

**146 04.03.3 Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften
Öffentlicher Gestaltungsplan Schönau, Verabschiedung zur öffentlichen Auflage
und Anhörung der Nachbargemeinden, kantonale Vorprüfung****Ausgangslage und Zusammenfassung**

Der öffentliche Gestaltungsplan Schönau, verfasst von der asa, Arbeitsgruppe für Siedlung und Landschaft AG, Rapperswil, ist seit 2016 in Ausarbeitung. Von 2012 bis 2013 führte die Grundeigentümerin HIAG zwei Wettbewerbsverfahren zur Arealentwicklung durch. Daraus entwickelte sie ein Bauprojekt für das dem Spinnereiensemble Schönau südlich vorgelagerten Gelände. Gegen die erteilte Baubewilligung wurde Rekurs erhoben und die Baubewilligung wurde letztendlich vor Bundesgericht aufgehoben. Im gleichen Zeitraum, im Juli 2012, reichte Roland Leu eine Einzelinitiative zur Erhaltung der Schönau ein. Die Initiative verlangte zum Schutz des Industrieensembles die Ausarbeitung eines öffentlichen Gestaltungsplans. Im September 2013 wurde die Initiative an der Gemeindeversammlung angenommen und mit der Teilrevision der Nutzungsplanung im 2015 wurde das Areal in der Bau- und Zonenordnung (BZO) mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert, jedoch in der bestehenden Zone WG 2.9 belassen. Die Gebäude der ehemaligen Spinnerei sind zudem im Inventar der schützenswerten Bauten von kantonaler Bedeutung enthalten.

Der vorliegende öffentliche Gestaltungsplan Schönau sichert mit seinen eng begrenzten Baubereichen und den auf das Spinnereiensemble abgestimmten Gebäudehöhen eine rücksichtsvolle und angemessene Weiterentwicklung des Schönau-Areals. Das Kernanliegen der Initiative Leu wird mit der grosszügigen Sicherung des südlichen Vorgeländes als "Nicht-Baubereich" und der freien Ansicht des Spinnereihauptgebäudes erfüllt. Die wichtigen Zeitzeugen des Ensembles werden auf der Basis eines Gutachtens der kantonalen Denkmalpflege verbindlich geschützt. Auch die Naturelemente Parkgehölz und der Schönauweiher mit der prägenden Uferbestockung sind gesichert. Die gemäss BZO mögliche Dichte (inkl. Arealüberbauungsbonus) wird im vorliegenden Gestaltungsplan nicht ausgeschöpft. Die Baumassenziffer liegt bei 2.98 m³/m². Damit wird auf dem Schönau-Areal Platz für rund 400 Bewohner und Beschäftigte geschaffen. Die Baumassenziffer liegt zwar über der in der Initiative Leu geforderten Ausnutzung von 2.0 m³/m², dies aber gezielt aus Gründen der Konzentration der Bauvolumen zur Sicherung der Freiflächen und Sichtbeziehungen. Die im Gestaltungsplan definierte Dichte und deren Verteilung werden von den Initianten als richtig und angemessen beurteilt. An den Nutzungsvorgaben werden im Gestaltungsplan gegenüber der geltenden BZO keine Änderungen vorgenommen. Es soll jedoch sichergestellt werden, dass die Schutzobjekte (Baubereiche A + B) nicht ausschliesslich zu Wohnzwecken genutzt werden, so wird der Wohnanteil in diesen Bereichen auf max. 60 % festgelegt. Insbesondere sollen die Erdgeschosse einer der Öffentlichkeit dienenden Nutzung zugeführt werden.

Für Neubauprojekte in den Baubereichen E und F sind zur Erreichung einer hohen ortsbaulichen und architektonischen Qualität qualifizierte Konkurrenzverfahren (Wettbewerbe) durchzuführen. Insgesamt müssen die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung im Sinne von § 71 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.

An der Erarbeitung des vorliegenden Gestaltungsplanentwurfs waren neben Vertretern der Stadt Wetzikon auch die HIAG als Grundeigentümerin, die Initianten sowie die kantonale Denkmalpflege betei-

ligt. Der aus dieser Zusammenarbeit resultierende Gestaltungsplan gewährleistet den Erhalt der prägenden Eigenheiten der Schönau und ermöglicht eine adäquate Weiterentwicklung des Areals. Der vorliegende Gestaltungsplan kann somit zur Mitwirkung und zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet werden.

Perimeter des öffentlichen Gestaltungsplans

Das Planungsgebiet ist südseitig durch die Weststrasse und durch die bestehenden Wohnliegenschaften, auf der Westseite durch den Aabach und den Schöнауweiher sowie nordseitig durch die bestehende Wohnüberbauung begrenzt. Der Gestaltungsplanperimeter umfasst mehrere Grundstücke und wurde gegenüber der Gestaltungsplanpflicht der BZO etwas vergrössert. Ein allfälliger Einbezug der bestehenden Wohnliegenschaften an der Weststrasse wurde mit den betroffenen Grundeigentümern besprochen. Eine Abstimmung der gegenseitigen Entwicklungsabsichten war jedoch nicht möglich, weshalb auf den Einbezug dieser überbauten Grundstücke verzichtet wurde.

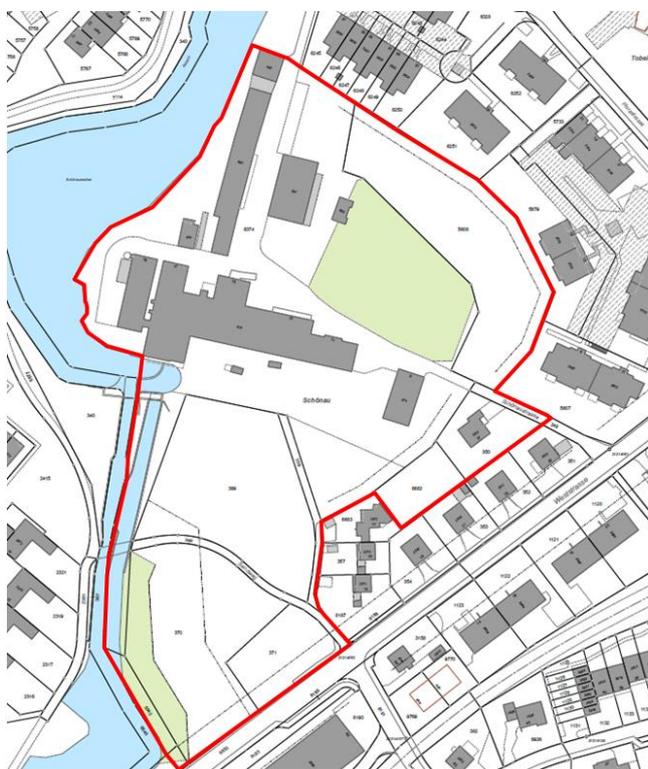


Abb. 1: Perimeter Gestaltungsplan Schönau

Inhalte

Schutzobjekte

Die Baubereiche "Schutzobjekte" A und B bezeichnen die Gebäude bzw. Gebäudeteile, die unter enger Beachtung der Vorgaben des Denkmalschutzes umgebaut oder erweitert werden dürfen. Auf detaillierte Vorschriften wird im Gegensatz zu den weiteren Baubereichen verzichtet. Vielmehr ist das Gutachten vom 7. März 2017 der kantonalen Denkmalpflege-Kommission massgebend und Bauprojekte für die Schutzobjekte sind in enger Abstimmung mit der kantonalen Denkmalpflege zu erarbeiten.



Abb. 2: Ausschnitt Situation GP mit Baubereichen A – C (braun = Schutzobjekte)

Neubauten

Der nördliche Baubereich D und die südlich gelegenen Baubereiche E und F sind jene Baubereiche, die mit Neubauten überbaut werden dürfen. Die Baubereiche definieren die jeweilig maximale Gebäudegrundfläche von Hauptgebäuden.



Abb. 3: Ausschnitte Situation GP mit Baubereichen D, E und F (Neubauten)

Das Büro Caruso St John Architects überprüfte in einer Testplanung den Baubereichsvorschlag des Gestaltungsplans auf seine städtebaulichen und ortsbauulichen Qualitäten und plausibilisierte die Angaben zu Baumasse und Gebäudehöhen in Zusammenhang mit dem historischen Bestand. Es gelangte zum Schluss, dass auf Basis des Gestaltungsplans eine städtebaulich und architektonisch hochwertige Bebauung möglich ist.

Nutzung

Auf dem Areal sind gemäss der geltenden BZO (WG 2.9) Wohnungen sowie mässig störende Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (Büro und Gastronomiebetriebe, kleinere Verkaufslokale) erlaubt. Mit dem Gestaltungsplan wird sichergestellt, dass die Schutzobjekte in den zentral und attraktiv gelegenen Baubereichen A und B nicht ausschliesslich zu Wohnzwecken umgenutzt werden. So wird deren Wohnanteil auf maximal 60 % festgelegt. Insbesondere die Erdgeschosse sollen einer der Öffentlichkeit dienenden Nutzung zugeführt werden. Ebenfalls soll das Erdgeschoss im Baubereich F nicht dem Woh-

nen dienen. Die unmittelbare Nähe zur Weststrasse und an den Sandweg begünstigen Nutzungen mit öffentlichem oder mindestens gemeinschaftlichem Charakter.

Dichte

Die Grundstücke des Schönauareals umfassen eine Gesamtfläche von knapp 38'000 m². Die gemäss PBG ausnutzbaren Grundstücksflächen innerhalb des Planungssperimeters weisen eine Fläche von 23'609 m² auf. Da von den Grundeigentümern eine Arealüberbauungsqualität angestrebt wird und die Stadt Wetzikon diese mit dem öffentlichen Gestaltungsplan auch verbindlich einfordert, darf die Baumassenziffer um 10 % erhöht werden. Unter Beanspruchung des Arealbonus ist insgesamt eine Baumasse von 73'500 m³ zulässig. Der Gestaltungsplan definiert mit den bestehenden Bauvolumen in den Baubereichen A bis C und den Neubauvolumen in den Baubereichen D bis F hingegen nur eine Baumasse von 70'370 m³ und liegt somit unter dem gemäss BZO zulässigen Dichtemass. Der Arealüberbauungsbonus kann somit im vorliegenden Gestaltungsplan mit 5 % (statt 10 %) beziffert werden.

Zweck des öffentlichen Gestaltungsplans

Zusammengefasst bezweckt der öffentliche Gestaltungsplan Schönau im Sinne von §§ 83 ff. PBG und von Art. 3, Art. 4 und Art. 6 BZO

- die Erhaltung und Nutzung der Spinnereianlage
- die Wahrung des unverwechselbaren Arealcharakters
- die Weiterentwicklung und Ergänzung des Spinnereiareals
- die Sicherung von attraktiven, öffentlichen Freiräumen
- die Regelung einer zweckmässigen Erschliessung
- gute Wegverbindungen

Öffentliche Auflage und Anhörung / kantonale Vorprüfung

Der Gestaltungsplan Schönau soll nach Verabschiedung durch den Stadtrat gemäss § 7 PBG während 60 Tagen öffentlich aufgelegt werden. 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 Schönau dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht.

Erwägungen

Der vorliegende öffentliche Gestaltungsplan Schönau sichert eine rücksichtsvolle und angemessene Weiterentwicklung des Schönau-Areals und erfüllt mit der grosszügigen Sicherung der freien Ansicht des Spinnereihauptgebäudes die Anliegen der Initiative zur Erhaltung der Schönau. Die wichtigen Zeitzeugen der Spinnereigebäude als Schutzobjekte werden berücksichtigt und die Naturobjekte Parkgehölz und Schönauweiher inklusive Uferbestockung gesichert. Die übergeordneten Planungsvorgaben werden berücksichtigt. Der Gestaltungsplan Schönau definiert die wesentlichen Leitplanken für das Areal und belässt dabei genügend Spielraum für weitere Projektentwicklungen und überzeugende Architekturlösungen.

Aus den genannten Gründen ist der Stadtrat der Ansicht, dass die vorliegende Fassung des öffentlichen Gestaltungsplans Schönau angemessen und zweckmässig ist und deshalb für die öffentliche Auflage und Anhörung der Nachbargemeinden verabschiedet werden kann. Der Gestaltungsplan ist dem ARE zur Vorprüfung einzureichen.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Der öffentliche Gestaltungsplan Schönau wird zur öffentlichen Auflage und Anhörung der Nachbargemeinden gemäss § 7 Abs. 2 PBG und § 88 Abs. 2 PBG verabschiedet.
2. Der Geschäftsbereich Bau + Infrastruktur wird beauftragt, in Koordination mit der Stadtkanzlei die Bevölkerung zu informieren (öffentliche Auflage auch auf Website der Stadt).
3. Die Stadtplanung wird beauftragt, den öffentlichen Gestaltungsplan dem Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung einzureichen
4. Dieser Beschluss ist öffentlich.
5. Mitteilung durch Stadtplanung an:
 - HIAG, 8001 Zürich
 - asa Arbeitsgruppe für Siedlungsplanung und Architektur, 8640 Rapperswil
 - Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung (ARE),
Abteilung Raumplanung, Stampfenbachstrasse 12, Postfach, 8090 Zürich
6. Mitteilung durch Stadtkanzlei an:
 - Ressortvorsteherin Hochbau und Planung
 - Geschäftsbereichsleiter Bau + Infrastruktur
 - Abteilung Hochbau
 - Stadtplanung
 - Parlamentsdienste (zuhanden Grosser Gemeinderat)

Für richtigen Protokollauszug:

Im Namen des Stadtrats



Marcel Peter, Stadtschreiber