

## Planungskommission

Auszug aus dem Protokoll

Sitzung vom 29. September 2022

### 2022/4 6.01.04.04 Gestaltungspläne

#### **Privater Gestaltungsplan Aawisen, Teilrevision; Verabschiedung zur öffentlichen Auflage und zur zweiten kantonalen Vorprüfung; Mehrwertausgleich und städtebaulicher Vertrag**

#### **Beschluss Planungskommission**

1. Die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans Aawisen wird zur öffentlichen Auflage und Anhörung der Nachbargemeinden gemäss § 7 Abs. 2 PBG und § 88 Abs. 2 PBG und zur zweiten kantonalen Vorprüfung verabschiedet.
2. Die Stadtplanung wird beauftragt, die öffentliche Auflage der Teilrevision des privaten Gestaltungsplans Aawisen inkl. amtlicher Publikation und Mitteilung an die Nachbargemeinden und die RZO in Zusammenarbeit mit der Stadtkanzlei zu veranlassen.
3. Die Stadtplanung wird beauftragt, die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans mit den dazugehörigen Unterlagen dem kantonalen Amt für Raumentwicklung zur zweiten Vorprüfung einzureichen.
4. Öffentlichkeit des Beschlusses:
  - Der Beschluss ist ab dem 7. Oktober 2022 (Datum amtliche Publikation) öffentlich.
5. Mitteilung durch Stadtplanung an:
  - Reichle Immobilien AG, Buchgrindelstrasse 13, 8620 Wetzikon
  - Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich
  - Amt für Raumentwicklung, Abteilung Raumplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
6. Mitteilung durch Sekretariat an:
  - Ressortvorsteher Hochbau + Planung
  - Geschäftsbereichsleitung Bau, Planung + Umwelt
  - Abteilung Präsidiales + Entwicklung (zuhanden Stadtrat)
  - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

#### **Ausgangslage**

Der private Gestaltungsplan (GP) Aawisen wurde am 25. April 2012 von der kantonalen Baudirektion genehmigt. Der Perimeter liegt an der Buchgrindelstrasse und umfasst die Grundstücke Kat. Nrn. 5620, 5624, 5626, 5647 und 6740. Gemäss gültiger Bau- und Zonenordnung ist der Gestaltungsplanperimeter der Gewerbezone "G" zugeteilt und grenzt im Westen direkt an die Freihaltezone "F".

Die Reichle Immobilien AG (RiAG), Wetzikon, vertreten durch die Planpartner AG, Zürich, reichten am 12. Mai 2021 die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans (GP) Aawisen zur kommunalen Vorprüfung ein. Der Planungsausschuss nahm erstmals mit Beschluss 2021/6 vom 22. September 2021 zur Vorlage Stellung und verabschiedete diese zur ersten kantonalen Vorprüfung an das Amt für Raumentwicklung ARE (vgl. Vorprüfungsbericht ARE vom 13. Dezember 2021). Die Grundeigentümerschaft wurde mit Beschluss 2022/1 des Planungsausschusses vom 10. Januar 2022 über die Ergebnisse der kommunalen und kantonalen Vorprüfung informiert.

Parallel zur nachfolgenden Überarbeitung der Teilrevision wurde im Auftrag der Stadt eine individuelle Mehrwertermittlung erstellt. Diese bildet die Grundlage für den städtebaulichen Vertrag, in welchem der Mehrwertausgleich geregelt wird. Am 25. August 2022 reichte die RiAG den überarbeiteten Entwurf der Teilrevision GP Aawisen zur öffentlichen Auflage und zweiten kantonalen Vorprüfung ein. Der Entwurf des städtebaulichen Vertrags ist Teil des vorliegenden Gestaltungsplanentwurfs.

Die Teilrevision des GP Aawisen basiert auf den Ergebnissen der Testplanung "Smarte Zelle", die unter Einbezug der Stadtplanung und der Stadtbildkommission im 2019 durchgeführt wurde. Das Ziel der Testplanung war, 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.

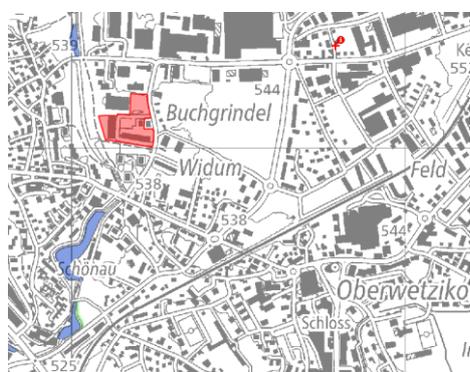


Abb. 1 Lage Perimeter, Ausschnitt GIS

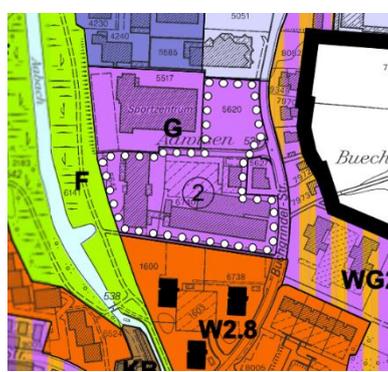


Abb. 2: Ausschnitt Zonenplan, Gestaltungsplanperimeter (2)

### Änderungen durch die Teilrevision (Zusammenfassung der wichtigsten Punkte)

| Rechtsgültiger Gestaltungsplan  | Änderungen mit Teilrevision  |
|---|--|
| Höhe Baufeld 1 (angrenzend an die Freihaltezone "F"): 19 m                              | <i>Erhöhung</i> der zulässigen Gesamthöhe des Baufeldes 1 auf 25 Meter.<br>Dies hat ein Unterschreiten des Grenzabstandes gegenüber dem Naturschutzgebiet aufgrund des Mehrhöhenzuschlags gemäss § 260 Abs. 2 PBG zur Folge. |
| Wohnnutzungsanteil: 20 % der realisierten Baumasse, verteilt auf vier Baufelder         | <i>Konzentration</i> der Wohnnutzungen im Baufeld 1, Wohnnutzungsanteil max. 20 % der <i>zulässigen</i> Baumasse   |
| Minergie-Standard als Pflicht   | <i>Zertifizierung</i> von Neubauten und umfassenden Umbauten gemäss <i>Standard „2000-Watt-Areal“</i> , soweit mit beabsichtiger Nutzung möglich (vorbehältlich strengeren übergeordneten Bestimmungen)                      |
| Einheitliches Gestaltungs- und Bepflanzungskonzept ist vorzusehen                       | Wegweisendes <i>Freiraumkonzept</i> (Teil des Richtprojekts)   |
| Teilweise Sicherung des öffentlichen Fusswegs von der Buchgrindelstrasse bis zum Aabach | <i>Durchgängige</i> Sicherung des öffentlichen Fusswegs von der Buchgrindelstrasse bis zum Aabach  |

## **Erste kantonale Vorprüfung**

In seinem Vorprüfungsbericht vom 13. Dezember 2021 würdigt das ARE die sorgfältig erarbeiteten Grundlagen (Ergebnis Testplanung und Richtprojekt), die adäquat in die Gestaltungsplanvorlage überführt wurden. Die Auflagen und Hinweise befassen sich insbesondere mit der Gestaltung des Aussenraumes. Das ARE fordert unter anderem, dass die im Freiraumkonzept und Situationsplan dargestellten Baumpflanzungen langfristig gesichert werden (nicht unterbaubare Bereiche/minimale Überdeckung), dass wesentliche Freiraumelemente in den Vorschriften gesichert werden und dass für den an die Naturschutzzone I angrenzenden Fjordgarten ein Bepflanzungs- und Beleuchtungskonzept erstellt und vor Baubeginn zur Genehmigung eingereicht werden muss.

Weitere Auflagen betreffen die Nutzweise (Hotelnutzungen sind dem Wohnanteil anzurechnen), der Parkierung (Verortung der oberirdischen Veloabstellplätze im Situationsplan) und der Energie (Sicherstellung, dass aktuelle Auflagen des Kantons erfüllt werden).

## **Kommunale Vorprüfung der GP-Teilrevision**

Der Planungsausschuss ergänzte die Auflagen des ARE mit Beschluss vom 10. Januar 2022 u.a. mit Hinweisen zur Etappierung des Freiraums (Sicherstellung der Realisierung von prägenden Freiraumelementen mit dem ersten massgeblichen Bauvorhaben), zur Reduktion der Aussenparkierung und zur Sicherstellung der strengeren übergeordneten energetischen Anforderungen.

Weiter wies der Planungsausschuss darauf hin, dass das Unterschreiten des Grenzabstandes (Baufeld 1) gegenüber dem Naturschutzgebiet aufgrund des Mehrhöhenzuschlags gemäss § 260 Abs. 2 PBG vom Parlament genehmigt werden muss. Ein Näherbaurecht, wie dies im ersten GP-Entwurf vorgesehen war, kann nicht erteilt werden, § 270 PBG kommt nicht zur Anwendung.

## **Mehrwertausgleich / Städtebaulicher Vertrag**

Durch die Teilrevision des Gestaltungsplans wird ein potenzieller Planungsmehrwert generiert, welcher unter das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) respektive die zugehörige Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) fällt. Es handelt sich bei der vorliegenden Planungsmassnahme um eine Aufzonung und somit um einen kommunalen Mehrwertausgleich, der die Gemeinde in der Bau- und Zonenordnung regelt (§ 19 MAG).

Die Teilrevision der BZO zum kommunalen Mehrwertausgleich (neuer Art. 49a) wurde vom Stadtrat mit Beschluss vom 4. Mai 2022 genehmigt und dem Parlament zur Beschlussfassung unterbreitet. Mit einer Behandlung im Parlament im 2022 kann gerechnet werden. Bei Annahme der Teilrevision durch das Parlament tritt Art. 49a der BZO somit in Kraft, bevor die Teilrevision des privaten GP Aawisen im Parlament behandelt wird. Somit gilt das Vorgehen gemäss MAG und MAV. Gemäss § 11 Abs. 3 MAV muss bei der Planaufgabe nach § 7 Abs. 2 PBG die Mehrwertprognose für die von der Planungsmassnahme betroffenen Grundstücke gesamthaft bekannt gegeben werden. Ebenfalls müssen gemäss § 22 MAG städtebauliche Verträge zusammen mit der Planungsmassnahme gemäss § 7 Abs. 2 und § 5 Abs. 3 PBG veröffentlicht bzw. aufgelegt werden.

Da eine Ermittlung des Mehrwerts via Landpreismodelle bei der vorliegenden Aufzonung zu keinem verlässlichen Resultat geführt hätte, beauftragte die Stadt Wüest Partner, den potenziellen Mehrwert zu ermitteln. Die RiAG liess ebenfalls eine Mehrwertermittlung durch Fahrländer Partner Raument-

wicklung AG erstellen. Diese wurde von Wüest Partner im Anschluss überprüft und mit der eigenen Mehrwertermittlung verglichen. Es gab keine massgeblichen Differenzen im Vorgehen der beiden Immobilienbewerter, wodurch auch das Ergebnis vergleichbar war. Die nun vorliegende Fassung der Mehrwertermittlung der Wüest Partner vom 30. Juni 2022 stellt eine konsolidierte Fassung dar und bildet die Grundlage für den städtebaulichen Vertrag (Entwurf vom 19. August 2022), mit welchem der Mehrwertausgleich zwischen der Stadt und der RiAG geregelt wird. In diesem Vertrag wird einerseits die Höhe des Mehrwerts definiert (gestützt auf die Ermittlung von Wüest Partner) und weiter auch die Fälligkeit der Ausgleichszahlung. Der Verwendungszweck der Mehrwertabgabe richtet sich nach den Vorgaben der Verordnung zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds der Stadt Wetzikon. Weiter verpflichtet sich die RiAG mit Unterzeichnung des Vertrags, dass sie auf Verlangen der Stadt eine Wendeschleife für LKW auf ihrem Areal erstellt und unterhält. Die Entschädigung richtet sich nach der Mehrwertermittlung der Wüest Partner, die Einzelheiten sind dannzumal in einem Dienstbarkeitsvertrag zu regeln.

### **Stadtbildkommission**

Die Stadtbildkommission (SBK) äusserte sich bereits am 27. Februar und 17. September 2020 zur Vorlage, zuerst zum Ergebnis der Testplanung und anschliessend zum Richtprojekt und zu den dazu erforderlichen Anpassungen am bestehenden GP Aawisen. Das von der SBK geforderte Umgebungskonzept wurde der SBK am 12. November 2020 vorgelegt. Im Zuge der Überarbeitung aufgrund der kommunalen und kantonalen Vorprüfung gelangten die Projektverfasser erneut an die Stadtbildkommission, da die Etappierung angepasst werden sollte: Das Gewerbehäus auf Baufeld 4 sollte bereits zu einem früheren Zeitpunkt erstellt werden, was Einfluss auf die Etappierung der Umgebungsgestaltung hat.

Die SBK erachtete im Protokoll der Sitzung vom 14. April 2022 die neue Etappierungsmöglichkeit als eine nachvollziehbare Lösung, um den Bedürfnissen der Gewerbetreibenden gerecht zu werden. Sie wies weiter darauf hin, dass mit der ersten baulichen Etappe die wesentlichen Elemente der Gewerbehofgestaltung realisiert werden müssten, ebenso u.a. die Einzelbäume entlang der Buchgrindelstrasse, den öffentlichen Fussweg zum Fjordgarten sowie die Grünstreifen nördlich der Buchgrindelstrasse Nr. 7 und 9 (Baufeld 2). All diese Elemente sollen mit Gestaltungsplanvorschriften gesichert werden.

### **Öffentliche Auflage und Anhörung / zweite kantonale Vorprüfung**

Die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans Aawisen soll nach Verabschiedung durch die Planungskommission gemäss § 7 PBG während 60 Tagen öffentlich aufgelegt werden. Während der Auflagefrist können sich alle Interessierten zur Vorlage äussern und Einwendungen einreichen. Gleichzeitig werden die Nachbargemeinden sowie die Region Zürcher Oberland (RZO) zur Anhörung eingeladen.

Parallel zur öffentlichen Auflage wird die Teilrevision des Gestaltungsplans Aawisen dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur zweiten Vorprüfung eingereicht.

### **Erwägungen**

Der nun vorliegende Entwurf der Teilrevision des privaten Gestaltungsplans Aawisen vom 4. Juli 2022 erfüllt die zentralen Auflagen der ersten kantonalen Vorprüfung, der kommunalen Vorprüfung und der Stadtbildkommission. Insbesondere wurden die Elemente der Aussenraum- und Grünraumgestaltung präzisiert und deren Umsetzung in Bezug auf die Etappierung in den Vorschriften gesichert. Im Zuge des ersten massgeblichen Bauvorhabens werden die wegweisenden Einzelbäume entlang der Buchgrindelstrasse, die Baumreihe entlang des "Esenwegs", der Baumkorridor entlang des "Weidenwegs",

der gemeinschaftliche Freiraum und die ergänzende Begrünung des Gewerbehofs realisiert. Der Zugang zum Naturschutzgebiet wird gewährleistet. Die Aussenraumgestaltungen innerhalb der den Baufeldern zugeordneten Umgebungsbereichen werden mit den jeweiligen Bauvorhaben in den Baufeldern realisiert. Somit werden auch die Grünräume nördlich des Baufelds 2 nicht, wie von der SBK verlangt, mit dem ersten Bauvorhaben realisiert, sondern erst mit dem ersten massgeblichen Bauvorhaben im entsprechenden Baufeld.

Da der gemeinschaftliche Freiraum mit dem ersten massgeblichen Bauvorhaben realisiert wird, werden dann auch die gegenwärtig drauf liegenden oberirdischen Parkplätze aufgehoben, womit die Anzahl der oberirdischen Parkplätze wie vom Planungsausschuss gefordert reduziert werden. Ebenfalls positiv gewertet werden die Bestimmungen, welche die Aussenraumgestaltung gegenüber dem Naturschutzgebiet sicherstellen.

Bezüglich Mehrwertermittlung ist das Vorgehen transparent. Der Bericht über die Mehrwertermittlung von Wüest Partner (im Anhang des Berichts nach Art. 47 RPV) ist umfassend und plausibel. Der Entwurf des städtebaulichen Vertrags, welcher den Mehrwertausgleich regelt, ist angemessen.

Für richtigen Protokollauszug:



**Planungskommission Wetzikon**