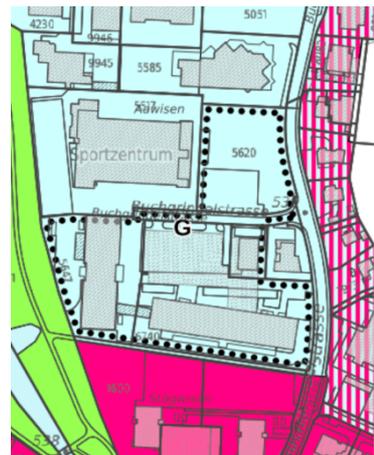




Kanton Zürich  
Stadt Wetzikon

# Stadt Wetzikon Teilrevision Gestaltungsplan «Aawisen»

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, 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](http://www.planpartner.ch)



---

## **IMPRESSUM**

### **AuftraggeberIn**

Reichle Immobilien AG Buchgrindelstrasse 13, 8620 Wetzikon  
Vertreten durch: Johannes Reis, MBA/MRICS, Geschäftsführer

### **Auftragnehmerin**

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich  
Bearbeitung:  
Rolf Keller, Dipl. Ingenieur FH in Raumplanung  
Urs Brüngger, Dipl. Architekt ETH / SIA, Planer FSU / REG A

### Ablage Bilder

27160\_13A\_200000\_BilderBericht  
27160\_13A\_210000\_BilderBericht  
27160\_13A\_220000\_BilderBericht  
27160\_13A\_230000\_BilderBericht



---

## INHALT

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Das smarte Quartier in Wetzikon</b>	<b>5</b>
2.1	Testplanung	5
2.2	Beschrieb Richtprojekt Architektur	6
2.3	Beschrieb Freiraumkonzept	9
<b>3</b>	<b>Planungs- und baurechtliche Situation</b>	<b>12</b>
3.1	Übergeordnete Rahmenbedingungen	12
3.2	Kommunale Rahmenbedingungen	14
<b>4</b>	<b>Vorschriften Gestaltungsplan</b>	<b>19</b>
4.1	Allgemeine Bestimmungen	19
4.2	Nutzungs- und Baubestimmungen	19
4.2.1	Nutzweise	19
4.2.2	Gebüdemantel / Geschosszahl	20
4.2.3	Baumassenziffer / Freifläche	23
4.2.4	Gestaltung	26
4.2.5	Freiraum	26
4.3	Erschliessungsbestimmungen	28
4.4	Nachhaltigkeit, Umwelt	32
4.5	Weiteres	36
<b>5</b>	<b>Verfahrensablauf</b>	<b>39</b>
5.1	Kantonale Vorprüfung	39
5.2	Kommunale Vorprüfung	40
5.3	Öffentliche Auflage und Anhörung	41
<b>A</b>	<b>Anhang</b>	<b>44</b>
A1	Richtprojekt Architektur / Städtebau	45
A2	Machbarkeitsstudie Kiesplatz	46
A3	Freiraumkonzept	47
A4	Lärmgutachten	48
A5	Verkehrsgutachten (Stand Vorprüfung)	49
A6	Berechnung Fahrzeugabstellplätze	50
A7	Impulsberatung Amt für Verkehr	51

## 1 EINLEITUNG

Lage



Abb. 1: Ausschnitt Orthofoto, [www.maps.zh.ch](http://www.maps.zh.ch)

Das Planungsgebiet befindet sich nordwestlich des Stadtkerns von Wetzikon im Ortsteil Robenhausen. Der Perimeter umfasst die fünf Parzellen Kat.-Nrn. 5620, 5624, 5626, 5647 und 6740. Sie messen zusammen rund 15'640 m<sup>2</sup>. Alle fünf Parzellen sind im Eigentum der Firma Reichle Immobilien AG (RiAG). Für das beschriebene Areal gilt der Gestaltungsplan «Aawisen» der mit Datum vom 25. April 2012 genehmigt wurde.

**Ziel der Teilrevision** Ziel der Teilrevision ist die Anpassung des rechtsgültigen Gestaltungsplans gestützt auf die Ergebnisse der durchgeführten Testplanung «Smarte Zelle» und das auf dieser Basis weiterentwickelte Richtprojekt. Das heutige Gewerbegebiet soll unter qualitativen Vorgaben zur «smarten Zelle» transformiert werden. Die Massnahmen im Gestaltungsplan umfassen insbesondere:

- 2000-Watt-Areal Zertifikat
- Qualitätsvolle Aussenräumen für Bewohnerschaft und Beschäftigte für unterschiedliche Nutzungen
- Wohnen und Arbeiten am selben Ort
- Beitrag zur Hitzeminderung durch Bepflanzung und Entsiegelung von Aussenräumen sowie Begrünung von Dächern und Fassaden
- Verbesserung des Zugangs zum Aabach/Naturschutzgebiet
- Besonders gute Gestaltung der Bauten und Aussenräume
- Stärkung des Gewerbebestands
- Qualitätsvolle und emissionsgeschützte Lage der Wohnnutzung

## 2 DAS SMARTE QUARTIER IN WETZIKON

### 2.1 Testplanung

Vision «Smarte Zelle» Die RiAG und Nüesch Development haben ausgehend von einer Situationsanalyse die Vision einer «Smarten Zelle» entwickelt, die eine gemischte Nutzung der einzelnen Gebäude und Baufelder vorsieht und in vielerlei Hinsicht den Zielen und Bedürfnissen von «Smart Cities» entspricht. Als Familiengesellschaft ist es der RiAG dabei wichtig, Projekte zu entwickeln, die sowohl ökologisch und ökonomisch sind und auch in Etappen realisiert werden können. Dabei möchte sie mit ihrer Vision einer «Smarten Zelle» einen Beitrag leisten, mit dem Wetzikon auch ins Zürcher Oberland ausstrahlen kann. Im Erfolgsfall soll dieses Modell auch an anderen Orten eingesetzt/kopiert werden können.

Die «Smarte Zelle» kombiniert Funktionen des täglichen Lebens und reduziert damit Pendlerverkehr. Ziel der Planung ist, einen robust abgestützten Prozess zu lancieren, aus dem Handlungsgrundsätze und Lösungen für eine vorbildliche, aufwärtskompatible Weiterentwicklung im Gebiet Widum entsteht. Es soll den einzelnen Eigentümern erlauben, Projekte unabhängig voneinander aufwärtskompatibel umzusetzen. Es sollen räumliche Angebote geschaffen werden für einen nachhaltigen und komfortablen Arbeits- und Lebensstil. Die «Smarte Zelle» ist ein Mikrokosmos, der möglichst viele der täglichen Bedürfnisse zu einem moderaten Preis abdecken soll, zur Reduktion von Pendler- und Freizeitverkehr beiträgt und letztlich die Lebensqualität und Work-Life-Balance der Individuen erhöht. Durch näheres Zusammenbringen von Wohnen und Arbeiten entstehen lebendige Quartiere.

Testplanung «Smarte Zelle» Im Rahmen einer Testplanung wurde die Idee der «Smarten Zelle» überprüft. Das Ziel bestand darin, Lösungsansätze aufzuzeigen, wie das Potenzial der Wetziker Gewerbe- und Industrieareale, in direkter Nähe zum Naturschutz- und Erholungsgebiet am Pfäffikersee, hinsichtlich einer gemischten Wohn- und Arbeitsnutzung umgesetzt werden kann. Die Testplanung und die damit verbundenen Ziele wurden von der Stadtplanung im Sinne eines Pilotprojektes unterstützt. Erfahrungen mit anderen Arealentwicklungen im Gewerbe- und Industriegebiet zeigten, dass in Wetzikon die Arbeitsplatzfrage und damit zusammenhängend, eine mögliche Anpassung des Wohnanteils in den Gewerbe- und Industriezonen noch nicht geklärt ist.

Zur Testplanung wurden drei geeignete Teams eingeladen, die bereits Erfahrungen mit den Fragestellungen aufweisen konnten.

Fazit Testplanung und Weiteres Vorgehen  
Der Grundeigentümerin wurde ausgehend vom Ergebnis der Testplanung empfohlen, das weitere Vorgehen auf Basis des Vorschlages von urbaNplus anzugehen. Folgende Schritte wurden für das weitere Vorgehen nach der Durchführung der Testplanung vorgeschlagen:

#### Belebung durch Zwischennutzende:

Durch eine kostengünstige Vermietung lassen sich Pioniere auf das Areal locken. Auf diese Weise wird zusätzliche Aufmerksamkeit auf das Areal gelenkt. Mit den Deckungsbeiträgen lassen sich erste Massnahmen finanzieren. Es lohnt sich, bereits diese Phase mit einer aktiven Projektkommunikation zu begleiten. Es wird empfohlen, Investitionen radikal auf das Minimum zu beschränken und Bewilligungsspielräume durch Befristung zu nutzen.

Ausarbeitung eines Pilotprojektes (Aktueller Verfahrensstand): Mit einem ersten Projekt am Fjord lässt sich eine erste smarte Zelle installieren. Die Spielräume des Gestaltungsplanes sind zusammen mit der Stadt auszuloten. Allenfalls macht es Sinn, frühzeitig eine gemeinsame Kuratierung der Nutzungen ins Auge zu fassen. Parallel dazu sollen Aufenthaltsqualität und Adresse mit der ersten Bauetappe sichtbar entwickelt werden (etwa Umlegung von Parkplätzen, Baumpflanzungen etc.)

#### Längerfristige Absichten (nach Etablierung der Nutzungen im Haus am Fjord):

Ausweitung der Planung unter Federführung der Stadt Wezikon und im Einvernehmen mit den benachbarten Grundeigentümern. Die Idee bzw. das Konzept der smarten Zelle soll sich auf andere Grundstücke ausdehnen. Die Nutzungsplanung und allenfalls die Richtplanung müsste entsprechend der konkreten Absichten angepasst werden.

## 2.2 Beschrieb Richtprojekt Architektur

Pilot- / Richtprojekt  
Das Pilot- / Richtprojekt wurde als Konklusion des Testplanungsverfahrens weiterentwickelt.

Städtebau  
Das Gebiet Aawisen zeichnet sich heute durch eine mehr oder weniger zufällige, parzellenscharfe Bebauungsweise aus. Historische Ortskerne, Strassen und Wegführungen, Gewässer und landwirtschaftlich genutzte Flächen sind sukzessive überformt worden. Diesem systemischen Nebeneinander eines Nicht-Verstehens fehlen übergeordnete, vernetzende und robuste Strukturen, die das Gebiet gesamtstädtisch einbinden und verankern.

Eine schrittweise gestalterische Ausformulierung von Freiraumstrukturen und deren Ausgestaltung soll zukünftig für ein stabiles

Bild eines sich stetig ändernden Quartieres sorgen. Die Freiraumstrukturen sorgen für die Versorgung durch öffentlichen Raum und räumliche wie funktionale Anbindung an die Gesamtstadt. Sie bilden als städtebauliches Grundgerüst Orientierungspunkt für die zukünftige bauliche Entwicklung und schaffen gleichzeitig Wiedererkennungswerte, die die nächsten 100 Jahre bestehen bleiben. Das so vorstrukturierte Gebiet weist Baufelder aus, die sukzessive bebaut und weiterentwickelt werden können.

Als übergeordnete Ziele wurden festgelegt:

- Realisierung von Nutzflächen, die mittel- bis langfristig den Bedürfnissen des Marktes entsprechen
- Reduzierter Ressourcen-Einsatz und verringerte CO<sub>2</sub>-Emissionen, sowohl bei der Realisation als auch im Betrieb
- Realisierung smarter Zellen
- Flexibilität in der Nutzung, Variabilität in der Struktur
- Schaffung einer Verbindungsachse für Fussgänger und Velofahrer zwischen Robbenhausen und dem Zentrum Wetzikon
- Empfindungsmässig soll das Areal Buchgrindel zukünftig zum Gebiet Aabach und Robenhausen gehören und weniger zum Industrie-/Gewerbegebiet entlang der Buchgrindelstrasse
- Der rückwärtige Teil der Buchgrindelstrasse 13 soll sich am Naturschutzgebiet und dem Aabach orientieren und den Nutzern als auch den Bewohnern von Robenhausen einen Aufenthaltsort bieten
- Die Investitionen in den Aussenraum müssen in dem Sinne nachhaltig sein, als dass sie auch bei der Realisierung von weiteren Etappen Bestand haben und weiterentwickelt werden können (gesamtheitliches Freiraumkonzept).

**Mischnutzung** Gemäss REK ist im Gewerbegebiet eine Mischnutzung in Form verdichteter Wohnformen und höheren Häusern in unmittelbarer Nähe zum Fjord mit dem Aabach als wichtiger Erholungsraum gefordert. Gleichzeitig soll eine Einfassung des Fjords durch bauliche Verdichtung angestrebt werden. Entsprechend der Lage direkt am Erholungsraum mit der Aa, soll die aktuell baurechtlich mögliche Wohnnutzung (20% des Bauvolumens bei einer Baumassenziffer von 7 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) des Areals am Standort des Gebäudes Buchgrindelstrasse 13 (Baufeld 1) konzentriert werden.

Mit einer öffentlichkeits-orientierten Nutzung (Bistro / CoWorking / Empfangs-Lobby / etc.) zugänglichen Bistro im Erdgeschoss des Gebäudes Buchgrindelstrasse 13, welches direkt am Fjord gelegen ist, ist zusätzlich eine Nutzung vorgesehen, welche dem im REK angestrebten öffentlichen Anspruch und Zugang des Fjords gerecht wird und den öffentlichen Charakter des RiAG-Areals stärkt.

- Architektur** In der Entwicklung der einzelnen Baufelder ist vorgesehen, weitgehend auf Bestandesbauten und -strukturen aufzubauen. Robuste Strukturen basierend auf Holzbausystemen bestimmen langfristig Struktur, Form und Gestalt der Auf- und Neubauten und damit den Ausdruck der Gebäude. Innerhalb der robusten Strukturen sind Umbauten einfach vorzusehen. Fassaden- und Dachbegrünungen leisten einen positiven Beitrag an die mikroklimatische Situation und sorgen für Beschattung und Eingliederung der Bauten in die Umgebung des Fjordes. Solarpanele versorgen das Quartier mit eigener Energie. Das Regenwasser wird vor Ort retendiert und soweit als möglich versickert. Das Richtprojekt sieht ausserhalb der Hochbauten keine zusätzliche Unterbauung vor.
- Baufeld 1  
«Haus am Fjord»** Das Richtprojekt „Haus am Fjord“ für das Bestandsgebäude Buchgrindelstrasse 13 zeigt, dass eine Transformation des Gebäudes mit einer Aufstockung in Holzbauweise vorgesehen ist. Auf der Nordseite soll der «Weidenweg» als öffentliche Verbindung zwischen der Buchgrindelstrasse und dem Fjord in einer Arkade unter dem Gebäude hindurchführen. Die Grundrisse sind geprägt durch die Stützen und den Erschliessungskern mit tragender Funktion. Sie bilden eine robuste Struktur, die eine flexible Raumeinteilung für vielfältige Gewerbe- und Wohnnutzungen zulässt. Die Büro- und Wohnungstrendwände sind nicht tragend ausgebildet. Die Aufstockung krägt östlich und westlich mit einer Balkonschicht für die Wohnnutzungen über den Sockel hinaus. Über die kompakte Bauweise wird Energie- und Ressourcenverbrauch optimiert. Aufgestockt erhält das „Haus am Fjord“ eine neue Präsenz im Quartier und zum Fjord hin, mit identitätsstiftender Wirkung.
- Machbarkeitsstudie Kiesplatz,  
Baufeld 4, «Haus zur Birke»** Mit dem Fortschreiten des Planungsverfahrens wurde eine Machbarkeitsstudie für das Baufeld 4 (heutiger Kiesplatz) entwickelt (Verbindlichkeit siehe Ziffer 4.2.4). In diesem Baufeld ist ein Gewerbe- und Bürohaus mit Parking vorgesehen. Aus einer Machbarkeitsstudie ging die sogenannte Variante «50/50» als für den Ort besonders vielversprechend hervor. Die Variante setzt sich aus zwei Gebäudeteilen zusammen. Der zur Buchgrindelstrasse orientierte Gebäudeteil nimmt Büros-, Ausstellungs-, und Produktionsstätten in sich auf und bildet die Hauptadresse zum Quartier. Da aufgrund der Grundwassersituation nur ein Untergeschoss erstellt werden kann, dient der rückwärtige Teil hauptsächlich der Parkierung von PKWs. Der rückwärtige Gebäudeteil ist so konzipiert, dass die Anlieferung und allfälliger Publikumsverkehr für die Büro- und Gewerberäume pro Geschoss über das Parking erfolgen kann, was dem gestapelten Gewerbehaus («Haus zur Birke») ein Alleinstellungsmerkmal und eine besondere Identität verleiht.

Strukturell ist ein System-Hybrid-Bau vorgesehen, der aus Stützen und Rahmen besteht und mit Holzelementplatten ausgefacht wird. Zwei überhohe gestapelte Gewerberäume bilden das strukturell Grundgerüst des Gebäudes. Bei Bedarf können die überhohen Räume nachträglich, im Sinne eines Mieterausbaus, mit dem Einbau von Zwischengeschossen aus Holzementen ergänzt werden. Diese lassen sich bei Bedarf einfacher wieder entfernen als bei konventionellen Stahlbeton-Bodenplatten, was dem Gebäude ein hohes Mass an Nutzungsflexibilität verleiht. Längerfristig z.B. in Einklang mit einem allfälligen Mobilitätskonzept für das Areal ist es auch denkbar, dass die Gebäudestruktur vom Parking umgenutzt und eingepackt wird, damit Büro-, Ausstellungs-, Produktionsflächen vergrössert werden können.

Die Machbarkeitsstudie lässt sich innerhalb der Vorgaben des rechtsgültigen Gestaltungsplans umsetzen. Einzig ist eine Ergänzung betreffend der Lüftungszentrale erforderlich. Diese kommt über die festgelegte maximale Höhenkote (553.02 m.ü.M. gemäss Plan) zu liegen.

### 2.3 Beschrieb Freiraumkonzept

#### Freiraumkonzept

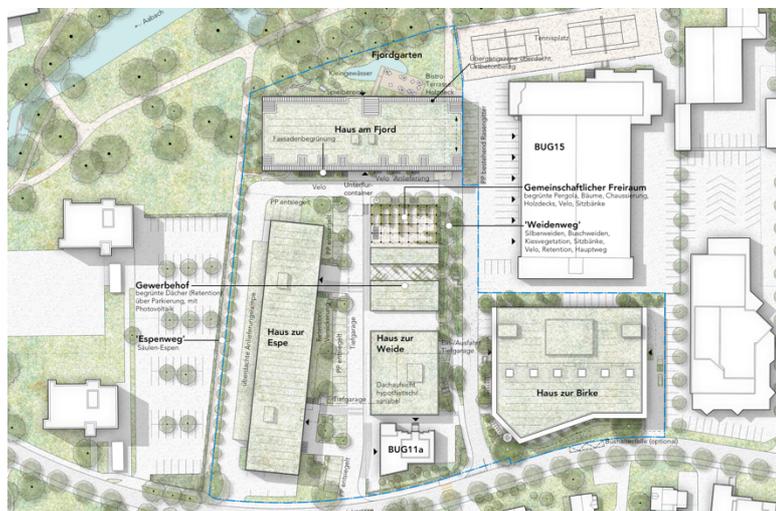


Abb. 2: Freiraumkonzept mit Bezeichnungen der Freiraumelemente, Vergrößerung siehe Anhang A3

Das Freiraumkonzept bewirkt qualitative Aussenräume für die unterschiedlichen Arealnutzenden und leistet einen positiven Beitrag zum Mikroklima. Zudem wird die Zugänglichkeit zum Aabach und dem Naturschutzgebiet verbessert. Im Sinne der «Schwammstadt» wird das Regenwasser retendiert und wo möglich werden Situationen für die Versickerung geschaffen.

Wichtigste Festlegungen des Freiraumgerüsts sind zwei öffentlich zugängliche Querverbindungen – der „Espenweg“ und der „Weidenweg“ –, welche die Buchgrindelstrasse mit dem Flussraum der Aabach (Naturschutzgebiet), dem Fjord, verbinden. In diesem Zusammenhang wird auf der Südseite des «Weidenwegs» ein durchgehender Gehweg erstellt, der in ein Parkband integriert ist, das für den Aufenthalt von Beschäftigten und Anwohnenden vorgesehen ist und entsprechend gestaltet wird. Die linearen Verbindungsmassnahmen «Espen- und Weidenweg» sind bereits im REK der Gemeinde Wetzikon wie auch im bestehenden Gestaltungsplan so vorgesehen. Für den Espenweg wird mit dem Gestaltungsplan eine wegbegleitende Baumreihe gesichert. Ebenfalls von Bedeutung ist die Ausgestaltung der „Buchgrindelstrasse“ mit wegweisenden Einzelbäumen bei Zu- und Wegfahrten ins Areal. Dies trägt massgeblich zur Adressbildung und Aufwertung des Strassenraumes zum Stadtraum bei.

Ein weiteres bedeutendes Element des Freiraumkonzeptes ist der zukünftige „Fjordgarten“, also die Vorzone des Gebäudes auf dem Baufeld 1 zum Fjord hin. Dieser Bereich wird in Zusammenhang mit dem Baufortschritt im Areal umgesetzt. Der Fjordgarten dient als Aussenraum der Erdgeschossnutzungen (u.A. Gastronomie) des zukünftigen „Haus am Fjord“ und als Aufenthaltsbereich für die Nutzungen im Areal (Beschäftigte, Bewohner). Hier brandet die benachbarte Naturlandschaft über die Parzellengrenze hinweg an die harte Gebäudevorzone und die Fassade. Ein Holzdeck vermittelt an dieser Schnittstelle zwischen Natur und Gebautem.

Der «gemeinschaftliche Freiraum» wird als Aufenthaltsbereich für die Angestellten und die Quartierbewohnerschaft gestaltet und entsprechend möbliert und bepflanzt (z.B. Pergola mit Vertikalbegrünung und allenfalls begehbaren Decks). Die heutigen Fahrzeugabstellplätze werden mit der Umgestaltung aufgehoben.

Im angrenzenden «Gewerbehof» werden die Abstellplätze für Personenwagen mit einer begrünten Überdachung gestaltet. Diese Überdachungen werden mit Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie versehen und das anfallende Regenwasser wird im Sinne des Prinzips der «Schwammstadt» retendiert. Die erhöhten Grünflächen unterstützen die Biodiversität. Bei einem Rückbau dieser Überdachungen werden die Abstellplätze aufgehoben und die entstehende Fläche wird für den Aufenthalt gestaltet und der Situation begrünt. Über den Fahrgassen wird mit einer leichten transparenten Konstruktion eine beschattende Begrünung gepflanzt.

Generell werden nicht unterbaute Abstellflächen entsiegelt und das anfallende Regenwasser wird soweit möglich versickert.

In den Umgebungsbereichen der Baufelder 2, 3 und 4 sind weitere Elemente vorgesehen, welche die Aufenthaltsqualität im Areal steigern und auch in Bezug mit den lokalen Nutzungen stehen. Über die Fassadenbegrünung und eine hüft- bis schulterhohe Strauchschicht aus Pioniergehölzen wird eine arealübergreifende Gestaltungsabsicht ausformuliert, die sich an den Gehölzen der Riedlandschaft des Fjordes als Ausläufer des Robenhauser Riets orientiert. Das Freiraumkonzept ist im Anhang A3 dargestellt.

Mit der Umsetzung des «Haus am Fjord» in Baufeld 1, welches den Wohnanteil beinhaltet, sind auch die entsprechenden Spiel- und Ruheflächen gemäss Art. 47 BZO<sup>1</sup> umzusetzen. Diese sind insbesondere im Fjordgarten angeordnet, der direkt von den Wohnnutzungen her einsehbar ist. Weitere entsprechend nutzbare Flächen sind im Parkband («Weidenweg») und im «gemeinschaftlichen Freiraum» (mit Pergola) vorhanden. Die detaillierte Ausgestaltung wird im Baubewilligungsverfahren gestützt auf das Merkblatt «Kinderfreundliche Spielraumgestaltung» der Stadt Wetzikon definiert.

---

<sup>1</sup> 20% der zum Wohnen genutzten Geschossfläche

### 3 PLANUNGS- UND BAURECHTLICHE SITUATION

#### 3.1 Übergeordnete Rahmenbedingungen

Kantonaler Richtplan



Abb. 3: Auszug Kantonaler Richtplan, Karte Siedlung und Landschaft, gemäss Beschluss des Kantonsrats vom 22. Oktober 2018

Gemäss Kantonalem Richtplan liegt der Geltungsbereich des Gestaltungsplans im Siedlungsgebiet.

Landschafts- und  
Naturschutzgebiet



Abb. 4: Überkommunale Natur- und Landschaftsschutzverordnungen gemäss [www.maps.zh.ch](http://www.maps.zh.ch), Juli 2020

Im Westen grenzt das Areal an das Natur- und Landschaftsschutzgebiet von überkommunaler Bedeutung<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans liegt vollständig ausserhalb des Schutzobjektes.

<sup>2</sup> Verordnung zum Schutz des Pfäffikerseegebietes vom 27. Mai 1999 geändert mit Rechtsentscheid gemäss RRB 1502/2001

## Regionaler Richtplan



Abb. 5: Auszug regionaler Richtplan Oberland, Karte Siedlung und Landschaft, Beschluss des Regierungsrates vom 19. Dezember 2018

Der Gestaltungsplanperimeter liegt gemäss regionalem Richtplan Oberland in einem Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung. Demnach sind die bestehenden industriell-gewerblichen Nutzungen zu schützen und Flächen für die Ansiedlungen von Industrie- und Gewerbebetrieben zu sichern. Mit dem Gestaltungsplan wird die rechtsgültige Nutzweise weder verändert noch ausgedehnt.

Betreffend der Arbeitszonenbewirtschaftung hat die Regionalplanung Zürcher Oberland mit Schreiben vom 31.03.2021 Stellung genommen (Sitzung vom 25. März 2021). Die zulässige Nutzungsverteilung (Wohnanteil  $1.4 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ) wird akzeptiert. Der Einfluss auf die Arbeitsplatzzahl auf dem Areal wird als marginal eingeschätzt und hat einen vernachlässigbaren Einfluss auf die regionale Arbeitsplatzbewirtschaftung.

### 3.2 Kommunale Rahmenbedingungen

Räumliches Entwicklungskonzept  
(REK)

#### Legende

	Zentrumsraum
	Verdichtungsbereiche
	Landschafts-Fjorde / Riet
	Quartiere

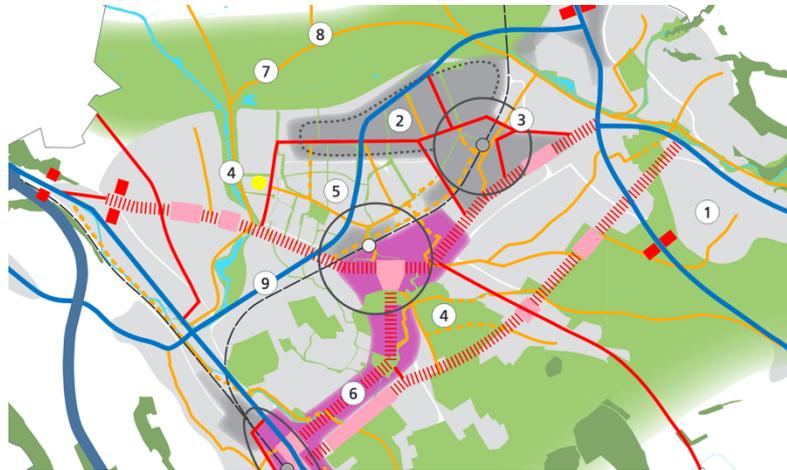


Abb. 6: Auszug Konzeptplan, räumliches Entwicklungskonzept, Suter von Känel Wild AG, Areal Aawisen gelber Punkt, dat. 2010

Das Räumliche Entwicklungskonzept wurde als Grundlage für die kommunalen Richtpläne erstellt. Das Areal Aawisen grenzt demnach an einen Fjord, liegt am Rand des Quartiers «Weid» und stösst an das Gebiet «Widum».

*«Das Gebiet Weid liegt sehr prominent am Rande des Riets, einer der wichtigsten Erholungsräume der Stadt. Vor diesem Hintergrund wird eine schrittweise Transformation des heutigen Industrie und Gewerbegebietes zu einem gemischten Quartier mit vermehrter Ansiedlung von Wohnnutzungen angestrebt. Diese sind insbesondere entlang der attraktiven Freiräume und in Nachbarschaft zu angrenzender Wohnbebauung anzusiedeln. Verdichtete Wohnformen bzw. höhere Häuser sind vor dem Hintergrund der unmittelbaren Nähe zu grossen Freiräumen denkbar. Produzierendes Industriegewerbe soll zugunsten von hochwertigen Arbeitsplätzen schrittweise in weniger empfindliche Gebiete der Gemeinde verlagert werden.»*

*In der Transformation zum Mischgebiet wird die grossflächige Parzellenstruktur des Gewerbegebietes von feingliedrigen Landschaftsadern infiltriert. Diese Landschaftsadern schaffen Weg- sowie Sichtverbindungen zum Erholungsraum Riet. Durch den Wandel vom Gewerbe- zum Mischgebiet (inkl. Wohnnutzung) werden andere Nutzungsschwerpunkte im Freiraum gelegt. Entsprechend der angrenzenden Dichte können verschiedene Freizeit- und Spielflächen in die Landschaftsadern integriert werden.*

*Das Gebiet setzt sich schon heute aus mehrheitlich grossmassstäblichen Einheiten zusammen (Bauten und Parzellen). Diese*

*Masstäblichkeit soll im Sinne von Clustern (zusammenhängende, abgegrenzte Siedlungsfelder) beibehalten werden. Die Clusterbildung ist Voraussetzung für die angestrebte Transformation in der Nutzung: ein Cluster erreicht die notwendige Grösse, innerhalb derer ein qualitatives Wohnumfeld geschaffen werden kann, relativ unabhängig von den angrenzenden Nutzungen. Die Clusterbildung spielt auch die Räume für den Sichtbezug und die freiräumliche Vernetzung zum Riet frei. Die Cluster am Riet sollen baulich eine attraktive Front ausbilden, aber auch eine stärkere Durchdringung mit dem Landschaftsraum suchen.»<sup>3</sup>*

#### Kommunaler Richtplan



Abb. 7: Auszug kommunaler Richtplan Wetzikon, rechtskräftig seit dem 17. September 2013

Die Absicht der Umstrukturierung gemäss dem Räumlichen Entwicklungskonzept wurde nicht im ursprünglich beabsichtigten Ausmass in die kommunale Richtplanung überführt. Das Areal Aawisen wurde jedoch keiner Arbeitszone zugeteilt, womit auch eine Transformation im Rahmen der geltenden BZO weiterhin möglich ist oder allenfalls bei einer künftigen Revision der BZO ausgedehnt werden kann. Die Möglichkeiten einer Mischnutzung gestützt auf die Sonderbauvorschriften gemäss BZO bleiben erhalten.

Gemäss dem kommunalen Richtplan der Stadt Wetzikon liegt der GP-Perimeter in einem «Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet», in dem maximal mässig störende Betriebe zulässig sind. Nördlich grenzt die Definition «Arbeitsgebiet» an.

*«Das Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet umfasst die übrigen Flächen des Siedlungsgebiets, die weder den Wohngebieten niedriger Dichte gemäss regionalem Richtplan entsprechen, noch übrigen Gebieten mit besonderen Nutzungsansprüchen zugeteilt sind, wie dem Gebiet mit hohem Anteil öffentlicher*

<sup>3</sup> *Kursiv: Auszug aus räumlichem Entwicklungskonzept, «Entwicklungsleitlinien Quartier Weid»*

*Bauten und Anlagen, dem Zentrumsgebiet oder dem Arbeitsgebiet.»<sup>4</sup>*

Die Darstellung in den Richtplänen ist nicht parzellenscharf. Demzufolge ist für die Abgrenzung des Naturschutzgebiets die entsprechende Schutzverordnung massgebend (siehe Abbildung Nr. 3, Seite 10). Der Geltungsbereich des Naturschutzes ist nicht tangiert. Gegenüber dem Naturschutzgebiet dürfen nur standortgerechte und einheimische Pflanzen in ihren Wildformen gepflanzt werden. Die Pflanzenwahl ist in Abstimmung mit der Fachstelle Naturschutz zu wählen. Damit wird die Biodiversität im Übergang zum Naturschutzgebiet und im GP-Areal gefördert.

Kommunaler Verkehrs-Richtplan

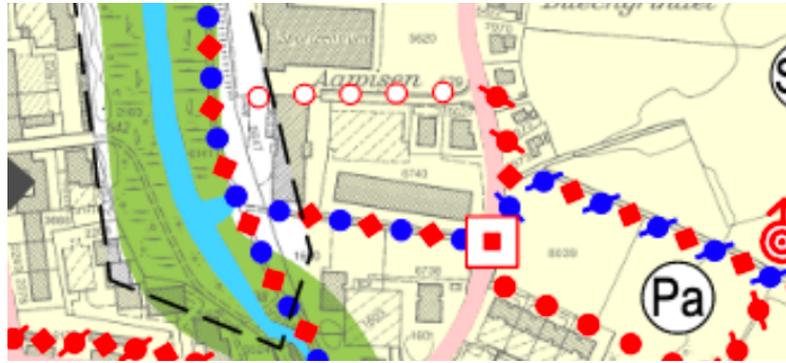


Abb. 8: Auszug kommunaler Verkehrsplan (Langsamverkehr) Wetzikon, rechtskräftig seit dem 17. September 2013

Gemäss kommunalem Verkehrsplan II (Langsamverkehr) ist der Weg auf der Südseite, ausserhalb des Areals, als übergeordneter Fuss- und Wanderweg ohne Hartbelag sowie als kommunaler Radweg bezeichnet (Kat. Nr. 6739, nachfolgend «Espenweg» genannt). Entlang der bestehenden Arealzufahrt und dessen Verlängerung ist ein geplanter kommunaler Fuss- und Wanderweg ohne Hartbelag eingetragen. Der Eintrag betrifft damit teilweise auch das nördliche Nachbargrundstück Kat. Nr. 5517 (Sportzentrum). Zur Steigerung des Netzes von Wanderwegen soll ausserhalb des Areals die Querung der Buchgrindelstrasse verbessert werden.

<sup>4</sup> Auszug aus Text zum kommunalen Richtplan

## Bau- und Zonenordnung



Abb. 9: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan, von der Baudirektion genehmigt am 21. Juli 2015

Gemäss rechtsgültigem Zonenplan der Stadt Wetzikon liegt das Areal in einer Gewerbezone G (Empfindlichkeitsstufe III). In diesem Bereich ist der rechtsgültige Gestaltungsplan «Aawisen» vorhanden, welchen es in dieser Revision anzupassen gilt.

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) lässt neben den gewerblichen Nutzungen im Rahmen von Sonderbauvorschriften (Art. 38 BZO) auch einen Wohnanteil von  $1 \text{ m}^3/\text{m}^2$  zu.

## Gestaltungsplan „Aawisen“

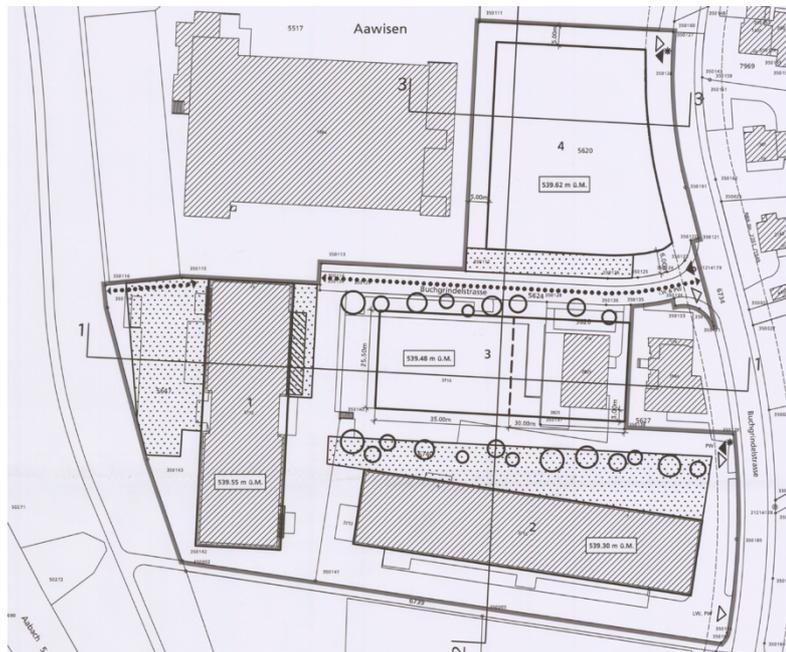


Abb. 10: Rechtsgültiger Gestaltungsplan, Situationsplan 1:500, genehmigt 25. April 2012

Der rechtsgültige Gestaltungsplan<sup>5</sup> sieht hauptsächlich folgende Regelungen vor:

- Baufelder mit Mantellinien für Hochbauten
- maximale Höhen
- Baumassenziffer höchstens 7 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- Wohnanteil (20% der realisierten Baumasse)
- Bereiche für oberirdische Parkierung
- Zufahrten und öffentliche Durchwegung (Anbindung Aabach)
- Baumkorridore mit Hochstammbäumen
- Unversiegelte Fläche 2'600 m<sup>2</sup>
- einheitliches Gestaltungs- und Bepflanzungskonzept
- Energetische Anforderungen (Minergie)

Die Rechtsbeständigkeit der materiellen Inhalte des Gestaltungsplans wird für die vorgesehene Teilrevision vorausgesetzt.

Absicht der Änderung Die Änderungen des Gestaltungsplans betreffen insbesondere:

- Erhöhung zulässige Gebäudehöhe im Baufeld 1 von 19 m auf 25 m
- Konzentration der Wohnnutzungen im Baufeld 1
- Anforderungen an die Nachhaltigkeit (2000 Watt-Areal)
- Priorisierung der qualitativen Freiraumelemente in der ersten Bauetappe (Initialmassnahmen)
- Aussenraumqualitäten (gemeinschaftlicher Freiraum, wegweisende Einzelbäume entlang Buchgrindelstrasse, Baumkorridore, Fjordgarten, Entsiegelung, etc.)
- Verstärkte Begrünung von Dachflächen
- Aufwertung der Fusswege von der Buchgrindelstrasse zum Naturschutzgebiet
- Festlegung der bestehenden und beabsichtigten oberirdischen Parkplätze
- Aufhebung des westlichen Teils des Baufeld 3
- Festlegung von Lärmschutzbestimmungen zum Schutz der Wohnnutzung
- Mobilitätskonzept für die Unterschreitung des minimalen Parkplatzbedarfs gemäss städtischer Parkplatzverordnung

Darstellung der Änderung Zur besseren Lesbarkeit der Teilrevision werden die Vorschriften zum Gestaltungsplan nebst der neu geltenden Fassung synoptisch dargestellt. Darin sind die neuen und geänderten Bestimmungen blau markiert. Der Plan 1:500 beinhaltet eine Darstellung der Änderungen (Genehmigungsinhalte rot/gelb) und eine konsolidierte Darstellung der rechtsgültigen und geänderten Inhalte (schwarz).

---

<sup>5</sup> Genehmigt am 25 April 2012

## 4 VORSCHRIFTEN GESTALTUNGSPLAN

### 4.1 Allgemeine Bestimmungen

**Perimeter / Bestandteile** Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans sowie die Bestandteile des Gestaltungsplans (Vorschriften, Plan 1:500 mit 3 Schnitten) werden gegenüber den rechtsgültigen Unterlagen nicht verändert.

**Geltendes Recht** Auswirkungen der PBG-Teilrevision vom 14. September 2015 (Harmonisierung der Baubegriffe):  
Die Bau- und Zonenordnung ist noch nicht an die harmonisierten Baubegriffe gemäss der seit 1. März 2017 in Kraft stehenden PBG-Teilrevision angepasst. Im vorliegenden Gestaltungsplan sind die Baubegriffe des bisherigen Rechts, d.h. in der vor Inkrafttreten der Änderung bis zum 28. Februar 2017 gültigen Fassung anwendbar.

Die Erhöhung der Grenzabstände basierend auf der Mehrhöhe (§ 260 Abs. 2 PBG) wird gestützt auf die nachbarlichen Vereinbarungen (Näherbaurechte) ausgeschlossen. Zudem kommt der Weg- und Strassenabstand gemäss § 265 PBG nicht zur Anwendung. Die Abstände werden durch die Baufeldgrenzen bestimmt. Im Bereich der Arkade im Baufeld 1 ist kein Abstand gegenüber dem neuen öffentlichen Weg einzuhalten.

### 4.2 Nutzungs- und Baubestimmungen

#### 4.2.1 Nutzweise

**Zulässige Nutzungen** Im Gestaltungsplangebiet sind einerseits nicht störende sowie mässig störende Gewerbebetriebe zulässig. Andererseits werden auch Dienstleistungsbetriebe, Gastronomie, Ausbildungsstätten sowie verschiedene Wohnnutzungen (klassische Wohnungen, Atelierwohnen, Hotel, Apartment etc.) zugelassen. Der Verkauf und das Ausstellen von Fahrzeugen ausschliesslich im Freien ist nicht gestattet.

**Wohnanteil** Der maximale Wohnanteil darf höchstens einen Fünftel ( $1.4 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ) der zulässigen Baumasse ( $7 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ) betragen. Dieser Wohnanteil kann ungeachtet der vorhandenen Baumasse umgesetzt werden.

Gestützt auf das Richtprojekt soll der aktuell maximal mögliche Wohnanteil im Baufeld 1 «Haus am Fjord» angeordnet werden. Dieser Lage mit dem Ausblick zum Naturraum und den geringsten Lärmimmissionen (vgl. Ziffer 4.4) wird die beste Wohnqualität im Areal zugeschrieben. Für die Funktion der smarten Zelle

ist die Umsetzung von verschiedenartigen Wohn- und Arbeitsräumen von grosser Bedeutung. Im Baufeld 1 soll diese Mischnutzung ihren Ausgangspunkt haben.

Die heute bestehende Wohnnutzung im Baufeld 3 (1 Wohnung) wird mit der Umsetzung des Projektes im Baufeld 1 aufgehoben. Der exakte Zeitpunkt der Aufhebung ist noch zu bestimmen.

Voranfrage ARE In einer Voranfrage an das Amt für Raumentwicklung wurde die Anrechenbarkeit unterschiedlicher wohnnutzungsähnlicher Nutzungen wie Atelierwohnen, Hotel, Apartment etc. an den Wohnanteil geklärt<sup>6</sup>. Auf dieser Basis wird in den GP-Vorschriften festgehalten, dass Erschliessungsräume, die zu Dienstleistungs- und Gewerberäumen führen, dem Gewerbeanteil anzurechnen sind. Im weiteren gilt die städtische Beurteilungspraxis. Der Erhalt des Wohnanteils (20%) und die Konzentration der Wohnnutzung im Baufeld 1 wurden dabei bestätigt.

Stark verkehrserzeugende Nutzungen Zum Zeitpunkt der Festsetzung des Gestaltungsplans (2012) war eine ÖV-Güteklasse D vorhanden. Einkaufszentren gemäss § 5 (Verkaufsfläche min. 2 000 m<sup>2</sup>) und Begegnungsstätten (gleichzeitig mehr als 3 000 Personen) gemäss § 6 der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) wurden erst zugelassen, wenn das ÖV-Angebot mindestens der Güteklasse C entspricht.

Gemäss aktuellem ÖV Güteklassenplan (Fahrplanjahr 2021/2022) liegt das Areal weitestgehend in der Klasse C. Gemäss kommunaler Parkplatzverordnung ist es der Güteklasse C/D zugeteilt.

Es sind weder Einkaufszentren noch Begegnungsstätten im vorher genannten Sinn geplant.

Bestehende Baulinie Entlang der Buchgrindelstrasse besteht eine rechtskräftige Baulinie. Sie ist auch für den Gestaltungsplan verbindlich.

#### 4.2.2 Gebäudemantel / Geschosszahl

Gebäudemantel Innerhalb der im Situationsplan 1 : 500 definierten Baufelder sind oberirdische Hauptgebäude zulässig. Die zulässige Gesamthöhe ist in den Schnitten 1 : 500 bezeichnet. Massgebend für die Bemessung der Gesamthöhe ist der gewachsene Boden, wie er im Situationsplan und den Schnitten 1 : 500 definiert ist. Gemäss dem vorliegenden Richtprojekt zum Baufeld 1 ist neu eine maximale Gebäude- und Gesamthöhe von 25 m anstelle der rechtsgültigen 19 m zulässig. Auf den westlichen Teil des Baufelds 3 wird verzichtet. Die zulässige Gebäude- und

<sup>6</sup> Schreiben ARE vom 22. Januar 2021

Gesamthöhe des östlichen Teils von Baufeld 3 von 25 m bleibt erhalten (vgl. Abbildung Nr. 10).

Die Baufelder 2 und 4 bleiben in Ihren Ausdehnungen unverändert.

#### Grenzabstände

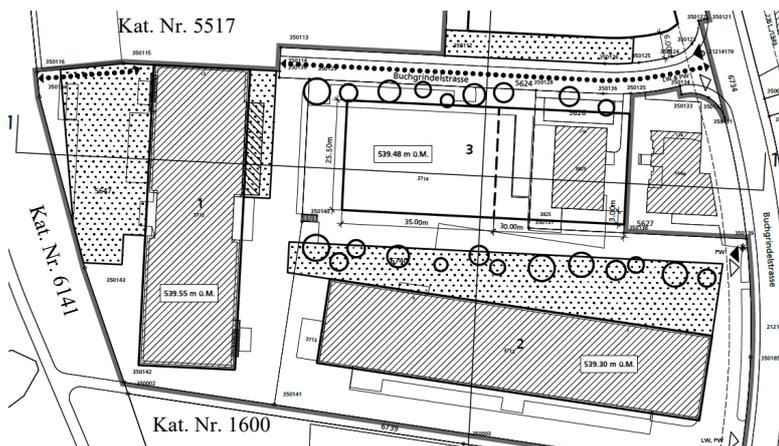


Abb. 11: Ausschnitt rechtsgültiger Gestaltungsplan Aawisen genehmigt 25. April 2012, ARE 65/2012

**Allgemein** Mit der Bestimmung über den Gebäudemantel von Baufeld 1 werden die Grenzabstände zu Kat. Nr. 5517 (Norden, Sportzentrum) und Kat. Nr. 6141 (Osten, Naturschutzgebiet) neu definiert. Da im Baufeld 1 künftig ein Gebäude mit einer Gebäudehöhe und Gesamthöhe von bis zu 25 m zulässig sein soll, kommt ab der bis anhin zulässigen Höhe von 19 m ein Mehrhöhenzuschlag zum Ansatz (§ 260 Abs. 2 PBG).

Die übrigen Baufelder bleiben unverändert. Die Grenzabstandssituation ist damit bereits geregelt.

**Grenzabstand zu Kat. Nr. 5517** Die Eigentümerschaften von Kat. Nr. 5517 sind informiert und die Verhandlungen laufen. Das entsprechende Näherbaurecht (§ 270 Abs. 3 PBG) ist aber noch nicht vereinbart.

**Grenzabstand zu Kat. Nr. 6141** Gegenüber dem Grundstück Kat. Nr. 6141 (Eigentum Stadt Wetzikon) bewirkt der geltende Grenzabstand nicht den Schutz von nachbarlichen Interessen. Ein Näherbaurecht gemäss § 270 Abs. 3 PBG kommt damit nicht zur Anwendung. Vielmehr wird mit dem geltenden Grenzabstand das öffentliche Interesse des Naturschutzes gewahrt. Der Grundabstand gegenüber dem Naturschutzgebiet wird durch die Teilrevision des Gestaltungsplans nicht reduziert. Durch die grössere Höhe eines Gebäudes an dieser Lage resultiert eine längere Beschattung des Umfelds während der Morgenstunden. Eine qualitative Einbusse des Naturschutzgebiets, ausgelöst durch die Mehrhöhe, wird nicht festgestellt.

Die Schutzverordnung zum Pfäffikersee sieht an dieser Lage keine spezifischen Anforderungen an den Übergang vom Naturschutzgebiet zum Siedlungsgebiet («Weiler- und Siedlungsrandzone») vor, wie sie für das Industriegebiet nördlich der Motorenstrasse, festgelegt sind.

Die grössere Höhe an dieser Lage entspricht desweiteren der im räumlichen Entwicklungskonzept festgehaltenen Absicht, dass verdichtete Wohnformen bzw. höhere Häuser, in unmittelbarer Nähe zu den grossen Freiräumen denkbar sind (vgl. Kapitel 3.2).

In diesem Sinne wird die Abstandssituation gemäss dem Gestaltungsplan dahingehend beurteilt, dass sie den öffentlichen Interessen nicht entgegensteht (vgl. Gewässerraum, Kapitel 4.4).

Grenzabstand zu Kat. Nr. 1600 Auf der Südseite von Baufeld 1 liegt ein öffentlicher Fussweg (Kat. Nr. 6793), welcher auch im Verkehrsplan enthalten ist und eine Breite von 2.5 m aufweist. Baulinien sind nicht vorhanden.

Das Baufeld 1 gemäss rechtsgültigem Gestaltungsplan weist gegenüber der Weggrenze einen Abstand von ca. 4.4 m auf. Gegenüber dem Grundstück Kat. Nr. 1600 beträgt der Abstand 6.9 m. Gemäss dem Entscheid des Verwaltungsgerichts (VB. 2005.00017) ist über einen nicht durch Baulinien gesicherten, öffentlichen Weg mit einer Breite von weniger als 3 m zum gegenüberliegenden Grundstück der Grenzabstand einzuhalten, höchstens aber 6.5 m. Eine spezifische Abklärung beim Rechtsdienst des Amtes für Raumentwicklung<sup>7</sup> hat ergeben, dass in dieser Situation kein Mehrhöhenzuschlag einzuhalten ist. Der Abstand von 6.5 m wird eingehalten. Auf der Südseite ist demzufolge für die Revision des Gestaltungsplans kein Näherbaurecht erforderlich.

Geschosszahl Innerhalb des Gebäudemantels ist die Anordnung von Vollgeschossen und anrechenbaren Dach- und Untergeschossen frei wählbar.

Abweichungen vom Gebäudemantel Ausserhalb des Gebäudemantels sind folgende Bauten und Anlagen zulässig:

- Überdachung der Abstellplätze für Personenwagen im «Gewerbehof»,
- Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG im Umfang von maximal 5 % der Perimeterfläche,
- Gedeckte Fussgängerverbindungen,
- Vordächer, Balkone und Erker bis zu einer Tiefe von max. 2.0 m,

<sup>7</sup> Herr Josua Raster und Frau Cornelia Frei

- Kamine, technisch bedingte Aufbauten, Oblichter, Vordächer, Anlageteile für die Nutzung von Alternativenergien und dergleichen,
- In Baufeld 4 sind weitergehende Aufbauten mit klar begrenzten Ausmassen und eingeschränkter Nutzweise zulässig. Hinsichtlich der architektonischen Gestaltung ist die geplante Lüftungszentrale um das Mass ihrer Höhe von der Fassade zurückzusetzen und möglichst in einem Volumen zusammenzufassen.
- Rampen, Hebebühnen und dergleichen für die Anlieferung;
- Erschliessungsrampen bei Baufeld 4 bis zu einer Tiefe von max. 2.0 m
- Sammelstellen des Abfuhrwesens,
- Bushaltestelle,
- Baute auf gemeinschaftlichem Freiraum (Pergola).

Mit der Einschränkung der besonderen Gebäude auf 5 % der Perimeterfläche werden die heute nicht im Richtprojekt enthaltenen Überdachungen von Fahrradabstellplätzen und Eingangsbereichen o. Ä. eingeschränkt. Dies auch zur Sicherung der architektonischen und städtebaulichen Qualität. Die von der Planungskommission gewünschten Überdachungen der Abstellplätze für Personenwagen im «Gewerbehof» sind von diesem Mass ausgenommen, da sie im Richtprojekt bereits heute abgebildet sind und genau lokalisiert werden können. Durch die begrünte Ausführung und die Retentionswirkung wird ein positiver Beitrag zur mikroklimatischen Situation geleistet.

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

Im Situationsplan 1:500 ist das «Baufeld unterirdisch» festgelegt, in dem insbesondere die bestehende Tiefgarage liegt. Zudem sollen Verbindungen zum Baufeld 1 (maximale Breite 3 m) und zu einem Untergeschoss in Baufeld 4 hergestellt werden können (allenfalls auch Durchfahrt, Breite 7 m).

#### 4.2.3 Baumassenziffer / Freifläche

Baumassenziffer

Die maximale Baumassenziffer von 7.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> gemäss dem rechtsgültigen Gestaltungsplan wird beibehalten. Für die Umsetzung des «Haus am Fjord» im Baufeld 1 wird teilweise auf die Möglichkeit eines Gebäudes im östlichen Teil des Baufelds 3 (Höhe 16 m) verzichtet.

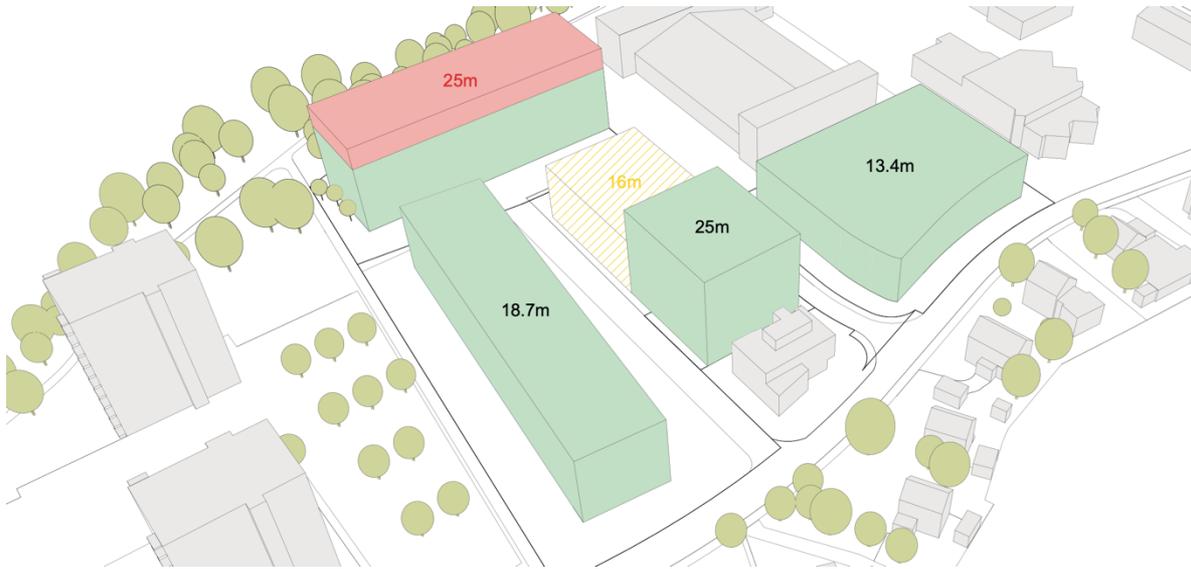


Abb. 12: Verschiebung Baumasse durch Aufstockung Baufeld 1, «Haus am Fjord» (rot) und Aufhebung Baufeld 3 Ost (gelb); Darstellung Furrer Jud Architekten März 2021

Für die Verteilung der Baumasse (insb. Baufelder 3 und 4) sind verschiedene Möglichkeiten denkbar. Gemäss nachfolgenden Darstellungen kann die maximal zulässige Baumasse innerhalb der bestehenden Mantellinien mit verschiedenen städtebaulichen Akzenten umgesetzt werden. Aufgrund der zulässigen Baumassenziffer können nicht alle Baufelder vollständig ausgefüllt werden.



Abb. 13: unterschiedliche Baumassenverteilung in den Baufeldern 3 und 4; Darstellung Furrer Jud Architekten März 2021

Gedekte Fussgängerverbindungen (Bestand) werden nicht an die Baumassenziffer angerechnet. Von der Baumassenziffer

ausgenommen ist auch ein allfälliges Gebäude bei der Bushaltestelle.

Das Areal weist eine Grundstücksfläche von rund 15 640 m<sup>2</sup> auf. Die Buchgrindelstrasse (Kat. Nr. 5624, 736 m<sup>2</sup>) ist nicht auf der Basis eines Quartierplans erstellt worden und ist nicht im kommunalen Verkehrsplan eingetragen<sup>8</sup>. Es ist nur ein beschränktes Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten der politischen Gemeinde eingetragen, welches für den Unterhalt eines Trafos nötig ist. Die Zugänglichkeit zur Nachbar-Liegenschaft Buchgrindelstrasse 15 (Sportzentrum) ist zwischen den Eigentümern mittels Dienstbarkeit gesichert. Ein Recht zu Gunsten der öffentlichen Benützung ist nicht eingetragen. Entsprechend wird die Strassenfläche als arealinterne Verkehrsfläche beurteilt und kann somit an die massgebliche Grundfläche (§ 259 PBG) angerechnet und ausgenützt werden.

Der künftige öffentliche Fussweg «Weidenweg» ist dagegen im kommunalen Verkehrsplan II (Langsamverkehr) eingetragen und kann nicht an die massgebliche Grundfläche angerechnet werden. Die genaue Lage und der Flächenabzug betreffend des Fussweges wird in Zusammenhang mit dem Eintrag des Fusswegrechts noch bestimmt.

Wegabstand / Arkade Der öffentliche Fussweg soll neu teilweise durch eine Arkade im Baufeld 1 geführt werden. Für den Fussweg ist im Erdgeschoss eine Breite von mindestens 4 m freizuhalten. Innerhalb dieses Baufelds muss das Gebäude keinen Wegabstand gemäss § 265 PBG einhalten.

Freifläche Es wird eine Freifläche von mindestens 2 600 m<sup>2</sup> vorgeschrieben. Dies entspricht einer Freiflächenziffer von rund 16.5%. Diese Freifläche ist freizuhalten von Bauten, Verkehrsflächen und Fahrzeugabstellplätzen, darf nicht versiegelt werden und ist für jeden Etappierungsstand nachzuweisen. Ein Nachweis über die Einhaltung dieser Freifläche ist im Anhang A3 enthalten.

Nicht unterbaute Abstellplätze für Personenwagen werden entsiegelt, soweit dies aufgrund der gesetzlichen Vorgaben möglich ist. Durch die Begrünung der Überdachungen von Abstellplätzen für Personenwagen und der Entsiegelung von nicht unterbauten Abstellplätzen werden weitere Massnahmen mit dem Ziel der „Schwammstadt“ vorgesehen und in diesem Sinne auch weitere Freiflächen (Art. 10 Abs. 1 GPV) geschaffen.

---

<sup>8</sup> VB 2003.00084

Besonders gute Gesamtwirkung	<p><b>4.2.4 Gestaltung</b></p> <p>Durch die Gestaltung der Bauten, Anlagen und des Freiraums für sich und im Zusammenhang mit der Umgebung muss eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt werden. Das Richtprojekt für das Baufeld 1 («Haus am Fjord») und das Freiraumkonzept dienen als wegleitende Grundlage für die Beurteilung im Baubewilligungsverfahren. Dies unter Berücksichtigung eines angemessenen Projektierungsspielraums (§ 83 PBG). Für die weiteren gewerblich genutzten Baufelder liegen weiterhin noch keine Richtprojekte vor. Die Machbarkeitsstudie für das Baufeld 4 wurde noch nicht in derselben Tiefe bearbeitet wie das «Haus am Fjord» im Baufeld 1. Entsprechend kann es hinsichtlich der konkreten Aussagen noch nicht als repräsentatives Richtprojekt herangezogen werden. Das erarbeitete Freiraumkonzept macht grundsätzliche Aussagen zu den Umgebungsbereichen A bis D sowie den entsprechenden, spezifischen Elementen.</p> <p>Das vorliegende Richtprojekt Architektur / Städtebau (Anhang A1) und das Freiraumkonzept (Anhang A3) wurden der Stadtbildkommission vorgestellt (12. November 2020) und als Grundlage für den Gestaltungsplan in zustimmendem Sinne empfohlen. Ebenso wurde die Machbarkeitsstudie Kiesplatz (Baufeld 4, Anhang A2) der Stadtbildkommission vorgestellt (14. Mai 2022) und damit der vorgelegte Stand des Gesamtprojektes seitens der Stadtbildkommission unterstützt. Die begrünnten Überdachungen der Abstellplätze für Personenwagen wurden aufgrund der Diskussion der Einwendungen in der Planungskommission (14. März 2023) in das Richtprojekt und den Gestaltungsplan aufgenommen. Das Regenwasser kann so retendiert werden und es wird ein positiver Effekt für das Mikroklima erwartet.</p>
Umgebungsbereiche	<p><b>4.2.5 Freiraum</b></p> <p>Der rechtsgültige Gestaltungsplan unterscheidet die Umgebungsbereiche A, B und C. Mit der Teilrevision des Gestaltungsplans soll jedem Gebäude ein Umgebungsbereich zugewiesen werden. Dem Baufeld 2 wird neu der Umgebungsbereich D zugeteilt.</p>
Gesamtheitliches Freiraumkonzept	<p>Um qualitativ hochwertige Aussenräume sicherzustellen, muss durch eine ausgewiesene Fachperson ein gesamtheitliches Freiraumkonzept für die Freiraumgestaltung und Bepflanzung erarbeitet werden. Dieses hat die jeweiligen spezifischen Freiraumelemente einzubinden.</p>

- Spezifische Freiraumelemente Ausgehend von diesem Freiraumkonzept werden spezifische Freiraumelemente definiert und in den Gestaltungsplan aufgenommen:
- Wegweisende Einzelbäume entlang Buchgrindelstrasse,
  - Baumkorridor «Weidenweg» mit locker angeordneten, hochstammigen Bäumen,
  - Baumreihe entlang «Eспенweg» mit hochstammigen Bäumen
  - Gestaltung Gewerbehof,
  - Fjordgarten,
  - Gemeinschaftlicher Freiraum.
- Die spezifischen Freiraumelemente «Gewerbehof», «Fjordgarten», «gemeinschaftlicher Freiraum» und der Baumkorridor «Weidenweg» werden in den GP-Vorschriften hinsichtlich ihrer Ausgestaltung und Nutzung genauer definiert.
- Bepflanzung auf Tiefgarage Für die Bepflanzung über dem «Baufeld unterirdisch» ist eine artgerechte Substratschicht vorzusehen. Aufgrund der eingeschränkten Möglichkeiten zur Versickerung auf der Tiefgarage werden die darüberliegenden Abstellplätze mit einer begrünnten Überdachung versehen und das anfallende Regenwasser retentiert.
- Bei allfälligen unterirdischen Verbindungen der bestehenden Tiefgarage mit den umgebenden Baufeldern werden die Bäume in Abstimmung auf das jeweilige Projekt gesetzt.
- Bepflanzung allgemein und im Übergang zum Naturschutzgebiet Für das gesamtheitliche Gestaltungs- und Bepflanzungskonzept sind standortgerechte und vorwiegend einheimische Pflanzen zu verwenden. Im Bereich gegenüber dem Naturschutzgebiet dürfen nur standortgerechte und einheimische Pflanzen in ihren Wildformen gepflanzt werden.

### 4.3 Erschliessungsbestimmungen

#### Fahrverkehr

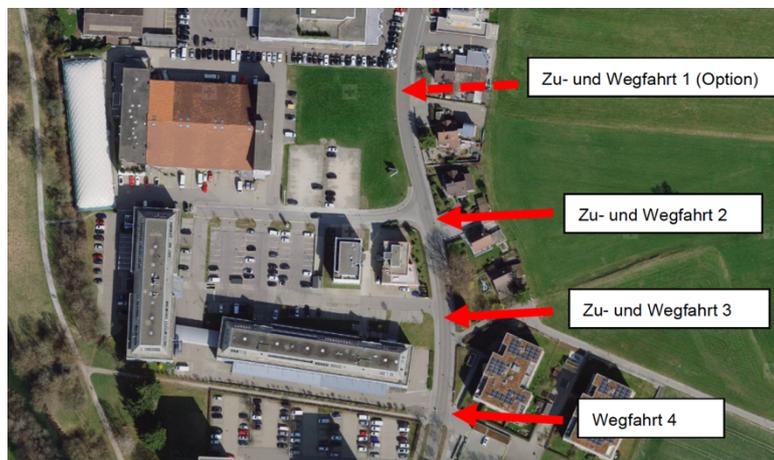


Abb. 14: Abbildung Ein- und Ausfahrten gemäss Kurzbericht Verkehrsgutachten, F. Preisig AG, März 2021

An vier Stellen sind Ein- und Ausfahrten in die Buchgrindelstrasse vorhanden oder beabsichtigt. Gemäss rechtsgültigem Gestaltungsplan muss für die Nutzung der Zu- und Wegfahrt 1 im Norden und die zusätzliche Arealzufahrt zwischen den Baufeldern 2 und 3 (Zu- und Wegfahrt 3) ein Verkehrsgutachten erstellt werden. Im Zusammenhang mit der Revision des Gestaltungsplans wurden die entsprechenden Knoten untersucht. Die grösste Anzahl Fahrten wird gemäss dem Erschliessungskonzept (vgl. Anhang A3) über die «Zu- und Wegfahrt 2» abgewickelt. Diese Fahrtenzahl ergibt sich aufgrund einer maximalen Parkplatzzahl von 320 (Stand Vorprüfung, vgl. Verkehrsgutachten Anhang A5). Es wird damit eine sehr gute Verkehrsqualitätsstufe (VQS) A berechnet. Der weiterbearbeitete Planungsstand geht von einem maximalen Parkplatzangebot von 296 aus, also einer geringeren Anzahl (Berechnung siehe Anhang A6). Entsprechend wird mindestens dieselbe Verkehrsqualität erreicht. Gemäss den gewonnenen Erkenntnissen (Verkehrsmenge, Verkehrssicherheit) können der neue und der ausgebaute Knoten genutzt werden. Die Geometrie dieser Ausfahrt 3 muss jedoch angepasst werden. Mit den Bauprojekten sind die erforderlichen Massnahmen umzusetzen.

#### Parkplätze Richtprojekt

Heute sind auf dem Areal 187 oberirdische und 88 unterirdische Abstellplätze für Personenwagen vorhanden (Total 275). Je nach Stand der Etappierung des Richtprojektes werden auf dem Areal voraussichtlich zwischen 257 (Vollausbau) und 296 Abstellplätze für Personenwagen zur Verfügung stehen. Davon befinden sich 88 in der bestehenden Tiefgarage. Ausgehend von dieser Betrachtung kann zum heutigen Zeitpunkt ausgeschlossen werden, dass eine Prüfung der Umweltverträglichkeit (mehr als 500 Abstellplätze) erforderlich wird. 20 oberirdische

Abstellplätze sind im Grundbuch<sup>9</sup> für Drittliegenschaften, ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters, bereitzustellen. Für die Nutzungen im Areal werden damit 237 (Vollausbau) bis 276 Abstellplätze für Personenwagen zur Verfügung stehen. Trotz der zunehmenden Nutzflächen wird also die Anzahl bestehender Abstellplätze reduziert.

Insbesondere die oberirdischen Abstellplätze werden von 187 (heute) auf 73 (Vollausbau) reduziert und wo möglich entsiegelt. Aufgrund der Drittnutzungen stehen bei einem Vollausbau 52 oberirdische Abstellplätze für die Nutzungen im Areal zur Verfügung.

Bedarf Parkplätze PPV Für die Berechnung der erforderlichen Anzahl Abstellplätze für Personenwagen und Velos ist die jeweils rechtskräftige Verordnung über Abstellplätze der Stadt Wetzikon massgebend.

Für die Nutzungen im Bestand und für die künftigen Nutzungen in den Baufeldern 1 und 4 können bereits konkretere Aussagen gemacht werden. Dagegen sind die künftigen Nutzungen in den Baufeldern 2 und 3 heute noch nicht bekannt. Insbesondere die verschiedenartigen, gewerblichen Nutzungen können einen sehr unterschiedlichen Parkplatzbedarf auslösen.

	PPV min.	PPV max.
Baufeld 1	105	187
Baufeld 2	101	202
Baufeld 3	16	32
Baufeld 4	25	52
Total Nutzungen im GP-Perimeter	247	473
Drittnutzungen	20	20

Abschätzung Parkplatzbedarf gemäss PPV ohne Mobilitätskonzept

Aus dem Vergleich zwischen Richtprojekt und der erforderlichen Gesamtzahl gemäss PPV ergibt sich, dass bei einer vollständigen Nutzung des Areals aufgrund der heutigen Annahmen der Minimalbedarf an Fahrzeugabstellplätzen knapp nicht mehr gedeckt werden kann.

<sup>9</sup> 15 PP gemäss Servitutenprotokoll Nr. 2287,  
3 PP gemäss Servitutenprotokoll 5103,  
2 PP gemäss Servitutenprotokoll Nr. 5104

Mit jeder Baueingabe wird die erforderliche Anzahl von Fahrzeugabstellplätzen aufgrund der geplanten Nutzungen berechnet. Entsprechende Massnahmen sind zu bestimmen (z.B. Anpassung Nutzungen, Schaffung zusätzlicher Parkplätze innerhalb Gebäude). Sollte keine genügende Anzahl Abstellplätze angeboten werden können, sind auf der Basis eines Mobilitätskonzepts Massnahmen zu bestimmen.

Eine Unterschreitung des Minimalwerts ist zulässig, soweit erforderliche Massnahmen aufgrund eines Mobilitätskonzepts definiert und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt sind. Ebenso kann eine Unterschreitung des Minimalwerts aufgrund der Massnahmen erfolgen, welche das «2000-Watt-Areal» Zertifikat erfordert. Auch dieses bedingt die Erstellung eines Mobilitätskonzepts.

Bei einer Reduktion der Anzahl Parkplätze gegenüber der in der Parkplatzverordnung verlangten minimalen Anzahl Parkplätze (Mobilitätskonzept) müssen zuerst die oberirdischen Parkplätze im Gewerbehof reduziert werden<sup>10</sup>.

Lage der Parkplätze Mit der Revision des Gestaltungsplans werden die bestehenden und die zukünftig möglichen Fahrzeugabstellplätze aufgenommen und deren Lage bestimmt. Im Gewerbehof sind oberirdische, überdeckte Abstellplätze für Personenwagen zulässig. Aufgrund der effektiven Situation vor Ort und der Lage des Baufelds 3, welche sich über die heutige Tiefgaragenzufahrt ausdehnt, sind die überdeckten Fahrzeugabstellplätze «Gewerbehof») auch im westlichen Bereich von Baufeld 3 zulässig. Diese Abstellplätze werden mit einer begrünten Überdachung gestaltet und das Regenwasser wird retendiert. Zudem werden diese Überdachungen mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ausgerüstet.

Im Umgebungsbereich C (heute Kiesplatz) sollen die oberirdischen Fahrzeugabstellplätze bis zur Überbauung des Baufelds 4 erweitert werden dürfen. Auch diese Überdachungen werden begrünt, das Regenwasser retendiert und es werden Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie angebracht. Die 8 Abstellplätze, welche von der Liegenschaft Buchgrindelstrasse 15 (BUG 15) her zugänglich sind und von Dritten genutzt werden (grundbuchrechtlich gesichert), bleiben erhalten.

Die bestehende Tiefgarage mit ca. 90 Abstellplätzen bleibt ebenfalls erhalten. Gemäss der Machbarkeitsstudie Kiesplatz

---

<sup>10</sup> Gemäss Protokoll der Planungskommission Wetzikon vom 14. März 2023

werden im Baubereich 4 («Haus zur Birke») auch Fahrzeugabstellplätze im Gebäudevolumen angeboten.

Mit der Umsetzung des ersten massgebenden Bauvorhabens werden auch die oberirdischen Fahrzeugabstellplätze im «Gewerbehof» und im «Fjordgarten» reduziert. Im Bereich des «gemeinschaftlichen Freiraums» werden sie aufgehoben. An deren Stellen entstehen Grün- und Aufenthaltsbereiche mit entsprechender Möblierung und Bepflanzung.

Im Situationsplan werden Standorte bezeichnet, an denen gedeckte Fahrradabstellplätze umzusetzen sind. Aufgrund des Projektierungsstandes werden noch keine weiteren Standorte festgelegt. Die Fahrradabstellplätze sind auch im Freiraumkonzept dargestellt.

Tempo 30 /  
Wendeschleife für Lastwagen

 Tempo 30, verfügt

 Hauptverkehrsstrassen (HVS)

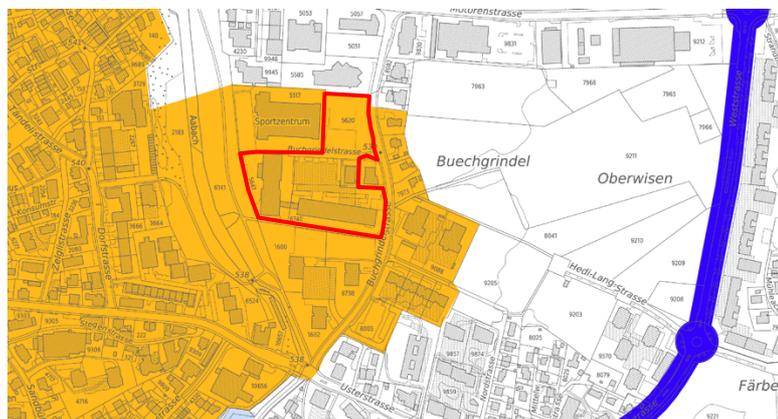


Abb. 15: Tempo 30 Zonen, www.maps.zh.ch, März 2023

Seit August 2022 ist ein Teil der Buchgrindelstrasse als Tempo 30 Zone definiert. Als flankierende Massnahme kann auf dem Gestaltungsplanareal eine Lastwagenwendeschleife angeboten werden (Einfahrt bei 2 und Ausfahrt bei 4, siehe Abb. 13). Es wird davon ausgegangen, dass dieser Verkehrsablauf nur äusserst selten genutzt und damit die Verkehrssicherheit kaum beeinflusst wird. Der Verkehrsablauf in der Tempo 30 Zone könnte damit verbessert werden.

#### Abfallbewirtschaftung

Die Abfallbewirtschaftung ist zusammen mit dem Baubewilligungsverfahren zu regeln. Es sind genügend geeignete Flächen für die Entsorgung der im Gestaltungsplanperimeter anfallenden Abfälle sicherzustellen. Die Entsorgung von Siedlungsabfällen aus Wohnnutzungen hat grundsätzlich über Unterflurcontainer zu erfolgen. Mit dem Freiraumkonzept wurde ein Standort beim Baufeld 1 bestimmt.

#### 4.4 Nachhaltigkeit, Umwelt

**2000-Watt-Areal** Neubauten und umfassende Umbauten sind gemäss dem Standard „2000-Watt-Areal“ zertifizieren zu lassen, soweit dies mit der beabsichtigten Nutzung möglich ist. Die energetischen Anforderungen gemäss dem städtischen Energieplan und von strengeren, kantonalen Vorgaben sind einzuhalten und im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzverordnung zu optimieren.

Gemäss dem geänderten Energiegesetz soll der Energieverbrauch pro Person und Jahr gegenüber dem Stand im Jahr 2000 bis 2035 um 16%, und bis 2050 um 43% sinken. Diese Vorgaben genügen nicht, um die Klimaziele des Weltklimarats, und Netto Null bis 2050 zu erreichen. 2000-Watt Areale können dazu beitragen, dass entlang des SIA-2040 Effizienzpfads mit sinnvollen, politisch und wirtschaftlich machbaren Methoden, diese Ziele dennoch erreicht werden können.

Das Areal soll im Sinne eines «2000-Watt Areals in Transformation» weiterentwickelt werden, indem Massnahmen wie PV-Anlagen, Fassadenbegrünung, Wärmepumpen, Anergierung oder Fernwärme, Mobilitätskonzept und Controlling, Carsharing und Parkplatzminimierung verwirklicht werden sollen. Mit diesen Massnahmen soll das Areal «Aawisen» zu einem nachhaltigen Lebensraum für Wohnen und Arbeiten umgebaut, und zu einem Pilotprojekt für das ganze Quartier werden.

Gleichzeitig sollen auch die kommunalen Klima- und Energieziele berücksichtigt, und dem Wunsch nach einer «Smart City Wetzikon» mit der «Smarten Zelle Aawisen» entsprochen werden. Die Arealträgerschaft verpflichtet sich zu einer entsprechenden Machbarkeitsstudie in frühem Planungsstadium. Um eine hohe Attraktivität für die Arealnutzenden und eine gute Bewertung im Rahmen einer 2000-Watt-Areal-Prüfung zu erreichen, soll die Einrichtung ergänzender Mobilitätsangebote geprüft werden.

**Wärmeverbund** Im Zusammenhang mit einem projektierten Wärmeverbund, erklärt sich die Grundeigentümerschaft bereit, einen Raum für die Unterverteilung der Fernwärme anzubieten. Der Standort ist zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht bestimmt. Ebenso ist der Raumbedarf noch zu bestimmen.

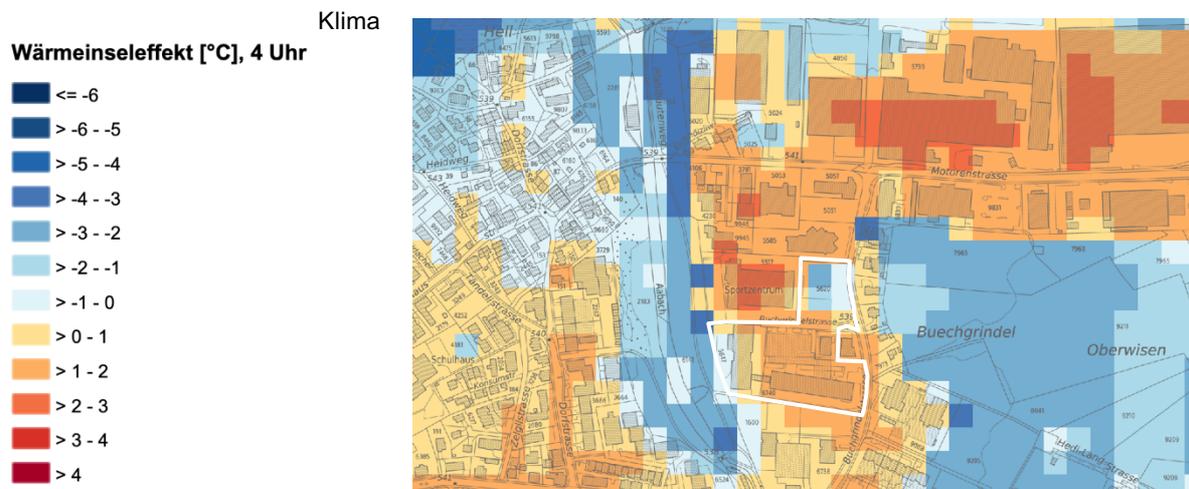


Abb. 16: Klimaanalysekarte (4 Uhr), Wärmeineffekt<sup>11</sup>, [www.maps.zh.ch](http://www.maps.zh.ch), Februar 2022

Die lokalklimatischen Verhältnisse sollen im Rahmen von Gestaltungsplanverfahren verbessert werden und Wärmeinseln soll entgegengewirkt werden. Gemäss den Klimaanalysekarten liegen die Wärmeinseln auf den dicht bebauten Grundstücken mit grossflächig versiegelten Umgebungsflächen, was in Gewerbe- und Industriegebieten durchaus typisch ist. Dies aufgrund der durch die Nutzung bedingten Umschlagsflächen, grossen Gebäudekuben und bestehenden oberirdischen Parkierungsflächen.

Der Gestaltungsplan wirkt in folgender Hinsicht den Wärmeinseln entgegen und fördert eine Verbesserung des Lokalklimas:

- Beschattung durch Baumbepflanzungen «Espenweg», «Weidenweg», Buchgrindelstrasse, Fjordingarten und Fassadenbegrünung
- Ergänzende Begrünung des gemeinschaftlichen Freiraums
- Begrünte Überdachungen der Abstellplätze für Personenkraftwagen im Gewerbehof und im Baufeld 4
- Entsiegelung gemeinschaftlicher Freiraum
- Entsiegelung Parkplatz Neugestaltung als Fjordingarten
- Fassadenbegrünung (Baufeld 1)
- Entsiegelung von nicht unterbauten Fahrzeugabstellplätzen
- ökologisch wertvolle, wasserspeichernde Dachbegrünungen
- Einschränkung der Unterbaubarkeit

<sup>11</sup> Der nächtliche Wärmeineffekt zeigt die Abweichung vom Temperaturmittelwert. Die mittlere Lufttemperatur (4Uhr) innerhalb des Kantonsgebietes liegt bei den angenommenen meteorologischen Rahmenbedingungen bei 16.3 °C.

Zudem wird das Gestaltungsplangebiet als «2000-Watt-Areal» zertifiziert.

**Lärmschutz ES III** Der Gestaltungsplanperimeter ist entsprechend dem rechtsgültigen Zonenplan der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet. Hinsichtlich der Wohnnutzungen wurde die Lärmbelastung in einem Lärmgutachten untersucht (siehe Anhang A4). Insbesondere galt es den Industrie- und Gewerbelärm zu berücksichtigen. Die Belastungsgrenzwerte von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht können eingehalten werden.<sup>12</sup>

**Boden** Der gesamte Gestaltungsplanperimeter ist im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KbS) als belasteter eingetragen (Standortnummer 0121/D.0034-000). Es sind jedoch keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten. Ebenso ist das Areal im Altlastenverdachtsflächen-Kataster bezeichnet. Soweit massgebliche Bodenverschiebungen vorgenommen werden, ist im Baubewilligungsverfahren das kantonale Altlastenverfahren durchzuführen.

**Öffentliche Gewässer** Im Geltungsbereich des Gestaltungsplans befindet sich kein öffentliches Gewässer.

**Grundwasser und Gewässerschutz**

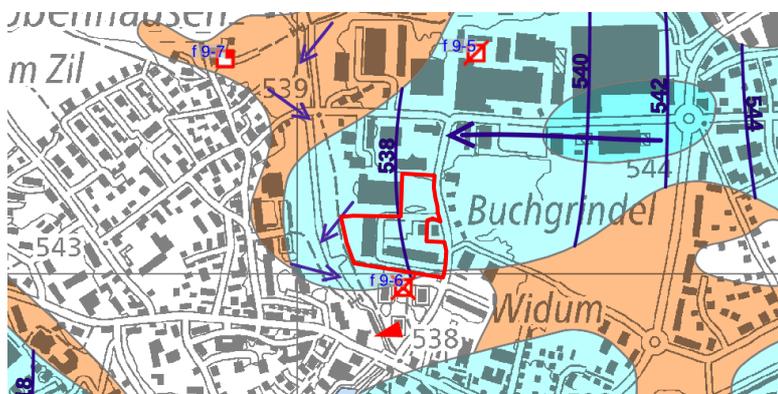


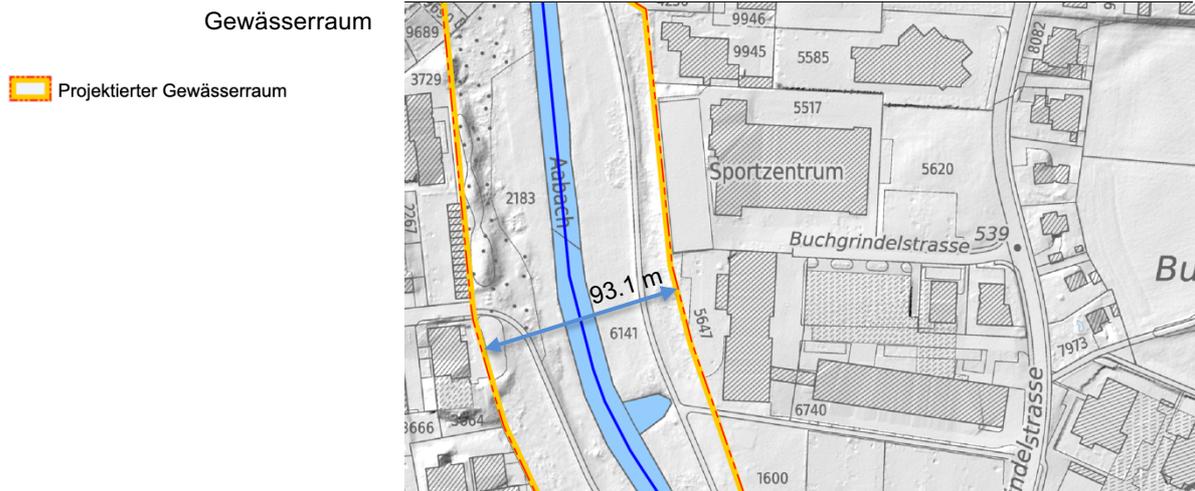
Abb. 17: Auszug Grundwasser Mittelwasserstand, [www.maps.zh.ch](http://www.maps.zh.ch), Gestaltungsplanperimeter rot umrandet, [www.maps.zh.ch](http://www.maps.zh.ch), Stand Mai 2022

Der Gestaltungsplanperimeter gehört zu einem Gebiet mit mittlerer Grundwassermächtigkeit (2 bis 10 m). Der langjährige Mittelwasserstand befindet sich bei rund 538 m.ü.M. Der gewachsene Boden liegt bei ca. 539 m.ü.M.

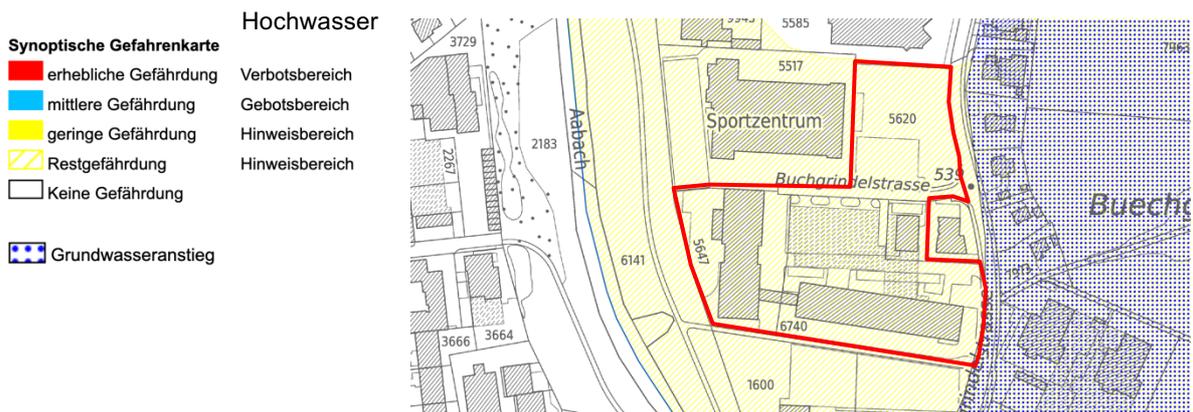
Gemäss der Gewässerschutzkarte des Kantons Zürich liegt der Gestaltungsplanperimeter im Gewässerschutzbereich Au.

<sup>12</sup> Gestützt auf den Bericht zur kantonalen Vorprüfung vom 13. Dezember 2021 sind keine spezifischen lärmrechtlichen Anforderungen in den GP Vorschriften gefordert.

Untergeschosse haben die Anforderungen der Gewässerschutzgesetzgebung zu erfüllen. Für die Projektierung ist insbesondere das Merkblatt «Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen» der kantonalen Baudirektion, AWEL (Februar 2019) massgebend. Es kann damit maximal ein Untergeschoss bis maximal 3 m unter das gewachsene Terrain erstellt werden.



Die öffentliche Auflage des Gewässerraums ist erfolgt. Der massgebende Abschnitt des Aabachs WAa\_5 hält eine Gewässerraum von 93,1 m frei. Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist damit nicht betroffen.



Auf dem Areal des Gestaltungsplans wird eine Restgefährdung (gelb schraffierter Bereich) festgestellt, die keiner konkreten Schutzmassnahmen bedarf. Die Erdgeschosse der Bestandesbauten bleiben bestehen. Im Rahmen von kommenden

Bauprojekten werden mögliche Schutzmassnahmen bei Gebäudeöffnungen (insbesondere Lüftungsschächte, Türöffnungen, Tiefgarageneinfahrt etc.) weitergehend geprüft.

Auch der Planeintrag «Grundwasseranstieg» wird diesbezüglich in die Beurteilung der Massnahmen einbezogen. Aufgrund der Höhenverhältnisse im Areal sind Massnahmen insbesondere am Gebäude im Baufeld 2 oder an der angrenzenden Umgebung zu prüfen.

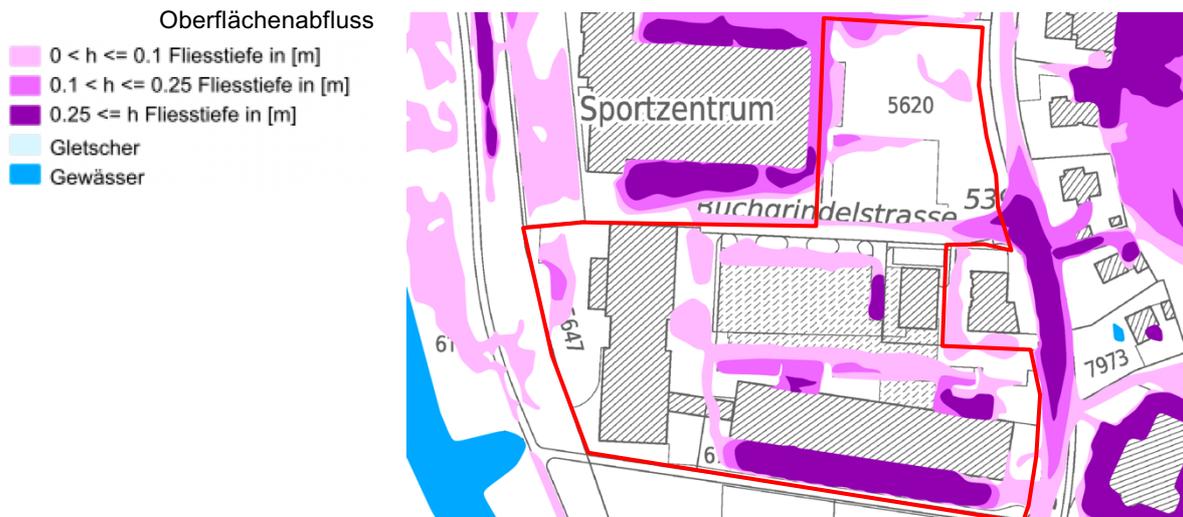


Abb. 20: Karte Oberflächenabfluss, www.maps.zh.ch, Februar 2022

Gemäss der vorliegenden Karte zum Oberflächenabfluss ist insbesondere das Gebäude in Baufeld 2 betroffen. Allfällige Schutzmassnahmen sind auch in Zusammenhang mit dem Grundwasseranstieg ausserhalb des Areals zu bestimmen.

**Beleuchtung** 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. Die jeweiligen Massnahmen werden mit der Baueingabe und im Bewilligungsverfahren bestimmt.

#### 4.5 Weiteres

**Etap pierung** Die Etap pierung der Baufelder 1 bis 4 ist frei. Für die Umsetzung der «Smarten Zelle» steht die Aufstockung und die Umbauten im Baufeld 1 im Vordergrund. Auch für das Baufeld 4 wurde bereits eine Machbarkeitsstudie erarbeitet. Die definitive Abfolge der einzelnen Projekte kann heute aber nicht festgelegt werden. Zur Sicherstellung der nötigen städtebaulichen und

aussenräumlichen Massnahmen, die auch im öffentlichen Interesse liegen, werden im Gestaltungsplan Bedingungen für verschiedene Etappierungsphasen festgelegt. Mit der Umsetzung einzelner Baufelder sind immer auch Massnahmen an der Umgebungsgestaltung vorzunehmen. Mit der Wohnnutzung ist auch die Gestaltung von Spiel- und Ruheflächen (Art. 47 BZO) verbunden.

Im Zusammenhang mit dem ersten massgebenden Bauvorhaben sind qualitätsbildende Freiraumelemente (Initialmassnahmen) umzusetzen:

- Wegweisende Einzelbäume entlang Buchgrindelstrasse
- Baumreihe entlang des «Espenwegs»
- Baumkorridor «Weidenweg»
- «gemeinschaftlicher Freiraum» (z.B. mit Pergola)
- Begrünte Überdachung der Abstellplätze für Personenwagen mit Regenwasserretention im «Gewerbehof»

Bereits in dieser ersten Etappe werden für die Nutzer im Areal (Beschäftigte, Bewohner, Kunden, Besucher) ausreichende, gut gestaltete und begrünte Aussenräume bereitgestellt. Die Nordseite des Baufeldes 2 kann ebenfalls bereits in einer ersten Bauetappe mit Aufenthaltsbereichen bei den Gebäudezugängen aufgewertet werden.

Bei einem Start im Baufeld 1 werden zudem der gesamte Fjordgarten und die weiteren umgebenden Aussenräume mitsamt der erforderlichen Spiel- und Ruheflächen zugunsten der Nutzenden gestaltet und das Erdgeschoss wird hinsichtlich des öffentlichen Fusswegs zurückgebaut.

Sollte in einer ersten Bauetappe ein Neubau im Baufeld 4 erstellt werden, wird aufgrund der erforderlichen Freiflächen (Art. 10 Abs. 2 GP-Vorschriften) auch bereits ein Teil des Fjordgartens umgesetzt und für die Beschäftigten als Aufenthaltsbereich gestaltet. Der Zugang zum Naturschutzgebiet wird im Rahmen der heutigen Möglichkeiten weiterhin gewährleistet. Eine Reduktion des Gebäudevolumens im Erdgeschoss des «Haus am Fjord» (Baufeld 1) und eine interne Neuorganisation aufgrund einer neuen Adressierung von Osten (Gewerbehof) wird in diesem Projektstand als baulich und wirtschaftlich unverhältnismässig beurteilt.

Die Zusammenhänge der einzelnen Bauvorhaben mit der Freiraumgestaltung sind in den GP-Vorschriften enthalten.

Mehrwertausgleich Das Verfahren zur Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs in die Bau- und Zonenordnung der Stadt Wetzikon läuft.

Betreffend der Teilrevision des Gestaltungsplans Aawisen wird der Mehrwertausgleich in einem städtebaulichen Vertrag (§ 19 Abs. 5 Mehrwertausgleichsgesetz) geregelt. Die Erarbeitung und Unterzeichnung dieser Regelungen sind mit dem Gestaltungsplanverfahren verknüpft. Der städtebauliche Vertrag wird im Grundbuch angemerkt (§ 22 Abs. 3 MAG).

## 5 VERFAHRENSABLAUF

### 5.1 Kantonale Vorprüfung

Erste kantonale Vorprüfung Gestützt auf das Schreiben ARE 21-1121 des Amtes für Raumentwicklung vom 14. Dezember 2021 basiert der Gestaltungsplan auf sorgfältig erarbeiteten Grundlagen. Das Ergebnis der Testplanung «Smarte Zelle» wurde in qualitativ hochstehende Richtprojekte sowie in die Gestaltungsplanvorlage überführt. Dem Gestaltungsplan wurde eine vorbildliche Auseinandersetzung mit den Themen Lokalklima und Energie zugeschrieben. Einzelne Inhalte waren aber auch noch zu schärfen resp. zu ergänzen, wie zum Beispiel.

- Sicherung von spezifischen Bestandteilen des Freiraumkonzepts
- Konkretisierende Bestimmungen zum Naturschutz / Lichtverschmutzung
- Hitzeminderung

Die entsprechenden Präzisierungen und Ergänzungen wurden vorgenommen.

Zweite kantonale Vorprüfung Die kantonale Baudirektion hat mit Schreiben ARE 22-1087 vom 7. Dezember 2022 zum überarbeiteten Stand des Gestaltungsplans Stellung genommen und damit die zweite kantonale Vorprüfung abgeschlossen. In diesem Zusammenhang wurde auch überprüft, inwiefern die Anliegen aus der ersten kantonalen Vorprüfung umgesetzt worden sind.

«Demnach wurde die Vorlage auf Grundlage der Beurteilung der städtischen Planungskommission und der kantonalen Vorprüfung überarbeitet. Die Anträge und Empfehlungen aus dem ersten Vorprüfbericht des ARE vom 13. Dezember 2021 wurden umfassend berücksichtigt und sachgerecht umgesetzt. Der Gestaltungsplan erweist sich in der vorliegenden Fassung als rechtmässig, zweckmässig und angemessen und kann unter Berücksichtigung eines verbleibenden Antrags genehmigt werden. Dieser Antrag betrifft das Thema Altlasten, welches im Planungsbericht zu ergänzen ist.»<sup>13</sup>

Gemäss telefonischer Besprechung vom 13. Dezember 2022 mit der zuständigen Bearbeiterin<sup>14</sup> des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft genügt für den aktuellen Verfahrensstand des

<sup>13</sup> Zitat aus Bericht zur zweiten kantonalen Vorprüfung ARE 22-1087, 7. Dezember 2022.

<sup>14</sup> Kantonale Baudirektion Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft, Sektion Altlasten, Frau Silvia Moor

Gestaltungsplans die Feststellung, dass der gesamte Gestaltungsplanperimeter im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KbS) als belasteter Standort eingetragen ist (Standortnummer 0121/D.0034-000). Es sind jedoch keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten. Ebenso ist das Areal im Altlastenverdachtsflächen-Kataster bezeichnet. Soweit massgebliche Bodenverschiebungen vorgenommen werden, ist im Baubewilligungsverfahren das kantonale Altlastenverfahren durchzuführen. Der vorgehend genannte Antrag wird damit erfüllt.

## 5.2 Kommunale Vorprüfung

Erste kommunale Vorprüfung Mit Beschluss vom 10. Januar 2022 hat der Planungsausschuss Wetzikon die kommunale Vorprüfung abgeschlossen und entsprechend Stellung genommen.

Demnach weist die Richtprojekte und das Freiraumkonzept als Grundlage für den Gestaltungsplan hohe Qualitäten auf. Die Qualitäten werden grösstenteils gesichert. Unter Vorbehalt der geforderten Überarbeitungen und der Berücksichtigung der Auflagen und Empfehlungen des kantonalen Amtes für Raumentwicklung (Vorprüfungsbericht vom 13. Dezember 2021) kann der Teilrevision des Gestaltungsplans aus Sicht des Planungsausschusses zugestimmt werden.

Folgende Auflagen, Empfehlungen und Hinweisen aus der kommunalen Vorprüfung wurden in der Stellungnahme festgehalten:

- Die Abstandssituation gegenüber dem Naturschutzgebiet bedarf der Zustimmung des Parlaments.
- Die Freiraumelemente gemäss Art. 17 Abs. 2 sollen mit dem ersten massgeblichen Bauvorhaben sichergestellt werden.
- Der «gemeinschaftliche Freiraum» soll mit dem ersten massgeblichen Bauvorhaben realisiert und die betroffenen Aussenparkplätze reduziert werden.
- Die Anforderungen des städtischen Energieplans sowie strengere übergeordnete Vorgaben im Energiebereich müssen eingehalten werden.

Der Gestaltungsplan wurde entsprechend angepasst.

Zweite kommunale Vorprüfung Gemäss dem Protokoll der Planungskommission vom 29. September 2022 erfüllt der vorliegende Entwurf der Teilrevision des Gestaltungsplans die zentralen Auflagen der ersten kantonalen Vorprüfung und der Stadtbildkommission. Insbesondere wurden die Elemente der Aussenraum- und Grünraumgestaltung

präzisiert und deren Umgang in Bezug auf die Etappierung in den Vorschriften gesichert (Initialmassnahmen). Ebenfalls positiv gewertet wurden die Bestimmungen, welche die Aussenraumgestaltung gegenüber dem Naturschutzgebiet sicherstellt.

### 5.3 Öffentliche Auflage und Anhörung

**Verfahren** Der Planungskommission der Stadt Wetzikon hat an der Sitzung vom 29. September 2022 die Unterlagen der Teilrevision des Gestaltungsplans «Aawisen» zuhanden der öffentlichen Auflage und Vernehmlassung durch die nach- und nebengeordneten Planungsträger im Sinne von § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) verabschiedet.

Die Gestaltungsplanunterlagen und der städtebauliche Vertrag wurden während 60 Tagen vom 7. Oktober 2022 bis zum 6. Dezember 2022 im Stadthaus beim Schalter «Bau + Planung» öffentlich aufgelegt und digital, auf der Website der Stadt, publiziert.

**Bericht zu den Einwendungen** Der Umgang mit den Einwendungen ist in einem eigenständigen Bericht dokumentiert. Gestützt auf § 7 Abs. 3 PBG wird über die nicht berücksichtigten Einwendungen gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden. Der genannte Bericht behandelt alle eingegangenen Stellungnahmen, auch die Einwendungen, welche berücksichtigt wurden.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage und der Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger (Region und Nachbargemeinden) gingen innerhalb der Auflagefrist 4 Stellungnahmen ein. Diese behandelten insbesondere folgende Hauptthemen:

- Oberirdische Parkierung
- Entwässerung
- Nutzungsvorgaben und Wohnanteil
- Gebäudehöhen

Ein Teil der Anliegen war in den Unterlagen der öffentlichen Auflage bereits berücksichtigt. Die Projektverfasserin hat sich mit den Einwendungen auseinandergesetzt und der Planungskommission Wetzikon einen Vorschlag für die Behandlung unterbreitet. Die Planungskommission hat den Umgang mit den Einwendungen am 31. Januar 2023 und 14. März 2023 beraten und ihre Stellungnahme ausgestellt.

Hinsichtlich der vorhandenen Platzverhältnisse, welche im Vollausbau höchstens die minimale Parkplatzzahl gemäss

städtischer Parkplatzverordnung zulassen, und dem Umstand, dass nur ein Untergeschoss (3 m unter Terrain) erstellt werden darf, wird die Forderung nach einer minimalen Parkplatzzahl grundsätzlich erfüllt. Die geforderten Qualitäten hinsichtlich der Hitzeminderung, «Schwammstadt» und Entsiegelung können auch mittels anderer Massnahmen erreicht werden.

Um der Bildung einer Hitzeinsel beim Gewerbehof und beim gemeinschaftlichen Freiraum entgegenzuwirken und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen, sind unter anderem folgende Massnahmen und im Gestaltungsplan zu sichern:

- Überdachung der Parkplätze beim «Gewerbehof»
- ökologisch wertvolle Begrünung der Parkplatzüberdachung mit Regenwasser-Retention
- möglichst grosse Flächen entsiegeln und begrünen
- Bei einer Reduktion der Anzahl Parkplätze gegenüber der in der Parkplatzverordnung verlangten minimalen Anzahl Parkplätze (mittels Mobilitätskonzept gem. Art. 14 Abs. 7 GPV) müssen zuerst die oberirdischen Parkplätze im Gewerbehof reduziert werden.

Die Planungskommission empfiehlt, dass die oberirdischen Parkplätze bewirtschaftet werden (inkl. Zufahrt und Gebühren). Des Weiteren wurde die Abteilung Tiefbau beauftragt, die Realisierung einer Bushaltestelle an der Buchgrindelstrasse überprüfen.

#### Umsetzung Einwendungen

Hinsichtlich den eingegangenen Einwendungen und der Beurteilung der Planungskommission wurden insbesondere folgende Anpassungen an den Unterlagen des Gestaltungsplan vorgenommen:

- Gestaltung «Gewerbehof» (Überdachung, Begrünung, Retention) gemäss Vorgaben Planungskommission, inkl. Zusammenhang mit Mobilitätskonzept
- Überdachung von allfälligen, oberirdischen Fahrzeug-Abstellplätzen (Überdachung, Begrünung, Retention) im Baufeld 4 und Sichtschutzbepflanzung gegenüber Buchgrindelstrasse bei Erweiterung der heutigen Anzahl Abstellplätze
- Wegbreite von der Arkade bis zum Aabach min. 3 m
- Parkplatzbewirtschaftung

Seitens der Eigentümerschaft werden die gestellten Anforderungen erfüllt. Zusätzlich werden die Überdachungen von Abstellplätzen für Personenwagen mit Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ausgestattet. Bei einem Rückbau der Überdachungen im «Gewerbehof» wird die entstehende Fläche zugunsten

des Aufenthalts gestaltet und der Situation entsprechend begründet.

Bereits heute werden mit Ausnahme von wenigen Besucher-/IV-Parkplätzen sämtliche sich auf dem Areal befindlichen Parkplätze bewirtschaftet. Dies soweit sie nicht aufgrund von Dienstbarkeiten Dritten unentgeltlich überlassen werden müssen. Für frei zugängliche Parkplätze werden Gebühren entsprechend der Tarife der Stadt Wetzikon angewandt. Die Einhaltung wird zudem bereits heute im Rahmen eines Parkplatz-Managements täglich kontrolliert und bei Zuwiderhandlung mit Bussen sanktioniert.

## A ANHANG

A1 Richtprojekt Architektur / Städtebau

A2 Machbarkeitsstudie Kiesplatz

A3 Freiraumkonzept

A4 Lärmgutachten

A5 Verkehrsgutachten (Stand kantonale Vorprüfung)

A6 Berechnung Fahrzeugabstellplätze (Stand öffentliche Auflage)

A7 Impulsberatung Amt für Verkehr



## A1 Richtprojekt Architektur / Städtebau

# Haus am Fjord

# Richtprojekt

06. Mai 2021

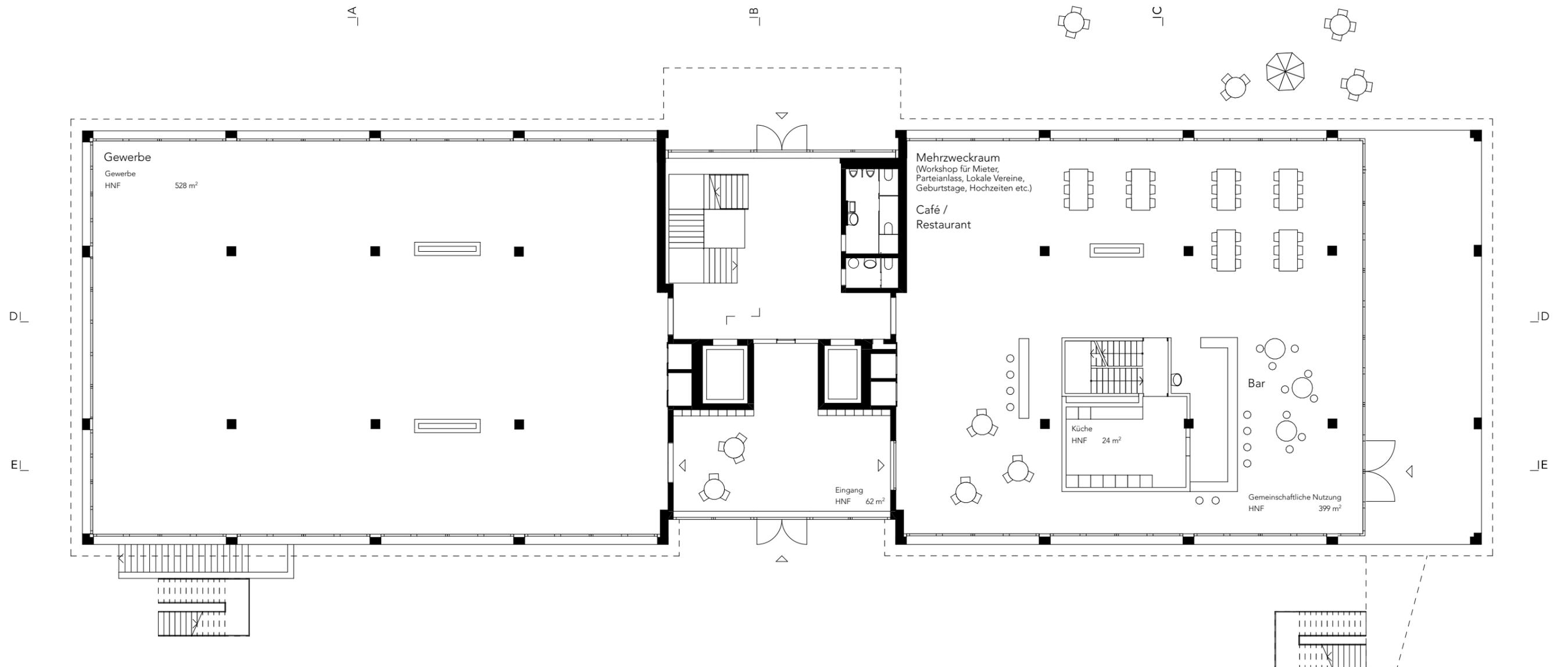
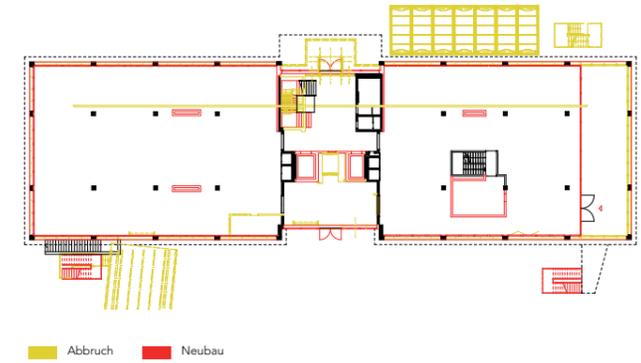
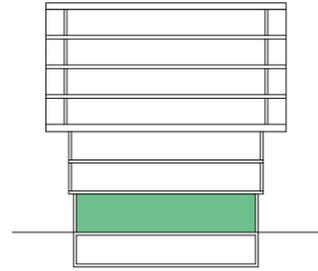
# Inhalt

1_Visualisierung	S.4
2_Grundrisse 1:200	S.5
3_Schnitte 1:200	S.14
4_Fassaden 1:200	S.19

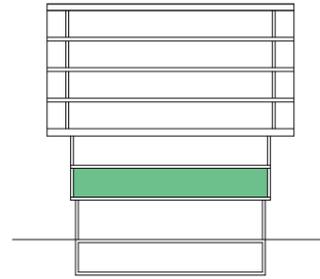


# 2\_Grundrisse 1:200

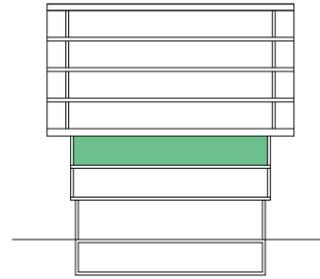
## Grundriss Erdgeschoss 1:200



Grundriss 1. Obergeschoss 1:200



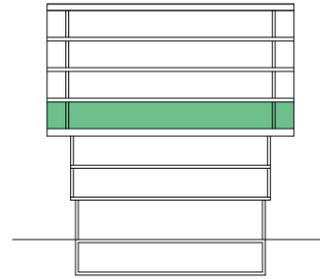
Grundriss 2. Obergeschoss 1:200



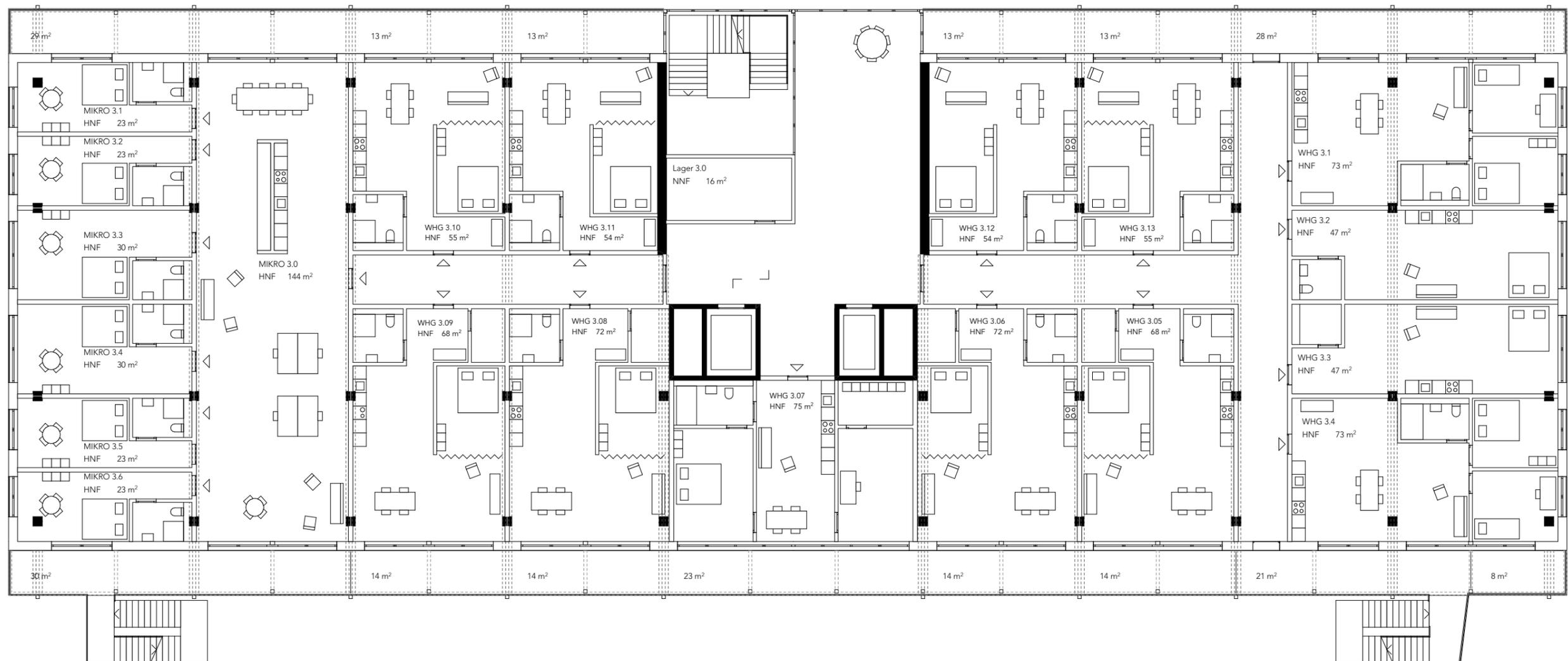
Abbruch    Neubau



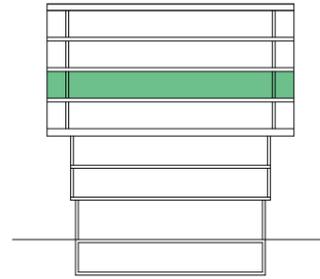
Grundriss 3. Obergeschoss 1:200



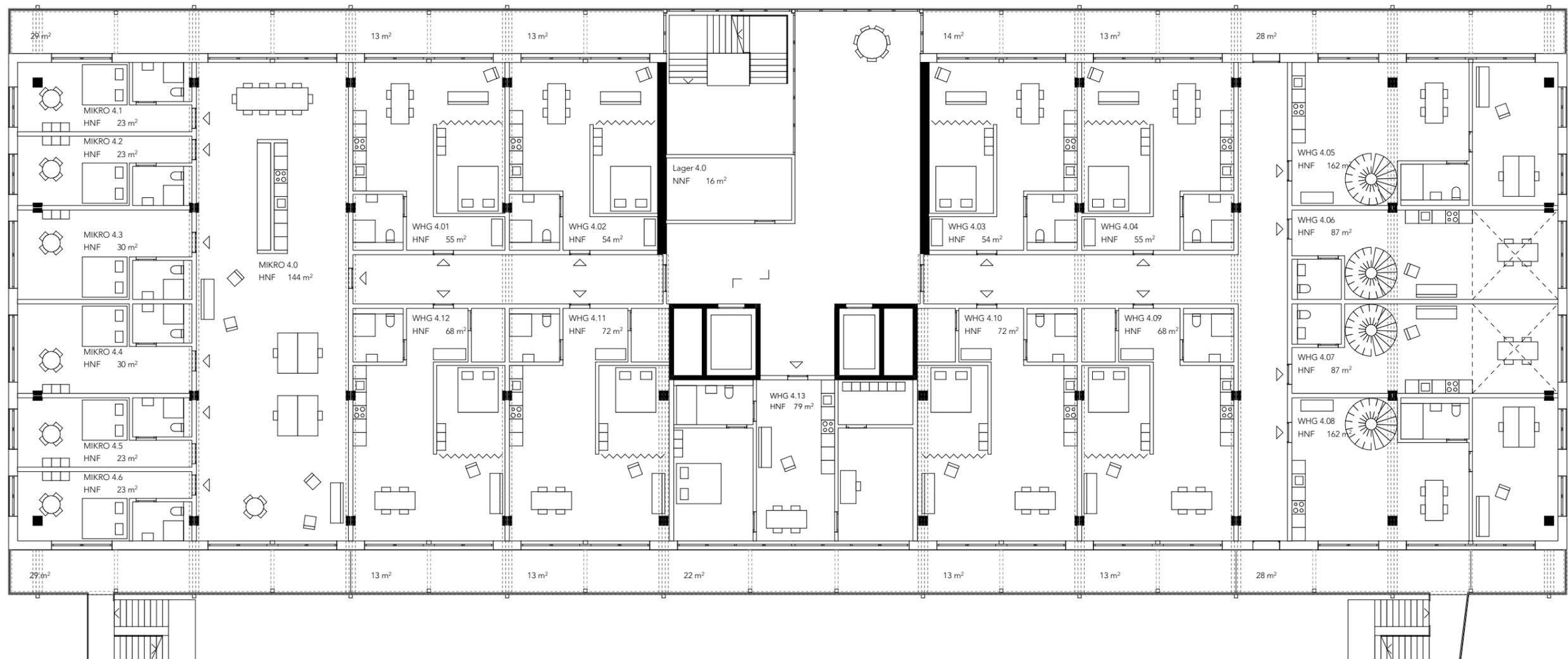
Abbruch    Neubau



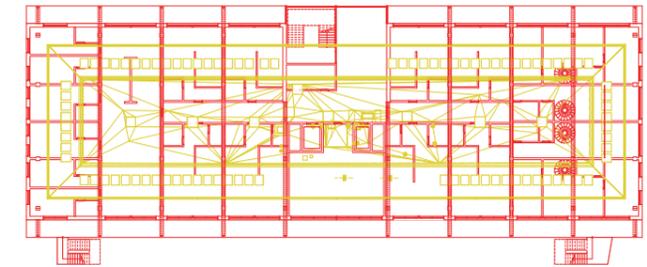
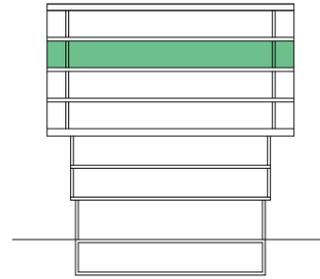
Grundriss 4. Obergeschoss 1:200



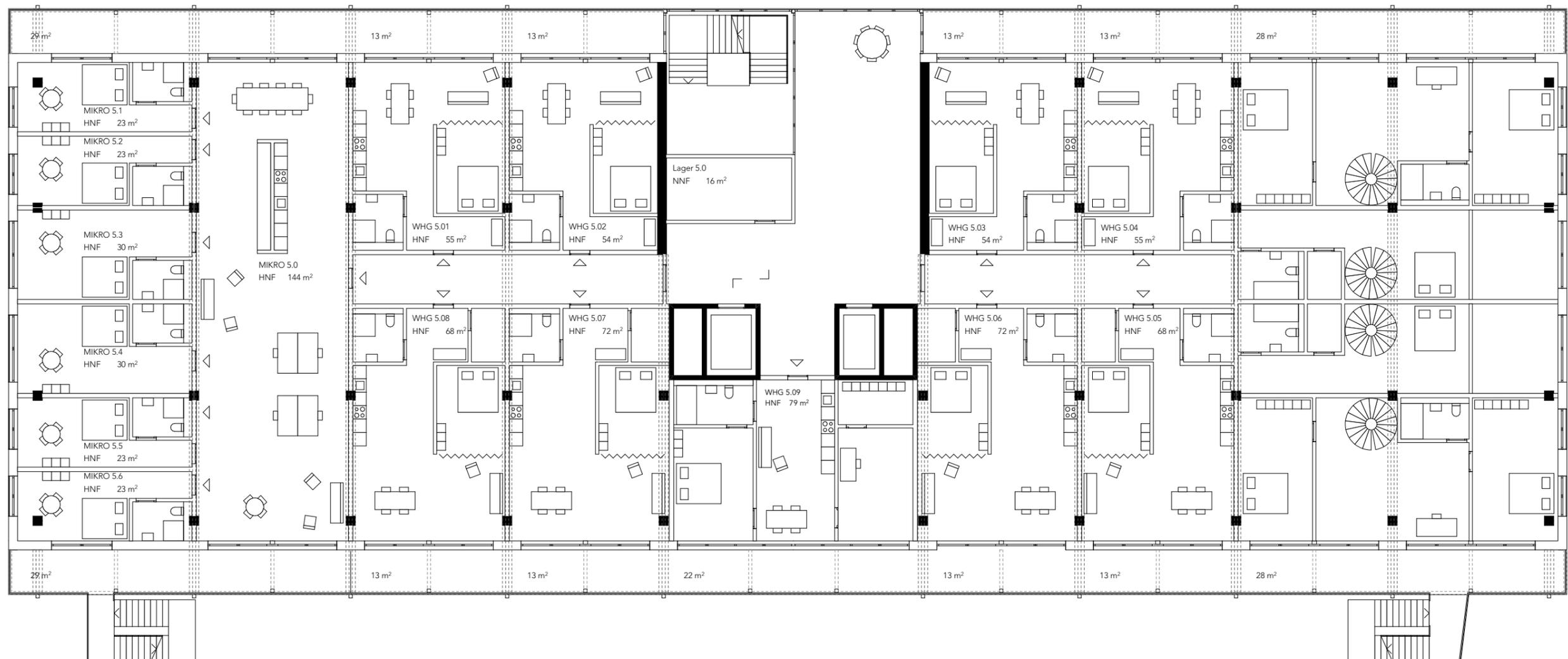
Abbruch    Neubau



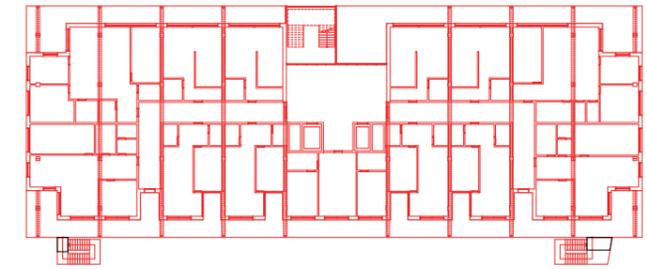
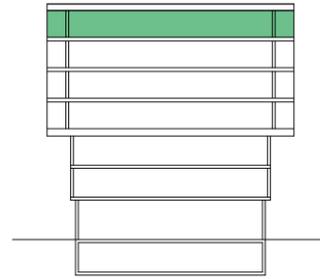
Grundriss 5. Obergeschoss 1:200



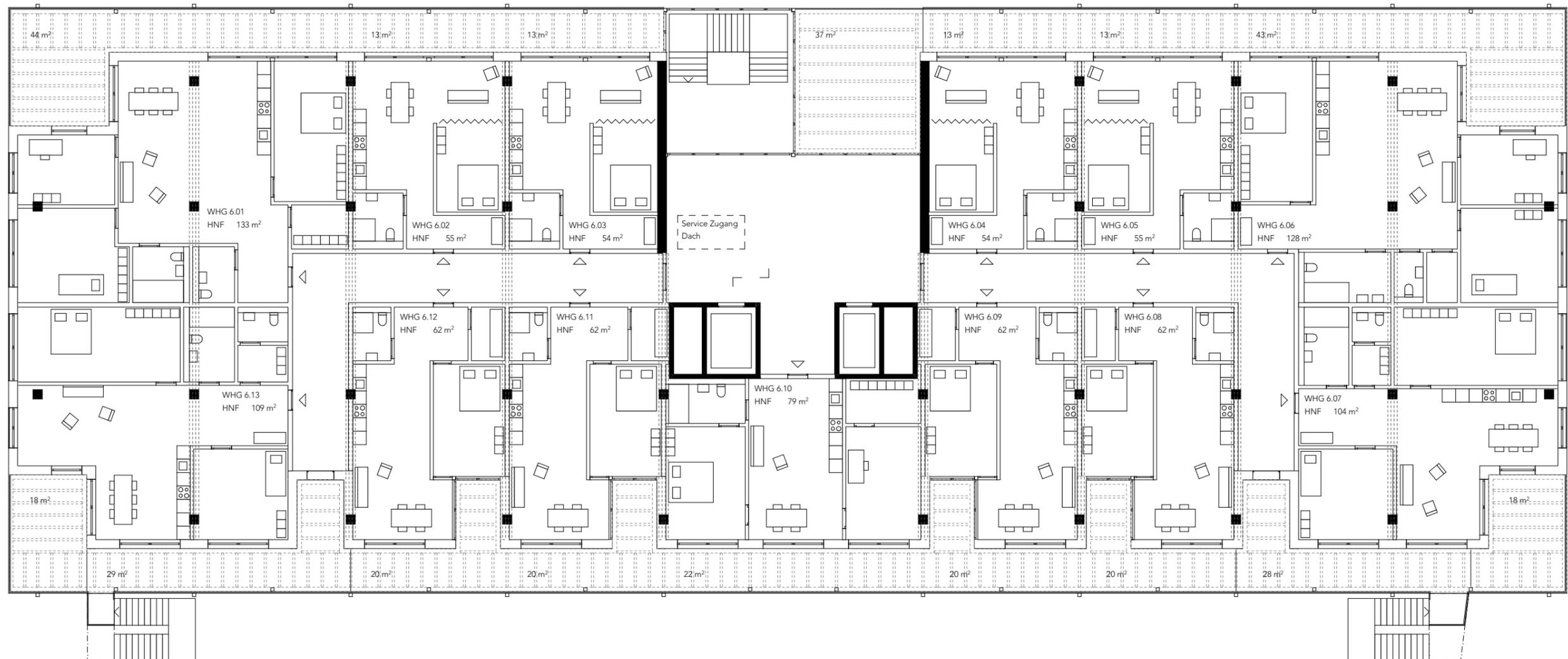
Abbruch    Neubau



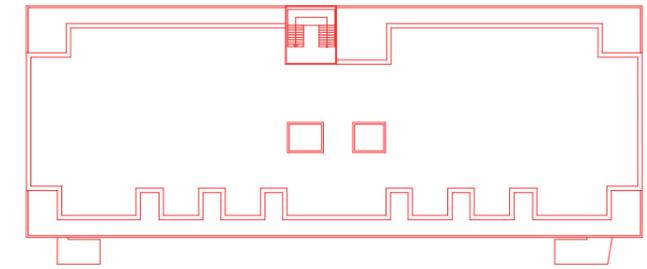
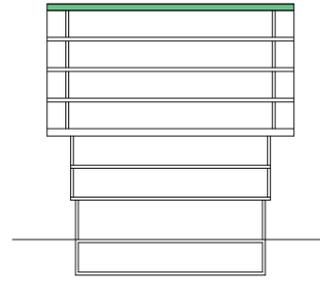
# Grundriss 6. Obergeschoss 1:200



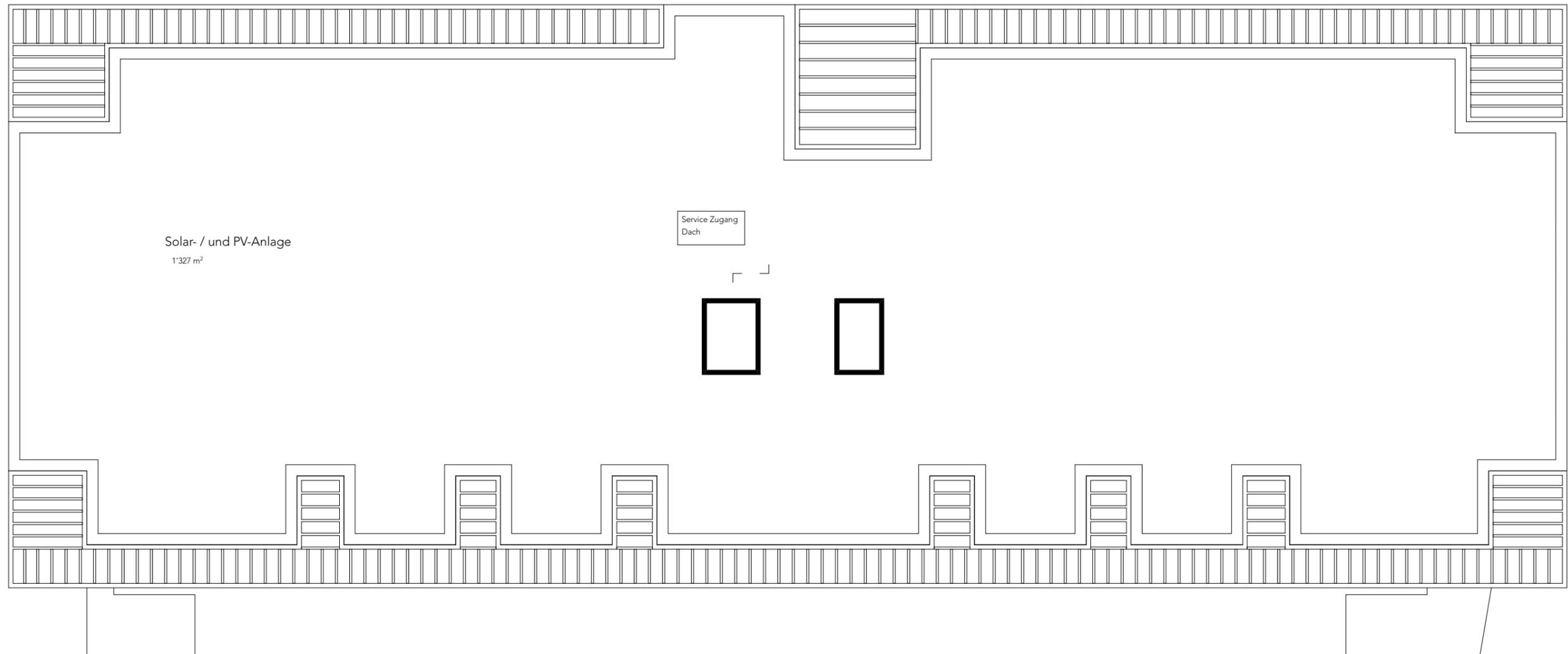
Abbruch    Neubau



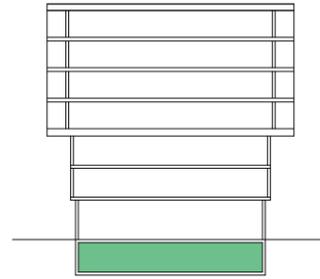
Grundriss Dach 1:200



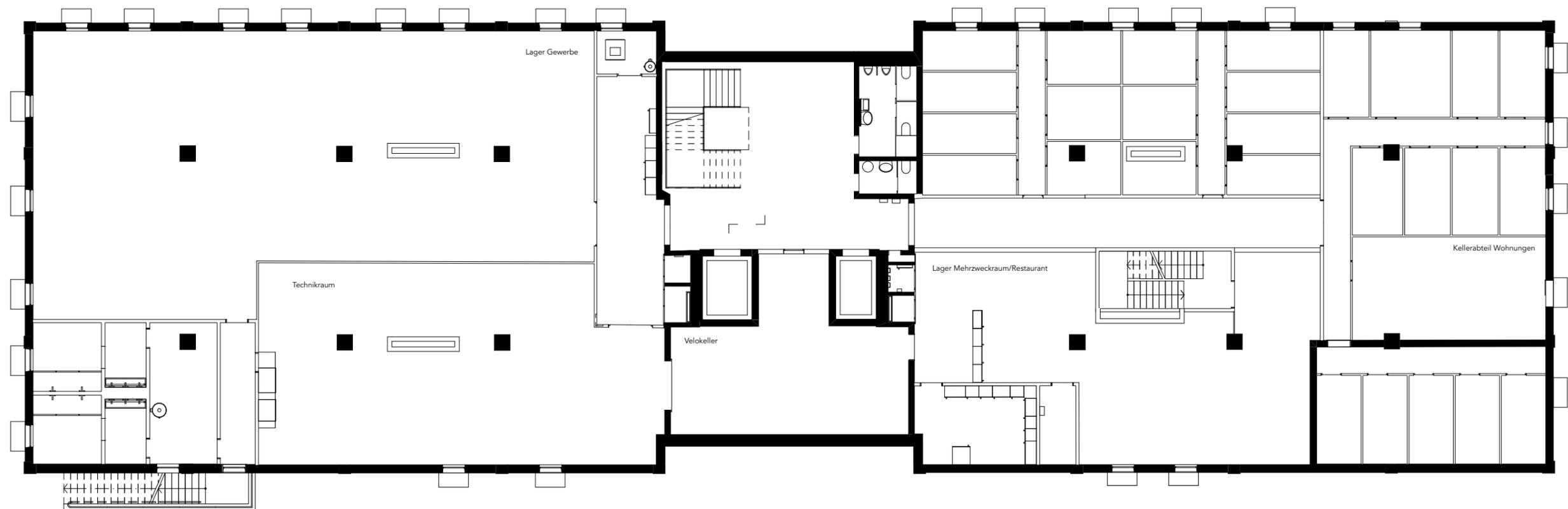
Abbruch    Neubau



Grundriss Untergeschoss 1:200



Abbruch    Neubau

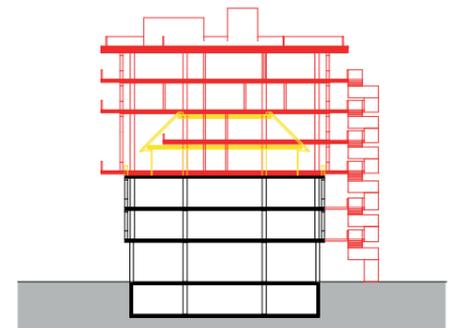


# 3\_Schnitte

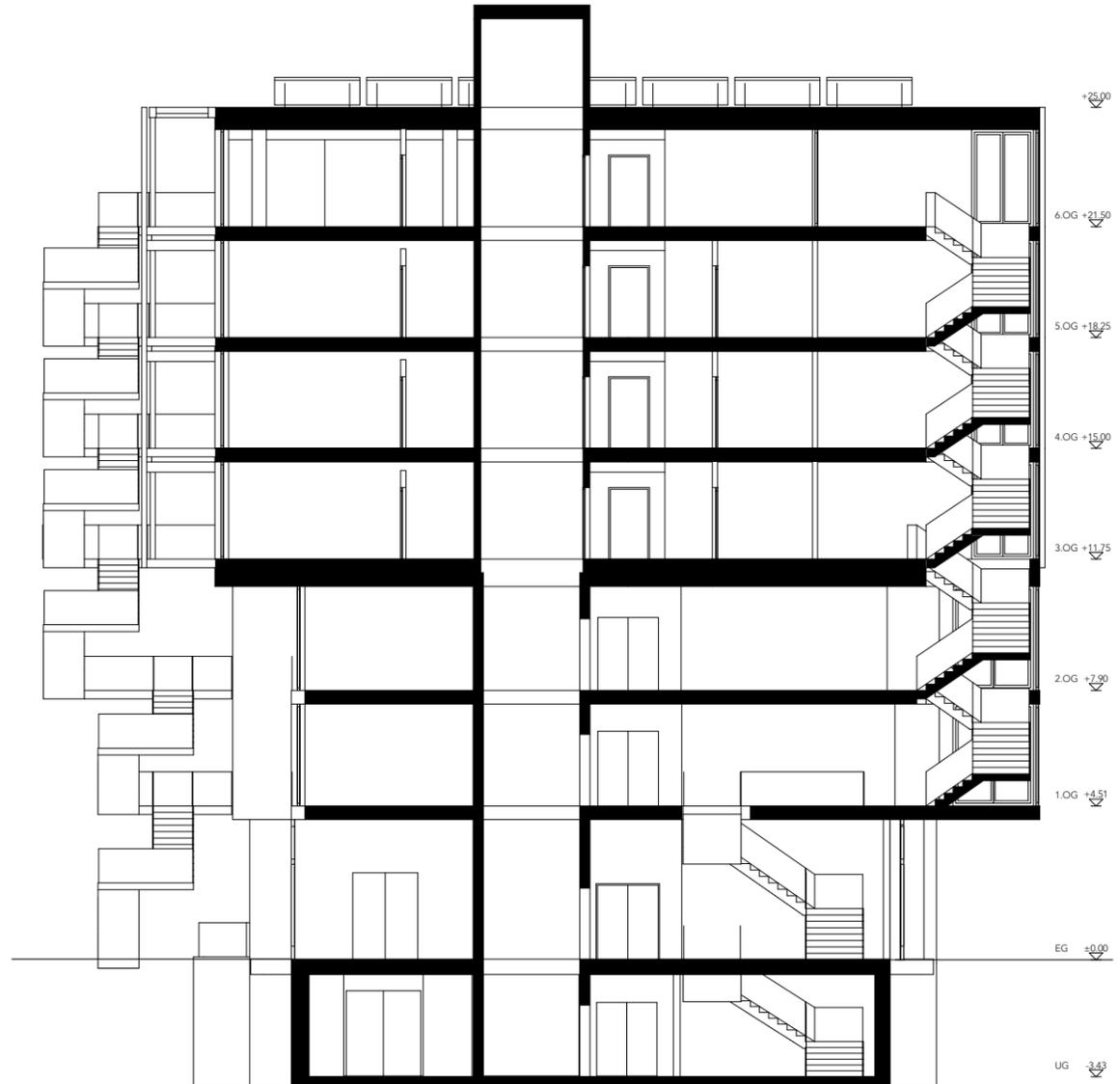
Schnitt A 1:200



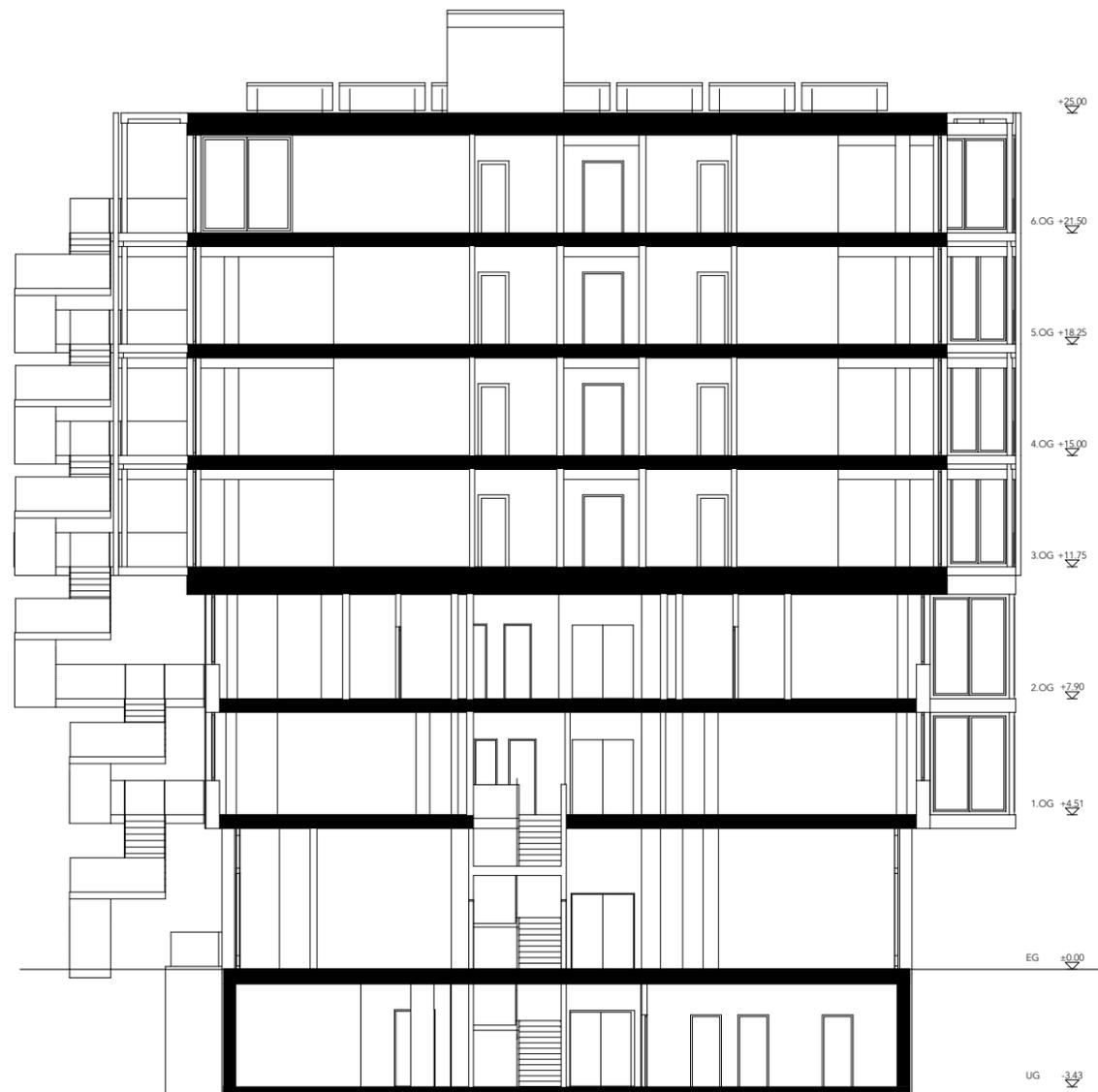
Abbruch Neubau



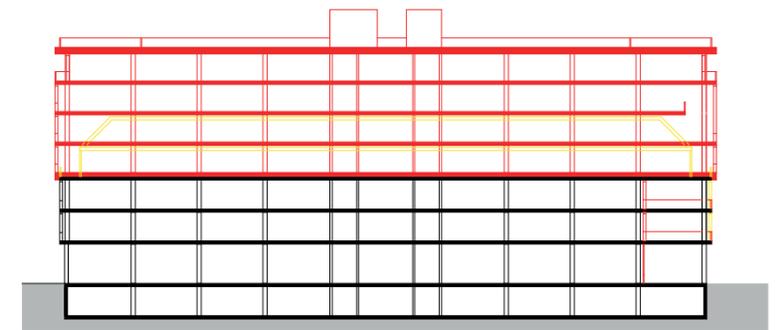
Schnitt B 1:200



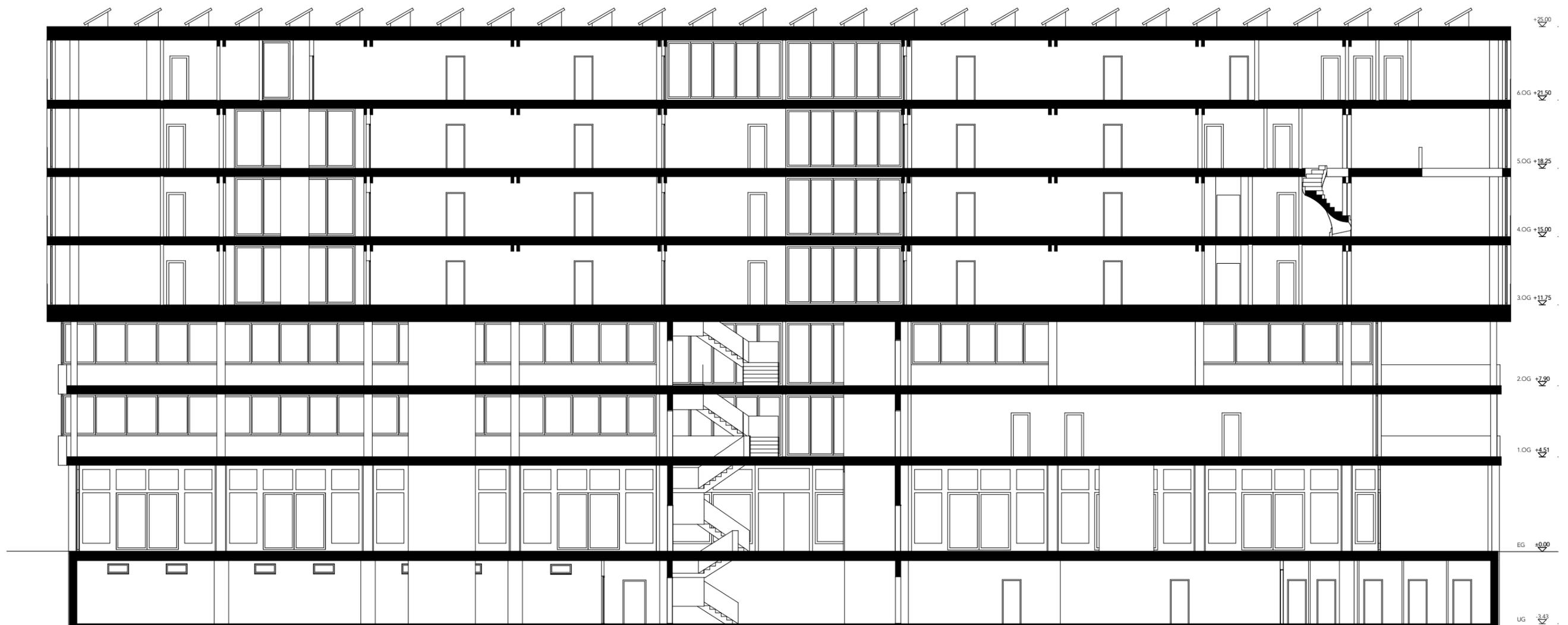
Schnitt C 1:200



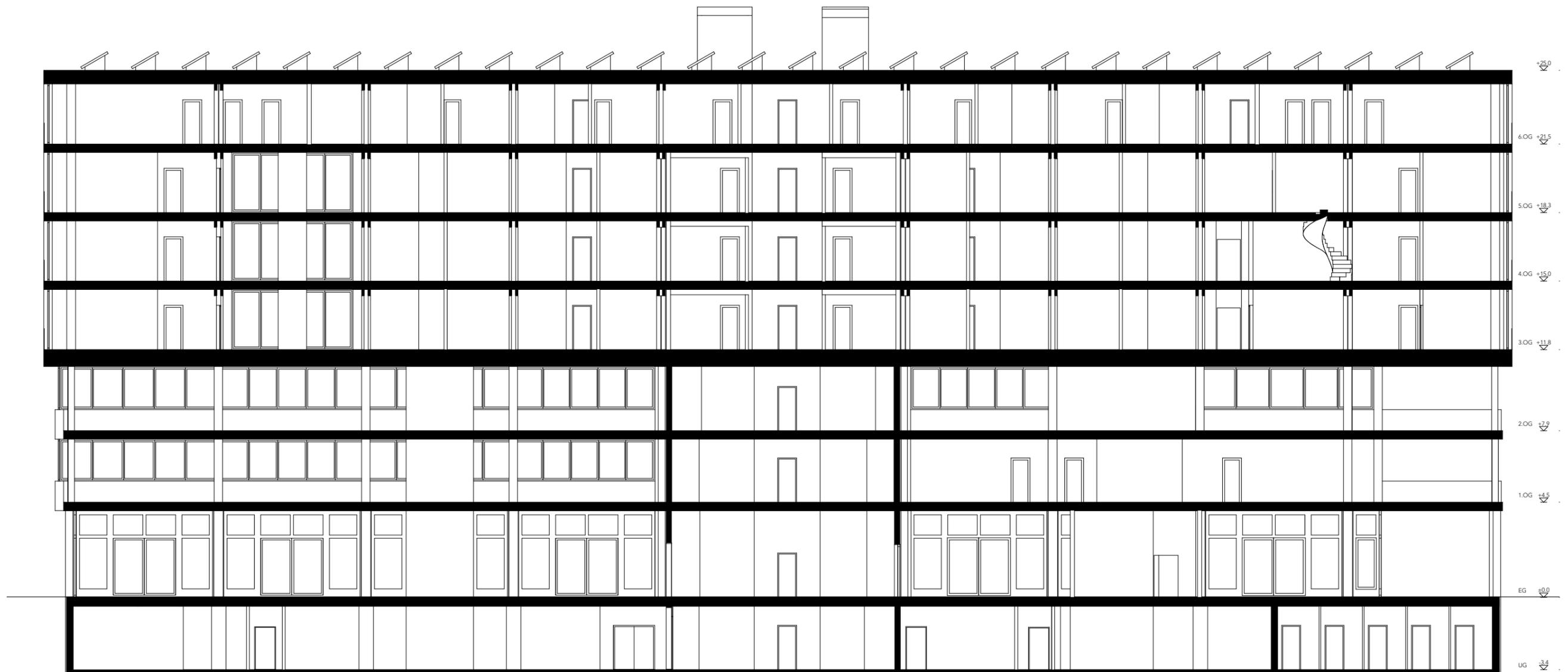
Schnitt D 1:200



Abbruch Neubau



Schnitt E 1:200



# 4\_Fassaden

Ostfassade 1:200



Nordfassade 1:200



Westfassade 1:200



Südfassade 1:200





## A2 Machbarkeitsstudie Kiesplatz

**Gewerbehaus  
Kiesplatz**

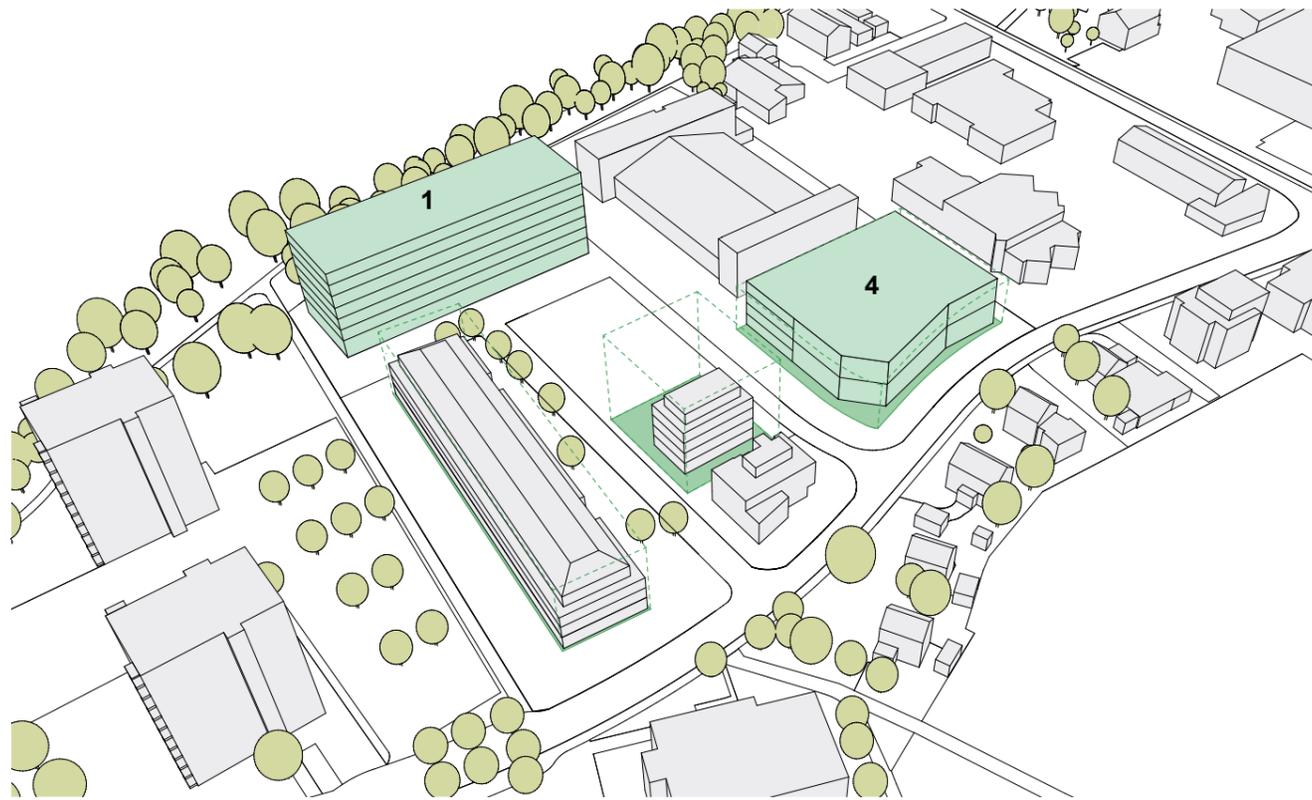
**Machbarkeitsstudie**

04. Juli 2022

# Inhalt

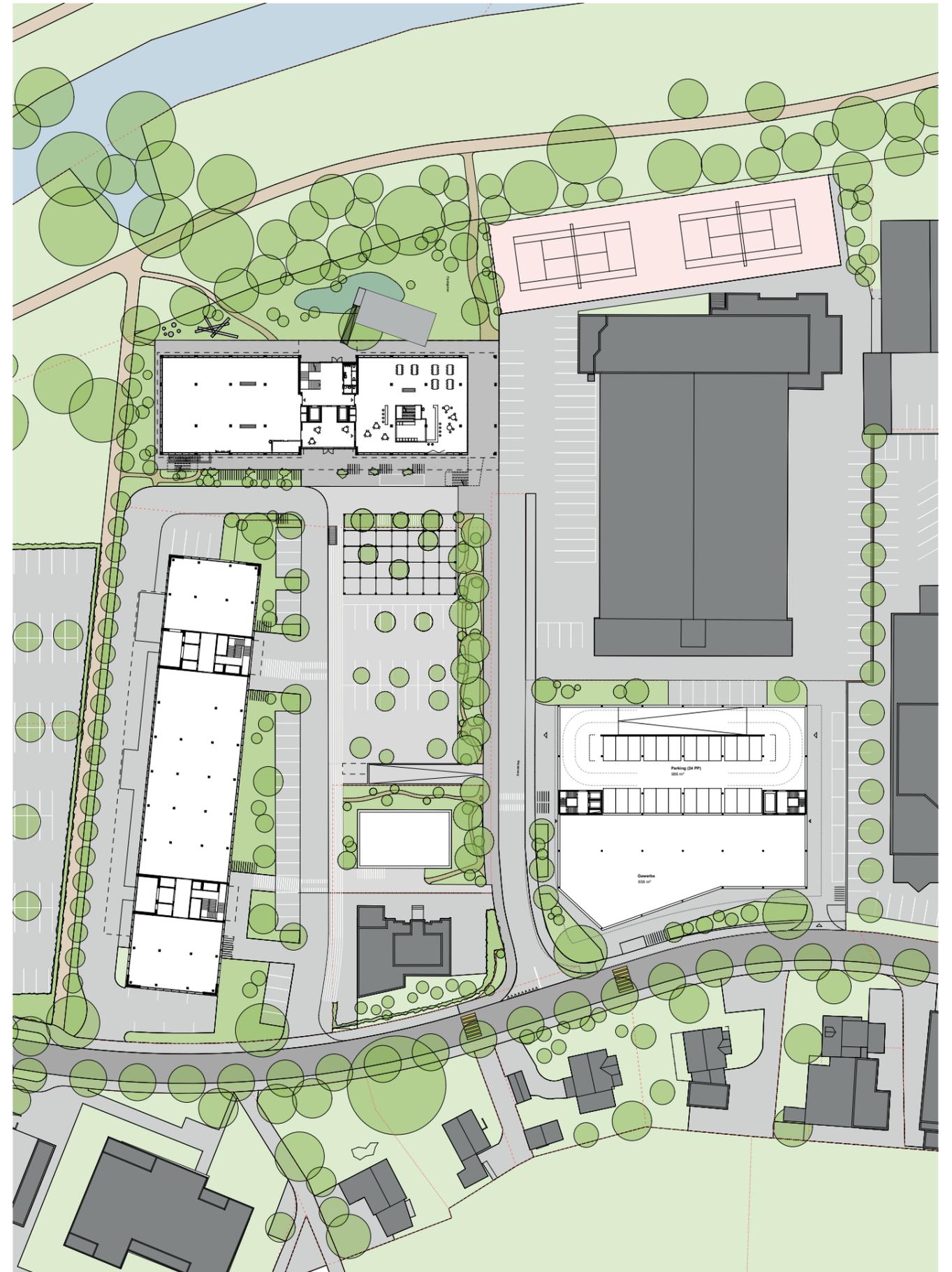
- 1 Situation / Axonometrie \_\_\_\_\_ S.3
- 2 Visualisierungen \_\_\_\_\_ S.4
- 3 Projektpläne \_\_\_\_\_ S.5

# 1 Situation / Axonometrie



Baufelder 1 und 4 realisiert

Situation 1:1000



## 2 Visualisierungen

(Schematische Darstellung Volumetrie. Stand Machbarkeitsstudie)



Blick Richtung Westen – Buchgrindelstrasse

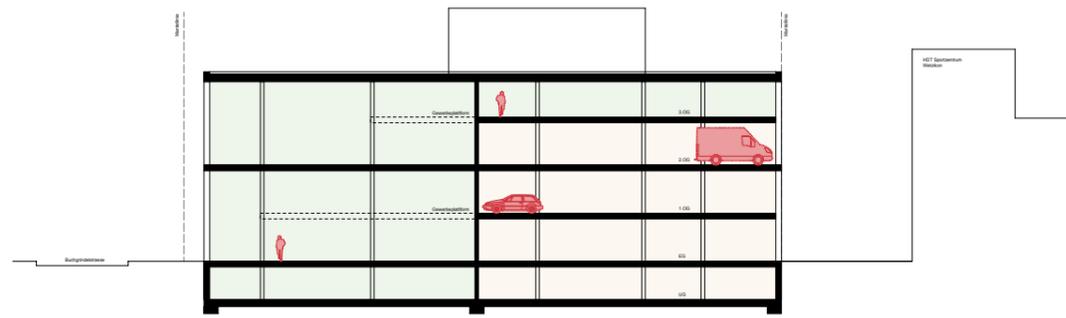


Blick Richtung Weidenweg Haus am Fjord von Buchgrindelstrasse

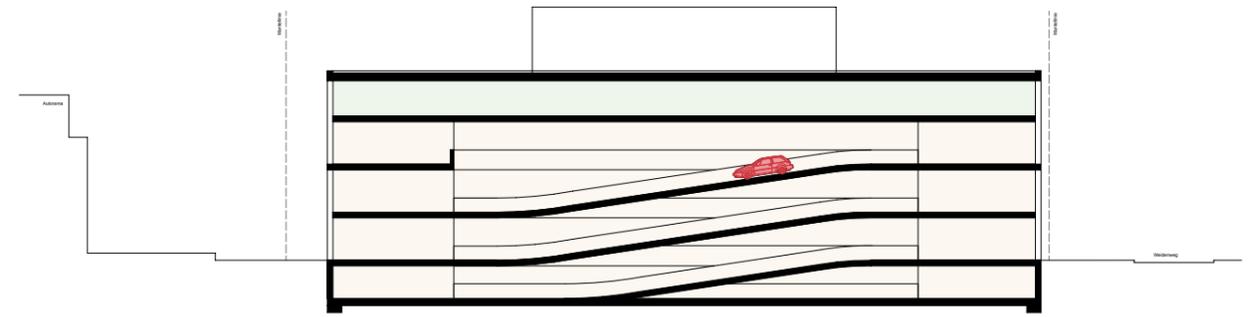


Blick Richtung Osten – Buchgrindelstrasse und Mündung Weidenweg

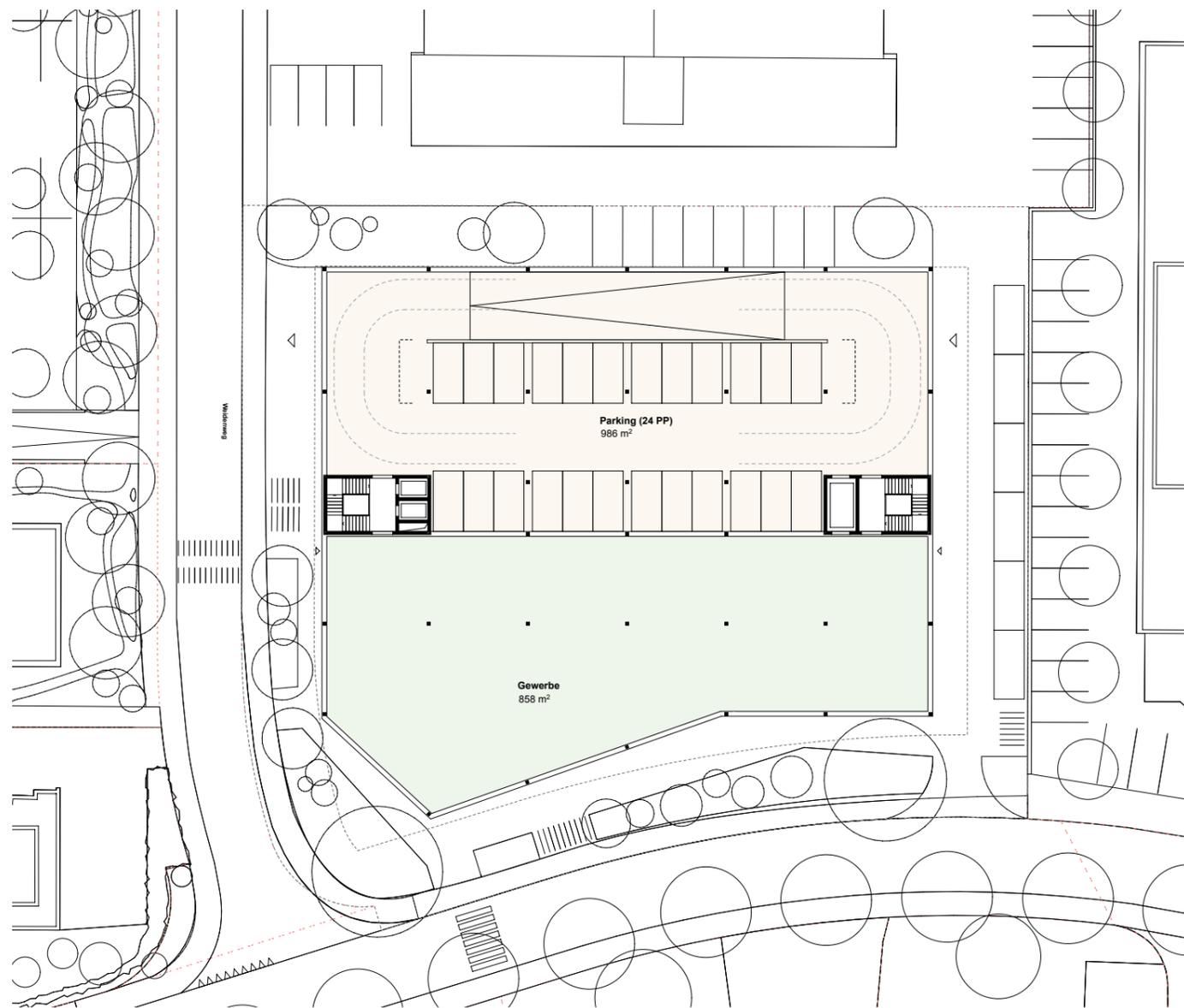
# 3 Projektpläne



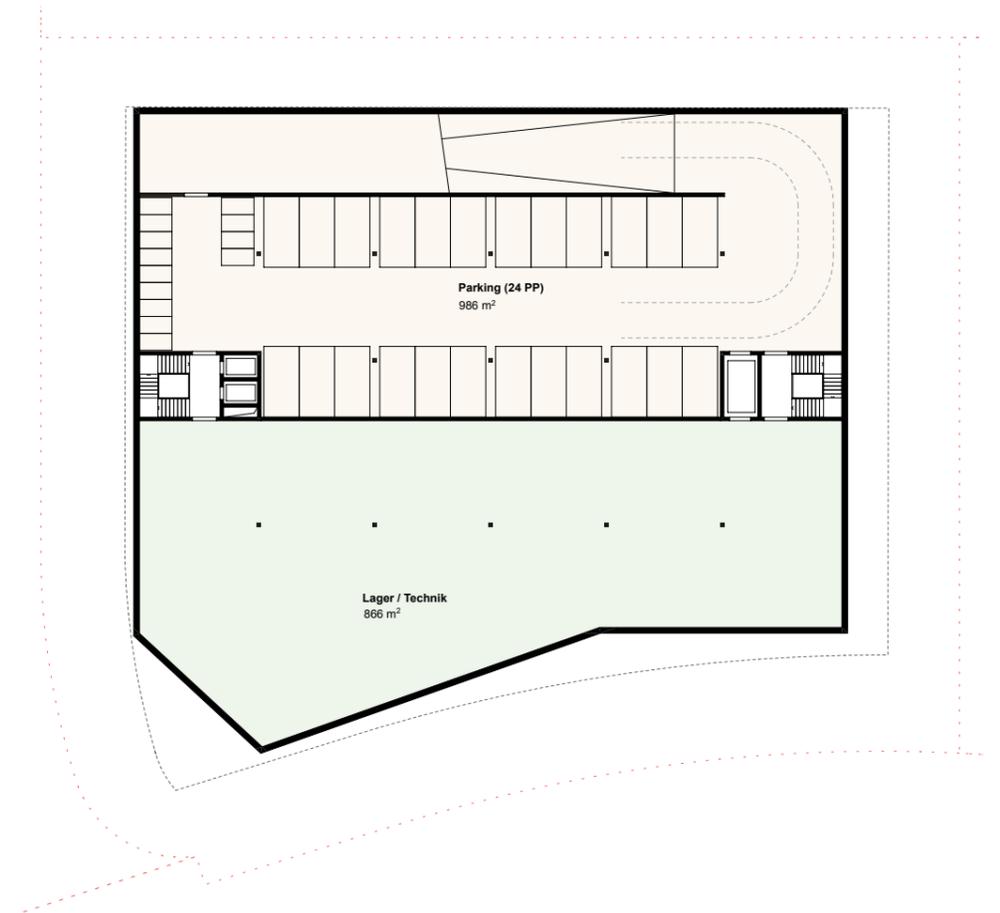
Schnitt 1 / 1:500



Schnitt 2 (Rampe Parking) / 1:500



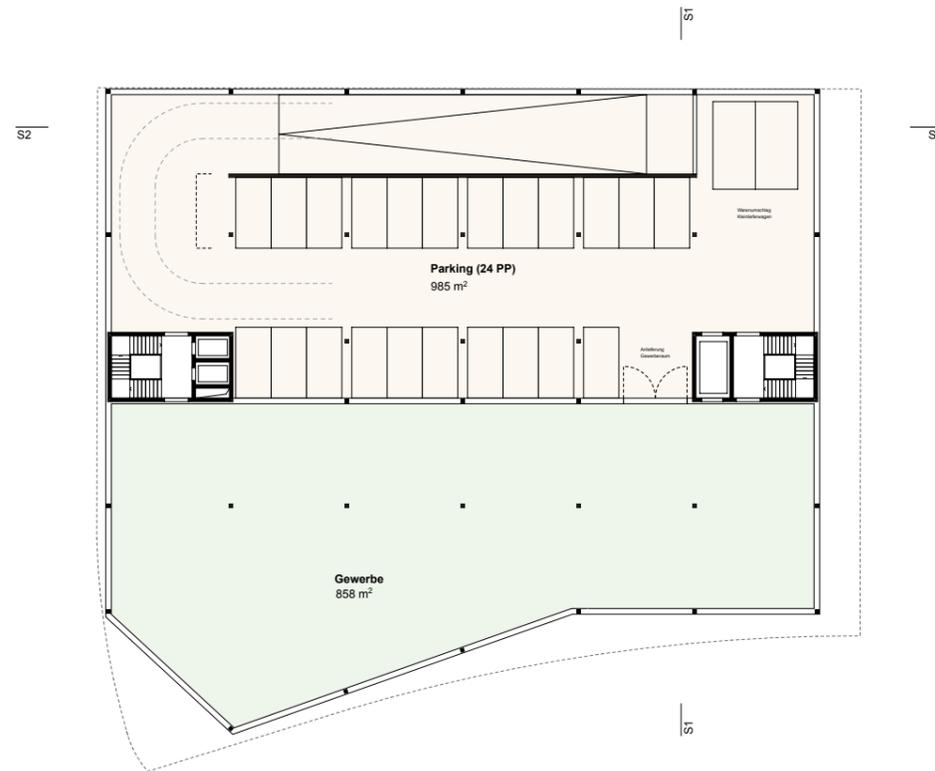
Erdgeschoss / 1:500



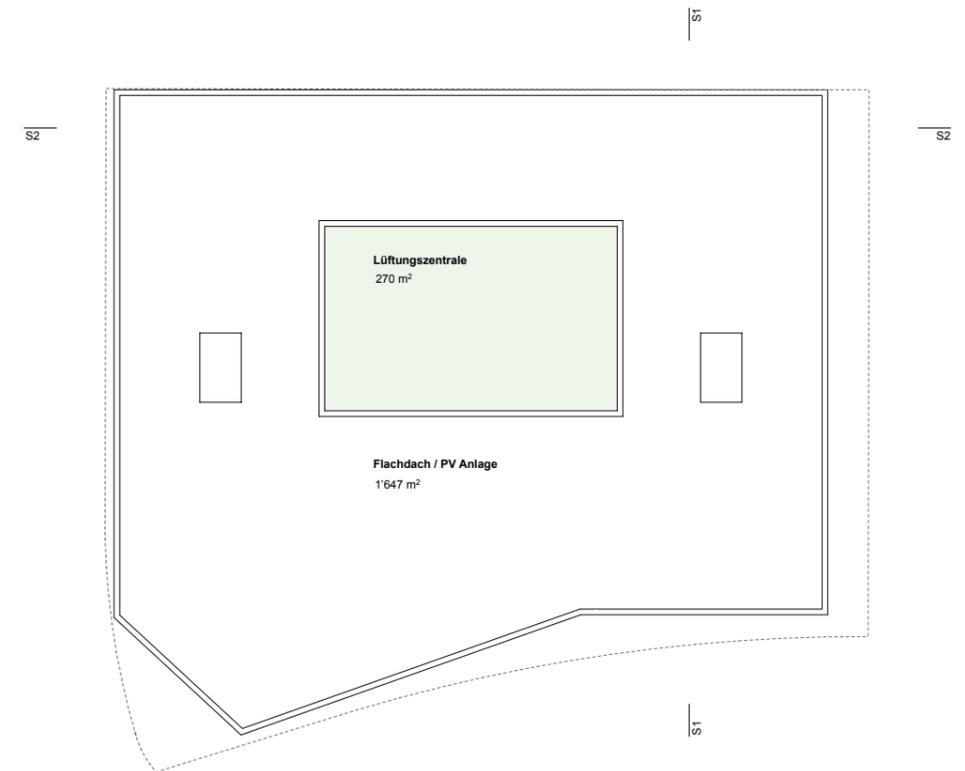
Untergeschoss / 1:500



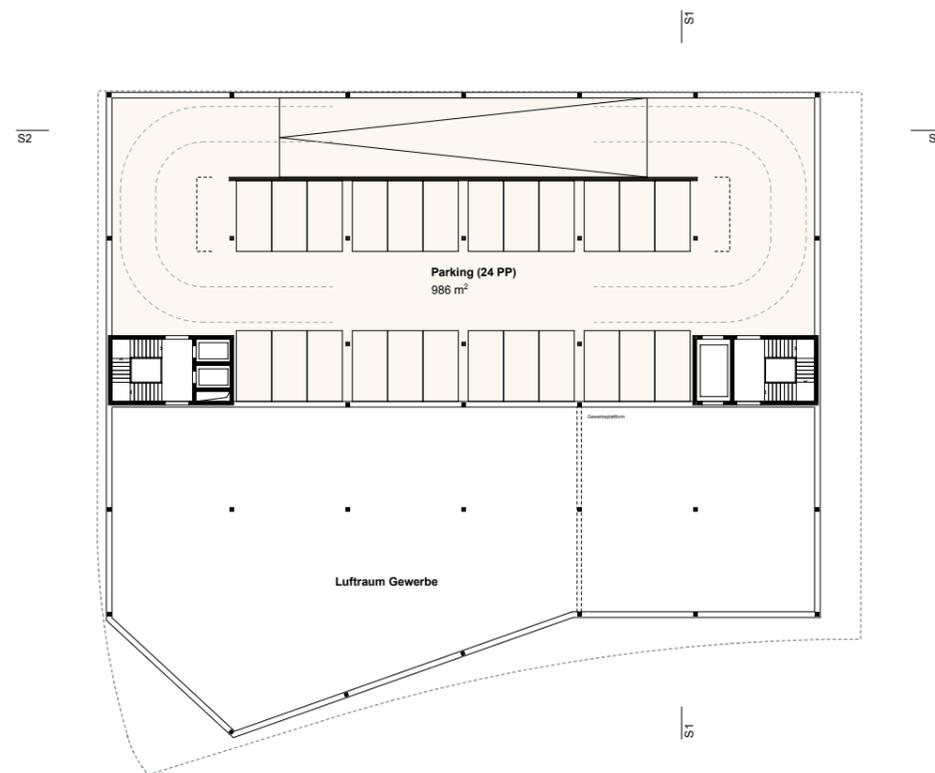
# 3 Projektpläne



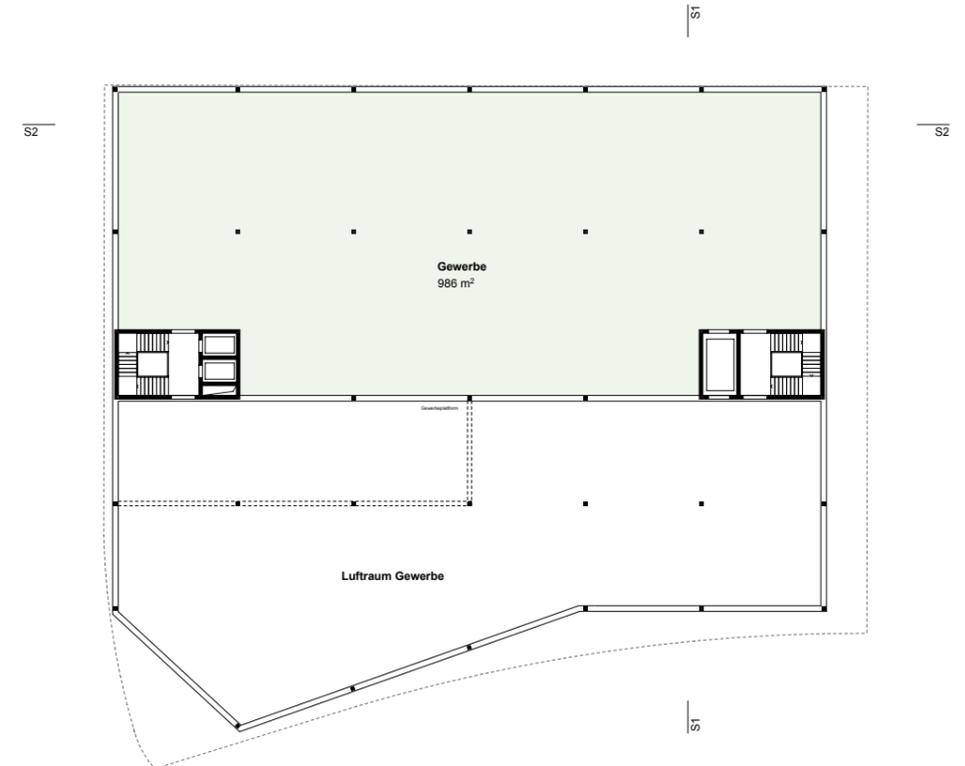
2. Obergeschoss



Dachgeschoss



1. Obergeschoss / 1:500

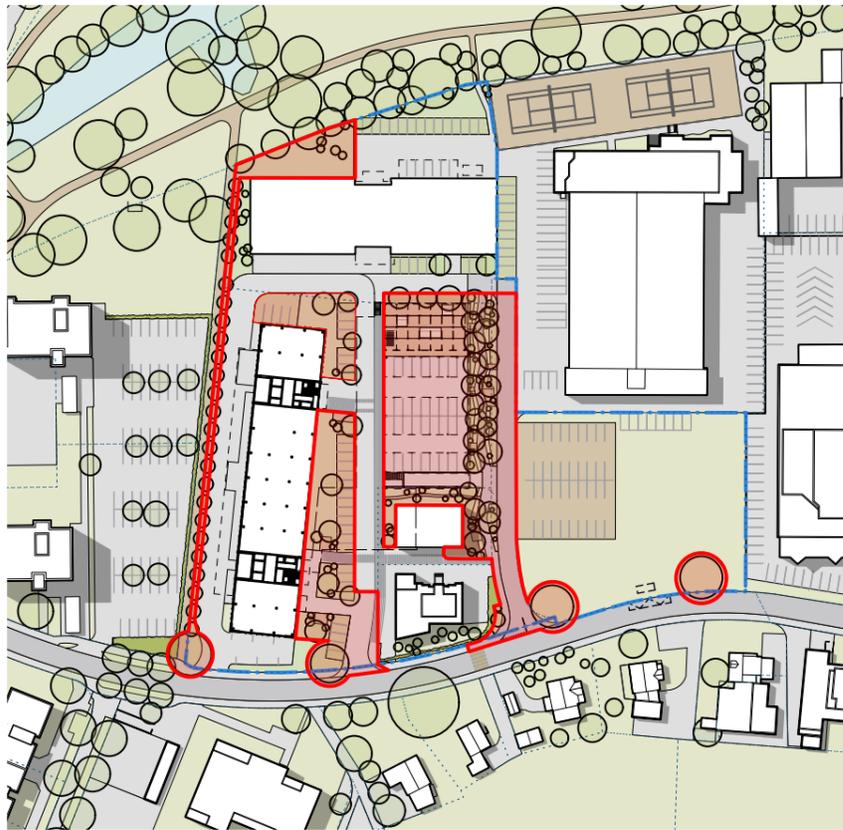


3. Obergeschoss / 1:500

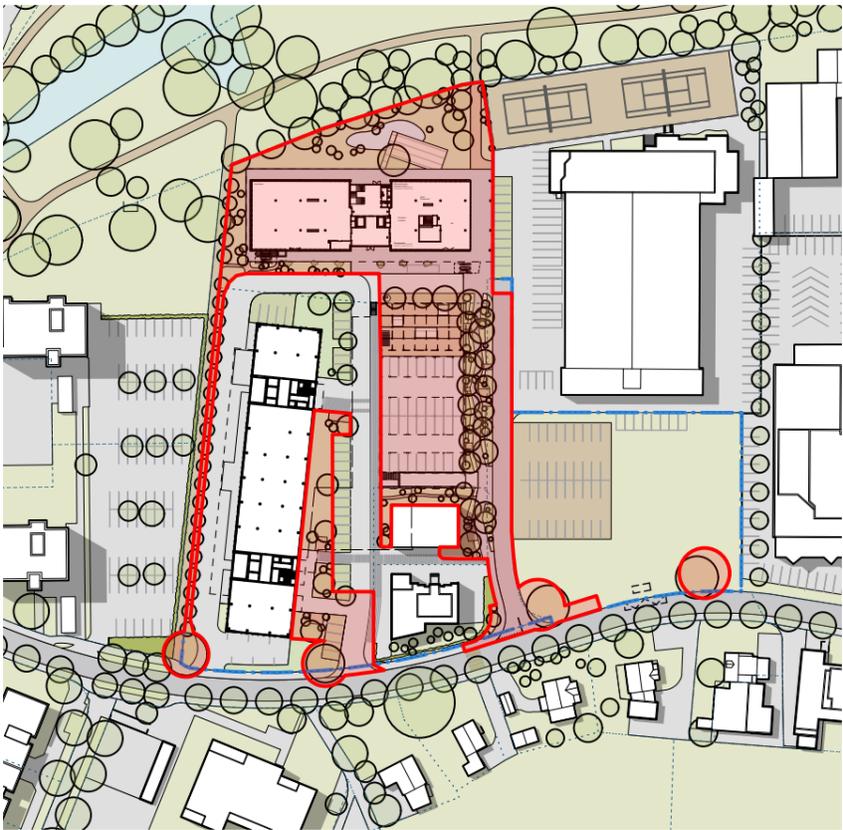




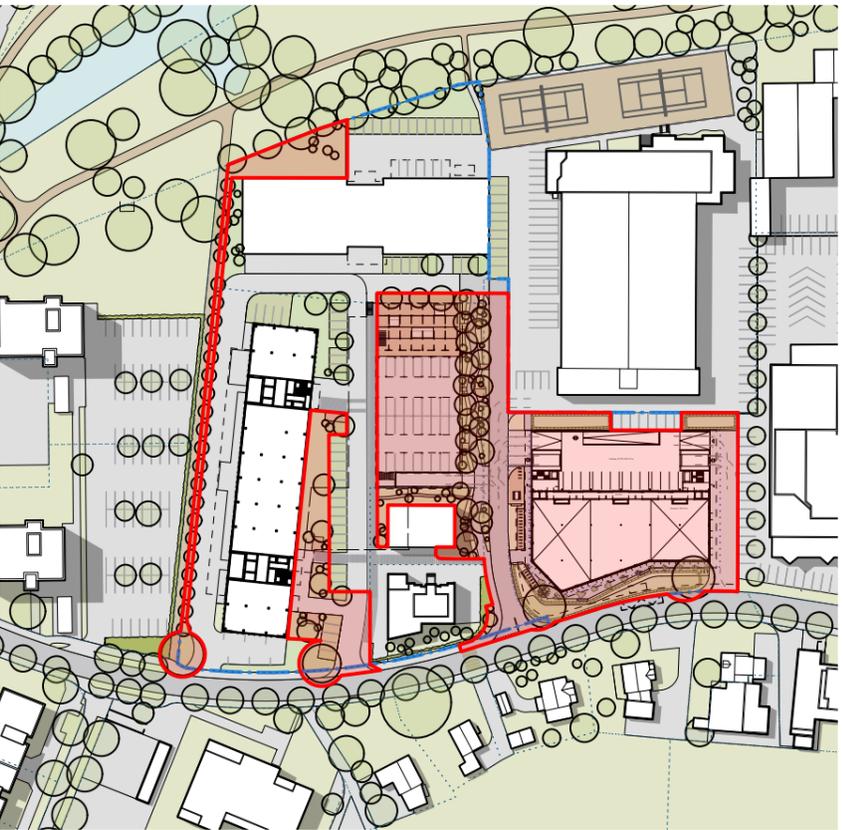
### **A3 Freiraumkonzept**



Initialmassnahmen



Szenario 1: Start Baufeld 1, inkl Initialmassnahmen



Szenario 2: Start Baufeld 4, inkl. Initialmassnahmen



Zusätzliche Freiraumelemente bei Bebauung Baufeld 2



Umgestaltung Freiraumelemente bei Bebauung Baufeld 3 im Anschluss an Szenario 1 oder 2



Temporäres Parking (optional)

