

**2022/69 6.01.04.04 Gestaltungspläne  
Öffentlicher Gestaltungsplan Schönau, Festsetzung, Antrag und Weisung (Parlamentsgeschäft 22.06.05)**

### Beschluss Stadtrat

1. Vom öffentlichen Gestaltungsplan Schönau vom 12. Januar 2022 sowie dem zugehörigen Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) und dem darin dargelegten Umgang mit den Einwendungen (Seiten 61 – 75) vom 12. Januar 2022 wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Antrag und Weisung zur Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans Schönau werden genehmigt und dem Parlament zur Beschlussfassung unterbreitet.
3. Die Ressortvorsteherin Hochbau + Planung und der Geschäftsbereichsleiter Hochbau + Infrastruktur werden ermächtigt, die im Zusammenhang mit dem öffentlichen Gestaltungsplan Schönau stehenden öffentlich beurkundeten Dienstbarkeitsverträge zu den Fussweg-, Fahrweg- und Mitbenützungsrechten zu Gunsten der Öffentlichkeit zu unterschreiben.
4. Der Geschäftsbereich Präsidiales + Entwicklung wird beauftragt, die Öffentlichkeit mit einer Medienmitteilung über diesen Beschluss zu informieren.
5. Öffentlichkeit des Beschlusses:
  - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
6. Mitteilung durch Stadtplanung an:
  - HIAG Immobilien AG, Löwenstrasse 51, 8001 Zürich
7. Mitteilung durch Sekretariat an:
  - Parlamentsdienste (als Antrag und Weisung mit Aktenverzeichnis)
  - Ressort Hochbau + Planung
  - Geschäftsbereich Bau + Infrastruktur
  - Bereichsleiterin Hochbau
  - Stadtplanung

### Erwägungen

Das Ressort Hochbau + Planung unterbreitet dem Stadtrat den Antrag "Öffentlicher Gestaltungsplan Schönau" zur Festsetzung durch das Parlament.

### Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Parlament, es möge gestützt auf § 88 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie Art. 16 lit. c der Gemeindeordnung vom 13. Juni 2021 folgenden Beschluss fassen:  
*(Zuständig im Stadtrat Susanne Sieber, Ressort Hochbau + Planung)*

1. Der öffentliche Gestaltungsplan Schönau, bestehend aus
  - Vorschriften vom 12. Januar 2022
  - Situationsplan 1 : 500 vom 12 Januar 2022wird festgesetzt.
2. Vom Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) sowie dem darin dargelegten Umgang mit den Einwendungen (Seiten 61 – 75) vom 12. Januar 2022 wird zustimmend Kenntnis genommen.
3. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, den öffentlichen Gestaltungsplan Schönau zu genehmigen.
4. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am öffentlichen Gestaltungsplan Schönau in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Auflagen im Genehmigungsverfahren oder aufgrund von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekanntzumachen.
5. Der öffentliche Gestaltungsplan Schönau wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig. Die Stadt publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

### Akten

- Dossier zum öffentlichen Gestaltungsplan Schönau, bestehend aus:
  - Situationsplan 1:500, dat. 12. Januar 2022
  - Gestaltungsplan-Vorschriften, dat. 12. Januar 2022
  - Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV, dat. 12. Januar 2022
  - Anhang 1: Gutachten der Kantonalen Denkmalpflegekommission vom 7. März 2017
  - Anhang 2: Schutzverfügung zu den NLS-Objekten im GP-Perimeter, SRB vom 10. Juli 2019
  - Anhang 3: Lärmschutznachweis Strassenverkehrslärm für den Baubereich F, dat. 23.05.2020
  - Anhang 4: Höhenknotenplan, Situation 1:500, Ingesa AG Wetzikon, dat. 15.10.2021
  - Anhang 5: Vereinbarung zur Durchführung eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens im Gestaltungsplangebiet Schönau, HIAG und Stadt Wetzikon, dat. 4. März 2021
  - Anhang 6: Dienstbarkeiten für öffentliche Wegverbindungen (Entwürfe vom 28. Januar 2022)
  - Richtprojekt zum öffentlichen Gestaltungsplan Schönau, Dezember 2021
  - Verkehrsgutachten Gestaltungsplan Schönau, 12. Januar 2022
- Bericht zur ersten kantonalen Vorprüfung vom 14. Mai 2019
- Bericht zur zweiten kantonalen Vorprüfung vom 28. Juli 2020
- Bericht zur dritten kantonalen Vorprüfung vom 23. August 2021
- Situationsplan 1:500 zur Gewässerraum-Festlegung (Stand Vorabzug Festsetzung), dat. 28.01.2022

## **Weisung**

### **Anlass und Inhalt der Planungsvorlage**

Der öffentliche Gestaltungsplan Schönau schafft zusammen mit der separaten, parallel zum Gestaltungsplanverfahren erarbeiteten Vorlage zur Festlegung des Gewässerraums entlang des Aabachs, des Unterwasserkanals der Wasserrechtsanlage Nr. 159 sowie der beiden Wasserrechtsweiher (Schönauweiher und Kultiweiher) die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für eine massgeschneiderte Überbauung des Spinnereiareals Schönau. Dabei soll im Spannungsfeld des bestehenden Fabrikenssembles, dem umliegenden Siedlungsgebiet und dem Landschafts- und Gewässerraum eine Arealentwicklung gestützt auf die rechtskräftige Zonierung ermöglicht werden. Hierbei gilt es sowohl das Interesse an einer zonenkonformen Nachverdichtung als auch die Erhaltung der charakteristischen und wertvollen Natur- und Landschaftsschutzobjekte angemessen zu berücksichtigen.

Mit der Weisung beantragt der Stadtrat dem Parlament, den öffentlichen Gestaltungsplan Schönau festzusetzen. Die abgestimmte und parallel zum Gestaltungsplan erarbeitete Vorlage zur Festlegung des Gewässerraums wird durch die Baudirektion mit Verfügung grundeigentümergebunden festgesetzt. Die Festlegung des Gewässerraums wird sodann zusammen mit dem Genehmigungsentscheid der Baudirektion zum öffentlichen Gestaltungsplan unter Eröffnung der Rechtsmittel publiziert.

### **Ausgangslage**

Die Spinnerei Schönau entstand in mehreren Ausbausritten zwischen 1823 und 1900 und umfasst neben diversen Nebengebäuden und Anbauten (Magazin, Wohnhaus, Gaswerk, Kesselhaus und Turbinenhaus) auch den künstlich angelegten Weiher zur Nutzung der Wasserkraft. Die Produktion in der Spinnerei Schönau wurde 1992 stillgelegt. Seither haben Kulturschaffende ihre Ateliers in der Schönau eingerichtet und hat sich die Schönau zu einem kulturellen Treffpunkt entwickelt. Im Jahr 2010 wurde die Schönau von der HIAG Immobilien AG erworben.

Das 38'000 m<sup>2</sup> umfassende Schönau-Areal befindet sich mehrheitlich in der Bauzone und weist gegenüber der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung grosse Nutzungsreserven auf. Die HIAG will das Areal mit den weitgehend unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden etappenweise zu einem lebendigen Quartier weiterentwickeln. Dabei soll sowohl der historische Gebäudepark als auch der wertvolle Naturraum bewahrt und aufgewertet werden.

Im Hinblick auf diese Arealentwicklung führte die HIAG in den Jahren 2011 und 2012 über den Süd- und über den Nordteil je ein Konkurrenzverfahren (Studienauftrag) durch. Das daraus resultierende Bauvorhaben für den südlichen Bereich wurde 2013 bewilligt. Infolge eines Rekurses wurde die Baubewilligung jedoch mit Bundesgerichtsentscheid vom 4. März 2016 aufgrund ungenügender Erschliessung aufgehoben. Parallel zum Baubewilligungsverfahren wurde zudem die allgemein anregende Einzelinitiative von Roland Leu "Festlegung öffentlicher Gestaltungsplan für das Areal Schönau" lanciert und im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung im Jahr 2014 eine Gestaltungsplanpflicht für das Areal Schönau in der Bau- und Zonenordnung aufgenommen.

Aufgrund der Einzelinitiative sowie der Gestaltungsplanpflicht in der Bau- und Zonenordnung ist die Stadt Wetzikon verpflichtet, innert nützlicher Frist einen Gestaltungsplan für das Schönau-Areal auszuarbeiten.

## **Ziele und Zweck des Gestaltungsplans**

Der Gestaltungsplanperimeter liegt in einer der letzten grossen Freiflächen innerhalb der Stadt Wetzikon mit einer bedeutenden industriellen Vergangenheit. Der Standort ist geprägt durch die Lage an dem als Schönauweiher aufgestauten Aabach, sowie den Natur- und Landschaftsschutzobjekten und den kantonalen Schutzobjekten der alten Spinnerei.

Der Gestaltungsplan sichert eine hochwertige städtebauliche, architektonische und freiräumliche Gestaltung sowie eine zweckmässige Erschliessung des Areals. Er berücksichtigt sowohl die Schutzobjekte wie auch die ortsbaulichen Qualitäten und beinhaltet Angaben über die Anzahl und die Lage von Baubereichen und legt die jeweils zulässigen Baumassen und Gebäudehöhen fest. Er verlangt, dass die ökologische Vernetzung der Naturschutzobjekte sowie die naturnahen Lebensräume zu erhalten und zu fördern sind. Ebenso gelten für das gesamte Planungsgebiet erhöhte gestalterische Anforderungen im Sinne von § 71 des Planungs- und Baugesetzes (PBG). Mit besonderen Bestimmungen zu den einzelnen Baubereichen werden die spezifischen ortsbaulichen und architektonischen Qualitäten definiert und die Anforderungen an die unterschiedlichen öffentlichen und privaten Aussen-/Freiräume festgelegt.

Die zukünftigen Bauprojekte sind in Abstimmung mit der kantonalen Denkmalpflege und der Stadtbildkommission zu erarbeiten. Zudem hat die HIAG zusammen mit der Stadt Wetzikon die Vereinbarung getroffen, für die Erarbeitung eines konkreten Projekts für den Baubereich F ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren (Wettbewerb) durchzuführen.

## **Grundlagen des Gestaltungsplans**

### *Denkmalschutz*

Die Spinnerei Schönau ist als Denkmalschutzobjekt von regionaler Bedeutung inventarisiert. Im Rahmen der Erarbeitung des öffentlichen Gestaltungsplans wurde die kantonale Denkmalpflege einbezogen. Zur unabhängigen Beurteilung der Schutzwürdigkeit der Gebäude hat die Baudirektion bei der kantonalen Denkmalpflegekommission (KDK) ein Gutachten in Auftrag gegeben.

Das Gutachten Nr. 27-2016 vom 7. März 2017 bezeichnet die Spinnereianlage Schönau und die dazugehörigen Wasserkraftanlagen und der Weiher als Schutzobjekte gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG von überkommunaler Bedeutung und nimmt zu den einzelnen Gebäuden und Anlagen differenziert Stellung. Nicht als Schutzobjekte bezeichnet wurden der Zwischenbau (Vers. Nr. 0875), die Garage (Vers. Nr. 0879), der Unterstand (Vers.- Nr. 2061), die Schopfanbauten nördlich des Gaswerks (Vers. Nr. 0880) und das Pfadihaus (Vers. Nr. 0883). Sie werden aus dem Inventar entlassen.

Der Gestaltungsplan berücksichtigt sowohl die Schutzobjekte wie auch die im Gutachten beschriebenen ortsbildprägenden Qualitäten der Bauten und Anlagen. Im Interesse der Rechtssicherheit werden zurzeit die detaillierten denkmalschutzrechtlichen Anordnungen (Schutzverordnung und Verzicht auf Unterschutzstellung) unter Berücksichtigung des Gutachtens vom 7. März 2017 und in Abstimmung auf die konkreten Nutzungsabsichten vorbereitet. Die Schutzverordnung zur Unterschutzstellung und die Anordnung des Verzichts auf Unterschutzstellung sollen zeitgleich mit der Genehmigung des Gestaltungsplans erlassen werden. Die kantonale Denkmalpflege ist dabei federführend.

### *Natur- und Landschaftsschutz*

Im Gestaltungsplanperimeter befinden sich sechs inventarisierte Natur- und Landschaftsschutzobjekte. Bereits im Jahr 2012 wurde durch den Landschaftsarchitekt Marcel Fürer, Wetzikon, ein gartendenkmalpflegerisches Kurzgutachten erstellt, in welchem neben den kommunale Natur- und Landschaftsinventarobjekte auch die Geschichte des Areals sowie weitere Kultur- und Naturwerte beschrieben wurden. Als Grundlage für die Abklärung der Schutzwürdigkeit und des Schutzzumfangs der Natur- und Landschaftsschutzobjekte dienten zudem das zusätzlich erstellte "Kurzgutachten zur Behandlung der Inventarobjekte und weiterer Biodiversitätsaspekte im Rahmen der Festlegung und Umsetzung des Gestaltungsplans» und die Pflegekonzepte der Aqua Terra, Dübendorf, sowie ein Fachgutachten bezüglich dem aktuelle Gesundheitszustand und der Lebenserwartung einzelner Bäume der Baumläufer GmbH, Gibswil. Auf der Basis dieser Gutachten hat der Stadtrat sodann mit Beschluss vom 10. Juli 2019 über den Schutzzumfang und die Pflegeaufgaben zu den Natur- und Landschaftsschutzobjekte im Gestaltungsplanperimeter entschieden.

Im Gestaltungsplan und dem richtungsweisenden Richtprojekt zur Aussenraumgestaltung werden sowohl der Schutzentscheid des Stadtrates als auch die Aussagen und Empfehlungen der Gutachten berücksichtigt.

### *Verkehrerschliessung*

Zum Nachweis der genügenden Verkehrerschliessung und als Grundlage für die Dimensionierung der Parkieranlagen wurde von den SNZ Ingenieure und Planer AG ein Verkehrsgutachten erarbeitet. In diesem wird auch der Nachweis der genügenden Knotenkapazität unter Berücksichtigung der prognostizierten Verkehrszunahme auf der Weststrasse berücksichtigt (Szenario 2030). An beiden Anschlussknoten wird die Verkehrsqualitätsstufe (Level of Service, LOS) als sehr gut bewertet.

### *Richtprojekt*

Als Grundlage für den Gestaltungsplan dienen die erarbeiteten Richtprojekte zu den einzelnen Neubaubereichen sowie zu den Aussenräumen. Diese wurden im Laufe des Planungsverfahrens in Folge der Rückmeldungen aus der Mitwirkung, der kantonalen Vorprüfungen und aufgrund der denkmalpflegerischen Gutachten laufend konkretisiert, überarbeitet und in verschiedenen Themenbereichen vertieft.

Das Richtprojekt für die Baubereiche D1–D3 basiert auf dem Siegerprojekt aus dem Studienauftrag Nord, welches jedoch im Rahmen einer Testplanung nochmals überarbeitet und auf drei Gebäudegruppen redimensioniert wurde und auch die zugehörige Umgebung (Hofraum) und das Parkwäldchen umfasst. Da sich die Planungsprämissen für den Teilbereich Süd gegenüber dem Studienauftrag von 2011 massgeblich verändert haben, wurde für diesen Teil ein komplett neues Richtprojekt erarbeitet. Ebenso wurde für die Konzeption der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Aussenraumbereiche ein Konzept erarbeitet, welches sowohl die Vorgaben aus den denkmalpflegerischen Gutachten (insb. gartendenkmalpflegerisches Kurzgutachten) und dem Schutzentscheid des Stadtrates zu den Natur- und Landschaftsschutz-Objekten im Planungsgebiet, als auch die Rückmeldungen aus den kantonalen Vorprüfungen des Gestaltungsplans und der Gewässerraumfestlegung berücksichtigt.

Die einzelnen Richtprojekte wurden zu einem einheitlichen Richtprojekt-Dossier kombiniert, welches alle Neubaubereiche und die Aussenraumgestaltung für das gesamte Planungsgebiet umfasst. Es hat wegleitenden Charakter für die späteren Bauprojekte und dient als Grundlage für die Beurteilung im Baubewilligungsverfahren.

### *Gewässerraumfestlegung*

Das Schönau-Areal wird westseitig durch den Aabach, den Unterwasserkanal sowie die beiden Wasserrechtsweiher (Schönauweiher und Kultiweiher) begrenzt. Diese Anlagen bilden zusammen einen Teil des Aabachs (öffentliches Gewässer Nr. 5.0).

Im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan soll auch der erforderliche Raumbedarf zur Erfüllung der vielfältigen und wichtigen Funktionen (Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie attraktives Naherholungsgebiet) des Aabachs und der beiden Weiheranlagen langfristig und verbindlich gesichert werden. Die hierzu erarbeitete Vorlage zur Festlegung des Gewässerraums wird separat durch die Baudirektion festgesetzt und zusammen mit dem Genehmigungsentscheid der Baudirektion zum öffentlichen Gestaltungsplan unter Eröffnung der Rechtsmittel publiziert. Damit ist eine widerspruchsfreie und zeitlich koordinierte Festlegung des Gewässerraum sichergestellt.

So schreibt der Gestaltungsplan bezüglich dem ausgeschiedenen Gewässerraum vor, dass im Bereich der Ufervegetation die Gestaltung des Aussenraums primär auf die Anliegen und die Lebensraumansprüche von Fauna und Flora auszurichten ist. Die Flächen sind entsprechend naturnah und störungsarm zu gestalten und zu bepflanzen sowie extensiv zu bewirtschaften. Das Erstellen von zusätzlichen Bauten oder Anlagen im Bereich der Ufervegetation ist nicht gestattet. Zudem sind innerhalb des Gewässerraums die gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen einzuhalten.

### **Wesentliche Festlegungen und Vorschriften**

#### *Bestandteile und Geltungsbereich*

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan im Massstab 1:500, den Gestaltungsplan-Vorschriften, dem Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV und dem Richtprojekt. Er umfasst die Grundstücksflächen innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Perimeters. Die im Plan bezeichneten Festlegungen sind verbindlich. Das Richtprojekt hat wegleitenden Charakter für die späteren Bauprojekte und dient als Grundlage für die Beurteilung im Baubewilligungsverfahren.

#### *Vorschriften zu den einzelnen Baubereichen*

Sämtliche Hauptgebäude müssen innerhalb den im Plan mit Mantel- und Pflichtbaulinien bezeichneten Baubereichen erstellt werden. Diese definieren die Gebäudeanordnungen, deren maximale Ausdehnung sowie die jeweils zulässige Gebäudehöhe und Ausnützung (Baumasse). Die ausgeschiedenen Baubereiche ersetzen sämtliche Bestimmungen zur Gebäudelänge sowie zu Gebäude-, Grund-, Grenz- oder Strassenabständen oder allfälligen Mehrhöhenzuschlägen. Sie sind so definiert, dass gegenüber angrenzenden Grundstücken der erforderliche Grundabstand gemäss der Bau- und Zonenordnung eingehalten wird und die bestehende rechtskräftige Verkehrsbaulinie entlang der Weststrasse und die Waldabstandslinie im südlichen Teil sowie der neu ausgeschiedene Gewässerraum berücksichtigt werden.

Angesichts der grossen städtebaulichen und denkmalpflegerischen Bedeutung gelten für alle Bauten, Anlagen und Aussenräume im Planungsgebiet erhöhte gestalterische Anforderungen im Sinne von § 71 des Planungs- und Baugesetzes (PBG). Zudem werden für die einzelnen Baubereiche spezifische Anforderungen an die Bauten und Anlagen sowie deren Aussenräume definiert. Dadurch werden zusammen mit dem Richtprojekt die bedeutenden gestalterischen und architektonischen Qualitäten hinsichtlich einer verträglichen Einpassung in den sensiblen Raum grundeigentümergebunden gesichert.



### *Nutzung*

Mit dem Gestaltungsplan wird sichergestellt, dass die zentral und attraktiv gelegenen Schutzobjekte nicht ausschliesslich zu Wohnzwecken umgenutzt werden können. Im Baubereich A (Spinnerei, Wohnhaus, Kesselhaus und Turbinenhaus) wird der Wohnanteil auf maximal 60 % festgelegt und Wohnnutzungen im Erdgeschoss sind ausgeschlossen. Im Baubereich B darf gar nicht gewohnt werden. Im Baubereich F dürfen die Räume im Erdgeschoss, die zur Weststrasse und zum Sandweg orientiert sind, ebenfalls nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Insgesamt darf der Wohnanteil (anrechenbare Geschossflächen) im Planungsgebiet maximal 80 % betragen.

### *Erschliessung*

Die verkehrsmässige Erschliessung des Gestaltungsplangebiets erfolgt über die Weststrasse, wobei die Zufahrt zur unterirdischen Einstellhalle und zu den oberirdischen Parkplätzen der Baubereich A–E über die Schönaustrasse erfolgt. Über den Sandweg sind lediglich die oberirdischen Parkfelder des Baubereichs F erschlossen.

Das Befahren der arealinternen Verbindung zwischen Schönaustrasse und Sandweg ist für Motorfahrzeuge nicht gestattet. Auch die Wege beidseits des Schöнауweiher sowie die Sandwegbrücke über den Aabach stehen nur für den Fuss- und Veloverkehr zur Verfügung.

Das im Gestaltungsplan festgelegte Wegnetz basiert auf den bestehenden Erschliessungsanlagen sowie der im kommunalen Richtplan eingetragenen Fuss- und Wanderwegverbindungen zwischen der Usterstrasse und dem Sandweg. Das im Gestaltungsplan definierte Wegnetz soll der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden. Die HIAG hat ihre Zustimmung zu den festgelegten Fuss- und Fahrwegrechten für Fussgänger und Velofahrer zu Gunsten der Öffentlichkeit bereits bestätigt. Mit der Stiftung Kulturfabrik wurde die beim Sandweg geplante Ausdehnung des bereits bestehenden Fusswegrechtes auf ein - auf Radfahrer beschränktes - Fahrwegrecht vorbesprochen. Über die definitive Zustimmung wird demnächst in den zuständigen Gremien entschieden. Sobald auch die Zustimmung der Stiftung Kulturfabrik vorliegt, werden die entsprechenden Dienstbarkeiten öffentlich beurkundet und nach der rechtskräftigen Genehmigung des öffentlichen Gestaltungsplans Schönaу im Grundbuch eingetragen.

### *Parkierung*

Aufgrund der guten ÖV-Erschliessung und der guten Erreichbarkeit für den Fuss- und Veloverkehr sowie in Anbetracht der angestrebten Erhaltung des schutzwürdigen Ensembles ist für das Gestaltungsplangebiet eine deutlich reduzierte Anzahl Autoabstellplätze vorgesehen. So wird der minimale Bedarf und die maximale Anzahl Autoabstellplätze auf 110 bis 160 Parkplätze festgelegt. Die Berechnung der Anzahl Abstellplätze orientiert sich dabei an der kantonalen "Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen", welche eine geringere Bedarfszahlen als die Parkplatzverordnung der Stadt Wetzikon ergibt.

Die Autoabstellplätze für Bewohner und Beschäftigte sind ausschliesslich in der unterirdischen Einstellhalle zu platzieren. Für Besucher und Kunden sind maximal 20 oberirdische Parkplätze an den im Situationsplan bezeichneten Stellen erlaubt.

### *Energie*

Die energetischen Vorschriften des Gestaltungsplans stützen sich auf die Vorgaben des kommunalen Energieplans, welcher bei Gestaltungsplänen arealbezogene Versorgungslösungen auf Basis von er-



neuerbaren Energieträgern anstrebt. So dürfen bei Neubauten höchstens 30% und bei umfassenden wärmetechnischen Sanierungen höchstens 50 % des zulässigen Wärmebedarfs für die Wärme- und Warmwassererzeugung mit fossilen Energien erzeugt werden. Zudem darf der Heizwärmebedarf von Neubauten maximal 90 % des jeweils maximal zulässigen Grenzwertes gemäss den kantonalen Wärmedämmvorschriften betragen.

Im Hinblick auf die bevorstehende Änderung des Energiegesetzes aufgrund der Volksabstimmung vom 28. November 2021 wurden die Bestimmungen soweit ergänzt, dass strengere übergeordnete Anforderungen den Bestimmungen des Gestaltungsplans vorgehen.

#### *Lichtemissionen*

Einige bestehende Gebäude und Aussenräume im Nahbereich des ökologisch wertvollen Schöнауweiher sollen künftig intensiver genutzt werden. Um negative Auswirkungen zu vermeiden, sind bei der Ausgestaltung und dem Betrieb von Beleuchtungen im Nahbereich zum Schöнауweiher Massnahmen zur Vermeidung unnötiger Lichtmissionen zu treffen. Dabei müssen die grundsätzlichen Anforderungen zur Vermeidung unnötiger Lichtmissionen von Bund und Kanton erfüllt werden.

#### **Anhörung und öffentliche Auflage**

Der öffentliche Gestaltungsplan Schöнау lag gestützt auf § 7 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes vom 31. August 2018 bis zum 30. Oktober 2018 öffentlich auf. Während der Auflagefrist konnte sich jede Person zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde der Gestaltungsplan der Region Zürcher Oberland (RZO) sowie den Nachbargemeinden zur Anhörung unterbreitet.

Anlässlich der Sitzung vom 6. September 2018 nahm die Planungskommission der RZO die Vorlage zum Gestaltungsplan zustimmend zur Kenntnis. Gemäss dem diesbezüglichen Schreiben vom 1. Oktober 2018 berücksichtigt der Gestaltungsplan die regionalen Festsetzungen und setzt die Vorgaben gut um. So könne mit den vorgesehenen Ersatzbauten im Baubereich C die charakteristische Gasse zum Spinnereigebäude hin gewahrt werden. Seitens der Nachbargemeinden wurden keine Einwände gegen die Vorlage erhoben.

#### *Umgang mit den Einwendungen*

Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen 12 Schreiben mit insgesamt 42 Änderungsanträgen ein. Viele Einwendungen beziehen sich auf Inhalte, die nicht die Raumplanung betreffen und somit nicht Bestandteil des Gestaltungsplans sind. So z.B. Anliegen bezüglich der Ausscheidung des Gewässerbaus, der Ableitung des Meteor- und Regenwassers, dem Schutzwert der Denkmal- sowie Natur- und Landschaftsobjekte oder Forderungen zu spezifischen Nutzungen als auch bezüglich der Mietpreise und der Auswahl der Mieter-/Nutzerschaft. Unter den Einwendungen wurde auch die Ausdehnung des Gestaltungsplanperimeters, die partielle oder gesamthafte Reduktion der Baumasse oder der Gebäudehöhe sowie die Streichung einzelner Neubaubereiche und die Ausscheidung eines separaten Baubereichs für die Tiefgarage beantragt. Hinsichtlich der Erschliessung wurden ein durchgängiger öffentlicher Radweg und Vorgaben zur Materialisierung der Fuss- und Radwege gefordert. Ebenso wurde die Reduktion des Parkplatzbedarfs und die Erstellung eines Mobilitätskonzepts verlangt. In energie- und umweltrechtlicher Hinsicht wurden die Festlegung einer Energiezone mit 100 % erneuerbarer Energie und vorgeschriebener Wasserstromerzeugung als auch Vorgaben zur Begrünung von Flachdächern o-

der bezüglich grauer Energie sowie Rezyklierbarkeit, Giftigkeit und Herkunft von Materialien gewünscht.

Die eingereichten Einwendungen wurden geprüft und soweit möglich bei der Überarbeitung und Bereinigung des Gestaltungsplans berücksichtigt. Viele Einwendungen konnten jedoch nicht oder nur teilweise berücksichtigt werden. Die Stellungnahmen zu den Einwendungen aus der öffentlichen Auflage sind dem Erläuterungsbericht (Seiten 61 – 75) zu entnehmen. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft mit der Festsetzung des Gestaltungsplans (Dispositiv Ziffer 2) entschieden.

### **Kantonale Vorprüfungen**

Neben der Anhörung und öffentliche Auflage wurde der öffentliche Gestaltungsplan dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) dreimal zur Vorprüfung eingereicht.

Bei der ersten Vorprüfung wurde die südwestliche Tiefgaragenzufahrt des Baubereichs E und die damals vorgesehene Zusammenlegung der beiden Baubereiche E 1 und E2 als ortsuntypische Bebauungsstruktur mit unangemessenem Volumen kritisiert. Neben weiteren Auflagen und Hinweisen wurde zudem beim Baubereich D die ungenügend gesicherte Bebauungs- und Umgebungsqualität bemängelt.

Bei der zweiten Vorprüfung wurden die zwischenzeitlich vorgenommene Konkretisierung der Baubereiche wie auch die Differenzierung der Freiräume sehr begrüsst. Es wurde jedoch bemängelt, dass die gestalterischen und architektonischen Qualitäten aus den Konkurrenzverfahren wie auch aus der Testplanung auch mit den aktualisierten Gestaltungsplanvorschriften noch nicht ausreichend gesichert werden. Neben weiteren Auflagen und Hinweisen wurde auch eine detaillierte Auseinandersetzung mit der Parkierung, insbesondere der Realisier- und Machbarkeit der ober- und unterirdischen Autoabstellplätze, verlangt.

Nach Abschluss der dritten kantonalen Vorprüfung stellte das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) im Vorprüfungsbericht vom 23. August 2021 sodann fest, dass mit der umfassenden Überarbeitung des Gestaltungsplandossiers nach der zweiten Vorprüfung eine vorbildliche Vorlage geschaffen wurde. Mit den ergänzten Gestaltungsplanvorschriften seien im Besonderen spezifische Vorgaben zu den einzelnen Baubereichen sowie zu den unterschiedlichen Aussenräumen gemacht worden, mit welchen die bedeutenden Qualitäten der Bauten und Anlagen sowie deren Aussenräume gemäss Richtprojekt gesichert wurden. Zudem seien auch das Richtprojekt aktualisiert und die Erschliessungsfragen inklusive Parkierung mit dem erarbeiteten Verkehrsgutachten nachvollziehbar aufgezeigt und mit dem Gestaltungsplan verbindlich gesichert worden. Zusammenfassend wurde im kantonalen Vorprüfungsbericht vom 23. August 2021 festgestellt, dass die Auflagen aus der zweiten Vorprüfung vollumfänglich erfüllt seien. Da die Vorlage nach der zweiten Vorprüfung jedoch umfassend überarbeitet und ergänzt (neue Bestimmungen in den Gestaltungsplanvorschriften und diverse neue Festlegungsinhalten im Situationsplan) wurde, ergaben sich im Vorprüfungsbericht jedoch neue Auflagen. Dabei handelte es sich jedoch grossmehrheitlich um Auflagen und Hinweise zu untergeordneten Anpassungen oder Präzisierungen die vor der Festsetzung noch notwendig waren.

## **Erwägungen des Stadtrats**

Der öffentliche Gestaltungsplan Schönau muss im Spannungsfeld des bestehenden Fabrikensembles, dem umliegenden Siedlungsgebiet und dem Landschafts- und Gewässerraum vielfältigen Anforderungen gerecht werden. Dass dies kein leichtes Unterfangen darstellt, zeigt sich sowohl am mehrjährigen Planungsprozess, als auch an der dreimal durchgeführten kantonalen Vorprüfung sowie dem umfangreichen Erläuterungsbericht.

Der Stadtrat ist überzeugt, dass der nunmehr vorliegende Gestaltungsplan eine ausgewogene Planungsvorlage darstellt, welche der anspruchsvollen Zielsetzung gerecht wird. Darin spielen die Interessen des Denkmal-, Natur- und Landschaftsschutzes für die zukünftige Arealentwicklung genauso eine wichtige Rolle, wie die städtebaulichen, architektonischen sowie frei- und sozialräumlichen Aspekte.

Der Stadtrat beantragt dem Parlament, den öffentlichen Gestaltungsplan Schönau festzusetzen.

## **Fakultatives Referendum**

Nach Art. 10 der Gemeindeordnung unterstehen Beschlüsse des Parlaments grundsätzlich dem fakultativen Referendum, ausser sie sind durch Gesetz oder Gemeindeordnung davon ausgenommen. Für die Festsetzung von Gestaltungsplänen (Sondernutzungsplanung) besteht keine Befreiung von der Referendumpflicht, weshalb ein solcher Beschluss des Parlaments dem fakultativen Referendum untersteht.

## **Akten**

- Situationsplan 1:500, 12. Januar 2022
- Gestaltungsplan-Vorschriften, 12. Januar 2022
- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV, 12. Januar 2022
- Anhang 1: Gutachten der Kantonalen Denkmalpflegekommission vom 7. März 2017
- Anhang 2: Schutzverfügung zu den NLS-Objekten im GP-Perimeter, SRB vom 10. Juli 2019
- Anhang 3: Lärmschutznachweis Strassenverkehrslärm für den Baubereich F, 23. Mai 2020
- Anhang 4: Höhenkotenplan, Situation 1:500, Ingesa AG Wetzikon, 15. Oktober 2021
- Anhang 5: Vereinbarung zur Durchführung eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens
- Anhang 6: Dienstbarkeiten für öffentliche Wegverbindungen
  - Planbeilage Dienstbarkeiten
  - Neuer Dienstbarkeitsvertrag Fuss- und Radwege
  - Neuer Dienstbarkeitsvertrag Fusswege und Mitbenützungsrechte
- Richtprojekt zum öffentlichen Gestaltungsplan Schönau, Dezember 2021
- Verkehrsgutachten Gestaltungsplan Schönau, 12. Januar 2022
- Bericht der 1. Kantonalen Vorprüfung ARE vom 14. Mai 2019
- Bericht der 2. Kantonalen Vorprüfung ARE vom 28. Juli 2020
- Bericht der 3. Kantonalen Vorprüfung ARE vom 23. August 2021
- Situationsplan 1:500 zur Gewässerraum-Festlegung

Für richtigen Protokollauszug:

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

**Stadtrat Wetzikon**

Martina Buri, Stadtschreiberin