

Städtebauliches Leitbild Bahnhof West, Wetzikon

29. September 2023



Projektteam

Debora Heitz, Co-Projektleitung, Städtebau und Raumplanung
EBP Schweiz AG
Mühlebachstrasse 11
8032 Zürich

Stefan Kurath, Co-Projektleitung, Städtebau und Architektur
urbaNplus / Stefan Kurath / GmbH
Architektur und Städtebau
Badenerstrasse 281
8003 Zürich

Simon Mühlebach, Städtebau und Architektur
Bach Mühle Fuchs Partner GmbH
Badenerstrasse 557
8048 Zürich

Monika Schenk, Freiraum und Landschaftsarchitektur
Uniola AG (ehem. Hager Partner AG)
Landschaftsarchitektur und Stadtplanung
Bergstrasse 50
8032 Zürich

Christoph Lippuner, Verkehr
EBP Schweiz AG
Mühlebachstrasse 11
8032 Zürich

Weitere Beteiligte

Monika Klingele Frey, Leitung partizipativer Prozess
Klingele Stadtplanung
Leimbachstrasse 223
8041 Zürich

Inhaltsverzeichnis

1.	Übersichtsplan	4
2.	Einleitung	7
	2.1 Ausgangslage	7
	2.2 Zweck des städtebaulichen Leitbilds	8
	2.3 Partizipativer Prozess	9
	2.4 Aufbau des städtebaulichen Leitbilds	9
	2.5 Perimeter	9
3.	Beschrieb Leitbild	10
	3.1 Nachbarschaften	10
	3.2 Typologien	10
	3.3 Silhouette und Hochpunkte	12
	3.4 Nutzungen	12
	3.5 Nutzungsmass / Dichte	13
	3.6 Entwicklungsschritte / Teilgestaltungspläne (Empfehlung)	13
	3.7 Siedungsklima, Biodiversität	14
	3.8 Freiraumvernetzung und Strassenräume	14
	3.9 Platz und Hofräume	15
	3.10 Öffentlicher Verkehr	16
	3.11 Fussverkehr	17
	3.12 Veloverkehr	17
	3.13 Motorisierter Individualverkehr MIV	18
4.	Rahmenbedingungen	18

1. Übersichtsplan

Hier ist das städtebauliche Leitbild als Übersichtsplan mit Leitsätzen auf das Kapitel 3 referenzierend abgebildet. Eine Serie von Schnitten sind nachfolgend erläuternd dargestellt.

Leitsätze mit Übersichtsplan städtebauliches Leitbild Bahnhof West, Wetzikon

A Die Gebäudetypologien schützen den Innenbereich des Quartiers vor Umgebungsemissionen, bilden hochwertige Freiräume und fördern eine hohe Nutzungsvielfalt im Quartier.

B Erdgeschosse sind als überhohe Räume auf den öffentlichen Raum auszurichten und nutzungsflexibel auszubilden, damit auch bei sich verändernder Nachfrage eine Vielzahl an Umnutzungsmöglichkeiten bestehen bleibt.

C Die unterirdischen Unterbauungen sind grundsätzlich auf die oberirdische Ausdehnung der Gebäude zu begrenzen, damit genügend Raum für Baumwurzeln sowie zur Versickerung und Retention von Oberflächenwasser sichergestellt ist. Hierfür sind die Baumgruben miteinander zu verbinden.

D Das Quartier hat grundsätzlich eine einheitliche Höhenentwicklung mit einer Fassadenhöhe von maximal 21.5 m mit der Möglichkeit städtebaulicher Akzente.

E Den Erdgeschossen, ihren Nutzungen, wie auch der Qualität der Vorbereiche ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken, um attraktive Orte und ein anregendes Quartierleben zu fördern.

F Für eine soziale Durchmischung ist Wohnraum in unterschiedlichen Preissegmenten anzustreben.

G Im Süden des Quartiers ist im Abgleich mit dem «Masterplan Stadtraum Unterwetzikon» eine öffentliche Velostation vorzusehen.

H Die Dichte des Quartiers orientiert sich an den örtlichen Gegebenheiten des Areals wie auch seiner (geplanten) Umgebungsdichte.

I Zur Hitzeminderung im Quartier sind im Freiraum, auf den Dächern und an Fassaden wirkungsvolle Begrünungsmassnahmen zur Kühlung und Beschattung vorzusehen, welche gleichzeitig auch einen wertvollen Beitrag zur Biodiversität leisten. Hierzu sind grosskronige Bäume, Grün- und unversiegelte Flächen zu planen.

J Die neuen Freiräume im Quartier sind mit den bestehenden und geplanten öffentlichen Räumen der übergeordneten Stadtstruktur zu vernetzen.

K Die gemäss Bau- und Zonenordnung erforderlichen Spiel- und Ruheflächen im Umfang von 20% der zum Wohnen genutzten Geschossfläche sind als qualitativ hochwertige, sicher und selbständig erreichbare und vielfältig nutzbare Betätigungs- und Begegnungsräume für alle Altersgruppen vorzusehen.

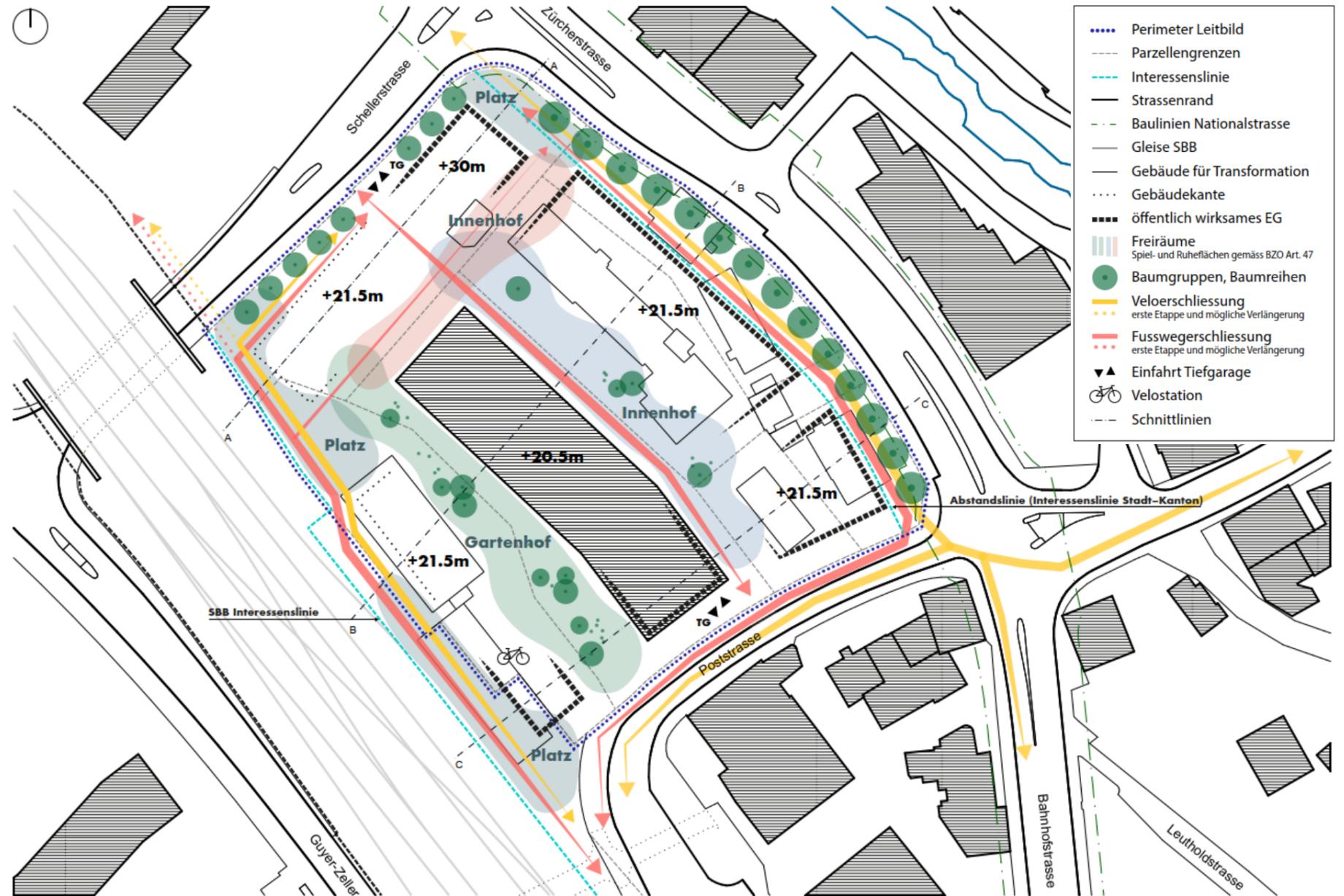
L Die im Leitbild festgelegten Freiraumtypologien (Platz und Hofräume) richten sich nach den Bedürfnissen der Nutzenden und sind entsprechend sorgfältig zu planen und gestalten.

M Die Fusswegverbindung entlang der Zürcherstrasse ist als sicherer und attraktiver Durchgangs- und Aufenthaltsort zu gestalten. Im Inneren des Quartiers ist ein ergänzendes, durchlässiges Fusswegnetz vorzusehen.

N Die Gestaltung des Strassenraums für den Veloverkehr entlang der Zürcherstrasse ist auf die Veloschnellroute im Aatal abzustimmen.

O Die parzellenübergreifende Erschliessung neuer unterirdischer Abstellanlagen des motorisierten Individualverkehrs hat grundsätzlich über die Zufahrt von der Schellerstrasse zu erfolgen.

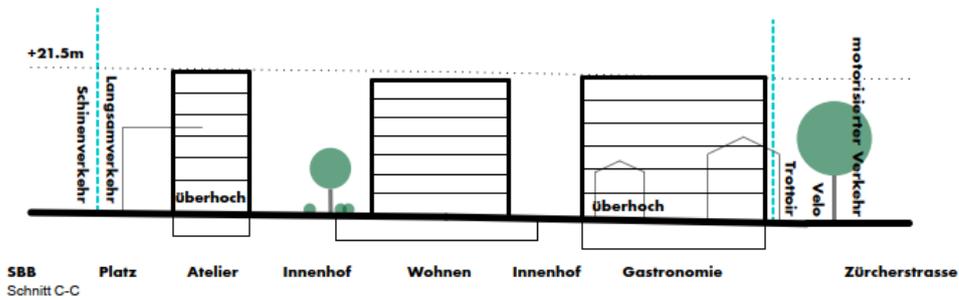
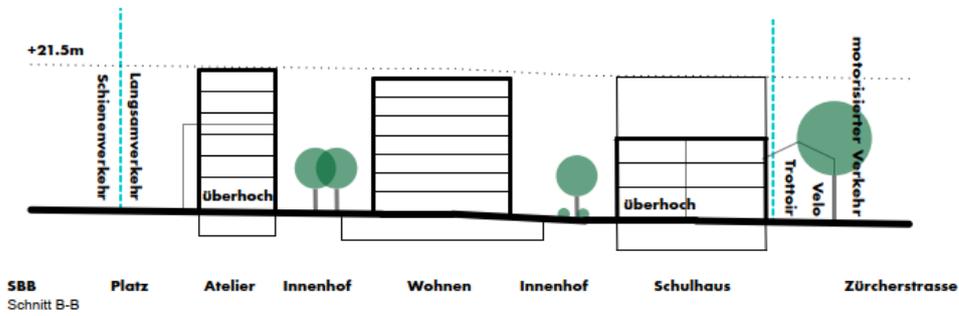
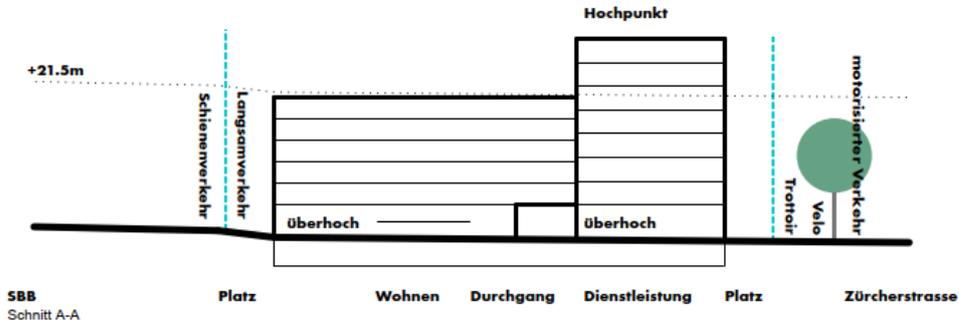
P Im Quartier sind autoarmes Wohnen auf der Grundlage eines Mobilitätskonzeptes und Erdgeschossnutzungen, die nicht auf MIV sowie übermässigen Anlieferungsverkehr angewiesen sind, vorzusehen.



Verbindlichkeit der Planaussagen

Der Übersichtsplan und die Schnitte sind mit Richtplancharakter verfasst. Die genauen Standorte und Abmessungen der Planinhalte sind in den jeweiligen Richtprojekten und Teilgestaltungsplänen zu konkretisieren.

Die Schnitte verlaufen von Südwest nach Nordost und zeigen eine mögliche Höhenentwicklung von den Parzellen entlang der Bahngleise zur Quartiermitte und den anschliessenden Übergang zur Zürcherstrasse.



2. Einleitung

2.1 Ausgangslage

Die Bauparzellen des Quartieres «Bahnhof West» in Wetzikon gehören den sechs Grundeigentümer*innen, Implenja Immobilien AG, Swisscom AG, Helvetia AG, IWW AG, Kanton Zürich und der Privatperson Urs Muheim. Es handelt sich um ein Quartier mit Gestaltungsplanpflicht. In der Betrachtung wird der Perimeter hin zu den Gleisen um einen Teil der SBB-Parzelle entlang den Gleisen erweitert. Sie ist auch bei Teilgestaltungsplänen zu berücksichtigen.

In den vergangenen Jahren wurden rund um den Bahnhof Unterwetzikon diverse Studien und Konzepte erarbeitet. Dabei war das Quartier «Bahnhof West» Teil des Bearbeitungssperimeters bei der städtebaulichen Studie Planungszone Unterwetzikon (2010) von yellow z und beim privaten «Testplanungsverfahren Implenja» (2018) durch das Planungsbüro Suter von Känel Wild AG begleitet.

Aus der privaten «Testplanung Implenja» wurden ein Synthesebericht und der «Masterplan Implenja» erstellt. Die Implenja Immobilien AG und Swisscom AG möchten unabhängig von den weiteren Grundeigentümer*innen ihre Grundstücke entwickeln und dafür einen Teilgestaltungsplan erstellen.

Diese Absicht haben sie dem Stadtrat unterbreitet. Der Stadtrat hat den Antrag gutgeheissen, jedoch mit der Forderung, dass vorgängig über das ganze Quartier «Bahnhof West» ein behördenverbindliches städtebauliches Leitbild erstellt werde (SRB 2021/229 vom 6. Oktober 2021).

Aktuell wird zudem der «Masterplan Stadtraum Unterwetzikon» erarbeitet, welcher auch das Quartier «Bahnhof West» einschliesst. Bei der Erarbeitung des städtebaulichen Leitbilds wurde die Masterplanung mitberücksichtigt und die Inhalte aufeinander abgestimmt. Weiter fanden Veranstaltungen zum Austausch mit den Grundeigentümer*innen und der Stadtplanung der Stadt Wetzikon statt, siehe weiter Kapitel 2.3.

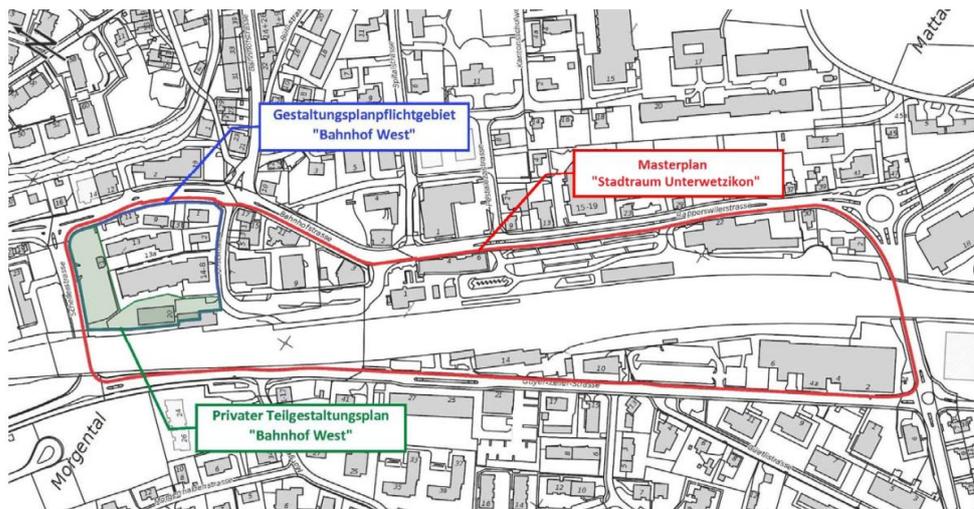


Abbildung 1: Masterplan (rot), städtebauliches Leitbild Bhf. West (blau), Teilgestaltungsplan Bhf. West (grün), Stand Stadt Wetzikon 2022

2.2 Zweck des städtebaulichen Leitbilds

Ein städtisches Gefüge «die Stadt» ist Resultat gesellschaftlicher Aushandlungsprozesse. Am Beispiel «Bahnhof West» und dem «Masterplan Stadttraum Unterwetzikon» zeigt sich dies durch die unterschiedlichen Interessen der diversen Grundeigentümer*innen eindrücklich. Unzählige sich auch widersprechende Anliegen treffen im Umfeld des Bahnhofs aufeinander, müssen auseinanderdividiert und zusammengebracht werden.

Das städtebauliche Leitbild Bahnhof West basiert auf den geführten Dialogen und dem angestrebten Konsens. Es konsolidiert neue und bestehende Erkenntnisse aus der privaten «Testplanung Implenia», parallelen Verfahren, Vorstellungen der Grundeigentümer*innen, die Haltung der Stadtbildkommission sowie den Vorgaben der Politik.

Die Inhalte des städtebaulichen Leitbilds betreffen architektonische, landschaftsarchitektonische und verkehrsplanerische Aspekte. Sie sind verbindlich, um die Themen des Leitbilds über einen langen Zeitraum hinweg mitzutragen.

Das Leitbild soll präzise genug sein, um Unerwünschtes zu verhindern, aber offen genug, um noch Unbekanntes zu ermöglichen. Im Grundsatz werden räumliche Strukturen so gedacht und geplant, dass sie als primäre Strukturen den Stadtraum nachhaltig bestimmen, aber Raum für Ereignisse zulassen, von denen niemand weiss wann, wo und ob überhaupt sie eintreffen werden. Der Übersichtsplan und die Schnitte sind mit Richtplancharakter verfasst. Die genauen Standorte und Abmessungen der Planinhalte sind in den jeweiligen Teilgestaltungsplänen und zugehörigen Richtprojekten zu konkretisieren. Das Leitbild als Gesamtes bildet die Grundlage für nachfolgende, qualitätssichernde Verfahren, nach Möglichkeit Wettbewerbe oder Studienaufträge gemäss SIA 142/143, und die jeweils daraus resultierenden Richtprojekte der Teilgestaltungspläne.

2.3 Partizipativer Prozess

Die Erarbeitung des städtebaulichen Leitbilds wurde als partizipativer Prozess konzipiert. Zum einen wurden Veranstaltungen (Runder Tisch 1 und 2 im Mai '22 und März '23) mit den Grundeigentümer*innen des Perimeters, dem Planungsteam und den städtischen Vertretenden durchgeführt. Weiter hatten die Grundeigentümer die Möglichkeit, schriftlich Inputs und Hinweise zu ihren künftigen Entwicklungsabsichten bezüglich ihrer Grundstücke und Liegenschaften einzureichen. Abschliessend wurde ihnen das städtebauliche Leitbild zur Stellungnahme unterbreitet.

2.4 Aufbau des städtebaulichen Leitbilds

Das vorliegende städtebauliche Leitbild für das Quartier «Bahnhof West» macht Aussagen zur künftigen Gestaltung hinsichtlich des Städtebaus, des Freiraums, der Nutzungen und der Erschliessung sowie weitere Rahmenbedingungen. Der Übersichtsplan verortet die Themen des Leitbilds und umschreibt die Zielsetzungen mit Leitsätzen, welche durch einen begleitenden Beschrieb (Kapitel 3) erläutert werden.

2.5 Perimeter

Das Quartier Bahnhof West misst 11'039 m². Es wird im Nordwesten durch die Scheller-, im Nordosten durch die Zürcher-, im Südosten durch die Poststrasse, sowie im Südwesten durch die SBB-Gleise begrenzt. Die im Quartierperimeter liegenden Parzellen gehören sechs unterschiedlichen Grundeigentümer*innen. In der Betrachtung wird der Perimeter hin zu den Gleisen zusätzlich um einen Teil der SBB-Parzelle erweitert. Dies wurde angeregt durch Ideen aus dem «Masterplan Stadtraum Unterwetzikon», welche einzelne Infrastruktur- und / oder Gestaltungselemente bedingen. Die Katasternummer der Parzellen sowie deren Grundeigentümerschaft sind in der folgenden Grafik abgebildet und im Plan verortet.

Kat. Nr. Grundeigentümer*in

8357	Implenia Immobilien AG
5520	Swisscom AG
9015	Helvetia AG
9016, 9017	IWW AG
8162	Kanton Zürich
6504, 6505	Muheim Urs
8358 (Teil)	SBB AG

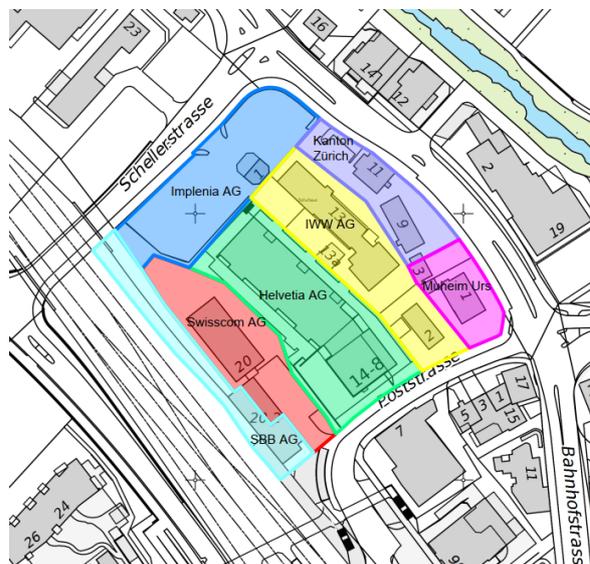


Abbildung 2: Perimeter mit Grundeigentümerschaft, Stadt Wetzikon 2023

3. Beschrieb Leitbild

3.1 Nachbarschaften

Das Quartier Bahnhof West liegt in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Wetzikon und ist ein Teilgebiet des «Masterplans Stadtraum Unterwetzikon» (aktuell in Erarbeitung). Aufgrund der zentralen Lage und der erwarteten baulichen und sozialen Veränderungen wird sich das Quartier in Zukunft deutlich von der heutigen Erscheinung differenzieren. Die hohe bauliche Dichte, Bewohner*innendichte und Nutzungsvielfalt wird ein neues eigenständiges Quartier schaffen.

Nordwestlich der Schellerstrasse ist das städtebauliche Gefüge von Gewerbearealen geprägt. Nordöstlich der Zürcherstrasse stehen und entstehen Punkthäuser mit Gewerbeflächen in den Erdgeschossen und Wohnnutzungen in den Obergeschossen. Die Zürcherstrasse ist gegenwärtig eine Nationalstrasse (3. Klasse) und soll nach dem Lückenschluss in der Oberlandautobahn durch flankierende Massnahmen möglichst vom Durchgangsverkehr entlastet werden. Bis zu diesem Zeitpunkt wandelt sich das Quartier sowohl innerhalb als auch ausserhalb des Masterplans sehr dynamisch.

Entlang der Zürcherstrasse ist die Abstandslinie (Interessenslinie Stadt-Kanton) zu beachten (siehe Angaben im Übersichtsplan). Diese wurde vom Kanton (Amt für Verkehr) und der Stadt Wetzikon gemeinsam festgelegt, um den Raum für die Umgestaltung der Zürcherstrasse in diesem Abschnitt zu sichern. Dabei wird das Ziel verfolgt, ausreichend Platz für die Gestaltung der Langsamverkehrsverbindungen entlang der Fahrbahnen der Autos zu schaffen, siehe auch Kapitel 4.

Südwestlich liegt das Gleisfeld der SBB. Mit dem «Masterplan Stadtraum Unterwetzikon» sowie aufgrund der SBB Interessenslinie wird der Raum entlang der Gleise neu definiert und allenfalls für neue Nutzungen freigespielt (vgl. Längerschliessung am Gleis im Masterplan). Das Gleisfeld bleibt aber ein statisches Gefüge mit wenigen strukturellen Veränderungen. Die SBB Interessenslinie bedeutet, dass die Nutzungen innerhalb der Linie dem Bahnbetrieb zugeordnet sind und, dass das Eisenbahngesetz gilt. Ausserhalb der Linie gelten die kommunalen Vorgaben, siehe auch Kapitel 4.

Das Quartier «Bahnhof West» orientiert sich strukturell, typologisch und gestalterisch an Überlegungen über den gesamten Perimeter des «Masterplans Stadtraum Unterwetzikon». Je nach Ausformulierung des Masterplans verändert sich die Zentralität des Quartiers und die Beziehung zum Bahnhof.

3.2 Typologien

Leitsatz A: Die Gebäudetypologien schützen den Innenbereich des Quartiers vor Umgebungsemissionen, bilden hochwertige Freiräume und fördern eine hohe Nutzungsvielfalt im Quartier.

Leitsatz B: Erdgeschosse sind als überhohe Räume auf den öffentlichen Raum auszurichten und nutzungsflexibel auszubilden, damit auch bei sich verändernder Nachfrage eine Vielzahl an Umnutzungsmöglichkeiten bestehen bleibt.

Leitsatz C: Die unterirdischen Unterbauungen sind grundsätzlich auf die oberirdische Ausdehnung der Gebäude zu begrenzen, damit genügend Raum für Baumwurzeln sowie zur Versickerung und Retention von Oberflächenwasser sichergestellt ist. Hierfür sind die Baumgruben miteinander zu verbinden.

Unterschiedliche Nutzungen, wie ein Schulhaus, Wohnungsbauten, Gastronomie oder Dienstleistung fordern ein starkes typologisches Gerüst für die Entwicklung des Quartiers. Gleichzeitig beeinflusst die bestehende Parzellenstruktur – auch bei einer allfälligen Neuparzellierung – massgeblich die möglichen Typologien. Als Gebäudetypologien im Quartier «Bahnhof West» werden eine Mischung aus Zeilenbauten und Punkthäuser mit extensiv begrünten Flachdächern das Bild prägen.

Die unmittelbare Nähe zur Zürcherstrasse und zu den Gleisen der SBB stellt hinsichtlich des Schutzes vor Aussenlärm hohe Anforderungen an die Anordnung und Gestaltung der Innenräume. Insbesondere für die Wohnnutzung gilt es entsprechende Massnahmen in der Grundrissgestaltung bereits früh miteinzubeziehen. Die Ausrichtung von Zeilen nach Südwest beziehungsweise Südost und dank dem durch die Nachbarsbauten entstehenden Lärmschatten bieten eine gute Ausgangslage, um eine hohe Wohnqualität zu erreichen.

Um eine zukunftsfähige und an veränderte Rahmenbedingungen anpassbare Gebäudetypologie zu erreichen, müssen zumindest in den festgelegten Bereichen für öffentlich wirksame Erdgeschosse überhohe Räume angeboten werden (idealerweise zwei Normgeschosse hoch). In diesen überhohen Räumen sind rückbaubare Zwischenböden oder Galerien erlaubt. Dies ermöglicht einerseits Gewerbenutzungen, die von der Überhöhe profitieren. Andererseits können mit Einbauten Büro- oder Praxisnutzungen angeboten werden. Zu einem späteren Zeitpunkt können so Gewerberäume zu Büros (oder ähnlich) umgenutzt werden. Umgekehrt können mit einem späteren Rückbau von Einbauten je nach Nachfrage mehr Gewerberäume geschaffen werden. Die Erdgeschosse, ihre Nutzungsvielfalt wie -flexibilität und die damit einhergehende Belegung und Aktivierung des öffentlichen Raumes bilden einen massgeblichen Mehrwert für ein belebtes Quartier.

Die Anzahl Geschosse über dem überhohen Erdgeschoss ist abhängig von der möglichen Gebäudehöhe und gewählten Geschosshöhen respektive Nutzungen.

Die Unterbauungen sind grundsätzlich auf oberirdische Teile der Gebäude begrenzt. Lager-, Kellerräume, Parkierung und Dergleichen sind zu Gunsten geringer Unterbauung auch oberirdisch vorzusehen. So wird Raum für grosse Bäume, wie auch Retention und Versickerung des Oberflächenwassers gesichert. Baumgruben sind wo immer möglich zu verbinden. Unterirdische Verbindungen zwischen einzelnen Gebäuden sind zwecks Erschliessung möglich. Diese sind auf die minimalen durch VSS-Normen zugelassenen Fahrbahnbreiten zu beschränken. Es dürfen keine weiteren Räume daran angegliedert werden.

3.3 Silhouette und Hochpunkte

Leitsatz D: Das Quartier hat grundsätzlich eine einheitliche Höhenentwicklung mit einer Fassadenhöhe von maximal 21.5 m mit der Möglichkeit städtebaulicher Akzente.

Das Quartier «Bahnhof West» orientiert sich bezüglich Volumetrie und Silhouette an gestalterischen Überlegungen über den gesamten Perimeter des «Masterplans Stadtraum Unterwetzikon». Das Geviert hat demnach grundsätzlich eine einheitliche Höhenentwicklung mit einer Fassadenhöhe von maximal 21.5 m. Einzig an der Ecke Zürcher-/Schellerstrasse ist ein städtebaulicher Akzent – als Auftakt zum entstehenden Quartier Unterwetzikon – mit einer Höhe von 30 m möglich. Ein weiterer Hochpunkt, mit ebenfalls maximal 30 m Höhe, ist allenfalls im Bereich der Personenunterführung bei der Poststrasse auf der Parzelle SBB/Swisscom in Abhängigkeit zur zukünftigen Position des Bushofes zu prüfen. Die genaue Lage der Hochpunkte sind mit dem jeweilig aktuellsten Stand der Planung «Masterplan Stadtraum Unterwetzikon» abzugleichen und städtebaulich zu überprüfen.

3.4 Nutzungen

Leitsatz E: Den Erdgeschossen, ihren Nutzungen, wie auch der Qualität der Vorbereiche ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken, um attraktive Orte und ein anregendes Quartierleben zu fördern.

Leitsatz F: Für eine soziale Durchmischung ist Wohnraum in unterschiedlichen Preissegmenten anzustreben.

Um attraktive Orte und ein anregendes Quartierleben zu fördern, ist eine soziale Durchmischung über den Wohnraum mit unterschiedlichen Preissegmenten anzustreben. Weiter richten sich die Freiraumtypologien (Platz und Hofräume) nach den Bedürfnissen der Nutzenden und sind entsprechend vielfältig (z.B. Fokus auf Kultur, sozialer Zusammenhalt, Natur und Bewegung/Sport).

Leitsatz G: Im Süden des Quartiers ist im Abgleich mit dem «Masterplan Stadtraum Unterwetzikon» eine öffentliche Velostation vorzusehen.

Im Quartier «Bahnhof West» sind verschiedene Nutzungen bereits vorhanden, welche auch weiterhin an dem Standort bleiben werden. Um die Vielfaltigkeit des Quartiers weiter zu fördern, soll der bestehende Nutzungsmix aus Schule, Gastronomie und Wohnen durch Gewerbe-, Dienstleistungsnutzung und einem Mix an Wohnformen ergänzt werden. Wohnen ist vorwiegend in den Obergeschossen vorzusehen. Die Erdgeschossnutzungen sind auf den Charakter des Quartierbereichs abzustimmen, beispielsweise bezüglich Besucherfrequenz und Lärmemissionen.

Eine breite Palette an öffentlich wirksamen, kommerziellen und gemeinschaftlichen Nutzungen sind in den Erdgeschossen anzubieten. Kindertagesstätten, Velo- oder Kinderwagenabstellplätze, Gemeinschaftsräume für die Wohnungen, gemeinschaftliche Waschräume oder öffentliche Veloabstellstationen mit einem hohen Öffnungsanteil sind neben Gewerbe-, Büronutzung oder Detailhandel wertvolle Erdgeschossnutzungen und tragen zu

sicheren, aneigenbaren, belebten Freiräumen bei. Dabei ist darauf zu achten, dass aufgrund der begrenzten Möglichkeiten und Platzverhältnisse Erdgeschossnutzungen nicht auf die unmittelbare Erreichbarkeit durch MIV angewiesen sind. Ebenfalls sind Nutzungen mit hoher Anlieferungs- und Auslieferungsfrequenz zu vermeiden (Ausnahme An- und Auslieferung Cargo-Bikes oder Fahrräder). Im Südosten des Quartiers ist bei den Parzellen Swisscom und SBB im Abgleich mit der Positionierung des zukünftigen Bus-hofs, der Personenunterführung sowie den Überlegungen des «Masterplans Stadtraum Unterwetzikon» eine städtebauliche Raumkannte zum Platz mit öffentlich wirksamem Erdgeschoss und in deren Umgebung eine öffentliche Velostation resp. Veloabstellfläche vorzusehen.

Der Ausbildung der öffentlich wirksamen überhohen Erdgeschosse den jeweiligen Nutzungen wie insbesondere auch der Qualität der Vorbereiche ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken, um ein anregendes Stadtleben zu fördern.

Wohnungen im Erdgeschoss sind im Hochparterre oder über zwei Geschosse anzubieten. Auch hier ist der Qualität der Vorbereiche, insbesondere der Vermittlung von privat und öffentlich besonders Sorge zu tragen.

3.5 Nutzungsmass / Dichte

Leitsatz H: Die Dichte des Quartiers orientiert sich an den örtlichen Gegebenheiten des Areals wie auch seiner (geplanten) Umgebungsdichte.

Das Nutzungsmass orientiert sich an den Überlegungen über den gesamten Perimeter des «Masterplans Stadtraum Unterwetzikon». Die Dichte wird unter Berücksichtigung der Vorgaben des vorliegenden städtebaulichen Leitbilds in den jeweiligen Teilgestaltungsplänen festgelegt. Die Dichte des Quartiers orientiert sich an den neu geplanten Überbauungen der Umgebung. Das Leitbild sieht eine maximale Fassadenhöhe von 21.5 Metern (siehe 3.3), sowie ein überhohes Sockelgeschoss plus fünf Obergeschosse vor (7 Normgeschosse). Massgebend für die tatsächlich mögliche Dichte ist insbesondere auch die qualitativ hochwertige Umsetzung der notwendigen Spiel- und Ruheflächen nach Art. 47 BZO Wetzikon. (siehe 3.7).

3.6 Entwicklungsschritte / Teilgestaltungspläne (Empfehlung)

Aufgrund der zukünftigen Ausgestaltung des Strassenraums entlang der Zürcherstrasse (Boulevard/Allee) und dem erforderlichen Zurückweichen entlang der SBB Gleise (Längerschliessung am Gleis) wäre oder ist eine Neuparzellierung sinnvoll, um das Quartier möglichst nachhaltig entwickeln zu können. Aufgrund der unterschiedlichen Entwicklungsabsichten/-geschwindigkeiten zeichnen sich zwei Teilgestaltungspläne ab. Es wird empfohlen, einen Teilgestaltungsplan für die Parzellen der SBB, Swisscom, Im- plenia Immobilien AG und vorzugsweise mit der Helvetia AG zu erarbeiten. Ein zweiter Teilgestaltungsplan könnte die Parzellen der IWW AG, Kanton Zürich und "Muheim" umfassen. Grundlage für die Teilgestaltungspläne bilden nach Möglichkeit qualitätssichernde Verfahren, wie qualifizierte Wettbewerbe oder Studienaufträge in Anlehnung an SIA 142/143 und die daraus hervorgehenden Richtprojekte.

Die Entwicklung des Quartiers ist un stetig. In naher Zukunft werden somit Neubauten neben Bestandsbauten stehen. Die Reibung zwischen Alt und Neu wird zum spezifischen Charakter des Quartiers beitragen. Besondere Beachtung ist aber der Gestaltung der verbindenden Freiräume wie auch der Freiräume entlang der Parzellengrenzen zu schenken. Die freiräumlichen Anschlüsse zur Nachbarschaft sind aufeinander abzustimmen und allenfalls mit jedem Entwicklungsschritt auch nachträglich anzupassen.

3.7 Siedlungsklima, Biodiversität

Leitsatz I: Zur Hitzeminderung im Quartier sind im Freiraum, auf den Dächern und an Fassaden wirkungsvolle Begrünungsmassnahmen zur Kühlung und Beschattung vorzusehen, welche gleichzeitig auch einen wertvollen Beitrag zur Biodiversität leisten. Hierzu sind grosskronige Bäume, Grün- und unversiegelte Flächen zu planen.

Das Mikroklima, die Aufenthaltsqualität und Biodiversität sind im Quartier massiv zu verbessern. Notwendige Massnahmen sind: Pflanzungen von grosskronigen Bäumen für Beschattung (Achtung auf genügend und qualitätsvollen Wurzelraum), Anlegen von Grün- und unversiegelten Flächen (z.B. extensiven Wiesen oder Ruderalflächen), helle Beläge, bewegte Wasserelemente und Verdunstung von Wasser (Kühlung) sowie begrünte Dächer und Fassaden etc.. Entlang der Strassen wird, wo immer möglich das Schwammstadtprinzip (Retention von Oberflächenwasser, langsamere Versickerung und bessere Bewässerung der Bäume) angewandt. Der Grenzabstand gilt entsprechend auch für Unterbauungen.

Zur Begrünung sollen standort- und klimagerechte Pflanzen mit einem hohen Biodiversitätswert eingesetzt werden.

3.8 Freiraumvernetzung und Strassenräume

Leitsatz J: Die neuen Freiräume im Quartier sind mit den bestehenden und geplanten öffentlichen Räumen der übergeordneten Stadtstruktur zu vernetzen.

Die neuen Freiräume im Quartier sollen mit den bestehenden und geplanten öffentlichen Räumen der übergeordneten Stadtstruktur vernetzt werden. Öffentliche Freiräume sollen prioritär geschaffen werden. Komfort und Sicherheit für Fuss- und Veloverkehr stehen im Zentrum. Primäre Wegverbindungen entlang der Zürcherstrasse, Schellerstrasse und Poststrasse sind mit Bäumen zu begleiten. Generell ist im Quartier der Baumbestand zu erhöhen. Das Quartier liegt in einem Gebiet, in dem Trittsteinbiotope und artenreiche Wiesen gefördert werden sollen. Weiter sind neue Grünflächen und andere hitzemindernde Massnahmen zu realisieren. Diese bringen gleichzeitig Vorteile für das Stadtklima und die Ökologie.

Die **Zürcherstrasse** ist gestalterisch der obersten Hierarchiestufe zuzuordnen, eine möglichst doppelte Baumreihe mit grossen Bäumen und begrünten Baumscheiben unterstreicht ihre Bedeutung als Hauptachse. Den Fussgänger*innen und Velofahrer*innen soll entsprechend grosszügig Raum gewährt werden. Der Sicht- und Raumbezug von Fassade zu Fassade soll im Bereich der öffentlich wirksamen Erdgeschosse gewährleistet werden, eine

räumliche Trennung ist zu vermeiden (keine Hecken). Erdgeschosse sind auf den Stadtraum zu orientieren. Publikumswirksame Erdgeschossnutzungen beleben den Strassenraum (siehe Kapitel 3.4). Die genaue Ausgestaltung ist mit dem jeweilig aktuellsten Stand der Planung «Masterplan Stadtraum Unterwetzikon» abzugleichen.

Die **Schellerstrasse** ist eine der wenigen Verbindungen zu den Quartieren auf der anderen Seite der Gleise (Morgen / Froberg / Medikon). Mit einer mittel- bis kleinkronigen und eventuell versetzten Baumreihe wird sie zur angenehmen Quartierverbindung. Herausfordernd ist der Umgang mit der Topografie, sämtliche Zugänge sollen für Fussgänger*innen und Veloverkehr möglichst angenehm sein. Erdgeschosse sind auf den Stadtraum zu orientieren und je nach Nutzung sind die Schwellenräume zu gestalten.

Die Funktion und Ausgestaltung der **Poststrasse** ist abhängig vom östlich angrenzenden Post- und Bahnquartier. Je nachdem, wo der zukünftige Bushof zu liegen kommt, kann sie als Aufenthaltsfläche für Fussgängerinnen, Fussgänger und temporeduzierten Fahrverkehr oder als Quartierstrasse ausgestaltet werden. Die genaue Ausgestaltung ist mit dem jeweilig aktuellsten Stand der Planung «Masterplan Stadtraum Unterwetzikon» abzugleichen.

Die **Längerschliessung am Gleis**, als Verbindung entlang der Bahngleise dient zur Erschliessung der Erdgeschosse entlang der Bahngleise, sowie der Veloabstellplätze (Lage durch den Masterplan zu definieren) auf den Parzellen Swisscom/SBB. Weiter dient sie als Velo- und Fusswegverbindung und ermöglicht eine ökologische Vernetzung, die im kommunalen Richtplan gefordert wird. Damit die Längerschliessung am Gleis in entsprechender Dimension realisiert werden kann, sind im Sockelbereich Gebäuderücksprünge entlang der Längerschliessung vorzusehen.

Die Verbindung von der Längerschliessung am Gleis zur Zürcherstrasse entlang der Schellerstrasse ist auf der Parzelle der Implen Immobilien AG barrierefrei für Fussgänger*innen und Fahrradverkehr zu gewährleisten. Die genaue Ausgestaltung ist mit dem jeweilig aktuellsten Stand der Planung «Masterplan Stadtraum Unterwetzikon» abzugleichen.

3.9 Platz und Hofräume

Leitsatz K: Die gemäss Bau- und Zonenordnung erforderlichen Spiel- und Ruheflächen im Umfang von 20% der zum Wohnen genutzten Geschossfläche sind als qualitativ hochwertige, sicher und selbständig erreichbare und vielfältig nutzbare Betätigungs- und Begegnungsräume für alle Altersgruppen vorzusehen.

Leitsatz L: Die im Leitbild festgelegten Freiraumtypologien (Platz und Hofräume) richten sich nach den Bedürfnissen der Nutzenden und sind entsprechend sorgfältig zu planen und gestalten.

Grundsätzlich ist einer qualitativ hochwertigen Umsetzung der Spiel- und Ruheflächen nach Art. 47 BZO Wetzikon Rechnung zu tragen. Im Freien sind an geeigneter Lage mindestens 20 % der zum Wohnen genutzten Geschossfläche als Spielplätze und Ruheflächen für alle Altersstufen

auszugestalten und dauernd ihrem Zwecke zu erhalten. Innerhalb der Teilgestaltungspläne ist es möglich diese parzellenübergreifend, an einem Stück oder in Teilbereiche aufgeteilt anzubieten.

Die übergeordneten und strukturierenden Freiraumtypologien «Platz» und «Hofräume» des Leitbildes werden das Quartier zukünftig prägen und sind entsprechend sorgfältig zu planen und gestalten. Sie richten sich nach den Bedürfnissen der Nutzenden (Bewohner*innen, Angestellte, Schulkinder, Passant*innen) und weisen unterschiedliche Öffentlichkeitsgrade auf. Bewusst gestaltete Schwellenräume und Vorzonen bilden klar erkennbare Übergänge von öffentlichen zu privaten Bereichen. Nicht alle Freiräume leisten alles, aber im Zusammenspiel erfüllen sie die Bedürfnisse nach individueller Aneignung, Nächsterholung, Verweilen, freier Aktivität, Spiel, Quartierfeste und sozialem Austausch.

Der **Platz** an der Ecke Schellerstrasse-Zürcherstrasse bildet einen Auftakt zum Quartier und ist ein Kreuzungspunkt wichtiger Fusswegverbindungen. Die Beschattung durch Bäume und Sitzgelegenheiten mit Wasserelementen garantieren hohe Qualität für (Kurz-)Aufenthalt und Bewegung. Auf den Platz ausgerichtete Erdgeschosse mit gemeinschaftlichen und/oder kommerziellen Einrichtungen aktivieren und beleben diesen.

Der nördliche Freiraum im Quartierinnern, parallel zur Zürcherstrasse verlaufend, wird zum geschützten **Innenhof**. Hier wird die öffentliche Durchwegung für Ortskundige ermöglicht. Allenfalls ist der Schulhof Teil dieses Raumes, ansonsten soll er vielseitig nutzbar sein (z.B. als Veloabstellort, Treffpunkt Quartiernutzende usw.). Die Erschliessung des Helvetia-Gebäudes erfolgt auch in Zukunft über den Hof. Der Geländesprung soll bewusst für die Gliederung des Raumes eingesetzt werden. Die Breite des Innenhofs soll maximiert werden und von Fassade zu Fassade mindestens 16 m betragen.

Der südliche Zwischenraum soll als **Gartenhof** dicht begrünt werden. Der Raum ist durch die Gebäude vor Lärm geschützt und eignet sich als privater Rückzugsraum mit hohem Mehrwert für die Anwohner*innen. In der Mitte bietet sich eine Bepflanzung des Geländesprungs als Pufferzone zwischen den Aussenräumen beider Neubauten an, gegebenenfalls erschliesst eine informelle Durchwegung («Schleichweg») den Raum für Bewohnende. Die Breite des Gartenhofs soll maximiert werden und von Fassade zu Fassade mindestens 16 m betragen.

3.10 Öffentlicher Verkehr

Das Quartier «Bahnhof West» ist hervorragend erschlossen. Dies gilt insbesondere für den öffentlichen Verkehr (öV). Der unmittelbar neben dem Quartier liegende Bahnhof Wetzikon wird von vier S-Bahnlinien im Halbstundentakt bedient; zwei der Linien ergänzen sich zum Viertelstundentakt von und nach Zürich mit einer Fahrzeit von 20 Minuten bis zum HB. Zudem ist der Bahnhof Endhaltestelle für insgesamt zwölf lokale und regionale Buslinien. Schliesslich liegt die Bushaltestelle «Wetzikon, Wildbach» an der Bahnhofstrasse ebenfalls in Fussdistanz zum Quartier; sie wird von 5 Buslinien in und aus Richtung Oberwetzikon und Kempten bedient. Bezüglich öV besteht

somit im Rahmen des städtebaulichen Leitbilds kein Handlungsbedarf für das Quartier Bahnhof West.

3.11 Fussverkehr

Leitsatz M: Die Fusswegverbindung entlang der Zürcherstrasse ist als sicherer und attraktiver Durchgangs- und Aufenthaltsort zu gestalten. Im Inneren des Quartiers ist ein ergänzendes, durchlässiges Fusswegnetz vorzusehen.

Für den Fussverkehr ist das Quartier «Bahnhof West» gut erreichbar und in das Erschliessungsnetz integriert, auch wenn die Attraktivität bestimmter Achsen infolge der hohen Motorisierter -Individualverkehr –(MIV-)Belastung zu wünschen lässt. Das Leitbild fokussiert sowohl auf eine Erhöhung der Qualität entlang der Zürcherstrasse als auch auf eine funktionale innere Erschliessung, die zum Teil auch einen offensichtlich öffentlichen Charakter haben soll. Die innere Erschliessung entlang dem Gebäude der Helvetia ist ausschliesslich als Fussweg vorzusehen und entspricht der Anforderung im Teilrichtplan Zentrum. Die Längserschliessung am Gleis dient zur Erschliessung der Erdgeschosse entlang der Bahngleise und dürfte für das Quartier vor allem als effizienter Zugang zum Bahnhof eine Bedeutung haben.

3.12 Veloverkehr

Leitsatz N: Die Gestaltung des Strassenraums für den Veloverkehr entlang der Zürcherstrasse ist auf die Veloschnellroute im Aatal abzustimmen.

Für den Veloverkehr gilt bezüglich der äusseren Erschliessung dasselbe wie für den Fussverkehr. Er soll sicher und attraktiv gestaltet werden. Bereits heute verlaufen entlang der Zürcher-, Scheller- und Poststrasse vom MIV abgesetzte Fuss-/Velowege durchs Quartier. Mit der zukünftigen Ausgestaltung des Strassenraums entlang der Zürcherstrasse (Boulevard/Allee) muss auch der Veloverbindung mit Blick auf die Veloschnellroute im Aatal Beachtung geschenkt werden. Zu beachten ist insbesondere die kantonale Hauptverbindung gemäss Velonetzplan entlang der Poststrasse, welche zur Personenunterführung zur Westseite der Gleise führt. Im «Masterplan Stadtraum Unterwetzikon» ist zu klären, ob die Personenunterführung velobefahrbar ausgebaut werden soll.

Die öffentliche Velostation bei der Swisscom und SBB soll erhalten bleiben (siehe 3.4). Die genauen Anforderungen und der genaue Standort ergeben sich aus dem jeweilig aktuellsten Stand der Planung «Masterplan Stadtraum Unterwetzikon» und stehen in Abhängigkeit zum zukünftigen Standort des Bushofes. Im Übrigen ist den Veloabstellanlagen bei der Neubebauung im Quartier grosse Aufmerksamkeit zu schenken. Ein zum städtischen Umfeld des Quartiers adäquater Modal-Split mit einem hohen Anteil des Veloverkehrs lässt sich nur erreichen, wenn die Veloabstellanlagen sowohl quantitativ als auch qualitativ genügen, d.h. ebenerdig zugänglich sowie einfach zu handhaben sind und keine Angsträume aufweisen.

3.13 Motorisierter Individualverkehr MIV

Leitsatz O: Die parzellenübergreifende Erschliessung neuer unterirdischer Abstellanlagen des motorisierten Individualverkehrs hat grundsätzlich über die Zufahrt von der Schellerstrasse zu erfolgen.

Leitsatz P: Im Quartier sind autoarmes Wohnen auf der Grundlage eines Mobilitätskonzeptes und Erdgeschossnutzungen, die nicht auf MIV sowie übermässigen Anlieferungsverkehr angewiesen sind, vorzusehen.

Für den MIV ist das Quartier von der Scheller- und Poststrasse her erschlossen. Eine Direkterschliessung über die Zürcherstrasse ist dagegen nicht möglich. Die Zufahrt zur Einstellhalle der Helvetia ab der Poststrasse kann beibehalten werden. Die Erschliessung neuer Abstellanlagen (Kanton, IWW, "Muheim") hat grundsätzlich im Bereich der bestehenden Zufahrt von der Schellerstrasse her zu erfolgen. Oberirdisch sind notwendige Zu-/Vorfahrten (Umzug, Feuerwehr, vereinzelt Anlieferungen) ebenfalls Parzellenübergreifend zu lösen. Möglichkeiten, Alternativen und temporäre Lösungen sind in weiteren Planungen zu prüfen, mit möglichen Etappierungen abzustimmen und in den Teilgestaltungsplänen festzulegen.

Auf Grund der beengten Platzverhältnisse und angesichts der bereits heute sehr hohen Auslastung des umliegenden Verkehrsnetzes soll das Parkfeldangebot möglichst tief gehalten werden. Autoarmes Wohnen auf der Grundlage eines Mobilitätskonzeptes ist anzustreben. Gleiches gilt (inklusive Anlieferungen) für kommerzielle und gemeinschaftliche Angebote in den öffentlich wirksamen Erdgeschossen. Dies wird durch die sehr gute Lage zum Bahn- und Bushof begünstigt; im Weiteren wird damit die bereits oben erwähnte Bedeutung des Veloverkehrs zusätzlich gesteigert.

4. Rahmenbedingungen

Das städtebauliche Leitbild wurde unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorschriften und der am Ort gegebenen Voraussetzungen erarbeitet. Weitere Rahmenbedingungen sind im Verlauf der künftigen Planung zu berücksichtigen. Es können sich zum Beispiel unterschiedliche Anforderungen an die Erdgeschossnutzungen ergeben, je nach Nutzungsbedarf und Etappierung der Entwicklung. Die Wechselwirkungen mit weiteren Planungen in der Umgebung, insbesondere dem jeweilig aktuellsten Stand der Planung «Masterplan Stadtraum Unterwetzikon» sowie der damit verbundenen Entwicklung des Bahnhofs Wetzikon, sind fortlaufend zu prüfen. Das Leitbild ordnet sich städtebaulich dem «Masterplan Stadtraum Unterwetzikon» unter.

Folgende Liste zeigt Themen, welche in den weiteren Planungsphasen zu berücksichtigen sind. Die Liste ist nicht abschliessend und ist ohne Priorisierung:

- Lärmschutz: Es sind Lärmsimulationen und ein Lärmgutachten anhand eines konkreten Richtprojekts als Basis für einen Gestaltungsplan vorzulegen.

- Schattenwurf: Bei der Planung eines Hochhauses von 30 Metern ist bei einem Richtprojekt als Basis für einen Gestaltungsplan der 3-Stunden-Schattennachweis zu erbringen.
- Nationalstrassenbaulinie: Die Nationalstrassenbaulinien zeigen einen Interessen-Perimeter der Nationalstrasse an. Grundsätzlich bewirken die Nationalstrassenbaulinien, dass zwischen den Baulinien ohne Bewilligung weder Neubauten erstellt noch Umbauten vorgenommen werden dürfen. Gemäss Art.24 NSG sind jedoch bauliche Massnahmen innerhalb dieser Baulinien unter Vorbehalt strengerer Bestimmungen des kantonalen Rechts zu bewilligen, sofern die gemäss Art.22 NSG zu wahrenenden öffentlichen Interessen (Verkehrssicherheit, Wohnhygiene, allfälliger künftiger Ausbau) nicht verletzt werden. Die rechtskräftig festgesetzte Nationalstrassenbaulinie ist künftig in alle weiteren Planunterlagen mitaufzunehmen.
- Interessenslinie Stadt-Kanton (Amt für Verkehr, Kanton Zürich; stadt raum verkehr Bircher+Wicki, 26.09.2017): Entlang der Zürcherstrasse ist die Abstandslinie (Interessenslinie Stadt-Kanton) zu beachten. Diese wurde vom Kanton (Amt für Verkehr) und der Stadt Wetzikon gemeinsam festgelegt, um den Raum für die Umgestaltung der Zürcherstrasse in diesem Abschnitt zu sichern. Die Realisierung einer strassenbegleitenden Baumreihe mit Oberflächenwasserretention (Schwammstadt) sowie die Veloverbindung mit Blick auf die Veloschnellroute im Aatal sind dabei zusätzlich zu berücksichtigen.
- SBB Interessenslinie: Die SBB Interessenslinie heisst, dass die Nutzungen innerhalb der Linie dem Bahnbetrieb zugeordnet sind und, dass das Eisenbahngesetz gilt. Ausserhalb der Linie gelten die kommunalen Vorgaben. (Wetzikon Interessenslinie Infrastruktur, SBB, 29.06.2023)
- Altlasten: Im Kataster der Belasteten Standorte (KbS) ist der südliche Bereich des Grundstücks Kat. Nr. 8357 vermerkt. Im Baubewilligungsverfahren sind der Baudirektion (AWEL) Abklärungen zur Altlastensanierung zukommen zu lassen.
- Schadstoffbelastung des Erdreichs: Auf der Karte "Verfahren bei Hinweisen auf Schadstoffbelastungen des Erdreichs" gibt es Bereiche im Perimeter, bei welchen Belastungen des Bodens über dem Richtwert vermerkt sind. Im Rahmen jedes Bauprojekts sind mögliche Massnahmen und die gesetzeskonforme Verwertung des Aushubmaterials nachzuweisen.
- Störfall/Chemie-Risikokataster: Gebäude müssen auf die von der Zürcherstrasse abgewandte Seite entflucht werden können. Allfällige Massnahmen zum Schutz vor Auswirkungen von Störfällen sind im jeweiligen Gestaltungsplan festzulegen.
- Energiekonzept: Zur Energieerzeugung und Kühlung sind Abklärungen im Rahmen der Gestaltungsplanung vorzunehmen. Das Gebiet liegt gemäss der Energieplanung Wetzikon im Versorgungsgebiet der KVA-Abwärme und es ist im künftigen Gestaltungsplan oder Teilgestaltungsplan ein Anschluss an die Fernwärme zu prüfen. Zudem können im Gestaltungsplan oder Teilgestaltungsplan erhöhte energetische Anforderungen

hinsichtlich Energieeffizienz und erneuerbarer Energie festgelegt werden. Die Flachdächer sind mit Solaranlagen zu versehen.

- Gewässerschutz: Es sind die Vorgaben für die Gewässerschutzbereiche A_U und A_O zu erfüllen. Aufgrund des Grundwasserspiegels ist maximal ein Untergeschoss vorzusehen.
- Nachhaltigkeit: Es sind grundsätzlich die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit (Gesellschaft, Wirtschaft, Umwelt) vom Planungsprozess bis zur Inbetriebnahme zu berücksichtigen. Weiter ist dem Baustoffkreislauf Beachtung zu schenken.
- Technische Überbauten: Die notwendigen technischen Überbauten gemäss BZO sind erlaubt. Nicht erlaubt sind Pergolen, Geländer, Abschränkungen, Ballnetze, zusätzliche Haustechnikräume zur Energiegewinnung oder für Lüftungsanlagen. Solche Technikanlagen sind im Gebäude zu integrieren.
- Entsorgung: Für die Entsorgung der im Planungsgebiet anfallenden Abfälle sind im Rahmen der weiteren Entwicklung die nötigen Flächen auszuscheiden sowie die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen. Insbesondere für Hauskehricht sind Unterflurlösungen zu realisieren, wobei ein Halteplatz für das Entleerungsfahrzeug zu berücksichtigen ist. Jedenfalls aber sind die erforderlichen Einrichtungen gestalterisch gut in die Umgebung zu integrieren.
- Grünraumkonzept: Das behördenverbindliche Grünraumkonzept formuliert Ziele und zeigt den Soll-Zustand in der Stadt Wetzikon bezüglich der Themen Ökologie, Freiräume und Klima.