

**2021/229 6.01.04.04 Gestaltungspläne  
Gestaltungsplanpflichtgebiet Bahnhof West, Teilgestaltungsplan Bahnhof  
West, Zustimmung Vorgehen, Erstellung**

**Beschluss Stadtrat**

1. Dem Antrag der Implenia AG, einen Teilgestaltungsplan über die Grundstücke Kat. Nr. 8357 (Grundeigentümerin Implenia AG) und Kat. Nr. 5520 (Grundeigentümerin Swisscom AG) im Gestaltungsplanpflichtgebiet Bahnhof West zu erstellen, wird unter nachfolgenden Bedingungen zugestimmt:
  - Über das gesamte Gestaltungsplanpflichtgebiet Bahnhof West muss vorgängig, unter Einbezug aller Grundeigentümerschaften in diesem Perimeter, ein städtebauliches Leitbild erstellt und durch den Stadtrat behördenverbindlich festgesetzt werden.
  - Die Vorgaben aus diesem Leitbild sind im Teilgestaltungsplan Bahnhof West zu berücksichtigen.
2. Die Stadtplanung wird beauftragt, die Auftragsvergabe für die Erstellung des städtebaulichen Leitbilds vorzubereiten.
3. Der Geschäftsbereich Präsidiales + Entwicklung wird beauftragt, zusammen mit der Stadtplanung eine Medienmitteilung vorzubereiten und diese nach der Veröffentlichung des Beschlusses zu publizieren.
4. Der Beschluss ist verzögert öffentlich (nach Information der Grundeigentümerschaften).
5. Mitteilung durch Stadtplanung an:
  - Erstunterzeichner der Motion "Masterplan Stadtraum Unterwetzikon"
  - Implenia AG
  - Swisscom AG
  - Helvetia AG
  - IWW AG
  - Kanton Zürich
  - Urs Muheim
6. Mitteilung durch Sekretariat an:
  - Geschäftsbereichsleiter Bau + Infrastruktur
  - Stadtplanung
  - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

**Ausgangslage**

Das Gebiet "Bahnhof-West" zwischen der Schellerstrasse im Nordwesten, Zürcherstrasse im Nordosten, Poststrasse im Südosten und Bahngleisen im Südwesten ist gemäss Richtplanung der Stadt Wetzikon als Entwicklungsgebiet "Bahnhof-West" definiert und nach der kommunalen Nutzungsplanung

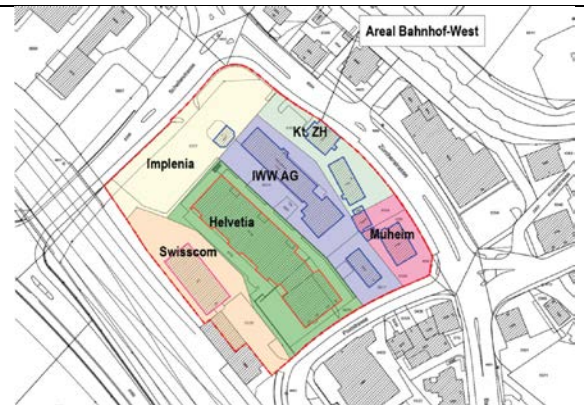
mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. In solchen Gebieten sind Bauten, Anlagen und deren Umgebung so zu gestalten, dass eine gute städtebauliche und architektonische Gesamtwirkung erzielt wird. Dies gilt auch für die Gestaltung des öffentlich zugänglichen Raumes, von Plätzen, Parks und anderen Freiräumen.

Im Gestaltungsplanpflichtgebiet "Bahnhof West" sind Hochhäuser bis maximal 45.0 m Höhe zulässig und es ist keine Ausnützungsziffer festgelegt. Es sind zentrumsbildende Bebauungen mit Mischnutzungen und hoher baulicher Dichte zu gewährleisten. Die Neubauten und Aussenräume haben zu einer harmonischen Raumbildung in Abstimmung mit der nördlich angrenzenden Kernzone beizutragen. Zum Bushof und zum Bahnhof sind grosszügige Fusswegverbindungen zu sichern.

Das Gebiet liegt im nördlichen Teil des Perimeters "Masterplan Bahnhof Unterwetzikon", dessen Ausarbeitung durch die Motion "Masterplan Stadtraum Unterwetzikon" im Dezember 2019 ausgelöst wurde. Für die Ausarbeitung dieses Masterplans ist zurzeit die Submission der Projektbegleitung am Laufen.

Unter dem Anstoss der Implenia Schweiz AG (Implenia) als Grundeigentümerin eines der Grundstücke im Gebiet "Bahnhof West" (Kat. Nr. 8357) wurde in den Jahren 2017/18 für das gesamte Gestaltungsplanpflichtgebiet ein Testplanungsverfahren durchgeführt. Das Gebiet umfasst insgesamt acht Grundstücke. Neben der Implenia gehören diese weiteren fünf Parteien:

Kat. Nr.	GrundeigentümerInn
8357	Implenia AG (Implenia)
5520	Swisscom AG (Swisscom)
9015	Helvetia AG (Helvetia)
9016, 9017	IWW AG
8162	Kanton Zürich
6504, 6505	Muheim Urs (Muheim)



Das Ziel der Testplanung war, die mögliche städtebauliche Entwicklung samt den dazugehörigen Nutzungen und der notwendigen Erschliessung konzeptionell zu klären, auf den Bestandesbau der Helvetia zu reagieren und diesen anhand eines städtebaulich verträglichen Bebauungsmusters zu ergänzen. Dabei war es sicherzustellen, dass eine zweckmässige Etappierung und Aufteilung auf die verschiedenen Grundeigentümerschaften gewährleistet ist. Es ging dabei primär nicht um die Evaluation der besten Lösung, sondern um die Darstellung von Lösungsmöglichkeiten und Strategien. Es wurde daher kein Siegerprojekt erkoren. Die gewonnenen Erkenntnisse aus den verschiedenen Beiträgen der Teams wurden in einem Synthesebericht und dem zugehörigen Masterplan festgehalten. Das Verfahren wurde durch das Planungsbüro Suter · von Känel · Wild AG (SKW) begleitet.

Die Testplanung hat aufgezeigt, dass für die bauliche Entwicklung des Areals Bahnhof-West sehr unterschiedliche städtebauliche Ansätze und Bautypologien möglich sind. Zu folgenden Punkten wurden massgebende Inhalte definiert: Städtebau, Aussenräume, Nutzungen, Erschliessung und Parkierung, Etappierung und Lärmschutz.

## **Stellungnahme der Stadtbildkommission zum Ergebnis des Testplanungsverfahrens**

Zum Ergebnis des Testplanungsverfahrens äusserte sich auch die Stadtbildkommission (SBK). Diese ist der Meinung, dass das städtebauliche Grundgerüst wie auch der Hochbau an der Ecke Poststrasse Zürcherstrasse zu überzeugen vermag. Kritisch gesehen wird jedoch die Höhe des Hochhauses an den Geländen (Schellerstrasse) sowie die sehr hohe Dichte.

Ein höheres Gebäude an der Schellerstrasse ist zwar denkbar, die in der Bau- und Zonenordnung (BZO) geforderte städtebaulich sorgfältige Einordnung und hochwertige architektonische Qualität konnte aber für die voll ausgeschöpfte Höhe von 45 m über die Testplanung nicht nachvollziehbar aufgezeigt werden. Die SBK begründet dies damit, dass einem Hochhaus dieser Dimension in der vorliegenden Anordnung auf der Ebene des öffentlichen Raums und der Beziehungen zum EG der aussenräumliche Auftakt fehlt.

Das Zentrum von Unterwetzikon ist als Verdichtungsgebiet definiert, in welchem eine hohe Dichte mit einem Richtwert von  $>4.8 \text{ m}^3/\text{m}^2$  Baumassenziffer angedacht ist. Im Grundsatz ist sich die SBK einig, dass an dieser Lage am Bahnhof eine hohe Dichte realisiert werden soll. Diese ist jedoch auch in Bezug zu den weiteren Planungen im Entwicklungsgebiet zu beurteilen. Im Synthesebericht wird die baulich verträgliche Dichte im Bereich von  $8.3 \text{ m}^3/\text{m}^2$  angegeben. Die SBK beurteilt diese als zu hoch und empfiehlt eine Dichte von  $7 - \text{max. } 7.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$  als Grundlage für die weitere Planung.

Weiter weist die SBK daraufhin, dass der Qualität der Aussenräume und damit auch dem Anschluss ans Bahnhofsquartier eine hohe Wichtigkeit beigemessen wird. Die qualitativen Anforderungen an die Aussenräume sind in der weiteren Planung zu vertiefen und verbindlich zu sichern.

Auch den Nutzungen in den Erdgeschossen ist in der weiteren Planung besondere Beachtung zu schenken. Das oberste Geschoss eines Hochhauses soll je nach Lage für die Öffentlichkeit, zumindest aber für die Hausbewohner zugänglich sein. Aus Sicht der SBK ist sicherzustellen, dass ein guter Wohnungsmix an diesem Standort umgesetzt wird und dass eine angemessenen Anzahl Räume und Zonen angeboten werden, die einen sozialräumlichen Mehrwert für diesen Stadtteil bieten und sicherstellen.

## **Antrag Teilgestaltungsplan durch die Implenia**

Mit den Resultaten der Testplanung versuchte die Implenia anschliessend, die übrigen Grundeigentümerschaften für die gemeinsame Erarbeitung eines privaten Gestaltungsplans zu gewinnen. Ziel war es, eine gemeinsame Planungsvereinbarung abzuschliessen und darauf basierend in enger Abstimmung mit der Stadt einen privaten Gestaltungsplan auszuarbeiten. Trotz diverser Anläufe und zahlreicher Gespräche konnten ausser der Swisscom keine anderen Grundeigentümerschaften dafür gewonnen werden.

Aufgrund der nicht erfolgreichen Verhandlungen mit den übrigen Grundeigentümerschaften und mit der festen Absicht, ihr Land baulich entwickeln zu können, entschied sich die Implenia für ihr Grundstück sowie für das Grundstück der Swisscom einen privaten Teilgestaltungsplan auszuarbeiten. Mit Schreiben vom 19. Juli 2021 stellt die Implenia einen entsprechenden Antrag an die Stadt Wetzikon. Die Swisscom unterstützt dieses Vorgehen und wird am beantragten Verfahren mitwirken.

Nach Art. 4 Abs. 3 BZO können in den Bereichen mit Gestaltungsplanpflicht, die gemäss Richtplan in Verdichtungsgebieten liegen, mehrere Gestaltungspläne innerhalb eines Gestaltungsplanpflichtgebietes aufgestellt werden, wenn eine zweckmässige Unterteilung möglich ist. Diese müssen nicht für alle

Teilgebiete gleichzeitig festgesetzt werden. Dies setzt jedoch den Nachweis voraus, dass das übrige Gestaltungsplanpflichtgebiet nicht in seiner Entwicklung beeinträchtigt wird.

Im Fall einer Ablehnung des Antrags der Implanien auf einen privaten Teilgestaltungsplan beantragt die Implanien die Ausarbeitung eines öffentlichen Gestaltungsplanes für das Gestaltungsplanpflichtgebiet Bahnhof West durch die Stadt Wetzikon.

### **Weiteres Vorgehen – Erstellung städtebauliches Leitbild**

In Anbetracht der sehr geringen bzw. fehlenden Bereitschaft der übrigen Grundeigentümerschaften im Gestaltungsplanpflichtgebiet für ein entsprechendes Verfahren, kann die Erstellung eines Teilgestaltungsplans über die Grundstücke der Implanien (Kat. Nr. 8357) und der Swisscom (Kat. Nr. 5520) in Betracht gezogen werden. Es muss allerdings sichergestellt werden, dass eine gesamtheitliche, qualitative und aufeinander abgestimmte Entwicklung des Gebietes zu verschiedenen Zeitpunkten ermöglicht wird und durch einen oder mehrere Teilgestaltungspläne weiterhin Spielräume in Bezug auf die Erschliessung, Freiräume und Etappierungen für das übrige Pflichtgebiet gewahrt bleiben. Gleichzeitig sollen die Bauabsichten aller Grundeigentümerschaften im Gestaltungsplanperimeter abgeholt werden. Dafür eignet sich als Zwischenschritt die Erstellung eines städtebaulichen Leitbilds, welches im Auftrag der Stadt für das gesamte Gestaltungsplanpflichtgebiet Bahnhof West erstellt und vom Stadtrat verabschiedet wird. Dieses gilt es sodann neben dem kommunalen Richt- und Energieplan als behördenverbindliche Vorgabe bei der Erarbeitung des privaten Teilgestaltungsplans zu berücksichtigen.

Ergänzend zu den bestehenden Rahmenbedingungen aus den übergeordneten Instrumenten soll das Leitbild auf den Erkenntnissen der Testplanung (Synthesebericht und Masterplan), den Rückmeldungen der Stadtbildkommission und den neuen standortbezogenen Erkenntnissen basieren. Es muss sich adäquat in den übergeordneten Kontext des "Masterplans Bahnhof Unterwetzikon" integrieren lassen. Die restlichen Grundeigentümerschaften des GP-Pflichtgebiets müssen beim Leitbild-Entstehungsprozess einbezogen und angehört werden. Folgende Punkte müssen im Leitbild explizit untersucht und hinterfragt werden:

- Hochhäuser (vor allem Hochhaus an der Schellerstrasse)
- Bebauungsdichte
- geeigneter Wohnungsmix (vielfältig belebtes Quartier in jeder Bauetappe)
- Durchwegung
- öffentliche und grüne Aussenräume
- Aufwertung Umgebung Bahnhof
- Realisierung der LV-Querung aus dem Teilrichtplan
- Erschliessung motorisierter Verkehr via Schellerstrasse (Zu- und Wegfahrt)
- öffentliche Velostation
- Massnahmen aus der Fokus 1-Studie

Für die Erstellung eines städtebaulichen Leitbilds soll ein Aufgaben-/Leistungsbeschrieb verfasst und vom Planungsausschuss zur Einholung von Offerten bei geeigneten Fachfirmen/-Personen freigegeben werden. Vorgängig sind die Mitglieder der Steuerungsgruppe beim "Masterplan Bahnhof Unterwetzikon" sowie die SBK anzuhören. In Abhängigkeit des noch zu erarbeitenden Aufgabenbeschriebs muss für die Erarbeitung des Leitbilds mit Aufwendungen zwischen 20'000 und 40'000 Franken gerechnet werden.

## Erwägungen

Die Parzellierung und die Eigentümerverhältnisse im Gestaltungsplanpflichtgebiet Bahnhof West erweisen sich als ziemlich schwierig. Nachdem die Implenia in den Jahren 2017/18 über das gesamte Gestaltungsplanpflichtgebiet ein Testplanungsverfahren durchführen sowie eine Synthese und einen Masterplan erstellen liess, konnten die restliche Grundeigentümerschaften im genannten Gebiet, mit Ausnahme der Swisscom, trotz intensiver Gespräche nicht für die Erstellung eines privaten Gestaltungsplans gewonnen werden. So stellte Implenia mit Unterstützung der Swisscom den Antrag auf die Ausarbeitung eines Teilgestaltungsplanes über die Grundstücke Kat. Nrn. 8357 und 5520. Der Wunsch der Implenia ist nachvollziehbar und nach Art. 4 Abs. 3 BZO auch legitim.

Wird der Erstellung eines Teilgestaltungsplans nicht zugestimmt, müsste die Stadt einen öffentlichen Gestaltungsplan ausarbeiten lassen. Durch das oben erwähnte Desinteresse der restlichen Grundeigentümerschaft dürfte das lange dauern und auch hohe Kosten generieren.

Damit eine gesamtheitliche und aufeinander abgestimmte Entwicklung des restlichen GP-Pflichtgebiets zu verschiedenen Zeitpunkten möglich bleibt und gleichzeitig eine hohe städtebauliche Qualität sichergestellt wird, soll zunächst, unter Einbezug der ganzen Grundeigentümerschaften im Perimeter, ein städtebauliches Leitbild für das gesamte Gebiet erstellt und durch den Stadtrat behördenverbindlich festgesetzt werden. Das städtebauliche Leitbild ist dann neben dem kommunalen Richt- und Energieplan als behördenverbindliches Instrument zu berücksichtigen.

Im Rahmen des Leitbilds könnten all die Bedenken der Stadtbildkommission sowie andere kritische Punkte berücksichtigt, eine gute Einbettung in den "Masterplan Bahnhof Unterwetzikon" erreicht und eine optimierte Grundlage für das gefragte sowie weitere Teilgestaltungspläne in diesem Gestaltungsplanpflichtgebiet erstellt werden.

Für richtigen Protokollauszug:



**Stadtrat Wetzikon**

Martina Buri, Stadtschreiberin