



Kanton Zürich
Stadt Wetzikon

Privater Gestaltungsplan «Aawisen» Teilrevision

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Vorschriften,
Synoptische Fassung (blau = neu/geändert)
4. Juli 2022, (Fassung für die öffentliche Auflage)

Die Grundeigentümerin:

Zustimmung **Grosser Gemeinderat:**
Die/Der PräsidentIn:

Die/Der SchreiberIn:

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

/

Erstellungs- und Druckdatum: 4. Juli 2022



PLANPARTNER AG

RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG

HEINZ BEINER · URS BRÜNGGER · LARS KUNDERT · URS MEIER · STEPHAN SCHUBERT · CHRISTOPH STÄHELI
OBERE ZÄUNE 12 CH-8001 ZÜRICH TEL +41 (0)44 250 58 80 FAX +41 (0)44 250 58 81 www.planpartner.ch

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Zweck

Zweck

Dieser Gestaltungsplan bezweckt die Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten und die Sicherung der Rahmenbedingungen für die Schaffung einer attraktiven, zukunftsorientierten und nachhaltigen **Überbauung Dienstleistungs- und Gewerbezentrum**s mit einer **vielfältigen** Nutzungsmischung aus **Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen** sowie **Wohnnutzungen, Hotels und Ausbildungsstätten**.

Art. 2 Bestandteile / Geltungsbereich

Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus den nachstehenden Vorschriften **und** dem Plan 1 : 500 mit Situation, Umgebungsreichen und drei Schnitten.

² Das Richtprojekt für das Baufeld 1 sowie das Freiraumkonzept sind orientierende Bestandteile des Gestaltungsplans und weisen unter Berücksichtigung des gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) geforderten angemessenen Spielraumes für die Projektierung wegleitenden Charakter für die Beurteilung der Bauprojekte im Baubewilligungsverfahren auf.

Geltungsbereich

³ Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1 : 500 bezeichneten Perimeter und umfasst die Parzellen Kat. Nr. 5620, 5624, 5626, 5647 und 6740. Die Fläche des gesamten Perimeters beträgt rund 15'640 m².

Art. 3 Geltendes Recht

Geltendes Recht

¹ Für diesen Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG) samt den dazugehörigen Verordnungen in der Fassung bis zum 28.02.2017.

² Soweit mit dem Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt wird, gelten die Bestimmungen der jeweiligen Bau- und Zonenordnung sowie der Parkplatzverordnung der Gemeinde Wetzikon. Vorgehendes kantonales Recht und Bundesrecht bleiben vorbehalten.

³ Kantonale Abstände gemäss § 260 Abs. 2 PBG und § 265 PBG kommen nicht zur Anwendung.

B. NUTZUNGS- UND BAUBESTIMMUNGEN

Art. 4 Nutzweise

Nutzweise

¹ In den im Situationsplan 1 : 500 bezeichneten Baufeldern sind nicht oder mässig störende Betriebe aller Art, **Dienstleistungen, Hotels, Gastronomie, Parkierung**, Ausbildungsstätten sowie Wohnnutzungen zulässig. Die Ausstellung und der Verkauf von Fahrzeugen ausschliesslich im Freien sind nicht gestattet.

² Der maximale Wohnanteil darf höchstens einen Fünftel der **realisierten-maximal zulässigen** Baumasse **gemäss Art. 9 Abs. 1** betragen.

~~³ Der zulässige Wohnanteil ist auf möglichst viele Baufelder zu verteilen. Eine Konzentration auf einem Baufeld ist nicht zulässig. Im Baufeld 4 darf der Wohnanteil maximal 50 % der dort realisierten Baumasse betragen.~~

³ Erschliessungsräume, die zu Dienstleistungs- oder Gewerbenutzungen führen, sind dem Gewerbeanteil anzurechnen. Hotelnutzungen sind dem Wohnanteil anzurechnen.

Nutzungsverteilung

⁴ Die Wohnnutzungen sind im Baufeld 1 anzuordnen. Grundstücksgrenzen sind bei der Anordnung der Nutzungsanteile nicht zu berücksichtigen.

Stark verkehrserzeugende Nutzungen

⁵ So lange kein ÖV-Angebot mindestens der Güteklasse C gemäss der „Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen“ (Baudirektion des Kantons Zürich, Oktober 1997) gewährleistet ist, sind Einkaufszentren gemäss § 5 und Begegnungsstätten gemäss § 6 der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) nicht zulässig.

Art. 5 Lärmschutz

Lärmschutz

Das Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) zugeteilt.

Art. 6 Baulinie

Baulinie

Die bestehende Baulinie entlang der Buchgrindelstrasse ist verbindlich.

Art. 7 Gebäudemantel / Geschlosszahl

Gebäudemantel

¹ Der oberirdische Gebäudemantel wird durch die im Situationsplan 1 : 500 eingetragenen Baufelder und die Schnitte 1 : 500 bestimmt.

² Die zulässige Gesamthöhe ist in den Schnitten 1 : 500 bezeichnet. Es ist der gewachsene Boden, wie er im Situationsplan und den Schnitten 1 : 500 definiert ist, massgebend.

³ Hauptgebäude sind nur innerhalb des Gebäudemantels zulässig. **Auf die Baufeldgrenze darf gebaut werden.**

Geschlosszahl

⁴ Die Anordnung von Vollgeschossen sowie anrechenbaren Dach- und Untergeschossen ist innerhalb des Gebäudemantels frei wählbar.

Art. 8 Abweichungen vom Gebäudemantel

Bauten und Anlagen
ausserhalb des
Gebäudemantels

¹ Ausserhalb des Gebäudemantels gemäss Art. 7 dürfen folgende Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen erstellt werden:

• ~~Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile;~~

- Besondere Gebäude im Sinne von § 273 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) im Umfang von maximal 5 % der Arealfläche;
- Gedeckte Fussgängerverbindungen;
- **Vordächer**, Balkone und Erker bis **zu einer Tiefe von** max. 2.0 m;
- Kamine, technisch bedingte Aufbauten, Oblichter, ~~Vordächer~~, Anlageteile für die Nutzung von Alternativenenergien und dergleichen;
- **Im Baufeld 4 sind weitergehende Aufbauten zulässig. Diese müssen mindestens um das Mass Ihrer Höhe von der zugehörigen Fassade zurückversetzt werden und sind möglichst in einem Volumen zusammenzufassen. Diese Aufbauten dürfen maximal eine Höhe von 4.5 m über der zulässigen Gesamthöhe erreichen und gesamthaft eine Grundfläche von maximal 300 m² aufweisen. Dem dauernden Aufenthalt dienende Räume sind in diesen Aufbauten nicht zulässig;**
- Rampen, Hebebühnen und dergleichen für die Anlieferung;

- Erschliessungsrampen bei Baufeld 4 bis zu einer Tiefe von max. 2.0 m;
- Sammelstellen des Abfuhrwesens
- Bushaltestelle
- Baute auf dem «gemeinschaftlichem Freiraum» gemäss Art. 10 Abs. 6 (z.B. Pergola).

² Bei den bestehenden Bauten in den Baufeldern 1 und 2 **und Aufstockungen in diesen Baufeldern** sind ausserhalb des Gebäudemantels vereinzelte Anbauten für die Erschliessung, wie Treppen und Lifte, zulässig.

³ Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sowie oberirdische, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen, sind nur innerhalb den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baufeldern 1 bis 4 und dem «Baufeld unterirdisch» zulässig. Betriebsnotwendige Anlagen und Ausstattungen wie Luft- und Lichtschächte sowie Auf- und Abgänge etc. sind auch ausserhalb dieses Baufelds zulässig.

⁴ Innerhalb des «Baufelds unterirdisch» ist zwischen dem Baufeld 1 und der bestehenden Unterniveaugarage eine unterirdische Verbindung mit einer Breite von höchstens 3 m (an der Aussenwand gemessen) zulässig. Zwischen dem Baufeld 4 und der bestehenden Unterniveaugarage ist ein Zusammenschluss der Untergeschosse mit einer Breite von maximal 7 m (an der Aussenwand gemessen) zulässig.

Art. 9 Baumassenziffer

Baumassenziffer

¹ Die Baumassenziffer **im gesamten Perimeter** beträgt höchstens 7.0 m³/m². **Die Baumasse darf innerhalb der Gebäudemäntel frei angeordnet werden.**

~~² Im Baufeld 3 darf die Baumasse maximal 23'000 m³ betragen.~~

² Gedeckte Fussgängerverbindungen sind bei der Berechnung der Baumasse nicht zu berücksichtigen. **Ebenso ist die Baumasse einer allfälligen, künftigen Bushaltestelle nicht an das gemäss Art. 9 Abs. 1 zulässige Maximum anzurechnen.**

Art. 10 Freifläche / Freiraumelemente / Bepflanzung

Freifläche

¹ Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist eine Fläche von mindestens 2'600 m² von Bauten, Verkehrsflächen und Fahrzeugabstellplätzen freizuhalten und darf nicht versiegelt werden.

² Die 2'600 m² Freifläche ist ab dem ersten Bauvorhaben nach Inkrafttreten des Gestaltungsplanes für jeden Etappierungsstand nachzuweisen.

Spezifische
Freiraumelemente /
Bepflanzung

³ In das gesamtheitliche Gestaltungs- und Bepflanzungskonzept gemäss Art. 11 Abs. 2 sind spezifische Freiraumelemente einzubinden:

- wegweisende Einzelbäume entlang Buchgrindelstrasse,
- Baumkorridor «Weidenweg»,
- Baumreihe entlang «Espenweg» mit hochstammigen Bäumen,
- Fjordgarten,
- Gemeinschaftlicher Freiraum,
- Gewerbehof.

⁴ Der Baumkorridor «Weidenweg» ist öffentlich zugänglich und dient als Aufenthaltsort für Beschäftigte und die Bewohnerschaft der angrenzenden Liegenschaften sowie für Gäste. Dieser Bereich ist als Parkband mit hochstammigen Bäumen, Sitzgelegenheiten und einer Durchwegung zu gestalten. Versiegelte Oberflächen sind nicht zulässig.

⁵ Der «Fjordgarten» dient als Spiel- und Ruhefläche für die Bewohnerinnen und Bewohner im Baufeld 1. Eine Teilfläche des Fjordgartens ist als Aussenbereich einer öffentlich zugänglichen Nutzung im Erdgeschoss (z.B. Restaurant) zu gestalten und entsprechend zu möblieren. Der öffentlich zugängliche Bereich ist an den öffentlichen Fussweg anzubinden.

⁶ Der «gemeinschaftliche Freiraum» ist öffentlich zugänglich und dient als Aufenthaltsort für die Beschäftigten und die Bewohnerschaft der angrenzenden Liegenschaften sowie für Gäste. Es ist eine Anlage (z.B. Pergola) umzusetzen, die den Aufenthalt begünstigt. Ebenso ist eine der Nutzung entsprechende Möblierung mit Sitzgelegenheiten und Bepflanzung umzusetzen.

⁷ Der «Gewerbehof» dient als begrünte Abstellfläche für Personewagen. Die Abstellfläche ist mit mindestens 7 kleinkronigen Bäumen zu begrünen. Bereiche ausserhalb von Parkfeldern und Fahrgassen sind weitmöglichst zu entsiegeln und

z.B. mit Chaussierung oder als Grünflächen zu gestalten. Der Gewerbehof kann auch als Erweiterung des gemeinschaftlichen Freiraums genutzt werden.

⁸ An der Ostseite des Gebäudes im Baufeld 1 ist eine bodengebundene Fassadenbegrünung umzusetzen. Dafür ist ein ausreichendes Substratvolumen bereitzustellen.

⁹ Für die Bepflanzung über dem «Baufeld unterirdisch» ist eine artgerechte Substratschicht vorzusehen. Für kleinkronige Bäume im Gewerbehof ist pro Baum ein minimales Substratvolumen von 1.3 m³ (Höhe ca. 1,0 m) pro Pflanzgefäss umzusetzen. Für die Pflanzgefässe ist ein manuelles oder automatisches Bewässerungssystem einzusetzen.

¹⁰ Für das gesamtheitliche Gestaltungs- und Bepflanzungskonzept sind standortgerechte und vorwiegend einheimische Pflanzen zu verwenden. Vorbehalten bleiben die Anforderungen hinsichtlich des Naturschutzes gemäss Art. 16 Abs. 6 und 7.

Art. 11 Gestaltung

Gestaltung

¹ Bauten, Anlagen und Freiflächen sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der städtebaulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.

~~² In den im Situationsplan 1 : 500 schematisch bezeichneten Baumkorridoren sind hochstämmige Bäume in lockerer Anordnung vorzusehen.~~

² Für die Umgebung ist ein ~~einheitliches~~ gesamtheitliches Gestaltungs- und Bepflanzungskonzept vorzusehen. Dazu ist eine ausgewiesene Fachperson beizuziehen.

~~³ Flachdächer von Neubauten sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden.~~ Bei Neubauten und erheblichen Umbauten sind nicht als begehbbare Terrassen genutzte Bereiche von Flachdächern mit einer wasserspeichernden, genügend starken Vegetationstragschicht ökologisch wertvoll zu begrünen. Dachflächen von untergeordneten Gebäuden und Gebäudeteilen müssen nicht begrünt werden.

C. ERSCHLIESSUNGSBESTIMMUNGEN

Art. 12 Öffentliche Fusswege

Öffentlicher Fussweg

¹ An den im Situationsplan 1 : 500 bezeichneten Stellen müssen die Teilstücke für einen öffentlichen, jederzeit zugänglichen Fussweg von der Buchgrindelstrasse bis zum Aabach realisiert werden. Innerhalb des Baufelds 1 bewirkt der öffentliche Fussweg keinen Wegabstand.

² Für den öffentlichen Fussweg ist im Erdgeschoss im Bau-feld 1 eine Arkade mit einer minimalen Breite von 4 m freizuhalten.

Art. 13 Zu- und Wegfahrten motorisierter Verkehr

Erschliessung motorisierte
Fahrzeuge

¹ Die Erschliessung für motorisierte Fahrzeuge erfolgt über die im Situationsplan 1 : 500 bezeichneten Zu- und Ausfahrten.

~~² Die im Situationsplan 1 : 500 speziell bezeichneten Einfahrten (*) sind nur zulässig, wenn vorgängig der Nachweis erbracht wird, dass der Verkehr auf der Buchgrindelstrasse nicht beeinträchtigt wird.~~

Art. 14 Parkierung

Parkierung

¹ Oberirdische ~~ungedeckte Parkplätze~~ Abstellplätze für Personenwagen sind nur in den im Situationsplan 1 : 500 speziell bezeichneten Bereichen zulässig.

~~² Oberirdisch gedeckte Parkplätze sind nur im Bau-feld 3 zulässig.~~

² Alle anderen ~~Parkplätze~~ Abstellplätze für Personenwagen müssen unterirdisch angeordnet oder in Gebäude integriert werden.

~~³ Bis zur Bebauung des Bau-feldes 3 dürfen die darin und die direkt angrenzend bestehenden oberirdischen und ungedeckten Parkplätze erhalten werden. Sie sind in das Umgebungs-konzept gemäss Art. 11, Absatz 3 zu integrieren. Mit der Umsetzung des «gemeinschaftlichen Freiraums» ge-mäss Art. 10 Abs. 6 müssen die Abstellplätze für Personen-wagen im betroffenen Bereich aufgehoben werden.~~

⁴ Auf der Parzelle Kat. Nr. 5620 sind vorübergehend oberirdi-sche, ungedeckte ~~Parkplätze~~ Abstellplätze für Personenwa-gen zulässig bzw. sie dürfen neu erstellt werden. Sie müssen spätestens bei Baubeginn der Gebäude auf dem Bau-feld 4

aufgehoben werden. Bei einer etappierten Bebauung des Baufeldes 4 können die Parkplätze etappenweise aufgehoben werden.

⁵ Die Anzahl Abstellplätze für Personenwagen und Velos bemisst sich aufgrund der zum Zeitpunkt der Festsetzung dieses Gestaltungsplans geltenden Parkplatzverordnung der Stadt Wetzikon.

⁶ Der massgebliche Bedarf von Abstellplätzen für Personenwagen und Motorräder (Bewohner und Beschäftigte) darf reduziert werden, wenn der reduzierte Bedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt ist. Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

⁷ An den im Situationsplan 1 : 500 bezeichneten Lagen sind gedeckte Veloabstellplätze bereitzustellen.

⁸ Für Kinderwagen, Trottinette oder andere fahrzeugähnliche Geräte sind an gut zugänglichen Lagen ausreichende Flächen bereitzustellen.

Art. 15 Abfallbewirtschaftung

Abfall-
bewirtschaftung

Für die Sammlung der im Perimeter anfallenden Abfälle sind im Rahmen der Baubewilligung geeignete Flächen auszuscheiden und die nötigen Einrichtungen zu installieren. Die Entsorgung von Siedlungsabfällen aus Wohnnutzungen hat grundsätzlich über Unterflurcontainer zu erfolgen.

D. UMWELT UND NACHHALTIGKEIT

Art. 16 Energie / Nachhaltigkeit / Beleuchtung / Hochwasser / Naturschutz

Minergie für
Neubauten

~~Neubauten im Gestaltungsplanperimeter müssen mindestens den Minergie-Standard erfüllen. Diese Anforderung ist durch die kantonale Minergie-Zertifizierungsstelle zu überprüfen.~~

Energie / Nachhaltigkeit

¹ Neubauten und umfassende Umbauten sind gemäss dem Standard „2000-Watt-Areal“ zertifizieren zu lassen, soweit dies mit der beabsichtigten Nutzung möglich ist. Strengere kantonale Energievorschriften sowie die Vorgaben des städtischen Energieplans sind einzuhalten.

Unterstation Fernwärme	² Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist ein ausreichend dimensionierter Raum für eine Unterstation des Fernwärmenetzes anzubieten.
Beleuchtung	³ Durch geeignete Massnahmen sind die ökologischen Beeinträchtigungen durch Aussenraumbeleuchtung so weit als möglich zu minimieren. Insbesondere ist das naheliegende Naturschutzgebiet vor entsprechenden Immissionen zu schützen. Einzelheiten werden im jeweiligen Baubewilligungsverfahren geregelt. ⁴ Für den Bereich gegen das Naturschutzgebiet ist vor Baubeginn ein Beleuchtungskonzept zu erstellen und der Fachstelle Naturschutz zur Genehmigung einzureichen.
Hochwasser	⁵ Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, ist die Bauherrschaft verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.
Naturschutz	⁶ Der Fjordgarten ist gegenüber dem angrenzenden Schutzgebiet mit einer Hecke oder einem kleintierdurchgängigen Zaun abzugrenzen. ⁷ Im Bereich gegenüber dem Naturschutzgebiet dürfen nur standortgerechte und einheimische Pflanzen in ihren Wildformen gepflanzt werden. Vor Baubeginn ist der Fachstelle Naturschutz ein entsprechendes Bepflanzungskonzept zur Genehmigung einzureichen.

E. ETAPPIERUNG

Art. 17 Etappierung

Etappierung	¹ Die Etappierung der Baufelder 1 bis 4 ist frei. ² Zusammen mit dem ersten massgeblichen Bauvorhaben nach Inkrafttreten dieses Gestaltungsplanes sind im Areal ausreichende, gut gestaltete und begrünte Aussenräume zu schaffen. Insbesondere sind • die wegweisenden Einzelbäume entlang der Buchgrindelstrasse, • die Baumreihe entlang des «Espenwegs», • der Baumkorridor entlang des «Weidenwegs», • der gemeinschaftliche Freiraum, • die ergänzende Begrünung des Gewerbehofs
-------------	--

zu realisieren. Der Zugang zum Naturschutzgebiet ist zu gewährleisten.

- ~~die einheitliche umzusetzen Aussenraumgestaltung im Umgebungsbereich A vollständig, das heisst mit der vorgeschriebenen Freifläche, mit dem Baumkorridor sowie dem öffentlichen Fusswegeteilstück, realisiert werden.~~
- ~~Das im Situationsplan 1 : 500 speziell bezeichnete Gebäude (rückzubauendes Gebäude) entfernt werden.~~

³ 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,
- die Gestaltung des öffentlichen Fusswegs in den Umgebungsbereichen A und B

zu realisieren.

⁴ Zusammen mit dem ersten massgeblichen Bauvorhaben im Baufeld 2 sind

- die gesamtheitliche Aussenraumgestaltung im Umgebungsbereich D,
- der Baumkorridor im Umgebungsbereich D

zu realisieren.

⁵ Zusammen mit dem ersten massgeblichen Bauvorhaben im Baufeld 3 muss die ~~einheitliche~~ gesamtheitliche Aussenraumgestaltung im Umgebungsbereich B ~~vollständig, das heisst mit der vorgeschriebenen Freifläche, mit dem Baumkorridor sowie dem öffentlichen Fusswegeteilstück,~~ realisiert werden.

⁶ Zusammen mit dem ersten massgeblichen Bauvorhaben im Baufeld 4 muss die ~~einheitliche~~ ~~gesamtheitliche~~ Aussenraumgestaltung im Umgebungsbereich C vollständig realisiert werden.

⁶ ~~Spätestens nach Fertigstellung der Bauvorhaben in den Baufeldern 1 bis 4 ist an der im Situationsplan bezeichneten Lage ein gemeinschaftlich nutzbarer Freiraum mit entsprechender Möblierung (z.B. Pergola) und Bepflanzung umzusetzen.~~

F. SCHLUSSBESTIMMUNG

Art. 18 Inkrafttreten

Inkrafttreten

~~Der Gestaltungsplan tritt mit der Publikation der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich in Kraft. Der Gestaltungsplan wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.~~