

Privater Gestaltungsplan Stadthaus Wetzikon

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Vorschriften

14. März 2013

Die Grundeigentümer:

Stadt Wetzikon

Die Schweizerische Post

Kantonale Pensionskasse Schaffhausen

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am:

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Der Schreiber:

.....

.....

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion



A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck und Ziele

Zweck, Ziele

- ¹ Der Gestaltungsplan bezweckt die Erweiterung des Stadthauses und eine qualitativ hochstehende Erneuerung der Gebäude und Aussenräume um das Stadthaus herum. Er ermöglicht die Entwicklung eines attraktiven Zentrumsgebietes mit gemischter Nutzung für hochwertiges Wohnen und Arbeiten, ergänzt mit der entsprechenden Infrastruktur und Versorgung.
- ² Mit dem Gestaltungsplan werden folgende Ziele verfolgt:
 - Hohe städtebauliche Qualität
 - Besonders gut gestaltete Neubauten
 - Qualitativ hoch stehende öffentliche und private Freiräume, die gut mit den Strassenräumen zusammenwirken
 - Sicherstellung öffentlicher Fusswegverbindungen
 - Nachhaltigkeit und eine zeitgemässe Energieversorgung

Art. 2 Bestandteile / Geltungsbereich

Bestandteile,
Geltungsbereich

- ¹ Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1: 500 zusammen.
- ² Grundlage für den Gestaltungsplan bildet die Machbarkeitsstudie vom 22. Juni 2012 (Beilage zum Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung RPV).
- ³ Der Gestaltungsplan gilt für den im Plan 1 : 500 bezeichneten Perimeter.

Art. 3 Geltendes Recht

- Geltendes Recht
- ¹ Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, werden innerhalb des Perimeters die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung und der jeweils gültigen Verordnung über Fahrzeugabstellplätze der Stadt Wetzikon durch die nachstehenden Gestaltungsplanvorschriften ersetzt.
 - ² Übergeordnetes kantonales Recht und Bundesrecht bleiben vorbehalten.

B. Nutzungs- und Baubestimmungen

Art. 4 Nutzweise

- Nutzweise
- ¹ In den Baubereichen A und C sind höchstens mässig störende Verwaltungs-, Handels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, kulturelle Nutzungen, soziale Einrichtungen, Ausbildungsstätten sowie Wohnnutzungen zulässig. Es gilt für beide Baubereiche ein minimaler Gewerbeanteil von je 20%.
 - ² Im Baubereich B sind höchstens nicht störende Verwaltungs-, Handels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, kulturelle Nutzungen, soziale Einrichtungen, Ausbildungsstätten sowie Wohnnutzungen zulässig.
 - ³ Einkaufszentren gemäss § 5 und Begegnungsstätten gemäss § 6 der Besonderen Bauverordnung (BBV II) sind nicht zulässig.

Art. 5 Bestehende Gebäude

- Bestehende Gebäude
- ¹ Das Gasthaus Krone (ohne bestehende Saalanbauten) und das alte Gemeindehaus sind zu erhalten. Bei Erneuerungen ist den Anliegen des Denkmalschutzes gebührend Beachtung zu schenken.
 - ² Das Stadthaus soll nach Möglichkeit ebenfalls erhalten werden. Ein Rückbau ist nur bei überwiegenden öffentlichen Interessen zulässig. Bei Erneuerungen ist den hohen architektonischen Qualitäten des Gebäudes grosse Aufmerksamkeit zu schenken.
 - ³ Alle anderen Gebäude im Perimeter können rückgebaut und durch Neubauten ersetzt werden.



Art. 6 Lärmschutz

Lärmschutz Die Baubereiche A und C werden der Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) zugeteilt. Der Baubereich B wird der Empfindlichkeitsstufe ES II gemäss LSV zugeteilt.

Art. 7 Baubereiche

Baubereiche Oberirdische Hauptgebäude dürfen grundsätzlich nur in den im Plan bezeichneten Baubereichen A, B und C erstellt werden. Zulässige Abweichungen sind in Art. 10 geregelt.

Art. 8 Höhenkoten, Gesamthöhe

Höhenkoten ¹ Für Hochbauten gilt die Höhenkote von 544.5 m. ü. M. als gewachsenes Terrain.

² Für Tiefbauten gilt das bestehende Terrain als gewachsenes Terrain. Die Höhenkoten des mittleren Grundwasserspiegels gemäss Plan 1 : 500 sind massgebend für den Bau von Tiefbauten.

Gesamthöhe ³ Hochbauten dürfen folgende Höhenkoten nicht überschreiten (Gesamthöhe):

- Baubereich A: 569.0 m ü. M.
- Baubereich B: 564.0 m ü. M.
- Baubereich C: 553.0 m ü. M.

Zulässige Abweichungen sind in Art. 10 geregelt.

Art. 9 Geschosse

Geschosszahl Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Gesamthöhe frei wählbar.

Art. 10 Abweichungen vom Gebäudemantel

Bauten und Anlagen
ausserhalb des
Gebäudemantels

Ausserhalb des Gebäudemantels gemäss Art. 7 und 8 dürfen folgende Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen erstellt werden bzw. aus dem Gebäudemantel hinausragen:

- a) Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile
- b) Zufahrten und Zugänge zur unterirdischen Parkierung
- c) Zweiradunterstände
- d) Besondere Gebäude im Sinne von § 273 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)
- e) Kamine, technisch bedingte Aufbauten (z.B. Liftüberfahrten), Oberlichter, Anlageteile für die Nutzung von Alternativenergien und dergleichen, bis max. 3.0 m über die zulässige Höhenkote
- f) Rampen, Hebebühnen und dergleichen für die Anlieferung unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit

Art. 11 Baumasse

Baumasse

¹ In den einzelnen Baubereichen sind folgende Baumassen gemäss § 258 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) zulässig:

- Baubereich A: Zusätzlich zum bestehenden Stadthaus (inkl. altes Gemeindehaus) eine Baumasse von maximal 14'000 m³
- Baubereich B: Baumasse maximal 26'000 m³
- Baubereich C: Zusätzlich zum bestehenden Gasthaus Krone, (ohne bestehende Anbauten) eine Baumasse von maximal 6'000 m³

² Für die Berechnung der Baumasse der Neubauten ist das gewachsene Terrain gemäss Art. 8 Abs. 1 dieser Vorschriften massgebend.

³ Besondere Gebäude, Zweiradunterstände sowie Zufahrten und Zugänge zur unterirdischen Parkierung sind bei der Berechnung der Baumasse nicht zu berücksichtigen.

C. Gestaltungsbestimmungen

Art. 12 Gestaltung

- Gestaltung
- ¹ Bauten, Anlagen und Freiräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung gesamthaft und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Es gelten die Anforderungen gemäss § 71 Planungs- und Baugesetz (PBG).
 - ² Bauten, Anlagen und Freiräume müssen dem öffentlichen, städtischen Raum eine klare Identität geben. Der Charakter aller baulichen Massnahmen ist untereinander abzustimmen.
 - ³ Im Parkbereich gemäss Plan 1 : 500 ist eine parkartige Aussenraumgestaltung mit hochstämmigen Bäumen vorzusehen bzw. zu erhalten.
 - ⁴ Flachdächer von Neubauten sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen oder für die Erzeugung von Solarenergie genutzt werden.
 - ⁵ Bauteile gemäss Art. 10 e) sind so zu gestalten, dass diese keine geschossbildende Wirkung haben. Sie sind unauffällig zu gestalten und so anzuordnen, dass die Nachbarschaft möglichst wenig beeinträchtigt wird. Sie sind nur in begründeten Ausnahmefällen fassadenbündig zulässig. Eine vollflächige Nutzung der gesamten Dachfläche mit solchen Bauteilen ist nicht zulässig.

Art. 13 Qualitätssicherung

- Qualitätssicherung
- Zur Sicherstellung der Qualität müssen für alle Bauvorhaben Wettbewerbe oder Studienaufträge in Anlehnung an die entsprechenden SIA-Ordnungen durchgeführt werden. Dabei gelten folgende Präzisierungen:
- Die Jury (Preisgericht oder Beurteilungsgremium) setzt sich paritätisch aus mindestens drei namhaften, unabhängigen Fachjuroren und mindestens drei Sachjuroren zusammen
 - Das Teilnehmerfeld muss aus mindestens vier geeigneten, fachlich ausgewiesenen Teams mit Architekten und Landschaftsarchitekten bestehen

D. Erschliessungsbestimmungen

Art. 14 Öffentliche Zugänglichkeit

Öffentliche
Zugänglichkeit

- ¹ Der im Plan 1 : 500 als «öffentlich zugänglicher Bereich» bezeichnete Teil des Perimeters ist so zu gestalten, dass er jederzeit öffentlich zugänglich ist.
- ² Die öffentlichen Freiräume sind fußgängerfreundlich und behindertengerecht auszugestalten.
- ³ Der Thematik «Sicherheit im öffentlichen Raum» ist hohe Beachtung zu schenken.

Art. 15 Öffentliche Fusswege

Öffentliche Fusswege

- ¹ In den im Plan 1 : 500 schematisch bezeichneten Bereichen sind öffentliche Fusswegverbindungen zu realisieren. Die genaue Lage ist projektabhängig. Die Fusswege müssen dauernd öffentlich zugänglich und angemessen beleuchtet sein.
- ² Der parallel zur Bahnhofstrasse in Südwest-Nordostrichtung verlaufende Fussweg ist so zu gestalten, dass er auch als Zufahrt für die öffentlichen Dienste und für Notfall-, Anlieferungs- und Umzugsfahrzeuge genutzt werden kann.

Art. 16 Erschliessung motorisierter Verkehr

Erschliessung
motorisierter Verkehr

Die Erschliessung für Motorfahrzeuge erfolgt über die im Plan 1 : 500 bezeichneten Bereiche. Es gibt einen Bereich für eine Ein- und Ausfahrt auf die Pappelnstrasse (Haupterschliessung) und einen Bereich für eine Ausfahrt auf die Bahnhofstrasse (Nebenerschliessung).

Art. 17 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Abstellplätze

- ¹ Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen.
- ² Für Kunden und Besucher sind oberirdische Abstellplätze zulässig. Es ist eine gute Gestaltung nachzuweisen. Wildes Parkieren ist zu verhindern.

- ³ Für Gebäude im Baubereich A dürfen maximal 6 oberirdische Abstellplätze für Kunden und Besucher erstellt werden. Für Gebäude im Baubereich B sind maximal 4 oberirdische Abstellplätze für Kunden und Besucher gestattet. Für Gebäude im Baubereich C sind keine oberirdische Abstellplätze für Kunden und Besucher zulässig. Alle oberirdischen Abstellplätze sind über die Haupteinfahrt (Zu- und Wegfahrt auf die Pappelnstrasse) zu erschliessen.
- ⁴ Es sind innerhalb des Perimeters maximal 120 Abstellplätze (inkl. Abstellplätze für Kunden und Besucher) zulässig. Davon müssen mindestens 40 Abstellplätze für den Baubereich A, mindestens 40 Abstellplätze für den Baubereich B und mindestens 20 Abstellplätze für den Baubereich C vorgesehen werden.
- ⁵ Zur Gewährleistung der Einhaltung der minimal und maximal zulässigen Parkplatzzahl innerhalb des ganzen Perimeters des Gestaltungsplanes ist der Stadt Wetzikon im Rahmen des jeweiligen Baubewilligungsverfahrens eine Übersicht über den aktuellen Stand der realisierten Nutzungen und der genehmigten Parkplätze einzureichen (Parkplatz-/Nutzungsbilanz).
- ⁶ Alle Abstellplätze sind den Nutzungen genau zuzuordnen. Abstellplätze für Kunden und Besucher sind getrennt von den Anwohner- und Beschäftigtenparkplätzen anzulegen. Kundenparkplätze sind ab der 1. Minute gebührenpflichtig zu bewirtschaften.
- ⁷ Die Beschäftigtenparkplätze für die Baubereiche A und C stehen ausserhalb der Büroöffnungs- bzw. Geschäftszeiten der Öffentlichkeit zur Verfügung. Sie sind dann ebenfalls gebührenpflichtig ab der 1. Minute zu bewirtschaften.
- ⁸ Für die unterirdischen Abstellplätze ist mindestens ein dauernd öffentlich zugänglicher Ein- und Ausgang für Fussgänger vorzusehen.
- ⁹ Alle Betriebe innerhalb des Perimeters werden verpflichtet, sich spätestens zum Zeitpunkt des Bezugs von Neu- und Erweiterungsbauten dem Projekt «Mobilität in Unternehmen» anzuschliessen.

Art. 18 Abstellplätze Zweiräder und Kinderwagen

Zweiräder und
Kinderwagen

Es sind ausreichend Abstellplätze für Zweiräder und Kinderwagen bereitzustellen. Für Zweiräder ist pro Gebäude mindestens die gleiche Anzahl Abstellplätze wie für Motorfahrzeuge bereitzustellen. Diese Abstellplätze sind mehrheitlich nahe bei den Zugängen und überdeckt anzuordnen.

E. Umwelt

Art. 19 Energie und Umwelt

Neubauten

¹ Für den Erweiterungsneubau des Stadthauses im Baubereich A und für den Neubau im Baubereich C ist mindestens der Gebäudestandard 2011 von Energiestadt zu erreichen und durch weitere Massnahmen ein energetisches Vorzeigeprojekt anzustreben, welches weitgehend den Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft entspricht.

² Für Neubauten im Baubereich B ist mindestens ein zertifizierter Minergie-Standard zu erreichen.

Bestehende Bauten

³ Für umfassende Sanierungen von bestehenden Gebäuden sind die Werte des jeweils gültigen Minergie-Standards für Sanierungen massgebend (ohne Zertifizierung).

Art. 20 Hochwasserschutz

Hochwasserschutz

Die Grundeigentümer müssen eigenverantwortlich geeignete Massnahmen treffen, um den Hochwasserschutz für ihre Liegenschaften sicherzustellen.

F. Schlussbestimmung

Art. 21 Inkrafttreten

Inkrafttreten

Der Private Gestaltungsplan tritt mit der Publikation der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich in Kraft.