

Antrag der Fachkommission I

23.06.09 Privater Gestaltungsplan Aawisen, Teilrevision

Die Fachkommission I beantragt dem Parlament:

1. Eintreten auf die Vorlage.
2. Zustimmung zur Teilrevision des privaten Gestaltungsplans Aawisen, bestehend aus Vorschriften und Situationsplan 1 : 500 vom 20. April 2023, gemäss Antrag des Stadtrats.
3. Kenntnisnahme vom Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV), vom Bericht zu den Einwendungen vom 20. April 2023 sowie vom Entwurf des städtebaulichen Vertrags.
4. Antragstellung an die Baudirektion des Kantons Zürich, die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans Aawisen zu genehmigen.
5. Beauftragung des Stadtrats mit der Inkraftsetzung der Teilrevision des privaten Gestaltungsplans Aawisen gemäss § 6 Planungs- und Baugesetz (PBG) nach der kantonalen Genehmigung.

Begründung

Die Reichle Immobilien AG (RiAG) ist Eigentümerin des Areals Aawisen an der Buchgrindelstrasse. Das Areal besteht aus fünf Grundstücken und weist eine Grösse von 15'640 m² auf. Mit dem privaten Gestaltungsplan Aawisen von 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 KMU genutzten Areals gestaltete sich jedoch als sehr anspruchsvoll. Im 2019 wurde Testplanung durchgeführt. Wohnen und Arbeiten sollen näher zusammengebracht, wodurch lebendige Quartiere entstehen und der Pendler-Verkehr reduziert wird. Mit der nun vorliegenden Teilrevision des bestehenden Gestaltungsplans Aawisen wird eine Konzentration der Wohnnutzung in einem Gebäude (Baufeld 1) ermöglicht. Die maximal zulässige Höhe auf diesem Baufeld soll erhöht werden, die Gesamtausnutzung auf dem Areal wird aber 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 begrünt. Mit der Teilrevision wird die Zertifizierung als 2000-Watt-Areal angestrebt. Die Grundlagen des Gestaltungsplans sind das Richtprojekt, welches auf Basis der Testplanung erstellt wurde, die Machbarkeitsstudie Kiesplatz sowie ein Verkehrsgutachten.

Gemäss den Vorgaben zum Mehrwertausgleich wird der Ausgleich mittels städtebaulichem Vertrag geregelt. Die mehrwertrelevanten Faktoren wurden basierend auf einem Gutachten ermittelt und mittels einer etablierten Bewertungsmethode berechnet. Der Vertrag liegt im Entwurf vor, da zum Zeitpunkt der Beschlussfassung die BZO-Teilrevision noch nicht in Kraft getreten war. Im Vertrag wurden der Mehrwert und die Fälligkeit der Abgabe festgelegt und eine Wendeschleufe für LKW vereinbart.

Es wurde eine Anhörung sowie öffentliche Auflage durchgeführt. Die nicht berücksichtigten Einwendungen wurden im vorliegenden Bericht umfassend behandelt. Die kantonale Baudirektion hat sich im Rahmen zweier Vorprüfungen zum Projekt geäußert und Auflagen angebracht. Der Gestaltungsplan wurde auch der Stadtbildkommission sowie der Planungskommission vorgelegt.

Anders als bei öffentlichen Gestaltungsplänen werden private Gestaltungspläne von der Eigentümerschaft aufgestellt und vom Stadtrat genehmigt. Weicht ein privater Gestaltungsplan von der BZO ab, muss dieser auch dem Parlament vorgelegt werden. Dies ist beim privaten Gestaltungsplan Aawisen der Fall: Es ist eine Erhöhung im Baufeld 1 von 19 auf 25m vorgesehen. Der Grenzabstand gegenüber dem Naturschutzgebiet aufgrund des Mehrhöhenzuschlags gemäss § 260 Abs. 2 PBG wird unterschritten. Es ist kein Näherbaurecht gemäss § 270 Abs. 3 PBG möglich, weshalb dies im Gestaltungsplan geregelt werden muss.

Die Fachkommission I (FK I) hat sich den GP Aawisen sowohl vom Stadtrat wie auch von der Eigentümerschaft vorstellen lassen und hat das Areal besichtigt. Die FK I kann nachvollziehen, dass eine Teilrevision des geltenden Gestaltungsplans notwendig ist, um das Areal besser nutzen zu können. Sie begrüsst, dass substantielle Analysen zur Nutzung gemacht wurden und sowohl die Bedürfnisse der Nutzenden wie auch der Öffentlichkeit berücksichtigt wurden. Die Kommission hat auch festgestellt, dass der Gestaltungsplan diversen Gremien und Instanzen vorgelegt wurde, so dass darauf vertraut werden kann, dass verschiedenste Aspekte beleuchtet wurden. Auch die Abweichung von der Regelbauweise kann die FK I nachvollziehen. Die FK I erachtet das Projekt als vorbildlich – sowohl hinsichtlich des Inhalts wie auch der Vorgehensweise. Sodann hat die FK I auch nur eine Anmerkung: Sie legt der Bauherrschaft nahe, unbedingt ans Fernwärmenetz anzuschliessen. Die unterschiedlichen Zeithorizonte der Realisierung des Projekts und des Leitungsnetzes sind dafür kein Hindernis.

In diesem Sinne beantragt die FK I dem Parlament, der Teilrevision des Gestaltungsplan Aawisen gemäss Antrag des Stadtrats zuzustimmen.

Wetzikon, 14. September 2023

Fachkommission I

Rolf Zimmermann
Präsident

Franziska Gross
Parlamentsschreiberin