

**2023/242 6.01.05.01 Konzepte und Leitbilder
Städtebauliches Leitbild Bahnhof-West, Festsetzung**

Beschluss Stadtrat

1. Das städtebauliche Leitbild Bahnhof-West vom 29. September 2023, bestehend aus dem Bericht sowie dem darin integrierten Situationsplan und den zugehörigen Leitsätzen wird behördenverbindlich festgesetzt. Die darin enthaltenen Vorgaben sind bei den Teilgestaltungsplänen innerhalb des Gestaltungsplanpflichtgebiets "Bahnhof - West" zu berücksichtigen.
2. Die Stadtplanung wird beauftragt, sämtliche Grundeigentümerschaften innerhalb des Leitbild-Perimeters (inklusive SBB) sowie das Bundesamt für Strassen (ASTRA), das kantonale Tiefbauamt, die Verkehrsbetriebe Zürichsee und Oberland (VZO) sowie die Regionalplanung Zürcher Oberland (RZO) über die Festsetzung des städtebaulichen Leitbilds schriftlich zu informieren.
3. Der Geschäftsbereich Präsidiales + Entwicklung wird beauftragt, die Öffentlichkeit mit einer Medienmitteilung über diesen Beschluss zu informieren.
4. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist nach der Information der Grundeigentümerschaften innerhalb des Leitbild-perimeters öffentlich.
5. Mitteilung durch Stadtplanung an:
 - EBP Schweiz AG, Zürich
 - Klingele Stadtplanung, Zürich
 - Grundeigentümerschaften
6. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Geschäftsbereichsleitung Bau, Planung + Umwelt
 - Stadtplanung
 - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

Ausgangslage

Das Gebiet "Bahnhof West" ist in der Bau- und Zonenordnung (BZO) mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt und liegt im nördlichen Teil des Perimeters "Masterplan Stadtraum Unterwetzikon" (Masterplan), dessen Ausarbeitung im Februar 2022 gestartet ist.

Im Juli 2021 ersuchte die Implenia AG (Implenia) den Stadtrat, für die Grundstücke Kat. Nrn. 8357 und 5520 einen privaten Teilgestaltungsplan aufstellen zu können. Mit dem Beschluss vom 6. Oktober 2021 stimmte der Stadtrat dem Antrag der Implenia zu, jedoch unter der Bedingung, dass zunächst für das gesamte Gebiet "Bahnhof West" ein städtebauliches Leitbild (Leitbild) erstellt und behördenverbindlich festgesetzt wird.

Der Leitbild-Perimeter umfasst acht Grundstücke, welche im Eigentum von sechs Grundeigentümern stehen. Aufgrund der einzelnen Infrastruktur- und/oder Gestaltungselemente, die im Masterplan vorgeschlagen wurden und sich auf den Leitbild-Perimeter auswirken, wurde in der Betrachtung ein Teil des SBB-Grundstücks entlang der Gleise in die Planung miteinbezogen.

Neben den übergeordneten Planungsinstrumenten waren bei der Erarbeitung des Leitbilds folgende Einschränkungen oder Hinweise zu beachten:

- Nationalstrassenbaulinie entlang Zürcherstrasse (Nationalstrasse N15/04), rechtskräftig seit 1. April 2023
- SBB-Interessenslinie entlang Gleisfeld (Wetzikon, Interessenslinie Infrastruktur, SBB, Juni 2022)
- Abstandslinie: Interessenslinie Stadt-Kanton Entlang der Zürcherstrasse (Stadt Raum Verkehr Bircher+Wicki, 2017)

Die Erarbeitung des Leitbilds wurde als partizipativer Prozess konzipiert. Einerseits wurden die Grundeigentümerschaften innerhalb des Perimeters aktiv in die Planung einbezogen, andererseits entstand das Leitbild unter regelmässigem Austausch und Abgleich mit der laufenden Planung des Masterplans.

Übersichtsplan und Leitsätze des städtebaulichen Leitbilds Bahnhof-West

Das städtebauliche Leitbild Bahnhof-West macht Aussagen zur künftigen Gestaltung hinsichtlich des Städtebaus, des Freiraums, der Nutzungen und der Erschliessung sowie weitere Rahmenbedingungen. Der Übersichtsplan (siehe nachstehend) verortet die Themen des Leitbilds und umschreibt die Zielsetzungen mit 16 richtungsweisenden Leitsätzen, welche die künftige Entwicklung des Areals so leiten, dass trotz erwarteter hoher Bau- und Nutzerdichte ein attraktives, grünes und lebhaftes Quartier entstehen kann. Im begleitenden Bericht werden die Leitsätze näher erläutert.

Als Gebäudetypologien im Quartier Bahnhof West werden eine Mischung aus Zeilenbauten und Punkthäuser mit extensiv begrünten Flachdächern das Bild prägen. Zumindest in den festgelegten Bereichen für öffentlich wirksame Erdgeschosse müssen überhohe Räume angeboten werden. Die Erdgeschosse, ihre Nutzungsvielfalt wie -flexibilität und die damit einhergehende Belebung und Aktivierung des öffentlichen Raumes bilden einen massgeblichen Mehrwert für ein belebtes Quartier Bahnhof West. Das Quartier orientiert sich bezüglich Volumetrie und Silhouette sowie Nutzungsmass an gestalterischen Überlegungen über den gesamten Perimeter des Masterplans. Das Geviert hat demnach grundsätzlich eine einheitliche Höhenentwicklung mit einer Fassadenhöhe von maximal 21.5 m. Einzig an der Ecke Zürcher-/Schellerstrasse ist ein städtebaulicher Akzent – als Auftakt zum entstehenden Quartier– mit einer Höhe von 30 m möglich. Die Dichte wird unter Berücksichtigung der Vorgaben des vorliegenden städtebaulichen Leitbilds im Gestaltungsplan festgelegt.

Die Unterbauungen sind grundsätzlich auf oberirdische Teile der Gebäude begrenzt. So wird Raum für grosse Bäume, wie auch Retention und Versickerung des Oberflächenwassers gesichert. Das Mikroklima, die Aufenthaltsqualität und Biodiversität sind im Quartier massiv zu verbessern. Notwendige Massnahmen sind: Pflanzungen von grosskronigen Bäumen für Beschattung, Anlegen von Grün- und unversiegelten Flächen, helle Beläge, bewegte Wasserelemente und Verdunstung von Wasser (Kühlung) sowie begrünte Dächer und Fassaden etc.. Entlang der Strassen wird, wo immer möglich das Schwammstadtprinzip (Retention von Oberflächenwasser, langsamere Versickerung und bessere Bewässerung der Bäume) angewandt.

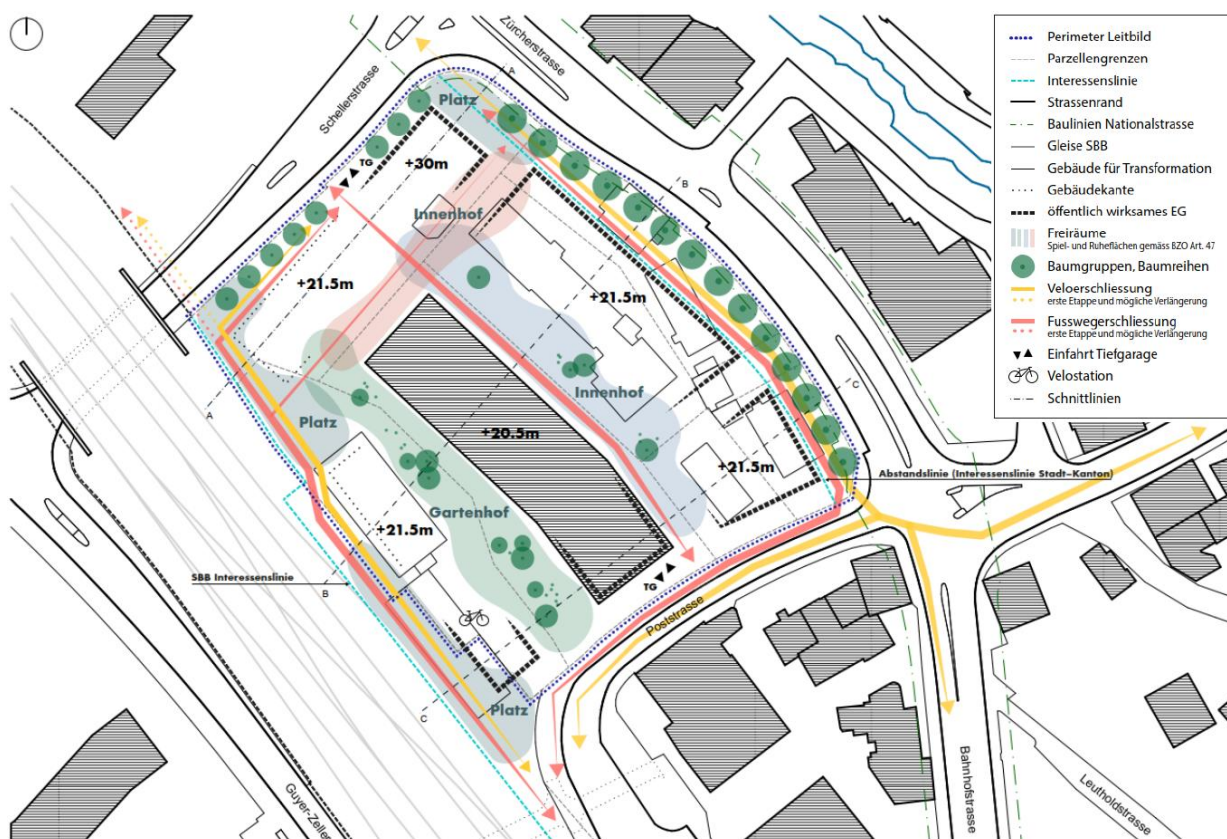


Abb. 1: Städtebauliches Leitbild Bahnhof-West, EBP und urBAplus, 29. September 2023

Die neuen Freiräume im Quartier sollen mit den bestehenden und geplanten öffentlichen Räumen der übergeordneten Stadtstruktur vernetzt werden. Komfort und Sicherheit für Fuss- und Veloverkehr stehen dabei im Zentrum. Die neue Längerschliessung am Gleis, als Verbindung entlang der Bahngleise dient zur Erschliessung der Erdgeschosse entlang der Bahngleise, sowie der Veloabstellplätze auf den Parzellen Swisscom/SBB. Weiter dient sie als Velo- und Fussverbindung und ermöglicht die im kommunalen Richtplan geforderte ökologische Vernetzung. Die übergeordneten und strukturierenden Freiraumtypologien Platz und Hofräume des Leitbildes werden das Quartier zukünftig prägen und sind entsprechend sorgfältig zu planen und gestalten. Sie richten sich nach den Bedürfnissen der Nutzenden (BewohnerInnen, Angestellte, Schulkinder, PassantInnen) und weisen unterschiedliche Öffentlichkeitsgrade auf.

Für den MIV ist das Quartier von der Scheller- und zunächst auch von der Poststrasse her erschlossen. Die Erschliessung neuer Abstellanlagen hat grundsätzlich im Bereich der bestehenden Zufahrt von der Schellerstrasse her zu erfolgen. Die heutige Tiefgaragenzufahrt ab der Poststrasse wird bis zu einer gänzlich fertiggestellten unterbauten Erschliessung des gesamten Quartiers über die Schellerstrasse beibehalten.

Verbindlichkeit

Mit den vorliegenden Leitsätzen des städtebaulichen Leitbilds Bahnhof-West liegen gut abgestützte Vorgaben für die Sicherung einer gesamtheitlichen und aufeinander abgestimmten Entwicklung des gesamten Gestaltungsplanpflichtgebiets "Bahnhof - West" zu verschiedenen Zeitpunkten vor. Das städtebau-

liche Leitbild dient der kommunalen Behörde als richtungsweisende und verbindliche Grundlage für die weiteren raumrelevanten Planungen, insbesondere die künftigen Teilgestaltungspläne.

Erwägungen

Das vorliegende städtebauliche Leitbild Bahnhof-West stellt eine gute Grundlage für die Sicherung einer gesamtheitlichen und aufeinander abgestimmten Entwicklung des gesamten Gestaltungsplanpflichtgebiets "Bahnhof - West" zu verschiedenen Zeitpunkten dar. Mit einer überwiegenden positiven Bewertung bestätigen das auch die Resultate der Vernehmlassung. Die Inhalte der Leitsätze sind eine gute richtungsweisende und verbindliche Grundlage für die weiteren raumrelevanten Planungen im Quartier Bahnhof West.

Für richtigen Protokollauszug:



Stadtrat Wetzikon

Martina Buri, Stadtschreiberin