

Privater Gestaltungsplan "Stünzihof/Alterssiedlung"

**Erläuternder Bericht
im Sinne von Art. 26 RPV**

Inhalt:

- 1. Ausgangslage**
- 2. Kurzbeschrieb der Projektabsichten**
 - 2.1 Ueberbauungs- und Nutzungskonzept
 - 2.2 Gestaltung der Baukörper
 - 2.3 Erschliessung
 - 2.4 Umgebung
- 3. Erläuterungen zum Gestaltungsplan**
 - 3.1 Allgemein
 - 3.2 Zu einzelnen Festlegungen
- 4. Verfahrensablauf**
- 5. Mitwirkung der Bevölkerung / Vorprüfung ARP**

Anhang:

Ueberprüfung Lärmsituation

1. Ausgangslage

Am 24. November 1993 hat die Politische Gemeinde Wetzikon (Grundeigentümerin) mit der Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon (Berechtigte) einen von der Gemeindeversammlung vom 22. März 1993 bewilligten Baurechtsvertrag betreffend die unüberbaute Teilparzelle Kat. Nr. 6109 beurkundet, mit dem Zweck, dass die Baurechtsnehmerin auf der Baurechtsparzelle innert nützlicher Frist eine vierte Alterssiedlung plant und erstellt.

Gestützt auf den Baurechtsvertrag beabsichtigt nun die Genossenschaft Alterssiedlung zusammen mit der Sanierung der bestehenden Alterssiedlung an der Kreuzackerstrasse eine Erweiterung derselben. Die ersten Studien zeigten aber bald einmal, dass die beabsichtigte Erweiterung der Alterssiedlung nicht losgelöst vom Restgrundstück Kat. Nr. 6109 geplant werden kann. In der Folge wurde gemeinsam nach Lösungen gesucht, die möglichst allen Anliegen und Forderungen an die betroffenen, zentral gelegenen Bauparzellen gerecht werden.

Die nun vorliegende Lösung für die Erweiterung und Sanierung der bestehenden Alterssiedlung sieht an der Verzweigung Bahnhof-/Kreuzackerstrasse einen maximal 25 Meter hohen, rechteckigen Gebäudekubus sowie einen in der Höhenabwicklung zonengemässen Querbau zur bestehenden Alterssiedlung vor. Gleichzeitig soll die Option für einen vielfältig nutzbaren Gebäudekörper auf dem Restgrundstück der Politischen Gemeinde geschaffen werden. Diese städtebauliche markante Konzeption sprengt allerdings den Rahmen der Regelbauweise, weshalb zunächst die baurechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung geschaffen werden müssen.

Als zweckmässigstes Planungsinstrument erweist sich im vorliegenden Fall ein privater Gestaltungsplan gemäss § 83 f PBG. Dieser bedarf der Zustimmung der Gemeindeversammlung und der Genehmigung durch den Regierungsrat. Mit dem Gestaltungsplan werden massgeschneiderte Bauvorschriften und Nutzungsfestlegungen bindend erlassen. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise abgewichen werden.

2. Kurzbeschreibung der Projektabsichten

2.1 Überbauungs- und Nutzungskonzept

Das Baukonzept beinhaltet drei neue Hauptgebäude:

- an der Verzweigung Bahnhof-/Kreuzackerstrasse ist ein maximal 25 m hohes Gebäude für die Erweiterung der Alterssiedlung vorgesehen
- zwischen der neuen und bestehenden Alterssiedlung ist ein maximal 14.7 m hohes, leicht von der Kreuzackerstrasse zurückversetztes Annexgebäude für den externen Aufenthalt der Alterssiedlungsbewohner geplant
- östlich an diese neuen Gebäude schliesst auf dem Restgrundstück der Politischen Gemeinde ein maximal 14.7 m hohes, von der Bahnhofstrasse deutlich abgerücktes Gebäude für eine vielfältig gemischte Nutzung an (z.B. Wohnungen, Gewerbe, Säle, öffentliche Dienste etc.)

Mit der gewählten Gebäudeanordnung und den in der Höhe gestaffelten Gebäudekörpern wird beabsichtigt, einen städtebaulichen Akzent und Orientierungspunkt zu schaffen. Zusammen mit den gegenüberliegenden Liegenschaften (Post, Dienstleistungsbetriebe) wird eine räumliche Platzwirkung mit vielfältigen Aktivitätsmöglichkeiten erzielt, sodass ein neues Quartierzentrum heranreifen kann.

2.2 Gestaltung der Baukörper

Gegenüber dem in Form und Charakter beizubehaltenden Baukörper der bestehenden Alterssiedlung ist geplant, die Neubauten in einer schlichten Erscheinung mit ablesbaren, funktionalen Details zu gestalten. Die Neubauten werden mit einem Flachdach und somit in einer kubischen Form ausgebildet. Damit wird die Typologie der umliegenden Grossbauten aufgenommen und fügt sich in die städtebauliche Struktur ein.

2.3 Erschliessung

Die Grundstücke werden oberirdisch über eine Einbahnstrasse, mit Einfahrt ab der Bahnhofstrasse und Ausfahrt auf die Kreuzackerstrasse erschlossen. Über diesen Einbahnring kann ebenfalls das östlich angrenzende Grundstück Kat. Nr. 5800 erschlossen werden. Die Parkierung erfolgt in einer gemeinsamen Tiefgarage mit Ein- und Ausfahrt ab der Kreuzackerstrasse. Die Grösse dieser Tiefgarage ist mit den Bauprojekten festzulegen und richtet sich nach der dann zumal beabsichtigten Nutzung. Ebenfalls spätestens im Rahmen der Bauprojektierung ist darüber zu befinden, ob allenfalls zusätzlich zu den Pflichtparkplätzen die im Verkehrsrichtplan festgelegten öffentlichen Abstellplätze realisiert werden sollen.

An der Verzweigung Bahnhof-/Kreuzackerstrasse befindet sich eine bestehende Bushaltestelle. Das Planungsgebiet ist somit gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen.

Die werkleitungsmässige Erschliessung (Kanalisation, Wasser, Strom etc.) erfolgt über kurze Hausanschlussleitungen an die bestehenden Werkleitungen in der Bahnhof- bzw. Kreuzackerstrasse.

2.4 Umgebung

Zur Bahnhofstrasse hin ist ein städtebaulich ansprechend gestalteter Platz geplant. Dieser wird einerseits durch die neuen Gebäude gefasst und im Osten durch eine Baumreihe begrenzt. Durch die Baumreihe entsteht gleichzeitig eine funktionale Abgrenzung zwischen dem Platzbereich und der Einfahrt der Einbahnstrasse.

Entlang der Kreuzackerstrasse sollen die vorhandenen Bäume zu einer Baumreihe ergänzt werden.

Die parkähnlich gestalteten Flächen um die bestehende Alterssiedlung sollen langfristig erhalten bleiben.

3. Erläuterungen zum Gestaltungsplan

3.1 Allgemein

Der Gestaltungsplan besteht aus Bestimmungen und einem Situationsplan 1:500. Er ergänzt die Vorschriften der normalen Bau- und Zonenordnung und wirkt somit wie eine Spezialbauordnung bzw. ein Spezialzonenplan. Der Gestaltungsplan muss dabei dem projektierenden Architekten einen angemessenen Spielraum gewähren. Dementsprechend abstrakt wirkt der Gestaltungsplan, da es sich noch nicht um ein Bauprojekt handelt.

3.2 Zu einzelnen Festlegungen

a) Baubereiche

Mit dem Gestaltungsplan werden verschiedene Baubereiche (1-4) bezeichnet, innerhalb welcher die Hauptgebäude angeordnet werden müssen. Damit wird die Lage und die maximalen äusseren horizontalen Abmessungen bestimmt. Die Baubereiche sind dabei grosszügig bemessen, damit der gesetzlich vorgeschriebene Projektierungsspielraum gewährleistet ist. Die tatsächlichen Gebäudegrundrisse werden also kleiner sein, als die im Gestaltungsplan ausgewiesenen Baubereiche.

Jedem Baubereich ist zudem eine maximale Gesamthöhe (Gebäude- und Firsthöhe) zugeordnet, womit auch die vertikalen Abmessungen klar bestimmt sind.

Ausserhalb der Baubereiche dürfen nur besondere Gebäude gemäss § 273 PBG (grösste Höhe 4m, bei Schrägdächern 5m) erstellt werden.

b) Ausnützung und Nutzweise

Die maximal mögliche Ausnützung ergibt sich aus den bezeichneten Baubereichen und den dazugehörigen maximalen Gesamthöhen. Auf dem neu zu überbauenden Grundstück Kat. Nr. 6109 lässt sich bei einer angenommenen Bruttogeschosshöhe von 3.30 m pro Vollgeschoss eine maximale Ausnützung erzielen, welche einer Ausnützungsziffer von ca. 230 % entspricht.

Die Baubereiche 1,3 und 4 sind ausschliesslich für Bauten vorbehalten, welche im Zusammenhang mit dem Betrieb der Alterssiedlung stehen. Im Baubereich 2 ist eine vielfältige Nutzung, mit Wohnungen, Gewerbe und der Öffentlichkeit dienende Nutzungen wie Säle, öffentliche Dienste udgl. zugelassen.

c) Gestaltung der Bauten

Weil gegenüber der Bau- und Zonenordnung mit dem Gestaltungsplan eine erhöhte Nutzung realisiert werden kann, werden im Gegenzug gegenüber § 238 PBG erhöhte Anforderungen an die Gestaltung der Bauten gestellt.

d) Erschliessung

Das Erschliessungskonzept mit dem Einbahnring und der Zufahrt zur Tiefgarage sind im Gestaltungsplan verbindlich geregelt. Die Einfahrt ab der Bahnhofstrasse wurde mit dem kantonalen Tiefbauamt abgesprochen.

Zudem hält sich die Gemeinde die Option offen, die im Verkehrsrichtplan als geplant festgelegten Abstellplätze zu realisieren.

e) Umgebung

Der Gestaltungsplan enthält die für die Platzgestaltung und eine zweckmässige Rahmenbepflanzung notwendigen konzeptionellen Bestimmungen. Damit ist auch gesagt, dass im Rahmen der Detailprojektierung diese Festlegungen zu präzisieren sind. Insbesondere ist z.B. erlaubt, die bezeichneten Grünbereiche mit besonderen Gebäuden gemäss PBG zu überlagern.

f) Empfindlichkeitsstufen

Mit dem Gestaltungsplan werden auch die Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV) den einzelnen Grundstücken zugeordnet. Das Grundstück Kat. Nr. 3551 mit der bestehenden Alterssiedlung befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und wird der ES II zugeordnet. Das Grundstück Kat. Nr. 6109 liegt in der Wohnzone mit Gewerbeberleicherung und wird der ES III zugeordnet. Die massgebenden Immissionsgrenzwerte (IGW) werden am Tag im ganzen Gestaltungsplangebiet eingehalten. In der Nacht wird der IGW lediglich an der der Bahnhofstrasse zugewandten Fassade des Baubereichs 1 geringfügig überschritten (vgl. Beilage). Diesem Umstand ist bei der Detailprojektierung Rechnung zu tragen, d.h. es sind bauliche oder gestalterische Massnahmen vorzusehen, die das Gebäude vor Lärm abschirmen oder es ist eine Grundrissdisposition zu wählen, die keine Orientierung von lärmempfindlichen Räume direkt auf die Bahnhofstrasse vorsieht. Sind keine der beschriebenen Massnahmen möglich, so kann die Vollzugsbehörde gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV die Baubewilligung trotzdem erteilen, weil an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht.

4. **Verfahrensablauf**

Das Verfahren von der Aufstellung bis zur Genehmigung des privaten Gestaltungsplanes sieht grob wie folgt aus:

- Ausarbeitung Gestaltungsplan
- Vorprüfung durch das Amt für Raumplanung bzw. durch die zuständigen Organe der Gemeinde und öffentliche Auflage des Gestaltungsplanes während 60 Tagen
- Zum Planungsinhalt kann sich jedermann während der Auflage bei der Gemeinde schriftlich äussern
- Bereinigung des Gestaltungsplanes und eventuell Stellungnahme zu den nicht berücksichtigten Einwendungen
- Festsetzung des privaten Gestaltungsplanes durch die Grundeigentümer
- Antrag und Weisung an die Gemeindeversammlung
- Beschluss der Gemeindeversammlung
- Öffentliche Ausschreibung des Gemeindeversammlungsbeschlusses und Eröffnung einer 20-tägigen Rekursfrist
- Genehmigung durch den Regierungsrat

Erst mit der Genehmigung des privaten Gestaltungsplanes "Stünzihof/Alterssiedlung" sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Erweiterung der Alterssiedlung und die Bildung eines neuen Quartierzentrums gegeben.

5. Mitwirkung der Bevölkerung/Vorprüfung ARP

5.1 Mitwirkung der Bevölkerung

Der private Gestaltungsplan wurde gemäss §7 PBG während 60 Tagen vom 10.2. bis 11.4 1995 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist sind keine Einwendungen eingegangen.

5.2 Vorprüfung durch das ARP

Das Amt für Raumplanung (ARP) hat den privaten Gestaltungsplan vorgeprüft und verschiedene Anregungen und Hinweise im Vorprüfungsbericht vom 6.4.1995 festgehalten. Anlässlich einer gemeinsamen Besprechung zwischen dem Kreisplaner und Vertretern der Gemeinde konnten die Differenzen bereinigt werden, sodass einer Genehmigung des Gestaltungsplanes nichts mehr im Wege stehen sollte.

Im Rahmen der Projektierung gilt es dem Grundwasserspiegel, dem Brandschutz und energetischen Belangen besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Die Gemeindeversammlung hat dem privatem Gestaltungsplan am 13.6.1995 zugestimmt.

Privater Gestaltungsplan "Stünzihof/Alterssiedlung"

Ueberprüfung Lärmsituation**1. Empfindlichkeitsstufe/Massgebende Grenzwerte**

a) Empfindlichkeitsstufen

Kat. Nr. 3551: Empfindlichkeitsstufe II (ESII)

Kat. Nr. 6109: Empfindlichkeitsstufe III (ESIII)

b) Massgebende Grenzwerte

Das Gestaltungsplangebiet ist grob- und feinerschlossen. Es gelten somit die Immissionsgrenzwerte(IGW). Dies betragen:

	Tag	Nacht
ES II	60 dB(A)	50 dB(A)
ES III	65 dB(A)	55 dB(A)

2. Quellenwert (Emissionspegel)

In 1m-Abstand ab der Strassenachse beträgt der Quellenwert:
(Quelle: Strassenlärmkataster des Kantons Zürich, 22.6.92)

Tag: 76.0 dB(A)

Nacht: 68.4 dB(A)

3. Kritischer Empfängerpunkt

Der kritische Empfängerpunkt liegt an der strassenseitigen Baubegrenzungslinie des Baubereiches 1.

4. Beurteilungspegel

Der Abstand zwischen der Baubegrenzungslinie und der Strassenachse beträgt 16.0 m. Daraus resultiert unter Berücksichtigung der Abstandsdämpfung und der Reflexionen ein Beurteilungspegel von:

Tag: ca. 65 dB(A)

Nacht: ca. 57 dB(A)

5. Lärmbeurteilung

Tagsüber ist der IGW eingehalten. Demgegenüber wird nachts der IGW um ca. 2 dB(A) an der der Bahnhofstrasse zugewandten Baubegrenzungslinie des Baubereiches 1 überschritten. Spätestens mit dem Bauprojekt sind somit planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen vorzukehren. Eine Regelung mit dem Gestaltungsplan ist nicht möglich, weil über das Bauprojekt noch zu wenig Detailkenntnisse vorliegen.