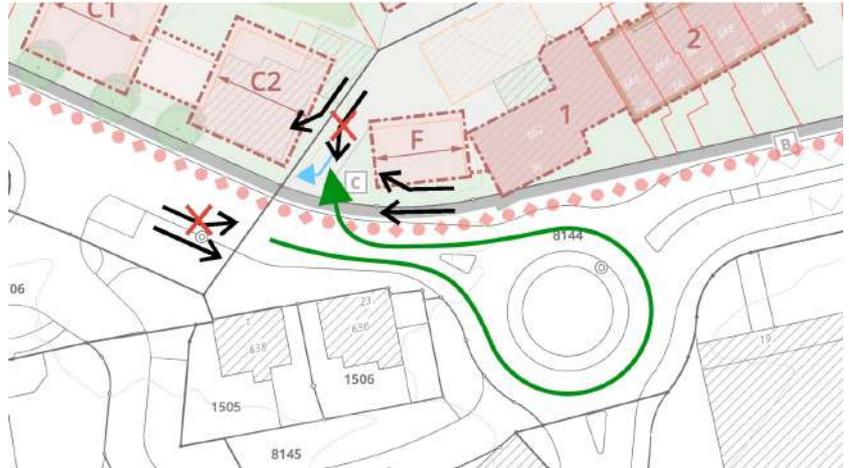
In der SNZ-Studie wurden für alle vier Anschlüsse statische und dynamische Beurteilungen der Leistungsfähigkeit durchgeführt. Gemäss den Berechnungen erreichen die Anschlüsse 1 und 2 eine zufriedenstellende Verkehrsqualitätsstufe (C) und die Anschlüsse 3 und 4 eine sehr gute Verkehrsqualitätsstufe (A). An den etwas stärker belasteten

Anschlussknoten 3 und 4 ist die gute Leistungsfähigkeit mit dem vorgesehenen Rechts-/Rechts-Regime zu erklären.

Anschluss 2

Für den Anschlussknoten 2 empfiehlt die Studie das Linksabbiegen ins Gestaltungsplangebiet zu verbieten und über den Kreisel Tödistrasse anzubieten (siehe Abbildung unten). Diese Massnahme wird im Rahmen des aktuell in Erarbeitung befindlichen Betriebs- und Gestaltungskonzepts Usterstrasse geprüft.

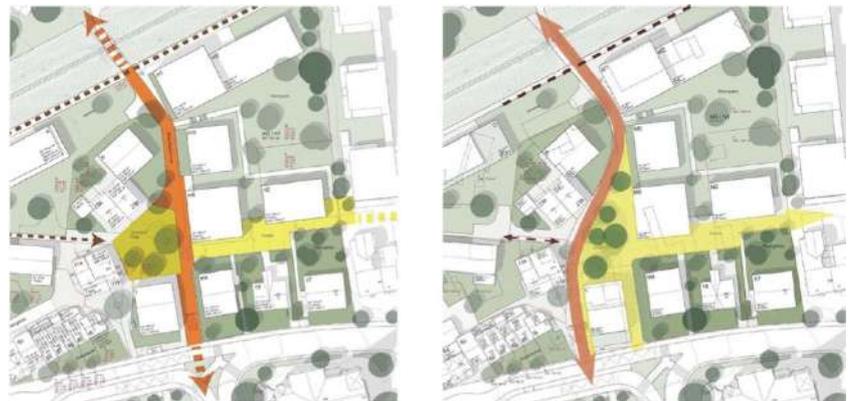
Empfohlenes Verkehrsregime für Anschluss 2



Anschluss 3: Keine Teilverlegung der Strandbadstrasse

Der ursprüngliche Entwurf des Betriebs- und Gestaltungskonzepts Oberwetzikon von 2012 schlug einen neuen Kreisel auf der Usterstrasse auf Höhe Kirchgasse verbunden mit einer Änderung des Verkehrsregimes vor. Nachdem 2020 der Kanton diese Neuorganisation des Verkehrs nicht zur Weiterbearbeitung empfohlen hatte, entschied der Stadtrat, das Kreiselprojekt nicht mehr weiterzuverfolgen (SRB 2020-167). Ohne Kreisel macht die Verlegung der Strandbadstrasse jedoch wenig Sinn, weshalb die Strandbadstrasse an der heutigen Lage verbleibt.

Erschliessungsvarianten mit und ohne Teilverlegung der Strandbadstrasse



Quelle: Salewski & Kretz Architekten

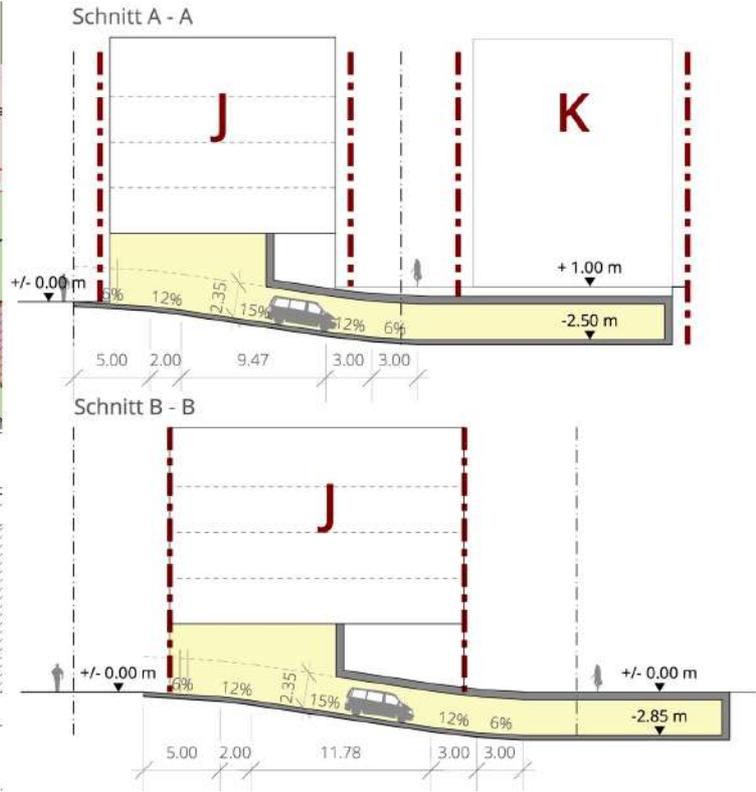
Erschliessung Flarzgebäude

Die Erschliessung der Flarzgebäude (Usterstrasse 18/20/22/24/26) war im Masterplan von Westen über die "Zufahrt 2" (Anschluss 2) und eine neue Erschliessungsstrasse angedacht. Dies hätte den Teilabbruch des Gebäudes Usterstrasse 30 oder Usterstrasse 32 bedingt. Auf Wunsch des betroffenen Grundeigentümers sieht das

Richtkonzept zwei Varianten mit und ohne Teilabbruch der Liegenschaft Usterstrasse 30 vor. Ohne Teilabbruch der Liegenschaft Usterstrasse 30 wäre die Zufahrt ungeeignet als Zufahrt des gesamten Flarzgebäudes. Als Folge davon erfolgt dessen Erschliessung gegenüber heute unverändert: Der westliche Gebäudeteil (zwei Wohnungen) wird von Westen über den Anschluss 2 erschlossen, der östliche Gebäudeteil (drei Wohnungen) wird von Osten ab der Strandbadstrasse erschlossen.

Anschluss 4: Erschliessung der Gebäude  
östlich der Strandbadstrasse

Im Teilgebiet östlich der Strandbadstrasse ist eine überdurchschnittlich hohe bauliche Dichte vorgesehen. Um die Strandbadstrasse und den zentralen öffentlichen Platz vom Verkehr zu entlasten, ist die entsprechende Tiefgaragenzufahrt direkt ab der Usterstrasse (Kantonsstrasse) vorgesehen. Die Zufahrt führt direkt in den Neubaubereich J und soll in den geplanten Neubau integriert werden. Neben der Direktausfahrt auf die Usterstrasse wurde auch eine alternative Variante via Strandbadstrasse untersucht (siehe Abbildung unten). Möglich wäre eine Zufahrt in der Mitte des Gebäudes, wodurch die nördliche Platzfassade als auch die südliche Strassenfassade weiterhin durch publikumsorientierte Nutzungen bespielt werden könnten. Durch die Teilung des Erdgeschosses in zwei Hälften ist aber die Nutzbarkeit stark eingeschränkt. Im Vergleich dazu ist bei der Variante Direktausfahrt die Erdgeschossfläche durch die seitliche Anordnung der Zufahrt viel besser nutzbar. Zudem bietet diese Variante den Vorteil, den Verkehr direkt auf die Hauptachse zu führen, ohne das Quartier zusätzlich mit Verkehr und Lärm zu belasten. Wie die Studie der SNZ zeigt, funktionieren in verkehrstechnischer Hinsicht beide Varianten (Sichtzonen, verkehrsmässige Leistungsfähigkeit). Allerdings müsste bei der Variante Strandbadstrasse zur Gewährleistung der Sichtzone der bestehende Brunnen in der Strandbadstrasse verlegt werden. Demgegenüber hat die Variante Direktausfahrt den Nachteil einer zusätzlichen Trottoirüberfahrt. Hinsichtlich des Hochwasserschutzes sind beide Varianten in etwa gleichwertig. Insgesamt schneidet die Variante Direktausfahrt aufgrund der deutlich besseren Nutzbarkeit der Erdgeschossflächen und der quartierverträglicheren Verkehrsabwicklung besser ab, weshalb im Gestaltungsplan diese Variante weiterverfolgt wird.



Zufahrt Tiefgarage in den Varianten Direktausfahrt auf die Usterstrasse und via Strandbadstrasse

Strandbadstrasse, öffentlicher Platz und "Gasse" als verkehrsberuhigte Räume

Die Strandbadstrasse, der zentrale öffentliche Platz und die "Gasse" (vgl. Abbildung "Teilräume" oben) sollen als Begegnungsbereich gestärkt werden. Die Gestaltung der Strassen- und Platzräume ist auf die spezifischen Bedürfnisse des Fuss- und Veloverkehrs auszurichten. Eine Begegnungszone mit Tempo 20 ist anzustreben.

Brunnen als Auftakt zum Begegnungsbereich

Auftakt zum Begegnungsbereich bildet der Brunnen am Anfang der Strandbadstrasse (siehe Abbildung unten). Er stellt zusammen mit dem benachbarten Flarzgebäude den historischen Bezug zum einstigen Dorf Oberwetzikon dar und weist den Weg ins Quartier und zum zentralen öffentlichen Platz. Am offiziellen Wanderweg Oberwetzikon-Seegräben gelegen hat er als Trinkbrunnen eine grosse Bedeutung. Zudem erfüllt er eine wichtige Funktion als verkehrsberuhigendes Element. Der Brunnen soll deshalb bewusst am heutigen Standort bleiben, wobei eine marginale Verschiebung aus technischen Gründen nicht ausgeschlossen ist. Wichtig ist auch, dass der angrenzende Neubau (Baubereich J) mit dem Erdgeschoss geschickt auf die Brunnensituation reagiert und diesen in die Umgebungsgestaltung integriert.

Strandbadstrasse mit Brunnen rechts  
und Flarzgebäude links



Foto: SKW

Zentraler öffentlicher Platz

Der zentrale öffentliche Platz ("Dorfplatz") dient als Scharnier, der alle Durchwegungen bündelt. Er ist somit ein zentrales Element der Vernetzung und wichtig für die Quartierqualität. Als Quartiermitte dient er vor allem auch den Bewohnern des Quartiers. Zur Belebung des Platzes sind die direkt angrenzenden Erdgeschosse für publikumsorientierte Nutzungen vorgesehen.

Gasse

Basierend auf dem Teilrichtplan Zentrum ist parallel zur Usterstrasse eine rückwärtige Gasse geplant, welche die Strandbadstrasse mit dem Zentrum Oberwetzikon und dem Migros Oberland Märkt verbindet. Dieser Fussweg stellt eine attraktive und direkte Verbindung abseits der stark befahrenen Usterstrasse dar und soll auch für den Radverkehr, welcher heute einen grossen Umweg um die Kirche in Kauf nehmen muss, durchgängig sein. Zur Fortsetzung der Gasse soll der eingeschossige Anbau auf dem Areal der Überbauung IMPULS in Absprache mit der Grundeigentümerschaft rückgebaut werden. Dies würde eine direkte Wegführung erlauben.

Geplante Wegverbindung der Gasse mit eingeschossigem Anbau in gelb  
(Ausschnitt Situationsplan 1:500)



Fortführung der Gasse im Bereich der Überbauung IMPULS. Der eingeschossige Anbau soll in Absprache mit der Grundeigentümerschaft rückgebaut werden.



### **Bauliche Dichte**

Das Richtkonzept sieht gegenüber dem Masterplan eine etwas höhere bauliche Dichte vor. Im Teilraum "Gartenwelt" wurden die Gebäudevolumen vergrössert, sodass diese Gebäudelängen von bis zu 25 m und minimale Gebäudeabstände von 9 m aufweisen. Zudem wurde die Gebäudehöhe geringfügig erhöht. In den übrigen Teilräumen wurde die bauliche Dichte nicht wesentlich verändert.

### **Teilraum "Gartenwelt"**

Im Teilraum "Gartenwelt" schlägt das Richtkonzept Hochparterre-Lösungen vor. Dadurch kann auch im untersten Geschoss die gewünschte Privatsphäre gegenüber der Usterstrasse erreicht werden. Angesichts der Tatsache, dass die Parzellen hier relativ klein sind, können mit Hochparterre-Lösungen zudem die unterirdische Parkierung einfacher umgesetzt und die privaten Freiräume von Unterbauten freigehalten werden, was für die Qualität der Grünräume und das Lokalklima positive Effekte mit sich bringt.

Um die Anliegen des Lärmschutzes zu erfüllen, sind entlang der Usterstrasse eingeschossige Quer- respektive Anbauten vorgesehen, sodass rückwärtig relativ ruhige Aussenräume entstehen. Die eingeschossigen Anbauten zur "Gartenwelt" hin unterstützen die Kleinteiligkeit der gewachsenen Struktur und ermöglichen ein gartennahes Wohnen.

Die privaten Freiräume innerhalb der "Gartenwelt" sollen als vielfältige, ökologisch wertvolle und zusammenhängende grüne Binnerräume gestaltet werden.

### **Teilraum "Wohnpark"**

Im Teilraum "Wohnpark" sieht das Richtkonzept in Anlehnung an die östlich angrenzende Überbauung Impuls und den Migros Oberland Märkt grossvolumige Baukörper vor, welche sich um einen inneren Frei- respektive Grünraum anordnen. Entlang des Bahndamms sind Gebäudelängen von bis zu 55 m, innerhalb des Quartiers bis zu 25 m möglich. Zur Akzentuierung des nördlichen Quartierauftrakts ist im Bereich der Bahndammunterführung ein Hochpunkt mit sieben Geschossen geplant.

Die Neubauten am zentralen öffentlichen Platz sollen im Erdgeschoss publikumsorientierte Nutzungen aufweisen, während an der Strandbadstrasse zwischen Platz und Bahndamm Wohnnutzung im EG respektive Hochparterre mit einer grünen Vorzone möglich wäre. Entlang der Gasse kann in Richtung Osten das Erdgeschoss aufgrund des ansteigenden Terrains mit Gewerbe- oder Nebennutzflächen belegt werden, während im ersten Obergeschoss Wohnnutzung vorgesehen ist.

Die platzbildenden Fassaden der Neubauten sollen im Dialog mit den gegenüberliegenden Bestandsbauten stehen, insbesondere dem Schutzobjekt an der Strandbadstrasse 7/9, sodass eine stimmige Gesamtwirkung erzielt wird. Die Fassaden haben hohe gestalterische Ansprüche zu erfüllen.

Von der Gasse und der Strandbadstrasse soll eine visuelle Verbindung zum erhöhten Grünraum ("Innenraum") der Grossform geschaffen werden. Dies wird durch die Beschränkung der Höhe des eingeschossigen Sockelbaus im Gestaltungsplan ermöglicht.

#### **Kulisse entlang Usterstrasse**

Die Gebäude entlang der stark frequentierten Usterstrasse bilden quasi die Kulisse im Stadtraum Oberwetzikon, weshalb die sorgfältige Setzung und Gestaltung der Neubauten in städtebaulicher Hinsicht wichtig ist. Die Neubauten orientieren sich bezüglich Fussabdruck, Lage, Ausrichtung und Dachform an den Bestandsbauten. So weisen sie parallel zur Strasse verlaufende Satteldächer auf, wobei das Gebäude ganz im Westen stirnseitig zur Strasse steht, damit zur Gartenwelt hin die tiefere Traufseite angeordnet ist. Die Neubauten treten im östlichen Teilgebiet mit vier Vollgeschossen, im westlichen Teilgebiet mit drei Vollgeschossen in Erscheinung. Zur Aufwertung des Strassenraums ist im westlichen Teilgebiet zudem eine Baumreihe vorgesehen.

#### **Umgang mit Schutzobjekt**

Das Schutzobjekt ist quartierbildprägend und weist zusammen mit dem geplanten öffentlichen Platz als identitätsstiftendes Element eine grosse Bedeutung für das Quartier auf. Das Gebäude soll weiterhin als freistehendes Objekt zur Geltung kommen und nicht durch Anbauten in seiner Wirkung geschmälert werden. Das angrenzende Gebäude ist daher in Abweichung zum Masterplan als Solitärbau geplant, welches zum Schutzobjekt einen "Respektabstand" einhält und sich diesem bezüglich Trauf- und Firsthöhe unterordnet.

Ansicht Gestaltungsplangebiet von Süden mit "Kulisse" entlang Usterstrasse



Foto: k-Atelier

Sicht auf Teilgebiet West ("Gartenwelt") mit Baumreihe entlang Usterstrasse



Foto: k-Atelier

Sicht auf Teilgebiet Ost ("Grossformen") mit Quartierplatz und Schutzobjekt im Vordergrund und "Gasse" in Richtung Oberland Märt

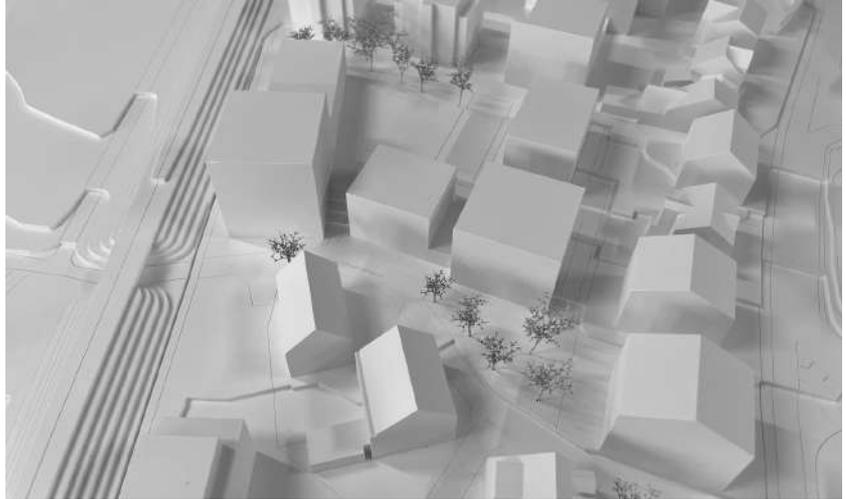
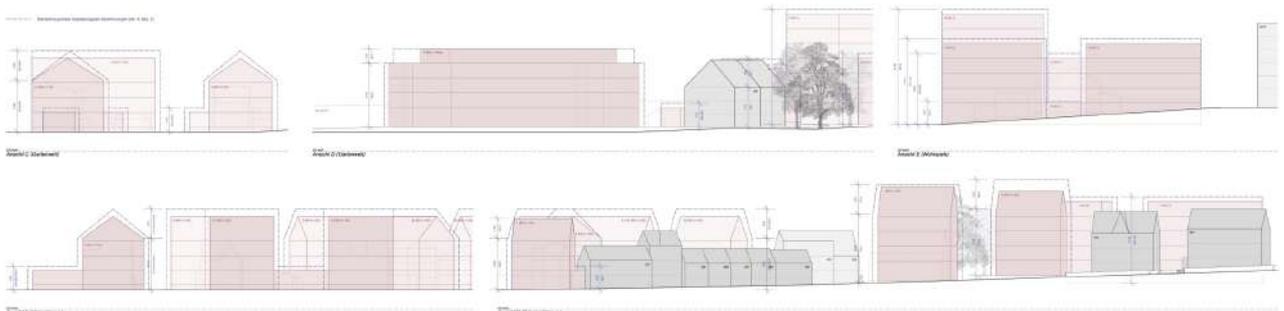


Foto: k-Atelier



Ansichten des Gestaltungsplangebiets arealintern (oben) und von der Usterstrasse (unten) gesehen  
Quelle: Salewski & Kretz Architekten und Beglinger + Bryan Landschaftsarchitekten



Richtkonzept (Variante 2) von Salewski & Kretz Architekten und Beglinger + Bryan Landschaftsarchitekten

## 4 ERLÄUTERUNGEN VON PLAN UND BESTIMMUNGEN

### Grundeigentümerverbindliche Festlegungen basierend auf Richtkonzept

Basierend auf dem Richtkonzept werden im Gestaltungsplan die wesentlichen Qualitätsmerkmale grundeigentümerverbindlich festgelegt. Dabei ist ein angemessener Spielraum für die Projektierung zu belassen (§ 83 Abs. 2 PBG).

### Ziele

#### 4.1 Zweck (Ziffer 1)

Ziffer 1 der Bestimmungen enthält die wesentlichen Ziele und Zwecke des Gestaltungsplans. Die Grundkonzeption aus der Testplanung mit den Teilräumen "Gartenwelt", "Wohnpark", "Kulisse", "Platz" und "Gasse" wird als richtungsweisend für die Arealentwicklung definiert.

### Bestandteile

Abs. 1

#### 4.2 Allgemeines (Ziffer 2)

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen, welche der Genehmigung durch die Baudirektion unterliegen und dadurch rechtsverbindlich werden. Das Richtkonzept und der vorliegende Bericht dienen nur der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

### Geltungsbereich

Abs. 2

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans entspricht dem im Zonenplan festgelegten Perimeter und umfasst die Grundstücke Kat. Nrn. 1469–1473, 1475–1478, 1480–1490, 4983, 4984 und 8398 (Teilfläche). Die jeweiligen Eigentümer sind in Kapitel 1.2 ersichtlich. Der Geltungsbereich weist eine Gesamtfläche von 20'959 m<sup>2</sup> auf.

### Ergänzendes Recht – IVHB

Abs. 3

Das Verhältnis zum übergeordneten Recht ist in Abs. 3 geregelt.

Die Bau- und Zonenordnung der Stadt Wetzikon wurde noch nicht der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst. Die entsprechende BZO-Revision ist in Vorbereitung. Aufgrund der relativ langen Verfahrensdauer von Gestaltungsplan und Quartierplan und insbesondere aufgrund des langen Realisierungshorizontes der Bauten und Anlagen werden im vorliegenden Gestaltungsplan bereits die neuen Baubegriffe und Messweisen verwendet. Entsprechend kommen das PBG sowie die Begriffe und Messweisen in der Fassung nach dem 1. März 2017 zur Anwendung. Insgesamt ändern mit der IVHB 30 formelle Baubegriffe. Davon hat der Kanton Zürich bis auf die Geschossflächenziffer alle übernommen. Die Geschossfläche wird nach wie vor über die Ausnutzungsziffer berechnet. Im vorliegenden Gestaltungsplan ergeben sich gegenüber den bisherigen PBG-Regelungen beziehungsweise Baubegriffen und Messweisen folgende materielle Änderungen:

Massgebendes Terrain	<p>Der bisherige Begriff "gewachsener Boden" wird durch den Begriff "massgebendes Terrain" ersetzt. Im Unterschied zur heutigen Regelung gilt nicht mehr der bei Einreichung des Baugesuchs bestehende Verlauf des Bodens als massgeblich, sondern der natürlich gewachsene Geländeverlauf, ohne allfällige frühere Abgrabungen oder Aufschüttungen.</p>
Fassadenhöhe	<p>Der bisherige Begriff "Gebäudehöhe" wird gemäss IVHB durch den Begriff "Fassadenhöhe" in der traufseitigen Messweise ersetzt. Die Messweise wird zudem angepasst.</p> <p>Bei der Gebäudehöhe wird auf der Oberkante der Dachfläche gemessen, während bei der Fassadenhöhe auf der Oberkante der Dachkonstruktion gemessen wird. Gemeint ist bei Letzterem die Tragkonstruktion ohne die allenfalls aufgebraachte Isolation und ohne die Dachhaut.</p>
Fassadenhöhe Schrägdach giebelseitig	<p>Die Fassadenhöhe wird bei Schrägdächern auch giebelseitig gemessen. Gemäss § 280 Abs. 1 PBG erhöht sich das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m, sofern die Gemeinde nichts anderes bestimmt. Zwecks besserer Einpassung der Neubauten in die gewachsene Struktur wird im Gestaltungsplan dieses Mass auf 6 m reduziert.</p>
Gesamthöhe	<p>Der Begriff Gesamthöhe war bislang nicht definiert. Allerdings wird er in der bisherigen BZO Wetzikon als Summe von Firsthöhe und Gebäudehöhe verwendet. Mit der Definition gemäss IVHB verändert sich einzig der obere Messpunkt. Neu wird am höchsten Punkt der "Dachkonstruktion" gemessen.</p> <p>Gemäss IVHB entfällt der Begriff Firsthöhe (bisher i.d.R. 7 m) und es wird nur noch die Gesamthöhe verwendet. Auch hier wird neu bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion (ohne allfällige Isolation und ohne Dachhaut) gemessen. Der sichtbare Gebäudefirst (oberster Punkt der Dacheindeckung) kann nach neuem Recht also um bis zu 50 cm höher werden als die Gesamthöhe dies ausweist.</p>
Dachgeschosse / Kniestockhöhe	<p>Die Kniestockhöhe wird neu ab dem Dachgeschossboden im Rohbau bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion gemessen. Gegenüber der alten Definition ändert sich sowohl der untere als auch der obere Bezugspunkt. Ein Kniestock von 0.9 m nach alter Messweise entspricht etwa einem Kniestock von 1.0 bis 1.1 m nach neuer Messweise. Mit der neuen Definition des Dachgeschosses gemäss § 275 PBG darf der Kniestock um rund 40 bis 50 cm auf 1.5 m erhöht werden (bisher 0.9 m).</p>
Dachaufbauten	<p>Mit den neuen Baubegriffen und Messweisen wurde im PBG gleichzeitig die zulässige Breite von Dachaufbauten von einem Drittel der Fassadenlänge auf die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge vergrössert. Diese Regelung gilt, wo kein geringeres oder grösseres Mass bestimmt ist. Im Gestaltungsplan wird die bisher geltende Regelung, wonach Dachaufbauten nicht breiter als einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein dürfen, verankert.</p>

Untergeschosse	Untergeschosse dürfen gemäss § 275 PBG neu im Mittel höchstens um 2.5 m über die Fassadenlinie hinausragen, an keiner Stelle aber mehr als 3 m. Bisher war es für die Qualifikation als Untergeschoss unerheblich, in welchem Mass das Geschoss unterhalb des gewachsenen Terrains liegt. Die neue Regelung ist somit etwas einschränkender.
Baumassenziffer	<p>Gemäss bisheriger Regelung wurde der Witterungsbereich offener Gebäudeteile nicht an die Baumasse angerechnet. Als Witterungsbereich galt der äussere Teil des offenen Raumes bis zu einer Tiefe, die der halben Raumhöhe entsprach.</p> <p>Gemäss neuer Regelung in § 258 Abs. 3 PBG werden offene Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, nicht mehr angerechnet. Die neue Regelung erlaubt in der Tendenz etwas mehr oberirdisches Bauvolumen.</p>
Klein- und Anbauten	Anstelle des bisherigen Begriffs "besondere Gebäude" wird neu der Begriff "Klein- und Anbauten" verwendet. Gemäss § 2a ABV dürfen Klein- und Anbauten nur Nebennutzflächen enthalten und eine Grundfläche von höchstens 50 m <sup>2</sup> aufweisen. Bei besonderen Gebäuden war die Grundfläche nicht beschränkt.
Weitere materielle Änderungen im Gestaltungsplan nicht relevant	Die weiteren materiellen Änderungen gemäss IVHB kommen im vorliegenden Gestaltungsplan nicht zur Anwendung und sind daher nicht relevant.

### 4.3 Gestaltung (Ziffer 3)

#### Anforderungen Abs. 1

Im Gegensatz zu einer Überbauung in Regelbauweise wird nicht nur eine befriedigende Gesamtwirkung im Sinne von § 238 Abs. 1 PBG, sondern eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG eingefordert. Diese Vorgabe entspricht den Vorgaben und Zielen der Gestaltungsplanpflicht (vgl. Art. 5 Abs. 2 BZO, Art. 1 Gestaltungsplan). Die Gestaltungsqualität hat sich an derjenigen von Arealüberbauungen zu orientieren. Mit der vorgängig durchgeführten Testplanung und dem Richtkonzept bestehen gute Voraussetzungen zur Erfüllung dieser Anforderungen.

#### Richtkonzept Abs. 2

Das Richtkonzept der Büros Christian Salewski & Simon Kretz Architekten GmbH und Beglinger + Bryan Landschaftsarchitektur vom 7.3.2023 wird dem Gestaltungsplan zugrunde gelegt.

Die tragenden Konzeptbestandteile des Richtkonzeptes werden im Gestaltungsplan in abstrahierter Form festgehalten, insbesondere:

- Situierung und kubische Gliederung der Neubauten
- Lage, Funktion, Ausbildung und Gestaltung der unterschiedlichen Freiräume und Begegnungsbereiche
- Organisation der Parkierung

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr sowie die Durchwegung für den Fussverkehr werden primär im parallel erarbeiteten Quartierplan geregelt.

**Abweichungen vom Richtkonzept**  
Abs. 3

Die im Richtkonzept vorgesehenen Elemente können im Bauprojekt im Sinne des gesetzlich erforderlichen Projektierungsspielraums (§ 83 Abs. 2 PBG) soweit angepasst, geändert und ergänzt werden, als dadurch unter Beibehaltung der Grundkonzeption eine mindestens gleichwertige Lösung erzielt wird. Dabei sind die Festlegungen des Gestaltungsplans bindend.

#### **4.4 Bebauung (Ziffer 4)**

**Gebäude Vers. Nr. 679**

Der Gestaltungsplan und der Quartierplan wurden gegenüber den ursprünglichen Entwürfen so modifiziert, dass keine Gebäudeabbrüche mehr zwingend erforderlich sind und sämtliche Bestandesbauten stehen bleiben können, solange keine Neubebauung der jeweiligen Grundstücke erfolgt. Einzige Ausnahme bildet das aus dem Jahre 1805 stammende Nebengebäude Vers. Nr. 679 (Usterstrasse 16.1), welches teilweise im Bereich der geplanten Verbreiterung der Strandbadstrasse liegt. Der entsprechende Rückbau wird im Quartierplan geregelt. Im Gestaltungsplan ist das abzubrechende Gebäude lediglich zur Information markiert.

**Baubereiche für Neubauten**  
Abs. 1

Die Zahl, Lage und äusseren Abmessungen der Neubauten ergeben sich aus den im Plan mit Mantellinien und Koordinaten festgelegten Baubereichen. Die zulässige Höhe in den einzelnen Baubereichen wird bei Schrägdachbauten durch spezifische trauf- und giebelseitige Fassadenhöhen und bei Flachdachbauten durch die Gesamthöhe definiert. Da das Richtkonzept bei den Flachdachbauten keine Attikageschosse nach Definition IVHB vorsieht, wird auf die Festlegung einer gegenüber der Gesamthöhe reduzierten Fassadenhöhe verzichtet.

Festlegung der Geschossigkeit

Da die Geschossigkeit in den einzelnen Teilräumen in städtebaulicher Hinsicht wichtig ist, wird zudem die maximal zulässige Geschosshöhe vorgegeben. Anrechenbare Untergeschosse, welche per Definition für Wohnen oder Arbeiten genutzt werden könnten, werden ausgeschlossen, da diese in der vorliegenden Situation keine gute Wohnqualität bieten würden. Und bei Gebäuden mit Schrägdächern ist im Sinne der guten Einordnung nur ein anrechenbares Dachgeschoss zulässig.

Projektierungsspielraum horizontal und vertikal

Die Baubereiche weisen den in § 84 Abs. 2 PBG gesetzlich vorgeschriebenen Projektierungsspielraum auf. Sie sind gegenüber den Gebäuden des Richtkonzepts in der Regel allseitig um einen Meter erweitert. Auch in der Höhe weisen die definierten Masse basierend auf dem Richtkonzept einen angemessenen Spielraum auf (siehe auch Ansichten im Richtkonzept). Im Gestaltungsplan wird mit einer Regelgeschosshöhe von 3 m gerechnet. Für die Erdgeschosse wird in

der Regel zusätzlich ein Spielraum von 1.5 m berücksichtigt, sodass Hochparterre-Lösungen oder überhohe Erdgeschosse möglich sind. Im Baubereich H wird aus Rücksicht auf die benachbarten Gebäude jedoch kein Zuschlag von 1.5 m gewährt, zumal hier kein Bedarf für ein Hochparterre oder überhohe Erdgeschosse besteht. Bei den Schrägdachbauten wird jeweils die giebelseitige Fassadenhöhe 6 m über der traufseitigen Fassadenhöhe festgelegt. Bei den Flachdachbauten wird die aus der Anzahl Geschosse errechnete Gesamthöhe jeweils um 1 m erhöht.

Spezialfall Baubereich F

Für den Neubau im Baubereich F wird die giebelseitige Fassadenhöhe aus Rücksicht auf das angrenzende Flarzgebäude Usterstrasse 30 auf 14.5 m beschränkt. Der "Anbau" soll sich so harmonisch in die bestehende Situation einfügen und die "Kulisse" entlang der Usterstrasse fortführen.

Spezialfall Baubereich I

Im Baubereich I orientieren sich die im Gestaltungsplan festgelegten Höhen am benachbarten Schutzobjekt. Die Frage der richtigen Höhe hängt vom konkreten Bauprojekt ab und ist im Baubewilligungsverfahren mit den kommunalen Behörden zu klären.

### **Oberstes Geschoss Baubereich H**

Abs. 2

Um bezüglich Höhe einen sanften Übergang zwischen den dreigeschossigen Gebäuden der Gartenwelt und dem nördlich angrenzenden, fünfgeschossigen Gebäuderiegel entlang des Bahndamms (Baubereich H) zu erreichen, wird die Fläche und der Rückversatz des obersten Geschosses reglementiert.

### **Baubereiche F und Eb**

Abs. 3

Für das Gebäude Usterstrasse 30 sieht der Gestaltungsplan auf Wunsch des Eigentümers zwei Optionen vor: Wird der im Plan bezeichnete Gebäudeteil rückgebaut, sind Neubauten in den Baubereichen Eb und F zulässig. Ohne Rückbau des bezeichneten Gebäudeteils wäre nur ein Neubau im Baubereich Ea zulässig. Im letztgenannten Fall könnte der im Plan bezeichnete Gebäudeteil auch durch einen Ersatzneubau ersetzt werden.

### **Baubereiche D, G1 und G2**

Abs. 4

Der Baubereich G1 ist durch das südlich angrenzende Nebengebäude Usterstrasse 32.1 (Vers. Nr. 989) und die daraus resultierende Neuparzellierung relativ eng gefasst. Zur Erhaltung eines möglichst grossen Planungsspielraums wird auf Wunsch des Eigentümers der Baubereich möglichst grosszügig gefasst und ein Zusammenbau mit den angrenzenden Gebäuden in den Baubereichen D und G2 ermöglicht. Dazu wird im Gestaltungsplan ein gegenseitiges Grenzbaurecht gewährt. Zur Vermeidung jahrelanger und gestalterisch unbefriedigender Zwischenstände mit einsehbaren Brandmauern, hat der baubereichsübergreifende Grenzbaurecht zeitgleich zu erfolgen. Zwingend ist zudem die Erstellung eines qualitativ hochwertigen Freiraums im Sinne der Gartenfläche (Ziffer 6 Abs. 4) zwischen den Baubereichen D und G1 respektive G1 und G2, sodass das Konzept des durchfließenden Grünraums in der "Gartenwelt" lesbar bleibt.

## Baubereiche für speziell bezeichnete Gebäude

Abs. 5

Bei den Gebäuden Usterstrasse 8, 10 und 16, dem Flarzgebäude (Usterstrasse 18/20/22/24/26), dem Gebäude Usterstrasse 30 (südlicher Gebäudeteil) und dem Gebäude Strandbadstrasse 1/3/5 handelt es sich gemäss Kernzonenplan um braun beziehungsweise gelb bezeichnete Gebäude. Diese Gebäude bestimmen gemäss Art. 20 BZO den Charakter des Ortsbildes in besonderem Masse mit. Gemäss Art. 21 BZO dürfen die Gebäude grundsätzlich nur unter Beibehaltung der Lage, des Gebäudeprofils und der Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden, wobei Abweichungen bezüglich Lage, Fassadenstruktur und Dachflächen unter gewissen Voraussetzungen möglich sind.

Im Gestaltungsplan wird auf die Regelung der BZO verwiesen. Auch wenn sich die Baubereiche im Plan auf die heutige Gebäudeausdehnung gemäss Vermessungsplan beschränken (ohne Projektierungsspielraum), sind bei Um- und Ersatzbauten Abweichungen auch bezüglich Lage nicht ausgeschlossen.

Das Gebäude an der Usterstrasse 10 befindet sich im kommunalen Inventar. Gemäss Inventarblatt wird als Schutzziel unter anderem die Erhaltung von Dachformen und Kubus ohne den neuen Eingangsvorbau definiert. Im Kernzonenplan ist dieser eingeschossige Eingangsvorbau nicht eingefärbt. Im Gestaltungsplan wird daher der Baubereich ebenfalls ohne Eingangsvorbau abgegrenzt.

Das Gebäude an der Usterstrasse 16 ist im Kernzonenplan gelb bezeichnet. Das Gebäude weist durch das vergrösserte Ladengeschoss ein spezielles Volumen auf (siehe Abbildung unten). Gestützt auf das städtebauliche Konzept wird dieses Gebäude durch einen Neubau ersetzt, sodass eine klarere strassenraumprägende Fassade ermöglicht wird.

Gebäude an der Usterstrasse 16



## Baubereiche für eingeschossige Gebäudeteile

Abs. 6

Um die Anliegen des Lärmschutzes zu erfüllen, werden entlang der Usterstrasse eingeschossige Quer- respektive Anbauten ermöglicht, sodass rückwärtig relativ ruhige Aussenräume entstehen können. Diese können für Wohnen und Arbeiten genutzt werden.

### **Eingeschossige Gebäudeteile Gartenwelt**

Abs. 7

Die eingeschossigen Anbauten zur "Gartenfläche" hin unterstützen die Kleinteiligkeit der gewachsenen Struktur, brechen die Gebäudelänge der Neubauten und ermöglichen ein gartennahes Wohnen.

### **Mantellinien**

Abs. 8

Die Mantellinien begrenzen die Baubereiche, innerhalb derer Bauten und Anlagen erstellt werden dürfen. Die Mantellinien der Baubereiche gehen den zonengemässen Grenz- und Gebäudeabständen sowie dem Strassenabstand vor. Dies bedeutet, dass keine Mehrhöhenzuschläge im Sinne von § 260 Abs. 2 PBG und keine Verkehrsbaulinien beachtet werden müssen. Vorspringende Gebäudeteile wie Balkone oder Erker dürfen nicht über die Mantellinien hinausragen.

Die im Plan mit Mantellinien festgelegten Baubereiche bezeichnen somit die maximal mögliche oberirdische Gebäudeausdehnung.

### **Zwingende Mantellinien**

Abs. 9

Die Qualität des zentralen öffentlichen Platzes wird massgeblich durch die angrenzenden Gebäudefassaden bestimmt, weshalb für diese erhöhte Anforderungen definiert werden. Die Fassaden sind zwingend auf die im Situationsplan definierten Mantellinien zu stellen. Da die Gestaltung der Fassaden für die Aufenthaltsqualität eine wesentliche Rolle spielt, müssen diese hohen gestalterischen Ansprüchen genügen. Um ein ruhiges Fassadenbild zu erreichen, werden vor- und rückspringende Gebäudeteile verboten.

### **Bauliche Dichte**

Abs. 10

Zur Regelung der baulichen Dichte wird auf Grundlage des Richtkonzepts in den Baubereichen für Neubauten die maximal zulässige oberirdische Baumasse limitiert. Diese errechnet sich durch den jeweiligen Fussabdruck, die entsprechende Höhe und bei Schrägdächern das Dachvolumen gemäss Richtkonzept. Dabei werden Dachaufbauten und allfällige Unebenheiten des Terrains bei der Berechnung ausser Acht gelassen. Um dem Verdichtungsauftrag an dieser zentralen Lage gerechter zu werden und auf Wunsch der Grundeigentümer wurde die bauliche Dichte gegenüber der Testplanung erhöht. Das Richtkonzept sieht basierend auf dem städtebaulichen Konzept im östlichen Teilgebiet eine höhere Dichte als im westlichen Teilgebiet vor. Über das gesamte Gestaltungsplangebiet wird inkl. Erschliessungsflächen eine Baumassenziffer von  $4.43 \text{ m}^3/\text{m}^2$  erreicht. Dies entspricht den übergeordneten Rahmenbedingungen des regionalen Richtplans, welcher für das Gebiet eine hohe bauliche Dichte von mindestens  $2.7 \text{ m}^3/\text{m}^2$  verlangt.

### **Erdgeschosshöhe**

Abs. 11

Der zentrale Platzraum soll zwecks Belebung mit gewerblichen respektive publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss bespielt werden. Um dies zu ermöglichen, wird vorgeschrieben, dass in den Baubereichen J und L das Erdgeschoss eine lichte Höhe von mindestens 4.0 m aufweisen muss.

### **Dachform und Dachgestaltung Baubereiche A bis G**

Abs. 12

Im Teilraum Gartenwelt beinhaltet das Richtkonzept relativ homogene Gebäudevolumen mit Satteldächern, welche sich um einen privaten Grünraum ("Gartenfläche") anordnen. Die Gebäude stehen jeweils traufständig zum privaten Grünraum, sodass trotz Verdichtung eine gute Besonnung gewährleistet bleibt. Die Dachform und Firstrichtung sind qualitätsrelevant und werden daher vorgegeben. Die bisher geltende übergeordnete Regelung, wonach Dachaufbauten nicht breiter als ein Drittel der Fassadenlänge sein dürfen (vgl. § 292 PBG alt), wird beibehalten.

### **Dachform und Dachgestaltung Baubereiche I, J und K**

Abs. 13

Die Gebäude J und K ergänzen die bestehende Kulisse entlang der Usterstrasse und sind für den zukünftigen Stadtraum von grosser Bedeutung. Zudem steht das Gebäude I in direkter Nachbarschaft zum Schutzobjekt an der Strandbadstrasse 7/9. Gestützt auf das Richtkonzept werden daher für diese drei Baubereiche relativ strenge Vorgaben bezüglich Dachgestaltung im Gestaltungsplan verankert. So sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 30 und 45° zulässig. Auf Vordächer kann nur in begründeten Fällen verzichtet werden. Die bisher geltende übergeordnete Regelung, wonach Dachaufbauten nicht breiter als ein Drittel der Fassadenlänge sein dürfen (vgl. § 292 PBG alt), wird beibehalten. Dacheinschnitte sind atypisch und werden daher ausgeschlossen.

Für die Baubereiche J und K, welche innerhalb der Kernzone liegen, sind im Übrigen die aktuellen Bestimmungen gemäss Art. 25 BZO zu beachten. Unter anderem sind gemäss diesen Dachaufbauten nur im ersten Dachgeschoss in Form von Giebellukarnen, Schleppegauben oder Ochsenaugen gestattet. Und Dachflächenfenster dürfen maximal 0.5 m<sup>2</sup> Glasfläche aufweisen und sind nur im ersten Dachgeschoss erlaubt.

### **Dachgestaltung Flachdächer**

Abs. 14

Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden, ökologisch wertvoll zu begrünen. Die SIA Norm 312 liefert wertvolle Hinweise zur Projektierung und Realisierung von Dachbegrünungen. Sind Solaranlagen auf Flachdächern vorgesehen, sind die Dächer ebenfalls entsprechend zu begrünen. Die Begrünung soll den Vorgaben zur Bepflanzung entsprechen und einen wichtigen Beitrag zum ökologischen Ausgleich leisten.

### **Technische Aufbauten**

Abs. 15

Einzelne technische bedingte Aufbauten dürfen nur in bescheidenen Dimensionen und mit einer Höhe von maximal 1.0 m erstellt werden. Um zu verhindern, dass die Aufbauten störend in Erscheinung treten können, wird festgehalten, dass die technischen Aufbauten möglichst unauffällig und zusammengefasst als Einheit zu gestalten sind.

## 4.5 Nutzung (Ziffer 5)

### Nutzweise

Abs. 1

In Übereinstimmung mit den Zonenvorschriften der Zentrumszone A und Kernzone A sind nur Wohnen, Dienstleistungs- und Handelsbetriebe, Verkaufsgeschäfte sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig. In den Baubereichen B, D, E, G1, G2, H, I, M, N, O und R, in welchen gemäss Ziffer 8 Abs. 1 die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II gilt, sind neben Wohnen nur nicht störende Betriebe zulässig.

### Wohnanteil

Abs. 2

Die Nutzungsverteilung erfolgt unter Berücksichtigung von Passantenlagen und den Anliegen des Lärmschutzes. Anstelle eines minimalen Gewerbeanteils wird dazu ein maximaler Wohnanteil vorgegeben. In den Baubereichen entlang der stark lärmbelasteten Usterstrasse ist zur Einhaltung der massgeblichen Grenzwerte ein maximaler Wohnanteil von 80 Prozent zwingend, wobei dies nicht für die inventarisierten Gebäude (Baubereiche 2, 4 und 5) gilt. Zudem ist der Baubereich L aufgrund seiner Lage am zentralen öffentlichen Platz beziehungsweise an der "Gasse" besonders für Mischnutzungen von Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen geeignet, weshalb auch hier ein maximaler Wohnanteil von 80 Prozent vorgegeben wird. Der maximale Wohnanteil bezieht sich auf das anrechenbare Bauvolumen und gilt nur für "Neubauten und neubauähnliche Umbauten".

### Erdgeschossnutzungen

Abs. 3

Zur Belebung des zentralen öffentlichen Platzes und der "Gasse" sind in den Erdgeschossen der angrenzenden Baubereiche J und L Publikums-, Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzungen wie Cafés, Restaurants, Coiffeure, Kleidergeschäfte oder dergleichen vorzusehen.

In den Baubereichen M, N und O sind aus Gründen der Wohnhygiene Wohnnutzungen im Erdgeschoss nur erlaubt, wenn auf der Hauptwohnseite und entlang der Strandbadstrasse eine begrünte Vorzone von mindestens 3 m Tiefe realisiert wird.

### Baubereiche P und Q

Abs. 4

Die Baubereiche P und Q stellen ein Sockelgeschoss dar, in welchem gemäss Richtkonzept primär die Parkierung untergebracht wird. Dieser Baubereich ist eine Folge des relativ hohen Grundwasserspiegels, welcher ein zweites Untergeschoss in diesem Bereich verunmöglicht. Nebennutzflächen gemäss SIA-Norm 416 beinhalten z.B. Waschküchen, Kellerräume oder Fahrzeugeinstellräume.

## 4.6 Freiraum (Ziffer 6)

### Grundsatz

Abs. 1

Das Freiraumkonzept sieht unterschiedliche Gestaltungsgrundsätze für die verschiedenen Teilräume westlich und östlich der Strandbadstrasse vor. Diese sollen jeweils nach einheitlichen Grundsätzen so gestaltet werden, dass eine gute Aufenthaltsqualität erreicht und eine ökologisch wertvolle und klimaangepasste Nahumgebung

geschaffen wird. Dieser Grundsatz orientiert sich am Ziel einer überdurchschnittlich guten Freiraumqualität.

### **Umgebungsplan**

Abs. 2

Damit die Gestaltungsqualität der Freiräume im Baubewilligungsverfahren sichergestellt werden kann, ist zusammen mit dem Baugesuch ein detaillierter Umgebungsplan mit Aussagen zur Bepflanzung und zur Sickerfähigkeit der Beläge einzureichen.

Im Bereich der Gartenwelt sollen die Freiräume möglichst parzellenübergreifend gestaltet werden, sodass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Deshalb sind im Rahmen der einzelnen Baugesuche die benachbarten Freiräume konzeptionell zu berücksichtigen.

### **Freifläche**

Abs. 3

Die im Plan bezeichnete Freifläche ist situationsgerecht zu begrünen und ökologisch wertvoll zu gestalten, sofern die Fläche nicht für Erschliessungsanlagen wie Zufahrtswege oder Hauszugänge, Parkplätze oder Feuerwehrezufahrten beansprucht wird. Zur Gewährleistung eines natürlichen Wasserhaushaltes sind versiegelte Flächen auf das Notwendige zu beschränken.

### **Gartenfläche**

Abs. 4

Die Gartenfläche im Teilraum "Gartenwelt" ist durch verschiedene Bäume und Sträucher zu gestalten. Anstelle von baulichen Einfriedungen sollen locker bepflanzte Mischhecken verwendet werden. Eine Unterbauung ist möglichst zu vermeiden. Sie ist gemäss Abs. 4 nur in den Randbereichen zulässig, was einen Planungsspielraum zulässt. Klein- und Anbauten sind gemäss Ziffer 4 Abs. 1 nicht gestattet. Diese sind zu unterscheiden von bewilligungsfreien Kleinbauten gemäss § 1 lit. a BVV, deren Gesamthöhe nicht mehr als 2.5 m beträgt und die eine Bodenfläche von höchstens 6 m<sup>2</sup> überlagern.

### **Hofbereich**

Abs. 5

Der Hofbereich, welcher höchstwahrscheinlich durch ein Sockelgeschoss unterbaut wird, dient der Überbauung östlich der Strandbadstrasse als Aufenthalts-, Spiel- und Grünfläche. Er ist mit Sitz- und Spielmöglichkeiten auszustatten und soll gleichzeitig einen hohen Grünanteil mit Bäumen und Sträuchern aufweisen. Zur angrenzenden Überbauung IMPULS ist ein baumbestanderer Grünraum als räumlicher Filter zu gestalten. Die bestehenden Bäume entlang der östlichen Parzellengrenze sind nach Möglichkeit zu erhalten.

Bestehende Bäume vor der Überbauung  
IMPULS



### Platzraum

Abs. 6

Der zentrale öffentliche Platz soll eine gute Aufenthaltsqualität aufweisen. Dazu ist an den im Plan schematisch bezeichneten Stellen eine Baumgruppe mit mindestens 5 grosskronigen Bäumen als räumlich-atmosphärisches Element vorzusehen. Der Platzraum dient gleichzeitig als Notzufahrt für die dahinter liegenden Gebäude. Im Bauprojekt sind die dafür erforderlichen Flächen einzuplanen.

### Begegnungsbereich

Abs. 7

Die Strandbadstrasse, der Platz und die Gasse, wie auch die angrenzenden privaten Vorzonen gemäss Abgrenzung im Situationsplan sind als Begegnungsbereich im Sinne der Koexistenz der verschiedenen Verkehrsteilnehmenden zu gestalten. Bei der Gestaltung der Verkehrsfläche stehen die Bedürfnisse des Fuss- und Veloverkehrs im Vordergrund.

### Vorgärten und Vorzonen entlang der Usterstrasse

Abs. 8

Entlang der Usterstrasse ist in Anlehnung an die bestehenden Vorgärten der Liegenschaften Usterstrasse 8 und 10 der Raum zwischen Gebäude und Strassenrand als Vorgarten oder im Falle von publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss als Vorzone mit adressbildender Wirkung zu gestalten. Vorgärten sind mit einer Sockelmauer als verbindendes Element zu fassen.

Charakteristische Sockelmauern an der  
Usterstrasse 8 und 10



### **Bepflanzung**

Abs. 9

Bei der Bepflanzung der Freiräume sind standortgerechte und vorwiegend einheimische Pflanzenarten einzusetzen. Im Richtkonzept sind die Pflanzenarten noch nicht definiert.

### **Bäume entlang Usterstrasse**

Abs. 10

Die Baumreihe westlich des Kreisels Tödistrasse bildet mit den auf der gegenüberliegenden Strassenseite vorhandenen beziehungsweise vorgesehenen Bäumen eine alternierende Baumreihe. Die Bäume sollen mittelfristig eine strassenraumprägende Wirkung entfalten, welche zugleich die Wohnqualität der angrenzenden Liegenschaften positiv beeinflusst. Die Bäume kommen auf zwei Privatparzellen zu stehen. Um eine räumlich-gestalterisch zusammenhängende Wirkung zu erreichen, sind Sorte, Grösse und genaue Lage mit der Stadt zu bestimmen.

### **Bahnareal**

Abs. 11

Entlang des Bahndamms sind Strauch- und Baumarten so zu wählen, dass bei einem allfälligen Umstürzen mit maximaler Wuchshöhe das Schotterbett der Bahn nicht erreicht wird. So können z.B. diverse Tannenarten höher als 25 m werden, was je nach Abstand zur Gleisanlage problematisch wäre.

### **Lokalklima**

Mit der vorliegenden Freiraumkonzeption und den aufgeführten Massnahmen im Bereich Freiraum kann gleichzeitig eine übermässige Wärmebelastung vermieden werden. Hervorzuheben sind insbesondere die Vorgabe, versiegelte Flächen auf das Notwendige zu beschränken (Abs. 3), die Limitierung der Unterbauung im Teilraum "Gartenwelt" (Abs. 4), die Gestaltung des öffentlichen Platzes mit mindestens fünf grosskronigen Bäumen (Abs. 6) und die verlangte Baumreihe entlang der Usterstrasse (Abs. 10).

## **4.7 Verkehrserschliessung und Parkierung (Ziffer 7)**

### **Verkehrerschliessung im Quartierplan geregelt**

Die Verkehrerschliessung des Gestaltungsplangebiets wird grundsätzlich im Quartierplan festgelegt. Im Gestaltungsplan werden ergänzende Bestimmungen zu den Zu- und Wegfahrten, die Anzahl Parkplätze, deren Lage und Gestaltung sowie gemeinsamen unterirdischen Einstellhallen aufgenommen.

### **Fusswege**

Der Teilrichtplan Zentrum definiert für das Gestaltungsplangebiet ein engmaschiges Fusswegnetz, welches im vorliegenden Gestaltungsplan in der Regel lagegetreu umgesetzt wird. In abweichender Form wird die gemäss Teilrichtplan vorgesehene Verbindung aus dem Gestaltungsplangebiet über die Usterstrasse in die Talstrasse umgesetzt. Anstelle einer direkten Verbindung ab dem Quartierplatz in Richtung Talstrasse wird eine Fusswegverbindung nach Westen zum Fussweg entlang des Bahndamms geschaffen. Diese Abweichung

vom Teilrichtplan Zentrum begründet sich damit, dass eine direkte Verbindung zur Talstrasse durch das Gestaltungsplangebiet nur wenige Meter kürzer wäre als der Weg via Strandbadstrasse–Usterstrasse. Ausserdem ist gemäss Betriebs- und Gestaltungskonzept der Usterstrasse nur eine Querung beim Bahndamm und beim Kreisels Tödistrasse vorgesehen, nicht aber auf Höhe Talstrasse, sodass eine Direktverbindung keinen Nutzen hätte. Mit dem geplanten Fussweg kann stattdessen rückwärtig zur Usterstrasse eine zusätzliche ruhige Wegalternative in Ost-West-Richtung geschaffen werden.

### **Zu- und Wegfahrten**

Abs. 1

Die Baubereiche C1, C2, D, E, F, 1 sowie die zwei westlichen Wohnungen im Baubereich 2 können über die im Plan schematisch eingezeichnete private Zu- und Wegfahrt ab der Usterstrasse erfolgen. Aus Gründen der Leistungsfähigkeit sind die Linkseinfahrt und Linksausfahrt zu unterbinden. Diese werden indirekt über die beiden Kreisels Tödistrasse und Weststrasse angeboten. Die Festlegung dient der Rechtssicherheit für die betroffenen Grundeigentümer. Die entsprechenden Dienstbarkeiten sind teilweise bereits vorhanden. Die noch fehlenden Dienstbarkeiten können über den Quartierplan oder vor den jeweiligen Baugesuchen festgelegt werden. Die Baubereiche C1, C2 können auch über den westlichen Zufahrtsweg und der Baubereich D rückwärtig über die Strandbadstrasse erschlossen werden.

Die Zu- und Wegfahrt zur gemeinsamen Einstellhalle der Baubereiche J bis R sowie 4 und 5 muss in dem im Plan schematisch mit Anordnungsspielraum eingezeichneten Bereich erfolgen.

### **Lage und Gestaltung der Parkplätze**

Abs. 2

Bei Neubauten müssen sämtliche Autoabstellplätze für Bewohner und Beschäftigte unterirdisch angeordnet werden. Das Richtkonzept macht noch keine konkreten Aussagen zu den Tiefgaragen. Es wurden aber mögliche Anordnungen auf ihre Machbarkeit hin geprüft (siehe Abbildung unten). Auf Wunsch der Grundeigentümer sollen die einzelnen Parzellen möglichst unabhängig voneinander überbaut werden können, was die Realisierung unterirdischer Einstellhallen erschweren kann, da Einzellösungen teilweise nicht sinnvoll sind. Deshalb lautet die Bestimmung sinngemäss, dass die Parkierung nur dann unterirdisch erfolgen muss, wenn die Verhältnisse dies gestatten und die Kosten zumutbar sind.

Mögliche Lage von Tiefgaragen  
 (Grundlage: Richtkonzept-Vorversion)



Quelle: Beglinger + Bryan Landschaftsarchitekten

### Anzahl Abstellplätze

Abs. 3

Die Anzahl Abstellplätze für Personenwagen, Velos, Veloanhänger und Kinderwagen haben sich nach den jeweils geltenden städtischen Vorschriften zu richten. Die aktuell geltende kommunale Parkplatzverordnung stammt aus dem Jahre 2017.

Aufgrund des relativ grossen Projektierungsspielraums, welcher im vorliegenden Gestaltungsplan erforderlich ist, werden im Situationsplan keine Veloabstellplätze verortet. Gemäss der kommunalen Parkplatzverordnung von 2017 sind bei allen Bauten und Anlagen ausreichend Abstellplätze für Velos, Veloanhänger und Kinderwagen bereitzustellen. Pro erforderlichem Parkplatz für Personenwagen sind mindestens 1.5 Abstellplätze für Velos zu erstellen. Die erforderlichen Abstellplätze sind in der Regel auf dem Grundstück zu erstellen. Eine angemessene Zahl an Abstellplätzen für Velos muss gut zugänglich, oberirdisch und in Eingangsnähe angeordnet werden. Davon ist eine angemessene Anzahl gedeckt auszuführen (vgl. Art. 10 Parkplatzverordnung).

### Anzahl Autoabstellplätze

Abs. 4

Für die Berechnung des massgeblichen Bedarfs an Parkplätzen ist grundsätzlich die kommunale Parkplatzverordnung anzuwenden. Das Gestaltungsplangebiet liegt in der ÖV-Güteklasse B, sodass gemäss Parkplatzverordnung sich der massgebliche Bedarf anhand der folgenden Werte bestimmt:

Massgeblicher Bedarf in % des Grenzbedarfs					
Bewohner		Beschäftigte		Besucher / Kunden	
Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
55 %	80 %	30 %	45 %	45 %	60 %

Im Gestaltungsplan werden in Abweichung zu diesen Werten die Anzahl Autoabstellplätze für Bewohner auf höchstens 70 Prozent des Grenzbedarfs limitiert. Zudem darf der Mindestbedarf bis zu den Minimalwerten gemäss der kantonalen "Wegleitung zur Regelung des

Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen" unterschritten werden. Der wesentliche Unterschied besteht in der Ermittlung des Grenzbedarfs. So sind gemäss städtischer Parkplatzverordnung bei Mehrfamilienhäusern pro Wohnung mindestens 1.5 Parkplätze für Bewohner zu erstellen, während gemäss kantonaler Wegleitung lediglich 1 Parkplatz pro Wohnung realisiert werden muss. Da aufgrund der fehlenden rechtlichen Verbindlichkeit der kantonalen Wegleitung in den Gestaltungsplanvorschriften kein Verweis darauf zulässig ist, werden die entsprechenden Inhalte direkt in den Vorschriften festgelegt.

Basierend auf dem Richtkonzept ergibt sich im Endausbau ungefähr nachfolgender maximaler massgeblicher Bedarf. Die detaillierte Berechnung findet sich im Anhang:

- Abstellplätze Wohnen: 224
- Abstellplätze Beschäftigte: 35
- Abstellplätze Besucher/Kunden: 39
- Abstellplätze total: 298

Diese Parkplätze teilen sich ungefähr wie folgt auf die einzelnen Zu- und Wegfahrten auf:

- Zufahrt 1 (West): 45
- Zufahrt 2 (Privatstrasse): 26
- Zufahrt 3 (Strandbadstrasse): 69
- Zufahrt 4 (Ost / Tiefgarage): 158

### **Gemeinsame unterirdische Einstellhallen**

Abs. 6

Aus Effizienzgründen sind wo möglich gemeinsame unterirdische Einstellhallen zu erstellen. Dieser Grundsatz steht mit der von Seiten Grundeigentümer geforderten (zeitlichen) Unabhängigkeit der einzelnen Überbauungen in Konflikt. Vor diesem Hintergrund kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass unterirdische Einstellhallen so konzipiert und erstellt werden, dass eine spätere Erweiterung zur Erschliessung benachbarter Liegenschaften realisiert werden kann unter der Voraussetzung, dass der zusätzliche Aufwand dafür nur gering ist. Dabei sind die Grundsätze des öffentlichen Interesses, der Verhältnismässigkeit und der Rechtsgleichheit zu wahren.

## **4.8 Umwelt (Ziffer 8)**

### **Immissionsgrenzwerte / Planungswerte**

Abs. 1 und Abs. 2

Für das bereits überbaute Gebiet gelten in Absprache mit der kantonalen Fachstelle Lärmschutz (FALS) die Immissionsgrenzwerte. In dem noch nicht überbauten nordöstlichen Teilgebiet sind die strengeren Planungswerte einzuhalten.

Die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III kommt nach kantonaler Praxis im Rahmen von Gestaltungsplänen nur dort zur Anwendung, wo ein Gewerbeanteil von mindestens 20 Prozent vorgeschrieben wird. Die Empfindlichkeitsstufe der Grundzonierung ist dabei unerheblich. Im Gestaltungsplan wird anstelle eines minimalen Gewerbeanteils ein maximaler Wohnanteil von 80 Prozent definiert. In den übrigen

Baubereichen gelten die um 5 Dezibel strengeren Grenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II.

Die Baubereich P und Q dürfen nur Nebennutzflächen gemäss SIA-Norm 416 enthalten, weshalb in diesem Baubereich keine lärmempfindlichen Räume nach Art. 2 Abs. 6 LSV realisiert werden können.

### **Massnahmen**

Abs. 3

Das Lärmgutachten (siehe Beilage B) zeigt auf, dass in den Baubereichen entlang der Usterstrasse die massgeblichen Grenzwerte nicht an allen Fassaden eingehalten werden können. Die betroffenen lärmempfindlichen Räume müssen zumindest ein Lüftungsfenster aufweisen, bei dem der Immissionsgrenzwert eingehalten ist. Gemäss aktueller Umweltschutzgesetzgebung ist dazu jeweils eine Ausnahmebewilligung erforderlich (Art. 31 Abs. 2 LSV). Die entsprechenden Bestimmungen der Umweltschutzgesetzgebung sind derzeit in Revision.

Für die Bahnhof- / Usterstrasse ist im Abschnitt Pappelstrasse bis Tödistrasse eine Umgestaltung und die Reduktion der Geschwindigkeit auf Tempo 30 (Streckensignalisation) geplant. Mit der Einführung von Tempo 30 würden sich die Emissionen um 3 bis 4 Dezibel verringern, was zu einer erheblichen Verbesserung der Lärmsituation führen würde. Unter anderem könnten damit die Planungswerte der Lärmempfindlichkeitsstufe II nördlich der geplanten Gasse eingehalten werden, weshalb dort keine Vorgaben bezüglich Nutzung gemacht werden müssen. Sollte Tempo 30 wider Erwarten doch nicht umgesetzt werden, müsste im Baubereich R der maximale Wohnanteil auf 80 Prozent beschränkt werden (Ziffer 5 Abs. 1 und 2).

### **Lärmgutachten**

Abs. 4

Die Einhaltung der massgebenden Anforderungen für lärmempfindliche Räume ist im Baubewilligungsverfahren im Rahmen eines Lärmgutachtens nachzuweisen.

### **Energiebedarf / Heizwärmebedarf**

Abs. 5

Mit der kürzlich erfolgten Verschärfung des kantonalen Energiegesetzes bestehen auf übergeordneter Ebene bereits strenge energetische Anforderungen an Gebäude. Die kommunale Energieplanung von 2022 definiert weite Teile des Siedlungsgebiets als Versorgungsgebiete für eine leitungsbundene Energieversorgung. Das Planungsgebiet liegt im Versorgungsgebiet 3.1 Oberwetzikon Zentrum, in welchem der Energieträger Abwärme (aus Kehrlichtverbrennungsanlagen) vorgesehen und eine Anschlusspflicht zu prüfen ist.

Im Gestaltungsplan werden die Mindestanforderungen an die Wärmedämmung der Gebäudehülle gegenüber den kantonalen Vorgaben leicht erhöht. Auf weitergehende Bestimmungen wird verzichtet. Ein allfälliger Anschluss an das geplante Fernwärmenetz ist im Rahmen der nachgelagerten Bauprojekte zu prüfen.

### **Hochwasserschutz**

Abs. 7

Aufgrund der Gefährdungssituation durch Hochwasser und des Umstandes, dass Sonderrisiko-Objekte wie z.B. Altersheime, Schulen oder Kitas im Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden können,

wurde ein Objektschutzgutachten erstellt (siehe Kapitel 2.6 und Beilage). Das Schutzkonzept sieht vor, den Strassenrand (Trottoir) der Usterstrasse zum Planungsgebiet hin leicht zu erhöhen, sodass kein Wasser mehr von der Usterstrasse in den Gestaltungsperimeter hineinfliesen kann. Im Gestaltungsplan werden in den Bestimmungen entsprechende Hochwasserschutzmassnahmen verlangt und im Plan verortet. Bei allfälligen Sonderrisikoobjekten ist die Bauherrschaft verpflichtet, in Eigenverantwortung die nötigen Objektschutzmassnahmen für ein extremes Hochwasserereignis zu treffen (z.B. erhöhte Erdgeschosskote / Gebäudeöffnungen).

## 4.9 Etappierung (Ziffer 9)

### **Bauten und Anlagen / Platzraum**

Abs. 1 und Abs. 2

Die Überbauung des Gestaltungsplangebiets wird aufgrund der zahlreichen verschiedenen Grundeigentümer und der unterschiedlichen Gebäudealter in Etappen erfolgen. Aus heutiger Sicht wird das Teilgebiet östlich der Strandbadstrasse als erstes überbaut. Die entsprechenden Grundeigentümer haben bereits eine gemeinsame Projektstudie für ihre Grundstücke mit den Baubereichen J bis R erstellt. Aufgrund der gemeinsamen Erschliessung über die Tiefgaragenzufahrt innerhalb des Baubereichs J muss bei einer Überbauung der Baubereiche K bis R das Gebäude Usterstrasse 16, welches im Bereich der geplanten Tiefgaragenzufahrt liegt, rückgebaut, aber noch nicht neu erstellt werden. Mit dieser ersten Etappe ist auch der für die Quartierbewohner wichtige zentrale öffentliche Platzraum zu realisieren.

### **Verkehrsflächen und Fussgängerbereiche**

Abs. 3

Mit der Fertigstellung von Bauvorhaben sollen auch die angrenzenden Verkehrsflächen und Fussgängerbereiche realisiert werden. Dazu gehören auch die im Quartierplan geregelten öffentlichen Fusswege. Die Vorschrift nimmt somit nicht nur die privaten Grundeigentümer sondern auch die Stadt in die Pflicht. Einzelheiten sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu regeln.

### **Gestaltungsanforderungen bei Etappierung**

Abs. 4

Die Gestaltungs- und Einordnungsanforderungen gemäss Ziffer 3 Abs. 1 gelten nicht nur für die Umsetzung des Richtkonzeptes als Ganzes, sondern auch für die einzelnen Etappen und Zwischenlösungen. Es ist davon auszugehen, dass der Gestaltungsplanperimeter durch eine schrittweise Transformation mit einer Mischung von Alt- und Neubauten geprägt wird. Dieser Wandel ist im Hinblick auf den absehbaren Realisierungszeitraum von 10–15 Jahren von Bedeutung für das Orts- und Strassenbild und für die Stimmung innerhalb des Quartiers.

#### **4.10 Schlussbestimmung (Ziffer 10)**

##### **Inkrafttreten**

Der öffentliche Gestaltungsplan Oberwetzikon wird durch die Stadt (Grosser Gemeinderat) festgesetzt. Nach der Festsetzung erfolgt die kantonale Genehmigung. Der Gestaltungsplan tritt erst in Kraft, nachdem die kantonale Genehmigung in Rechtskraft erwachsen ist, d. h. nach Abschluss eines allfälligen Rekursverfahrens.

## 5 AUSWIRKUNGEN

### 5.1 Massgeschneiderte Siedlungsentwicklung nach innen

#### Qualitäten des Gestaltungsplans

Der Gestaltungsplan Oberwetzikon schafft die Rahmenbedingungen für eine massgeschneiderte und qualitätsvolle Erneuerung, Nachverdichtung und Entwicklung des zentral gelegenen Areals. Das Zentrum Oberwetzikon wird dadurch gestärkt. Der Gestaltungsplan ermöglicht eine angemessene und räumlich differenzierte Dichte an einer städtebaulich wichtigen Lage unter Rücksichtnahme auf die gewachsene Struktur und die schutzwürdigen Bauten. Gleichzeitig schafft er neue Freiraumqualitäten mit ökologisch wertvollen und klimatisch verträglichen Grünräumen. Mit dem zentralen öffentlichen Platz ist zudem ein neuer Begegnungsraum geplant, welcher einen Mehrwert für die Bewohner und Nutzer des Quartiers und der näheren Umgebung schafft. Die gute Durchwegung mit öffentlichen Fuss- und Velowegverbindungen ermöglicht direkte Verbindungen in alle Richtungen. Dadurch leistet er auch einen Beitrag zur Verschiebung des Modal-Splits in Richtung ÖV sowie Fuss- und Veloverkehr.

#### Mehrwertausgleich mittels Quartierplan

Die öffentlichen Infrastrukturen und gemeinschaftlichen Ausstattungen werden massgeblich durch die Grundeigentümer mitfinanziert. Die Einzelheiten sind im parallel erarbeiteten Quartierplan Oberwetzikon geregelt. Ein weitergehender Mehrwertausgleich wäre nicht angemessen und auch nicht möglich, da gegenüber der Grundzonierung aufgrund der fehlenden maximalen Dichteziffern in der Zentrumszone A und der Kernzone A kein baulicher Mehrwert vorliegt.

### 5.2 Umwelt

#### Lärm

Einhaltung der IGW mit Gestaltungsplan möglich

Der Gestaltungsplan ermöglicht eine bauliche Verdichtung an der stark belasteten Usterstrasse unter Berücksichtigung der Anliegen des Lärmschutzes. Das Lärmgutachten zeigt auf, dass die Immissionsgrenzwerte bei den Neubauten der ersten Bautiefe auf den seitlichen Fassaden mit einer einzelnen Ausnahme eingehalten werden können. Somit können für alle lärmempfindlichen Räume unter Anwendung von Lärmschutzmassnahmen (Gebäudeform, lärmoptimierte Grundrisse, Vor- und Rücksprünge an den Seitenfassaden etc.) mindestens ein Lüftungsfenster mit eingehaltenem Grenzwert erreicht werden.

Massnahmen auf Stufe Bauprojekt

Die Einhaltung der massgeblichen Grenzwerte muss im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen werden. In Fällen, wo nicht an allen Fenstern die Grenzwerte eingehalten werden können, ist eine Ausnahmebewilligung durch die kantonalen Fachstellen notwendig. Eine solche kann unter anderem damit begründet werden, dass aus raumplanerischen Gründen trotz hoher Lärmbelastung urbaner

Wohnraum an der vorliegenden zentralen Lage geschaffen werden soll. Grundlage für die Ausnahmebewilligung ist ein Lärmgutachten, welches detailliert aufzeigt, dass das Projekt die lärmschutztechnisch optimale Lösung darstellt.

#### **Verkehr**

Durch die Platzierung der Zu- und Wegfahrt zur gemeinsamen Tiefgarage im östlichen Teilgebiet direkt ab der Usterstrasse wird Durchgangsverkehr auf der Strandbadstrasse und dem öffentlichen Platz vermieden. Dank der guten ÖV-Erschliessung kann die Parkplatzzahl reduziert werden, wodurch das Verkehrsaufkommen möglichst tief gehalten werden kann. Zusätzlich werden fehlende Verbindungen im Wegnetz für Fussgänger und Velofahrende geschlossen.

#### **Ökologie und Klima**

Der Gestaltungsplan fordert die Schaffung einer siedlungsökologisch wertvollen und klimaangepassten Nahumgebung. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken. Unterbauungen werden teilweise eingeschränkt und Grünräume mit schattenspendenden Bäumen gesichert. Auf dem Quartierplatz und entlang der Usterstrasse sind neue Bäume zu pflanzen. Zur Förderung der Biodiversität wird vorgeschrieben, dass für die Bepflanzung standortgerechte und vorwiegend einheimische Pflanzen zu verwenden sind. Weiter wird mit dem Gestaltungsplan geregelt, dass Flachdächer ökologisch wertvoll zu begrünen sind.

#### **Energie**

Die Wärmedämmvorschriften bei Neubauten werden gegenüber den kantonalen Vorgaben leicht verschärft.

### **5.3 Verkehr**

#### **Beitrag zur Erfüllung der Vorgaben des GVK**

Im kantonalen Gesamtverkehrskonzept (GVK) ist das Ziel festgelegt, dass der ÖV-Anteil im gesamten Zürcher Oberland von 16 Prozent im Jahr 2018 (Datenquelle: Gemeindeporträt Statistisches Amt) auf 25 Prozent aller Wege bis im Jahr 2030 erhöht werden soll.

Der vorliegende Gestaltungsplan trägt folgendermassen dazu bei, dass eine Verschiebung Richtung ÖV sowie Fuss- und Veloverkehr erfolgt:

- Aufgrund der guten ÖV-Erschliessung (ÖV-Güteklasse B) wird das Parkplatzangebot für Bewohner und Beschäftigte auf maximal 70 Prozent des Grenzbedarfs reduziert.
- Die Strandbadstrasse wird zu einem Begegnungsbereich, der primär auf die Bedürfnisse des Fuss- und Veloverkehrs ausgerichtet ist.
- Die Durchweg des Gestaltungsplangebiets wird stark verbessert, sodass attraktive Wegverbindungen – sowohl in Nord-Süd- als auch Ost-West-Richtung entstehen.

## Einhaltung der übergeordneten Vorgaben

### 5.4 Raumplanerisches Fazit

Der vorliegende öffentliche Gestaltungsplan Oberwetzikon entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung. Sachpläne und Konzepte des Bundes werden nicht tangiert. Die verbindlichen Vorgaben von kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplänen werden berücksichtigt.

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:

- Die Massnahmen und die Koordinationshinweise der übergeordneten Richtpläne werden vollumfänglich umgesetzt. Der Gestaltungsplan entspricht auch den Zielen der kommunalen Richtplanung.
- Die Stadt Wetzikon liegt gemäss Raumordnungskonzept des Kantons Zürich im Handlungsraum "urbane Wohnlandschaft". Der "urbanen Wohnlandschaft" wird insbesondere durch die verdichtete Bauweise unter Wahrung einer hohen Wohnqualität, die vorgesehene Durchgrünung der Überbauung, die Schaffung von öffentlichen Begegnungsräumen und die Verbesserung der Infrastruktur für den Fuss- und Veloverkehr Rechnung getragen.
- Eine Abstimmung des Gestaltungsplans über Gemeindegrenzen hinweg ist nicht erforderlich. Es bestehen keine Abhängigkeiten.
- Gemäss Bau- und Zonenordnung wird die bauliche Dichte in der Zentrumszone A und der Kernzone A indirekt über die Höhenmasse und Grenzabstände definiert. Eine maximale Dichteziffer ist nicht vorgegeben. Vor diesem Hintergrund können die Auswirkungen auf den Ausbaugrad nicht aufgezeigt werden.
- Die sich aus den Geschossflächen gemäss Richtkonzept ergebende Nutzungsdichte entspricht gesamthaft einem Wert von ungefähr 250 Einwohnern und Beschäftigten pro Hektare<sup>1</sup>. Damit werden die Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach innen unter gleichzeitiger Sicherung qualitätsvoller Freiräume bestmöglich ausgeschöpft. Dies entspricht zudem auch der im Zukunftsbild 2030 des regionalen Richtplans für das Areal vorgesehenen hohen Dichte mit einer Nutzungsdichte von 150–300 Einwohnern und Beschäftigten pro Hektare.
- Eine Gesamtschau über das ganze Gemeindegebiet ist mit dem vorliegenden Gestaltungsplan nicht erforderlich. Diese wurde bereits mit der kommunalen Richtplanung von 2013 vorgenommen.

<sup>1</sup> Oberirdische Geschossflächen, ohne Baubereiche P und Q; Annahmen: 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Person, 25 m<sup>2</sup> Arbeitsfläche pro Person (Beschäftigte)

## 6 ABLAUF UND MITWIRKUNGSVERFAHREN

### 6.1 Verfahren

#### Koordiniertes Verfahren

Das Verfahren des Gestaltungsplans ist mit dem Quartierplanverfahren koordiniert. Der koordinierte Verfahrensablauf sieht voraussichtlich wie folgt aus:



*Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## **6.2 Vorprüfungsergebnisse**

Der Gestaltungsplan wird gestützt auf § 87a PBG dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht.

Mit Schreiben vom 17. Februar 2022 wurde der Entwurf des Gestaltungsplans zur ersten kantonalen Vorprüfung eingereicht. Mit Vorprüfungsbericht vom 9. Juni 2022 hat das Amt für Raumentwicklung der Baudirektion zur Vorlage Stellung genommen.

*Kapitel wird nach der Vorprüfung ergänzt.*

## **6.3 Anhörung**

*Kapitel wird nach der Anhörung ergänzt.*

## **6.4 Öffentliche Auflage**

*Kapitel wird nach der öffentlichen Auflage ergänzt.*

# ANHANG

**Berechnung PP-Bedarf nach GP-Vorschrift**

Baubereich	Geschossfläche * m <sup>2</sup>	Geschossfläche Wohnen m <sup>2</sup>	Anzahl Wohneinheiten **	Geschossfläche Arbeiten m <sup>2</sup>	Wohnen anhand Geschossfläche	Grenzbedarf Wohnen anhand Anz. Wohneinheiten	Grenzbedarf Arbeiten ***	Grenzbedarf Besucher / Kunden	Grenzbedarf Besucher / Kunden gemäss Ziff. 7 Abs. 4 GPV (Gütekategorie B)	Anzahl Parkfelder pro Zufahrt		Massgeblicher Bedarf Wohnen Max.	Massgeblicher Bedarf Arbeiten Max.	Massgeblicher Bedarf Besucher / Kunden Max.
										Min.	Max.			
A	1183	946	9	237	11.83	14.19	5.91	3.15	1.97			10	4	2
B	743	743	7	0	9.28	11.14	0.00	1.86	0.93			8	0	1
C	1466	1173	12	293	14.66	17.59	7.33	3.91	2.44	26	45	12	5	2
D	563	563	6	0	7.03	8.44	0.00	1.41	0.70			6	0	1
E	548	548	5	0	6.85	8.22	0.00	1.37	0.69			6	0	1
F	343	274	3	69	3.43	4.11	1.71	0.91	0.57			3	1	1
1	564	451	4	113	5.64	6.00	2.82	1.38	0.94	15	26	4	2	1
G	1049	1049	10	0	13.11	15.73	0.00	2.62	1.31			11	0	2
H	2705	2705	27	0	33.82	40.58	0.00	6.76	3.38			28	0	4
2	536	536	5	0	6.71	7.50	0.00	1.25	0.67			5	0	1
3	632	632	2	0	7.90	3.00	0.00	0.50	0.79			6	0	0
Schutzobjekt	709	709	5	0	8.87	7.50	0.00	1.25	0.89			6	0	1
I	532	532	5	0	6.65	7.98	0.00	1.33	0.66	45	69	6	0	1
J	1278	1022	10	256	12.78	15.34	6.39	3.41	2.13			11	4	2
K	945	756	8	189	9.45	11.34	4.73	2.52	1.58			8	3	2
L	1800	1440	14	360	18.00	21.60	9.00	7.20	5.40			15	6	4
M	1037	1037	10	0	12.96	15.55	0.00	2.59	1.30			11	0	2
N	2772	2772	28	0	34.65	41.58	0.00	6.93	3.47			29	0	4
O	1901	1901	19	0	23.76	28.51	0.00	4.75	2.38			20	0	3
P	1024	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			0	0	0
Q	299	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			0	0	0
R	1571	1256	13	314	15.71	18.85	7.85	4.19	2.62			13	5	3
4	408	326	2	82	4.08	3.00	2.04	0.77	0.68			3	1	0
5	570	359	2	211	4.48	3.00	5.28	1.20	1.15			3	4	1
Total	25176	21730	207	2122	272	311	53	61	37	180	298	224	35	39

\* Geschossfläche gemäss Richtkonzept minus 10% für Aussenwände (Annahme)

\*\* Annahme: 1 Wohnung pro 100 m<sup>2</sup> Geschossfläche; bei bestehenden Gebäuden Anzahl Wohneinheiten abgeschätzt anhand Plänen

\*\*\* Annahme: Übrige Dienstleistungsbetriebe mit schwachem Publikumsverkehr (Beschäftigte: 1 PP pro 40 m<sup>2</sup> GF; Kunden: 1 PP pro 300 m<sup>2</sup> GF); Ausnahme Baubereich L aufgrund geplanter Café (Kunden: 1 PP pro 100 m<sup>2</sup> GF)

## **BEILAGEN**

- A Richtkonzept von Christian Salewski & Simon Kretz Architekten GmbH und Beglinger + Bryan Landschaftsarchitektur GmbH vom 1.2.2022
- B Lärmgutachten des Ingenieurbüros Andreas Suter vom 30.9.2021
- C Machbarkeitsuntersuchung Erschliessung QP/GP Oberwetzikon, Studie SNZ vom 27.8.2021
- D Masterplan der Testplanung Oberwetzikon vom 27.11.2018
- E Synthesebericht der Testplanung Oberwetzikon vom 27.11.2018
- F Objektschutzgutachten des Ingenieurbüros HOLINGER AG vom 15.12.2022