

Stadtrat

Auszug aus dem Protokoll

Sitzung vom 31. Mai 2023

2023/150 6.01.04.04 Gestaltungspläne
Privater Gestaltungsplan Aawisen, Teilrevision, Zustimmung (Parlamentsge-
schäft 23.06.09)

Beschluss Stadtrat

1. Von der Teilrevision des privaten Gestaltungsplans Aawisen vom 20. April 2023 sowie dem zugehörigen Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) und dem Bericht zu den Einwendungen wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Antrag und Weisung zur Zustimmung zur Teilrevision des privaten Gestaltungsplans Aawisen werden genehmigt und dem Parlament zur Beschlussfassung unterbreitet.
3. Der Ressortvorsteher Hochbau + Planung wird ermächtigt, nach erfolgter Zustimmung durch das Parlament zur Teilrevision des privaten Gestaltungsplans den städtebaulichen Vertrag unter Einbezug der Rechtskonsultentin zu finalisieren und zu unterzeichnen.
4. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
5. Mitteilung durch Stadtplanung an:
 - Reichle Immobilien AG (RiAG), Buchgrindelstrasse 13, 8620 Wetzikon
6. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Parlamentsdienste (als Antrag und Weisung mit Aktenverzeichnis)
 - Geschäftsbereichsleitung Bau, Planung + Umwelt
 - Abteilungsleitung Tiefbau
 - Bereichsleitung Tiefbau/Strassenwesen
 - Bereichsleitung Hochbau
 - Stadtplanung

Erwägungen

Das Ressort Hochbau + Planung unterbreitet dem Stadtrat den Antrag "Privater Gestaltungsplan Aawisen, Teilrevision" zur Zustimmung durch das Parlament.

Antrag und Weisung an das Parlament

Parlamentsgeschäft 23.06.09.

Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Parlament, es möge gestützt auf § 88 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie Art. 16 lit. c der Gemeindeordnung vom 13. Juni 2021 folgenden Beschluss fassen:
(Zuständig im Stadtrat Stefan Lenz, Ressort Hochbau + Planung)

1. Der Teilrevision des privaten Gestaltungsplans Aawisen, bestehend aus
 - Vorschriften vom 20. April 2023
 - Situationsplan 1 : 500 vom 20. April 2023 wird zugestimmt.
2. Vom Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV), dem Bericht zu den Einwendungen vom 20. April 2023 sowie vom Entwurf des städtebaulichen Vertrags wird zustimmend Kenntnis genommen.
3. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans Aawisen zu genehmigen.
4. Die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans Aawisen wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig. Die Stadt publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

Akten

- Teilrevision des privaten Gestaltungsplans Aawisen, bestehend aus:
 - Situationsplan 1:500, dat. 20. April 2023
 - Gestaltungsplan-Vorschriften, dat. 20. April 2023
 - Planungsbericht nach Art. 47 RPV, dat. 20. April 2023 mit folgenden Anhängen:
 - A1: Richtprojekt Architektur / Städtebau vom 6. Mai 2021
 - A2: Machbarkeitsstudie Kiesplatz vom 4. Juli 2022
 - A3: Freiraumkonzept vom 6. Januar 2023
 - A4: Lärmgutachten vom 29. April 2021
 - A5: Verkehrsgutachten vom 30. März 2021
 - A6: Berechnung Fahrzeugabstellplätze
 - A7: Impulsberatung Amt für Verkehr 28. Dezember 2020
 - A8: Städtebaulicher Vertrag (Entwurf) mit Mehrwertermittlung vom 30. Juni 2022
 - Bericht zu den Einwendungen, dat. 20. April 2023
- Bericht zur zweiten kantonalen Vorprüfung vom 7. Dezember 2022
- Bericht zur ersten kantonalen Vorprüfung vom 13. Dezember 2021

Weisung

Anlass und Inhalt der Planungsvorlage

Die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans Aawisen schafft die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für eine nachhaltige Arealentwicklung in Etappen mit Mischnutzung. Mit der Weisung beantragt der Stadtrat dem Parlament, der Teilrevision des privaten Gestaltungsplans Aawisen zuzustimmen.

Ausgangslage

Die Reichle Immobilien AG (RiAG) ist Eigentümerin des Areals Aawisen an der Buchgrindelstrasse. Das Areal besteht aus den fünf Grundstücken Kat. Nrn. 5620, 5624, 5626, 5647 und 6740 und weist eine Grösse von 15'640 m² auf. Mit dem rechtskräftigen privaten Gestaltungsplan Aawisen (genehmigt am 25. April 2012) wurde eine gemischte Nutzung mit einem Wohnanteil von einem Fünftel der zulässigen Baumasse ermöglicht. Die Wohnnutzungen sollen gemäss Gestaltungsplanvorschriften über das ganze Areal verteilt werden. Die Entwicklung des heute vor allem von kleinen und mittleren Unternehmen (KMU) genutzten Areals gestaltete sich jedoch als sehr anspruchsvoll. Im 2019 führte die RiAG eine Testplanung durch mit dem Ziel, die zuvor erarbeitete Vision einer "Smarten Zelle" zu konkretisieren. Eine "Smarte Zelle" vereint Funktionen des täglichen Lebens an einem Ort: Wohnen und Arbeiten werden näher zusammengebracht, wodurch lebendige Quartiere entstehen und der Pendler-Verkehr reduziert wird. Die Testplanung bezog sich dabei unter anderem auf Aussagen des Räumlichen Entwicklungskonzepts (REK, 2010). Dieses sieht im Gewerbegebiet eine Mischnutzung in Form von verdichtetem Wohnen und höheren Häusern in unmittelbarer Nähe zum Fjord Aabach vor. Ausgehend von den Ergebnissen der Testplanung wurde das Richtprojekt "Haus am Fjord" ausgearbeitet, welches das Grundkonzept der "Smarten Zelle" umsetzt: In einer flexiblen baulichen Struktur werden Wohnen, Arbeiten und öffentliche Nutzungen kombiniert. Die Wohnqualität wird erhöht, ohne die Idee der gemischten Nutzung zu schmälern. Die nun vorliegende Teilrevision des Gestaltungsplans Aawisen sichert die angestrebte etappierte Entwicklung des Areals und stellt insbesondere die aussenräumliche Aufwertung bereits mit dem ersten massgeblichen Bauvorhaben sicher.

Ziele und Zweck des Gestaltungsplans

Die Teilrevision des Gestaltungsplans Aawisen bezweckt gemäss Art. 1 der Gestaltungsplanvorschriften die Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten und die Sicherung der Rahmendbedingungen für die Schaffung einer attraktiven, zukunftsorientierten und nachhaltigen Überbauung mit einer vielfältigen Nutzungsmischung aus Dienstleistungs- und Gewerbenutzung sowie Wohnnutzungen, Hotels und Ausbildungsstätten.

Mit der nun vorliegenden Teilrevision des bestehenden Gestaltungsplans Aawisen wird eine Konzentration der Wohnnutzung in einem Gebäude (Baufeld 1) ermöglicht. Grundlage ist das Richtprojekt "Haus am Fjord", welches die Transformation des bestehenden Gebäudes mit einer Aufstockung in Holzbauweise vorsieht. Die maximal zulässige Höhe auf Baufeld 1 wird mit der Teilrevision des Gestaltungsplans erhöht, die Gesamtausnutzung auf dem Areal wird aber gemäss rechtsgültiger Regelung beibehalten. Die Teilrevision schafft weiter qualitätsvolle Aussenräume für die Bewohnerschaft und Beschäftigte und verbessert den Zugang zum Aabach (Naturschutzgebiet). Im Bereich zwischen Baufeld 1 und dem Naturschutzgebiet wird ein "Fjordgarten" mit teilweise öffentlich zugänglichen Bereichen angelegt. Im Hofbereich entsteht ein gemeinschaftlicher Freiraum, die heute bestehende oberirdische Parkierung wird teilweise aufgehoben und im Bereich des "Gewerbehofs" überdeckt und intensiv be-

grünt. So wird mit verschiedenen Massnahmen ein Beitrag zur Hitzeminderung im Siedlungsgebiet geleistet, indem grosse Flächen entsiegelt und Regenwasser im Sinne der "Schwammstadt" retendiert wird. Mit der Teilrevision wird zudem die Zertifizierung als 2000-Watt-Areal angestrebt.

Grundlagen des Gestaltungsplans

Richtprojekt und Freiraumkonzept

Als Grundlage für die Teilrevision des Gestaltungsplans dient das Richtprojekt Architektur / Städtebau ("Haus am Fjord" Baufeld 1, Anhang A1 des Berichts), welches auf Basis der Ergebnisse der Testplanung "Smarte Zelle" entwickelt wurde. Das Richtprojekt sowie das später erarbeitete Freiraumkonzept (Anhang A3 des Berichts) wurden der Stadtbildkommission vorgelegt. Die Stadtbildkommission würdigte den hochwertigen Prozess, den die Planung durchschritten hatte und schätzte das Richtprojekt sowie das Freiraumkonzept als gute Grundlage für die weitere Planung ein. Beide sind wegleitend für die Beurteilung im Baubewilligungsverfahren, dies unter Berücksichtigung eines angemessenen Projektierungsspielraums (§ 83 PBG).

Die Machbarkeitsstudie Kiesplatz ("Haus zur Birke" Baufeld 4, Anhang A2 des Berichts) wurde ebenfalls der Stadtbildkommission vorgestellt. Da diese nicht in derselben Tiefe wie das "Haus am Fjord" bearbeitet wurde, kann es noch nicht als wegleitendes Richtprojekt herangezogen werden.

Verkehrsgutachten

Zum Nachweis der genügenden Verkehrserschliessung wurde von der F. Preisig AG ein Verkehrsgutachten erarbeitet. Das Gutachten erbringt den Nachweis, dass die verkehrstechnische Erschliessung des Areals bereits mit zwei der vier vorgesehenen Zufahrten gewährleistet ist und der Verkehr auf der Buchgrindelstrasse durch die Arealentwicklung nicht bzw. nur sehr geringfügig beeinträchtigt wird.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften

Bestandteile und Geltungsbereich

Die Teilrevision des Gestaltungsplans besteht aus dem Situationsplan im Massstab 1:500, den Gestaltungsplan-Vorschriften, dem Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV mit Richtprojekt und Freiraumkonzept sowie einem städtebaulichen Vertrag, welcher im Entwurf vorliegt. Der Geltungsbereich der Teilrevision umfasst die Grundstücksflächen innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Perimeters und wird gegenüber den rechtsgültigen Unterlagen nicht verändert. Die im Plan bezeichneten Festlegungen sind verbindlich. Das Richtprojekt und das Freiraumkonzept haben wegleitenden Charakter für die späteren Bauprojekte und dienen als Grundlage für die Beurteilung im Baubewilligungsverfahren.

Nutzung

Im Gestaltungsplangebiet sind einerseits nicht störende sowie mässig störende Gewerbebetriebe zulässig. Andererseits werden auch Dienstleistungsbetriebe, Gastronomie, Ausbildungsstätten sowie verschiedene Wohnnutzungen (klassische Wohnungen, Atelierwohnen, Hotel, Apartment etc.) zugelassen.

Mit der Teilrevision wird der maximal zulässige Wohnanteil auf dem Areal nicht verändert. Er darf höchstens einen Fünftel ($1.4 \text{ m}^3/\text{m}^2$) der zulässigen Baumasse ($7 \text{ m}^3/\text{m}^2$) betragen. Aufgrund der Teilrevision bezieht sich dieser Wohnanteil nicht mehr auf die bereits realisierte Baumasse, sondern kann ungeachtet der vorhandenen Baumasse umgesetzt werden. Ebenso ist der zulässige Wohnanteil nicht mehr auf möglichst viele Baufelder zu verteilen, sondern sind in Anbetracht des weiten Ausblicks zum

Naturraum sowie der geringsten Lärmimmissionen sämtliche Wohnnutzungen in Baufeld 1 ("Haus am Fjord") anzuordnen.

Baubereiche

Ober- und unterirdische Gebäude müssen grundsätzlich innerhalb der im Situationsplan 1 : 500 definierten Baufelder erstellt werden. Für einzelne Gebäude und Gebäudeteile und Anlagen (z.B. Besondere Gebäude, gedeckte Fussgängerverbindungen, Vordächer und Balkone, etc.) werden in den Gestaltungsplanvorschriften jedoch Abweichungen gewährt. Die zulässige Gesamthöhe ist in den Schnitten 1 : 500 bezeichnet. Massgebend für die Bemessung der Gesamthöhe ist der gewachsene Boden, wie er im Situationsplan und den Schnitten 1 : 500 definiert ist.

Mit der Teilrevision des Gestaltungsplans wird im Baufeld 1 die maximale Gebäude- und Gesamthöhe von 19 m auf 25 m erhöht. Demgegenüber wird auf den westlichen Teil des Baufelds 3 verzichtet.

Freiraumgestaltung

Neben den bereits gesicherten unversiegelten Freiflächen im Umfang von 2'600 m² wird mit der Teilrevision zur Verbesserung der lokalklimatischen Verhältnisse (Minderung der Hitzeinsel) und Erhöhung der Aufenthaltsqualität zusätzlich die Entsiegelung von nicht unterbauten Parkplätzen und die Versickerung des Regenwassers innerhalb des gesetzlich möglichen Rahmens vorgeschrieben.

Ausgehend vom Freiraumkonzept werden mit der Teilrevision des Gestaltungsplans spezifische Freiraumelemente benannt, welche in das geforderte gesamtheitliche Gestaltungs- und Bepflanzungskonzept integriert werden müssen. In den Gestaltungsplanvorschriften werden folgende Aussagen zur Nutzung und Gestaltung der spezifischen Freiraumelemente festgelegt:

- Wegweisende Einzelbäume entlang der Buchgrindelstrasse
- Öffentlich zugänglicher Baumkorridor "Weidenweg" mit locker angeordneten hochstämmigen Bäumen, Sitzgelegenheiten und unversiegelten Oberflächen
- Baumreihe entlang "Espenweg" mit hochstämmigen Bäumen
- begrünter und möglichst entsiegelter "Gewerbehof" (gedeckte Parkplätze, ökologisch wertvoll begrünt, mit Regenwasserretention und Solaranlage)
- "Fjordgarten" als Spiel- und Ruhefläche für Baufeld 1 sowie Aussenbereich einer öffentlich zugänglichen Nutzung im Erdgeschoss
- "Gemeinschaftlicher Freiraum", ausgestattet für den Aufenthalt von Bewohnenden, Beschäftigten und Gästen

Erschliessung

Mit der Teilrevision des Gestaltungsplans wird die durchgehende öffentliche Fusswegverbindung ab der Buchgrindelstrasse bis zum Naturschutzgebiet Aabach gesichert und dafür eine minimale Breite von 4 m im Bereich der Arkade des Baufelds 1 und von 3 m ab der Arkade bis zum Aabach festgelegt.

Die Zu- und Wegfahrt des motorisierten Verkehrs entspricht der Darstellung auf dem Situationsplan und wurde mit einem Verkehrsgutachten überprüft.

Parkierung

Im Situationsplan ist die Lage für sämtliche oberirdischen ungedeckten Abstellplätze für Personenwagen bezeichnet. Oberirdische gedeckte Abstellplätze sind im Bereich "Gewerbehof" sowie im westlichen Bereich des Baufelds 3 erlaubt. Ebenso sind auf dem Grundstück Kat. Nr. 5620 vorübergehend

oberirdische Abstellplätze gemäss rechtsgültigem Gestaltungsplan erlaubt. Mit der Teilrevision werden diese nun analog der Abstellplätze im "Gewerbehof" gedeckt und sind gemäss den Gestaltungsplanvorschriften zu gestalten (ökologisch wertvolle Begrünung, Regenwasserretention). Alle anderen Abstellplätze werden unterirdisch (bestehende Tiefgarage) oder innerhalb eines Hauptgebäudes (Baufeld 4) angeordnet.

Die Anzahl der Parkplätze berechnet sich nach der zum Zeitpunkt der Festsetzung gültigen kommunalen Parkplatzverordnung. Die minimale Anzahl Parkplätze gemäss Parkplatzverordnung kann gemäss Gestaltungsplanvorschriften unterschritten werden, wenn ein Mobilitätskonzept erstellt wird. Bei einer solchen Reduktion der minimal geforderten Anzahl Parkplätze müssen zuerst die oberirdischen Parkplätze im Bereich Gewerbehof reduziert und dieser Bereich für den Aufenthalt umgestaltet werden.

Energie / Nachhaltigkeit / Beleuchtung / Hochwasser / Naturschutz

Während der rechtsgültige Gestaltungsplan den "Minergie-Standard" vorschreibt, verlangt die Teilrevision, dass Neubauten und umfassende Umbauten gemäss dem Standard "2000-Watt-Areal" zu zertifizieren sind, soweit dies mit der beabsichtigten Nutzung möglich ist. Strengere kantonale Energievorschriften sowie die Vorgaben des städtischen Energieplans sind einzuhalten. Weiter ist innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ein ausreichend dimensionierter Raum für eine Unterstation des Fernwärmenetzes anzubieten.

Die Aussenraumbeleuchtung hat so zu erfolgen, dass ökologische Beeinträchtigungen möglichst minimiert werden. Für den Bereich gegen das Naturschutzgebiet ist vor Baubeginn ein Beleuchtungskonzept zu erstellen und der Fachstelle Naturschutz zur Genehmigung einzureichen. Ebenfalls muss der Fachstelle Naturschutz vor Baubeginn ein Bepflanzungskonzept für den Bereich gegenüber des Naturschutzgebiets eingereicht werden.

Etappierung

Die Teilrevision des Gestaltungsplans regelt die Aussenraumgestaltung detailliert. Während die Bebauung der Baufelder 1 – 4 nach wie vor frei ist, müssen gewisse freiraumwirksame Initialmassnahmen mit dem ersten massgeblichen Bauvorhaben umgesetzt werden: so die wegweisenden Einzelbäume entlang der Buchgrindelstrasse, die Baumreihe entlang des "Espenwegs", der Baumkorridor entlang des "Weidenwegs", der gemeinschaftliche Freiraum und die Überdeckung der Abstellplätze für Personewagen im "Gewerbehof". Zusammen mit dem ersten massgeblichen Bauvorhaben im Baufeld 1 sind die Aussenraumgestaltung im Umgebungsbereich A, der "Fjordgarten", die erforderlichen Spiel- und Ruheflächen gemäss Art. 47 BZO und die Gestaltung des öffentlichen Fusswegs in den Umgebungsbereichen A und B zu realisieren. Die weiteren Aussenraumbereiche sind mit den Bauvorhaben der dazugehörigen Baufelder zu erstellen.

Vernehmlassung und öffentliche Auflage

Die "Region Zürcher Oberland" (RZO) nahm an der Anhörung der Teilrevision des Gestaltungsplans Aawisen teil. Dabei überprüfte sie insbesondere die Arbeitszonenbewirtschaftung. Mit Schreiben vom 1. Dezember 2022 nimmt sie zustimmend Kenntnis. Seitens der Nachbargemeinden wurden keine Einwände gegen die Vorlage erhoben.

Die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans Aawisen lag gestützt auf § 7 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. Oktober 2022 bis zum 6. Dezember 2022 öffentlich auf. Während der Auflagefrist konnte sich jede Person zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen.

Die nicht berücksichtigten Einwendungen sind im Bericht zu den Einwendungen umfassend behandelt. Über die Einwendungen wird gesamthaft bei der Zustimmung durch das Parlament entschieden. Nach der Genehmigung durch die Baudirektion liegen die Teilrevision des Gestaltungsplans und die Stellungnahme zu den Einwendungen zur Einsichtnahme auf.

Die Auflagen der kantonale Baudirektion, welche im Rahmen der zwei kantonalen Vorprüfungen eingebracht wurden, sind in der vorliegenden Fassung bereinigt. Ebenso wurden sämtliche Auflagen der kommunalen Vorprüfung in die Vorlage übernommen.

Mehrwertberechnung und städtebaulicher Vertrag

Bei der vorliegenden Planungsmassnahme handelt es sich um eine Aufzonung, welche zu einem kommunalen Mehrwertausgleich führt, der die Gemeinde in der Bau- und Zonenordnung (BZO) regelt (§ 19 MAG). Die Teilrevision der BZO zum kommunalen Mehrwertausgleich (neuer Art. 49a) wurde vom Parlament festgesetzt und von der kantonalen Baudirektion mit Verfügung vom 20. April 2023 genehmigt. Die Teilrevision der BZO zum kommunalen Mehrwertausgleich tritt nach Ablauf der 30-tägigen Rekursfrist (4. Juni 2023) in Kraft.

Nachfolgend soll die Mehrwertregelung bei Gestaltungsplänen, das Instrument des städtebaulichen Vertrags und die für die Teilrevision des Gestaltungsplans Aawisen getroffenen Regelungen genauer erläutert werden.

Mehrwertausgleich bei Gestaltungsplänen

Planungsmassnahmen wie Ein-, Auf- oder Umzonungen können für Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer erhebliche Mehrwerte bewirken. Unter Mehrwert wird die Differenz zwischen dem Wert eines Grundstücks vor und nach der Planungsmassnahme verstanden. Der Grund für die Erhöhung des Grundstückswerts ist, dass mit Ein-, Auf- oder Umzonungen die Nutzungsmöglichkeiten – und damit die erzielbaren Erträge – des Grundstücks verbessert werden. Die so ausgelösten Mehrwerte bzw. Planungsvorteile entstehen aufgrund von staatlichem Handeln. Gleichzeitig ziehen die Planungsmassnahmen in der Regel Kosten für Erschliessung und andere öffentliche Infrastrukturen nach sich, die regelmässig von der öffentlichen Hand bezahlt werden. Mit der Mehrwertabgabe wird ein Teil des durch Ein-, Auf- oder Umzonung entstandenen Mehrwerts abgeschöpft. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beteiligen sich so an den Kosten, die durch die Planungsmassnahmen für die öffentliche Hand entstehen. Das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) respektive die zugehörige Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) bilden den überkommunalen gesetzlichen Rahmen.

Auch die Festsetzung eines Gestaltungsplans gilt als Aufzonung. Dabei wird die bestehende Zonierung der vom Gestaltungsplanperimeter erfassten Grundstücke beibehalten, jedoch die Bebaubarkeit gegenüber der Grundordnung durch differenzierte Festlegungen verändert. Dabei ist zu prüfen, welche planerischen Festlegungen des Gestaltungsplans als Planungsmassnahme im Sinne des Mehrwertausgleichsrechts überhaupt relevant sind. Eine entsprechende Relevanz kann vorausgesetzt werden, wenn durch die Festlegung der Ertrag des Bodens bzw. der Landwert beeinflusst wird. Dazu müssen allfällige Unterschiede bei den Gestaltungsplanvorschriften mit und ohne planerische Festlegung berücksichtigt werden. Daraus resultiert ein direkt oder indirekt quantifizierbares Wertdelta, der Mehrwert.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Teilrevision eines Gestaltungsplans. Hier müssen die Vorschriften / der Plan der Teilrevision mit den Vorschriften und dem Plan des gültigen Gestaltungsplans verglichen werden. Bei der vorliegenden Teilrevision haben die Änderungen der rechtsgültigen Gestal-

tungsplanfestlegungen einen erheblichen Mehrwert im Sinne einer Aufzoning zur Folge, und zwar in erster Linie durch die Konzentration von höherwertigen Nutzweisen (Wohnen) auf einen Baubereich mit attraktiver Lage.

Städtebaulicher Vertrag

Bei einem Gestaltungsplan ist der generierte Mehrwert – im Gegensatz zu einer gewöhnlichen Aufzoning – nicht so klar und einfach zu bestimmen, da häufig keine Ermittlung via Landpreismodell möglich ist. Entsprechend ist der Ausgleich der mit einem Gestaltungsplan geschaffenen Mehrwerte prädestiniert, um in einem städtebaulichen Vertrag geregelt zu werden.

Gemäss § 19 Abs. 6 MAG ist es zulässig, den Mehrwertausgleich mittels städtebaulicher Verträge zu regeln, wobei der Ausgleich von der aufgrund des Mehrwerts geschuldeten Abgabe abweichen kann. Städtebauliche Verträge können Vereinbarungen zum Mehrwertausgleich in Form von Sach- oder Dienstleistungen erhalten, um massgeschneiderte Lösungen für eine qualitätsvolle Innenentwicklung zu ermöglichen. Es sind aber auch (ergänzende) Geldleistungen möglich. Städtebauliche Verträge können innerhalb des Rahmens des geltenden Rechts (MAG und MAV) grundsätzlich frei gestaltet werden, das Vertragswerk muss aber im öffentlichen Interesse liegen.

Städtebauliche Verträge basieren auf Freiwilligkeit, der Weg zur verfügbarmässig festgelegten Mehrwertabgabe steht aber immer offen (zum Beispiel dann, wenn sich die Vertragsparteien nicht einig werden und der Vertrag scheitert). Grundsätzlich kommt jedoch bei einem städtebaulichen Vertrag das Verfahren der Mehrwertermittlung (§§ 12–17 MAV) nicht zum Zug. Da die Vertragsparteien dennoch über den geschaffenen Mehrwert im Bilde sein wollen, sind auch im Rahmen der Vertragslösung in einem ersten Schritt die mehrwertschaffenden Festlegungen des Gestaltungsplans zu identifizieren, um so die vertragliche Vereinbarung über die Ausgleichsleistung sachlich begründen zu können.

Mehrwertermittlung bei der vorliegenden Teilrevision durch Wüest Partner

Um eine belastbare Grundlage für einen städtebaulichen Vertrag zu erhalten, beauftragte die Stadt die Wüest Partner AG damit, den potenziellen Mehrwert zu ermitteln (individuelle Schätzung gemäss MAV). Die RiAG liess ebenfalls eine Mehrwertermittlung durch Fahrländer Partner Raumentwicklung AG erstellen. Diese wurde von der Wüest Partner AG 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.

Ermittelt wurden Mehr- und Minderwerte, welche durch die Teilrevision des Gestaltungsplans gegenüber dem geltenden Recht generiert werden. Als wertrelevant wurde die Anordnung sämtlicher Wohnnutzungen in Baufeld 1 erachtet. Durch die bevorzugte Lage ist es plausibel, dass ein höherer Mietwert und somit ein Mehrwert resultiert. Bei der Gestaltung der Arkaden (Baufeld 1) und der damit einhergehenden Anpassung des öffentlichen Fusswegs wurde mittels einer Kosten-Nutzenanalyse ermittelt, ob es sich um einen Mehr- oder Minderwert handelt. Für die mit der Teilrevision neu angestrebte 2000-Watt-Areal-Zertifizierung geht die Wüest Partner AG von erheblichen Mehrkosten gegenüber dem bisherigen Minergiestandard aus. Weitere planerische Massnahmen wie die Aufwertung des Aussenraums werden als wertneutral eingestuft und nicht in die Berechnung einbezogen. Hingegen dürfen die Planungskosten im Zusammenhang mit der Teilrevision des Gestaltungsplans vom Mehrwert in Abzug gebracht werden.

Festlegungen im städtebaulichen Vertrag

Die Fassung der Mehrwertermittlung der Wüest Partner AG vom 30. Juni 2022 bildet die Grundlage für den städtebaulichen Vertrag, mit welchem der Mehrwertausgleich zwischen der Stadt und der RiAG geregelt wird. In diesem Vertrag wird die Höhe des Mehrwerts gestützt auf die Ermittlung der Wüest Partner AG definiert, ebenfalls 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 hierfür zu leistende Entschädigung richtet sich ebenfalls nach der Mehrwertermittlung der Wüest Partner AG, hat jedoch keinen Einfluss auf die im städtebaulichen Vertrag geregelte Ausgleichszahlung. Die Einzelheiten sind vor einer allfälligen Inanspruchnahme der LKW-Wendeschleife in einem separaten Dienstbarkeitsvertrag zu regeln.

Der Entwurf des städtebaulichen Vertrags lag gemäss § 22 Abs. 1 MAG öffentlich auf (Auflage vom 7. Oktober 2022 bis zum 6. Dezember 2022). Zum Zeitpunkt dieser Beschlussfassung ist die Teilrevision der BZO zum kommunalen Mehrwertausgleich noch nicht in Kraft getreten, weshalb der Vertrag nur im Entwurf Bestandteil der Teilrevision ist. Die Unterzeichnung des Vertrags erfolgt nach der Planfestsetzung. Sollte eine Partei vom Vertrag zurücktreten, sieht § 30 MAV eine Rückfallebene vor. In diesem Fall setzt die Stadt den Mehrwert aufgrund einer individuellen Schätzung mittels Verfügung fest (§ 12 ff MAV /

§ 20 Abs. 3 MAG und § 18 Abs. 1 MAV).

Erwägungen der Planungskommission

Die Teilrevision des Gestaltungsplans Aawisen basiert auf einer sorgfältig ausgearbeiteten Grundlage (Richtprojekt). Die Planungskommission anerkennt die intensive Auseinandersetzung der Projektverfasser mit energetischen und lokalklimatischen Aspekten ebenso wie die Bereitschaft, sich mit den freiräumlichen Anforderungen auseinanderzusetzen und Mehrwerte für die Nutzenden des Areals und die Öffentlichkeit zu schaffen. Die Teilrevision weist die unter § 71 Abs. 3 PBG geforderten Qualitäten und Sachinhalte auf und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene Arealentwicklung mit einer vielfältigen Mischnutzung. Eine Zustimmung zur Vorlage wird deshalb empfohlen.

Fakultatives Referendum

Nach Art. 10 der Gemeindeordnung unterstehen Beschlüsse des Parlaments grundsätzlich dem fakultativen Referendum, ausser sie sind durch Gesetz oder Gemeindeordnung davon ausgenommen. Für die Festsetzung von Gestaltungsplänen (Sondernutzungsplanung) besteht keine Befreiung von der Referendumspflicht, weshalb ein solcher Beschluss des Parlaments dem fakultativen Referendum untersteht.

Für richtigen Protokollauszug:



Stadtrat Wetzikon

Martina Buri, Stadtschreiberin