



Städtebauliches Leitbild Widum

16. April 2008

Auftrag:

Das städtebauliche Leitbild Widum entstand im Auftrag des Gemeinderates Wetzikon im Rahmen der «Gebietsentwicklung Widum». Die Koordination erfolgte durch die Stadtplanung Wetzikon.

Dieses Leitbild wurde durch den Gemeinderat Wetzikon am 16. April 2008 festgesetzt und für behördenverbindlich erklärt.

Erarbeitung:

*Metron AG
Schaffhauserstrasse 34
8006 Zürich*

*T +41 44 363 19 68
F +41 056 460 91 00
info@metron.ch
www.metron.ch*

*Stadt Wetzikon
Bahnhofstrasse 167
8622 Wetzikon*

*T 044 931 32 00
F 044 931 32 01
www.wetzikon.ch*

Inhalt

<i>1.0 Gesamtübersicht/ Einleitung</i>	<i>5</i>
<i>1.1 Gesamtübersicht/ Verkehr</i>	<i>7</i>
<i>1.2 Gesamtübersicht/ Siedlung</i>	<i>9</i>
<i>1.3 Gesamtübersicht/ Grünraum</i>	<i>11</i>
<i>2.0 Gebiet Widum/ Einleitung</i>	<i>15</i>
<i>2.1 Gebiet Widum/ Erschliessung</i>	<i>17</i>
<i>2.2 Gebiet Widum/ Siedlung</i>	<i>25</i>
<i>2.3 Gebiet Widum/ Grünraum</i>	<i>29</i>
<i>3.0 Planungsziele in den Quadranten/ Allgemein</i>	<i>33</i>
<i>3.1 Planungsziele in den Quadranten/ Quadrant 1</i>	<i>35</i>
<i>3.2 Planungsziele in den Quadranten/ Quadrant 2</i>	<i>37</i>
<i>3.3 Planungsziele in den Quadranten/ Quadrant 3</i>	<i>39</i>
<i>4.0 Leitbild mit Einbezug der Reservezone</i>	<i>43</i>



Gesamtübersicht

Idealplan **Situationsplan**



F:\daten\M7\71-538B\6_PLAENE\Illustrator\Leitbild_MakroKarten_080130_LFI_30.01.2008

Ziel und Zweck des Leitbildes

Für das zentrale Entwicklungsgebiet der Stadt Wetzikon soll mittels vorliegendem Quartierleitbild die Rolle und Einbindung des Quartiers in die Stadt, seine inneren Strukturen und Identitäten sowie der angestrebte Nutzungsmix als behördenverbindlicher Orientierungsrahmen festgelegt werden.

Folgende Fragen versucht das Quartierleitbild aufzuzeigen:

- Rolle des Quartiers in der Stadt im Hinblick auf Nutzungen, Rolle des Gebiets für Dienstleistungsnutzungen, Infrastrukturanlagen;
- Einbindung in den Stadtraum, Verbindungen und Anknüpfungsstellen (v.a. Fussgänger und Velo);
- Innere Gebietsstruktur: Grobeinteilung der Baufelder, Feinerschliessungen, Frei- und Grünräume;
- Siedlungsmuster, Bebauungstypologien in Abhängigkeit vom Nutzungsmix.

Aufbau des Leitbildes

Das Leitbild setzt sich aus vier Teilen zusammen.

1) Gesamtübersicht

Kapitel 1 gibt Aufschluss über die Verkehrssituation, die Infrastruktur, Grünräume sowie die laufende Entwicklung Wetzikons. Weiter wird auf die Lage Widums im Siedlungsgebiet und die Beziehung zu den angrenzenden Quartieren eingegangen.

2) Gebiet Widum

Kapitel 2 behandelt den eigentlichen Perimeter und zeigt die Bereiche Erschliessung, Siedlung und Grünraum konzeptionell auf.

3) Planungsziele in den Quadranten

Kapitel 3 konkretisiert die Aussagen, mit welchen Massnahmen die Ziele des Leitbildes umsetzbar sind.

4) Leitbild mit Einbezug der Reservezone

Kapitel 4 ist zukunftsorientiert und befasst sich mit einem möglichen späteren Einbezug der Reservezone in die Gesamtplanung.

Wetzikon heute

Wetzikon entstand aus den fünf Ortsteilen Oberwetzikon, Unterwetzikon, Robenhausen, Kempton, Ettenhausen.

Oberwetzikon ist Infrastruktur- und Einkaufszentrum, Unterwetzikon Verkehrsknoten und Dienstleistungszentrum, Kempton und Robenhausen lokale Nebenzentren.

Die alten Ortsverbindungen gliedern das Siedlungsgebiet. Aufgrund der Verkehrsbelastung wirken sie auch als Barrieren.

Die Bahnhofstrasse verbindet Unterwetzikon mit Kempton und ist ein langes Zentrums- und Kerngebiet. Sie ist das «Rückgrat» des Siedlungsgebiets.

1.0 Gesamtübersicht/ Einleitung

Die Kemptallinie der Bahn wirkt als wenig durchlässige innerörtliche Barriere und trennt die nördlichen Siedlungsteile sowie den Zugang zum Robenhuserried ab.

Gewerbe- und Industriegebiete sind historisch im Umfeld der Zentren an Randlagen oder entlang der Gewässer angeordnet worden.

Im Norden, Osten und Westen bestehen klare Siedlungsgrenzen. Im Südwesten in Richtung Hinwil ist die Siedlungsentwicklung noch nicht abgeschlossen.

Entwicklung Wetzikons

Als übergeordnetes Stadtzentrum soll Oberwetzikon gestärkt werden.

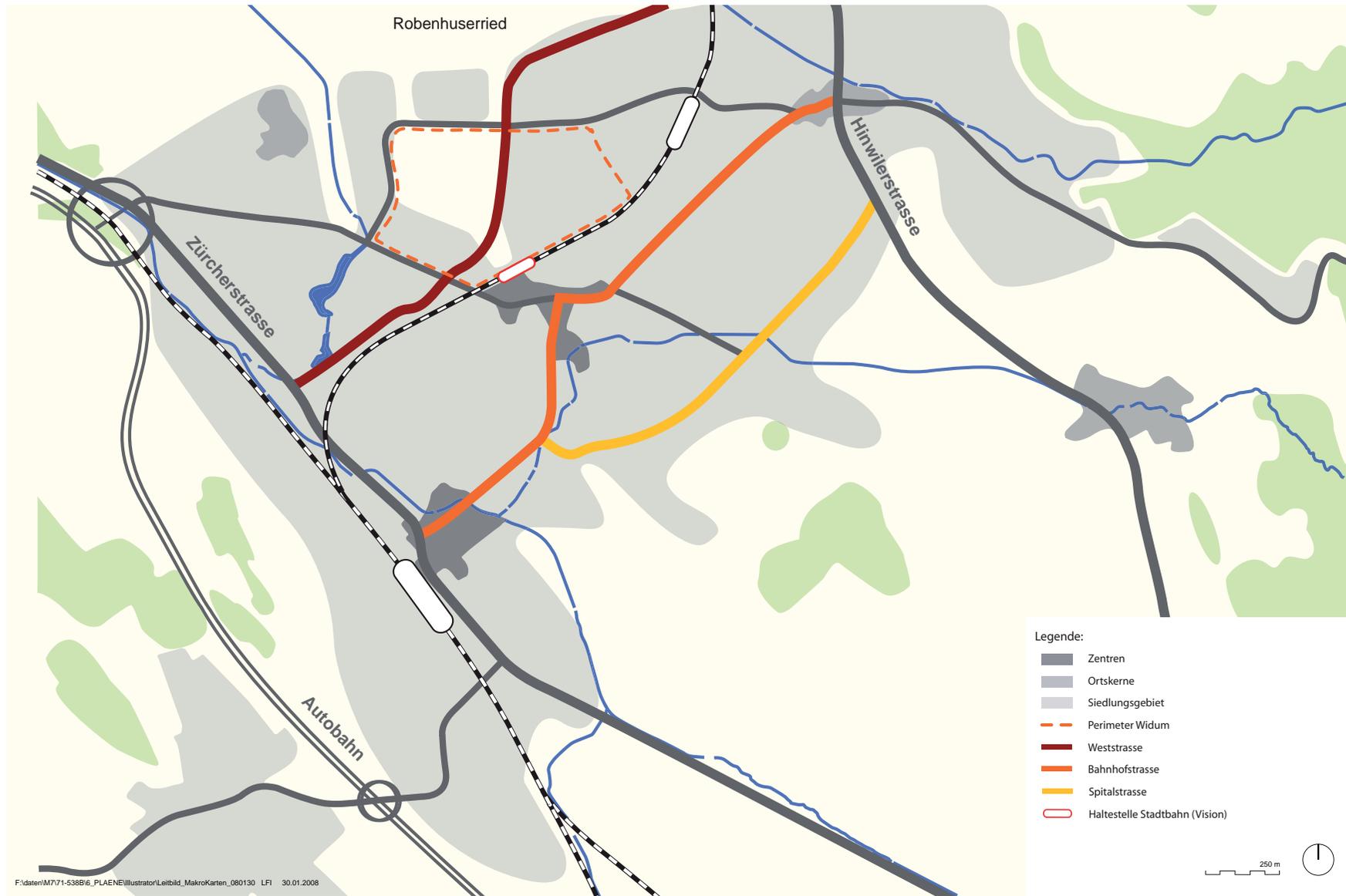
Industrie und Infrastruktur siedeln sich immer mehr entlang der Rapperswilerstrasse Richtung Hinwil an und werden zur Konkurrenz zu Oberwetzikon.

Die Oberlandautobahn soll Wetzikon in Zukunft südlich an das Autobahnnetz anbinden, was zu einer Stärkung der Entwicklung entlang der Rapperswilerstrasse und des Zentrums Unterwetzikon führen dürfte.

Wetzikon wächst pro Jahr mit rund 300 EinwohnerInnen. Dies macht Wetzikon attraktiv für Wohnbauprojekte.

Der Druck auf das Naherholungsgebiet Robenhuserried wird steigen.

Idealplan **Groberschliessung**



Verkehr

Die West-, die Bahnhof- und die Spitalstrasse haben ähnliche Funktionen. Sie sammeln und verteilen den Verkehr im Siedlungsgebiet.

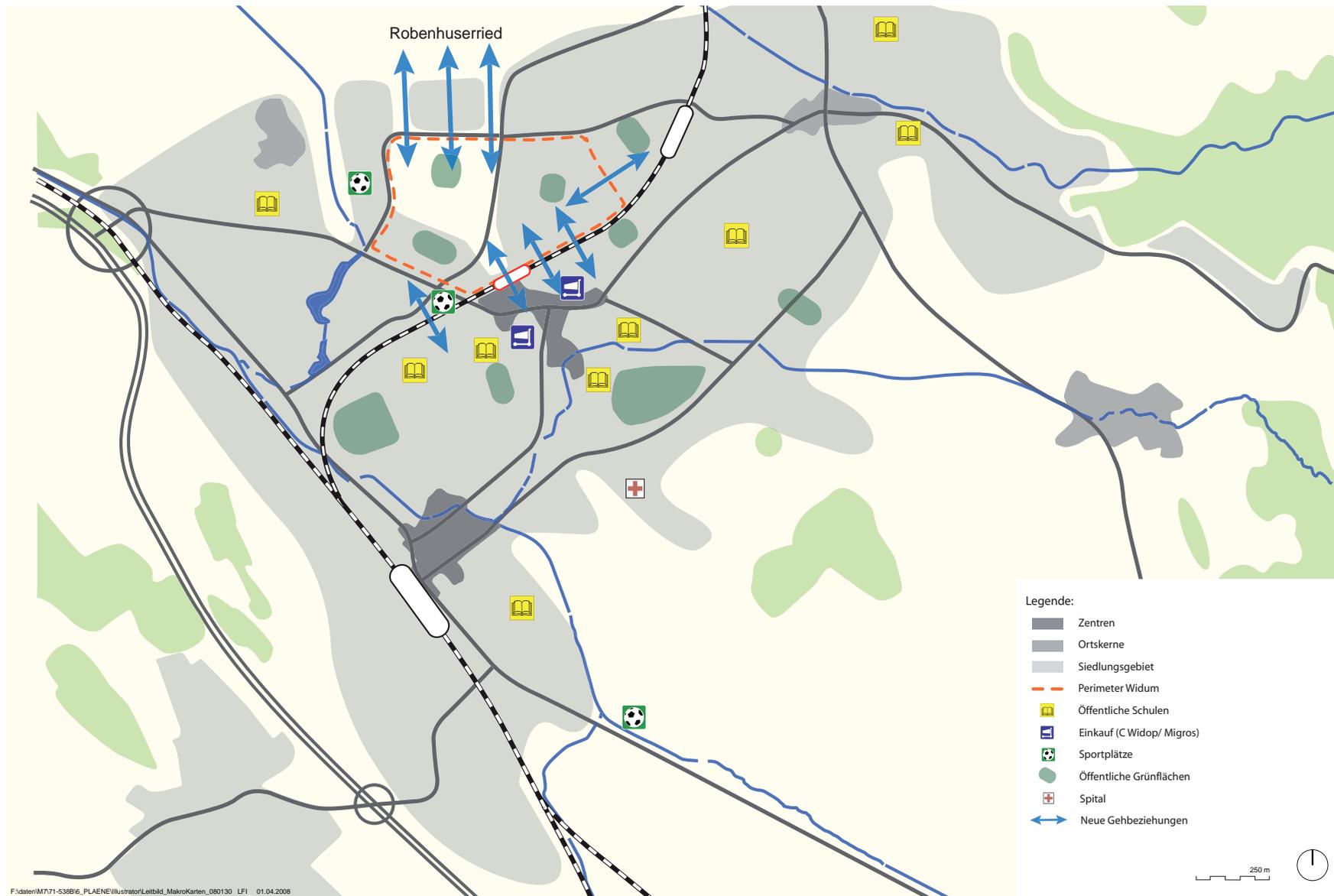
Langfristig soll über eine neue «Bahnhaltestelle Oberwetzikon» das Quartier Widum mit Unterwetzikon verbunden und eine neue attraktive ÖV-Haltestelle geschaffen werden.

Das an die Motorenstrasse angrenzende Industriegebiet wie auch der Bahndamm sollen für den Fuss- und Veloverkehr durchlässiger werden.

1.1 Gesamtübersicht/ Verkehr



Idealplan Nutzungsentwicklung



Widum in Wetzikon

Die Ein- und Anbindung Widums im Siedlungsgefüge ist entscheidend für die Standortqualität.

Der Zugang und die Verflechtung mit dem Landschaftsraum Robenhuserried kann wesentlich zur Standortattraktivität des Stadtteils Widum beitragen.

Die «Stadtwerdung» Wetzikons ist ein laufender Prozess, der unter anderem durch die laufende Verdichtung stattfindet.

Das neue Quartier Widum soll das Stadtzentrum stärken. Hierfür sollten die Gehwegbeziehungen zum Zentrum optimiert werden.

Die Weststrasse wird zur integrierten Stadtstrasse und damit zur Hauptachse für den neuen Stadtteil.

Siedlung

Durch die Nähe zum Stadtzentrum und zum regionalen Erholungsgebiet Robenhuserried entsteht eine äusserst attraktive Wohnlage, welche die hohe Nachfrage nach Wohnraum in Wetzikon befriedigen kann.

Das Wohngebiet Widum stärkt mit einer guten Anbindung das Zentrum Oberwetzikons. Das Gebiet Widum hat inklusive Reservezone eine Einwohnerkapazität von ca. 2'500 Einwohnern und ca. 600 Arbeitsplätzen.

Bezüglich Infrastruktur bezieht sich der Stadtteil primär auf Oberwetzikon. Quartiereigene Infrastrukturen sind als identitätsstiftende Faktoren zu fördern.

1.2 Gesamtübersicht/ Siedlung

Öffentlicher Raum

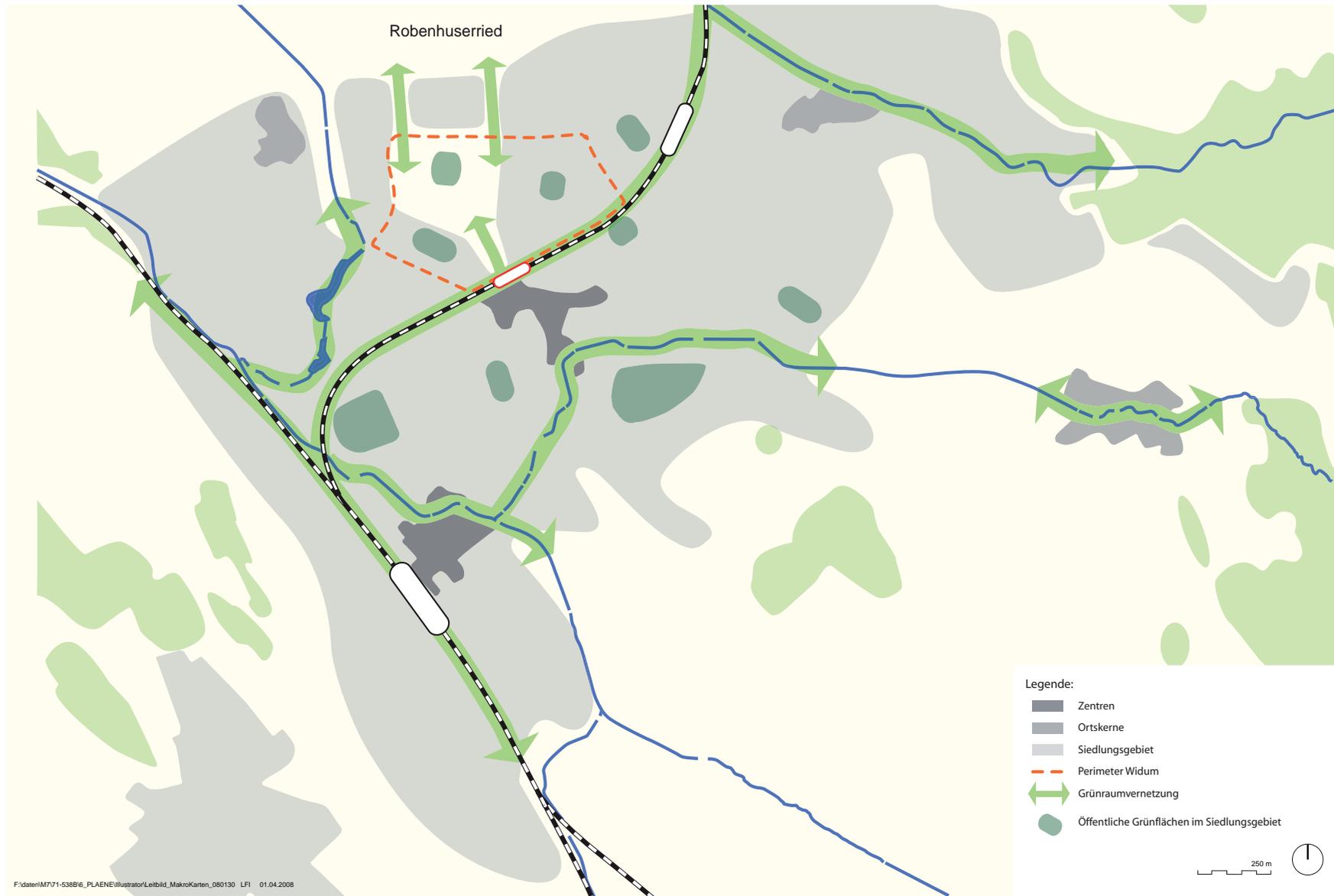
Durch eine klare Netzstruktur der Erschliessung wird die Orientierung ermöglicht (Widum ist hier auch Transitraum zum Naherholungsgebiet).

Durch die starke Anbindung nach Aussen sowie Gestaltungsmaßnahmen beim Strassenraum wird die Identität des Quartiers Widum gestärkt.

Das im Quartierplan vorgesehene Wege- und Strassennetz wird ergänzt und erweitert.

Die öffentlichen Räume müssen eine hohe Aufenthaltsqualität haben, sicher und inspirierend sein.

Idealplan Grünraumvernetzung



Grünraum

Grüne Arme, die ins Siedlungsgebiet reichen, sollen geschützt und gezielt erweitert werden.

Ein Quartierpark Widum oder ein Freiraum von kommunaler Bedeutung leistet einen hohen Beitrag an die Siedlungsqualität, insbesondere bei verdichteter Bauweise.

Strukturen mit Bedeutung für die ökologische Vernetzung (Bahndamm, Gewässer, Hecken) sollen geschützt und gezielt ergänzt werden.

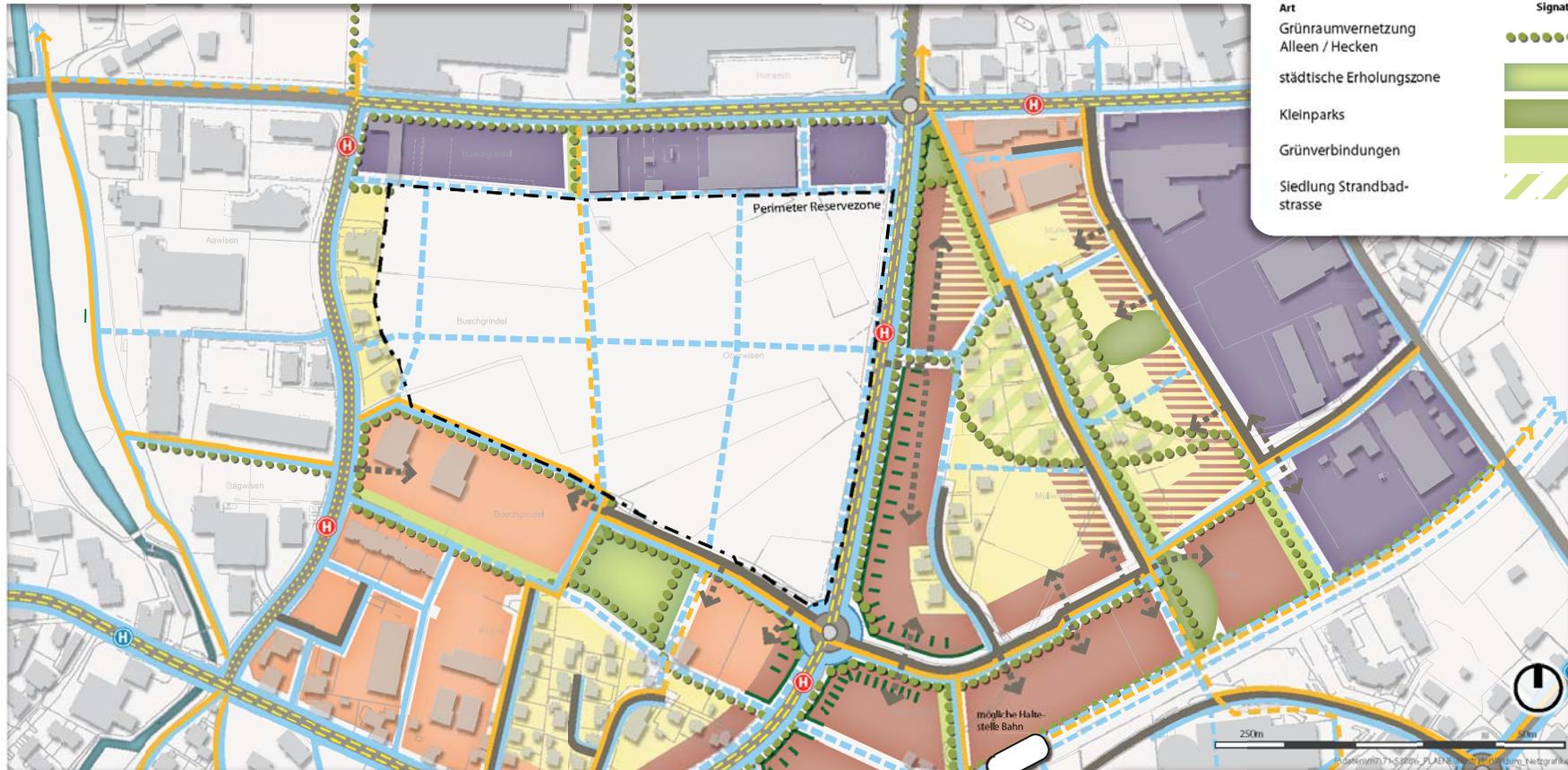
Durch Parkwege, Alleen und Hecken soll die Grünraumvernetzung in Wetzikon verbessert und die Attraktivität der Verbindungen gesteigert werden.





G e b i e t W i d u m

Idealplan Gesamtübersicht



Art	Signatur
Grünraumvernetzung Alleen / Hecken	●●●●●●●●
städtische Erholungszone	■
Kleinparks	■
Grünverbindungen	■
Siedlung Strandbad- strasse	▨

Art	bestehend	neu
Radwege	—	- - - -
Radstreifen auf Strasse	▨	▨
Fusswege	—	- - - -
Erschliessungsstrassen	—	→
Sammelstrassen	—	→
Bushaltestelle	H	H*

* : mögliche Haltestellen

Wohnen und Gewerbe (höchste Dichte)	■
Wohnen / Mehrfamilienhäuser (mittlere Dichte)	■
Wohnen / Reihenhäuser; Stadtvillen (geringste Dichte)	■
Industrie	■
raumkantenbildende Bauweise	—
öffentliche Nutzung / Dienstleistung	▨

Einleitung

Im Kapitel 2 «Gebiet Widum» wird auf den eigentlichen Perimeter des Leitbildes Widum eingegangen. Dabei werden die Leitbildabschnitte Erschliessung (2.1), Siedlung (2.2) und Grünraum (2.3) behandelt.

Der Abschnitt Erschliessung umfasst die Anbindung der Parzellen an das Strassennetz, die Einbindung Widums in das Velo- und Fussnetz sowie zukünftige Strategien für den öffentlichen Verkehr. Ein weiterer wesentlicher Inhalt ist dabei die Dimensionierung und Gestaltung des öffentlichen Strassenraums. Mögliche Bebauungsstrukturen und Typologien sowie Aussagen zur Nutzung finden sich im Kapitel Siedlung. Im Abschnitt Grünraum werden die Grünraumvernetzung mit den angrenzenden Quartieren, öffentliche Grünflächen für die Bewohner sowie deren Gestaltung und die Entwässerung thematisiert.

Die Anforderungen und Bedürfnisse der verschiedenen Teilgebiete werden analysiert und in Idealplänen aufgezeigt. Um eine konfliktfreie und auf die verschiedenen Teilbereiche abgestimmte Planung zu erreichen, werden die Idealpläne als Gesamtkonzept zusammengefasst.

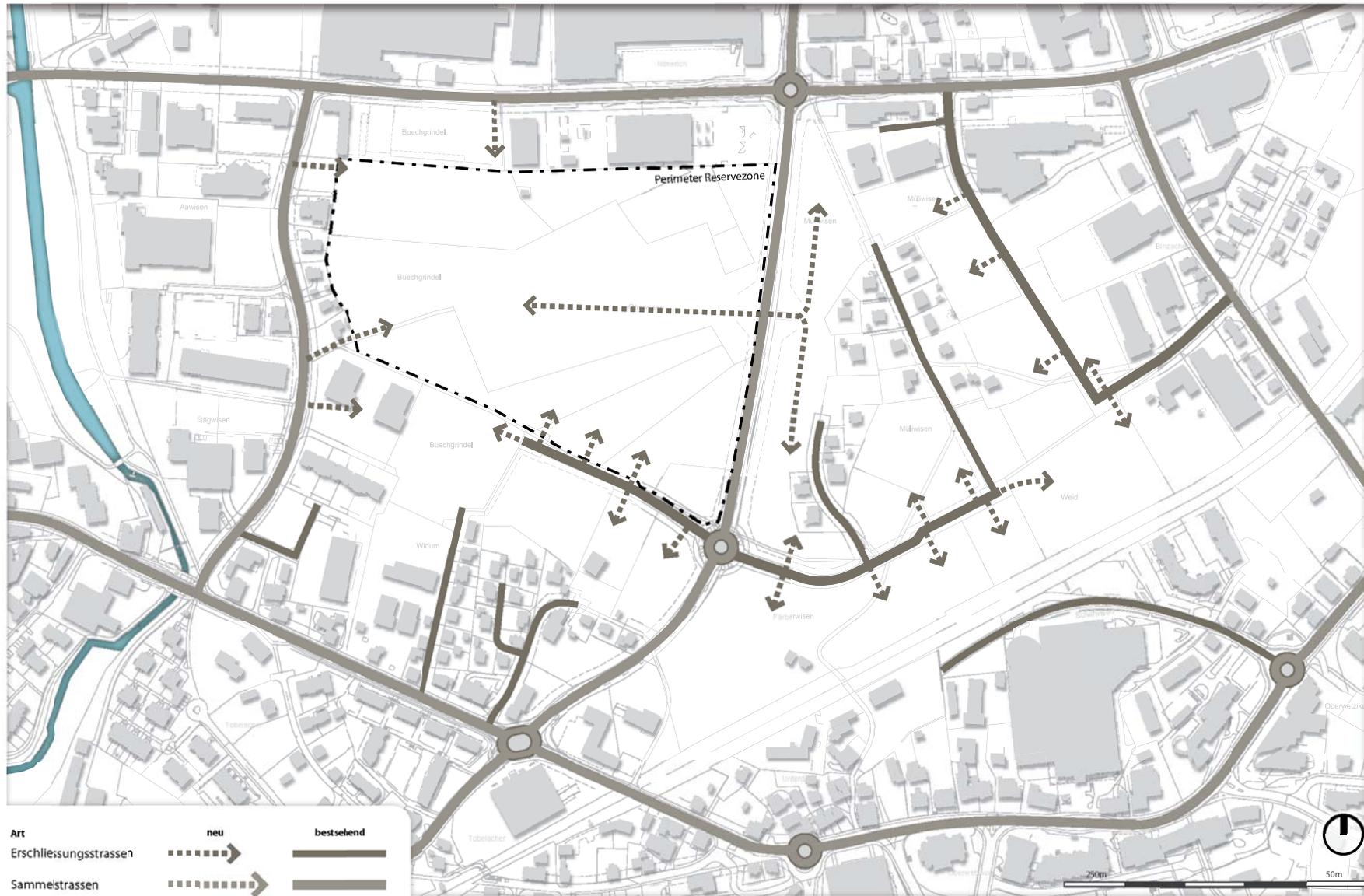
Zusammenhang zu Quartierplan Widum

Das Quartierleitbild Widum ist eine Ergänzung zum festgesetzten Quartierplan Widum.

Dementsprechend bleiben die verbindlichen Inhalte des Quartierplans unverändert.

Insbesondere wird an den im Quartierplan ausgeschiedenen Strassenbreiten der Strandbadstrasse und der Mühleackerstrasse festgehalten.

Idealplan Quartierserschliessung MIV



H:\daten\m\7\1-3.886\6_PLAENE\Illustrator\Widum_Netzgrafiken.ai

Gesamtverkehr

Ein wichtiger Aspekt beim Bauen im Zentrum ist, dass dank der Nähe zur vorhandenen Infrastruktur vermehrt Wege zu Fuss oder per Velo zurückgelegt werden können.

Wichtig ist, dass der Verkehr gesamtheitlich betrachtet, geplant und gelebt wird.

Der öffentliche Verkehr, der Fussverkehr und der Veloverkehr können in diesem zentralen Quartier einen überdurchschnittlichen Anteil am Gesamtverkehr übernehmen.

MIV (motorisierter Individualverkehr)

Das Quartier Widum ist über die Weststrasse grob erschlossen. Zudem wird das Quartier über die folgenden bestehenden Strassen erschlossen: Uster-, Buchgrindel-, Binzacker- und die Motorenstrasse.

Die gewerblichen Nutzungen in den Bauten entlang der Weststrasse sollen direkt ab der Weststrasse angeliefert werden können. Dies ist für die Adressbildung gewerblicher Nutzung ein zentraler Faktor.

Die Hedi-Lang- und Elisabethenstrasse sind Erschliessungsstrassen.

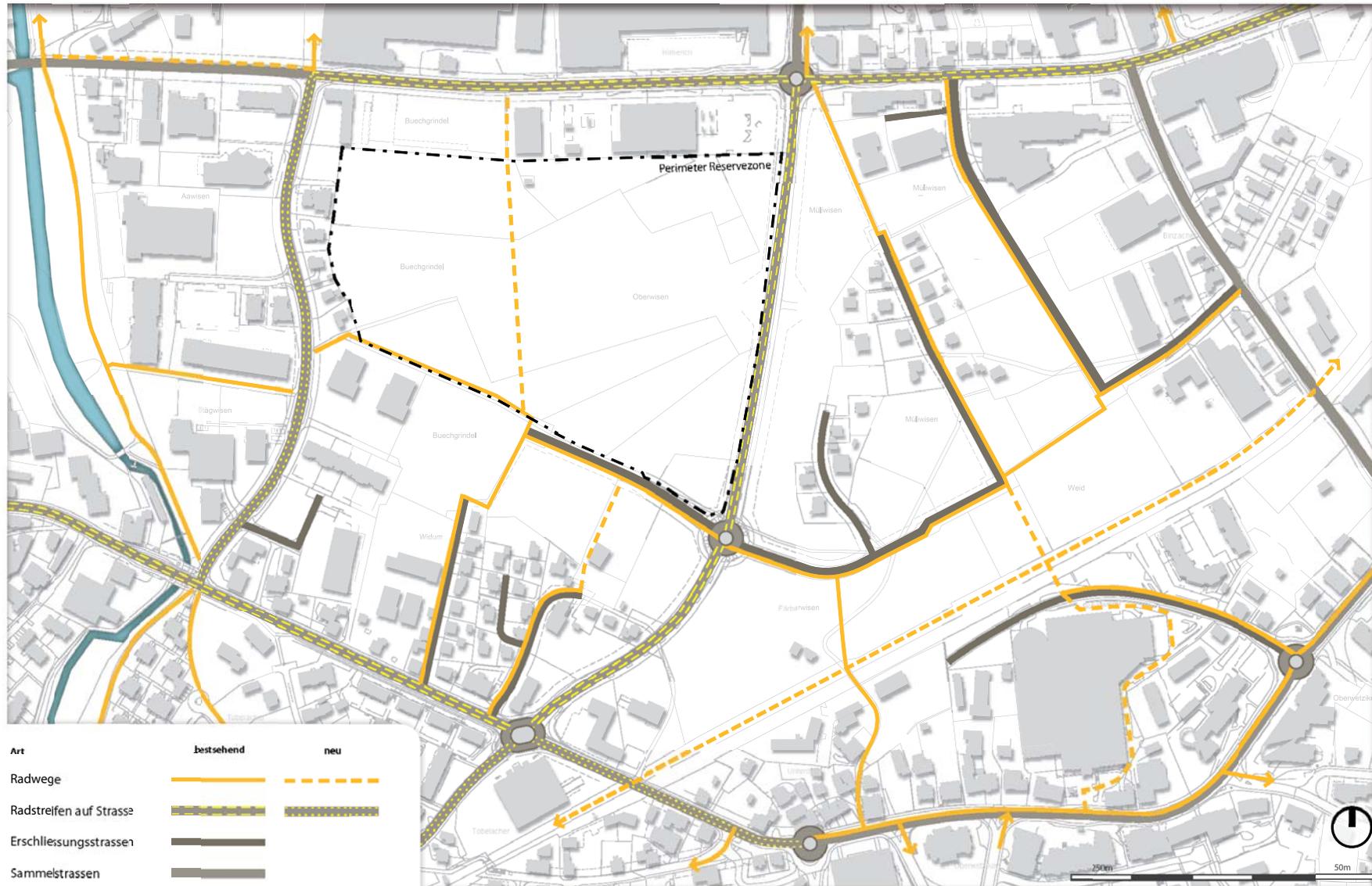
Die Reservezone wird im Falle einer Bebauung über die angrenzenden Sammelstrassen sowie die West- und die Hedi-Langstrasse erschlossen.

Parkierung: In der Weststrasse sowie in den Erschliessungsstrassen gibt es vorerst keine Parkierung. Die Parkierung ist innerhalb der Bauzonen zu organisieren.

2.1 Gebiet Widum/ Erschliessung



Idealplan **Velonetz**



F:\daten\m7\71-5388\6_PLAENE\Illustrator\Widum_Netzgrafiken.ai

Veloverkehr

Um der Funktion als Verbindungsachse Zentrum Wetzikon – Naherholungsgebiet Robenhuuseried gerecht zu werden, verfügt die Weststrasse über einen beidseitigen Velostreifen. Gemächlich fahrende Velofahrer können zudem die grosszügig ausgestaltete Allee entlang der Weststrasse nutzen. Diese wird als Mischfläche Fuss-/Veloverkehr signalisiert und ausgestaltet.

Entlang des Bahndamms ist mittelfristig für den Veloverkehr eine Verbindung zum Bahnhof Kempten zu schaffen. Weiter könnte eine zusätzliche Unterführung im Gebiet Widum die Erreichbarkeit des Zentrums Oberwetzikon für den Veloverkehr verbessern.

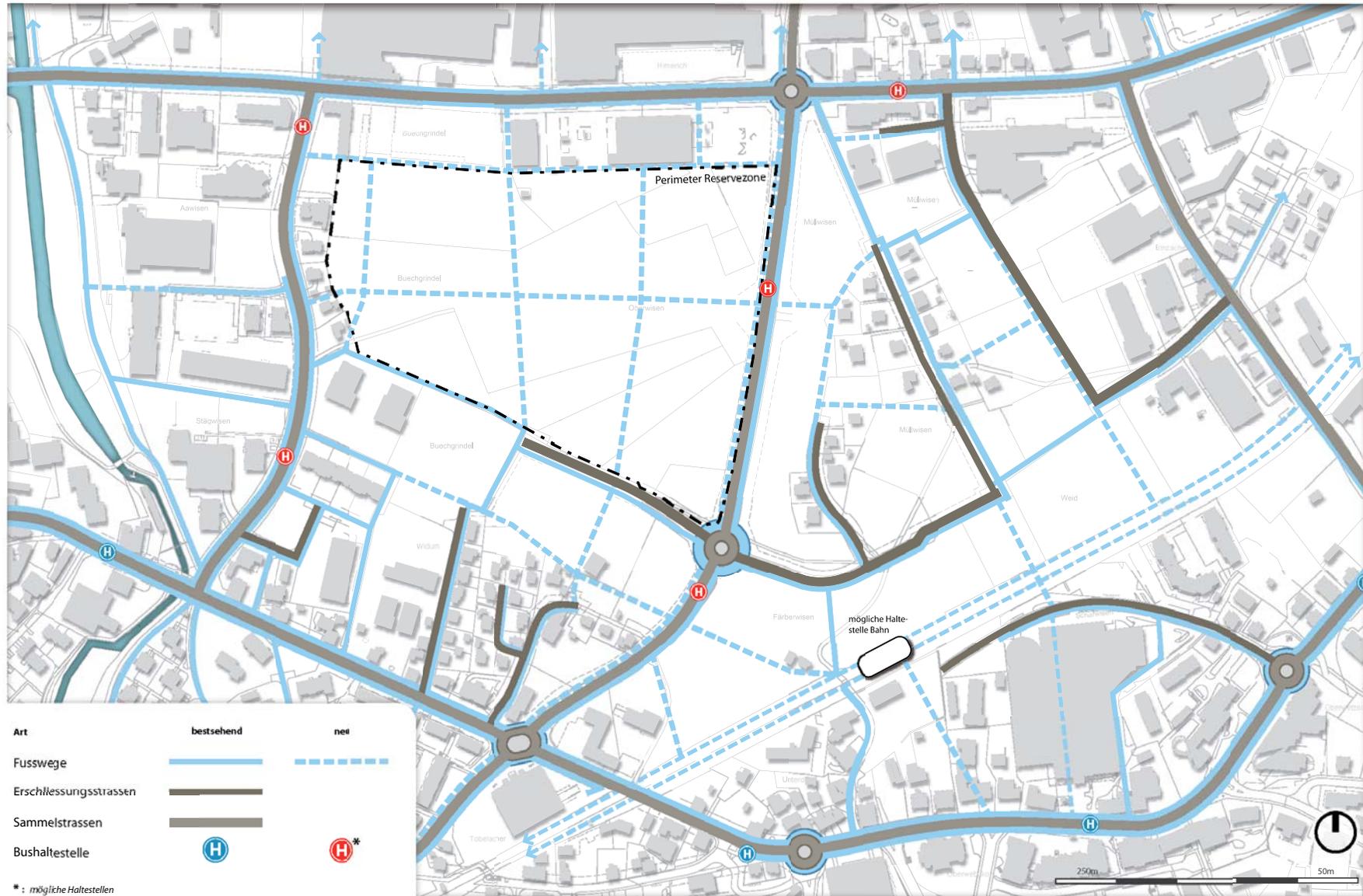
Fusswege, Robenhuuseried auch durch den Veloverkehr, werden grosszügig ausgestaltet (entsprechend den kantonalen Richtlinien).

In der Elisabethenstrasse (beim Kreisel) sollen gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschoss entstehen. Als velofördernde Massnahme und zur Vermeidung von «Wildparkieren» sollen Veloparkplätze angeboten werden. Grundsätzlich ist die Veloparkierung innerhalb der Bauzonen zu organisieren.

2.1 Gebiet Widum/ Erschliessung



Idealplan **Fusswegnetz**



F:\daten\m\71-5388\LAENE\Illustrator\Widum_Netzgrafiken.ai

Öffentlicher Verkehr

Das Widum ist über die vorhandene, als auch über die als Ergänzung geplante, Linienführung nur mangelhaft erschlossen. Die bestehenden Bushaltestellen Buchgrindelstrasse und Motorenstrasse werden zur Zeit nicht bedient, Haltestellen auf der Weststrasse sind im Verkehrsleitbild nicht vorgesehen.

Ein Busnetz ist ein komplexes System; Anpassungen oder Ergänzungen sind gesamthaft zu prüfen. Dabei sind eine oder mehrere Haltestellen auf der Weststrasse zu untersuchen. In Ergänzung zur Linienführung auf der Motorenstrasse und Buchgrindelstrasse kann die Anbindung des Widums an den öffentlichen Verkehr wesentlich verbessert werden. Die Inbetriebnahme der neuen Linien soll auf die Bautätigkeit im Widum abgestimmt werden.

Mittel- bis langfristig kann ein schienengebundener Mittelverteiler auf dem Trasse der S-Bahn die ÖV-Anbindung an den Bahnhof Unterwetzikon vervollständigen. Eine zusätzliche Haltestelle im Gebiet Widum bietet sich als Option an.

Fussverkehr

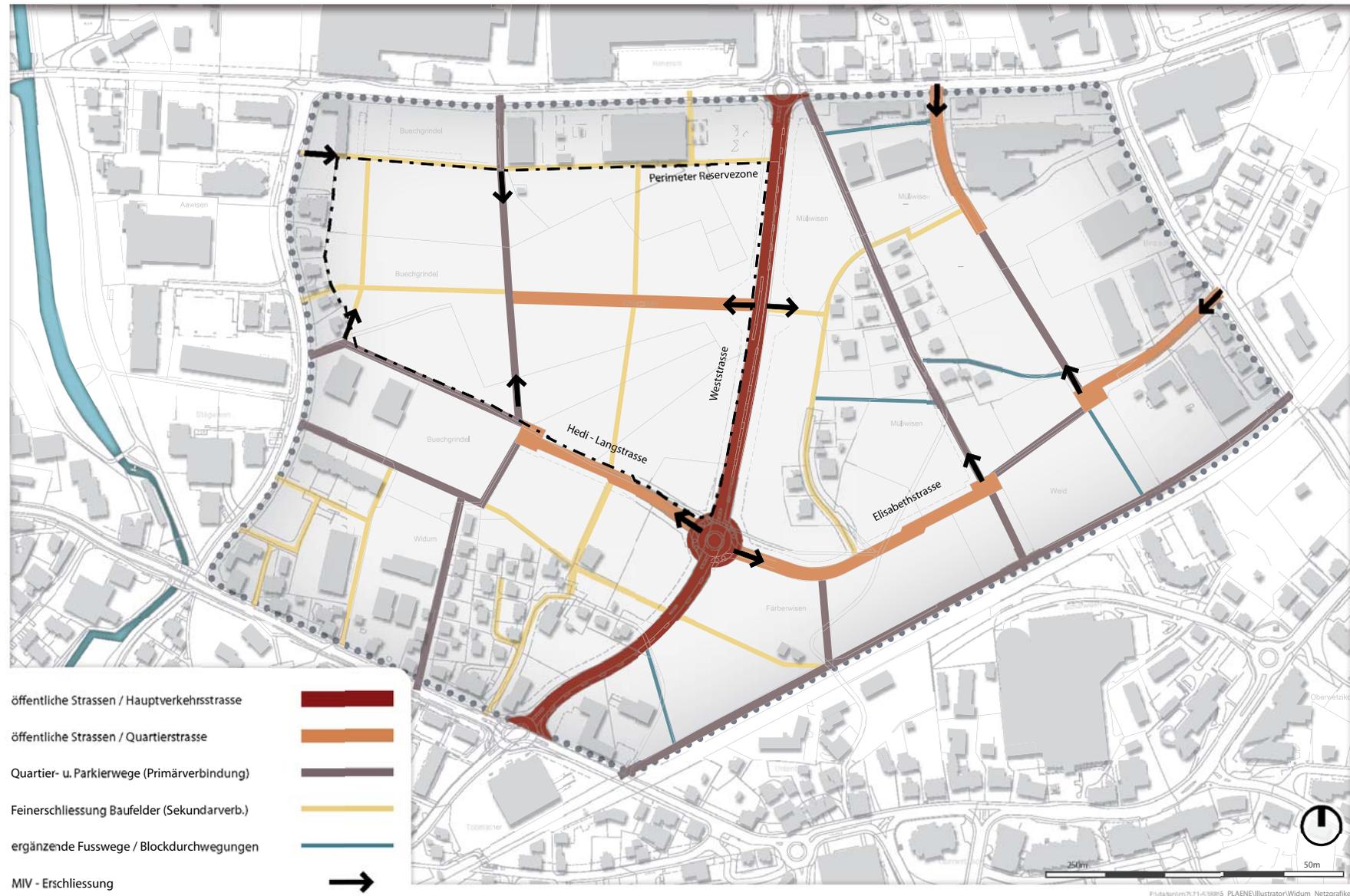
Ein funktionierendes Fusswegenetz bedingt eine enge, feingliedrige Maschenweite. Die Durchlässigkeit zwischen Widum, Robenhuserried und Oberwetzikon muss verbessert werden. Insbesondere beim Bahndamm und quer zur Motorenstrasse sind zusätzliche Wege nötig.

Ein attraktiver Fussweg hat keine Umwege, ist ansprechend gestaltet und verfügt über unterschiedliche Öffentlichkeiten (Plan Hierarchie des öffentlichen Raumes S. 22).

2.1 Gebiet Widum/ Erschliessung



Idealplan **Hierarchie des öffentlichen Raumes**



*Öffentlichkeit
(im Zusammenspiel mit Erschliessung)*

Das Strassen- und Wegenetz dient nicht nur der Erschliessung, sondern ist aufgrund seiner Gestaltung, Ausprägung und seines Charakters als öffentlicher Aufenthalts- und Begegnungsraum zu verstehen. Strassen und Wege sollen auch für Fussgänger einen angenehmen Aufenthaltsraum darstellen. Der Strassenraum wird stark geprägt durch Ausrichtung und Gestaltung der Siedlungs- und Bebauungsstrukturen entlang der Strasse. Der Charakter der Strasse ist geprägt durch die Öffnung oder Abwendung der Gebäude gegenüber der Strasse, aber auch durch die ihn begleitende Vegetation (Bäume und Hecken).

Die Weststrasse und die Elisabethenstrasse sowie die beiden Durchstiche zum Zentrum Oberwetzikon stellen die Räume mit dem höchsten Öffentlichkeitsgrad dar. Sie sind fussläufig vom Zentrum Oberwetzikon rasch erreichbar. Die strassenbegleitende Bebauung der Weststrasse mit teilweise öffentlicher EG-Nutzung (Läden, Gewerbe) unterstützt den hohen Öffentlichkeitsgrad. Schaufenster und Kundenfrequenzen beleben den Strassenraum und machen ihn zum Begegnungsraum.

Quartierstrasse (orange)

Quartierstrassen sind Erschliessungsstrassen für Baufelder. Eine zwischen den Bereichen liegende Baumreihe sowie punktuell angeordnete platzartige Räume senken die Fahrgeschwindigkeit und erhöhen den Erlebniswert des Strassenraumes.

Quartierwege/Parkwege (violett)

Die im Plan als Quartierstrassen und Quartierwege bezeichneten Strassen- und Wegeachsen bilden das Basisnetz des öffentlichen Raums im Quartier. Diese sind durchgängig attraktiv zu gestalten und bei Bedarf zu beleuchten.

*Sekundärverbindungen
und Feinerschliessung Baufelder (gelb)*

Sie dienen zur Erschliessung und Unterteilung der Baufelder und als sekundäre Verbindungswege für den Fussverkehr.

Die Sekundärverbindungen und Feinerschliessungen der Baufelder weisen auch Notweg- und Vorfahrtsfunktion auf. Mit Vorteil sollten diese Bereiche als befestigte Flächen ausgestaltet werden.

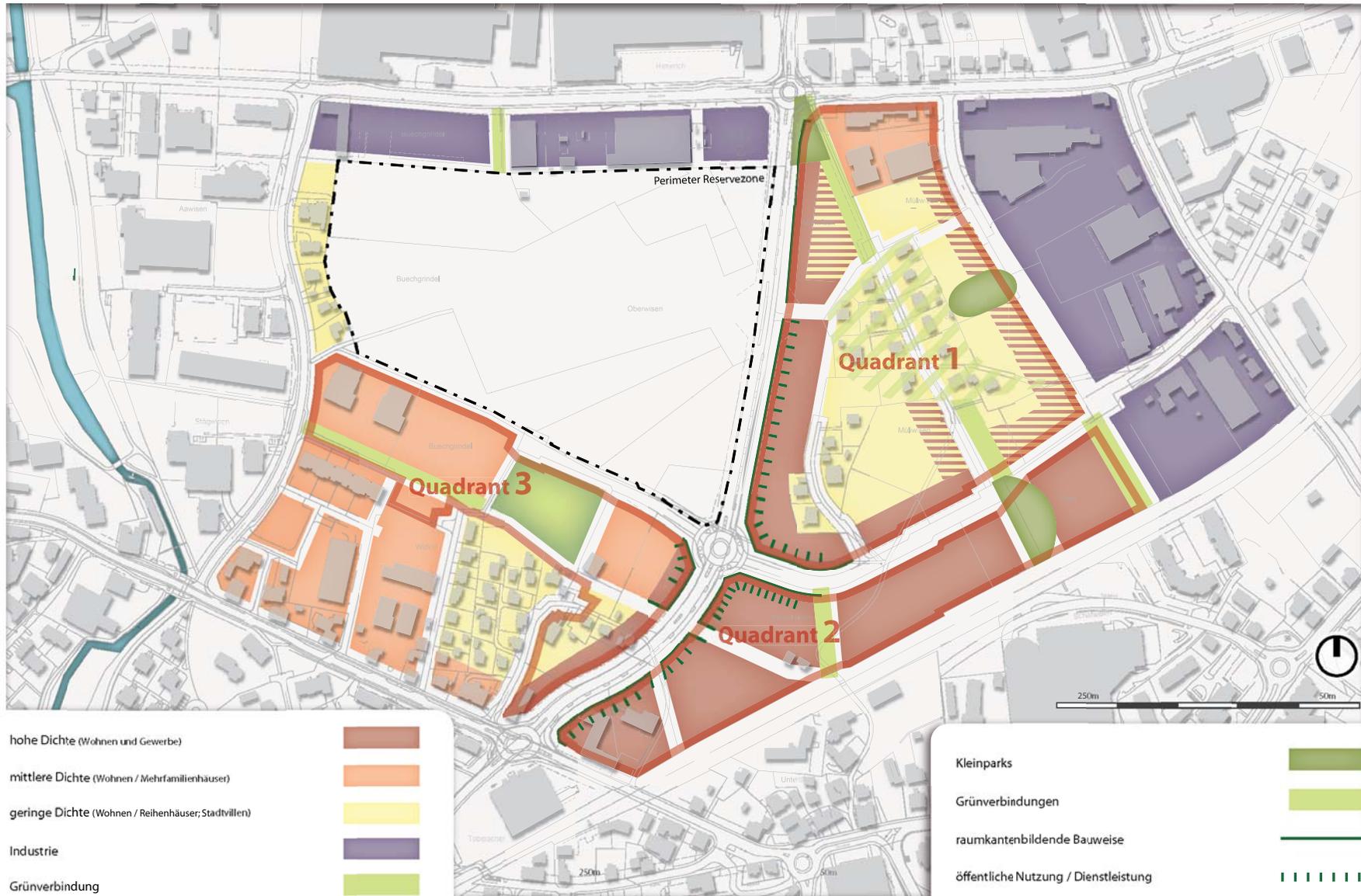
2.1 Gebiet Widum/ Erschliessung

*Ergänzende Fusswege
und Blockdurchwegungen (blau)*

Um die Durchgängigkeit der Quartiere für die Fussgänger zu gewährleisten, sind stellenweise direkte und rasche Fusswegverbindungen zu ergänzen. Sie können auch mit unversiegelten Belägen (z.B. Kies) ausgestaltet werden. Wichtig ist, dass auch diese Wege über eine ausreichende nächtliche Beleuchtung verfügen.

Idealplan Nutzungs- und Bebauungsstruktur

F:\daten\m7\71-538\6_PLAENE\Illustrator\Widum_Grünverb.a



Nutzungs- und Bebauungsstruktur

Durch die Weststrasse, die Hedi-Langstrasse und die Elisabethenstrasse wird das Gebiet Widum grob in vier Quadranten aufgeteilt. Dabei bildet die Weststrasse das Rückgrat des neuen Stadtteils, der Kreisel Widum stellt sowohl das geometrische als auch funktionale Zentrum dar.

Gebäude entlang Weststrasse

Entlang der Achse Weststrasse sind gemischt genutzte Wohn- und Gewerbebauten in hoher Dichte städtebaulich richtig. Auf Grund der Lärmsituation müssen diese Bauten auf der Seite Weststrasse eine kompakte Raumkante bilden. Infolge der allgemeinen Marktsituation wird von einem eher geringen Gewerbeanteil ausgegangen. In der Bauordnung ist kein Gewerbeanteil vorgeschrieben. Der Gewerbeanteil – und speziell der Anteil an öffentlichen oder halböffentlichen Nutzungen – ist ein zentrales Element für das künftige Quartierleben dieses Stadtteils. Es wird daher empfohlen, entlang der Weststrasse einen möglichst hohen Gewerbeanteil bzw. EG-Ladennutzungen zu realisieren. Dabei ist der räumlichen Situierung des Gewerbeanteils grosse Beachtung zu schenken. Dies ist ebenso wichtig wie der prozentuale Anteil gewerblicher Nutzungen. Aus diesem Grund werden im Kapitel 3 entsprechende Richtlinien vorgegeben.

Quadrant 1

Hohe, grossmassstäbliche Bauten entlang der Weststrasse sowie ähnliche Volumen (Wohnbauten) entlang der Elisabethenstrasse und der Weidstrasse säumen diesen Quadranten ein. Auf der östlichen Seite kann so ein Übergang von den voluminösen Gewerbe- und Industriebauten Binzacher zu der feingliedrigen EFH Struktur Strandbadstrasse geschaffen werden. Westlich begrenzen städtische Volumen den Strassenraum Weststrasse und schirmen die innen liegenden, kleinmassstäblichen Bauten der Wohnzone vom Strassenlärm ab.

In den Bereichen mit der geringsten Dichte ist eine kleinmassstäbliche Bebauungsstruktur zu wählen. Doppeleinfamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser oder Stadtvillen ergänzen die bestehende Einfamilienhausstruktur.

Quadrant 2

Dieses Baufeld hat Potenzial für eine gemischte Wohn- und Gewerbenutzung als auch für Bauten der öffentlichen Hand. Auf Grund seiner Lage innerhalb des Stadtgefüges sowie seiner Nähe zum Zentrum hat dieser Quadrant Verdichtungspotential. Die Voraussetzungen für eine dichte, städtische Struktur sind gegeben.

Quadrant 3

Entlang der Hedi-Langstrasse sind grossvolumige Bauten sinnvoll. Diese führen die bestehende Struktur auf der Seite Buchgrindelstrasse/Usterstrasse zweckmässig weiter. Ausserdem entsteht eine relativ dichte, qualitativ hoch stehende Wohnnutzung in passender Ergänzung zur integrierten Erholungszone.

Beispiel Wohn- und Gewerbebauten mit hoher Dichte (Beispiele zum Plan Nutzungs- und Bebauungsstruktur Seite 24)

Blockrandbebauung



Zeilen- und Winkelbauten

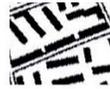


Punkthäuser

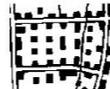


Beispiel Wohnbauten mit mittlerer Dichte (Mehrfamilienhäuser) (Beispiele zum Plan Nutzungs- und Bebauungsstruktur Seite 24)

Zeilen- und Winkelbauten



Punkthäuser

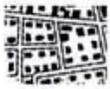


Beispiel Wohnbauten mit geringer Dichte (Ein- und Mehrfamilienhäuser) (Bpl. Plan Nutzungs- und Bebauungsstruktur S.24)

Reiheneinfamilienhäuser



Stadtvillen /
Mehrfamilienhäuser



Idealplan Grünraumvernetzung



Grünraumkonzept

Jeder Quartierteil verfügt über eigene öffentliche Grünstrukturen unterschiedlicher Hierarchien, die zusammen ein breites Spektrum von Nutzungen und Erholungsbedürfnissen abdecken. Der Freiraum im Quartier gliedert sich damit in folgende drei Hauptkategorien:

- 1) Flächen von übergeordneter Bedeutung (Erholungszone)
- 2) Quartier oder Kleinparks (Pocket Parks) mit starkem Bezug zur umliegenden Bebauung
- 3) Lineare, verbindende Elemente wie Grünkorridore, Parkwege, Alleen, Hecken

Im Weiteren existieren hausnahe Aussenräume, welche jedoch meist privaten oder halbprivaten Status haben und somit für die Allgemeinheit weder zugänglich noch nutzbar sind. Spielbereiche werden aber mit Vorteil zusammengefasst und in den Quartierparks integriert.

Das bestehende EFH-Quartier Strandbadstrasse weist derzeit eine sehr gute Durchgrünung auf. Diverse Hecken und vor allem die Vielzahl an markanten Hochstammbäumen tragen dazu bei. Bei der anstehenden Siedlungserneuerung und inneren Verdichtung, welche in diesem Quartier stattfinden wird, ist auf den Erhalt und Ersatz dieser Strukturen zu achten. Dabei sind einheimische Pflanzen zu verwenden, damit kann auch längerfristig die ökologische Verbindung sichergestellt werden.

Ein Aussenraumkonzept, welches zusammen mit den Eigentümern erstellt wird, ist anzustreben. Damit können die siedlungsinternen Qualitäten langfristig gesichert und der Umgang mit dem Siedlungsgrün definiert werden.

Grünraumvernetzung Widum

Das neue Quartier Widum liegt direkt am Bahndamm, welcher über seine lineare Struktur verschiedene Grünräume vernetzt. Verbindungen hin zum Damm kommen also aus ökologischer Sicht einer besonderen Bedeutung zu. Wichtig ist eine Vernetzung in Richtung Robenuserried, doch existiert dort mit der Motorenstrasse eine zur Zeit unüberwindbare Barriere. Über eine naturnahe Ausgestaltung der Gewässer kann zudem eine Verbindung hin zum Wildbach geschaffen werden.

Eine naturnahe Gestaltung der Aussenräume begünstigt die oben genannten Massnahmen und ergänzt die bereits bestehenden Lebensräume um wertvolle Flächen. Dazu gehört die Begrünung der Flachdächer.

Anforderungen an die Erholungszone

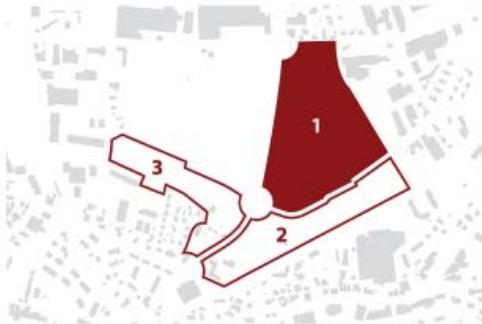
Die Erholungszone steht im Kontext des Robenuserrieds und den spezifischen Aussenräumen der Wohnsiedlungen. In diesem Umfeld ist ein spezifisches Anforderungsprofil zu erstellen, welches Tätigkeiten der Bereiche Spiel, Sport, Erholung, Naturerfahrung und andere mehr definiert.

Entwässerung

Die Entwässerung des Gebietes soll, wo immer möglich, offen geführt werden. Nasse Gräben bilden zusammen mit Retentions-elementen wichtige Lebensräume und Rückzugsgebiete für die ortstypische Flora und Fauna. Weiter unterstützen sie die ökologische Vernetzung massgebend.



Planungsziele in den Quadranten



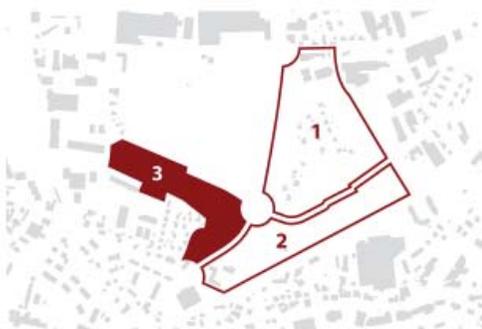
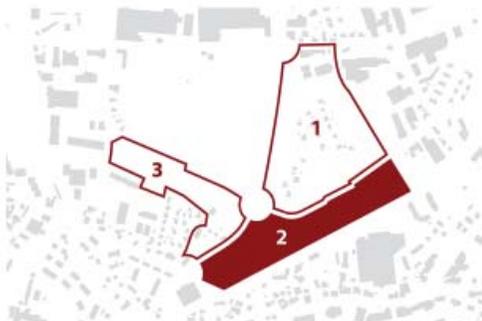
Einleitung

Das Kapitel 3 «Richtlinien für Grundeigentümer» geht spezifisch auf Richtlinien für Grundeigentümer und Investoren ein, welche für die gelungene Umsetzung des Leitbildes Widum notwendig sind. Im Abschnitt «Massnahmen Allgemein» wird auf Themen wie Energie, städtebauliche und architektonische Qualitäten, Grünräume, den Arealbonus oder die städtischen Grundstücke eingegangen. Diese Themen betreffen das gesamte Gebiet Widum.

Drei Quadranten

Um eine genauere Übersicht zu ermöglichen, werden die punktuell festgelegten Planungsziele für jeden Quadranten separat behandelt.

Da für das Gebiet der Reservezone keine Einzonung vorliegt, wird es nicht detailliert behandelt. Steht jedoch eine Einzonung der Reservezone zur Debatte, sollten die im Kapitel 2 aufgezeigten Konzeptinhalte für dieses Gebiet detailliert formuliert werden. Der Bedarf an zusätzlichem Schulraum oder Kindergarten wäre dann erneut zu prüfen.



Städtebauliche und architektonische Qualitäten

Das Quartier Widum steht in einem hohen öffentlichen Interesse. Der Gemeinderat hat dieses Leitbild erstellt, um die Qualität zu sichern. Hohe Ansprüche sollen auch in der städtebaulichen Eingliederung und im architektonischen Ausdruck umgesetzt werden. Dabei wird auf der Umgebungsgestaltung ein hoher Wert beigemessen.

Zur Sicherstellung hoher Qualitäten werden alle Projekte durch die Stadtbildkommission begleitet. Für städtische Grundstücke gilt das Prädikat «besonders gute Gestaltung».

Grünräume

Vom Bauherr ist ein Umgebungsplan vorzulegen. Qualitativ hochstehende Gestaltungen sind bevorzugter Weise unter Beizug einer ausgewiesenen Fachperson zu erstellen.

Bei der Neugestaltung der Grünflächen (Strauchpflanzungen, Rasen-, Wiesen- und Ruderalflächen etc.) wie auch der Neupflanzung von Bäumen ist darauf zu achten, dass mehrheitlich einheimische Arten verwendet werden. Dieser Grundsatz gilt auch für die anzustrebende Dachbegrünung und bei der Begrünung von Fassaden.

Energie

Die gesetzlich vorgeschriebenen Energiewerte entsprechen nicht mehr den technisch relativ einfach umsetzbaren Möglichkeiten. Studien belegen, dass in der Energieeffizienz von Gebäuden noch vieles verbessert werden kann. Es ist daher wichtig, dass Neubauten effizienter als die Vorgaben erstellt werden. Dies ist ein zentrales Anliegen der Stadt Wetzikon.

Privat-Investoren werden angehalten, energieeffiziente Neubauten zu erstellen. Dabei wird sowohl eine nachhaltige Energieerzeugung als auch eine verbesserte Wärmedämmung begrüsst.

Neubauten auf städtischen Grundstücken werden nach den Anforderungen des Minergiestandards erstellt.

Arealbonus

Die Umsetzung der Leitbildinhalte bildet die Basis zur Gewährung des Arealbonus. Sämtliche – den Perimeter des Baugesuchs betreffende – Vorgaben sind zu erfüllen.

Für die architektonische Qualität gilt das Prädikat «besonders gute Gestaltung».

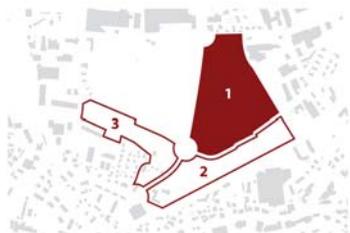
Von einzelnen Inhalten kann abgewichen werden, wenn nachweislich bessere Lösungen umgesetzt werden.

Städtische Grundstücke

Für sämtliche sich heute im Besitz der Stadt Wetzikon befindlichen Grundstücke sind die Inhalte dieses Leitbildes verbindlich. Ein allfälliger Verkauf von städtischem Land wird vom Gemeinderat der Gemeindeversammlung nur dann vorgelegt, wenn diese Auflagen vom Käufer akzeptiert und verbindlich vertraglich geregelt werden.

Mit den städtischen Landreserven will der Gemeinderat seine Chance wahr nehmen und zu einem qualitativ guten, lebendigen Stadtteil beitragen. Landverkäufe werden daher vorwiegend dann getätigt, wenn Möglichkeiten bestehen, mit Nachbarliegenschaften gesamthaft gute Lösungen zu realisieren. Überbauungsstudien, Wettbewerbe oder eine Begleitung des Bauherren durch die Stadt sind qualitätssichernde Massnahmen, die bei einem Landverkauf situativ vorgegeben werden.

Idealplan Quadrant 1



Verbindlichkeit der Planaussagen
 Sämtliche Pläne sind als Idealpläne mit Richtplancharakter verfasst. Die genauen Standorte und Abmessungen der Planinhalte werden in den jeweiligen Projekten konkretisiert.



Verkehrsverbindungen

Ⓥ1 Die Quartierwege sollen als Primärverbindung eine minimale Breite von ca. 3.50 m aufweisen. Sie sind auf die Nutzung für den Fuss- und Veloverkehr ausgerichtet.

Ⓥ2 Die Sekundärverbindung ist auf den Fussverkehr und als Notzufahrt oder als Vorfahrt ausgelegt (ca. 3.00 m).

Ⓥ3 Ca. 2.00 m breite Netzteile ergänzen das Fusswegnetz.

Grundsätzlich hat jeder Grundstückseigentümer jeweils die Hälfte der angrenzenden Verkehrswege zu realisieren.

Die im Quartierplan definierten Fuss- und Radwege sind, wo notwendig, im Zusammenhang mit den angrenzenden Hochbauprojekten zu verbreitern.

Bebauungsstruktur

Um eine attraktive Verflechtung mit der bestehenden Siedlungsstruktur zu erreichen und einen optimalen Lärmschutz zu erzielen, soll die im Leitbild vorgegebene Bebauungsstruktur übernommen werden (siehe Seite 24).

Erdgeschossnutzung

Ⓢ1 Im unmittelbaren Umfeld des Kreisels Widum sind im Erdgeschoss öffentliche Nutzungen wie Läden, Restaurants oder Dienstleistungsbetriebe anzuordnen. Der Aussenraum zwischen Strasse/Trottoir und Fassade ist in diesem Bereich öffentlich zugänglich zu gestalten und funktional mit der Nutzung zu

verbinden (Bsp. Restaurant – Gartenrestaurant oder Laden – Ausstellungsfläche, usw.).

Ⓢ2 Bei Häusern entlang der Wesstrasse sind weitere gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss sinnvoll. Diese sind primär zwischen Kreisel Widum und der parzelleneigenen Hupterschliessung anzuordnen.

Ⓢ3 Die Erdgeschosse entlang der Weststrasse sind soweit möglich mit einer überhöhten Raumhöhe zu erstellen. Diese Überhöhung des Erdgeschosses garantiert längerfristig einen flexiblen Umgang mit der Nutzung dieser Räumlichkeiten.

Grünräume und Vernetzung

Um eine optimale Grünraumvernetzung zu gewährleisten, sind einheimische Pflanzen zu verwenden.

Ⓢ1 An den im Leitbild gekennzeichneten Bereichen sollen Kleinparks entstehen. Die Grösse der Kleinparks ist noch nicht definiert und ergibt sich aus der Grösse des jeweiligen Bauvorhabens. Der Kleinpark hat Erholungs- und Grünraumvernetzungsfunktion.

Ⓢ2 Die Parkwege weisen inkl. des begleitenden Grünstreifens eine Raumbreite von ca. 12 m (3.5 – 4.0 m Weg + 8.0 – 8.5 m Grünstreifen) auf. Die an den Parkweg/Kleinparks angrenzenden Grundstückbesitzer realisieren einen Teil ihrer ohnehin nach Art. 40 Bau- und Zonenordnung notwendigen Spiel- und Ruheflächen (20% der BGF Wohnen) als zusammenhängende Freifläche am Rand ihres Grundstücks für die Realisierung der Park-

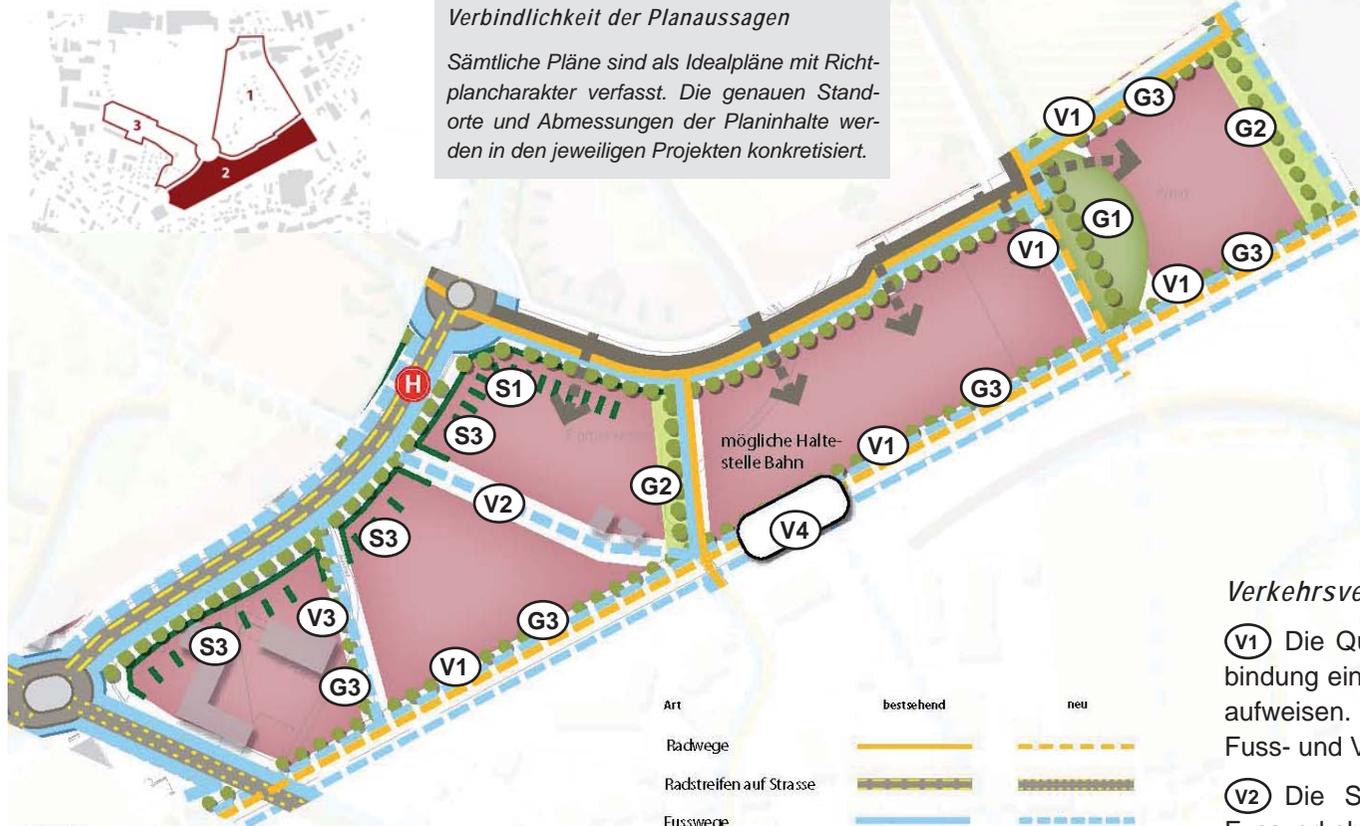
wege. Sie sind als eine zusammenhängende Fläche zu erstellen und müssen den Qualitätszielen genügen (vgl. empfohlene Lage im Plan). Jeder angrenzende Grundstückseigentümer hat grundsätzlich jeweils die Hälfte des Parkweges zu realisieren. Die Grünflächen und Wege sind öffentlich zugänglich und nicht eingezäunt. Sie dienen als Spiel- und Aufenthaltsflächen für die angrenzende Wohnbebauung, als Durchgangssachse für das ganze Quartier und zur Grünraumvernetzung. Bei einer entsprechenden Qualität und öffentlicher Zugänglichkeit beteiligt sich die Stadt Wetzikon an den Unterhaltsarbeiten. Diese sind vertraglich zu regeln.

Ⓢ3 Die Grünraumvernetzung zwischen den Kleinparks und den Parkwegen ist mit einer entsprechenden Umgebungsgestaltung sicher zu stellen.

Ⓢ4 Die siedlungsinternen Qualitäten des bestehenden Quartiers sollen langfristig gesichert und über ein entsprechendes Aussenraumkonzept definiert werden. Ein entsprechendes Aussenraumkonzept wird durch die Stadt in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern separat erstellt.

Idealplan Quadrant 2

Verbindlichkeit der Planaussagen
 Sämtliche Pläne sind als Idealpläne mit Richtplancharakter verfasst. Die genauen Standorte und Abmessungen der Planinhalte werden in den jeweiligen Projekten konkretisiert.



LEGENDE

- Art**
- Wohnen und Gewerbe (höchste Dichte)
 - raumkantenbildende Bauweise
 - öffentliche Nutzung / Dienstleistung
 - Grünraumvernetzung
Alleen / Hecken
 - Kleinparks
 - Grünverbindungen

- Signatur**
- (Red rectangle)
 - (Green rectangle)

Art	bestehend	neu
Radwege	(Solid yellow line)	(Dashed yellow line)
Radstreifen auf Strasse	(Dashed yellow line with black border)	(Dashed yellow line with black border)
Fusswege	(Solid blue line)	(Dashed blue line)
Erschliessungsstrassen	(Solid grey line)	(Dashed grey line with arrow)
Sammelstrassen	(Solid grey line)	(Dashed grey line with arrow)
Bushaltestelle	(Blue circle with 'H')	(Red circle with 'H' and '*')

*: mögliche Haltestellen

Verkehrsverbindungen

- (V1)** Die Quartierwege sollen als Primärverbindung eine minimale Breite von ca. 3.50 m aufweisen. Sie sind auf die Nutzung für den Fuss- und Veloverkehr ausgerichtet.
- (V2)** Die Sekundärverbindung ist auf den Fussverkehr und als Notzufahrt oder als Vorfahrt ausgelegt (ca. 3.00 m).
- (V3)** Ca. 2.00 m breite Netzteile ergänzen das Fusswegnetz.

Grundsätzlich hat jeder Grundstückseigentümer jeweils die Hälfte der angrenzenden Verkehrswege zu realisieren.

Die im Quartierplan definierten Fuss- und Radwege sind, wo notwendig, im Zusammenhang mit den angrenzenden Hochbauprojekten zu verbreitern.

Ⓥ4 Die Überbauung hat den Umstand zu berücksichtigen, dass mittel- bis langfristig ein neuer Bahnhof eines schienengebundenen Mittelverteilers zwischen Zentrum und Widum realisiert wird. Entsprechende Abstände vom Trasse sind einzuhalten.

Bebauungsstruktur

Um eine attraktive Verflechtung mit der bestehenden Siedlungsstruktur zu erreichen und einen optimalen Lärmschutz zu erzielen, soll die im Leitbild vorgegebene Bebauungsstruktur übernommen werden (siehe Seite 24).

Auf Grund seiner Lage innerhalb des Stadtgefüges sowie seiner Nähe zum Zentrum hat dieser Quadrant Verdichtungspotenzial. Die Voraussetzungen für eine dichte, städtische Struktur sind gegeben. Eine Verdichtung und Höhenüberschreitungen gegenüber der BZO sind zu prüfen. Hierfür empfiehlt es sich, eine städtebauliche Studie zu erarbeiten, nach Möglichkeit über den ganzen Quadranten. Es wird empfohlen, die Ergebnisse der Studie in einen Gestaltungsplan zu überführen.

Gebäudenutzung

Welche öffentliche Nutzungen auf dem städtischen Land in diesem Quadranten realisiert werden sollen, wird im Rahmen der «Masterplanung Wetzikon, Plan Öffentliche Infrastruktur» geklärt. Entwicklung und Verkauf ist auf die Masterplanung abzustimmen.

Erdgeschossnutzung

Ⓢ1 Im unmittelbaren Umfeld des Kreisels Widum sind im Erdgeschoss öffentliche Nutzungen wie Läden, Restaurants oder Dienstleistungsbetriebe anzuordnen. Der Aussenraum zwischen Strasse/Trottoir und Fassade ist in diesem Bereich öffentlich zugänglich zu gestalten und funktional mit der Nutzung zu verbinden (Bsp. Restaurant – Gartenrestaurant oder Laden – Ausstellungsfläche, usw.).

Ⓢ3 Die Erdgeschosse entlang der Weststrasse sind soweit möglich mit einer überhöhten Raumhöhe zu erstellen. Diese Überhöhung des Erdgeschosses garantiert längerfristig einen flexiblen Umgang mit der Nutzung dieser Räumlichkeiten.

Grünräume und Vernetzung

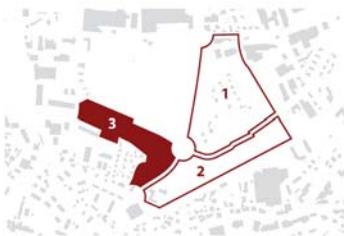
Um eine optimale Grünraumvernetzung zu gewährleisten, sind einheimische Pflanzen zu verwenden.

ⓐ1 An den im Leitbild gekennzeichneten Bereichen sollen Kleinparks entstehen. Die Grösse der Kleinparks ist noch nicht definiert und ergibt sich aus der Grösse des jeweiligen Bauvorhabens. Der Kleinpark hat Erholungs- und Grünraumvernetzungsfunktion.

ⓐ2 Die Parkwege weisen inkl. des begleitenden Grünstreifens eine Raumbreite von ca. 12 m (3.5 – 4.0 m Weg + 8.0 – 8.5 m Grünstreifen) auf. Die an den Parkweg/ Kleinparks angrenzenden Grundstückbesitzer realisieren einen Teil ihrer ohnehin nach Art. 40 Bau- und Zonenordnung notwendigen Spiel- und Ruheflächen (20% der BGF Wohnen) als zusammenhängende Freifläche am Rand ihres Grundstücks für die Realisierung der Parkwege. Sie sind als eine zusammenhängende Fläche zu erstellen und müssen den Qualitätszielen genügen (vgl. empfohlene Lage im Plan). Jeder angrenzende Grundstückseigentümer hat grundsätzlich jeweils die Hälfte des Parkweges zu realisieren. Die Grünflächen und Wege sind öffentlich zugänglich und nicht eingezäunt. Sie dienen als Spiel- und Aufenthaltsflächen für die angrenzende Wohnbebauung, als Durchgangssachse für das ganze Quartier und zur Grünraumvernetzung. Bei einer entsprechenden Qualität und öffentlicher Zugänglichkeit beteiligt sich die Stadt Wetzikon an den Unterhaltsarbeiten. Diese sind vertraglich zu regeln.

ⓐ3 Die Grünraumvernetzung zwischen den Kleinparks und den Parkwegen ist mit einer entsprechenden Umgebungsgestaltung sicher zu stellen.

Idealplan Quadrant 3



Verbindlichkeit der Planaussagen

Sämtliche Pläne sind als Idealpläne mit Richtplancharakter verfasst. Die genauen Standorte und Abmessungen der Planinhalte werden in den jeweiligen Projekten konkretisiert.

LEGENDE

Art	Signatur
Wohnen und Gewerbe (höchste Dichte)	
Wohnen / Mehrfamilienhäuser (mittlere Dichte)	
Wohnen / Reihenhäuser; Stadtvillen (geringste Dichte)	
raumkantenbildende Bauweise	
öffentliche Nutzung / Dienstleistung	
Grünraumvernetzung Alleen / Hecken	
städtische Erholungszone	
Kleinparks	
Grünverbindungen	

Art	bestehend	neu
Radwege		
Radstreifen auf Strasse		
Fusswege		
Erschliessungsstrassen		
Sammelstrassen		
Bushaltestelle		

* : mögliche Haltestellen



Verkehrsverbindungen

(V1) Die Quartierwege sollen als Primärverbindung eine minimale Breite von ca. 3.50 m aufweisen. Sie sind auf die Nutzung für den Fuss- und Veloverkehr ausgerichtet.

(V2) Die Sekundärverbindung ist auf den Fussverkehr und als Notzufahrt oder als Vorfahrt ausgelegt (ca. 3.00 m).

Grundsätzlich hat jeder Grundstückseigentümer jeweils die Hälfte der angrenzenden Verkehrswege zu realisieren.

Die im Quartierplan definierten Fuss- und Radwege sind, wo notwendig, im Zusammenhang mit den angrenzenden Hochbauprojekten zu verbreitern.

(V5) Bei der Realisierung eines Bauprojekts muss entlang der Weststrasse das heute nicht vorhandene Trottoir ergänzt werden (Mindestbreite 2.50 m).

Bebauungsstruktur

Um eine attraktive Verflechtung mit der bestehenden Siedlungsstruktur zu erreichen und einen optimalen Lärmschutz zu erzielen, soll die im Leitbild vorgegebene Bebauungsstruktur übernommen werden (siehe Seite 24).

Erdgeschossnutzung beim Kreisel

(S1) Im unmittelbaren Umfeld des Kreisels Widum sind im Erdgeschoss öffentliche Nutzungen wie Läden, Restaurants oder Dienstleistungsbetriebe anzuordnen. Der Aussenraum zwischen Strasse/Trottoir und Fassade ist in diesem Bereich öffentlich zugänglich zu gestalten und funktional mit der Nutzung zu verbinden (Bsp. Restaurant – Gartenrestaurant oder Laden – Ausstellungsfläche, usw.).

(S3) Die Erdgeschosse entlang der Weststrasse sind soweit möglich mit einer überhöhten Raumhöhe zu erstellen. Diese Überhöhung des Erdgeschosses garantiert längerfristig einen flexiblen Umgang mit der Nutzung dieser Räumlichkeiten.

Grünräume und Vernetzung

Um eine optimale Grünraumvernetzung zu gewährleisten, sind einheimische Pflanzen zu verwenden.

(G1) Auf der im Quartierplan als Erholungszone ausgeschiedenen Parzelle 8078 (Stadt Wetzikon) ist ein Park zu erstellen. Er umfasst die gesamte Parzellenfläche. Der Park übernimmt die Funktion eines Quartierparks Widum und der Grünraumvernetzung.

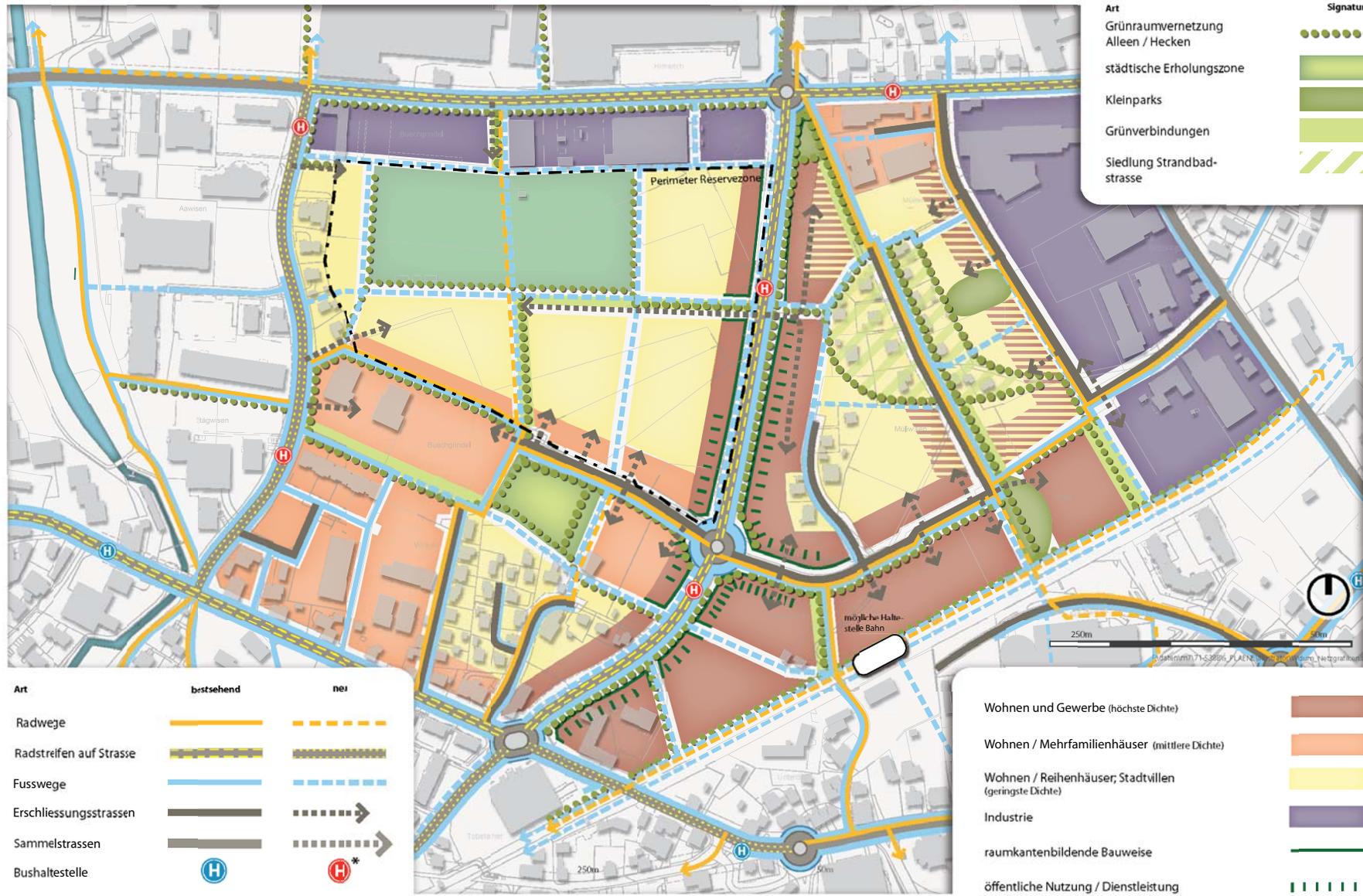
(G2) Die Parkwege weisen inkl. des begleitenden Grünstreifens eine Raumbreite von ca. 12 m (3.5 – 4.0 m Weg + 8.0 – 8.5 m Grünstreifen) auf. Die an den Parkweg/Kleinparks angrenzenden Grundstückbesitzer realisieren einen Teil ihrer ohnehin nach Art. 40 Bau- und Zonenordnung notwendigen Spiel- und Ruheflächen (20% der BGF Wohnen) als zusammenhängende Freifläche am Rand ihres Grundstücks für die Realisierung der Parkwege. Sie sind als eine zusammenhängende Fläche zu erstellen und müssen den Qualitätszielen genügen (vgl. empfohlene Lage im Plan). Jeder angrenzende Grundstückseigentümer hat grundsätzlich jeweils die Hälfte des Parkweges zu realisieren. Die Grünflächen und Wege sind öffentlich zugänglich und nicht eingezäunt. Sie dienen als Spiel- und Aufenthaltsflächen für die angrenzende Wohnbebauung, als Durchgangssachse für das ganze Quartier und zur Grünraumvernetzung. Bei einer entsprechenden Qualität und öffentlicher Zugänglichkeit beteiligt sich die Stadt Wetzikon an den Unterhaltsarbeiten. Diese sind vertraglich zu regeln.

(G3) Die Grünraumvernetzung zwischen den Kleinparks und den Parkwegen ist mit einer entsprechenden Umgebungsgestaltung sicher zu stellen.



Einbezug der Reservezone

Idealplan Gesamtübersicht



Reservezone

Wird in Wetzikon Bauland knapp, steht die Reservezone für eine Erweiterung des Baugebietes an erster Stelle. Damit eine mögliche Bebauung dieses Bereichs mit dem Leitbildgedanken übereinstimmt, sollten im Leitbild Entwicklungsideen aufgezeigt werden. Der beiliegende Plan zeigt Widum mit Überlegungen zu der Bauungsstruktur, der Gebäudenutzung, der Erschliessung sowie der Grünräume in der Reservezone. Die Überlegungen stehen im Kontext zum restlichen Leitbildgebiet.

Bei einer Einzonung ist entlang der Weststrasse eine Spiegelung der strassenbegleitenden Bauten anzustreben. In der dahinterliegenden Fläche ist eine lockere, in der Dimension einer mittleren Dichte konzipierte Wohnnutzung angebracht.

Das städtebauliche Umfeld, die Topografie als auch die verkehrstechnische Anbindung ergibt zusätzlich die Chance, eine Allmend zu realisieren. Diese könnte als Freiraum oder auch als Veranstaltungsort eine wesentliche Chance für Wetzikon bieten.