

## Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats Wetzikon

Sitzung vom 27. Juni 2018

---

**128 04.03.3/40 Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften  
Privater Gestaltungsplan "Spinnerei Floos"  
Verzicht auf Festlegung des Gewässerraums,  
Zustimmung gemäss § 86 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)**

### Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden privaten Gestaltungsplan "Spinnerei Floos" sollen die Voraussetzungen für eine Umnutzung des ehemaligen Spinnereiensembles Floos an der Zürcherstrasse Eingangs Wetzikon geschaffen werden. Im Nutzungskonzept, welches das Architekturbüro Moos Giuliani Herrmann für die Grundeigentümerin HIAG ausgearbeitet hat, ist eine Mischnutzung mit Wohnanteil vorgesehen. Der erste Gestaltungsplanentwurf wurde bereits im 2012 öffentlich aufgelegt und parallel dazu durch den Kanton und den damaligen Gemeinderat vorgeprüft. Vor allem die Parkierungslösung wurde damals ablehnend beurteilt und nun im überarbeiteten Entwurf gänzlich neu gelöst. Obschon der Kanton in seinem Vorprüfungsbericht eine zweite Vorprüfung empfahl, entschied sich die Grundeigentümerin, den Gestaltungsplan ohne erneute Vorprüfung zur Zustimmung einzureichen. Zusammen mit dem privaten Gestaltungsplan wird nun auch der dazugehörige, aber in einem separaten vereinfachten Verfahren behandelte "Verzicht auf die Festlegung des Gewässerraums" dem Stadtrat zur Zustimmung vorgelegt. Dieser Verzicht bezieht sich auf den Wasserrechtskanal, ein nicht öffentliches Gewässer, das zum Teil eingedolt den Perimeter durchläuft.

Der vorliegende private Gestaltungsplan berücksichtigt die Kritikpunkte der damaligen kommunalen und kantonalen Vorprüfungen und erfüllt seinen Zweck, namentlich die Aufwertung und nachhaltige Erhaltung der schutzwürdigen Industrieanlage Floos und die Gewährleistung einer zukunftsorientierten Nutzungsmischung. Der Verzicht auf die Festlegung des Gewässerraums unterstützt dieses Vorhaben ohne anderweitige negative Konsequenzen.

### Ausgangslage

Der Gestaltungsplanperimeter "Spinnerei Floos" umfasst das Baugebiet des Grundstücks Kat. Nr. 9536 und liegt in der Industriezone IA. Auf dem Areal befindet sich die ehemalige Spinnerei Streiff AG. Das Gebäudeensemble ist ein Teil des im Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) als Spezialfall des erfassten Ortsbilds Aathal. In seiner gut erhaltenen Form gehört es zu den bedeutendsten Industrieanlagen des Aathals zwischen Uster und Wetzikon.

Die Grundeigentümerin HIAG beabsichtigt, auf dem Areal eine gemischte Nutzung (Wohnen, Arbeiten, Gastronomie) zu realisieren. Mit dem Gestaltungsplan sollen nun die baurechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des neuen Nutzungskonzepts geschaffen werden. Dieses Nutzungskonzept ist Ergebnis eines Wettbewerbs, den die ehemalige Grundeigentümerschaft Streiff AG im 2006 mit dem Ziel, das nicht mehr gewerblich genutzte Areal zu revitalisieren, durchführte. Das Architekturbüro Moos Giuliani Herrmann (mgh) gewann damals das Auswahlverfahren. Ihr Umnutzungskonzept ist in abgeänderter Fassung nach wie vor Basis des vorliegenden Gestaltungsplans.

## **Inhalte und Zweck des Gestaltungsplans**

Mit dem vorliegenden privaten Gestaltungsplan sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Nutzungskonzeptes von Moos Giuliani Herrmann geschaffen werden.

Das Nutzungskonzept sieht eine Umnutzung der bestehenden Bauten des Areals "Floos" hin zu Mischnutzungen vor, die das Areal beleben sollen. So sind neben gewerblichen Nutzungen auch Wohnnutzungen sowie gastronomische Einrichtungen vorgesehen. Die bestehende "Villa Schulthess" soll wie bis anhin als Wohngebäude erhalten werden. Dem "Kosthaus" wird ebenfalls eine Wohnnutzung zugeordnet, aufgrund der Lärmbelastung (Zürcherstrasse) soll es aber langfristig zu Gewerbebezwecken genutzt werden. Das Wohnen soll weitgehend konzentriert um den Innenhof des Gebäudeensembles angeordnet sein. Das nordseitige ehemalige Werkstattgebäude wird um einen Anbau erweitert. Gegenüber dem ursprünglichen Nutzungskonzept wurde in der Überarbeitung der Wohnanteil erhöht und somit die erforderliche Anzahl Parkplätze gesenkt. Die Parkplätze sind auf dem Areal selber und – als geplanter Puffer – auf einem Grundstück der Stadt Wetzikon (Gebiet Rudolf Steiner Schule) geplant. Bis diese externen Parkplätze verfügbar sind, ist westlich des Areals eine provisorische Parkierung gemäss Vermerk des kantonalen Richtplans vorgesehen.

Der Gestaltungsplan regelt unter anderem die Zahl, Lage und äusseren Abmessungen der Bauten wie auch die jeweilige Nutzweise. Für die Gestaltung der Bauten und Anlagen gelten die erhöhten Anforderungen gemäss § 71 des Planungs- und Baugesetzes (PBG). Die Umgebungsgestaltung muss mittels eines landschaftlichen Gesamtkonzeptes gestaltet werden. Die Erschliessung wird geregelt und es wird eine maximale Anzahl von Parkplätzen festgelegt. Der Energieplan Wetzikon wird mit Rechtskraft für den Gestaltungsplan verbindlich.

Der Gestaltungsplan bezweckt namentlich:

- die Aufwertung und Erhaltung der bestehenden, schutzwürdigen Industrieanlage Floos
- eine nachhaltige Nutzungsdurchmischung und ein angemessener Wohnanteil
- die Sicherstellung einer hohen Aussenraumqualität
- die verbesserte öffentliche Zugänglichkeit des Areals
- eine verbesserte städtebauliche Einordnung der Neubauten in die bestehenden Strukturen
- eine rationelle Organisation der Erschliessung und Parkierung

## **Vorprüfung und Überarbeitung**

Mit Beschluss vom 16. Februar 2013 befand der damalige Gemeinderat im Rahmen der kommunalen Vorprüfung über den ersten Entwurf des privaten Gestaltungsplans Spinnerei Floos. Der Gemeinderat begrüsst dabei die Absichten, eine neue Nutzung der stillgelegten Spinnerei Floos zu ermöglichen und gleichzeitig die Erhaltung der schutzwürdigen Anlage sicherzustellen. Die Parkierungslösung überzeugte jedoch durch ihre Abhängigkeit zur ungesicherten Oberlandautobahn nicht, ebenso wie die im damaligen Gestaltungsplanentwurf enthaltenen Neubauten im südlichen Bereich unterhalb der Zürcherstrasse aufgrund der Lärmsituation. Deshalb konnte der Gemeinderat in seinem Beschluss aufgrund fehlender baurechtlicher Voraussetzungen für die Umsetzung eines neuen Nutzungskonzeptes keine Zustimmung in Aussicht stellen.

Parallel zur kommunalen Vorprüfung fand die kantonale Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) statt. Dabei wurde im Vorprüfungsbericht vom 10. Dezember 2012 aufgrund der vielen Auflagen der verschiedenen kantonalen Stellen empfohlen, den Gestaltungsplan vor der Festsetzung noch einmal vorprüfen zu lassen.

Nach der Vorprüfung erfolgte eine längere Bearbeitungsphase. Unter Berücksichtigung der Vorprüfungsergebnisse überarbeitete die Bauherrschaft das Nutzungskonzept des Gestaltungsplans grundlegend. Der nun vorliegende Gestaltungsplan berücksichtigt die wesentlichsten Kritikpunkte und präsentiert neue Lösungen. So wird auf die im kommunalen Vorprüfungsbericht kritisierten Neubauten südlich der Zürcherstrasse gänzlich verzichtet. Im Weiteren wurde die Anzahl Parkplätze reduziert und eine neue Parkierungslösung präsentiert, wobei ein Drittel der geplanten Parkplätze künftig ausserhalb des Areals bei der Rudolf Steiner Schule zu liegen kommen sollen.

Die Bauherrschaft verzichtet auf eine erneute Vorprüfung und reichte den Gestaltungsplan dem Stadtrat zur Zustimmung gemäss § 86 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) ein.

Da der für Arealüberbauungen im betreffenden Gebiet geltende Rahmen nicht überschritten wird, bedarf der Gestaltungsplan lediglich der Zustimmung des Stadtrates (Exekutive). Neben der Zustimmung des Stadtrates bedarf der Gestaltungsplan auch der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion, welche die Rechtmässigkeit, Zweckmässigkeit und Angemessenheit des Gestaltungsplans überprüft (§ 5 PBG). Dabei ist die Baudirektion an den Vorprüfungsbericht gebunden (§ 89 Abs. 2 PBG).

### **Wasserrechtskanal, Verzicht auf Festlegung des Gewässerraums**

Im Gestaltungsplanperimeter befindet sich ein Wasserrechtskanal. Dieser ist kein öffentliches Gewässer und verläuft teilweise eingedolt. Daher soll auf die Ausscheidung eines Gewässerraums im Sinne von Art. 41a der Gewässerschutzverordnung (GSchV) verzichtet werden. Durch diesen Verzicht werden keine negativen Auswirkungen erwartet, da das Revitalisierungspotential und das ökologische Potential beim Wasserrechtskanal stark eingeschränkt sind. Es sind im Weiteren keine Fruchtfolgeflächen betroffen und es liegt kein Gefahrenpotential durch Hochwasser und andere Naturgefahren vor.

Demgegenüber würde eine Ausscheidung eines Gewässerraums den Anliegen gemäss ISOS (Erhaltung des Spinnereiensembles) und dem Leitbild / Erhaltungskonzept Aabach entgegenstehen.

Deshalb wird einem parallelen, aber separaten Verfahren (vereinfachtes Verfahren gemäss § 15e der Verordnung über Hochwasserschutz und der Wasserpolizei, HWSchV) dem Kanton ein Antrag auf den Verzicht auf die Ausscheidung eines Gewässerraums gestellt. Das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) prüfte die Rechtmässigkeit und Zweckmässigkeit des Entwurfs, der Vorprüfungsbericht lag am 30. Januar 2018 vor.

Die daraufhin überarbeiteten Unterlagen (Plan und technischer Bericht) wurden vom 29. März bis 28. Mai 2018 öffentlich aufgelegt und den umliegenden Gemeinden wie auch der Region Zürcher Oberland (RZO) zur Anhörung unterbreitet. Während der öffentlichen Auflage ging eine Einwendung ein. Darin beurteilt die Verfasserin die öffentliche Auflage als ungenügend, da die Unterlagen zum privaten Gestaltungsplan fehlen. Das Vorgehen widerspreche dem allgemeinen Koordinationsgebot behördlicher Genehmigungsverfahren. Zu dieser Einwendung wird im Technischen Bericht des Verzichts auf Gewässerraumfestlegung ausführlich Stellung bezogen.

Die Planungskommission der Region Zürcher Oberland (RZO) behandelte den Verzicht auf Festlegung des Gewässerraums an ihrer Sitzung vom 19. April 2018 und stellte dabei fest, dass mit diesem Verzicht keine regionalen Festsetzungen beeinträchtigt werden. Die weiteren zur Anhörung eingeladenen Gemeinden verzichteten auf eine Stellungnahme.

## Erwägungen

In die Überarbeitung des Gestaltungsplans sind die zentralen Kritikpunkte der kommunalen und kantonalen Vorprüfung eingeflossen.

Der private Gestaltungsplan "Spinnerei Floos" weist die unter Art. 3 und 4 der Bau- und Zonenordnung (BZO) geforderten Qualitäten und Sachinhalte auf und genügt somit den Anforderungen der Gestaltungsplanpflicht. Er schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des vorgeschlagenen Nutzungskonzeptes. Somit kann dem privaten Gestaltungsplan Spinnerei Floos zugestimmt werden.

Der Verzicht auf die Festlegung des Gewässerraums nach Art. 41a GSchV und § 15 HWSchV ist eine Rahmenbedingung des privaten Gestaltungsplans Spinnerei Floos. Einem Verzicht auf den Gewässerraum beim Wasserrechtskanal im Perimeter kann ohne anderweitige negative Konsequenzen zugestimmt werden.

### Der Stadtrat beschliesst:

1. Dem am 14. März 2018 aufgestellten privaten Gestaltungsplan "Spinnerei Floos", bestehend aus dem Situationsplan 1:500 und den zugehörigen Bestimmungen, wird im Sinne der Erwägungen zugestimmt. Vom Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV mit den dazugehörigen Unterlagen (Lärmgutachten, Verkehrsgutachten) wird ebenfalls in zustimmendem Sinn Kenntnis genommen.
2. Der Verzicht auf die Festlegung des Gewässerraums nach Art. 41a GSchV und § 15 HWSchV kann dem Kanton zur Genehmigung eingereicht werden.
3. Die Stadtplanung wird beauftragt, den unterzeichneten Gestaltungsplan der Baudirektion zusammen mit diesem Beschluss in 6-facher Ausführung zur Genehmigung einzureichen.
4. Gleichzeitig soll die Stadtplanung die Unterlagen zum Verzicht auf Festlegung des Gewässerraums in 3-facher Ausführung der Baudirektion (AWEL) zur Genehmigung einreichen.
5. Nach der Genehmigung ist der Genehmigungsentscheid öffentlich bekannt zu machen und zusammen mit diesem Beschluss und den zugehörigen Unterlagen des privaten Gestaltungsplans während 30 Tagen aufzulegen.
6. Die Bearbeitungs- und Beschlussgebühr wird auf 840 Franken festgesetzt und ist der Abteilung Finanzen mit dem beiliegenden Einzahlungsschein innert 30 Tagen zu bezahlen.
7. Dieser Beschluss ist öffentlich.
8. Mitteilung durch Stadtplanung an:
  - HIAG, Zürich (eingeschrieben)
  - Suter . von Känel . Wild . AG, Zürich
  - moos.giuliani.herrmann.architekten, Uster
  - Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung (ARE), Postfach, 8090 Zürich
  - Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), Zürich

9. Mitteilung durch Stadtkanzlei an:
- Ressortvorsteherin Hochbau + Planung
  - Geschäftsbereichsleiter Bau + Infrastruktur
  - Abteilung Hochbau
  - Stadtplanung

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