

Privater Gestaltungsplan
Spinnerei Floos Wetzikon

Bestimmungen

Von der Grundeigentümerin aufgestellt am

Kat. Nr. 9536:
HIAG Immobilien Schweiz AG

Vom Stadtrat zugestimmt am

Namens des Stadtrats

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

| | | |
|--------|--|----|
| Inhalt | 1. Zweck | 3 |
| | 2. Geltungsbereich | 3 |
| | 3. Ergänzendes Recht | 3 |
| | 4. Denkmalschutz | 4 |
| | 5. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten | 4 |
| | 6. Nutzweise | 5 |
| | 7. Gestaltung der Bauten und Anlagen | 6 |
| | 8. Umgebungsgestaltung | 6 |
| | 9. Erschliessung | 7 |
| | 10. Parkierung | 8 |
| | 11. Ver- und Entsorgung | 8 |
| | 12. Energie | 8 |
| | 13. Altlasten | 9 |
| | 14. Hochwasserschutz | 9 |
| | 15. Lärmschutz | 9 |
| | 16. Etappierung | 10 |
| | 17. Inkraftsetzung | 10 |

Mischnutzung in qualitativ
hochwertiger Umgebung
ermöglichen

1. Zweck

Der private Gestaltungsplan Floos bezweckt namentlich

- die Aufwertung und nachhaltige Erhaltung der bestehenden, schutzwürdigen Industrieanlage Floos,
- die Gewährleistung einer zukunftsorientierten, flexiblen Nutzungsdurchmischung und das Ermöglichen eines angemessenen Wohnanteils,
- die Sicherstellung einer hohen Aussenraumqualität und Wahrung der gewachsenen Freiraumstrukturen,
- eine verbesserte Arealzugänglichkeit für die Öffentlichkeit,
- die Sicherstellung einer verbesserten städtebaulichen Einordnung der Neubauten in die bestehenden Ensemblestrukturen,
- die rationelle und effiziente Organisation der Erschliessung und Parkierungsmöglichkeiten.

Situationsplan und
Bestimmungen

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten und ist Bestandteil der Bestimmungen.

Wo der Gestaltungsplan
nichts bestimmt, gelten die
Vorschriften des PBG und
die BZO

3. Ergänzendes Recht

1 Der vorliegende Gestaltungsplan wird im Sinne von § 83 ff PBG festgesetzt.

2 Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, sind die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Wetzikon sowie das übergeordnete kantonale Recht (PBG in der Fassung bis 28.2.2017) und eidgenössische Recht massgebend.

4. Denkmalschutz

Schutzobjekte

- 1 Die im Plan als Schutzobjekte bezeichneten Bauten und Anlagen gelten als Schutzobjekte.
- 2 Allfällige Schutzanordnungen gehen den vorliegenden Bestimmungen vor.
- 3 Bauliche Massnahmen an und in den Gebäuden und in deren Umgebung sind rechtzeitig mit der kantonalen Denkmalpflege abzusprechen.

5. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

Abbruch zulässig

- 1 Die im Plan gelb dargestellten Gebäude und Anlagen können ersatzlos rückgebaut oder ersetzt werden.

Abbruch zwingend

- 2 Die im Plan orange dargestellten Gebäude sind zwingend rückzubauen.

Baubereiche

- 3 Neue oberirdische Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche erstellt werden.
- 4 Die Baubereiche definieren die maximale Gebäudelänge und die maximale Gebäudebreite von oberirdischen Hauptgebäuden und sind massgebend für die Grund- und Gebäudeabstände.

Umnutzung der Gebäude 1 bis 6

- 5 Die Gebäude in den Baubereichen 1 bis 6 sind zu erhalten. Sie dürfen nur mit Zustimmung der zuständigen kantonalen Behörden verändert und umgenutzt werden.

Bereich für Anbauten

- 6 Innerhalb des im Plan bezeichneten Bereichs sind 1-geschossige Anbauten mit darüberliegenden Terrassen zulässig.

Bereiche für private Aussenräume und Verbindungsstege

- 7 Die im Plan als Bereiche für private Aussenräume und Verbindungsstege bezeichneten Flächen dienen den geschützten Gebäuden in den Baubereichen 2, 4 und 5. Die Flächen dürfen mit balkonartigen Bauten teilweise oder ganz überstellt und mit Verbindungsstegen an die Gebäude angeschlossen werden.

Bauten ausserhalb der
Baubereiche

8 Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind ausserhalb der Baubereiche zulässig. Zudem sind bei guter Gestaltung und unter Wahrung der Verkehrssicherheit bauliche Veränderungen ausserhalb der Baubereiche möglich. Gegenüber Nachbargrundstücken ist ein Grenzabstand von mind. 3.5 m einzuhalten.

9 Die Nutzung von besonderen Gebäuden für die Parkierung von Personenwagen ist nicht gestattet.

Gebäudeteile ausserhalb der
Baubereiche

10 Vordächer, Vorbauten, besondere Gebäude, Stützmauern, Erschliessungsanlagen wie z.B. Treppen- und Rampenanlagen u. dgl. dürfen unter Wahrung der Verkehrssicherheit auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden.

6. Nutzweise

Zulässige Nutzungen

1 Im ganzen Gestaltungsplanperimeter sind folgende Nutzungen zulässig:

| Bau- bereich Nr. | Nutzweise | Max. zulässiger Wohnanteil (W) in % (bezogen auf GF**) |
|---------------------------------|-----------------------------------|---|
| 1 | Wohnen/mässig störendes Gewerbe | W ≤ 100 % |
| 2 | Wohnen/mässig störendes Gewerbe | W ≤ 70 % |
| 3 | Wohnen/mässig störendes Gewerbe * | W ≤ 30–40 % |
| 4 | Wohnen/mässig störendes Gewerbe | W ≤ 100 % |
| 5 | Wohnen/mässig störendes Gewerbe | W ≤ 80 % |
| 6 | Wohnen/mässig störendes Gewerbe | W ≤ 100 % |

* Wohnen ist nur innerhalb der ersten Bautiefe zum Hof zulässig

** Die Geschossfläche (GF) ist die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse, einschliesslich Konstruktionsflächen.

Verkehrsintensive
Nutzungen ausgeschlossen

2 Im ganzen Gestaltungsplanperimeter sind verkehrsintensive Einrichtungen (VE) nicht gestattet. Dazu zählen Einrichtungen, welche an einhundert Tagen im Jahr mehr als dreitausend Fahrten pro Tag generieren,

Besonders gute Gestaltung

7. Gestaltung der Bauten und Anlagen

Bauten und Anlagen sind für sich und im Zusammenhang mit ihrer baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Diese Anforderungen gelten auch für Materialien und Farben. Für die Beurteilung sind die Bestimmungen von § 71 PBG sinngemäss anwendbar.

Landschaftsarchitek-
tonisches Gesamtkonzept

8. Umgebungsgestaltung

1 Für die Gestaltung ist ein wegweisendes landschaftsarchitektonisches Gesamtkonzept zu erarbeiten.

Öffentliche Zugänglichkeit

2 Die nicht privat genutzten Aussenräume sind öffentlich zugänglich zu halten.

Erschliessungs- und
Aufenthaltsfläche

3 In dem im Situationsplan als Erschliessungsfläche ausgewiesenen Bereich sind Strassen, Wege und Plätze, Fahrzeugabstellplätze sowie besondere Gebäude, die im Zusammenhang mit der Nutzung der Wohn- und Gewerbebauten und der Aufenthaltsfläche stehen, wie Velounterstände, Witterungsschutz u. dgl., zulässig.

Begrünte Freiräume

4 In dem im Situationsplan als begrünter Freiraum ausgewiesenen Bereich sind Spiel- und Begegnungsplätze, Sitzgelegenheiten, Wiesen, Fusswege sowie besondere Gebäude wie Velounterstände u. dgl., die im Zusammenhang mit der Nutzung der Wohn- und Gewerbebauten stehen, zulässig.

5 Fahrzeugabstellplätze sind zulässig, sofern sie weitgehend begrünt ausgestaltet werden.

Gestalteter Hofraum

6 Der im Situationsplan als gestalteter Hofraum ausgewiesene Bereich dient dem Aufenthalt und ist landschaftsarchitektonisch sorgfältig zu gestalten.

- Zusammenhängender Villengarten 7 Der im Situationsplan als zusammenhängender Villengarten ausgewiesene Bereich ist geschützt und muss erhalten werden.
- Brunnenanlage 8 Die Brunnenanlage im Bereich des Villengartens ist geschützt und nach denkmalpflegerischen Vorgaben zu erhalten. Die Brunnenanlage darf innerhalb des Villengartens umpositioniert werden.
- Flächenabgrenzungen nicht lagegenau 9 Die im Situationsplan dargestellte Abgrenzung der Erschliessungsfläche, der begrüneten Freiräume, des gestalteten Hofraums und des zusammenhängenden Villengartens haben begleitenden Charakter. Die genaue Lage und Ausdehnung dieser Flächen sind mit dem jeweiligen Bauprojekt genau zu bestimmen.
- Uferstreifen nach Übergangsbestimmung 10 Der Baubereich 3 darf in den im Situationsplan als Information dargestellten Uferstreifen gemäss Übergangsbestimmungen hineinragen, vorausgesetzt, im Planungssperimeter ist der Hochwasserschutz sichergestellt, der Uferbereich revitalisiert und die Bachsohle im Sinne einer verbesserten Fischökologie aufgewertet.
- Unversiegelte Flächen 11 Die Bodenversiegelung der Strassen, Wege und Plätze ist auf ein Minimum zu beschränken.
- Standortgerechte Pflanzen 12 Für die Bepflanzung sind standortgerechte und einheimische Pflanzenarten zu verwenden.
- ## 9. Erschliessung
- Zu- und Wegfahrten 1 Die Zu- und Wegfahrten dürfen nur an den im Gestaltungsplan bezeichneten Stellen erfolgen und sind verkehrssicher auszubilden. Innerhalb des Areals gilt das Mischverkehrsprinzip.
- Wendemöglichkeit 2 Innerhalb des Geltungsbereichs ist eine Wendemöglichkeit für Lastwagen sicherzustellen.
- Interne Hauptachse für fussläufige Verbindung 3 Die im Plan dargestellte interne Hauptachse zeigt die interne fussläufige Verbindung zwischen den Baubereichen auf.

10. Parkierung

Autoabstellplätze

- 1 Es dürfen maximal 74 Autoabstellplätze erstellt werden.
- 2 Die Anordnung der Abstellplätze ist nur in den im Plan bezeichneten Bereichen sowie innerhalb der Baubereiche zulässig.
- 3 Eine angemessene Anzahl der Abstellplätze ist als Behinderten-Fahrzeugabstellplätze auszubauen und zu bezeichnen.

Velo- und Mofaabstellplätze

- 4 An gut zugänglichen Lagen sind Velo- und Mofaabstellplätze anzubieten. Die Anzahl richtet sich nach der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze der Stadt Wetzikon.

11. Ver- und Entsorgung

Schmutzabwässer, Wasser, Strom

- 1 Die Anschlüsse an die Kanalisation, Wasser- und Stromversorgung sind beim jeweiligen Bauprojekt in Absprache mit der Behörde und den Werkverantwortlichen festzulegen.

Unverschmutzte Abwässer

- 2 Unverschmutzte Abwässer (Dachwasser, unverschmutztes Oberflächenwasser) sind zu sammeln und dem Kanal oder dem Aabach zuzuführen.

Abfall

- 3 Es sind die baulichen Voraussetzungen für die getrennte Lagerung des Abfalls zu schaffen.

12. Energie

Energieeffizienz

- 1 Neubauten sind in energiesparender Bauweise zu erstellen. Der Heizwärmebedarf darf maximal 90 % des jeweils maximal zulässigen Grenzwertes gemäss den kantonalen Wärmedämmvorschriften betragen.
- 2 Mit Eintritt der Rechtskraft des kommunalen Energieplans von Wetzikon ist die Erfüllung dessen Anforderungen mit dem Bauprojekt nachzuweisen.
- 3 Die im Plan bezeichneten Schutzobjekte sind von den Bestimmungen gemäss Ziff. 12.1/12.2 ausgenommen, sofern die energetischen Massnahmen mit der Denkmalpflege nicht zu vereinbaren sind.

Abwärme

4 Die Abwärme aus der Abwasser-Reinigungs-Anlage ist zu nutzen, wenn durch die Stadt ein Wärmeverbund realisiert wird und die Nutzung der Abwärme konkurrenzfähig zu anderen erneuerbaren Energien ist. Dieses gilt bei der Umnutzung des Gebäudes 3 und bei einer grossflächigen Umnutzung der Gebäude 2, 4 und 5.

Entsorgung

Das Gestaltungsplangebiet ist teilweise im Kataster der belasteten Standorte als Unfallstandort verzeichnet. Die abfallrechtliche Entsorgung des belasteten Aushubmaterials und die abfallrechtliche Beseitigung der zum Rückbau vorgesehenen Gebäude haben im Zusammenhang mit dem jeweiligen Bauvorhaben zu erfolgen.

13. Atlasten

14. Hochwasserschutz

Eigenverantwortlicher
Hochwasserschutz

Die Grundeigentümer sind bei Bedarf verpflichtet, in den gefährdeten Bereichen eigenverantwortlich die erforderlichen Massnahmen zum Schutz vor Hochwasser zu prüfen und falls erforderlich zu realisieren.

15. Lärmschutz

Empfindlichkeitsstufe III

1 Im Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Das Gebiet ist erschlossen, es gelten die Immissionsgrenzwerte.

Lärmschutz am Schutzobjekt

2 Lärmschutzmassnahmen an den Schutzobjekten sind in Absprache mit den kantonalen Behörden zu lösen.

16. Etappierung

Realisierung in Etappen

1 Die Bauten und Anlagen können in Etappen realisiert werden.

Zwischenstände

2 Zwischen zwei Etappen können für die Dauer von max. zwei Jahren auch ortsbaulich nur befriedigende Zwischenstände toleriert werden.

17. Inkraftsetzung

Genehmigung und
Publikation

Der private Gestaltungsplan Spinnerei Floos wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Stadt publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.