

---

**206 04.03.3/50 Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften  
Öffentlicher Gestaltungsplan Bushof, Klärung Gestaltungsplanperimeter  
(Velostation) und Verabschiedung zur öffentlichen Auflage und Anhörung  
der Nachbargemeinden**

**Ausgangslage**

Der Bushof Nord und Süd der Stadt Wetzikon soll umgestaltet werden. Am 29. Mai 2017 genehmigte der Grosse Gemeinderat den Projektierungskredit über 830'000 Franken. Mit diesem Projektierungskredit werden Grundlagen geschaffen, um den Stimmberechtigten an der Urne den Baukredit zur Abstimmung vorzulegen.

Die Stadt strebt in den zentralen Gebieten rund um den Bahnhof zentrumsbildende und dichte Überbauungen mit erhöhten städtebaulichen und architektonischen Anforderungen an. Um diese verbindlich sichern zu können, wurde das Bahnhofsgebiet inklusive dem betroffenen Planungssperimeter des Bushofs Nord gemäss kommunaler Nutzungsplanung mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Mit dem neuen Dach und der Platzgestaltung des Bushofs Nord ist ein Bauwerk geplant, welches das künftige Bild beim Bahnhof gestalterisch aber auch städtebaulich prägt. Da die Umgestaltung des Bushofs als städtebaulich bedeutend einzustufen ist, ist vorgängig ein öffentlicher Gestaltungsplan aufzustellen. Die Stadt Wetzikon beauftragte damit das Planungsbüro Suter . von Känel . Wild . AG (SKW).

**Klärung Gestaltungsplanperimeter betreffend Velostation (Aussprache vom 4. Oktober 2017)**

Die Verabschiedung des Gestaltungsplans Bushof Nord zur öffentlichen Auflage und Anhörung der Nachbargemeinden wurde dem Stadtrat bereits an seiner Sitzung vom 4. Oktober 2017 vorgelegt. Da der Gestaltungsplanperimeter die von der Stadt Wetzikon (Abteilung Soziales) betriebene bewachte Velostation (Gebäude Assek. Nr. 1369 auf Kat. Nrn. 8358 und 5520) nicht einbezieht, wollte der Stadtrat vor Verabschiedung geklärt haben, weshalb die Velostation nicht Teil des Gestaltungsplanperimeters sei. Deshalb wurde der damalige Beschlussantrag in eine Aussprache umgewandelt. Die offene Frage soll im vorliegenden Beschlussantrag geklärt werden.

Das Thema Veloparkierung wird im übergeordneten Kontext über den ganzen Bushofumbau (Bushof Nord und Bushof Süd, Guyer-Zeller-Strasse) im Rahmen des Submissionsverfahrens betrachtet. Dabei wird auch die bewachte Velostation miteinbezogen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Gestaltungsplans wird begrenzt durch die Gleisanlagen im Westen sowie die bestehenden Bauten im Osten und beinhaltet eine Fläche von 5'197 m<sup>2</sup>. Er umfasst Teilflächen der Parzellen Kat. Nrn. 579, 6506, 8358 und 9902.

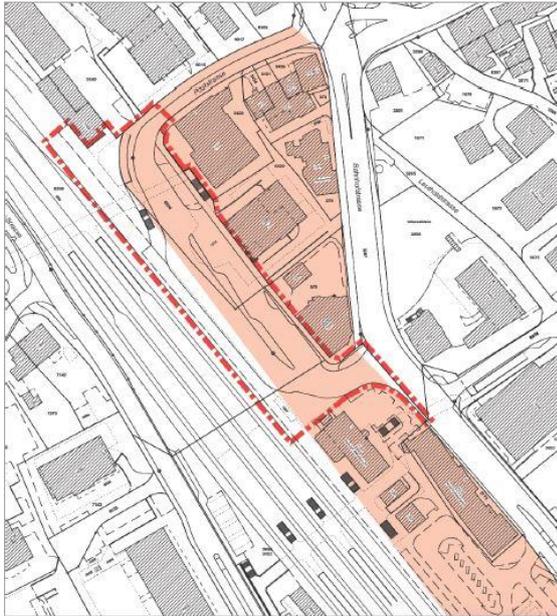


Abb. 1: Gestaltungsplanpflichtgebiet (rote Fläche) und Perimeter öffentlicher Gestaltungsplan Bushof Nord.

Wie auf der Abbildung erkennbar, deckt sich der Gestaltungsplanperimeter nicht mit dem Gestaltungsplanpflichtgebiet im westlichen Bereich, sondern schliesst zusätzlich die Perronbedachung des Gleises 1 ein. Dies deshalb, weil mit vorliegendem Gestaltungsplan die Grundlage für die Bedachung Bushof Nord und Platzgestaltung geklärt werden soll und die Bedachung des Perrons in die gestalterischen Überlegungen einbezogen werden müssen.

Das Gebäude der bewachten Velostation ist hingegen nicht mehr Teil des Gestaltungsplans Bushof Nord. Es befindet sich teilweise im Gestaltungsplanperimeter Bahnhof West (Grundstück Kat. Nr. 5520, Eigentum Swisscom Immobilien AG), grösstenteils aber auf dem Grundstück der SBB (Kat. Nr. 8358).

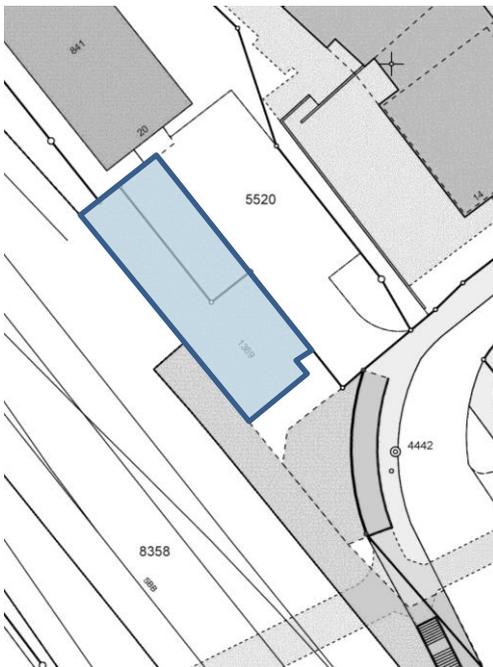


Abb. 2: Gebäude Velostation

Die Lage der Velostation ist aber städtebaulich relevant. Es ist deshalb zu prüfen, ob die Parzelle in den Gestaltungsplan Bahnhof West einbezogen werden kann. Erste Abklärungen diesbezüglich von Seiten der Stadtplanung mit dem für beide Gestaltungsplanperimeter verantwortliche Planer SKW haben stattgefunden.

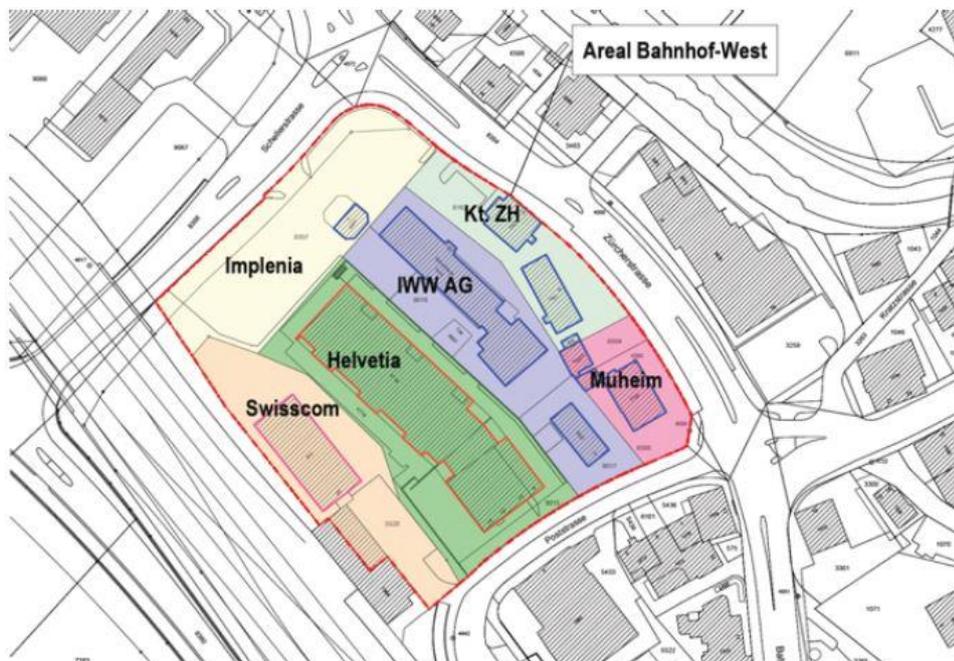


Abb. 3: Bearbeitungsperimeter Gestaltungsplan Bahnhof West.

### **Inhalte des öffentlichen Gestaltungsplans Bushof Nord**

Die Vorprojektstudie für die Sanierung bzw. Neugestaltung des Bushofs wurde durch die OSMB Architekten AG sowie die Suisseplan Ingenieure AG verfasst. Diese dient als Richtprojekt für das vorliegende Gestaltungsplanverfahren.

Durch die Bestimmungen des Gestaltungsplans wird ein hochwertiger Bushof gefordert, welche entsprechend auch auf eine gute Verknüpfung zwischen Bahnhof und Bushof sowie eine hohe Aufenthaltsqualität für die ÖV-Nutzer und Passanten ausgerichtet ist. Dabei werden auch die Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetzes (BehiG) berücksichtigt.

Der öffentliche Gestaltungsplan Bushof Nord bezweckt im Sinne von §§ 83ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) und von Art. 3, Art. 4 und Art. 5 Abs. 6 der Bau- und Zonenordnung (vgl. Bestimmungen, S: 2 und erläuternder Bericht, S.16 ff.):

- die Sicherung eines qualitativ hochwertigen und besonders gut gestalteten Ersatzbaus des Bushofs Nord, wobei die Anliegen der städtebaulichen Grundsätze für das Zentrumsgebiet Bahnhof-Mitte erfüllt werden;
- die Gewährleistung eines effizienten und rationellen Busbetriebs unter Berücksichtigung des Behindertengleichstellungsgesetzes (BehiG);
- das Entstehen attraktiver Aussenräume mit besonders guter Gestaltung und guter Orientierung zu den Bushaltestellen und Gleisanlagen;
- die Sicherung einer zweckmässigen Verkehrserschliessung und Parkierung sowie eines engmaschigen Wegnetzes für den Fuss- und Veloverkehr, welches eine reibungslose Anbindung an den Bahnhof gewährleistet.

## **Öffentliche Auflage und Anhörung/Vorprüfung**

Der Gestaltungsplan Bushof Nord soll nach Verabschiedung des Stadtrats gemäss § 7 PBG während 60 Tagen öffentlich aufgelegt werden. Während der Auflagefrist kann sich jedermann zur Vorlage äussern und Einwendungen dagegen einreichen. Gleichzeitig werden die Nachbargemeinden sowie die Region Zürcher Oberland (RZO) zur Anhörung eingeladen.

Parallel zur öffentlichen Auflage wird der öffentliche Gestaltungsplan Bushof Nord dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht.

## **Erwägungen**

Anhand der im Gestaltungsplan definierten Anforderungen an die Bebauung und die Freiräume kann ein neuer, zeitgemässer Bushof geschaffen werden, welcher für das Zentrumsgebiet Bahnhof-Mitte einen markanten städtebaulichen Akzent zu setzen vermag und sich gut mit den für das Bahnhofsgebiet von Wetzikon vorgesehenen Entwicklungsvorstellungen vereinbaren lässt.

Die von der Stadt Wetzikon betriebene Velostation ist nicht Teil des Gestaltungsplanperimeters, da das betreffende Gebäude teilweise im Gestaltungsplanperimeter Bahnhof West liegt und somit in dieses Verfahren miteinbezogen ist. Der Stadtrat ist damit einverstanden, erachtete es aber als sinnvoll, wenn die Frage der Veloparkierung wie vorgesehen im Rahmen des Bushofgesamtaufbaus (Bushof Nord und Bushof Süd) betrachtet und geklärt wird.

Der Stadtrat ist der Ansicht, dass die vorliegende Fassung des öffentlichen Gestaltungsplans Bushof Nord angemessen und zweckmässig ist und deshalb für die öffentliche Auflage und Anhörung der Nachbargemeinden verabschiedet und dem ARE zur Vorprüfung eingereicht werden kann.

## **Der Stadtrat beschliesst:**

1. Der öffentliche Gestaltungsplan Bushof Nord wird zur öffentlichen Auflage und Anhörung der Nachbargemeinden gemäss § 7 Abs. 2 PBG und § 88 Abs. 2 PBG verabschiedet.
2. Dieser Beschluss ist öffentlich.
3. Mitteilung durch Stadtplanung an:
  - Suter . von Känel . Wild . AG, 8005 Zürich
4. Mitteilung durch Stadtkanzlei an:
  - Ressortvorsteherin Hochbau + Planung
  - Geschäftsbereich Bau, Infrastruktur + Sport
  - Abteilungsleiter Hochbau
  - Stadtplanung
  - Parlamentsdienste (zuhanden Grosser Gemeinderat)

Für richtigen Protokollauszug:

**Im Namen des Stadtrats**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Peter', written in a cursive style.

Marcel Peter, Stadtschreiber

versandt am: 30.10.2017