



Kanton Zürich
Stadt Wetzikon

Privater Gestaltungsplan «Aawisen» Teilrevision

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Vorschriften, 20. April 2023

Die Grundeigentümerin:

Zustimmung Grosser Gemeinderat:
Die/Der PräsidentIn:

Die/Der SchreiberIn:

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

/

Erstellungs- und Druckdatum: 20. April 2023



PLANPARTNER AG

RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG

HEINZ BEINER · URS BRÜNGGER · LARS KUNDERT · URS MEIER · STEPHAN SCHUBERT · CHRISTOPH STÄHELI
OBERE ZÄUNE 12 CH-8001 ZÜRICH TEL +41 (0)44 250 58 80 FAX +41 (0)44 250 58 81 www.planpartner.ch

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Zweck

Zweck

Dieser Gestaltungsplan bezweckt die Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten und die Sicherung der Rahmenbedingungen für die Schaffung einer attraktiven, zukunftsorientierten und nachhaltigen Überbauung mit einer vielfältigen Nutzungsmischung aus Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sowie Wohnnutzungen, Hotels und Ausbildungsstätten.

Art. 2 Bestandteile / Geltungsbereich

Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem Plan 1 : 500 mit Situation, Umgebungsreichen und drei Schnitten.

² Das Richtprojekt für das Baufeld 1 sowie das Freiraumkonzept sind orientierende Bestandteile des Gestaltungsplans und weisen unter Berücksichtigung des gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) geforderten angemessenen Spielraumes für die Projektierung wegleitenden Charakter für die Beurteilung der Bauprojekte im Baubewilligungsverfahren auf.

Geltungsbereich

³ Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1 : 500 bezeichneten Perimeter und umfasst die Parzellen Kat. Nr. 5620, 5624, 5626, 5647 und 6740. Die Fläche des gesamten Perimeters beträgt rund 15'640 m².

Art. 3 Geltendes Recht

Geltendes Recht

¹ Für diesen Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG) samt den dazugehörigen Verordnungen in der Fassung bis zum 28.02.2017.

² Soweit mit dem Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt wird, gelten die Bestimmungen der jeweiligen Bau- und Zonenordnung sowie der Parkplatzverordnung der Gemeinde Wetzikon. Vorgehendes kantonales Recht und Bundesrecht bleiben vorbehalten.

³ Kantonale Abstände gemäss § 260 Abs. 2 PBG und § 265 PBG kommen nicht zur Anwendung.

B. NUTZUNGS- UND BAUBESTIMMUNGEN

Art. 4 Nutzweise

Nutzweise

¹ In den im Situationsplan 1 : 500 bezeichneten Baufeldern sind nicht oder mässig störende Betriebe aller Art, Dienstleistungen, Hotels, Gastronomie, Parkierung, Ausbildungsstätten sowie Wohnnutzungen zulässig. Die Ausstellung und der Verkauf von Fahrzeugen ausschliesslich im Freien sind nicht gestattet.

² Der maximale Wohnanteil darf höchstens einen Fünftel der maximal zulässigen Baumasse gemäss Art. 9 Abs. 1 betragen.

³ Erschliessungsräume, die zu Dienstleistungs- oder Gewerbenutzungen führen, sind dem Gewerbeanteil anzurechnen. Hotelnutzungen sind dem Wohnanteil anzurechnen.

Nutzungsverteilung

⁴ Die Wohnnutzungen sind im Baufeld 1 anzuordnen. Grundstücksgrenzen sind bei der Anordnung der Nutzungsanteile nicht zu berücksichtigen.

Stark verkehrserzeugende Nutzungen

⁵ So lange kein ÖV-Angebot mindestens der Güteklasse C gemäss der „Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen“ (Baudirektion des Kantons Zürich, Oktober 1997) gewährleistet ist, sind Einkaufszentren gemäss § 5 und Begegnungsstätten gemäss § 6 der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) nicht zulässig.

Art. 5 Lärmschutz

Lärmschutz

Das Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) zugeteilt.

Art. 6 Baulinie

Baulinie

Die bestehende Baulinie entlang der Buchgrindelstrasse ist verbindlich.

Art. 7 Gebäudemantel / Geschosszahl

Gebäudemantel

¹ Der oberirdische Gebäudemantel wird durch die im Situationsplan 1 : 500 eingetragenen Baufelder und die Schnitte 1 : 500 bestimmt.

Geschosszahl

² Die zulässige Gesamthöhe ist in den Schnitten 1 : 500 bezeichnet. Es ist der gewachsene Boden, wie er im Situationsplan und den Schnitten 1 : 500 definiert ist, massgebend.

³ Hauptgebäude sind nur innerhalb des Gebäudemantels zulässig. Auf die Baufeldgrenze darf gebaut werden.

⁴ Die Anordnung von Vollgeschossen sowie anrechenbaren Dach- und Untergeschossen ist innerhalb des Gebäudemantels frei wählbar.

Art. 8 Abweichungen vom Gebäudemantel

Bauten und Anlagen
ausserhalb des
Gebäudemantels

¹ Ausserhalb des Gebäudemantels gemäss Art. 7 dürfen folgende Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen erstellt werden:

- Überdachungen von Abstellplätzen für Personenwagen im «Gewerbehof»,
- Besondere Gebäude im Sinne von § 273 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) im Umfang von maximal 5 % der Arealfläche. Die Überdachungen von Abstellplätzen für Personenwagen im «Gewerbehof» sind dabei nicht anzurechnen,
- Gedeckte Fussgängerverbindungen,
- Vordächer, Balkone und Erker bis zu einer Tiefe von max. 2.0 m,
- Kamine, technisch bedingte Aufbauten, Oblichter, Anlage- teile für die Nutzung von Alternativenergien und derglei- chen,
- Im Baufeld 4 sind weitergehende Aufbauten zulässig. Diese müssen mindestens um das Mass ihrer Höhe von der zugehörigen Fassade zurückversetzt werden und sind möglichst in einem Volumen zusammenzufassen. Diese Aufbauten dürfen maximal eine Höhe von 4.5 m über der zulässigen Gesamthöhe erreichen und gesamthaft eine Grundfläche von maximal 300 m² aufweisen. Dem dau- ernden Aufenthalt dienende Räume sind in diesen Auf- bauten nicht zulässig,
- Rampen, Hebebühnen und dergleichen für die Anliefe- rung,
- Erschliessungsrampen bei Baufeld 4 bis zu einer Tiefe von max. 2.0 m,

- Sammelstellen des Abfuhrwesens,
- Bushaltestelle,
- Baute auf dem «gemeinschaftlichem Freiraum» gemäss Art. 10 Abs. 7 (z.B. Pergola).

² Bei den bestehenden Bauten in den Baufeldern 1 und 2 und Aufstockungen in diesen Baufeldern sind ausserhalb des Gebäudemantels vereinzelte Anbauten für die Erschliessung, wie Treppen und Lifte, zulässig.

³ Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sowie oberirdische, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen, sind nur innerhalb den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baufeldern 1 bis 4 und dem «Baufeld unterirdisch» zulässig. Betriebsnotwendige Anlagen und Ausstattungen wie Luft- und Lichtschächte sowie Auf- und Abgänge etc. sind auch ausserhalb dieses Baufelds zulässig.

⁴ Innerhalb des «Baufelds unterirdisch» ist zwischen dem Baufeld 1 und der bestehenden Unterniveaugarage eine unterirdische Verbindung mit einer Breite von höchstens 3 m (an der Aussenwand gemessen) zulässig. Zwischen dem Baufeld 4 und der bestehenden Unterniveaugarage ist ein Zusammenschluss der Untergeschosse mit einer Breite von maximal 7 m (an der Aussenwand gemessen) zulässig.

Art. 9 Baumassenziffer

Baumassenziffer

¹ Die Baumassenziffer im gesamten Perimeter beträgt höchstens 7.0 m³/m². Die Baumasse darf innerhalb der Gebäudemäntel frei angeordnet werden.

² Gedeckte Fussgängerverbindungen sind bei der Berechnung der Baumasse nicht zu berücksichtigen. Ebenso ist die Baumasse einer allfälligen, künftigen Bushaltestelle nicht an das gemäss Art. 9 Abs. 1 zulässige Maximum anzurechnen.

Art. 10 Freifläche / Freiraumelemente / Bepflanzung

Freifläche

¹ Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist eine Fläche von mindestens 2'600 m² von Bauten, Verkehrsflächen und Fahrzeugabstellplätzen freizuhalten und darf nicht versiegelt werden.

² Die 2'600 m² Freifläche ist ab dem ersten Bauvorhaben nach Inkrafttreten des Gestaltungsplanes für jeden Etappierungsstand nachzuweisen.

Spezifische
Freiraumelemente /
Bepflanzung

³ Nicht unterbaute Abstellplätze für Personenwagen sind zu entsiegeln und das anfallende Oberflächenwasser (Dach, Strassen, etc.) ist zu versickern, soweit dies aufgrund der gesetzlichen Vorgaben möglich ist.

⁴ In das gesamtheitliche Gestaltungs- und Bepflanzungskonzept gemäss Art. 11 Abs. 2 sind spezifische Freiraumelemente einzubinden:

- wegweisende Einzelbäume entlang Buchgrindelstrasse,
- Baumkorridor «Weidenweg»,
- Baumreihe entlang «Espenweg» mit hochstammigen Bäumen,
- Fjordgarten,
- Gemeinschaftlicher Freiraum,
- Gewerbehof.

⁵ Der Baumkorridor «Weidenweg» ist öffentlich zugänglich und dient als Aufenthaltsort für Beschäftigte und die Bewohnerschaft der angrenzenden Liegenschaften sowie für Gäste. Dieser Bereich ist als Parkband mit hochstammigen Bäumen, Sitzgelegenheiten und einer Durchwegung zu gestalten. Versiegelte Oberflächen sind nicht zulässig.

⁶ Der «Fjordgarten» dient als Spiel- und Ruhefläche für die Bewohnerinnen und Bewohner im Baufeld 1. Eine Teilfläche des Fjordgartens ist als Aussenbereich einer öffentlich zugänglichen Nutzung im Erdgeschoss (z.B. Restaurant) zu gestalten und entsprechend zu möblieren. Der öffentlich zugängliche Bereich ist an den öffentlichen Fussweg anzubinden.

⁷ Der «gemeinschaftliche Freiraum» ist öffentlich zugänglich und dient als Aufenthaltsort für die Beschäftigten und die Bewohnerschaft der angrenzenden Liegenschaften sowie für Gäste. Es ist eine Anlage (z.B. Pergola) umzusetzen, die den Aufenthalt begünstigt. Ebenso ist eine der Nutzung entsprechende Möblierung mit Sitzgelegenheiten und Bepflanzung umzusetzen.

⁸ Der «Gewerbehof» dient als Abstellfläche für Personenwagen. Die Gestaltung richtet sich nach Art. 11 Abs. 3. Das anfallende Regenwasser ist zu retendieren. Nach einer Aufhebung der Abstellplätze gemäss Art. 14 Abs. 7 und 8 ist der «Gewerbehof» zugunsten des Aufenthalts zu gestalten und zu begrünen.

⁹ Im «Gewerbehof» und dem «gemeinschaftlichen Freiraum» sind möglichst grosse Flächen zu entsiegeln und zu begrünen.

¹⁰ An der Ostseite des Gebäudes im Baufeld 1 ist eine bodengebundene Fassadenbegrünung umzusetzen. Dafür ist ein ausreichendes Substratvolumen bereitzustellen.

¹¹ Für die Bepflanzung über dem «Baufeld unterirdisch» ist eine artgerechte Substratschicht vorzusehen.

¹² Für das gesamtheitliche Gestaltungs- und Bepflanzungskonzept sind standortgerechte und vorwiegend einheimische Pflanzen zu verwenden. Vorbehalten bleiben die Anforderungen hinsichtlich des Naturschutzes gemäss Art. 16 Abs. 6 und 7.

Art. 11 Gestaltung

Gestaltung

¹ Bauten, Anlagen und Freiflächen sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der städtebaulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.

² Für die Umgebung ist ein gesamtheitliches Gestaltungs- und Bepflanzungskonzept vorzusehen. Dazu ist eine ausgewiesene Fachperson beizuziehen.

³ Bei Neubauten und erheblichen Umbauten sind nicht als begehbare Terrassen genutzte Bereiche von Flachdächern mit einer wasserspeichernden, genügend starken Vegetationstragschicht ökologisch wertvoll zu begrünen. Dies gilt auch für Überdachungen von Abstellplätzen für Personenwagen. Diese sind zudem mit Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auszurüsten. Dachflächen von untergeordneten Gebäuden und Gebäudeteilen müssen nicht begrünt werden.

C. ERSCHLIESSUNGSBESTIMMUNGEN

Art. 12 Öffentliche Fusswege

Öffentlicher Fussweg

¹ An den im Situationsplan 1 : 500 bezeichneten Stellen müssen die Teilstücke für einen öffentlichen, jederzeit zugänglichen Fussweg von der Buchgrindelstrasse bis zum Aabach realisiert werden. Innerhalb des Baufelds 1 bewirkt der öffentliche Fussweg keinen Wegabstand.

² Für den öffentlichen Fussweg ist im Erdgeschoss im Baufeld 1 eine Arkade mit einer minimalen Breite von 4 m freizuhalten.

³ Der öffentliche Fussweg von der Arkade zum Aabach hat eine Breite von mindestens 3 m aufzuweisen.

Art. 13 Zu- und Wegfahrten motorisierter Verkehr

Erschliessung motorisierte
Fahrzeuge

¹ Die Erschliessung für motorisierte Fahrzeuge erfolgt über die im Situationsplan 1 : 500 bezeichneten Zu- und Ausfahrten.

Art. 14 Parkierung

Parkierung

¹ Oberirdische ungedeckte Abstellplätze für Personenwagen sind nur in den im Situationsplan 1 : 500 speziell bezeichneten Bereichen zulässig.

² Im «Gewerbehof» und im westlichen Bereich von Baufeld 3 sind oberirdische, gedeckte Abstellplätze für Personenwagen zulässig. Diese sind gemäss Art. 11 Abs. 3 zu gestalten. Das anfallende Regenwasser ist zu retendieren.

³ Mit der Umsetzung des «gemeinschaftlichen Freiraums» gemäss Art. 10 Abs. 7 müssen die Abstellplätze für Personenwagen im betroffenen Bereich aufgehoben werden.

⁴ Auf der Parzelle Kat. Nr. 5620 sind vorübergehend oberirdische, gedeckte Abstellplätze für Personenwagen zulässig bzw. sie dürfen neu erstellt werden. Bei der Erweiterung dieser Abstellplätze sind diese gemäss Art. 11 Abs. 3 zu gestalten. Das anfallende Regenwasser ist zu retendieren. ~~Sie~~ Diese Abstellplätze müssen spätestens bei Baubeginn der Gebäude auf dem Baufeld 4 aufgehoben werden. Bei einer etappierten Bebauung des Baufeldes 4 können die Parkplätze etappenweise aufgehoben werden.

⁵ Alle anderen Abstellplätze für Personenwagen müssen unterirdisch angeordnet oder in Hauptgebäude integriert werden.

⁶ Die Anzahl Abstellplätze für Personenwagen und Velos bemisst sich aufgrund der zum Zeitpunkt der Festsetzung dieses Gestaltungsplans geltenden Parkplatzverordnung der Stadt Wetzikon.

⁷ Der massgebliche Bedarf von Abstellplätzen für Personenwagen und Motorräder (Bewohner und Beschäftigte) darf reduziert werden, wenn der reduzierte Bedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt ist. Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

⁸ Bei einer Reduktion der Anzahl Abstellplätze für Personewagen gegenüber der in der städtischen Parkplatzverordnung verlangten minimalen Anzahl müssen zuerst die oberirdischen Parkplätze im Gewerbehof reduziert werden. Die entstehenden Flächen sind für den Aufenthalt zu gestalten und angemessen zu begrünen.

⁹ Die oberirdischen Abstellplätze für Personewagen sind zu bewirtschaften.

¹⁰ An den im Situationsplan 1 : 500 bezeichneten Lagen sind gedeckte Veloabstellplätze bereitzustellen.

¹¹ Für Kinderwagen, Trottinette oder andere fahrzeugähnliche Geräte sind an gut zugänglichen Lagen ausreichende Flächen bereitzustellen.

Art. 15 Abfallbewirtschaftung

Abfall-
bewirtschaftung

Für die Sammlung der im Perimeter anfallenden Abfälle sind im Rahmen der Baubewilligung geeignete Flächen auszuscheiden und die nötigen Einrichtungen zu installieren. Die Entsorgung von Siedlungsabfällen aus Wohnnutzungen hat grundsätzlich über Unterflurcontainer zu erfolgen.

D. UMWELT UND NACHHALTIGKEIT

Art. 16 Energie / Nachhaltigkeit / Beleuchtung / Hochwasser / Naturschutz

Energie / Nachhaltigkeit

¹ Neubauten und umfassende Umbauten sind gemäss dem Standard „2000-Watt-Areal“ zertifizieren zu lassen, soweit dies mit der beabsichtigten Nutzung möglich ist. Strengere kantonale Energievorschriften sowie die Vorgaben des städtischen Energieplans sind einzuhalten.

Unterstation Fernwärme

² Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist ein ausreichend dimensionierter Raum für eine Unterstation des Fernwärmenetzes anzubieten.

Beleuchtung

³ Durch geeignete Massnahmen sind die ökologischen Beeinträchtigungen durch Aussenraumbelichtung so weit als möglich zu minimieren. Insbesondere ist das naheliegende Naturschutzgebiet vor entsprechenden Immissionen zu schützen. Einzelheiten werden im jeweiligen Baubewilligungsverfahren geregelt.

	<p>⁴ Für den Bereich gegen das Naturschutzgebiet ist vor Baubeginn ein Beleuchtungskonzept zu erstellen und der Fachstelle Naturschutz zur Genehmigung einzureichen.</p>
Hochwasser	<p>⁵ Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, ist die Bauherrschaft verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.</p>
Naturschutz	<p>⁶ Der Fjordgarten ist gegenüber dem angrenzenden Schutzgebiet mit einer Hecke oder einem kleintierdurchgängigen Zaun abzugrenzen.</p> <p>⁷ Im Bereich gegenüber dem Naturschutzgebiet dürfen nur standortgerechte und einheimische Pflanzen in ihren Wildformen gepflanzt werden. Vor Baubeginn ist der Fachstelle Naturschutz ein entsprechendes Bepflanzungskonzept zur Genehmigung einzureichen.</p>

E. ETAPPIERUNG

Art. 17 Etappierung

Etappierung	<p>¹ Die Etappierung der Baufelder 1 bis 4 ist frei.</p> <p>² Zusammen mit dem ersten massgeblichen Bauvorhaben sind im Areal ausreichende, gut gestaltete und begrünte Aussenräume zu schaffen (Initialmassnahmen). Insbesondere sind</p> <ul style="list-style-type: none">• die wegweisenden Einzelbäume entlang der Buchgrindelstrasse,• die Baumreihe entlang des «Espenwegs»,• der Baumkorridor entlang des «Weidenwegs»,• der gemeinschaftliche Freiraum,• die Überdeckung der Abstellplätze für Personenwagen im «Gewerbehof» <p>zu realisieren. Der Zugang zum Naturschutzgebiet ist zu gewährleisten.</p>
-------------	---

³ Zusammen mit dem ersten massgeblichen Bauvorhaben im Baufeld 1 sind

- die Aussenraumgestaltung im Umgebungsbereich A,
- der Fjordgarten,
- die erforderlichen Spiel- und Ruheflächen gemäss Art. 47 BZO,
- die Gestaltung des öffentlichen Fusswegs in den Umgebungsbereichen A und B

zu realisieren.

⁴ Zusammen mit dem ersten massgeblichen Bauvorhaben im Baufeld 2 sind

- die gesamtheitliche Aussenraumgestaltung im Umgebungsbereich D,
- der Baumkorridor im Umgebungsbereich D

zu realisieren.

⁵ Zusammen mit dem ersten massgeblichen Bauvorhaben im Baufeld 3 muss die gesamtheitliche Aussenraumgestaltung im Umgebungsbereich B realisiert werden.

⁶ Zusammen mit dem ersten massgeblichen Bauvorhaben im Baufeld 4 muss die gesamtheitliche Aussenraumgestaltung im Umgebungsbereich C vollständig realisiert werden.

F. SCHLUSSBESTIMMUNG

Art. 18 Inkrafttreten

Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.