

Planungskommission

Auszug aus dem Protokoll

Sitzung vom 14. März 2023

2023/10 6.01.04.04 Gestaltungspläne

Öffentlicher Gestaltungsplan Oberwetzikon, Verabschiedung zur öffentlichen Auflage und zur zweiten kantonalen Vorprüfung

Beschluss Planungskommission

1. Der öffentliche Gestaltungsplan Oberwetzikon vom 9. März 2023, bestehend aus den Vorschriften, dem Situationsplan, dem städtebaulich Richtkonzept und dem Planungsbericht nach Art. 47 RPV inkl. Anhänge und Beilagen wird zur öffentlichen Auflage und Anhörung der Nachbargemeinden gemäss § 7 Abs. 2 PBG und § 88 Abs. 2 PBG sowie zur zweiten kantonalen Vorprüfung verabschiedet.
2. Die Stadtplanung wird beauftragt, die öffentliche Auflage des Gestaltungsplans Oberwetzikon inkl. amtlicher Publikation und Mitteilung an die Nachbargemeinden und die RZO in Zusammenarbeit mit der Stadtkanzlei zu veranlassen.
3. Die Stadtplanung wird beauftragt, den öffentlichen Gestaltungsplan Oberwetzikon zusammen mit dem Quartierplan Oberwetzikon zur zweiten Vorprüfung an das kantonale Amt für Raumentwicklung einzureichen.
4. Der Geschäftsbereich Präsidiales + Entwicklung wird beauftragt, in Absprache mit der Stadtplanung die Öffentlichkeit mit einer Medienmitteilung über diesen Beschluss zu informieren (zeitgleich mit amtlicher Publikation).
5. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist ab dem Datum der amtlichen Publikation öffentlich.
6. Mitteilung durch Stadtplanung an:
 - Suter · von Känel · Wild · Planer und Architekten AG, Zürich
 - Salewski Nater Kretz AG, Architektur & Städtebau, Zürich
 - Beglinger + Bryan Landschaftsarchitektur, Zürich
 - Amt für Raumentwicklung, Abteilung Raumplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
7. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Geschäftsbereichsleitung Bau, Planung + Umwelt
 - Abteilung Hochbau
 - Stadtplanung
 - Stadtkanzlei (zur Kenntnisnahme Stadtrat und zur Weiterleitung an die Parlamentsdienste, sobald der Beschluss öffentlich ist)

Ausgangslage

Der öffentliche Gestaltungsplan Oberwetzikon (GP) und der gleichnamige Quartierplan (QP) sind seit Anfang 2020 in aktiver Bearbeitung, nachdem der Stadtrat im Januar 2019 einen Masterplan verabschiedet hat (SRB 011 vom 23. Januar 2019). Der Perimeter des GP wird begrenzt von der Usterstrasse im Süden und Westen, dem Bahndamm im Norden und der 2011 fertiggestellten Überbauung IMPULS im Osten und liegt in der Zentrumszone ZA sowie in der Kernzone KA. 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.

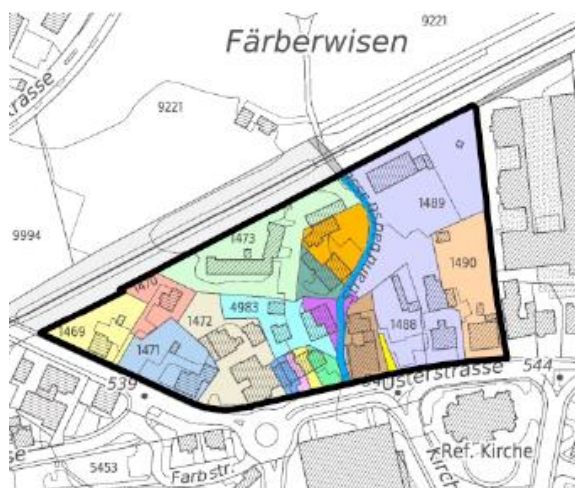


Abb. 1: Gestaltungsplanperimeter

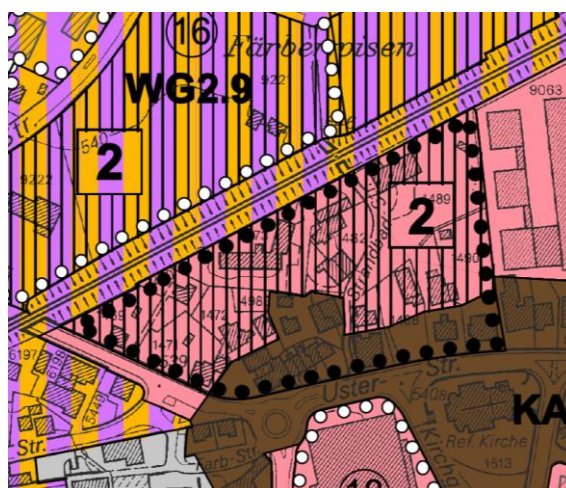


Abb. 2: Ausschnitt Zonenplan 2015, ●●●● = GP-Pflicht

Der GP und der QP werden von Suter · von Känel · Wild · Planer und Architekten AG erarbeitet. Beide Planungen basieren auf einem städtebaulichen Richtkonzept von Salewski Nater Kretz AG, Architektur & Städtebau, Zürich zusammen mit Beglinger + Bryan Landschaftsarchitektur, Zürich.

Zweck des öffentlichen Gestaltungsplans Oberwetzikon

In Art. 5 Abs. 2 der Bau- und Zonenordnung (BZO, 2015) werden für das Gestaltungsplanpflichtgebiet folgende Ziele definiert:

Im Gebiet Oberwetzikon müssen sich Neu-, Um- und Ersatzbauten sorgfältig zwischen die historische Gebäudezeile und dem Bahndamm einfügen. Sie dürfen zudem die städtebauliche Präsenz der reformierten Kirche nicht wesentlich beeinträchtigen. Auf Schutzobjekte ist besondere Rücksicht zu nehmen.

Koordination Gestaltungsplan und Quartierplan

Der öffentliche Gestaltungsplan und der Quartierplan werden koordiniert und inhaltlich aufeinander abgestimmt erarbeitet und müssen gleichzeitig zur Genehmigung beim Kanton eingereicht werden. Die Genehmigung des öffentlichen Gestaltungsplans ist von der Genehmigung des Quartierplans abhängig.

Während der Quartierplan die Erschliessung, die Etappierung und die Verlegung der Kosten regelt, legt der Gestaltungsplan für das Gebiet Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend fest und weist nach, dass die Ziele gemäss Anforderungen aus der BZO erreicht sind.

Kantonale Vorprüfung

Der öffentliche Gestaltungsplan wurde bisher einmal durch das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) vorgeprüft (2022). Im Vorprüfungsbericht vom 9. Juni 2022 würdigt das ARE die sorgfältig erarbeiteten Grundlagen sowie die Sicherung der Qualitäten des Städtebaulichen Richtkonzepts im GP, insbesondere die Aussenraumraumqualitäten. Die vorgesehene Entwicklung berücksichtigt die vorhandenen inventarisierten Bauten und stellt keine Beeinträchtigung der reformierten Kirche als Schutzobjekt dar. Grundsätzlich werden im Vorprüfungsbericht die spezifischen Anforderungen der BZO für das Gestaltungsplanpflichtgebiet Oberwetzikon als erfüllt betrachtet (Art. 5 Abs. 2 BZO). Dennoch macht ARE geltend, dass der öffentliche Gestaltungsplan Oberwetzikon noch nicht in allen Punkten den übergeordneten Rechtsgrundlagen entspricht. Unter anderem fehlt der Nachweis einer guten städtebaulichen Einordnung, die vorgesehene bauliche Dichte ist bezüglich den Dichtevorgaben des regionalen Richtplans einzuordnen und die Abweichungen zu begründen und in Abstimmung mit dem QP ist die Erschliessung in diversen Punkten noch einmal zu prüfen. Kritisch betrachtet wurde auch die Regelung der zwingend abzubrechenden Gebäude. Daher empfiehlt das ARE, den öffentlichen Gestaltungsplan Oberwetzikon gleichzeitig mit dem Quartierplan zu einer weiteren kantonalen Vorprüfung einzureichen.

Weiterentwicklung des städtebaulichen Richtkonzepts und des Gestaltungsplans

Aufgrund der Empfehlungen und Auflagen der Baudirektion aus der ersten Vorprüfung sowie der Anträge der Grundeigentümerschaften zum GP-Entwurf nach der ersten Quartierplanversammlung wurde der GP überarbeitet. Die Anpassungen betrafen primär einzelne Gebäude, welche nun nicht mehr zwingend abgebrochen werden müssen. Es wurde zunächst ein Zwischenentwurf erstellt, welches durch die Planungskommission gutgeheissen und für die weitere Bearbeitung freigegeben wurde (PKB 2022/7 vom 8. November 2022).

Nach den überwiegend positiven Rückmeldungen der Grundeigentümerschaften im Rahmen der Gespräche zum Zwischenentwurf wurde dieser zusammen mit dem städtebaulichen Richtkonzept und dem Quartierplan finalisiert. Dabei galt es, neben den Anpassungen, die auf den Auflagen des Vorprüfungsberichtes des ARE beruhten, zwischen den übergeordneten Interessen der Stadt und der individuellen Interessen der privaten Grundeigentümerschaften eine möglichst grosse Übereinstimmung zu finden.

Nachfolgend werden die wichtigsten Änderungen und die qualitativen Weiterentwicklungen des öffentlichen Gestaltungsplans dem ersten und den zweiten (aktuellen) Entwurf zusammenfassend aufgezeigt:

Richtkonzept (richtungsweisend)

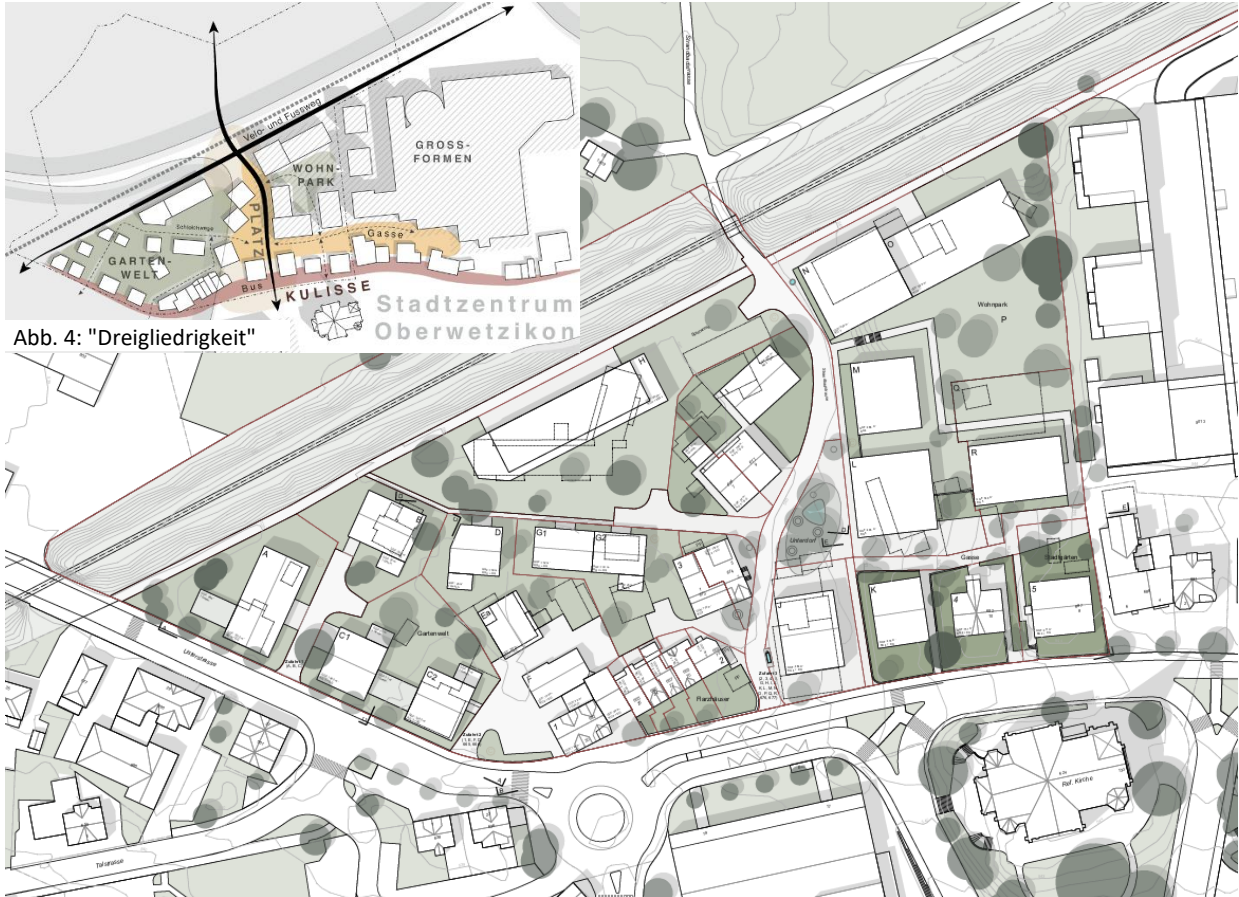


Abb. 4: "Dreigliedrigkeit"

Abb. 3: Städtebauliches Richtkonzept, Variante 1, 7. März 2023

- Die im Masterplan definierte und im Richtkonzept befolgte "Dreigliedrigkeit" des Quartiers ("Kulisse" – "Gartenwelt" – "Wohnpark") bleibt weiterhin richtungsweisend.
- Die Freiräume bleiben genau definiert und sind für die Quartierbildung von Bedeutung.
- Die Strandbadstrasse, der zentrale öffentliche Platz und die "Gasse" sind in der Führung leicht angepasst, vor allem um alle bestehenden Gebäude erhalten zu können, behalten aber nach wie vor die starke Rolle eines Begegnungsbereich.

Gestaltungsplan (verbindlich)



Abb. 5: GP Situationsplan, 9. März 2023

Grundsätzlich besteht kein Bedarf an zwingend abzubrechenden Gebäuden mehr. Um das zu erreichen wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

1. Verschiebung der Wendenische Strandbadstrasse nach Norden;
2. Bahndammweg weitgehend auf Grundstück Nr. 1597 der SBB geschoben (die Machbarkeit muss noch geprüft und mit der SBB abgestimmt werden).
3. Wegführung der Gasse nach Süden verschoben, sodass das Wohnhaus Assek.-Nr. 3898 und die Garagenanbaute Assek.-Nr. 685 bestehen bleiben können.
4. Grundstücksgrenze zwischen Eigentümerschaften G und D verschoben, sodass das Gebäude mit der Heizungsanlage (Assek.-Nr. 989) bestehen bleiben kann.

Weitere Anpassungen:

5. Änderung der Baubereiche D, G1 und G2: Der Baubereich G1 ist durch das südlich angrenzende Nebengebäude Usterstrasse 32.1 (Assek.- Nr. 989) und die daraus resultierende Neuparzellierung relativ eng gefasst. Zur Erhaltung eines möglichst grossen Planungsspielraums wird auf Wunsch der Eigentümerschaft der Baubereich möglichst grosszügig gefasst und ein Zusammenbau mit den angrenzenden Gebäuden in den Baubereichen D und G2 ermöglicht.
6. Zusätzliche Variante für die Baubereiche F und Eb: 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.
7. Eingeschossige Anbauten auf der strassenabgewandten Seite des Flarzgebäudes (Usterstrasse 20/22/24/26) werden nicht mehr ermöglicht.

8. Strandbadstrasse vom Schutzobjekt weggeschoben (minimaler Abstand 2.0 m);
9. Aufgrund der richtigen Berechnungen im Quartierplan wird der Baubereich P neu in Baubereiche P und Q unterteilt. Der vorherige Baubereich Q wird neu als R bezeichnet.
10. Die Baubereiche M, L und R nach Süden verschoben, sodass zwischen den Baubereichen N, M und L im Interesse der Wohnhygiene etwas grössere Abstände resultieren.

Die Bestimmungen wurden entsprechend diesen Änderungen angepasst.

Öffentliche Auflage und Anhörung / Vorprüfung

Die Arbeiten am Gestaltungsplan sind inzwischen so weit fortgeschritten, dass eine öffentliche Auflage angezeigt ist. Die Bevölkerung soll über die kommende Entwicklung in Oberwetzikon informiert sein und auch die Möglichkeit erhalten, sich einzubringen.

Der öffentliche Gestaltungsplan Oberwetzikon wird deshalb nach Verabschiedung durch die Planungskommission gemäss § 7 PBG während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist können sich alle Interessierten zur Vorlage äussern und Einwendungen einreichen. Gleichzeitig werden die Nachbargemeinden sowie die Region Zürcher Oberland (RZO) zur Anhörung eingeladen.

Parallel zur öffentlichen Auflage wird der öffentliche Gestaltungsplan Oberwetzikon zusammen mit dem Quartierplan Oberwetzikon dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur zweiten Vorprüfung eingereicht.

Erwägungen

Nach der ersten kantonalen Vorprüfung sowie nach der ersten Quartierplanversammlung, bei der der Gestaltungsplanentwurf als Information vorgestellt wurde und sich die Grundeigentümerschaften dazu äussern konnten, wurde der Gestaltungsplan überarbeitet und weiterentwickelt. Trotz kleinteiliger Parzellierung und einer vielfältiger Bautypologie wurde eine gut verteilte Verdichtung erreicht, die weiterhin auf der im Masterplan festgelegten Dreigliedrigkeit ("Kulisse" – "Gartenwelt" – "Wohnpark") beruht. Gleichzeitig konnte die ökologische Ausrichtung, die gute Voraussetzungen für eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung schafft, erhalten bleiben. Die gute Durchwegung für den Langsamverkehr wird weiterhin gestärkt.

Die Planungskommission ist der Ansicht, dass die vorliegende Fassung des öffentlichen Gestaltungsplans Oberwetzikon die Grundlage für eine qualitativ hochstehende städtebauliche und freiräumliche Entwicklung im Zentrum von Oberwetzikon schafft. Die Kombination der traditionellen historischen Bebauung um die reformierte Kirche mit modernen, grossvolumigen Neubauten räumt der bestehenden Identität und der besonderen Lage des Quartiers einen sehr hohen Stellenwert ein. Der Gestaltungsplan kann deshalb für die öffentliche Auflage und Anhörung der Nachbargemeinden verabschiedet werden und ist dem ARE zur zweiten Vorprüfung einzureichen.

Für richtigen Protokollauszug:



Planungskommission Wetzikon
Simone Schefer, Sekretärin