



Kanton Zürich
Stadt Wetzikon

Privater Gestaltungsplan Aawisen

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Bericht nach Art. 47 RPV

7. Februar 2011





Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	4
1.1 Einleitung	4
1.2 Planungs- und baurechtliche Situation	4
2. Nutzungs- und Baubestimmungen.....	5
2.1 Nutzweise.....	5
2.2 Nutzungsmass / Freifläche.....	5
2.3 Baubestimmungen	6
2.4 Bestehende Baulinie.....	6
2.5 Gestaltung.....	6
3. Erschliessungsbestimmungen	8
3.1 Öffentlicher Fussweg.....	8
3.2 Verkehrserschliessung / Parkierung.....	8
3.3 Abfallbewirtschaftung.....	9
4. Umwelt	10
4.1 Lärmschutz.....	10
4.2 Energie	10
4.3 Altlasten.....	10
4.4 Grundwasser und Gewässerschutz	10
5. Etappierung	11
6. Gestaltungsplanverfahren	12
6.1 Öffentliche Auflage und Anhörung	12
6.2 Kantonale Vorprüfung	12
Baumkorridor	12
Parkierung.....	12
Verkaufsflächen.....	14
Anhang.....	15



Auftraggeber: **Reichle Immobilien AG**
Binzstrasse 31
8622 Wetzikon

Auftragnehmer: **Planpartner AG**
Bearbeitung:
– Urs Brüngger, dipl. Arch. ETH / FSU, Planer REG A
– Stefan Manser, cand. Raumplaner FH

Titelbild: Blick von Osten auf das Gelände, 23. Januar 2008
Ablage: 20441_28A_080123_Fotos



1. Ausgangslage

1.1 Einleitung

Gestaltungsplan- gebiet	Das Gebiet befindet sich nordwestlich des Stadtkerns von Wetzikon im Stadtteil Robenhausen. Der Perimeter umfasst die fünf Parzellen Kat.-Nrn. 5620, 5624, 5626, 5647 und 6740. Sie messen zusammen rund 15'640 m ² . Alle fünf Parzellen sind im Eigentum der Firma Reichle Immobilien AG.
Absicht	Die Firma Reichle & De-Massari AG hat im Jahr 2010 ihren Produktionsstandort auf ein anderes Gelände in der Stadt Wetzikon verlagert. Die heutigen Gebäude an der Buchgrindelstrasse sollen nun schrittweise für neue Nutzungen aufgewertet und mit Neubauten ergänzt werden. Es ist vorgesehen, ein attraktives Dienstleistungs- und Gewerbezentrum zu schaffen. Zusätzlich sollen Wohnnutzungen realisiert werden, welche auch das Wohnen und Arbeiten unter einem Dach ermöglichen. Für das Vorhaben liegt eine Konzeptskizze von Reichle Architekten AG, Uster, vor (siehe Anhang).

1.2 Planungs- und baurechtliche Situation

Kantonaler Richt- plan	Im kantonalen Richtplan liegt der Gestaltungsplanperimeter im Siedlungsgebiet. Er grenzt im Westen unmittelbar an das Landschafts-Schutzgebiet Pfäffikersee an, das von nationaler Bedeutung ist (BLN Nr. 1409).
Bau- und Zonenord- nung	In der Bau- und Zonenordnung der Stadt Wetzikon ist der Gestaltungsplanperimeter vollständig der Gewerbezone (G) zugeordnet.
Privater Gestaltungsplan	Mit einem Privaten Gestaltungsplan sollen nun die Grundlagen für das Dienstleistungs- und Gewerbezentrum und die Wohnnutzungen geschaffen werden.

2. Nutzungs- und Baubestimmungen

2.1 Nutzweise

Zulässige Nutzungen	Im Gestaltungsplangebiet sind einerseits nicht sowie mässig störende Betriebe zulässig. Andererseits werden auch Dienstleistungsbetriebe, Ausbildungsstätten sowie Wohnnutzungen zugelassen. Der Verkauf und das Ausstellen von Fahrzeugen ausschliesslich im Freien sind nicht gestattet.
Stark verkehrserzeugende Nutzungen	Heute entspricht die ÖV-Erschliessung des Gestaltungsplangebietes der Güteklasse D gemäss der „Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen“ (Baudirektion des Kantons Zürich, Oktober 1997). Damit der motorisierte Individualverkehr durch die neuen Nutzungen nicht überproportional zunimmt, sind Einkaufszentren gemäss § 5 und Begegnungsstätten gemäss § 6 der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) erst zulässig, wenn ein ÖV-Angebot mindestens der Güteklasse C gewährleistet ist.
Wohnanteil	Der maximale Wohnanteil darf höchstens einen Fünftel der realisierten Baumasse betragen. Die Wohnnutzungen sollen möglichst über das ganze Areal verteilt werden. Eine Konzentration des Wohnanteils auf einem Baufeld ist nicht zulässig.

2.2 Nutzungsmass / Freifläche

Baumassenziffer	Es wird eine maximale Baumassenziffer von $7.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ festgelegt. Gedeckte Fussgängerverbindungen werden nicht an die Baumassenziffer angerechnet.
Freifläche	Es wird eine Freifläche von mindestens $2'600 \text{ m}^2$ vorgeschrieben. Dies entspricht einer Freiflächenziffer von rund 16.5%. Diese Freifläche ist freizuhalten von Bauten, Verkehrsflächen und Fahrzeugabstellplätzen, darf nicht versiegelt werden und ist für jeden Etappierungsstand nachzuweisen.

2.3 Baubestimmungen

Gebäudemantel	Innerhalb der im Situationsplan 1 : 500 definierten Baufelder sind oberirdische Hauptgebäude zulässig. 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.
Geschosszahl	Innerhalb des Gebäudemantels ist die Anordnung von Vollgeschossen und anrechenbaren Dach- und Untergeschossen frei wählbar.
Abweichungen vom Gebäudemantel	<p>Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind auch ausserhalb der Baufelder zulässig. Ebenfalls zulässig ausserhalb des Gebäudemantels sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG im Umfang von maximal 5% der Perimeterfläche; - Gedeckte Fussgängerverbindungen; - Balkone und Erker bis max. 2.0 m Auskragung; - Kamine, technisch bedingte Aufbauten, Oblichter, Vordächer, Anlageteile für die Nutzung von Alternativenenergien und dergleichen; - Rampen, Hebebühnen und dergleichen für die Anlieferung; - Sammelstellen des Abfuhrwesens.

Bei den bestehenden Bauten sind ausserhalb des Gebäudemantels zusätzlich auch vereinzelt Anbauten für die Erschliessung, wie Treppen und Lifte, zulässig.

2.4 Bestehende Baulinie

Bestehende Baulinie	Entlang der Buchgrindelstrasse besteht eine rechtskräftige Baulinie. Sie ist auch für den Gestaltungsplan verbindlich.
---------------------	--

2.5 Gestaltung

Städtebau	Das Baufeld 3 liegt zentral im Areal und würde sich als Auftakt und Empfang der Gesamtanlage eignen. Mit einem Neubau soll der Auftakt städtebaulich und architektonisch besonders hervorgehoben
-----------	--



werden. Aus diesem Grund ist die Gesamthöhe in diesem Bereich -auch auf Empfehlung der Stadtbildkommission- am höchsten festgelegt worden.

Besonders gute Gesamtwirkung

Durch die Gestaltung der Bauten, Anlagen und des Freiraums für sich und im Zusammenhang mit der Umgebung muss eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt werden.

Freiraum- und Bepflanzungskonzept

Um qualitativ hochwertige Aussenräume sicherzustellen, muss durch eine ausgewiesene Fachperson ein einheitliches Gesamtkonzept für die Freiraumgestaltung und Bepflanzung erarbeitet werden. Zwei Baumkorridore sind Bestandteil dieses Konzeptes.

3. Erschliessungsbestimmungen

3.1 Öffentlicher Fussweg

Öffentlicher Fussweg Mit dem Gestaltungsplan verpflichtet sich die Grundeigentümerin zur Bereitstellung von zwei Abschnitten eines öffentlichen Fussweges über den Gestaltungsplanperimeter. Damit soll die Erreichbarkeit des Naherholungsraumes am Aabach von der Buchgrindelstrasse her verbessert werden. Es ist Sache der Stadt Wetzikon, den fehlenden Abschnitt auf der Parzelle Kat-Nr. 5517 (nicht im Gestaltungsplanperimeter) mit der betroffenen Grundeigentümerschaft zu regeln.

3.2 Verkehrserschliessung / Parkierung

Fahrverkehr Es sind folgende Erschliessungen für Fahrverkehr und Anlieferung vorgesehen:

- Ganz im Süden des Perimeters die heute schon bestehende Ausfahrt für Lastwagen.
- Zwischen den Baufeldern 2 und 3 eine Ausfahrt für Kunden und Besucher.
- Die Haupteerschliessung für Beschäftigte, für Besucher der Tennishalle sowie für die Anlieferung erfolgt über die bereits heute bestehende Ein- und Ausfahrt (zwischen Baufeldern 3 und 4).
- Neue Ausfahrt für Beschäftigte am nördlichen Ende des Perimeters (beim Baufeld 4).

Optional sind zwei zusätzliche Zufahrten denkbar (im Situationsplan 1 : 500 speziell bezeichnet). Sie sind aber nur zulässig, wenn vorgängig der Nachweis erbracht wird, dass der Verkehr auf der Buchgrindelstrasse nicht beeinträchtigt wird.

Anzahl Parkplätze Für die erforderliche Anzahl Abstellplätze ist die jeweils rechtskräftige Verordnung über Abstellplätze der Stadt Wetzikon massgebend.

Lage der Parkplätze Die Parkierung muss grundsätzlich unterirdisch angeordnet werden. Einzig im Baufeld 3 sind oberirdisch gedeckte Parkplätze zulässig. In speziell bezeichneten Bereichen sind auch oberirdisch ungedeckte Parkplätze zulässig.



Zur Sicherstellung einer ausreichenden Anzahl Parkplätze während den verschiedenen Etappierungsphasen sind oberirdisch ungedeckte Parkplätze vorübergehend zulässig.

3.3 Abfallbewirtschaftung

Abfall-
bewirtschaftung

Die Abfallbewirtschaftung ist zusammen mit dem Baubewilligungsverfahren zu regeln. Es sind genügend geeignete Flächen für die Entsorgung der im Gestaltungsplanperimeter anfallenden Abfälle sicherzustellen.

4. Umwelt

4.1 Lärmschutz

ES III Der Gestaltungsplanperimeter wird der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet. Massgeblich sind die Immissionsgrenzwerte (IGW).

4.2 Energie

Minergie Neubauten im Gestaltungsplanperimeter müssen mindestens den Minergie-Standard erfüllen.

4.3 Altlasten

Belasteter Standort ohne schädliche oder lästige Einwirkungen Der gesamte Gestaltungsplanperimeter ist im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KbS) als belasteter Standort ohne schädliche oder lästige Einwirkungen eingetragen (siehe Anhang).

Keine Verdachtsfläche Im Altlastenverdachtsflächen-Kataster (VFK) ist für das Gestaltungsplangebiet kein Eintrag vorhanden (siehe Anhang).

4.4 Grundwasser und Gewässerschutz

Grundwasser Der Gestaltungsplanperimeter gehört zu einem Gebiet (Schotter-Grundwasserleiter) von mittlerer Grundwassermächtigkeit (2 bis 10 m). Der langjährige Mittelwasserstand befindet sich rund 537 m.ü.M. (siehe dazu Anhang, Grundwasserkarte des Kantons Zürich).

Gewässerschutz In der Gewässerschutzkarte des Kantons Zürich (siehe Anhang) liegt der Gestaltungsplanperimeter im Gewässerschutzbereich Au. Der langjährige Mittelwasserstand befindet sich ca. 2.0 bis 2.5 m unter dem gewachsenen Terrain. Dies bedeutet, dass für die Realisierung eines Untergeschosses voraussichtlich eine wasserrechtliche Bewilligung¹ notwendig ist.

¹ In Gebieten mit hoher Lage des Mittelwasserstandes wird in der Regel ein Untergeschoss (bis max. 3.0m unter das gewachsene Terrain) mit einer Ausnahmegewilligung zugelassen.



5. Etappierung

Etappierung

Die an das bestehende Gebäude im Baufeld 1 angebauten Provisorien sind bereits vor Inkrafttreten dieses Gestaltungsplanes rückgebaut worden. Ebenfalls sind erste Aufwertungsmassnahmen am bestehenden Gebäude im Baufeld 1 vorgenommen worden.

Aus heutiger Sicht ist vorgesehen, in einem nächsten Schritt die Aussenraumgestaltung mit Baumkorridor und Fusswegteilstück um die bestehenden Gebäude in den Baufeldern 1 und 2 zu realisieren und das an das bestehende Gebäude im Baufeld 1 angebaute Provisorium rückzubauen.

Die weitere Etappierung ist noch offen und kann heute nicht festgelegt werden. Zur Sicherstellung der nötigen städtebaulichen und ausseräumlichen Massnahmen, die auch im öffentlichen Interesse liegen, werden im Gestaltungsplan Bedingungen für verschiedene Etappierungsphasen festgelegt.

Durch diese Regelungen kann einerseits eine flexible, den Bedürfnissen und dem Markt entsprechende Etappierung, andererseits eine kontinuierliche Aufwertung und Weiterentwicklung des Areals sichergestellt werden.



6. Gestaltungsplanverfahren

6.1 Öffentliche Auflage und Anhörung

Öffentliche Auflage	Die öffentliche Auflage fand vom 2. Juli 2010 bis zum 31. August 2010 statt. Es ist eine Einwendung eingereicht worden. Sie wird nur teilweise berücksichtigt und in einem separaten Bericht behandelt.
Anhörung	Aus der Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger sind keine Einwände hervorgegangen.

6.2 Kantonale Vorprüfung

Kantonale Vorprüfung	<p>Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Gestaltungsplanentwurf dem Kanton zur Vorprüfung bzw. Beurteilung eingereicht.</p> <p>Die meisten von den kantonalen Amtstellen vorgebrachten Anträge/Empfehlungen konnten bereinigt und/oder berücksichtigt werden.</p> <p>Folgende Empfehlungen aus der kantonalen Vorprüfung werden nicht berücksichtigt:</p> <p>Baumkorridor</p>
Empfehlung	Entlang der südlichen Grenze des Gestaltungsplanperimeters soll ebenfalls ein Baumkorridor vorgesehen werden.
Begründung für Nichtberücksichtigung	Entlang der südlichen Grenze des Perimeters befindet sich der Anlieferungsbereich für Lastwagen mit den entsprechenden Rampen. Dies soll auch weiterhin so beibehalten werden. Ein Baumkorridor mit hochstämmigen Bäumen in lockerer Anordnung würde die Anlieferung beeinträchtigen oder gar verunmöglichen. Aus diesem Grund wird auf den Baumkorridor verzichtet. Die heute bestehende Hecke bleibt jedoch bestehen. <p>Parkierung</p>
Empfehlung/Frage	Die Parkplatz-Bestimmungen sollen gemäss der „Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen“, Baudirektion des Kantons Zürich, Oktober 1997, angepasst werden. Es wird weiter empfohlen, die Kunden- und Besucherparkplätze len-



Begründung für
Nichtberücksichti-
gung/Antwort

kungswirksam zu bewirtschaften (gebührenpflichtig, degressiv ab der 1. Minute).

Es wurde auch die Frage nach der Anzahl der Parkplätze gestellt. Wenn mehr als 500 Parkplätze realisiert würden, müsste im Rahmen des Gestaltungsplanes eine UVP durchgeführt werden.

Die Parkplatzberechnung soll nach der jeweils gültigen Verordnung über Abstellplätze der Stadt Wetzikon erfolgen. Auch von Seiten der Stadt Wetzikon wird dies, im Sinne einer einheitlichen Berechnungsweise, begrüsst. Weitergehende Regelungen sollen nicht getroffen werden.

Zur Abschätzung der erforderlichen Parkplatzzahl wurde langfristig folgender realistischer Nutzungsmix angenommen (gemäss der „Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen“, Baudirektion des Kantons Zürich, Oktober 1997):

- 10% Verkaufsgeschäfte Nicht-Lebensmittel
- 90% Büro, Dienstleistungen, Verwaltungen und Gewerbe, davon
 - 20% publikumsorientierte Betriebe
 - 40% nicht publikumsorientierte Betriebe
 - 30% gewerbliche Fabrikation

Gemäss der kantonalen Wegleitung ergeben sich bei voller Ausnutzung rund folgende Parkplatzzahlen:

- Maximal 390 Parkplätze
- Minimal 265 Parkplätze

Gemäss der rechtskräftigen Verordnung über Abstellplätze der Stadt Wetzikon sind bei voller Ausnutzung folgende Parkplatzzahlen zu erwarten:

- Maximal 450 Parkplätze
- Minimal 390 Parkplätze

Es ist also zu erwarten, dass die Parkplatzzahl bei Vollausbau des Gestaltungsplanperimeters zwischen 390 und 450 betragen wird. Mehr als 500 Parkplätze sind nicht zu erwarten.



Verkaufsflächen

Frage In der Vorprüfung wurde auch die Frage nach der Grösse der Verkaufsflächen gestellt. Bei über 7'500 m² Verkaufsfläche müsste im Rahmen des Gestaltungsplanes ebenfalls eine UVP durchgeführt werden.

Antwort Basierend auf dem oben erwähnten Nutzungsmix betragen die Verkaufsflächen rund 2'700 m² (10%). Gemäss Art. 4, Absatz 4 der Gestaltungsplanvorschriften beträgt die maximal zulässige Verkaufsfläche 2'000 m², solange das Quartierplangebiet nicht über ein ÖV-Angebot mindestens der Güteklasse C verfügt. Es ist also kurz- bis mittelfristig davon auszugehen, dass nicht mehr als 2'000 m² Verkaufsfläche realisiert werden.

Sofern die Güteklasse C erreicht wird, könnte sich der Verkaufsflächenanteil langfristig zwar erhöhen. Gemäss Art. 1 der Gestaltungsplanvorschriften soll ein Dienstleistungs- und Gewerbezentrum mit vielfältigen Nutzungen geschaffen werden. Daher kann davon ausgegangen werden, dass der Verkaufsflächenanteil nicht mehr als rund 25% (6'500 bis 7'000 m²) betragen wird.



Anhang

- Konzeptskizze, Reichle Architekten AG, 24. Januar 2011
- Visualisierungen Konzeptskizze
- Auszug Kataster der belasteten Standorte (KbS) und Altlastenverdachtsflächen-Kataster (VFK) des Kantons Zürich (Bearbeitungsstand März 2008)
- Auszug Grundwasserkarte des Kantons Zürich (Bearbeitungsstand März 2006)
- Auszug Gewässerschutzkarte des Kantons Zürich (Bearbeitungsstand Dezember 2007)



Adwisen

Buchbindelstraße

KONZEPTSKIZZE GESTALTUNGSPLANAADWISEN
MÖGLICHE ETAPPIERUNG A

MST. 1:10000 / 24. Januar 2011
Reichle Architekten AG



2183

1600

2183

350119

350111

350116

3771

350117

1387

55585

4240

115

629

7987

1200

1373

7970

1391

7971

9145

8073

1077

7972

7973

5620

5624

5626

5627

5628

5629

5630

5631

5632

5633

5634

5635

5636

5637

5638

5639

5640

5641

5642

5643

5644

5645

5646

5647

5648

5649

5650

5651

5652

5653

5654

5655

5656

5657

5658

5659

5660

5661

5662

5663

5664

5665

5666

5667

5668

5669

5670

5671

5672

5673

5674

5675

5676

5677

5678

5679

5680

5681

5682

5683

5684

5685

5686

5687

5688

5689

5690

5691

5692

5693

5694

5695

5696

5697

5698

5699

5700

5701

5702

5703

5704

5705

5706

5707

5708

5709

5710

5711

5712

5713

5714

5715

5716

5717

5718

5719

5720

5721

5722

5723

5724

5725

5726

5727

5728

5729

5730

5731

5732

5733

5734

5735

5736

5737

5738

5739

5740

5741

5742

5743

5744

5745

5746

5747

5748

5749

5750

5751

5752

5753

5754

5755

5756

5757

5758

5759

5760

5761

5762

5763

5764

5765

5766

5767

5768

5769

5770

5771

5772

5773

5774

5775

5776

5777

5778

5779

5780

5781

5782

5783

5784

5785

5786

5787

5788

5789

5790

5791

5792

5793

5794

5795

5796

5797

5798

5799

5800

5801

5802

5803

5804

5805

5806

5807

5808

5809

5810

5811

5812

5813

5814

5815

5816

5817

5818

5819

5820

5821

5822

5823

5824

5825

5826

5827

5828

5829

5830

5831

5832

5833

5834

5835

5836

5837

5838

5839

5840

5841

5842

5843

5844

5845

5846

5847

5848

5849

5850

5851

5852

5853

5854

5855

5856

5857

5858

5859

5860

5861

5862

5863

5864

5865

5866

5867

5868

5869

5870

5871

5872

5873

5874

5875

5876

5877

5878

5879

5880

5881

5882

5883

5884

5885

5886

5887

5888

5889

5890

5891

5892

5893

5894

5895

5896

5897

5898

5899

5900

5901

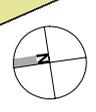


Aawisen

Buchbindelstrasse

KONZEPTSKIZZE GESTALTUNGSPLAN AAWISEN
MÖGLICHE ETAPPIERUNG A&C

MST. 1:10000 / 24. Januar 2011
Reichle Architekten AG



1600

2183

2183

5555

5620

5624

5626

5627

5628

5629

5630

5631

5632

5633

5634

5635

5636

5637

5638

5639

5640

5641

5642

5643

5644

5645

5646

5647

5648

5649

5650

5651

5652

5653

5654

5655

5656

5657

5658

5659

5660

5661

5662

5663

5664

5665

5666

5667

5668

5669

5670

5671

5672

5673

5674

5675

5676

5677

5678

5679

5680

5681

5682

5683

5684

5685

5686

5687

5688

5689

5690

5691

5692

5693

5694

5695

5696

5697

5698

5699

5700

5701

5702

5703

5704

5705

5706

5707

5708

5709

5710

5711

5712

5713

5714

5715

5716

5717

5718

5719

5720

5721

5722

5723

5724

5725

5726

5727

5728

5729

5730

5731

5732

5733

5734

5735

5736

5737

5738

5739

5740

5741

5742

5743

5744

5745

5746

5747

5748

5749

5750

5751

5752

5753

5754

5755

5756

5757

5758

5759

5760

5761

5762

5763

5764

5765

5766

5767

5768

5769

5770

5771

5772

5773

5774

5775

5776

5777

5778

5779

5780

5781

5782

5783

5784

5785

5786

5787

5788

5789

5790

5791

5792

5793

5794

5795

5796

5797

5798

5799

5800

5801

5802

5803

5804

5805

5806

5807

5808

5809

5810

5811

5812

5813

5814

5815

5816

5817

5818

5819

5820

5821

5822

5823

5824

5825

5826

5827

5828

5829

5830

5831

5832

5833

5834

5835

5836

5837

5838

5839

5840

5841

5842

5843

5844

5845

5846

5847

5848

5849

5850

5851

5852

5853

5854

5855

5856

5857

5858

5859

5860

5861

5862

5863

5864

5865

5866

5867

5868

5869

5870

5871

5872

5873

5874

5875

5876

5877

5878

5879

5880

5881

5882

5883

5884

5885

5886

5887

5888

5889

5890

5891

5892

5893

5894

5895

5896

5897

5898

5899

5900

5901

5902

5903

5904

5905

5906

5907

5908

5909

5910

5911

5912

5913

5914

5915

5916

5917

5918

5919

5920

5921

5922

5923

5924

5925

5926

5927

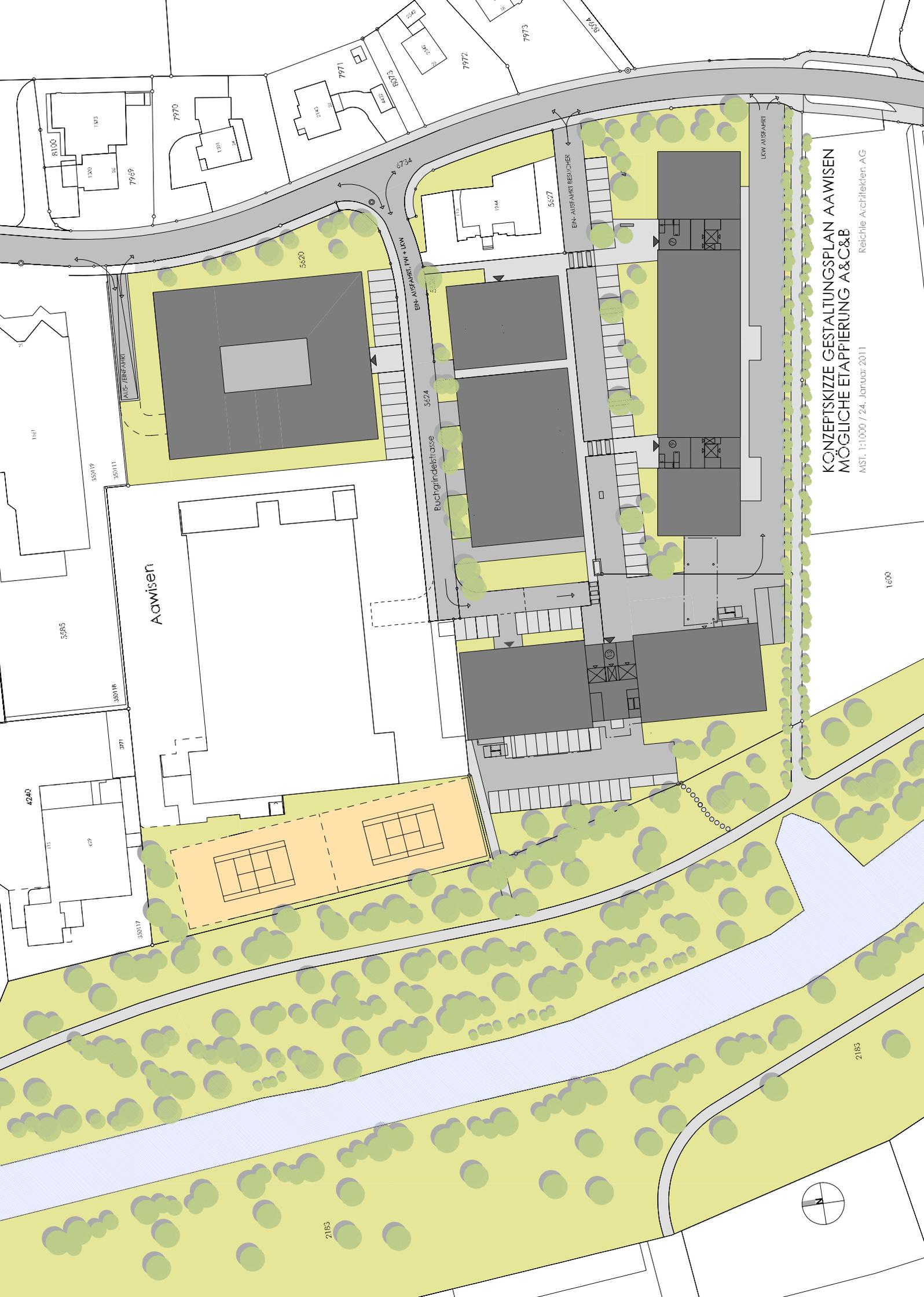
5928

5929

5930

5931

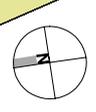
5932



Aawisen

KONZEPTSKIZZE GESTALTUNGSPLAN AAWISEN
MÖGLICHE ETAPPIERUNG A&C&B

Reichle Architekten AG
MST. 1:1000 / 24. Januar 2011













**Kataster der belasteten Standorte und
Altlastenverdachtsflächen-Kataster -
Bearbeitungsstand März 2008**

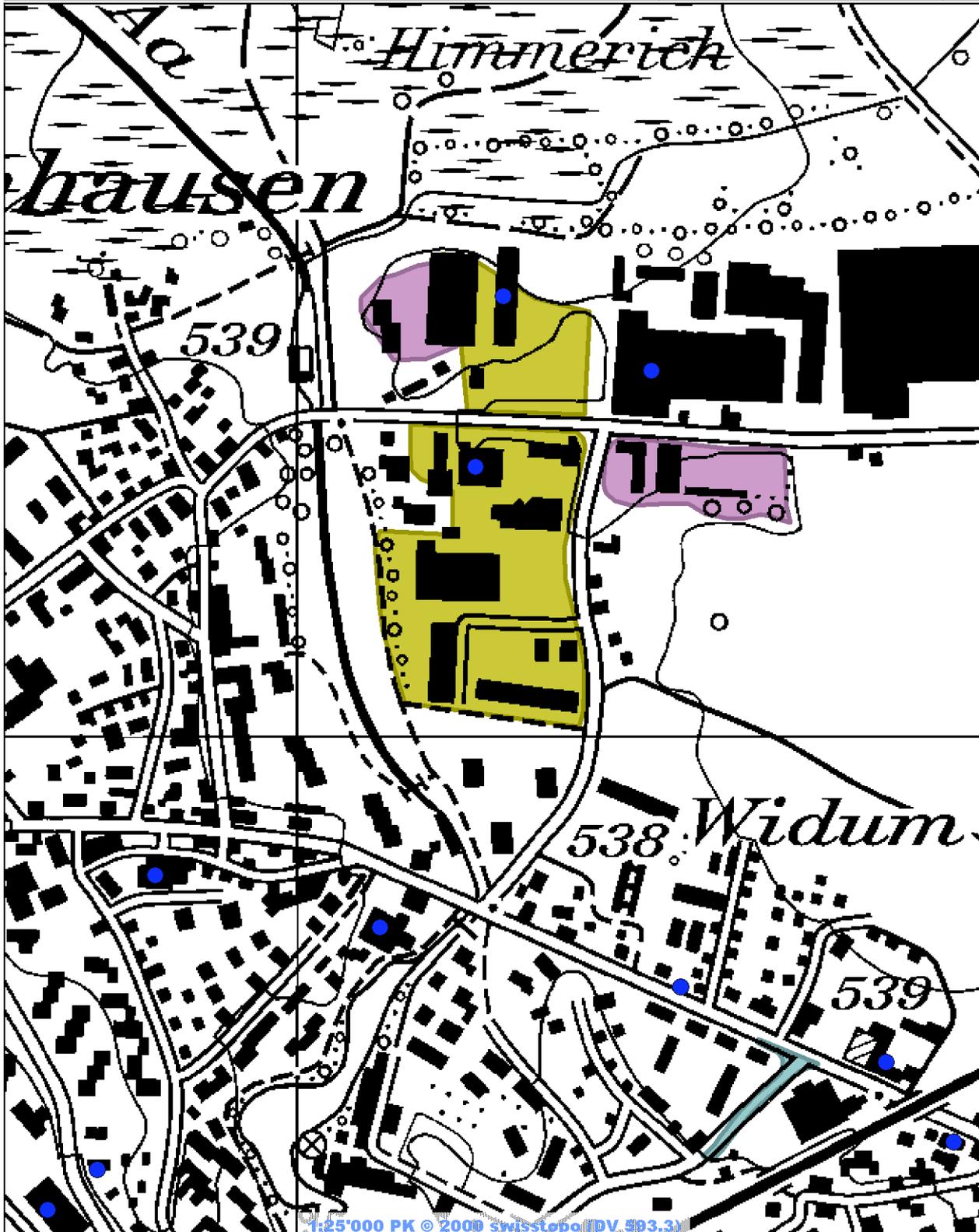
Zentrum: 702167/243098

Bildbreite ca.: 826 [m]



© Kanton Zürich. Diese Karte stellt einen Zusammenzug von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden.

Massstab: 1:5000



1:25'000 PK © 2000 swisstopo (DV 493.3)

Legende

Alllastenverdachtsflächen-Kataster (VFK)

(Sichtbar zwischen 1:100 und 1:200000)

ACHTUNG: ES HANDELT SICH HIER LEDIGLICH UM EINTRÄGE IN DEN ALLLASTENVERDACHTSFLÄCHEN-KATASTER!

Bei einem Eintrag im Alllastenverdachtsflächen-Kataster handelt es sich vorerst lediglich um einen Verdacht auf Schadstoffbelastung auf einem Grundstück. Über das tatsächliche Vorhandensein einer Schadstoffbelastung wird keine Aussage gemacht.

Punkte Linien Flächen

-  Deponien / Auffüllungen mit Verdachtsflächen-Nr.
-  Industrie und Gewerbe mit Verdachtsflächen-Nr.
-  Unfälle mit Verdachtsflächen-Nr.

Baudirektion Kanton Zürich
 AWEL-Amt für
 Abfall, Wasser, Energie und Luft
 Abteilung Abfallwirtschaft und Betriebe
 Weinbergstrasse 34
 Postfach
 8090 Zürich
 E-Mail: info.alllasten@bd.zh.ch
www.alllasten.zh.ch

Kataster der belasteten Standorte (Kbs)

(Sichtbar zwischen 1:100 und 1:200000)

Standorte, bei denen residiert oder mit grosser Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist, dass sie mit Abfällen belastet sind (Art. 32c Abs. 2 des Umweltschutzgesetzes und Art.15 und 6 der Alllasten-Verordnung).

Standortklassen Kbs:

-  Ablagerungsstandort
D.1 Nr.-Ablagerungsstandort
 -  Betriebsstandort
I.1 Nr.-Betriebsstandort
 -  Unfallstandort
U.1 Nr.-Unfallstandort
- Farbzuordnung der Standortklassen:
-  Belasteter Standort ohne schädliche oder lästige Einwirkungen
 -  Bei Zustandsänderung untersuchungsbedürftiger belasteter Standort
 -  Prioritär untersuchungsbedürftiger belasteter Standort
 -  Untersucher belasteter Standort

Baudirektion Kanton Zürich
 AWEL-Amt für
 Abfall, Wasser, Energie und Luft
 Abteilung Abfallwirtschaft und Betriebe
 Weinbergstrasse 34
 Postfach
 8090 Zürich
 E-Mail: info.alllasten@bd.zh.ch
www.alllasten.zh.ch

Eidg. Departement für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport

(Sichtbar zwischen 1:100 und 1:200000)

 Eidgenössisches Departement für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport

Weitere Informationen:

Bundesamt für Zivilluftfahrt BAZL

(Sichtbar zwischen 1:100 und 1:200000)

 Bundesamt für Zivilluftfahrt BAZL

Weitere Informationen:

Zuständigkeit BAZL: Kataster der belasteten Standorte auf Zivilluftplätzen

Gemeinde

(Sichtbar zwischen 1:100 und 1:1500000)

 Gemeinde

1:500'000 PK @ 2000 swisstopo (DV 593.3)

(Sichtbar zwischen 1:200000 und 1:1500000)

1:200'000 PK @ 2000 swisstopo (DV 593.3)

(Sichtbar zwischen 1:100000 und 1:200000)

1:100'000 PK @ 2000 swisstopo (DV 593.3)

(Sichtbar zwischen 1:40000 und 1:100000)

1:50'000 PK @ 2000 swisstopo (DV 593.3)

(Sichtbar zwischen 1:20000 und 1:40000)

1:25'000 PK @ 2000 swisstopo (DV 593.3)

(Sichtbar zwischen 1:4001 und 1:20000)

Übersichtsplan © ARV

(Sichtbar zwischen 1:1 und 1:4001)



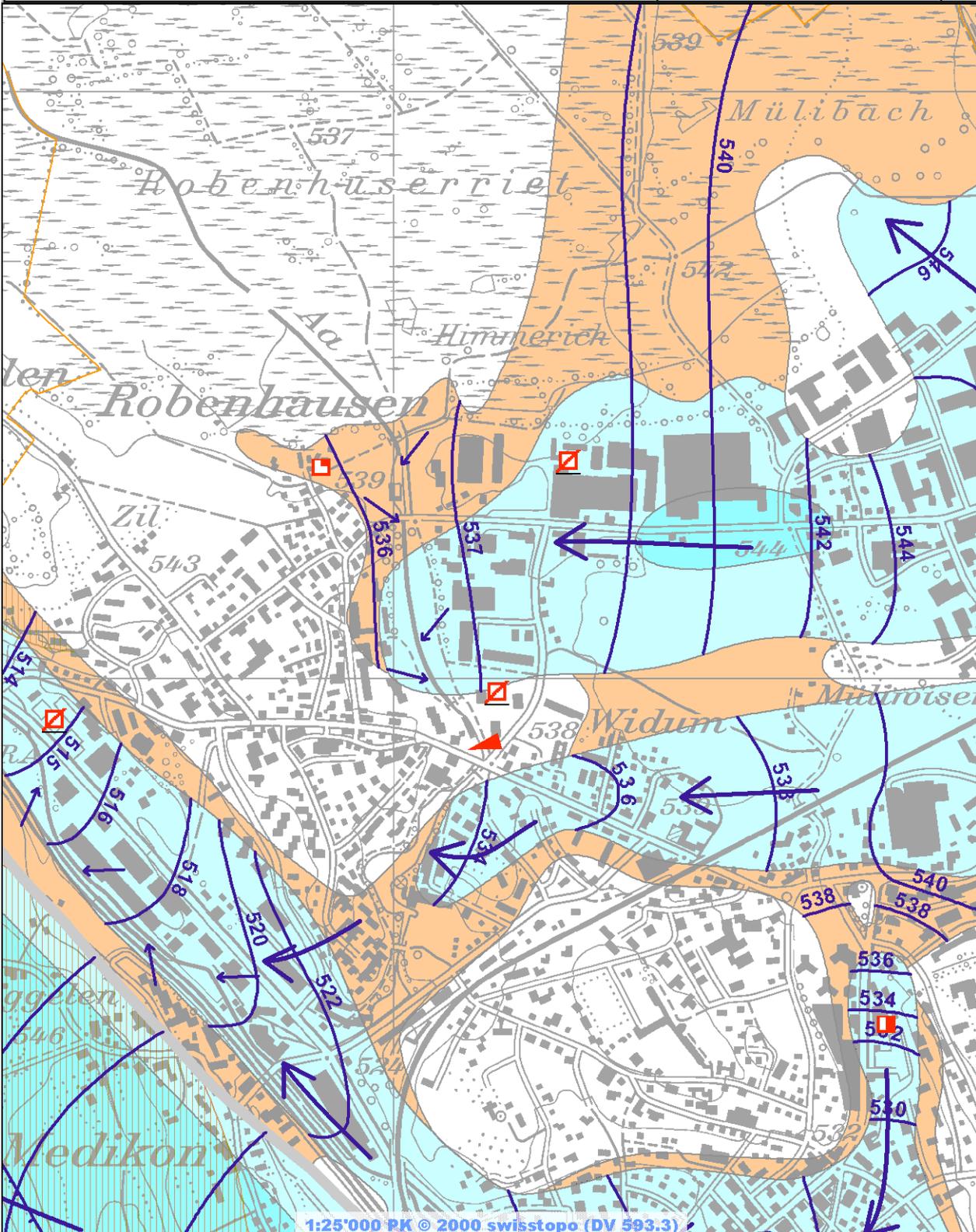
Grundwasserkarte (Mittelwasserstand)
Bearbeitungsstand März 2006

Zentrum: 702167/243098

Bildbreite ca.: 1651 [m]

© Kanton Zürich. Diese Karte stellt einen Zusammenzug von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden.

Massstab: 1:10000



Es besteht keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Daten. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilt das AWEL, Abteilung Gewässerschutz.

<http://www.grundwasser.zh.ch>

[Dokumentation](#)

Legende

Quellfassung

(Sichtbar zwischen 1:9999 und 1:50001)

Quellfassung

Quellfassung <= 30 l/min

Quellfassung 30 - 300 l/min

Quellfassung 300 - 3000 l/min

Quellfassung > 3000 l/min

ungetasste Quelle

stillgelegte Quellfassung

Grundwasserfassung

(Sichtbar zwischen 1:9999 und 1:50001)

Grundwasseranreicherungsanlage/Rückgabeburbrunnen

Grundwasserweilher

Grundwasserfassung

Grundwasserfassung <= 30 l/min

Grundwasserfassung 30 - 300 l/min

Grundwasserfassung 300 - 3000 l/min

Grundwasserfassung > 3000 l/min

stillgelegte Grundwasserfassung

Grundwasserpegel

(Sichtbar zwischen 1:9999 und 1:50001)

[Link zu den Messwerten](#)

Kantonaler Grundwasserschreibpegel

Limnigraphenstation

(Sichtbar zwischen 1:9999 und 1:50001)

[Link zu aktuellen Messwerten](#)

Limnigraphenstation AWEL / Landeshydrologie

Stockwerkbau

(Sichtbar zwischen 1:9999 und 1:100001)

Tieferes Grundwasserstockwerk vorhanden (Darstellung auch dort, wo das obere Stockwerk seitlich auskeilt)

Quellhorizont

(Sichtbar zwischen 1:9999 und 1:100001)

Quellhorizont

Isohypsen Mittelwasserstand

(Sichtbar zwischen 1:9999 und 1:50001)

-401- Isohypsen der Grundwasserberfläche

-503- Isohypsen der Grundwasserberfläche in Randgebieten

Grundwassermächtigkeit

(Sichtbar zwischen 1:9999 und 1:50001)

-3]0-... Linien gleicher nutzbarer Grundwassermächtigkeit [m]

Grundwasserbegrenzung See

(Sichtbar zwischen 1:9999 und 1:100001)

ungefähre Grundwasserbegrenzung im See

Fliessrichtung

(Sichtbar zwischen 1:9999 und 1:50001)

nachgewiesen

vermutet

Exfiltration - Infiltration

(Sichtbar zwischen 1:9999 und 1:25001)

Oberflächengewässer wirkt als Vorfluter / Infiltrant für das Grundwasser

Stauwehr

(Sichtbar zwischen 1:9999 und 1:50001)

380 Stauwehr mit Kote (m.ü.M)

Grundwasserbegrenzung

(Sichtbar zwischen 1:9999 und 1:100001)

Grundwasserbegrenzung

Dichtungswand

(Sichtbar zwischen 1:9999 und 1:50001)

Dichtungswand

Entwässerungskanal

(Sichtbar zwischen 1:9999 und 1:50001)

oberirdisch

unterirdisch

Kiesabbau

(Sichtbar zwischen 1:9999 und 1:50001)

aktuelles oder ehemaliges Kiesabbaugebiet

Gemeinde

(Sichtbar zwischen 1:9999 und 1:1500000)

Gemeindegrenze

Bedeckung Grundwasserleiter

(Sichtbar zwischen 1:9999 und 1:100001)

Bedeckung von Grundwasserleitern:

Schlecht durchlässige Deckschichten von meist mehr als 5 m Mächtigkeit (Moränen, Seebodenlehme, Schwemmlöhme)

Scotter-Grundwasserleiter

(Sichtbar zwischen 1:9999 und 1:500001)

Scotter-Grundwasserleiter in Tälern:

Gebiet geringer Grundwassermächtigkeit (meist weniger als 2m) oder geringer Durchlässigkeit, Randgebiet mit unterirdischer Entwässerung zum Grundwasserernutzungsgebiet

Gebiet mittlerer Grundwassermächtigkeit (2 bis 10m)

Gebiet grosser Grundwassermächtigkeit (10 bis 20m)

Gebiet sehr grosser Grundwassermächtigkeit (mehr als 20m)

Grundwasser-Vorkommen vermutet

Scotter-Grundwasserleiter über den Tälern:

Gebiet geringer Grundwassermächtigkeit (meist weniger als 2m) oder geringer Durchlässigkeit, Quellbildner an Talhängen oder auf Hochplateaux, Randgebiet mit unterirdischer Entwässerung zum Grundwasserernutzungsgebiet

Gebiet mittlerer Grundwassermächtigkeit (2 bis 10m)

Gebiet grosser Grundwassermächtigkeit (mehr als 10m)

Grundwasser-Vorkommen vermutet

1:500'000 PK @ 2000 swisstopo (DV 593.3)

(Sichtbar zwischen 1:200000 und 1:1500000)

1:200'000 PK @ 2000 swisstopo (DV 593.3)

(Sichtbar zwischen 1:100000 und 1:200000)

1:100'000 PK @ 2000 swisstopo (DV 593.3)

(Sichtbar zwischen 1:40000 und 1:100000)



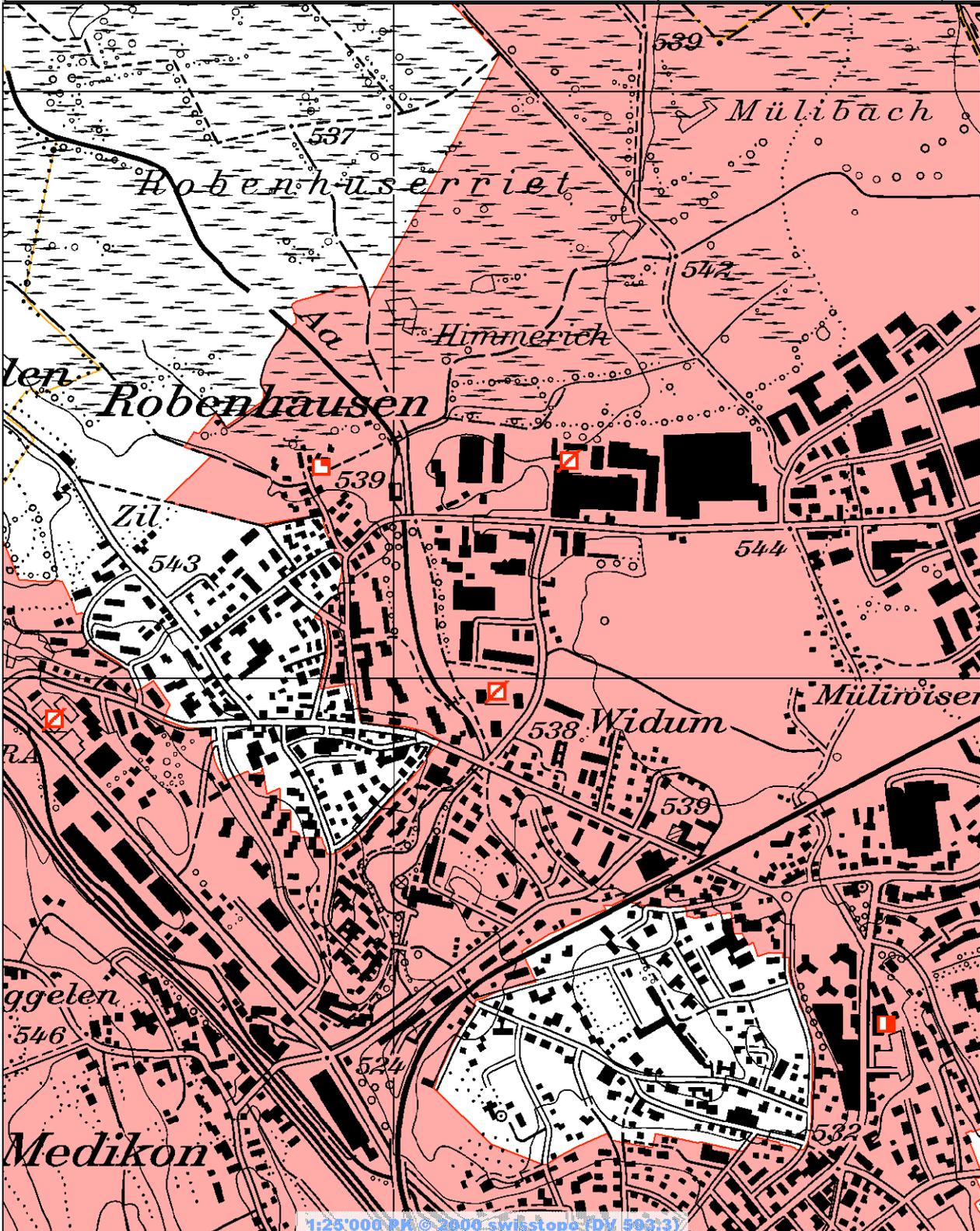
Gewässerschutzkarte - Bearbeitungsstand Dezember 2007

Zentrum: 702168/243098

Bildbreite ca.: 1651 [m]

© Kanton Zürich. Diese Karte stellt einen Zusammenzug von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden. Für Gewässerschutzrechtliche Beurteilungen ist der Massstab 1:5'000 massgebend.

Massstab: 1:10000



1:25'000, © 2000 swisstopo (BY 5033)

Legende

Grundwasserfassung

- (Sichtbar zwischen 1:1 und 1:50001)
- Grundwasseranreicherungsanlage/Rückgabebrunnen
- Grundwasserweller
- Grundwasserfassung
- Grundwasserfassung <= 30 l/min
- Grundwasserfassung 30 - 300 l/min
- Grundwasserfassung 300 - 3000 l/min
- Grundwasserfassung > 3000 l/min
- stillgelegte Grundwasserfassung

Quellfassung

- (Sichtbar zwischen 1:1 und 1:50001)
- Quellfassung
- Quellfassung <= 30 l/min
- Quellfassung 30 - 300 l/min
- Quellfassung 300 - 3000 l/min
- Quellfassung > 3000 l/min
- ungefaste Quelle
- stillgelegte Quellfassung

Quellstrang

- (Sichtbar zwischen 1:1 und 1:5001)
- Fassung
- Zuleitung

Oberflächengewässerfassung

- (Sichtbar zwischen 1:1 und 1:50001)
- Oberflächengewässerfassung

Öffentlicher Badeplatz

- (Sichtbar zwischen 1:1 und 1:20001)
- Öffentlicher Badeplatz

Grundwasser-Schutzzonen

- (Sichtbar zwischen 1:1 und 1:30000)
- Dokumentation
- Nutzungsbeschränkungen in Schutzzonen
- Fassungsbereich S1
- Engere Schutzzone S2
- Weitere Schutzzone S3
- Spezialzone

Grundwasser-Schutzzone

- (Sichtbar zwischen 1:30000 und 1:1500000)
- Dokumentation
- Schutzzone

Grundwasser-Schutzareal

- (Sichtbar zwischen 1:1 und 1:900000)
- Dokumentation
- Schutzareal

Gewässerschutzbereiche

(Sichtbar zwischen 1:1 und 1:1500000)

[Dokumentation](#)

- Gewässerschutzbereich Ao
- Gewässerschutzbereich Au
- Zuströmbereich Zu
- Übrige Gewässerschutzbereiche UB

Gemeinde

- (Sichtbar zwischen 1:1 und 1:1500000)
- Gemeinde

1:50'000 PK @ 2000 swisstopo (DV 593.3)

(Sichtbar zwischen 1:200000 und 1:1500000)

1:200'000 PK @ 2000 swisstopo (DV 593.3)

(Sichtbar zwischen 1:100000 und 1:200000)

1:100'000 PK @ 2000 swisstopo (DV 593.3)

(Sichtbar zwischen 1:40000 und 1:100000)

1:50'000 PK @ 2000 swisstopo (DV 593.3)

(Sichtbar zwischen 1:20000 und 1:40000)

1:25'000 PK @ 2000 swisstopo (DV 593.3)

(Sichtbar zwischen 1:5500 und 1:20000)

Übersichtsplan @ ARV

(Sichtbar zwischen 1:1 und 1:3500)