

Planungszone Unterwetzikon

Städtebauliche Studie

Bericht zu Gemeinderatsbeschluss
vom 27.01.2010

yellow^z

**URBANISM
ARCHITECTURE**

Kappelergasse 16
CH 8001 **ZÜRICH**
T +41 44 212 20 55
F +41 44 212 20 54
zürich@yellowz.net
www.yellowz.net

Choriner Strasse 55
D 10435 **BERLIN**
T +49 30 246 277 06
F +49 30 246 277 12
berlin@yellowz.net
www.yellowz.net

Städtebauliche Studie Unterwetzikon

Einleitung

Das Gebiet um den Bahnhof Unterwetzikon ist für die Gemeinde Wetzikon von grosser Bedeutung:

- Das Gebiet ist eine wichtige Drehscheibe im regionalen Verkehrsnetz. Der Bahnhof wird im 1/4-stündigen Takt von S-Bahnen angefahren; mit der S-Bahn getaktete Busse erwarten die Reisenden und befördern sie weiter – in die Stadt und in die gesamte Region.
- Zentraler Ankunfts- und Transitraum für Tausende von Menschen täglich, ist das Bahnhofgebiet Unterwetzikon ein wichtiger Imageträger für die Gemeinde, eine ihrer zentralen Visitenkarten.
- In Unterwetzikon befinden sich verschiedene zentrale Einrichtung von regionaler Bedeutung, wie beispielsweise die Kantonsschule, das Sportzentrum und das Chilbi- und Messeareal Meierwiesen. Das macht Unterwetzikon zu einem Zentrumsgebiet mit regionaler Ausstrahlung.

Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde im Jahr 2009 die Festsetzung einer Planungszone beantragt. Diese Massnahme ermöglicht es der Behörde, die Entwicklungen in diesem sensiblen Gebiet bewusst zu lenken und aktiv mitzugestalten.

Die städtebauliche Studie Unterwetzikon hat zum Ziel, die räumlichen Entwicklungspotentiale des Bahnhofquartiers aufzuspüren und in ein Konzept umzugliessen und zu veranschaulichen.

Das im Rahmen der Studie erarbeitete räumliche Konzept ist anhand von thematisch gegliederten Spielregeln gesamthaft festgeschrieben und grafisch dargestellt.

Das Gebiet der Planungszone ist zur weiteren Vertiefung in Teilbereiche unterteilt. Für jeden Teilbereich werden die Spielregeln weiter präzisiert und konkretisiert. Bebauungsvorschläge dienen der Veranschaulichung einer möglichen baulichen Umsetzung, ohne diese vorwegzunehmen.

Ein erster Teilbereich („Pestalozzistrasse“) ist bereits konkretisiert. Die weiteren Bereiche sind schrittweise zu ergänzen.

In diesem Sinne wird mit der vorliegenden Studie ein dynamisches, fortzuschreibendes Planungsinstrument erstellt, welches als Grundlage für einen kommunalen Teilrichtplan dienen wird.

Inhaltsverzeichnis

Seite 02	Einleitung / Inhaltsverzeichnis
Seite 03	Richtlinien Gesamtperimeter - Erschliessung
Seite 04	Richtlinien Gesamtperimeter - Freiraum
Seite 05	Richtlinien Gesamtperimeter - Bebauung
Seite 06-07	Bauliche Entwicklungsvariante A
Seite 08-09	Bauliche Entwicklungsvariante B
Seite 10	Teilbereiche
Seite 11-12	Teilbereich 4 - Pestalozzistrasse

Richtlinien Gesamtperimeter - Erschliessung



Planzeichenerläuterung:

- Fussweg | Radweg - NEU!
- Fussweg | Radweg - bestehend
-> genaue Lage der Wege ist in Beziehung zur Bebauung zu setzen - variabel
- ○ ○ ▷ Option Fussgängerverbindung
- FB Fussgängerbereich - NEU!
- ≡≡≡ Fussgängerquerungen - NEU!
- ≡≡≡ Fussgängerquerungen - OPTION
- - - - - ▷ Zufahrten entlang der Rapperswilerstrasse besteht Rechts-Rechts-Regime Richtungsänderung über Kreisverkehr



Allgemein

Längsgerichtete, fortlaufende Grünstrukturen entlang der öffentlichen / halböffentlichen Räume binden das Quartier zusammen.

Bahnhof

Bushof und Bahnhofplatz stellen sich als ein durchgehender offener Raum dar. Dieser Raum ist in drei Bereiche gegliedert:

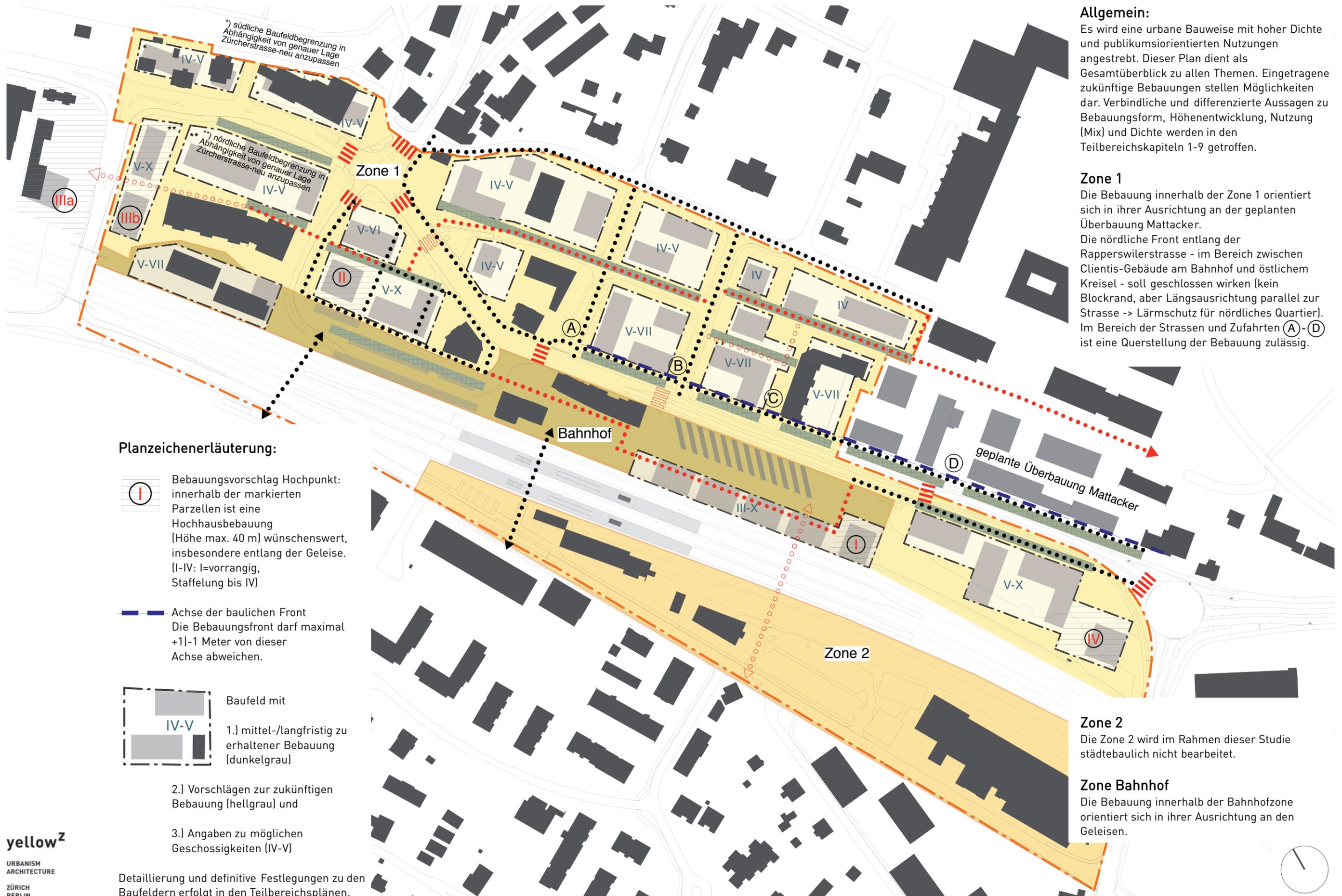
- einen den Fussgängern vorbehaltenen Ankunftsbereich im Umfeld der historischen Bauten
- einen Vorfahrtsbereich im westlichen Teilabschnitt
- einen neuen Bushof im östlichen Teilabschnitt

In allen Bereichen hat der Fussgänger Übersicht, Bewegungs- und Barrierefreiheit zur guten Orientierung, zur positiv wahrgenommenen Ankunft in Wetzikon und zum sicheren Umsteigen zwischen den Verkehrsmitteln.

Planzeichenerläuterung:

-  Grünstrukturen als lineare Verbindungselemente, z.B. Bäume
-  Platzraum - Hartbelag

Richtlinien Gesamtperimeter - Bebauung



Allgemein:
 Es wird eine urbane Bauweise mit hoher Dichte und publikumsorientierten Nutzungen angestrebt. Dieser Plan dient als Gesamtüberblick zu allen Themen. Eingetragene zukünftige Bebauungen stellen Möglichkeiten dar. Verbindliche und differenzierte Aussagen zu Bauungsform, Höhenentwicklung, Nutzung (Mix) und Dichte werden in den Teilbereichskapiteln 1-9 getroffen.

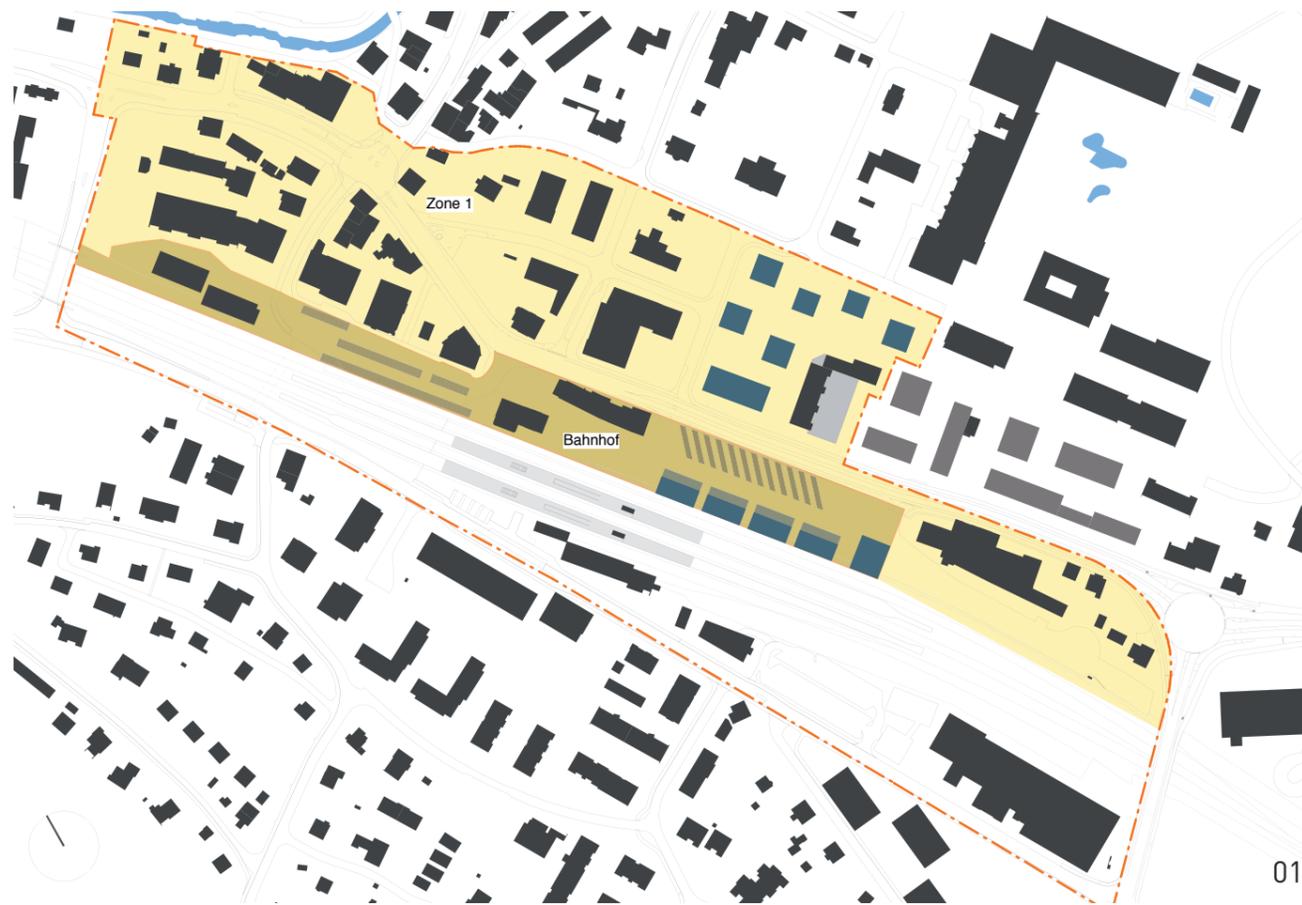
Zone 1
 Die Bebauung innerhalb der Zone 1 orientiert sich in ihrer Ausrichtung an der geplanten Überbauung Mattacker. Die nördliche Front entlang der Rapperswilerstrasse - im Bereich zwischen Clientis-Gebäude am Bahnhof und östlichem Kreisel - soll geschlossen wirken (kein Blockrand, aber Längsausrichtung parallel zur Strasse -> Lärmschutz für nördliches Quartier). Im Bereich der Strassen und Zufahrten (A)-(D) ist eine Querstellung der Bebauung zulässig.

Planzeichenerläuterung:

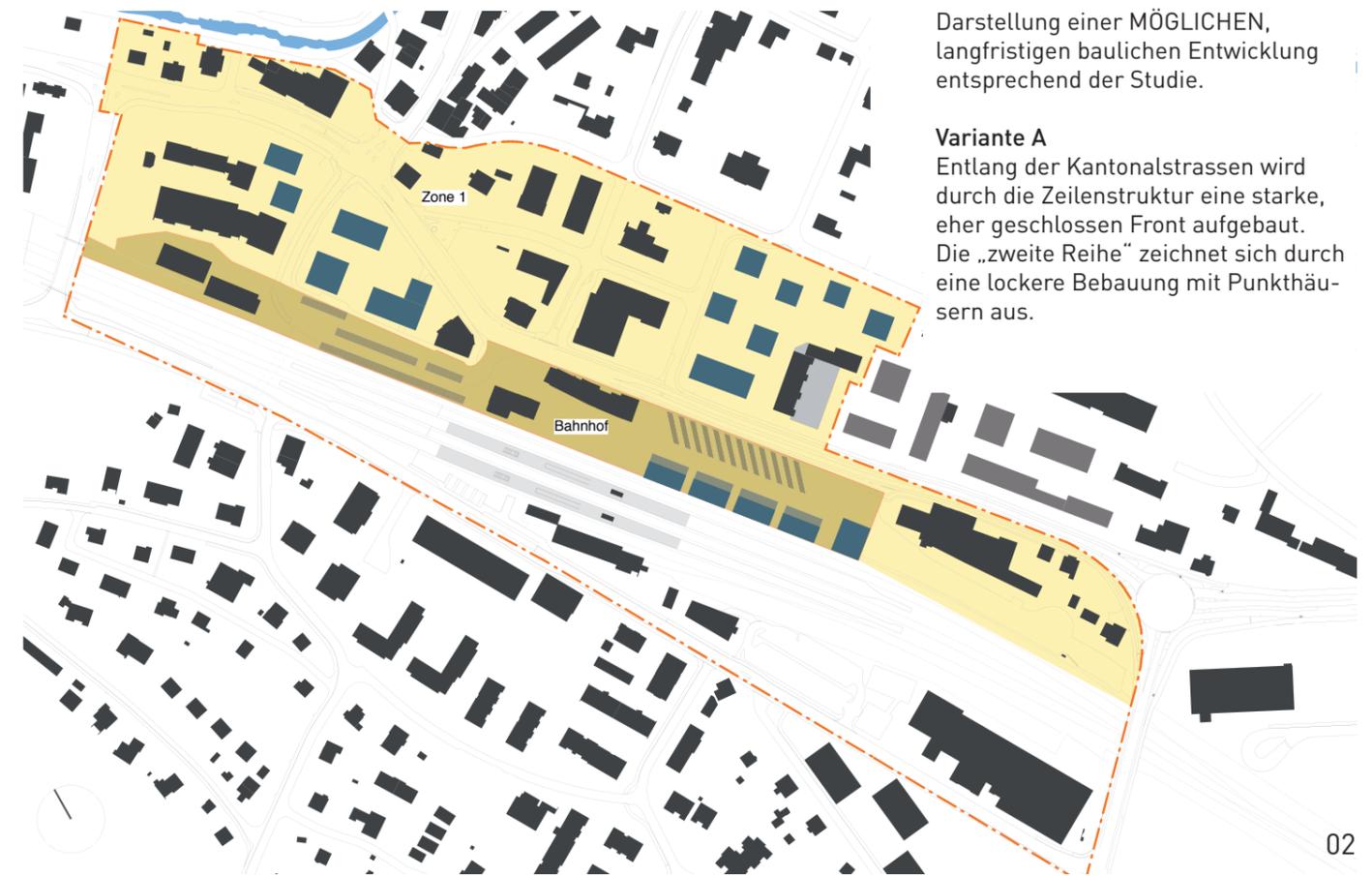
-  Bauungsvorschlag Hochpunkt: innerhalb der markierten Parzellen ist eine Hochhausbebauung (Höhe max. 40 m) wünschenswert, insbesondere entlang der Geleise. (I-IV: I=vorrangig, Staffelung bis IV)
-  Achse der baulichen Front
 Die Bauungsfront darf maximal +1|-1 Meter von dieser Achse abweichen.
-  Baufeld mit
 - 1.) mittel-/langfristig zu erhaltener Bebauung (dunkelgrau)
 - 2.) Vorschlägen zur zukünftigen Bebauung (hellgrau) und
 - 3.) Angaben zu möglichen Geschossigkeiten (IV-V)

Detaillierung und definitive Festlegungen zu den Baufeldern erfolgt in den Teilbereichsplänen.

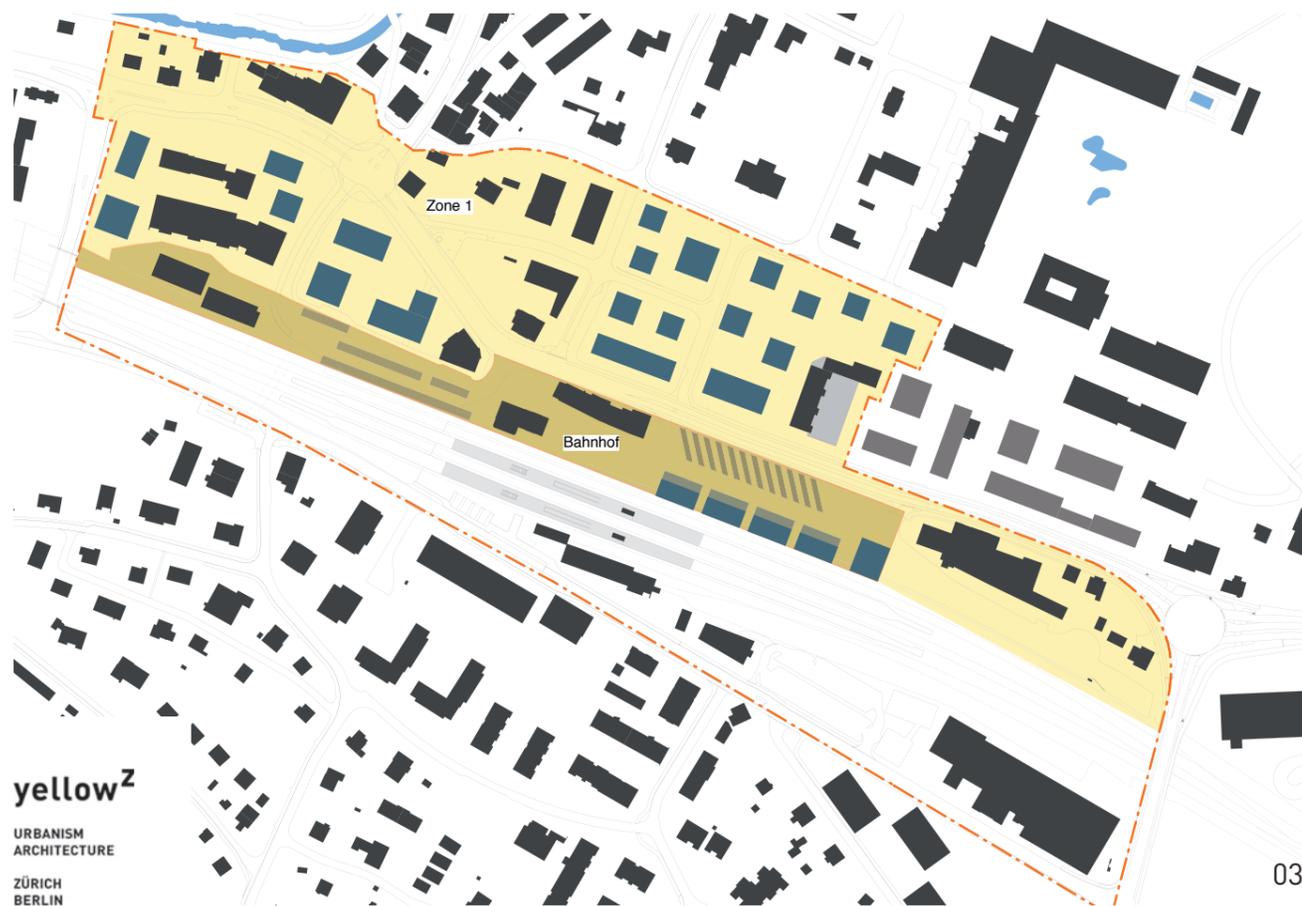
Bauliche Entwicklungsvariante A - mögliche Entwicklungsstufen



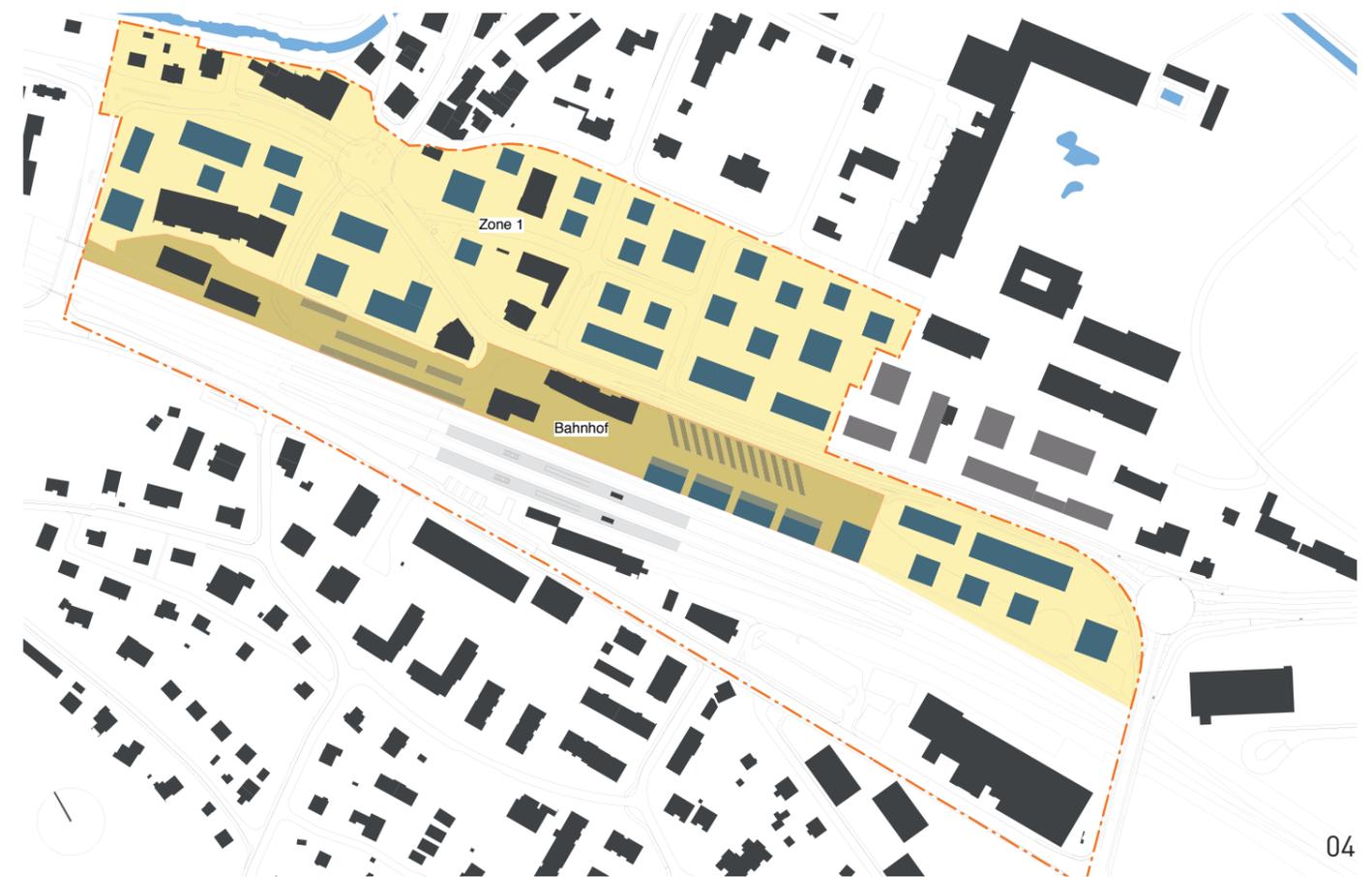
01



02



03



04

Darstellung einer MÖGLICHEN, langfristigen baulichen Entwicklung entsprechend der Studie.

Variante A

Entlang der Kantonalstrassen wird durch die Zeilenstruktur eine starke, eher geschlossenen Front aufgebaut. Die „zweite Reihe“ zeichnet sich durch eine lockere Bebauung mit Punkthäusern aus.

Bauliche Entwicklungsvariante A - Modellbilder



Westend



Westend



Eastend



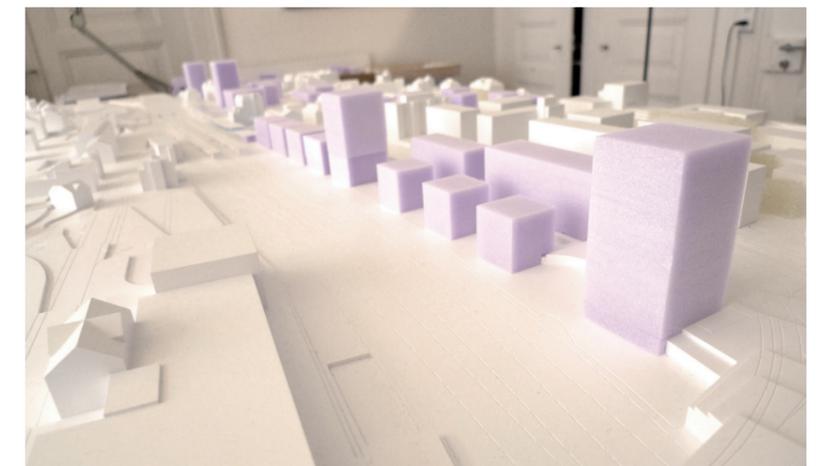
Gesamtgebiet von Norden



Bahnfront von Südwesten

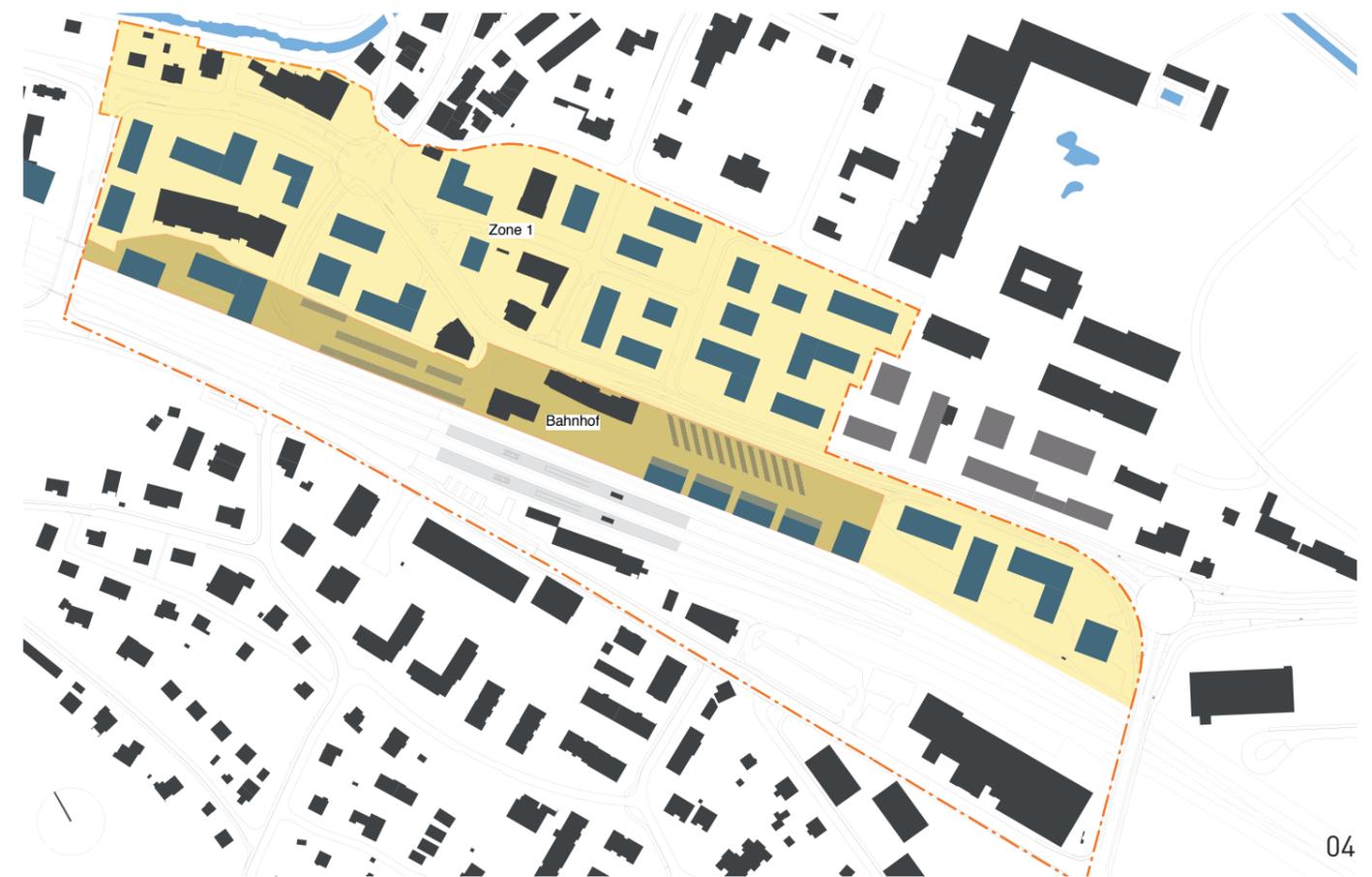
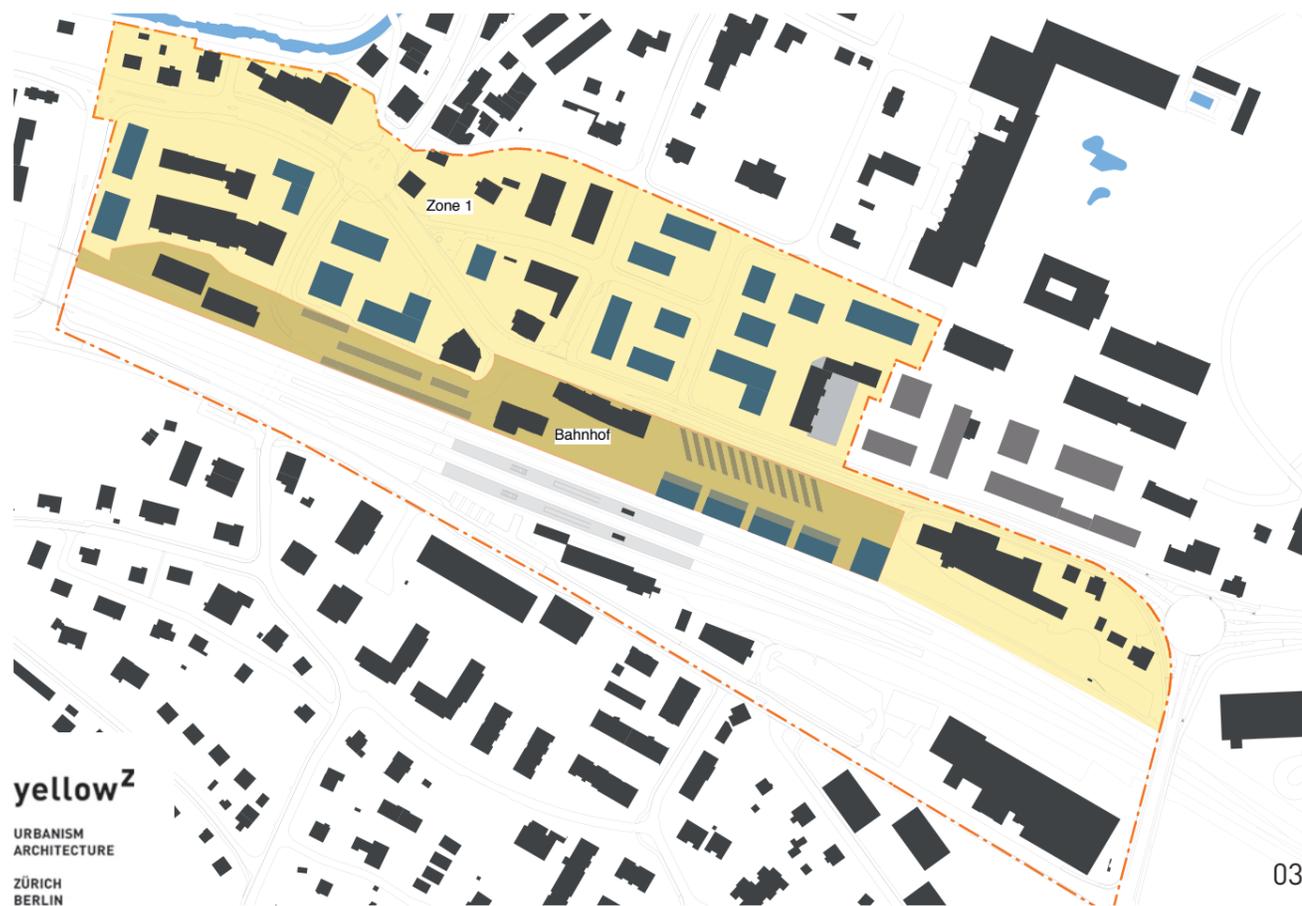
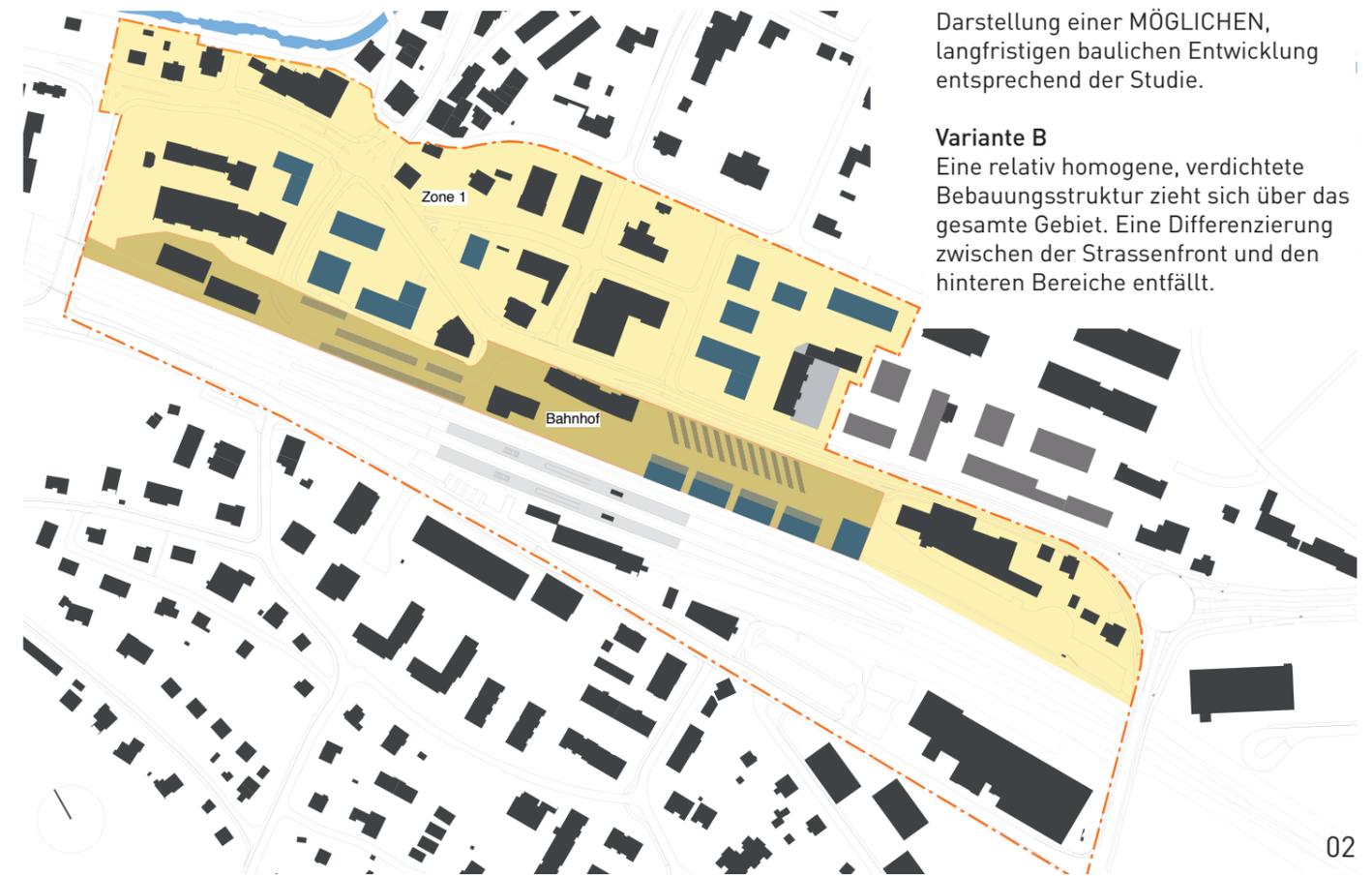
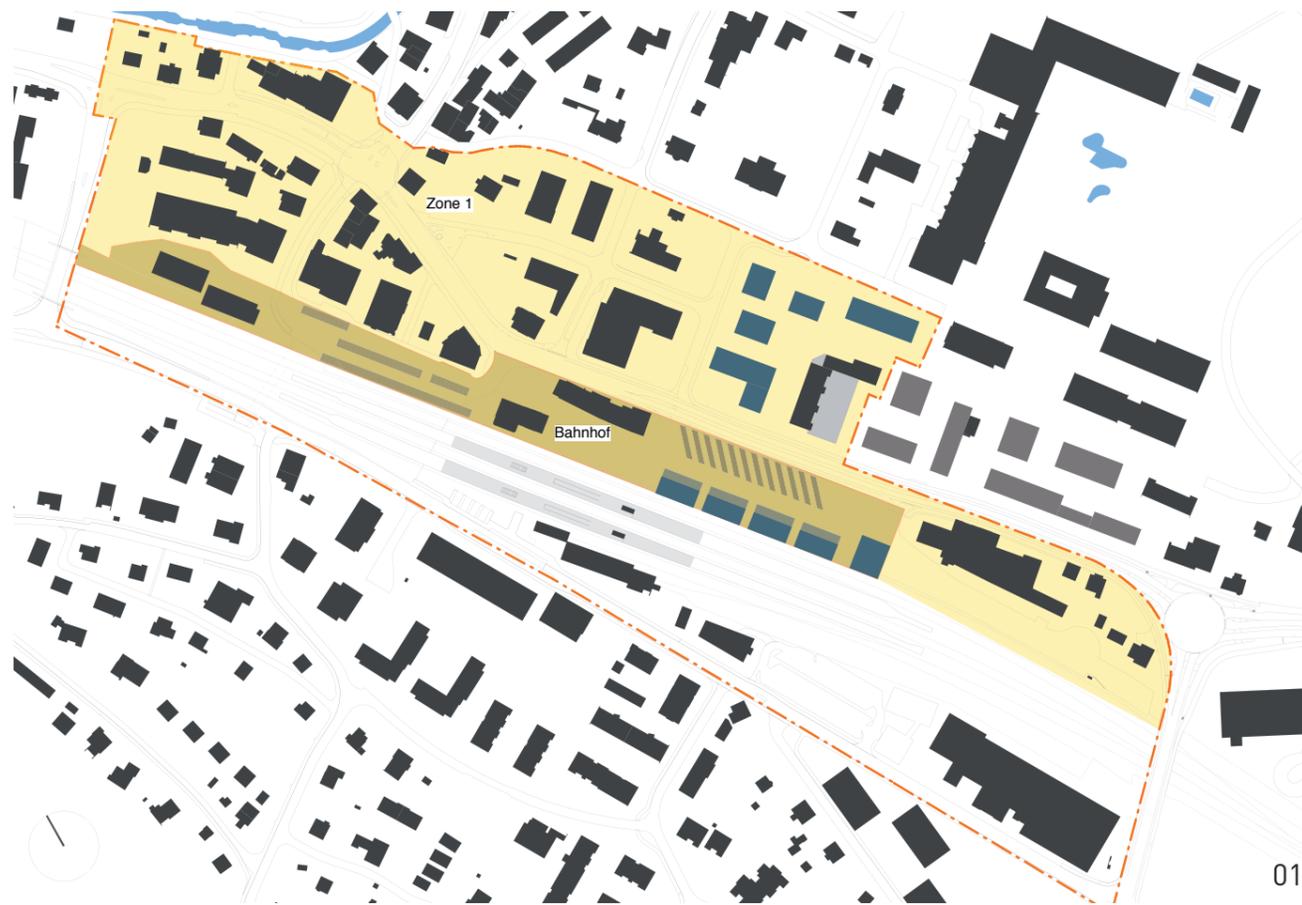


Teilgebiet Bushof, Teilgebiet Pestalozzistrasse



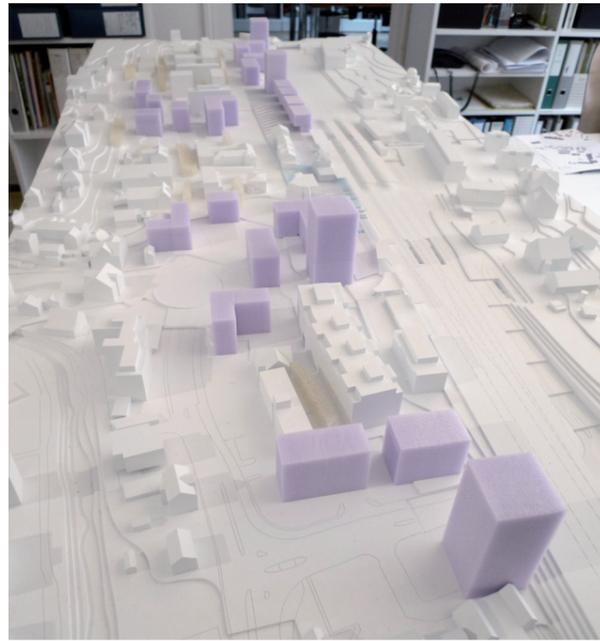
Bahnfront von Südosten

Bauliche Entwicklungsvariante B - mögliche Entwicklungsstufen



Darstellung einer MÖGLICHEN, langfristigen baulichen Entwicklung entsprechend der Studie.

Variante B
Eine relativ homogene, verdichtete Bebauungsstruktur zieht sich über das gesamte Gebiet. Eine Differenzierung zwischen der Strassenfront und den hinteren Bereichen entfällt.



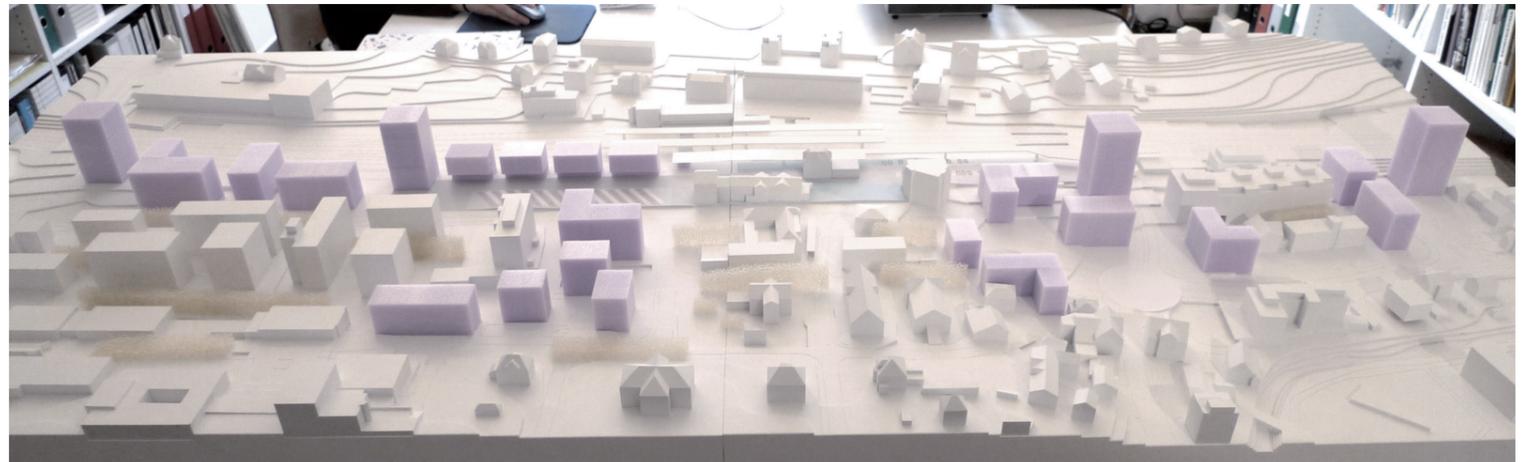
Westend



Westend



Eastend



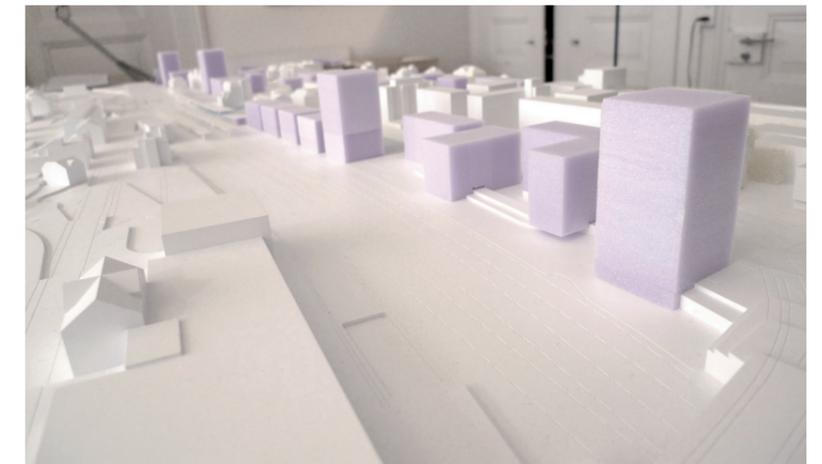
Gesamtgebiet von Norden



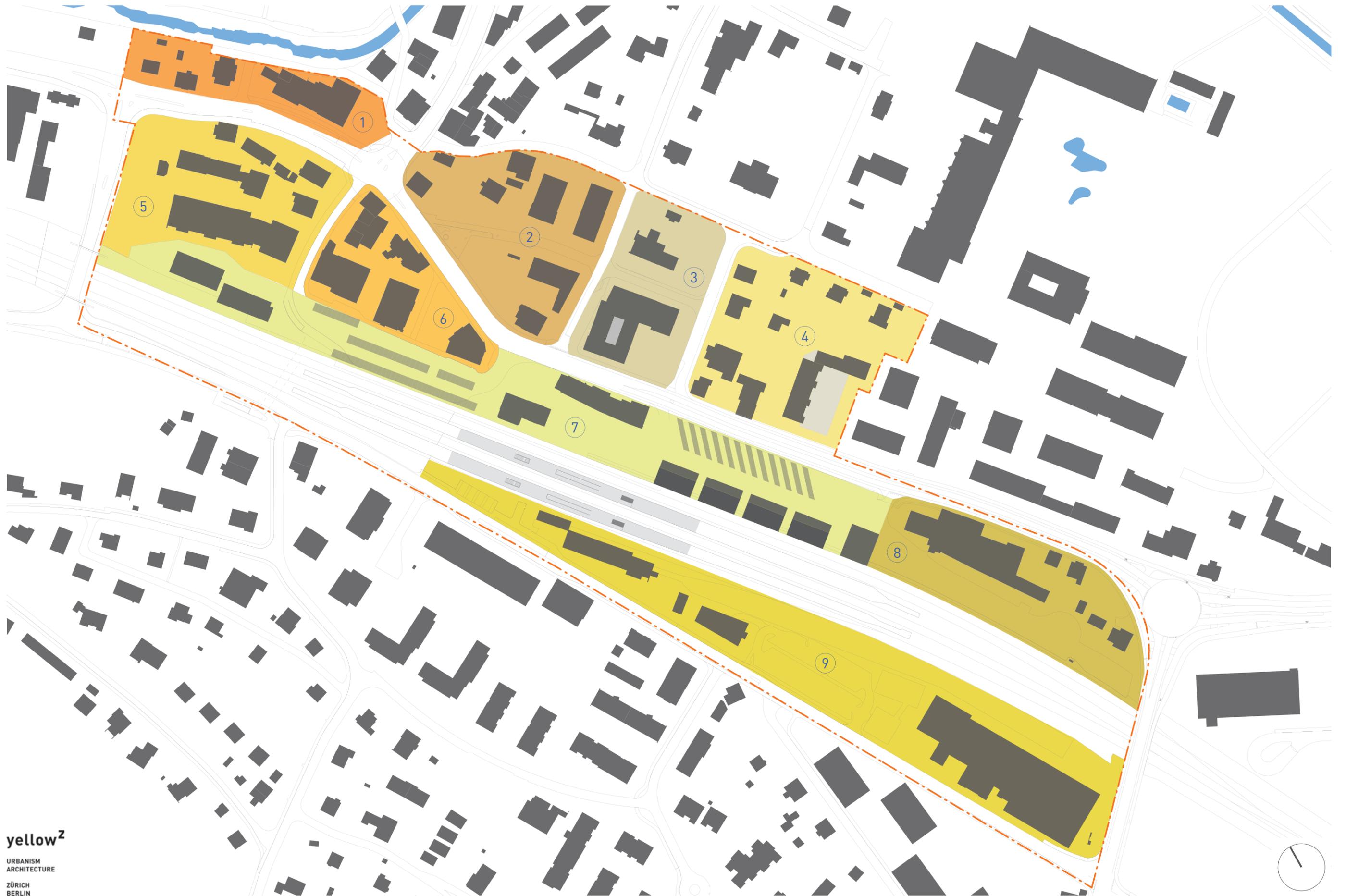
Bahnfront von Südwesten



Teilgebiet Bushof, Teilgebiet Pestalozzistrasse



Bahnfront von Südosten



Teilbereich 4 - Pestalozzistrasse

Das Gebiet der Planungszone Unterwetzikon liegt in äusserst zentraler Lage und besitzt eine hohe, identitätsstiftende Ausstrahlung. Es liegt im Spannungsfeld des Bahn- und Bushofs im südlichen Bereich und der nordöstlich des Gebiets befindlichen Kantonsschule. Auch ist die Rapperswilerstrasse eine zentrale und intensiv befahrene Verkehrsader der Gemeinde.

Um dieser hochfrequentierten und sehr urbanen Lage gerecht zu werden, soll der Teilbereich Pestalozzistrasse zu einem urbanen, verdichteten und gemischt genutzten Bereich entwickelt werden.

Entlang der Rapperswilerstrasse wird, in Anlehnung an die vorgesehene Überbauung „Mattacker“, die bauliche Front weitgehend geschlossen und mit siebengeschossigen Gebäuden verdichtet. Damit werden die hinteren Bereiche von der belasteten Situation an der Rapperswilerstrasse abgeschirmt. Publikumsorientierte Nutzungen sollen in dieser baulichen Front angesiedelt werden. In den obersten Geschossen ist Wohnen denkbar.

Die hinteren und vor allem die inneren Bereiche sollen mehrheitlich der Wohnnutzung dienen. Diese Bauvolumen sind niedriger und nähern sich in Massstab und Körnigkeit der umliegenden Bebauung an. Insbesondere entlang der Pestalozzistrasse sind weitere, gewerbliche oder gastronomische Einrichtungen denkbar und erwünscht.

Freiräumlich sollen die inneren Bereiche vor allem den Anwohnern dienen und entsprechend gestaltet werden. Mit einer öffentlichen Durchwegung wird die Vernetzung mit dem gesamten Bahnhofquartier sichergestellt und verstärkt.

Die Vorzonen entlang der Rapperswiler- und der Pestalozzistrasse sollen der urbanen Lage entsprechend als öffentliche, einladende Bewegungsräume und Vorplatzbereiche gestaltet werden.

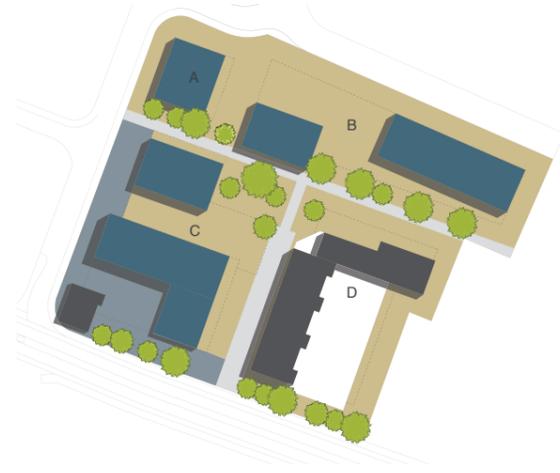


Ausschnitt gültiger Zonenplan



Ausschnitt Katasterplan - heutiger Zustand

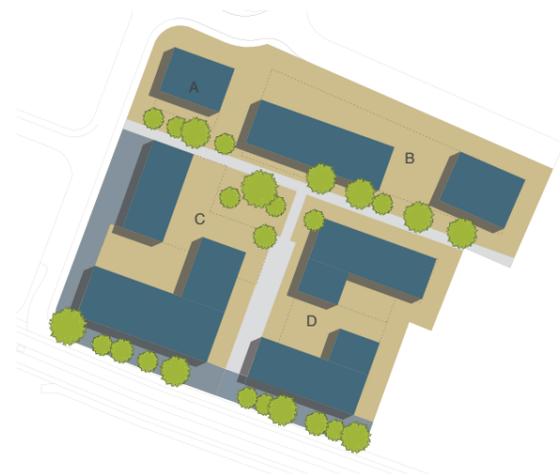
Teilbereich 4 - Pestalozzistrasse



Mögliche Bebauung, Variante 1



Mögliche Bebauung, Variante 2



Mögliche Bebauung, Variante 3

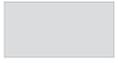
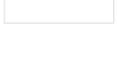
M 1:2000

- Nutzung: nicht störendes Gewerbe, Hotel, Gastronomie, Wohnen, Dienstleistung
- Anteil Wohnen: Baufelder A und B 100% (nicht störendes Gewerbe zulässig)
Baufelder C und D max. 60%
- Gebäudehöhe: IV-VII Geschosse, max. Höhe 24 Meter
- Gebäudelänge: max. 40 Meter
- Gebäudeabstand: mind. 10 Meter zu Hauptfassaden
- AZ Richtgrösse: 1.5 - 1.8 (gemäss Variantenstudium)
- Parkierung: Unterirdisch. Reduzierte Anzahl oberirdischer Parkplätze im Bereich der Strassen und Zufahrten zulässig.



Richtlinien Teilbereich 4

M 1:1000

-  Perimeter Planungszone
-  Baufeld A-D
-  privater / halböffentlicher Freiraum
-  öffentlich zugängliche Bereiche Fuss-/ Velowegenetz
-  Fuss-/ Velowegenetz (optional und verschieblich)
-  Achse der baulichen Front Die Bebauungsfront darf maximal +1|-1 Meter von dieser Achse abweichen.
-  öffentlicher Freiraum mit urbanem Charakter
-  zulässige Geschossigkeit innerhalb des Baufeldes
-  TG-Zufahrt (Lage verschieblich - abhängig von Bebauung)
-  Gestaltungsbaulinie
-  Gestaltungsbaulinie variabel (Mindestbebauung von 50%)
-  öffentliches Grün entlang der Durchwegung
-  Siedlungsinterner begrünter Freiraum

