

Planungskommission

Auszug aus dem Protokoll

Sitzung vom 23. Juni 2025

**2025/17 6.01.04.04 Gestaltungspläne
Gestaltungsplanpflichtgebiet Binzacher, Verabschiedung Entwicklungskonzept
zuhanden Stadtrat**

Beschluss Planungskommission

1. Die Planungskommission beantragt dem Stadtrat, das Entwicklungskonzept Binzacher vom 5. Juni 2025 zu verabschieden. Die darin enthaltenen Vorgaben und Rahmenbedingungen sind bei den nachfolgenden Planungsvorhaben im Gestaltungsplanpflichtperimeter "Binzacher" zu berücksichtigen.
2. Die Planungskommission beantragt dem Stadtrat, dass die bestehenden Zielaussagen / Rahmenbedingungen im Zielbild Binzacher 2023 und im städtebaulichen Leitbild Binzacher 2016 durch die Aussagen im Entwicklungskonzept Binzacher vom 5. Juni 2025 ersetzt und das Leitbild sowie Zielbild aufgehoben werden.
3. Nach der Verabschiedung des Entwicklungskonzepts Binzacher vom 5. Juni 2025 sind sämtliche Grundeigentümerschaften innerhalb des Perimeters über die Festsetzung und das weitere Vorgehen zu informieren.
4. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist nach erfolgter Information der Grundeigentümerschaften öffentlich.
5. Mitteilung durch die Stadtplanung an:
 - EBP Schweiz AG (Planungsbüro)
6. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Geschäftsbereichsleiter Bau, Planung + Umwelt
 - Abteilungsleiter Tiefbau
 - Projektleiterin Tiefbau
 - Leiterin Stadtplanung
 - Projektleiter Stadtplanung
 - Stadtkanzlei (zuhanden Stadtrat)

Ausgangslage

Im Mai 2024 wurde zwischen der Stadt Wetzikon und den Grundeigentümerschaften vereinbart, dass die Stadt die städtischen Anforderungen insbesondere bezüglich der Groberschliessung inkl. allfälliger Buswendeschleufe, der Fuss- und Velowege, der Personenunterführung und der Aufenthalts- und Grünräume klärt. Zudem soll das weitere Vorgehen bezüglich der planungsrechtlichen Instrumente geklärt werden.

Die Planungskommission hat sich am 28. Januar 2025 zu den wichtigsten Rahmenbedingungen ausgesprochen: Busanbindung, Lage und Dimensionierung Personenunterführung (PU), Funktion und Gestaltung der Achse Kastellstrasse-Bahnhof Kempten, Funktion und Dimension des Quartierplatzes, Funktion und Dimension der halböffentlichen, grösseren Siedlungsgrünräume, Perimeter bzw. Umgang mit dem Bereich Binzstrasse und dem preisgünstigen Wohnraum. Anschliessend fanden im Februar und

März 2025 Gespräche mit allen Grundeigentümerschaften statt. Die Grundeigentümerschaften wurden über den aktuellen Planungsstand informiert und teilten der Stadt ihre Anliegen und Entwicklungsinteressen mit. Basierend auf diesen Grundlagen wurde das Entwicklungskonzept fertiggestellt.

Entwicklungskonzept

Das vorliegende Entwicklungskonzept Binzacher definiert verschiedene Rahmenbedingungen zu den Themen Erschliessung und Verkehr, Nutzungen, Aussenräume, etc. für die weitere Gebietsentwicklung und klärt die nachfolgenden Schritte für die Entwicklung des Gebiets Binzacher. Das Entwicklungskonzept ersetzt die bis anhin geltenden städtischen Konzepte und Zielsetzungen (Leitbild Binzacher, 2016, Zielbild Binzacher, 2023).

Nachfolgend wird das vorgeschlagene Vorgehen (Kapitel 3 im Entwicklungskonzept) zusammenfassend erläutert.

Kapitel 3, Entwicklungskonzept: Weiteres Vorgehen

Die weitere Planung erfolgt über das gesamte Gestaltungsplanpflichtgebiet, also nicht in Teilentwicklungen. Aufgrund der Vielzahl von Grundeigentümerschaften und den heterogenen Interessen übernimmt die Stadt Wetzikon den Lead für die folgenden beiden Schritte. Als nächster Schritt erfolgt die Ausarbeitung eines städtebaulichen Konzepts basierend auf den in Kapitel 2 beschriebenen Rahmenbedingungen. In einem zweiten Schritt erfolgt die planungsrechtliche Umsetzung durch ein amtliches Quartierplanverfahren gemäss § 123 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie einen öffentlichen Gestaltungsplan. Wo möglich und sinnvoll wird eine parallele Erarbeitung angestrebt.

Schritt 1: Städtebauliches Konzept:

Zuerst soll eine Machbarkeitsstudie erarbeitet werden. Dabei soll überprüft werden, ob die geltende bauliche Dichte gemäss Bau- und Zonenordnung (WG 3.3) an dieser Lage direkt beim Bahnhof Kempton die richtige ist oder ob eine höhere bauliche Dichte den Zielen der Innenverdichtung an gut erschlossenen Lagen besser gerecht wird.

Anschliessend erfolgt ein Auswahlverfahren. Angesichts der Vielzahl von bestehenden Grundlagen und Vorgaben sowie dem notwendigen Dialog mit den einzelnen Grundeigentümerschaften soll das Auswahlverfahren in einem "freien Verfahren" erfolgen. Konkurrenzverfahren wie ein Wettbewerb oder ein Studienauftrag werden nicht als geeignet erachtet. Das am besten geeignete Verfahren wird gemeinsam mit einer qualifizierten Verfahrensbegleitung bestimmt. Das Ergebnis des Auswahlverfahrens ist ein Richtprojekt, welches die Basis für Schritt 2 (planungsrechtliche Umsetzung) bildet.

Schritt 2: Planungsrechtliche Umsetzung:

Die Durchführung eines amtlichen Quartierplanverfahrens gemäss § 123 ff. PBG sowie eines öffentlichen Gestaltungsplans im Lead der Stadt wird als geeignetes Vorgehen erachtet um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der Teilgebiete zu ermöglichen.

Im Quartierplanverfahren werden die Erschliessungsanlagen wie Strassen, Wege, Kanalisation, Werkleitungen und dergleichen sowie die gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen, die für die Baureife gemäss § 234 PBG erforderlich sind, definiert. Die Sicherung und Finanzierung der Erschliessung sowie gemeinschaftlicher Ansprüche könnte zwar auch mit privatrechtlichen Verträgen (sog. sogenannter superprivater Quartierplan) gesichert werden. Aufgrund der stark heterogenen Grundeigen-

tümerstruktur mit unterschiedlichen Entwicklungsabsichten und den bisherigen Erfahrungen in anderen städtischen Entwicklungsgebieten werden die Erfolgsaussichten dieses Vorgehens als gering eingestuft. Die Einleitung des Quartierplanverfahrens von Amtes wegen erfolgt voraussichtlich erst, wenn der Perimeter abschliessend bekannt ist.

Die gegebenen Herausforderungen erfordern die Erstellung eines Gestaltungsplans. Mit einem öffentlichen Gestaltungsplan wird die Gestaltungsplanpflicht gemäss aktueller BZO erfüllt, mit welcher bereits das öffentliche Interesse postuliert wurde. Aus verschiedenen Gründen erweist sich ein öffentlicher Gestaltungsplan auch als wesentlich zielführender im Unterschied zu einem privaten Gestaltungsplan (oder zu privaten Gestaltungsplänen). Bei einem öffentlichen Gestaltungsplan kann die Stadt die heterogenen Interessen der privaten Akteure angemessen berücksichtigen. Gleichwohl bestehen viele öffentliche Interessen und Schnittstellen zu öffentlichen Infrastrukturen, welche koordiniert bearbeitet werden müssen.

Sofern mit dem öffentlichen Gestaltungsplan eine Aufzoning gemäss Mehrwertausgleichsgesetz erfolgt, wird ein kommunaler Mehrwertausgleich fällig. Dieser kann auch mit städtebaulichen Verträgen geregelt werden.

Nächste Schritte im weiteren Vorgehen

Ab Herbst 2025 soll die Submission für eine qualifizierte Verfahrensbegleitung (städtebauliches Konzept und planungsrechtliche Umsetzung) durchgeführt werden. Für die Stadt Wetzikon sind mit Verfahrenskosten von ca. 350'000 Franken zu rechnen (exkl. Kosten für Infrastrukturanlagen), im Budget 2026 wird dazu ein entsprechender Betrag eingestellt. Die Auftragserteilung wird zusammen mit dem entsprechenden Kreditantrag dem Stadtrat unterbreitet. Ziel ist, das öffentliche Gestaltungsplan- und Quartierplanverfahren innerhalb von fünf Jahren zum Abschluss zu bringen (vgl. Abb. 1: Geplantes Vorgehen).

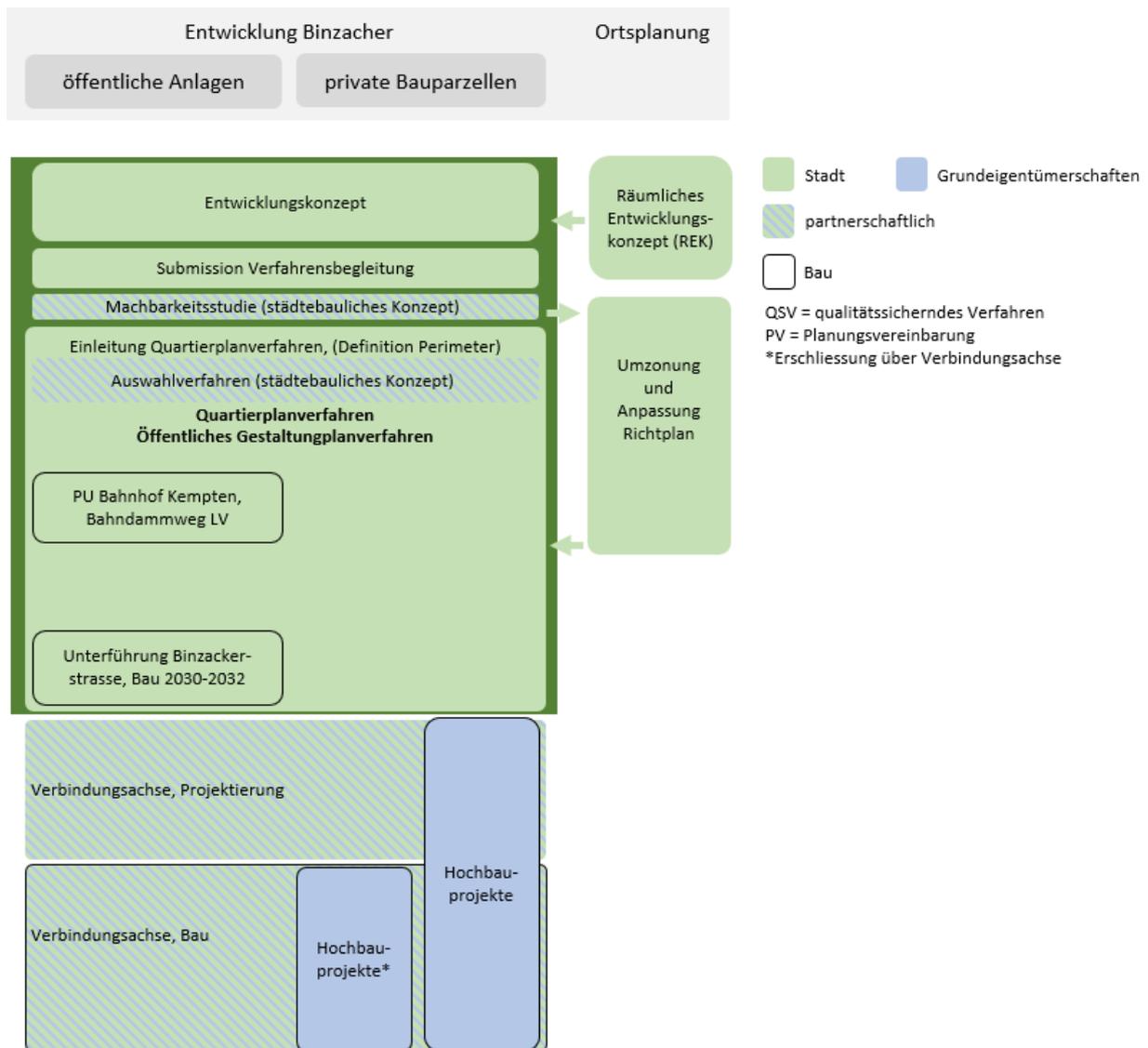


Abbildung 1: Geplantes Vorgehen

Erwägungen

Die Planungskommission erachtet das vorliegende Entwicklungskonzept als fundierte Basis für die städtebauliche Entwicklung des Gebiets Binzacher. Die bis anhin geltenden Zielaussagen / Rahmenbedingungen des Zielbilds Binzacher 2023 und des städtebaulichen Leitbilds Binzacher 2016 sollen deshalb durch das Entwicklungskonzept ersetzt werden.

Das vorgeschlagene Vorgehen gemäss Entwicklungskonzept soll nun an die Hand genommen werden. Auf der Basis eines städtebaulichen Konzepts soll ein Quartierplanverfahren und ein öffentlicher Gestaltungsplan durchgeführt werden. Im anspruchsvollen Spannungsfeld zwischen den heterogenen Interessen von über 20 privaten Grundeigentümerschaften und verschiedenen öffentlichen Interessen übernimmt die Stadt Wetzikon den Lead im Verfahren und gewährleistet so Verfahrenssicherheit und damit die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung des Binzachers durch die privaten Grundeigentümerschaften.

Für richtigen Protokollauszug:



Planungskommission Wetzikon
Simone Schefer, Sekretärin