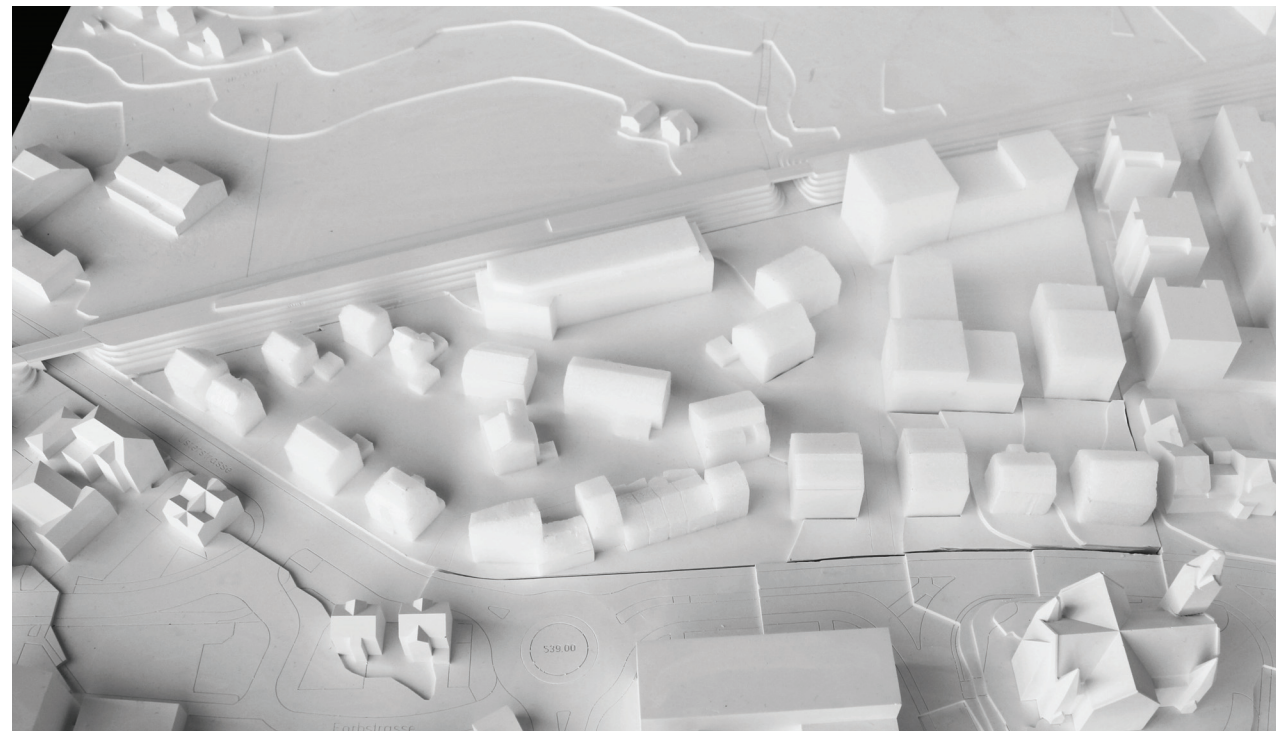


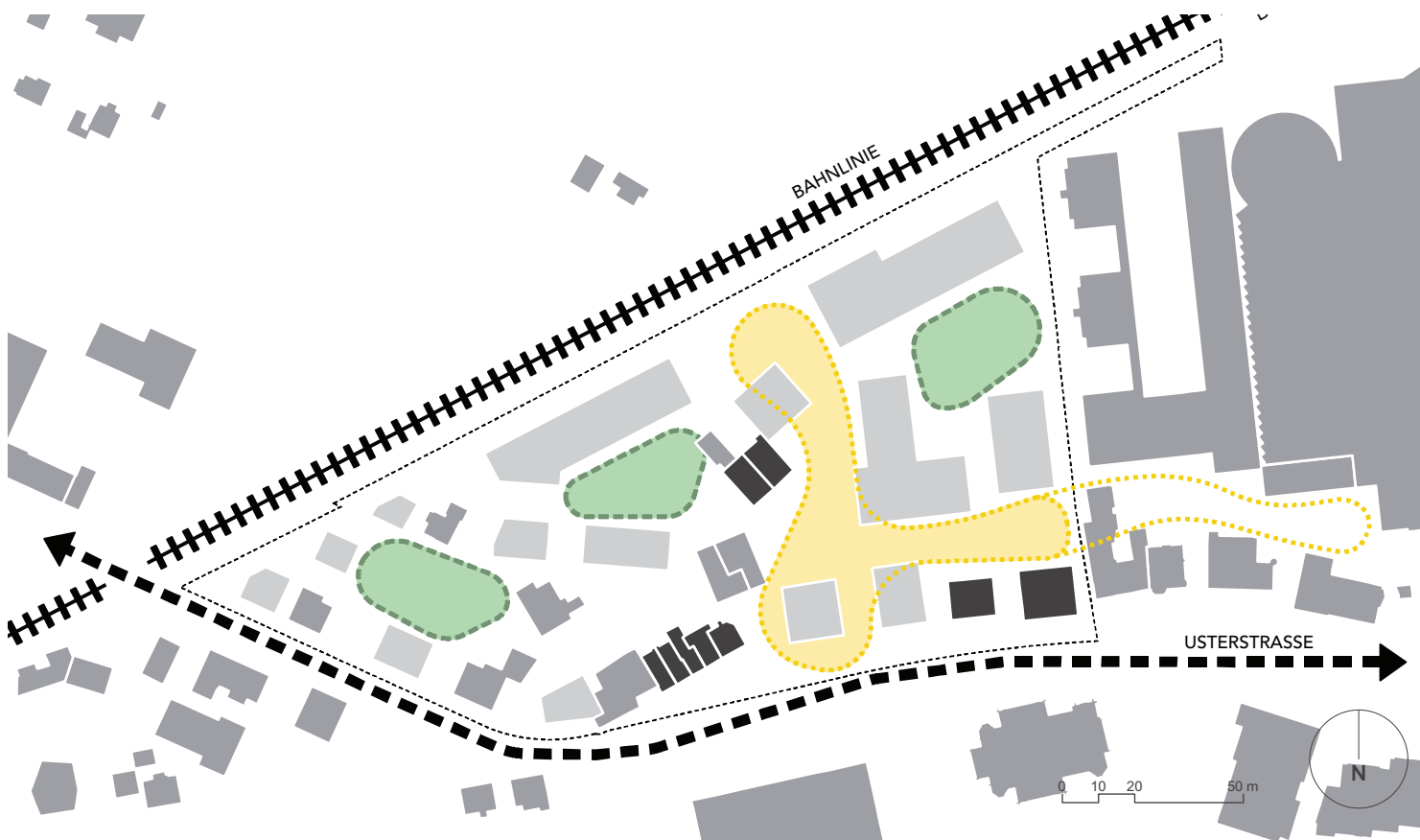


Masterplan

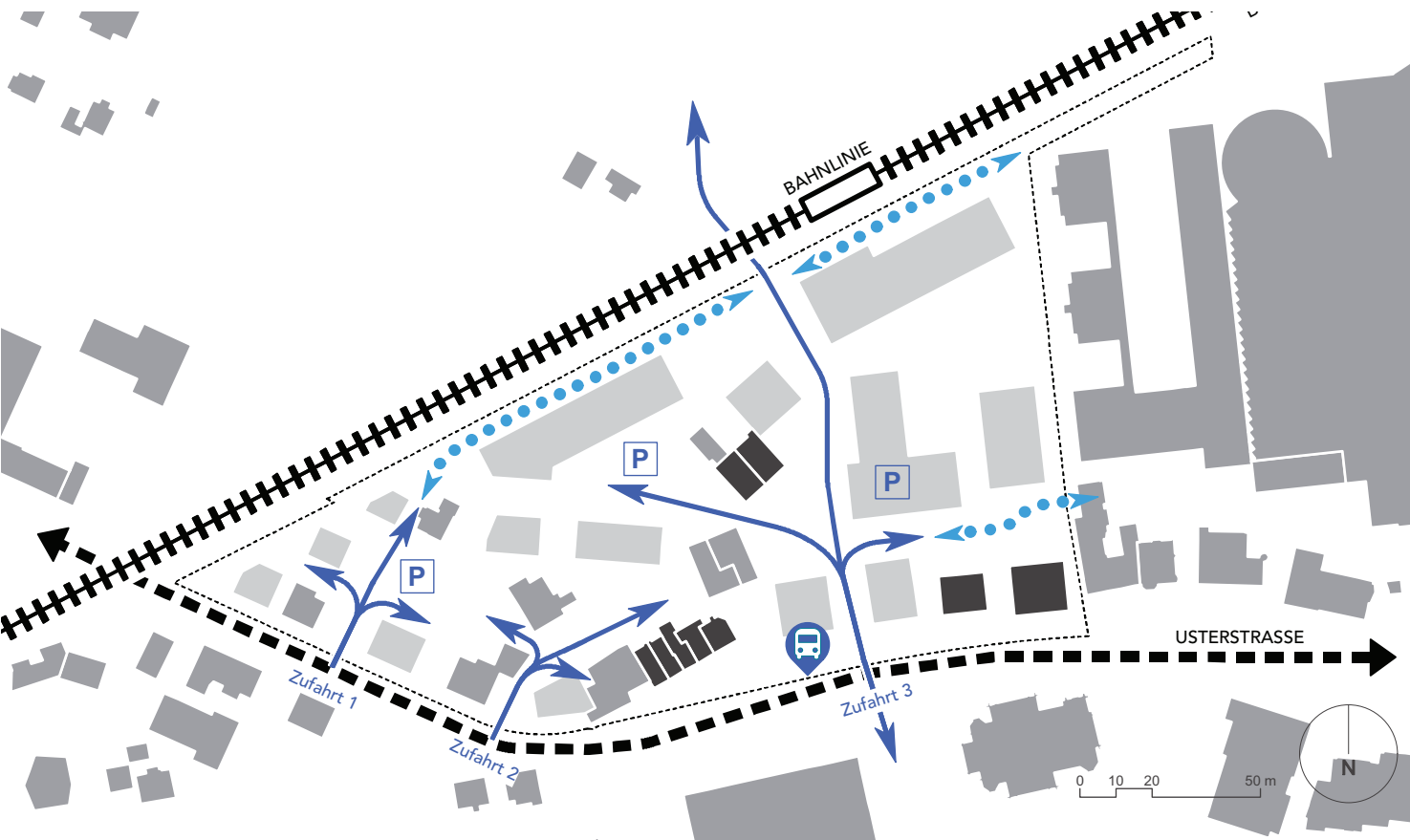
Städtebau



Freiräume



Verkehrerschliessung und Parkierung



Nutzungen



Mögliche Umsetzung



Perimeter und bestehende Parzellierung

Perimeter: Der Bearbeitungsperimeter umfasst eine Fläche von rund 25'500 m². Er entspricht dem Geltungsbereich des nachfolgenden öffentlichen Gestaltungsplans sowie dem Quartierplanperimeter.

Parzellierung, Bestand: Von den Planungen betroffen sind 25 Parzellen von 24 Grundeigentümern. Von den 25 Parzellen gehören nur ein Stück der Strandbadstrasse, eine Wegparzelle sowie die Parzelle mit dem Brunnen der Stadt Wetzikon, ein Grundstück gehört den SBB, alle anderen Grundstücke gehören Privaten.

Bei der zukünftigen Parzellierung werden die heutigen Grundeigentumsverhältnisse entsprechend dem begleitenden Entwurf so weit als möglich berücksichtigt, so dass jeder Grundeigentümer möglichst autonom ein Bauprojekt planen und realisieren kann.

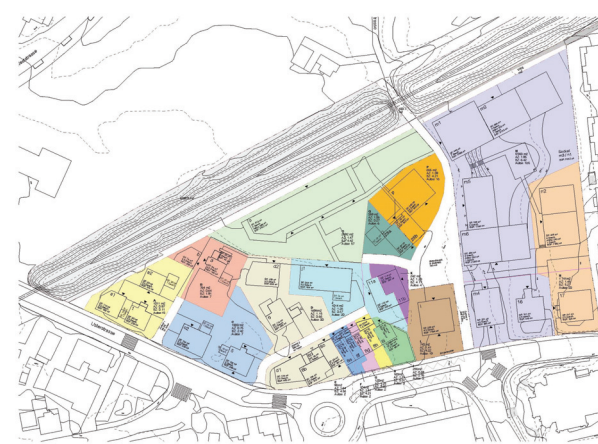


Vorschlag für neue Parzellierung, Dichte der möglichen Umsetzung

Dichte, Quartier: Der Parzellierungsvorschlag von Salewski + Kretz zeigt eine mögliche neue Grundeigentümerstruktur. Die für die Dichteberechnung massgeblichen Parzellenflächen (eingefärbte Parzellenflächen, ohne Strassenflächen) betragen insgesamt rund 18'600 m². Die oberirdischen Geschossflächen nach SIA 416 umfassen ca. 267'00 m². Das oberirdische Bauvolumen nach SIA 416 weist rund 81'100 m³ auf. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Dichte respektive Baumassenziffer von 4.36 m³/m² für das Quartier Oberwetzikon.

Dichte, Teilgebiete: Die einzelnen Teilgebiete weisen folgende durchschnittlichen Dichten respektive Baumassenziffern auf:

Teilgebiet 1: 3.56 m ³ /m ²	Teilgebiet 4: 2.77 m ³ /m ²
Teilgebiet 2: 3.98 m ³ /m ²	Teilgebiet 5: 4.42 m ³ /m ²
Teilgebiet 3: 4.41 m ³ /m ²	Teilgebiet 6: 6.16 m ³ /m ²



Städtebau

Gemäss dem begleitenden Entwurf soll sich das Quartier Oberwetzikon baupologisch wie folgt weiterentwickeln:

Teilgebiet 1: Zwischen der Usterstrasse und der neu geschaffenen, rückwärtigen Gasse werden die beiden Bestandsbauten durch einen Solitärbau ergänzt. Dieser reagiert auf die bestehende, städtebaulich besondere Situation entlang der Usterstrasse, in dem er sich bezüglich Fussabdruck, Lage und Ausrichtung an seinen Nachbarn orientiert. Der Solitärbau kann jedoch um ein bis zwei Vollgeschosse höher in Erscheinung treten.

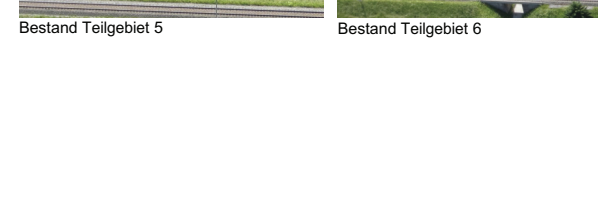
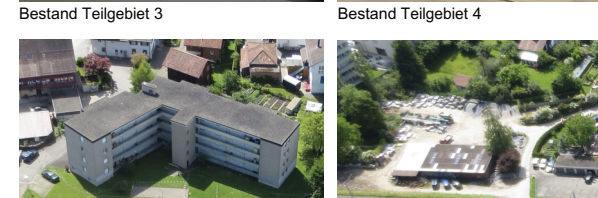
Teilgebiet 2: Südseitig des neuen Platzes wird ein Ersatzneubau erstellt, nordseitig des Platzes wird der Bestand durch einen Solitärbau ergänzt. Beide richten sich bezüglich Fussabdruck, Lage und Ausrichtung an den Bestandsbauten aus. Der südseitige Baukörper kann ein bis zwei Vollgeschosse mehr aufweisen, der nordseitige Baukörper übernimmt die Geschossigkeit seines Nachbarn.

Teilgebiet 3: Die Flachhäuser bilden eine eigenständige, homogene Häusergruppe, welche weiterhin erhalten und gepflegt werden soll. Ersatzneubauten sind vorbehaltlich allfälliger Schutzmassnahmen möglich.

Teilgebiet 4: In der Gartenwelt wird die bestehende Baustruktur punktuell mit maximal viergeschossigen Neubauten ergänzt. Entlang der Usterstrasse orientieren sich die Neubauten bezüglich Fussabdruck, Lage und Ausrichtung an den dortigen Bestandsbauten. In der zweiten und dritten Bauteile geniessen Neubauten bezüglich Fussabdruck, Lage und Ausrichtung mehr Spielraum.

Teilgebiet 5: Am Bahndamm wird der winkelförmige Wohnblock durch einen parallel zum Bahndamm stehenden Neubau mit fünf Vollgeschossen ersetzt.

Teilgebiet 6: Die neu konzipierte Siedlung wird durch verschiedene grossvolumige Baukörper mit fünf Vollgeschossen gebildet. An der Schnittstelle Bahnlinie-Strandbadstrasse wächst einer der Gebäudekörper auf acht Vollgeschosse an.



Freiräume

Öffentliche Platzräume: Gebäude der Teilgebiete 1, 2 und 6 definieren zusammen einen öffentlichen Platz. Über diesen Platz führt die teilweise nach Osten verlegte Strandbadstrasse. Der Platz dient dem Quartier als Aufenthalts- und Verkehrsfläche mit niedrigem Geschwindigkeitsniveau und ist entsprechend zu gestalten.

Die Strandbadstrasse weitet sich an ihrem Anfang und Ende platzartig aus. Gegen die Usterstrasse hin bietet die Ausweitung den dort wartenden Busspassagieren wie auch den entlang der Usterstrasse gehenden Fussgängern genügend Raum. Gegen die Bahnunterführung hin leistet die platzartige Ausweitung ein weitgehend gefahrloses Kreuzen zwischen den beiden rechtwinklig aufeinandertreffenden Fuss- und Velowegen.

Private Frei-/Grünräume: Die privaten Gärten bilden bereits heute ein wesentliches Merkmal des Quartiers Oberwetzikon. Diese sollen auch bei einer Verdichtung weitgehend erhalten werden. Die Abgrenzung der Gärten soll durch niedrige Grünelemente, bewachsene Zäune und dergleichen erfolgen, so dass die visuelle Durchlässigkeit gewahrt bleibt.



Verkehrerschliessung und Parkierung

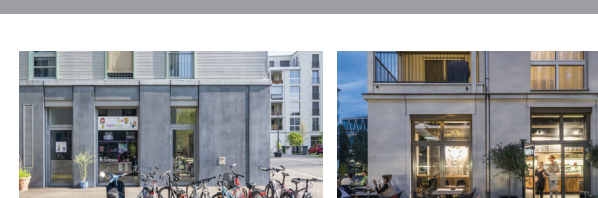
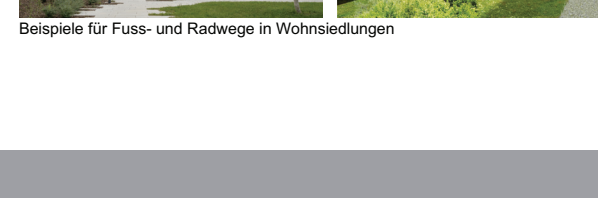
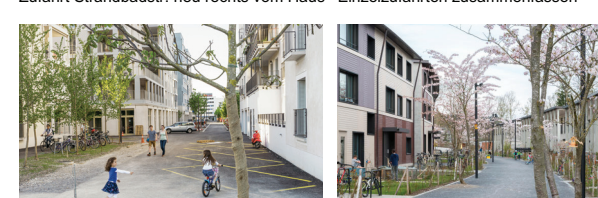
Zufahrten: Gemäss den Vorgaben von PBG § 240 Abs. 3 und des Amtes für Verkehr sind Grundstücke an Staatsstrassen möglichst rückwärtig zu erschliessen. In diesem Sinne der begleitenden Entwurf und auch der Masterplan eine Reduktion der Anzahl Zufahrten von heute sechs auf drei Zufahrten vor. Die Zufahrten sollen als Stichstrassen ausgebildet werden.

Verkehrsregime: Das gesamte Quartier soll im Minimum eine Tempo 30-Zone werden. Im Bereich der öffentlichen Platzräume, d.h. entlang der Strandbadstrasse, ist Tempo 20 zu prüfen.

Fuss-/Radwege: Aufgrund des angestrebten tiefen Geschwindigkeitsniveaus können Fuss- und Radwegverbindungen auch mit Stichstrassen kombiniert werden, wobei die Stichstrassen für den nicht motorisierten Verkehr durchgängig begehbare- respektive befahrbar zu realisieren sind.

Gemäss Teilrichtplan Zentrum und kommunalem Richtplan II ist zusätzlich eine Fussverbindung zwischen der ersten und zweiten Baureihe ab Usterstrasse zwischen der Strandbadstrasse und der Überbauung Impuls zu schaffen. Weiter ist entlang des Bahndammes eine durchgehende Verbindung für Fussgänger anzubieten.

Parkierungskonzept: Bei Neubauten soll die Parkierung für Bewohner und Beschäftigte hauptsächlich unterirdisch erfolgen. Die Zufahrtswege sind dabei kurz zu halten. Tiefgarageneinfahrten sind in die Gebäude zu integrieren. Die bestehenden oberirdischen Parkplätze sind, soweit möglich und sinnvoll, in die unterirdischen Sammelgaragen zu verlegen.

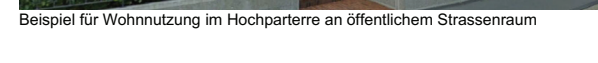
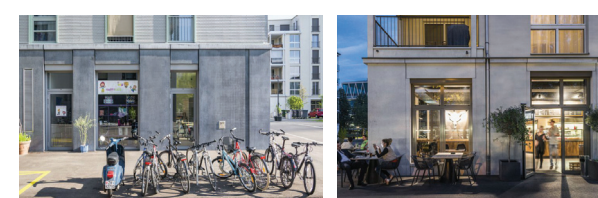


Nutzungen

Nutzungsweise: Die Wohnnutzung steht im Vordergrund. Erwünscht ist jedoch auch ein gewisses Mass an Flächen für Büros, Dienstleistungsbetriebe sowie mässig störendes Gewerbe. Stark verkehrszeugendes Gewerbe, wie zum Beispiel Fachmärkte oder grössere Detailhandelsgeschäfte, ist nicht erwünscht.

An den Rändern von öffentlichen Plätzen, Strassen und Wegen, also an potenziellen Passantenlagen, sind publikumsorientierte Nutzungen wie Verkauf, Gewerbe, Büros, Ateliers u. dgl. erwünscht. Die Erdgeschosse sind bezüglich Grundriss und Raumhöhe entsprechend auszubilden. Ebenso sind die Vorbereiche demgemäss zu gestalten.

Grundsätzlich sind auch an publikumsorientierten Lagen Wohnnutzungen im Erdgeschoss denkbar. Hier ist den abweichenden Bedürfnissen der Wohnnutzung gegenüber der Nutzung des öffentlichen Raumes mit einer entsprechenden Ausbildung der Erdgeschosse (z.B. Hochparterre) und Vorbereiche (z.B. Vorgärten) zu begegnen.



Testplanung Oberwetzikon

Synthesebericht

Ernst Niklaus Fausch Architekten



Morger Partner Architekten



Salewski & Kretz Architekten



Inhalt		
	1. Einleitung	3
	2. Ziele der Testplanung	4
	3. Aufgabenstellung	5
	4. Rahmenbedingungen	6
	4.1 Perimeter und Eigentumsverhältnisse	6
	4.2 Räumliches Entwicklungskonzept	7
	4.3 Kommunale Richtpläne	7
	4.4 Baurechtliche Vorschriften	8
	4.5 Nutzungen	12
	4.6 Erschliessung und Parkierung	12
	4.7 Umweltaspekte	16
	5. Verfahren	18
	5.1 Beteiligte	18
	5.2 Ablauf	19
	6. Projekte	21
	6.1 Ernst Niklaus Fausch Architekten	21
	6.2 Morger Partner Architekten	27
	6.3 Salewski & Kretz Architekten	32
	7. Synthese	38
	7.1 Einleitung	38
	7.2 Städtebau	39
	7.3 Freiräume	40
	7.4 Nutzungen	42
	7.5 Verkehrserschliessung und Parkierung	43
	7.6 Dimensionierung	47
	7.7 Umwelt	50
	7.8 Umsetzung	52
	8. Schlussbemerkung	53
	9. Verabschiedung	54

Auftraggeberin

Stadt Wetzikon

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG
Peter von Känel, Fanny Andermatt, Lea Humbel

Hinweis

Die Plandarstellungen sind nicht massstäblich.
Wo Plandarstellungen nicht genordet sind, wurde dies vermerkt.

1. Einleitung

Kleinräumige Parzellierungsstruktur hemmt Entwicklung

Das einstige Dorf Oberwetzikon bildet heute das Zentrum von Oberwetzikon. Traditionelle Gebäude um die reformierte Kirche und moderne, grossvolumige Neubauten schaffen ein kontrastreiches Bild. Beim Zentrum von Oberwetzikon handelt es sich gemäss kantonalem Richtplan um ein Zentrumsgebiet, die Grundstücke liegen grösstenteils in der Zentrumszone A und der Kernzone A.

Im Gebiet Oberwetzikon, über welches die Testplanung durchgeführt worden ist, erschwert die traditionelle Parzellenstruktur eine zonenkonforme Überbauung der einzelnen Parzellen. Aus diesem Grund beantragte 2011 einer der Grundeigentümer ein Quartierplanverfahren. Der Gemeinderat beschloss am 7. September 2011 die Einleitung des Quartierplanverfahrens.

Im Zuge der damals durchgeführten Ortsplanungsrevision und der Erarbeitung des gesamtstädtischen räumlichen Entwicklungskonzeptes REK wurde auch die Entwicklung des Zentrums Oberwetzikon konzeptionell überprüft. Die daraus resultierenden kommunalen Richtpläne und insbesondere der Teilrichtplan Zentrum zeigen massgeblich die angestrebte Siedlungsentwicklung und waren Basis für die nachfolgende Revision der Nutzungsplanung.

Testplanung als konzeptionelle Grundlage für Gestaltungs- und Quartierplan

Um eine detailliertere konzeptionelle Grundlage für die angestrebte Siedlungsentwicklung zu schaffen, beschloss der Stadtrat 2014 die Durchführung eines Testplanungsverfahrens unter Einbezug der betroffenen Grundeigentümer. Die wesentlichen Erkenntnisse dieses Testplanungsverfahrens sind im vorliegenden Synthesebericht und dem dazugehörigen Masterplan festgehalten worden. Diese beiden Dokumente bilden die Basis für die nachfolgenden Planungsverfahren, die Ausarbeitung des grundeigentümerverbindlichen öffentlichen Gestaltungsplans und des grundeigentümerverbindlichen Quartierplans.

2. Ziele der Testplanung

Ausarbeitung von konzeptionellen städtebaulichen Vorschlägen

Die Testplanung hatte zum Ziel, die städtebauliche Entwicklung samt den dazugehörigen Nutzungen und der notwendigen Erschliessung konzeptionell zu klären. Die Testplanung sollte aufzeigen, wie das Gebiet qualitätsvoll verdichtet und nachhaltig entwickelt werden kann mit Bedacht auf die bestehenden Werte, wie der starken Durchgrünung und den kulturhistorisch wertvollen, inventarisierten Bauten. Die Erschliessungsdefizite waren so zu beheben, als dass mit geringem Flächenbedarf ein möglichst hoher Nutzen generiert werden kann, welcher gleichermaßen den privaten Grundeigentümern wie der Öffentlichkeit zugutekommt.

Die konzeptionellen Vorschläge sollten auf die "Dreigliedrigkeit" des Testplanungsgebietes reagieren: In der Kernzone stehen primär das Bewahren des Bestandes sowie die punktuelle Ergänzung im Vordergrund. Das Dreieck "Usterstrasse – Bahnlinie – Strandbadstrasse" bietet sich für eine bauliche Nachverdichtung und Erneuerung des Bestandes an. Der nur schwach bebaute Bereich im Nordosten des Bearbeitungsperimeters beinhaltet grosses Potenzial für die Entwicklung einer neuen, urbanen Struktur.

Ausarbeitung einer Nachverdichtungsstrategie

Zentral für den Erfolg der zukünftigen Entwicklung ist nicht nur die gewählte städtebauliche Konzeption, sondern auch die Strategie, mit welcher diese unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Entwicklungsabsichten und Realisierungshorizonte der Grundeigentümer umgesetzt werden kann. Zur Aufgabenstellung gehört daher auch die Ausarbeitung einer Nachverdichtungsstrategie zur sukzessiven Entwicklung des Gebietes.

Der Gestaltung des Übergangs vom Bestand zur verdichteten Bauweise war besondere Beachtung zu schenken; diese musste mit hoher gestalterischer Sorgfalt erfolgen. Ziel ist es, auch in den Zwischenständen eine möglichst hohe Siedlungsqualität erreichen zu können und diese nicht erst mit dem "Vollausbau" realisiert zu sehen.

3. Aufgabenstellung

Arbeitsinhalte für den Bearbeitungsperimeter

Aus der Zielsetzung wurden folgende Themenfelder abgeleitet, welche es im Rahmen der Testplanung zu bearbeiten galt:

- Es sind verschiedene, vielfältig nutzbare Bautypologien zu prüfen, darunter auch Hochhäuser mit einer Höhe bis zu 35 m. Dabei ist auch der Besonnungs- und Beschattungssituation von Gebäuden und Aussenräumen Beachtung zu schenken.
- Es sind Aussagen zur ortsverträglichen Dichte und zur Dichteverteilung zu machen. Dabei ist auch ein Vergleich zu den heute maximal zulässigen Dichten zu ziehen.
- Es ist argumentativ darzulegen, wie mit den inventarisierten Gebäuden umgegangen werden soll. Dabei sind Aspekte wie Substanzerhaltung und Strukturerhaltung ebenso zu thematisieren wie die städtebauliche Verknüpfung der zu erhaltenden Gebäude mit zukünftigen Neubauten.
- Bei der Setzung und Ausbildung der Bauten ist der Einfluss des Strassenlärms auf die Wohn- und Arbeitsplatzqualität zu berücksichtigen.
- Es ist eine Mischnutzung vorzusehen mit Schwerpunkt Wohnen. Es werden Vorschläge zur Nutzungsverteilung und Hinweise zu den realisierbaren Geschossflächen und zum Wohnflächenbedarf erwartet. Flächen für öffentliche Nutzungen wie Kindergärten usw. sind nicht einzuplanen.
- Es sind Grundsätze für die Gestaltung der Übergänge zwischen öffentlich und privat genutzten Aussenräumen auszuarbeiten.
- Es sind Ideen für die Gestaltung und Ausstattung der privaten und öffentlichen Freiräume zu entwickeln, welche auch die Anliegen der Biodiversität/Mikroklima beinhalten. Bei den öffentlichen Räumen sind insbesondere auch die sozialen Interaktionsmöglichkeiten aufzuzeigen bzw. darzulegen.
- Es ist ein Erschliessungssystem für Motorfahrzeuge, Velofahrer und Fussgänger zu entwerfen, welches den Vorgaben der Zugangsnormalien ebenso entspricht wie den Ansprüchen an eine siedlungsorientierte, hochwertige Strassenraumgestaltung mit Mischverkehrsprinzip.
- Es sind an geeigneten Lagen unterirdische Sammelgaragen für Motorfahrzeuge vorzusehen, deren Zufahrten in die Gebäude zu integrieren sind. Einzelne oberirdische Parkplätze sind in den Strassenraum einzupassen.
- Es sind an gut zugänglichen Lagen Abstellplätze für Velos in ausreichender Anzahl vorzusehen.
- Es ist den Bedürfnissen von Menschen mit Mobilitätseinschränkungen mit der notwendigen Sorgfalt zu begegnen.

4.1 Perimeter und Eigentumsverhältnisse

Der Bearbeitungssperimeter umfasste eine Fläche von rund 25'500 m². Er wird begrenzt von der Bahnhofstrasse im Süden, der Usterstrasse im Westen, dem Bahndamm im Norden und der 2011 fertiggestellten Überbauung IMPULS im Osten.

Aufgrund der zusätzlich benötigten Erschliessungsflächen wie Strassen und Wege sind Anpassungen an der Parzellierungsstruktur respektive an der Geometrie der Parzellen unumgänglich. Es musste jedoch grundsätzlich darauf geachtet werden, dass der Schwerpunkt der Grundstücke weitgehend unverändert bleibt. Abweichungen hiervon waren nur bei Vorliegen von sehr guten städtebaulichen Lösungen möglich, welche innerhalb der bestehenden Parzellierungsstruktur nicht umsetzbar sind.

4.2 Räumliches Entwicklungskonzept

Räumliches Entwicklungskonzept REK

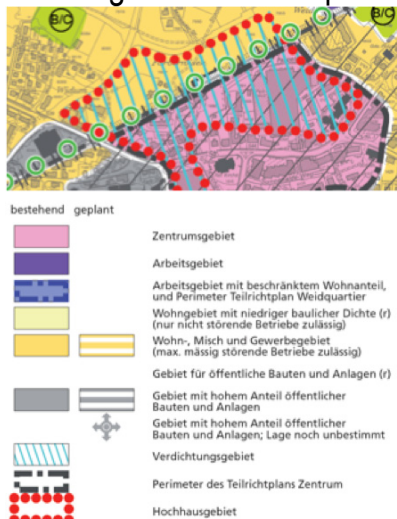


Das REK zeigt die Stossrichtung der langfristigen räumlichen Entwicklung der Stadt Wetzikon in den Bereichen Städtebau, Freiraum und Verkehr auf. Es bildet die konzeptionelle Grundlage für zukünftige Festlegungen auf der Stufe Richt- und Nutzungsplanung, dient aber auch als Basis für Entwicklungsprojekte der öffentlichen Hand oder von privaten Investoren. Für das Gebiet Oberwetzikon nennt das REK folgende Ziele:

- Städtebauliche Weiterentwicklung gemäss seiner Funktion als Zentrum
- Erhalt der historischen Bauten der Kernzone als Ensemble mit der Kirche
- Planung von neuen, grösseren Gebäuden (auch Hochhäusern) entlang der Bahnlinie als Kulisse für die Bauten an der Bahnhofstrasse und als Überleitung zur S-Bahn-Haltestelle Oberwetzikon
- Schaffung von hochwertigen Aufenthaltsräumen und durchgängigen Fuss- und Velowegen
- Entwicklung der Bahnhofstrasse in einen aufenthaltsfreundlichen und urbanen Raum unter Wahrung der städtebaulichen Charakteristik
- Verbesserung der Netzdichte, des Komforts und der Sicherheit für den Fuss- und Veloverkehr
- Temporeduktion für den motorisierten Verkehr in Wohnquartieren
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität auf Strassen, Wegen und Plätzen für Fussgänger

4.3 Kommunale Richtpläne

Siedlungs-/Landschaftsplan



Der Siedlungs- und Landschaftsplan verfeinert die Inhalte des REK für einzelne Sachgebiete und legt für Oberwetzikon folgende Ziele fest:

- Weiterentwicklung von Oberwetzikon in seiner Funktion als Stadtzentrum
- Beachtung der Schutzziele der historischen Ortskerne bei der baulichen Erneuerung
- Aufwertung des Aussenraums unter Beachtung der örtlichen Eigenarten der Umgebungsgestaltung wie Vorplätze, Vorgärten, Mauern und Beläge
- Schaffung von rechtlichen Grundlagen für eine bauliche Entwicklung mit Zentrumsnutzungen
- Städtische Förderung von Wettbewerbsverfahren

- Bessere Anbindung des Zentrums an den ÖV mit dem Bau der S-Bahn-Haltestelle Oberwetzikon
- Optimierung des Langsamverkehrs durch neue Fuss- und Radwege entlang des Bahndamms

Teilrichtplan Zentrum



Mit dem Teilrichtplan Zentrum (Genehmigung 2013) wurden die Rahmenbedingungen definiert, wie Wetzikons Zentrum weiterentwickelt werden soll. Es wurden dabei sowohl generelle Ziele wie auch spezifische Ziele für Teilgebiete formuliert. Für den gesamten Perimeter des Teilrichtplans Zentrum gelten folgende Ziele:

- Standort für Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Kultur sowie Ausbildungsschwerpunkt
- Weiterentwicklung als dichter Siedlungsteil mit hoher Siedlungsqualität; qualitatives Wachstum anstreben
- Hohe qualitative Anforderungen festlegen an städtische, öffentlich zugängliche Aussenräume unter besonderer Berücksichtigung der Bedürfnisse des Fussverkehrs

Für das Teilgebiet Oberwetzikon wurde nebst den Zielen der kommunalen Richtplanung (siehe Abschnitt oben) zusätzlich das folgende, spezifische Ziel definiert:

- Berücksichtigung der geplanten S-Bahn-Haltestelle Oberwetzikon mit ihren Anforderungen bei sämtlichen Planungen

4.4 Baurechtliche Vorschriften

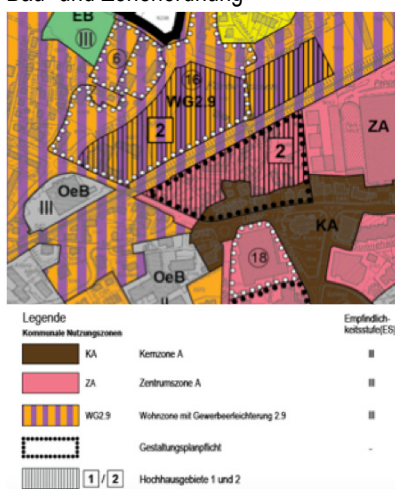
Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung wurde für das Gebiet Oberwetzikon eine Gestaltungsplanpflicht erlassen. Die Gestaltungsplanpflicht beinhaltet generell folgende Zielsetzung:

- Erzeugung einer guten städtebaulichen und architektonischen Gesamtwirkung bei der Gestaltung von Bauten, Anlagen und deren Umgebung; gilt auch für die Gestaltung des öffentlich zugänglichen Raums, von Plätzen, Parks und anderen Freiräumen

Für das Gestaltungsplangebiet Oberwetzikon nennt Art. 5 Abs. 2 der Bau- und Zonenordnung folgende spezifische Ziele:

"Im Gebiet Oberwetzikon müssen sich Neu-, Um- und Ersatzbauten sorgfältig zwischen die historische Gebäudezeile und den Bahndamm einfügen. Sie dürfen zudem die städtebauliche Präsenz der reformierten Kirche nicht wesentlich beeinträchtigen. Auf Schutzobjekte ist besondere Rücksicht zu nehmen."

Bau- und Zonenordnung



Zentrumszone A und Kernzone A

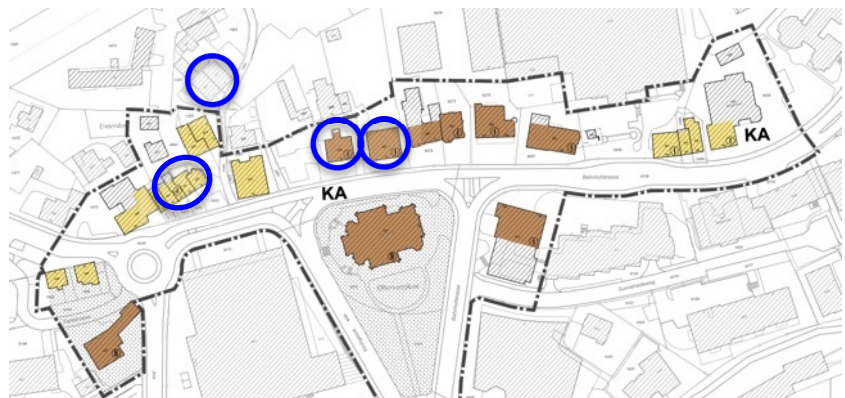
Der Bearbeitungsperimeter umfasst zu einem grösseren Teil Flächen in der Zentrumszone A und zu einem kleineren Teil Flächen in der Kernzone A. Der gesamte Bearbeitungsperimeter ist als Gebiet ausgewiesen, in welchem Hochhäuser bis maximal 35.0 m Höhe zulässig sind.

Vorausgehend ist zu sagen, dass im Rahmen des nachfolgenden Gestaltungsplans massgeschneiderte Bauvorschriften erlassen werden können. Somit kann bei sehr guten städtebaulichen Konzepten von der Regelbauweise abgewichen werden. Dennoch ist anzumerken, dass aufgrund der Vielzahl an inventarisierten Objekten in der Kernzone A der Entwicklungsspielraum entlang der Usterstrasse eingeschränkter ist als in der rückwärtigen Zentrumszone, welche mit Ausnahme des Schutzobjektes an der Strandbadstrasse 7/9 und dessen unmittelbarem Umfeld frei von Sachzwängen ist.

Kernzone A mit Inventarobjekten

Entlang der Usterstrasse wurde primär die erste Bautiefe der Kernzone A zugewiesen. Die Kernzone A bezweckt die Wahrung und Pflege des ortstypischen Gebietscharakters. Sie umfasst kulturhistorisch wertvolle Bauten. Diese sind im Kernzonenplan Nr. 1 mit brauner oder gelber Farbe speziell gekennzeichnet. Ein Teil dieser Bauten ist im kommunalen Inventar der Stadt Wetzikon aufgeführt. Diese sind in der unteren Abbildung mit einem blauen Kreis gekennzeichnet.

Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Kernzonenplan Nr. 1 mit Bearbeitungsperimeter und Kennzeichnung der inventarisierten Bauten (nicht genordet)



Die Bauordnung legt in Art. 21 ff fest, dass diese speziell bezeichneten Gebäude nur unter Beibehaltung der Lage, des Gebäudeprofils und der Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden dürfen. Abweichungen vom heutigen Zustand können bewilligt werden, wenn diese aus Gründen der Wohnhygiene oder für die neue Zweckbestimmung des Gebäudes nötig sind und das Ortsbild nicht nachteilig beeinflusst wird. Ausserdem können Abweichungen angeordnet werden, wenn dadurch die Einpassung ins Ortsbild verbessert und die Verkehrssicherheit erhöht wird. Bei Vorliegen von sehr guten städtebaulichen Lösungen können also Abweichungen bewilligt werden.

Bei den im Kernzonenplan mit Braun bezeichneten Gebäuden sind bezüglich Lage, Fassadenstruktur und Dachflächen nur geringfügige Abweichungen zulässig. Bei den mit Gelb bezeichneten Gebäuden sind auch grössere Abweichungen gestattet, sofern dadurch eine bessere Gesamtgestaltung erzielt wird.

Bei einer sehr guten städtebaulichen Lösung, welche den Rückbau eines inventarisierten Objekts bedingt, kann dieses aus dem Inventar entlassen werden. Hierfür ist ein Fachgutachten notwendig, welches argumentativ darlegen muss, welche übergeordneten Interessen gegen den Verbleib des Objekts im Inventar sprechen.

Wird nach der Regelbauweise geplant, so gelten für Gebäude in der Kernzone A unter anderem folgende Bauvorschriften:

Gebäudehöhe max. (m)	13.5
Gesamthöhe max. (m)	20.5
Baumassenziffer für Hauptgebäude max. (m ³ /m ²)	–
Baumassenziffer für besondere Gebäude max. (m ³ /m ²)	–
Gebäudelänge max. (m)	50.0
Grenzabstand min. (m)	5.0

Die weiteren Bestimmungen zur Kernzone A sind der Bau- und Zonenordnung der Stadt Wetzikon zu entnehmen.

Zentrumszone A

Das Gebiet entlang der Bahnlinie liegt in der Zentrumszone A. Wird nach der Regelbauweise geplant, so gelten für Gebäude in der Zentrumszone A unter anderem folgende Bauvorschriften:

Baumassenziffer max. (m ³ /m ²)	–
Gebäudehöhe max. (m)	
- bei Schrägdächern oder Flachdächern mit Attikageschoss	17.5
- bei Flachdächern ohne Attikageschoss	21.5
Gesamthöhe max. (m)	
- bei Schrägdächern oder Flachdächern mit Attikageschoss	24.5
- bei Flachdächern ohne Attikageschoss	21.5
Allseitiger Grundabstand min. (m)	5.0

Die weiteren Bestimmungen zur Zentrumszone A sind der Bau- und Zonenordnung der Stadt Wetzikon zu entnehmen.

Geschütztes Objekt in der Zentrumszone A

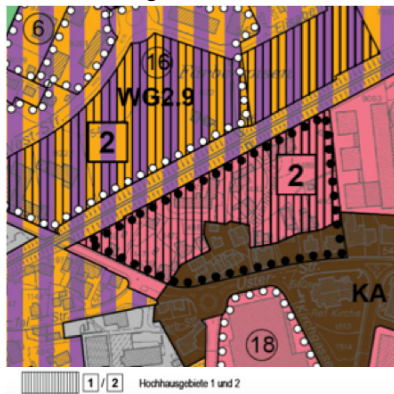


Schutzobjekt Strandbadstrasse 7/9

In der Zentrumszone A liegt mit dem Gebäude Assek.-Nr. 676 und 676 (Strandbadstrasse 7 und 9) das einzige Schutzobjekt innerhalb des Bearbeitungsperimeters. Aufgrund seiner Lage in der 3. Bautiefe wurde bei der letzten Teilrevision der Nutzungsplanung, welche auch die Kernzonenpläne betraf, auf einen Einbezug dieses Gebäudes in die Kernzone verzichtet.

Dieses Gebäude muss erhalten und in die Gesamtkonzeption miteingebunden werden.

Hochhausgebiete



Hochhäuser gehören zum Stadtbild von Wetzikon. Mit der Revision der Richtplanung 2012 wurden für die Stadt Wetzikon zwei verschiedene Typen von Hochhausgebieten definiert. Der Bearbeitungsperimeter liegt im Hochhausgebiet 2. Gemäss dem Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich müssen Hochhäuser verglichen mit einer gewöhnlichen Überbauung ortsbaulich einen Gewinn bringen. Zudem darf die Nachbarschaft nicht wesentlich beeinträchtigt werden, insbesondere nicht durch Schattenwurf in Wohnzonen oder gegenüber bewohnten Objekten. Auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes ist besonders Rücksicht zu nehmen. Die städtebauliche Präsenz der reformierten Kirche darf nicht beeinträchtigt werden.

Art. 7 der Bau- und Zonenordnung der Stadt Wetzikon enthält folgende Bauvorschriften für Hochhausgebiete:

1. Hochhäuser sind in den im Zonenplan bezeichneten Gebieten zulässig.
2. Die zulässige grösste Höhe inklusive aller notwendigen technischen Aufbauten beträgt im Gebiet 1 45.0 m und im Gebiet 2 35.0 m.
3. Bestehende Hochhäuser dürfen erneuert oder ersetzt werden. Abweichungen vom Bestand sind zulässig, sofern dadurch eine städtebaulich bessere Gesamtwirkung erzielt wird. Die Gesamthöhe darf jedoch nicht überschritten werden.
4. Hochhäuser benötigen einen Gestaltungsplan. Dieser muss folgende Anforderungen erfüllen:
 - a) Nachweis einer städtebaulich sorgfältigen Einordnung in hochwertiger architektonischer Qualität
 - b) Einhaltung der Anforderungen gemäss § 71 PBG
 - c) In den Erdgeschossen sind publikumsorientierte Nutzungen anzuordnen.
 - d) eine ökologische Bauweise und umweltschonende Produktion von Wärme und Warmwasser

4.5 Nutzungen

Wohnen

Wie bisher steht innerhalb des Testplanungsgebiets auch in Zukunft die Wohnnutzung im Vordergrund. Erwünscht ist eine Vielzahl an verschiedenen Wohnungstypologien, welche eine möglichst breite Bevölkerungsschicht anspricht. Dabei darf auch der qualitativ hochwertige, zentral gelegene Wohnraum nicht fehlen, welcher gut situierte Personen ansprechen soll.

Aufgrund des hohen Öffentlichkeitsgrads des Gebiets, welcher durch die Fuss- und Radwege, aber auch durch die angrenzenden Strassenzüge gegeben ist, sind Vorschläge, welche bodennahes Wohnen vorsehen, nicht ausgeschlossen, jedoch kritisch zu überprüfen.

Gewerbe

Entlang der Usterstrasse sind Flächen für Büros, Dienstleistungsbetriebe sowie mässig störendes Gewerbe denkbar. Gewerbe, welches stark verkehrserzeugend ist oder einen hohen Warenumsatz bedingt, wie zum Beispiel Fachmärkte oder grössere Detailhandelsgeschäfte, ist nicht erwünscht.

Die gegenüberliegende Überbauung IMPULS beinhaltet ein umfassendes Angebot an medizinischen Dienstleistungen. Zusätzliche Flächen für Praxen und dergleichen werden daher nicht als markttauglich beurteilt.

Öffentliche Nutzungen

Es sind keine öffentlichen Bauten und Anlagen innerhalb des Bearbeitungsperimeters vorgesehen. Jedoch ist der Ausgestaltung von sozialen Interaktionsräumen (Grünräume, Plätze, Strassenraum, Fusswegnetz, Lage von publikumsorientierten Nutzungen) ein besonderes Augenmerk zu schenken.

4.6 Erschliessung und Parkierung

Anschluss an das übergeordnete Strassennetz

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr hat von der Usterstrasse her zu erfolgen. Die bestehenden Einzelzufahrten sind nach Möglichkeit zusammenzufassen. Im Vorfeld der Testplanung wurden daher zwei Varianten für die Anordnung von Zu- und Wegfahrten geprüft.

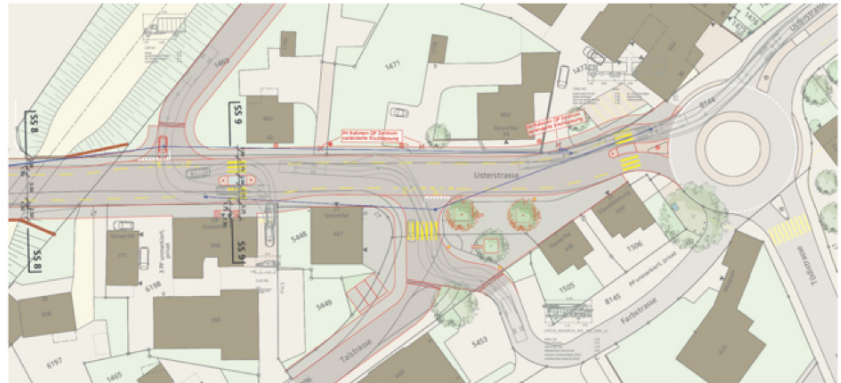
Das Betriebs- und Gestaltungskonzept Oberwetzikon (vgl. Abbildung nächste Seite) schlägt einen Kreisel auf der Usterstrasse auf Höhe Strandbadstrasse vor. Diese Variante geht allerdings von einer Änderung des heutigen Verkehrsregimes auf der Usterstrasse aus. Dieses wurde jedoch bisher nicht umgesetzt. Ohne Änderung des Verkehrsregimes ist die Kreiselsvariante betrieblich nicht umsetzbar. Die Anordnung einer Zu- und Wegfahrt an dieser Stelle ins Testplanungsgebiet ist jedoch nach wie vor denkbar.

Betriebs- und Gestaltungskonzept Oberwetzikon (Stadt Raum Verkehr, Zürich)



Das Betriebskonzept Usterstrasse Abschnitt Ost (Abbildung unten) schlägt in der Variante "Damm" eine Zu- und Wegfahrt in Form eines T-Knotens vor. Über diese Zu- und Wegfahrt könnte das ganze Testplanungsgebiet erschlossen werden.

Betriebskonzept Usterstrasse Abschnitt Ost (Verfasser: asa, Rapperswil, 2016)



Weitere Anschlusspunkte denkbar

Im Rahmen der Testplanung können weitere oder andere Anschlusspunkte an das übergeordnete Strassennetz vorgeschlagen werden. Dabei sind die technische Machbarkeit und die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben nachzuweisen. Falls das gewählte Erschliessungssystem Sackgassen generiert, sind Wendepätze für die Kehrrihtabfuhr vorzusehen.

Fuss- und Radwege

Durch den Bearbeitungsperimeter führt auf der Strandbadstrasse ein öffentlicher Fuss- und Radweg. Dieser schliesst im Bereich der Usterstrasse wie auch im Quartier Widum an bestehende Fuss- und Radwege an. Dieser Fuss- und Radweg ist beizubehalten, kann aber im Rahmen der Testplanung in seiner Lage und Form verändert werden.

Entlang der Usterstrasse ist eine Radwegergänzung geplant. Für diese wird Fläche auf Seiten des Testplanungsgebiets benötigt (vgl. Abbildung oben). Diese Zielsetzung ist bei der Ausarbeitung der städtebaulichen Konzepte zu berücksichtigen.

Im Bearbeitungsperimeter selbst ist eine neue Fuss- und Radwegverbindung gemäss dem kommunalen Verkehrsplan II einzuplanen, welche entlang des Bahndamms angelegt werden soll und die Usterstrasse im Westen mit der Pappelstrasse im Osten verbinden soll.

Ausschnitt aus dem rechtsgültigen kommunalen Verkehrsplan II



Gebietsinterne Erschliessung

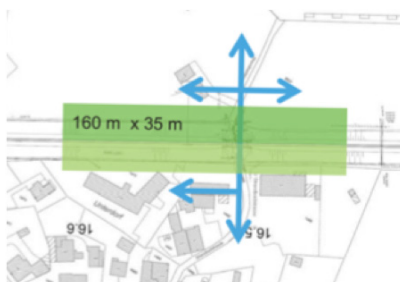
Es ist Teil der Aufgabenstellung, für das Testplanungsgebiet ein Erschliessungssystem mit einer hochwertigen Strassenraumgestaltung zu entwickeln. Dabei sind die Zugangsnormen des Kantons Zürich zu beachten und die Notzufahrten insbesondere auch für Feuerwehrfahrzeuge sicherzustellen. Es ist ein Mischverkehrsprinzip mit niedrigem Geschwindigkeitsniveau anzustreben. Die Strandbadstrasse kann in ihrer Lage und Geometrie verändert werden.

Es ist keine Verbindung an die Pappelstrasse für den motorisierten Verkehr einzuplanen. Die SBB-Unterführung, welche den Bearbeitungsperimeter mit dem Quartier Widum verbindet, steht für den motorisierten Verkehr nicht zur Verfügung.

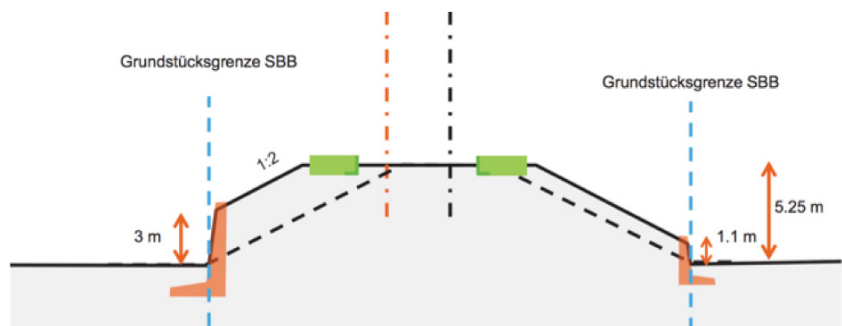
Öffentlicher Verkehr

Bahn

Langfristig ist die Erstellung einer neuen S-Bahn-Haltestelle Oberwetzikon geplant. Gemäss einer Machbarkeitsstudie der Firma Basler & Hofmann werden für den Bau der Haltestelle keine Landflächen auf der Südseite des SBB-Grundstücks benötigt. Die zukünftigen Perronanlagen und deren Erschliessung werden auf der Seite des Quartiers Widum zu liegen kommen. Je nach Haltestellenvariante muss dort weiteres Land für den Bau der Haltestelle vorgesehen werden.



Mögliche Haltestellenlänge von 160 m
(Verfasser: Basler & Hofmann)



Der Raumbedarf beschränkt sich auf der Seite des Testplanungsgebiets auf das SBB-Grundstück. (Verfasser: Basler & Hofmann)

4.7 Umweltaspekte

Ökologie

Das Quartier ist heute stark durchgrünt, was eine hohe Lebens- und Arbeitsqualität darstellt. Trotz Verdichtung ist ein möglichst hoher Grünanteil erwünscht, welcher auch positive Effekte auf die Biodiversität und das Mikroklima im Planungsgebiet haben wird. Damit wird zudem eine Zielsetzung des kommunalen Richtplans Siedlung und Landschaft erfüllt, welche einen Vernetzungskorridor entlang des Bahndamms vorsieht. Für den Bearbeitungsperimeter sind Massnahmen zur Erhöhung der Biodiversität vorzuschlagen und mittels Referenzen zu illustrieren.

Wärmeerzeugung

Die Stadt Wetzikon engagiert sich seit Jahren aktiv bei der Förderung von nicht fossilen Wärmeträgern für die Erzeugung von Heizenergie und Warmwasser. Wetzikon gehört beispielsweise zu den ersten Gemeinden, die im schweizweiten Solarkataster eingebunden sind. In diesem Sinne ist bei der Setzung und Ausbildung der einzelnen Bauten auf eine mögliche Nutzung der aktiven und passiven Sonnenenergie zu achten.

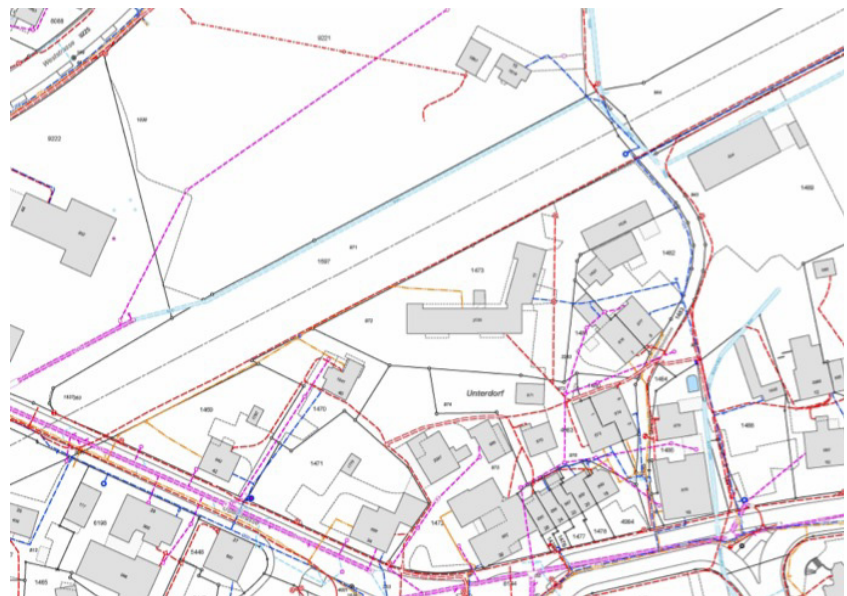
Detailliertere Abklärungen zum Thema Energieerzeugung erfolgen im Rahmen der Ausarbeitung des Gestaltungsplans.

Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist teilweise mit Werkleitungen erschlossen. Es hat zwei grössere Leitungen für die Ableitung von Meteorwasser. Auf die grosse, durchgehende Meteorwasserleitung entlang des Bahndamms ist bei der Projektierung Rücksicht zu nehmen. Die grosse Meteorwasserleitung ab der Usterstrasse endet inmitten des Gebiets. Bei dieser Leitung sind Anpassungen bezüglich ihrer Lage eher möglich.

Werkleitungskataster

Abwasser / Wasser /
Strom / Gas



Lärmschutz

Der Bearbeitungsperimeter liegt in der Kernzone A und der Zentrumszone A. Für diese Zonen gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III. Der Bearbeitungsperimeter ist im Sinne des Planungs- und Baugesetzes nicht erschlossen. Daher kommen die Planungswerte von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht zur Anwendung.

Gemäss einer Grobbeurteilung der Fachstelle Lärmschutz des Kantons Zürich bestehen gegenüber der Bahnlinie keine Überschreitungen der Planungswerte. Hingegen führt die Usterstrasse zu Problemen bei der Einhaltung der Planungswerte. Bei der Setzung und Ausbildung der Bauten ist daher der Einfluss des Lärms der Usterstrasse auf die Wohn- und Arbeitsplatzqualität zu berücksichtigen.

Die Abfrage im Strassenlärm-Informationssystem des Kantons Zürich vom 16. Juni 2016 ergibt am Tag einen Quellenwert auf der Strassenachse der Usterstrasse von 77.3 dB(A) und in der Nacht einen Quellenwert von 70.1 dB(A). In diesen Werten ist die allgemeine Verkehrsentwicklung für den Planungshorizont von 10 Jahren mit einer Erhöhung der Emissionswerte um 1 Dezibel einkalkuliert.

5. Verfahren

5.1 Beteiligte

Auftraggeberin

Stadt Wetzikon

Teilnehmende
Architekturbüros

- Ernst Niklaus Fausch Architekten, Zürich / Aarau
- Morger Partner Architekten AG, Basel
- Salewski & Kretz Architekten GmbH, Zürich

Beurteilungsgremium

Fachleute:

- Peter Ess, dipl. Arch FH, Mitglied SIA, ehemaliger Direktor des Amtes für Hochbauten der Stadt Zürich, Moderator Werkstattgespräche
- Elisabeth Boesch, dipl. Arch. ETH, Mitglied BSA und SIA, Mitglied Stadtbildkommission
- Marie-Noëlle Adolph, dipl. Ing. Landschaftsarchitektur FH, Mitglied BSLA und SIA
- Judith Casagrande, Stadtplanerin, MAS ETH Raumplanung (bis Werkstattgespräch 1)
- Michael Charpié, Stadtplaner, Architekt HTL (ab Werkstattgespräch 2)
- Peter von Känel, Ortsplaner und Verfahrensbegleitung

Sachverständige:

- Susanne Sieber, Stadträtin (*Vorsitz*)
- Ruedi Rüfenacht, Stadtpräsident
- Thomas Gerber, Abteilungsleiter Hochbau

Beratende Mitglieder:

- Esther Kündig-Albrecht, Mitglied Fachkommission 1
- Rolf Zimmermann, Präsident Fachkommission 1
- Christian Horat, Grundeigentümerverspreter
- Hans-Peter Steffen, Grundeigentümerverspreter
- Angelika Salgo, Grundeigentümerverspreterin

Verfahrensbegleitung

- Peter von Känel, dipl. Ingenieur Raumplanung FH sia, Raumplaner FSU, REG A
- Fanny Andermatt, dipl. Ingenieurin Raumplanung FH, Suter • von Känel • Wild • AG, Zürich

5.2 Ablauf

Begehung
26. Oktober 2016

Das eigentliche Testplanungsverfahren startete am 26. Oktober 2016 mit einer Begehung des Testplanungsgebietes im Beisein von Vertretern des Beurteilungsgremiums, der Architekturbüros sowie der Verfahrensleitung. Dabei wurden nebst diversen Dokumenten auch Modelle im Mst. 1:500 an die Architekturbüros abgegeben.

Fragen und Antworten
19. Dezember 2016

Nach einer ersten Arbeitsphase hatten die Architekten die Gelegenheit, bezüglich des Programms Fragen zu stellen. Diese wurden anonymisiert zusammen mit den jeweiligen Antworten in einem entsprechenden Dokument vom 19. Dezember 2016 an die Teilnehmer versandt.

Werkstattgespräch 1
3. März 2017

Nach einer weiteren Arbeitsphase folgte am 3. März 2017 das Werkstattgespräch 1. Dieses diente dazu, Analyse, Konzeptsansätze, Herangehensweisen und Strategien mit den Architekturbüros zu diskutieren. Die Architekturbüros präsentierten ihre Analyseergebnisse, die daraus entwickelten Varianten sowie die von ihnen favorisierte städtebauliche Vision. Die Architekturbüros und das Beurteilungsgremium diskutierten offen und kritisch über die Bebauungstypologien, Dichte und Höhenentwicklung, den Umgang mit dem Bestand, die Nutzungsverteilung, die Vorschläge für die Aussenräume, die Ideen für die Erschliessung und Parkierung, die Massnahmen für den Lärmschutz sowie den Vorschlag der Nachverdichtungsstrategie.

Jedes Architekturbüro war jeweils bei der Präsentation und Diskussion der Entwürfe der jeweils anderen Architekturbüros anwesend und konnte so von der Gegenüberstellung der verschiedenen Lösungsansätze profitieren. Das Ziel des Werkstattgesprächs 1 war es, pro Architekturbüro einen Lösungsansatz auszuwählen, der in der weiteren Bearbeitung vertieft werden sollte.

Das Beurteilungsgremium erarbeitete gleichentags sowohl allgemeine wie auch teamspezifische "Hinweise für die Weiterbearbeitung" und hielt diese in gleichnamigen Dokumenten fest.

Grundeigentümerinformation
3. März 2017, anschliessend
Vernehmlassung

Am Abend des 3. März 2017 waren alle Grundeigentümer eingeladen, sich über die Inhalte des Werkstattgesprächs 1 informieren zu lassen.

Den Grundeigentümern stand in der Folge die Möglichkeit offen, zu den am Werkstattgespräch 1 präsentierten Konzepten und Lösungsansätzen Stellung zu nehmen. Innerhalb der zur Verfügung gestellten Frist gingen rund 150 Hinweise, Anliegen, Fragen und Forderungen ein. Nach Vorliegen einer Auslegung wurde im Steuerungsausschuss darüber entschieden, wie die einzelnen Anliegen beantwortet werden sollten.

Danach erfolgte die Ausarbeitung von mehreren Dokumenten, welche die strukturierte Darstellung und Beantwortung der einzelnen Anliegen beinhaltete. Diese Dokumente wurden anschliessend den Architekturbüros für die weitere Bearbeitung abgegeben.

Werkstattgespräch 2
9. November 2017

Das Werkstattgespräch 2 diente der Schlusspräsentation der städtebaulichen Entwürfe sowie der favorisierten Nachverdichtungsstrategie im Plenum. Als Resultat wurden konkrete Bauungs-, Nutzungs-, Aussenraum- und Erschliessungskonzepte im Mst. 1:500 sowie eine schematische Darstellung der Nachverdichtungsstrategie vorgelegt. Die Konzepte und Strategien aller drei Architekturbüros wurden danach einzeln im Hinblick auf ihre Aussagen für künftige Planungen im Plenum ohne Beisein der Architekturbüros diskutiert.

Das Beurteilungsgremium wählte aus den drei Konzepten und Strategien diejenigen Lösungsansätze aus, welche weiterverfolgt und in einen Masterplan überführt werden sollen. Dieser dient schlussendlich als Grundlage für den öffentlichen Gestaltungsplan und den Quartierplan.

Grundeigentümerinformation
9. November 2017

Am Abend des 9. November 2017 waren wiederum alle Grundeigentümer eingeladen, sich über die Inhalte des Werkstattgesprächs 2 informieren zu lassen. Auf die Möglichkeit, zu den Inhalten des Werkstattgesprächs 2 Stellung zu nehmen, wurde jedoch verzichtet. Den Grundeigentümern wurde hingegen die Option geboten, Stellung zum Masterplan und zum Synthesebericht zu beziehen.

6. Projekte

6.1 Ernst Niklaus Fausch Architekten

Verfasser

Ernst Niklaus Fausch Architekten AG, Zürich:
Erich Niklaus, Simone Cartier



Situation mit neuem Bestand



Modellfoto mit neuem Bestand

Städtebauliches Konzept

Gemäss den Verfassern ist die Reihe von relativ grossen Grünräumen, welche sich entlang der Nord-Süd-Achse Bahnhofstrasse – Kirchgasse – Strandbadstrasse und weiter ins Quartier Widum aufreihen, prägend für das Zentrum von Oberwetzikon. Der privat genutzte Schlosspark macht dabei den Auftakt, gefolgt vom lärmumtosten öffentlichen Grünraum um die reformierte Kirche herum, dem ruhigen, etwas versteckten halb-privaten Grünraum hinter dem Pfarrhaus sowie den privaten Grünräumen, den Gärten, im Testplanungsgebiet. Weiter nordwärts umfasst das Quartier Widum weitere grosse Grünflächen in Form von Wiesen, wobei auf einer dieser Wiesen ein Quartierpark angedacht ist. Die Aussenräume des Schlosses und der Kirche wirken wie Schollen, welche im Häusermeer treiben.

Dieser Analyse folgend schlagen die Verfasser die Verlegung der Strandbadstrasse um eine Haustiefe nach Osten vor, so dass diese zur achsialen Fortsetzung der Kirchgasse wird. Daraus anschliessend soll zur Überbauung Impuls hin ein öffentlich zugänglicher Grünraum installiert werden.

Analog zur Kirche soll auch dieser neue Grünraum mit einem maximal 30 m hohen Gebäude (nachfolgend Turm genannt) akzentuiert werden. Dieses markiert zugleich die langfristig mögliche S-Bahnhaltestelle Oberwetzikon. Der Kirchturm bleibt jedoch das höchste Gebäude in Oberwetzikon, der Blick darauf soll möglichst unverstellt bleiben.

Situationsplan mit teilweise bestehender, teilweise neuer Bau- und Grünraumstruktur



Bebauung und Nutzungsverteilung

Die Verdichtung des Quartiers konzentriert sich entlang des Bahndammes in Form eines Hochhauses und eines langen Zeilenbaus. Damit können andernorts im Quartier grössere zusammenhängende Grünräume freigespielt werden. Gegen die Kernzone hin wird die Dichte reduziert. Die unterschiedliche Verteilung der Dichte kann über die Beteiligung an Infrastruktur- anlagen oder monetär ausgeglichen werden.

Es werden mit dem "Dörfli", dem "Pfarrhaus-Areal", der "Usterstrasse", dem "Turm" und dem Gebäude "Am Bahndamm" verschiedene Gebäudetypologien mit unterschiedlicher Orientierung angeboten, um vielfältige Wohn- und Lebenswelten zu schaffen. Es werden weitere konkrete Vorschläge bezüglich des Bewohnersegmentes in den einzelnen Neubauten gezeigt.

Baubauungstypologie



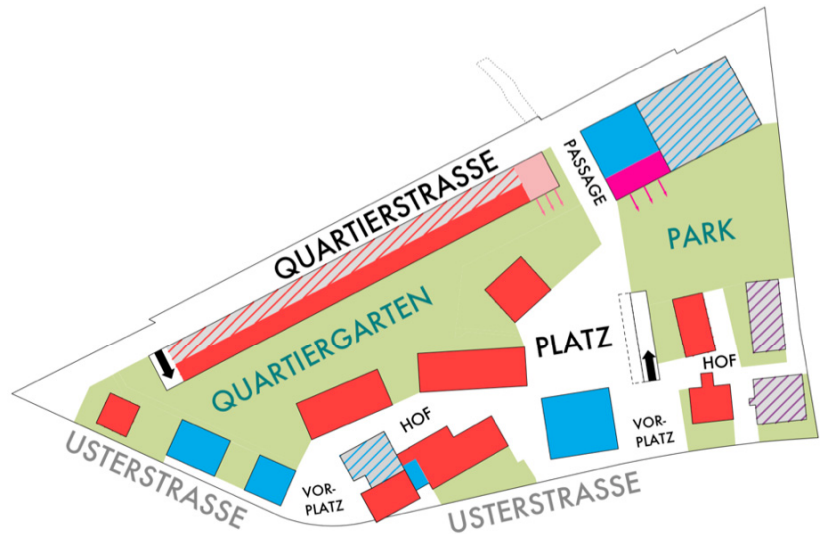
Der Turm dient als Merkmalspunkt auf der Achse Bahnhof Wetzikon – Widum und zeigt den Standort der Unterführung als verbindendes Element. Während das Erdgeschoss des Turmes eine publikumsorientierte Nutzung wie Restaurant oder Kindertagesstätte aufweisen soll, sind in den oberen Geschossen privates Wohnen oder auch eine Hotelnutzung denkbar. An den Turm schliesst ein niedriges Gewerbegebäude an, welches zum Beispiel vom bestehenden Gartenbauunternehmen als Werkstandort genutzt werden könnte.

Die Neubauten im Übergang zur Kernzone bilden zusammen mit dem Bestand Hofbereiche aus. Diese dienen der Erschliessung der angrenzenden Bauten. Durch die Konzentration der Erschliessungsflächen sollen wiederum Flächen freigehalten werden. In der Gesamtbilanz reduziert sich der Grünflächenanteil von ca. knapp 50% auf rund 40%.

Die Reiheneinfamilienhäuser im "Dörfli" ergänzen die bestehende, gleichartige Struktur der Flarzbauten. An bestimmten Lagen ist eine Wohnnutzung auch im Erdgeschoss denkbar, z.B. am Dorfplatz oder im "Dörfli".

Nutzungen in den Erdgeschossen

- Wohnen EG
- ▨ Wohnen Hochparterre
- EG Dienstleistungen / Ladenfläche
- ▨ EG Gewerbeflächen
- ▨ EG Pfarrei
- Café
- Kita



Aussenräume

Die Aussenräume weisen Abstufungen bezüglich ihres Grades an Öffentlichkeit auf. Der Quartierplatz und der Quartierpark sind für jederman zugänglich und sollen der Begegnung zwischen Bewohnern und Passanten im Zentrum von Oberwetzikon dienen. In den Höfen zirkulieren überwiegend die direkten Anstösser und deren Besucher. Die Quartiergärten werden beibehalten und sind den Anwohnern vorbehalten.

Erschliessung

Der östliche Teil des Testplanungsgebietes soll von der Usterstrasse her über die Strandbadstrasse erschlossen werden. Alternativ dazu kann die Erschliessung auch über die neue Quartierstrasse erfolgen, welche entlang des Bahndammes erstellt werden soll und den westlichen Teil des Testplanungsgebietes erschliesst. Diese Lage bündelt alle lärmverursachenden Verkehrsträger auf der Nordseite der dortigen Wohnbauten. Die Gebäude werden dementsprechend rückwärtig erschlossen. Die Quartierstrasse soll eine gewisse Breite aufweisen, um im Sinne einer Wohnstrasse auch eine gewisse Aufenthaltsqualität anbieten zu können, welche z.B. Kinderspiel zulässt.

Aussenraum- und Erschliessungsstruktur

- Öffentliche Durchwegung
- ▨ Mischverkehrsflächen (Zufahrt TG, Besucher-PP)
- Hofstruktur
- gemeinschaftliche und öffentliche Grünflächen
- ▨ Private Gärten
- ↑ Zufahrt Sammelgaragen

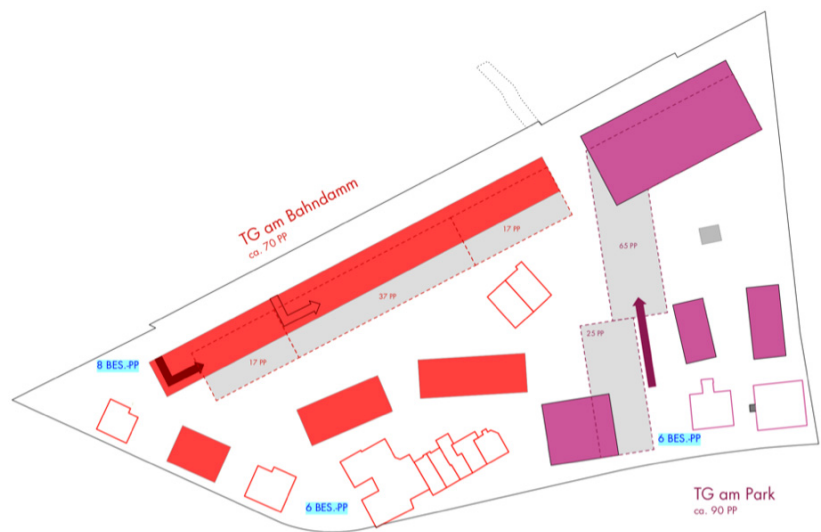


Parkierung

Die Parkierung wird unterirdisch gelöst. Vorgeschlagen werden zwei Sammelgaragen, welche mehrheitlich auf den Grundstücken Weilenmann und Scheibler liegen. Wer auf dem eigenen Grundstück keine Parkplätze erstellen kann oder will, erwirbt einen Parkplatz in den Sammelgaragen. Deren Zufahrten sind so nahe wie möglich bei der Usterstrasse angeordnet, um quartierintern so wenig motorisierten Verkehr wie möglich zu haben. Einzelne Besucherparkplätze auf den Vorplätzen und in den Höfen sind denkbar.

Für die Realisierung der Erschliessungs- und Parkierungsanlagen sind Kooperationen unter den einzelnen Grundeigentümern notwendig.

Sammelgaragen

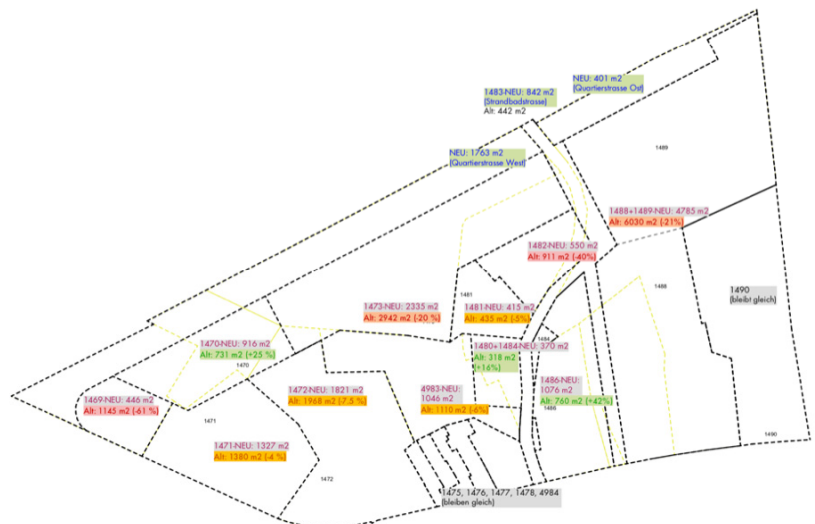


Parzellierung

Die heutige eher kleinteilige Parzellenstruktur westlich der Strandbadstrasse soll teilweise zugunsten grösserer, zusammenhängender Flächen neu organisiert werden. Hierfür müssen einzelne Grundstücksflächen abgetauscht werden und Grenzberichtigungen vorgenommen werden. Bestehende Gebäude werden dadurch jedoch nicht tangiert.

Flächentransformation

- Parzellenfläche wird mehr als 30% kleiner
- Parzellenfläche wird 15-29 % kleiner
- Parzellenfläche wird 1 - 15 % kleiner
- Parzellenfläche wird grösser
- Parzellenfläche bleibt gleich



Etappierung

Es werden verschiedene Varianten einer etappierten Umsetzung ausgewiesen. In einer ersten Etappe könnten die Sammelgaragen mit den grossen Neubauvolumen sowie die Quartierstrasse und der Quartierplatz erstellt werden. In einer zweiten Etappe könnten punktuell die kleineren Bauvolumen realisiert werden.

1. Etappe



2. Etappe



3. Etappe



Kenndaten

	Bestand *	Neu **
Baumassenziffer (BZ)	1.34	4.36
Geschossfläche (GF)	8'400 m ²	21'500 m ²
Anzahl Einwohner ***	170	430

* Die bestehende oberirdische BZ, GF und Anzahl Einwohner wurden durch das Büros SKW approximativ berechnet, basierend auf Kataster, Flugaufnahmen und Fotos; keine Genauigkeit wie bei Projektierung oder Baubewilligungsverfahren! Die Weg- und Strassenparzellen Kat.-Nr. 1483, 1487, 7958 und 8398, die Brunnen-Parzelle Kat.-Nr. 1485 sowie die Parzelle der SBB Kat.-Nr. 1597 wurden nicht in die Berechnungen mit einbezogen, private Grundstückszufahrten jedoch schon. Werte gerundet.

** Nur oberirdische Geschossflächen und Gebäudevolumen. Werte gerundet.

*** Annahme: 50 m² Geschossfläche pro Bewohner. Werte berechnet durch SKW.

6.2 Morger Partner Architekten

Verfasser

Morger Partner Architekten AG, Basel:

Meinrad Morger, Martin Klein, Balthasar Wirz

Maurus Schifferli, Landschaftsarchitekt, Bern:

Maurus Schifferli, Melina Kistani, Kartika Sari



Situation mit neuem Bestand



Modellfoto mit neuem Bestand

Städtebauliches Konzept

Gemäss den Verfassern erfolgte die bisherige Siedlungsentwicklung von Wetzikon primär entlang der heutigen Hauptstrassen. Die Bahnlinien kamen erst später dazu und spielten lange eine untergeordnete Rolle beim Wachstum der Stadt. Der Impuls, welcher von der neuen S-Bahnhaltestelle Oberwetzikon ausgehen kann, inspiriert die Projektverfasser dazu, eine neue Verkehrsachse in Form einer Quartierstrasse durch das Testplanungsgebiet zu legen, welche eine Fortsetzung der Kirchgasse darstellt und die Strandbadstrasse ablöst.

Die städtebauliche Entwicklung soll einerseits entlang dieser Quartierstrasse erfolgen, welche nordseitig des Bahndammes weitergeführt wird und an die Elisabethenstrasse anschliesst. Als Ergänzung hierzu wird eine zweite Quartierstrasse, die sogenannte Gartengasse, parallel zum Bahndamm geführt; diese soll ebenfalls als Entwicklungstreiber fungieren.

Bebauung

Entlang dieser neuen Quartierstrasse wird, als Orientierungs- und Bedeutungspunkt in der Landschaft, ein höheres Gebäude gesetzt. Dieses rund 23 m hohe Gebäude akzentuiert die Nord-Süd-Verbindung und bildet mit den angrenzenden Gebäuden platzartige Aussenräume wie den Dorfplatz aus.

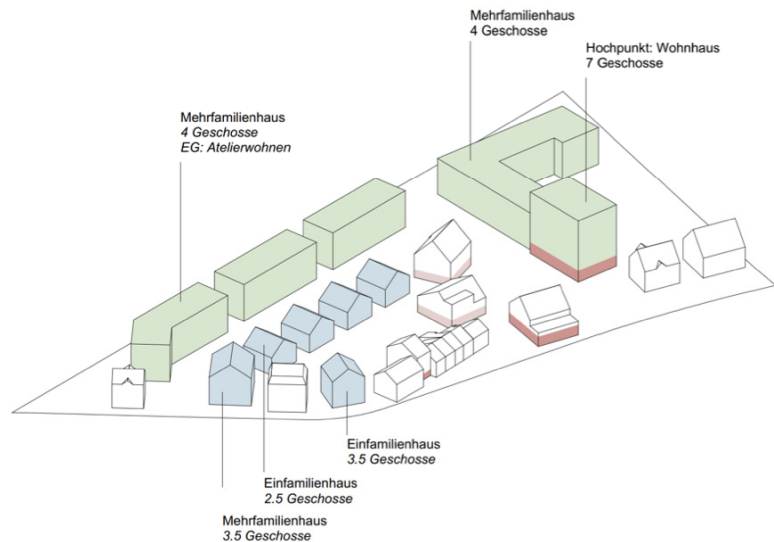
Der bauliche Bestand wird, abgesehen von den inventarisierten Gebäuden, weitgehend durch Neubauten ersetzt. Gegen die Überbauung Impuls wird eine Grossform platziert, welche mit einem grossen, kollektiv genutzten Freiraum Abstand gewinnt zu den Nachbarbauten hin. Das höhere Gebäude ist in diese Grossform eingebunden. Entsprechend der prominenten Lage sind im Erdgeschoss publikumsorientierte Nutzungen wie Verkauf, Gastronomie und weiteres Gewerbe anzuordnen, um den öffentlichen Raum zu beleben. An allen anderen Lagen ist im Erdgeschoss auch eine Wohnnutzung denkbar.

Bebauungsstruktur mit Freiräumen und neuer Quartierserschliessung



Geschossigkeit und Nutzungsverteilung

- Neubau: Wohnen Mehrfamilienhaus
- Neubau: Wohnen Einfamilienhaus
- Nutzung EG: Gastro, Verkauf, Gewerbe
- Nutzung EG: Gastro, Verkauf, Gewerbe möglich



Zwischen Bahndamm und neuer Quartierstrasse, im Situationsplan Gartengasse genannt, werden grossvolumige Zeilenbauten vorgeschlagen, welche mit ihrer parallelen Ausrichtung zur Bahnlinie die Ost-West-Verknüpfung des Testplanungsgebietes mit den angrenzenden Stadtquartieren verstärkt. Zwischen den Quartierstrassen und der Usterstrasse ergänzen Ein- und Mehrfamilienhäuser den inventarisierten Baubestand und umschliessen so einen grösseren Freiraum mit individuellen Gärten.

Die Gartengasse ermöglicht den Gebäuden auf beiden Seiten der Strasse eine Adressbildung, also ein direkter Zugang zu den Gebäuden von der Strasse aus, welche die Identifikation der Bewohner mit ihrem Zuhause stärken und Besuchern die Orientierung erleichtern soll. Die Gartengasse ist jedoch nicht als rein verkehrsorientierter Strassenraum gestaltet; sie soll auch Begegnungs- und Aufenthaltsfunktionen übernehmen und ein entsprechend niedriges Temporegime aufweisen.

Entlang der Usterstrasse wird die bestehende Bebauung punktuell durch Solitärbauten ergänzt.

Freiräume

Der Öffentlichkeit stehen die Quartierstrassen und insbesondere der Dorf-/Stadtplatz beim höheren Gebäude für den Aufenthalt zur Verfügung. Der rückwärtige grosse Freiraum zum L-förmigen Wohngebäude kann als zur Wohnsiedlung gehöriger Grünraum, kollektiver Garten oder als öffentlicher Freiraum gelesen werden.

Die Gebäude entlang der Gartengasse verfügen über verschiedene Freiraumtypologien: den gemeinschaftlichen Freiraum im Zentrum der Gasse, die halböffentlichen Bereiche unmittelbar bei den einzelnen Wohnbauten, den privaten Freiräumen in Form von Gärten bei den Einfamilienhäusern und den privaten Freiräumen in Form von Balkonen, Terrassen oder Loggien bei den Zeilenbauten.

Erschliessung und Parkierung

Die beiden Quartierstrassen sollen ein niedriges Geschwindigkeitsregime aufweisen (Tempo 20 oder Tempo 30), um genügend Aufenthaltsqualität für Fussgänger und Radfahrer, aber auch für die Anwohner zu schaffen. Die genauen Querschnittsmasse sind dabei noch auf die Geschossflächen und Anzahl Parkplätze abzustimmen, um ein optimales Gleichgewicht zwischen Erschliessungsqualität und Minimierung der Verkehrsflächen zu erhalten. Denkbar ist auch die Ausbildung von zwei Stichstrassen mit durchgehenden Fuss- und Radwegen.

Die Parkierung soll weitgehend unterirdisch stattfinden. Vorgeschlagen werden zwei grosse Einstellhallen unter den grossvolumigen Baukörpern.

Erschliessung und Adressierung

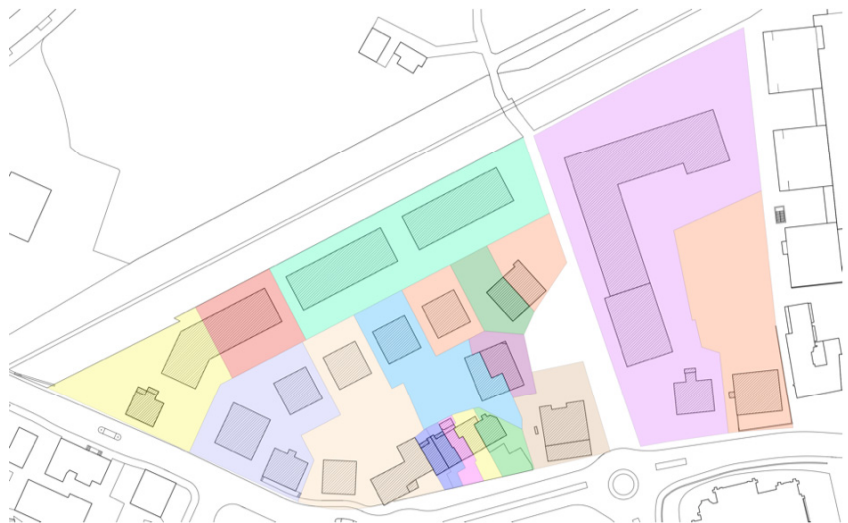


Parzellierung

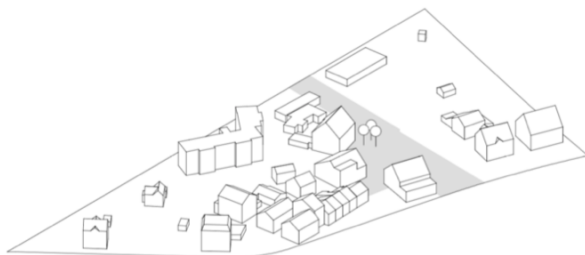
Die Parzellierungsstruktur muss bei der vorgeschlagenen Bebauung teilweise in ihrer Geometrie angepasst werden. Der Schwerpunkt des Neubestandes entspricht dabei demjenigen des Altbestandes.

Rechts: neue Bebauung in neuer
Parzellierungsstruktur

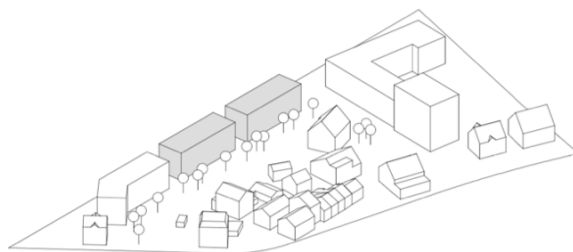
Unten: neue Bebauung in bestehender
Parzellierungsstruktur



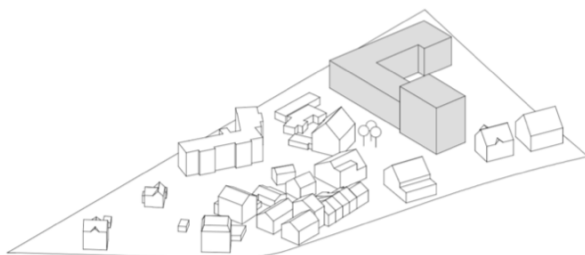
Etappierung



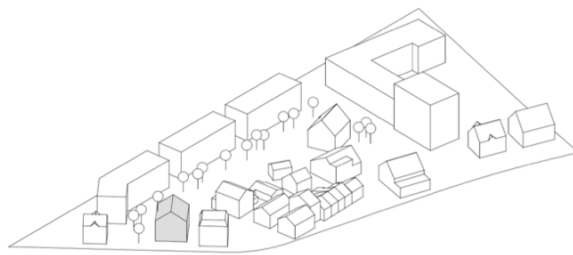
1 Dorfplatz



4 Vervollständigung Gasse, Mehrfamilienhäuser



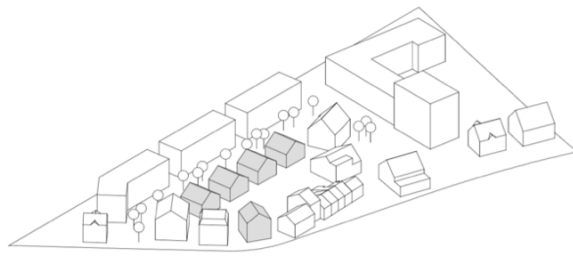
2 Grossform, Haus Scheibler



5 Kopfsituation Garten-Gasse / Usterstrasse



3 Garten-Gasse, Mehrfamilienhaus



6 Einfamilienhäuser übrige Parzellen, private Gärten

Kenndaten

	Bestand *	Neu **
Baumassenziffer (BZ)	1.34	4.65
Geschossfläche (GF)	8'400 m ²	20'700 m ²
Anzahl Einwohner ***	170	414

* Die bestehende oberirdische BZ, GF und Anzahl Einwohner wurden durch das Büros SKW approximativ berechnet, basierend auf Kataster, Flugaufnahmen und Fotos; keine Genauigkeit wie bei Projektierung oder Baubewilligungsverfahren! Die Weg- und Strassenparzellen Kat.-Nr. 1483, 1487, 7958 und 8398, die Brunnen-Parzelle Kat.-Nr. 1485 sowie die Parzelle der SBB Kat.-Nr. 1597 wurden nicht in die Berechnungen mit einbezogen, private Grundstückszufahrten jedoch schon. Werte gerundet.

** Nur oberirdische Geschossflächen und Gebäudevolumen. Werte gerundet.

*** Annahme: 50 m² Geschossfläche pro Bewohner. Werte berechnet durch SKW.

6.3 Salewski & Kretz Architekten

Verfasser

Salewski & Kretz Architekten GmbH, Zürich:

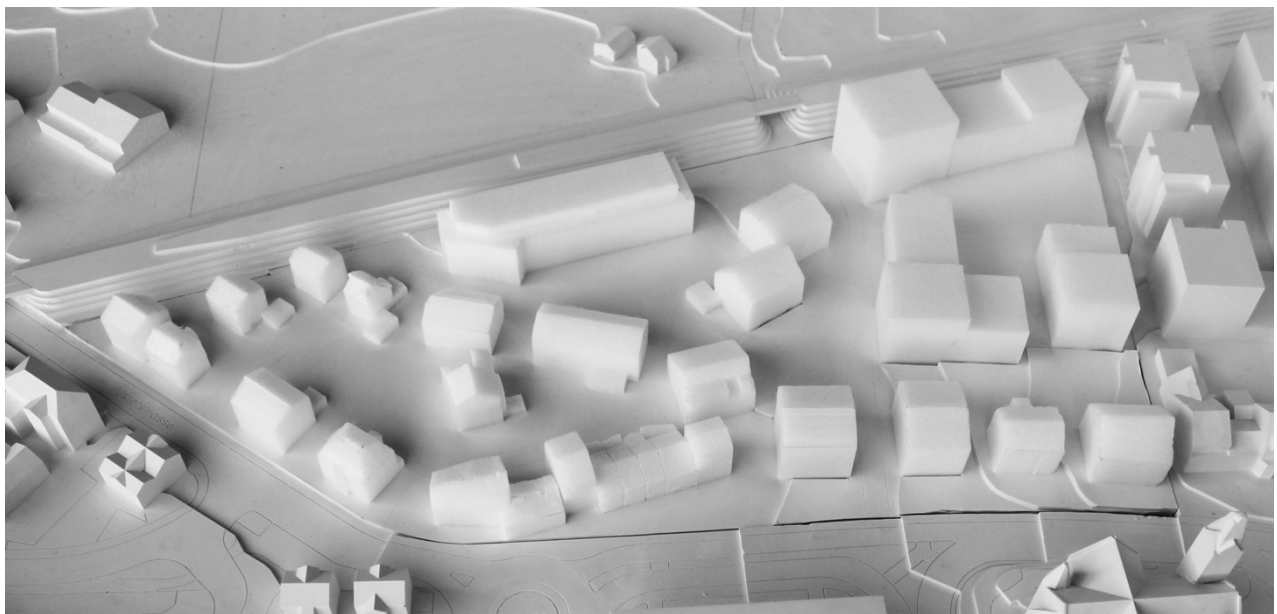
*Christian Salewski, Simon Kretz, Louis Wangler, Anouk Wetli,
Felix Ledergerber, Chloé Constantini*

Beglinger + Bryan Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich:

Jonas Beglinger, Jeremy Bryan, Valentin Wyss



Situation mit neuem Bestand



Modellfoto mit neuem Bestand

Städtebauliches Konzept

Die Verfasser weisen auf die spezielle Lage des Testplanungsgebietes an der Schnittstelle zwischen der motorfahrzeugorientierten Verkehrsverbindung Bahnhof Wetzikon – Zentrum Oberwetzikon und der Verbindung für den Langsamverkehr zwischen dem See- und Riedgebiet im Norden und dem Ackerland mit Waldflächen im Süden hin. An dieser Schnittstelle bestehen mit dem Richtplaneintrag der S-Bahnhaltestelle Oberwetzikon sowie den unterschiedlichen Meinungen betreffend der zukünftigen Gestaltung der Usterstrasse zwei Planungsunsicherheiten, auf die es mit dem städtebaulichen Entwurf zu reagieren gilt.

Das lineare Element der Strandbadstrasse wird beibehalten. Deren Beginn an der Usterstrasse wird jedoch um eine Haustiefe nach Osten verlegt, so dass die Strandbadstrasse zur achsialen Fortsetzung der Kirchgasse wird. Die Strandbadstrasse weitet sich aus zu einem Platz, dem Quartierplatz, bevor sie sich wieder verjüngt und unter der Bahn durchführt. Ohne S-Bahn-Haltestelle wird der Quartierplatz zum oberen Ende der Bahnhofstrasse, mit der S-Bahn-Haltestelle wird er zum Anknüpfungspunkt, zum Bindeglied zwischen Oberwetzikon und der möglichen S-Bahn-Haltestelle.

Die Verfasser haben zwei Varianten ausgearbeitet. Nachfolgend wird nur die Variante Medium beschrieben, denn die Variante Maximum wurde am Werkstattgespräch 1 als zu dicht empfunden.

Städtebauliches Konzept



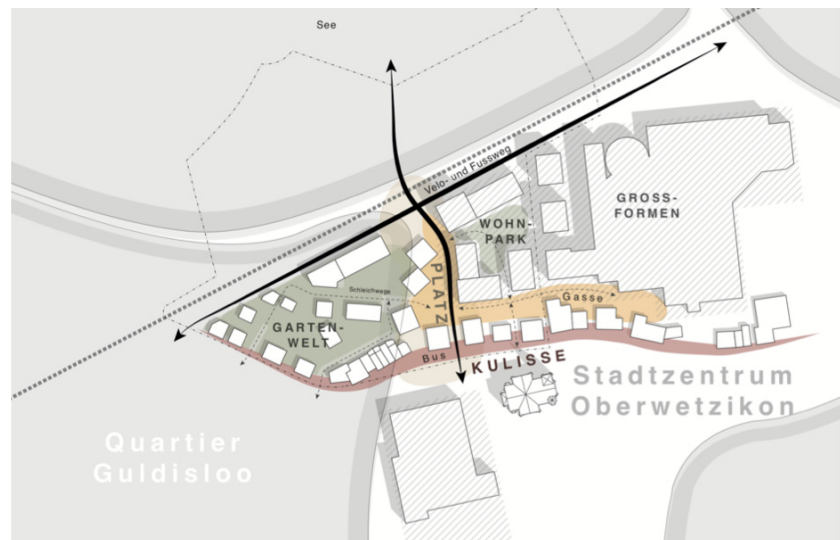
Bebauung

Östlich der Strandbadstrasse vermitteln grössere Baukörper zwischen den grossvolumigen Baukörpern des Zentrums Impuls und der Migros und der feinkörnigeren Baustruktur westlich der Strandbadstrasse.

Die zweite Reihe mit den Grossformen wird von einer Gasse begleitet, welche eine Fortsetzung darstellt des bestehenden Erschliessungsraumes zwischen Impuls und Migros und den Gebäuden an der Bahnhofstrasse respektive Usterstrasse. Die Rückseite der ersten Häuserzeile wird dadurch aufgewertet und die Gebäude erhalten nebst den kulissenartigen Hauptfassaden gegen die Hauptstrassen eine zweite bedeutsame Hausfront mit Hauszugängen. Hier vermischen sich öffentlicher Raum und private Nutzung, was mit einer entsprechenden Gestaltung sehr attraktiv sein kann. Die Gasse ist primär für Fussgänger und Velofahrer gedacht.

Entlang der Hauptstrasse eine kleinvolumigere, historische Dorfkulisse, in der zweiten Reihe die grossvolumige Stadt – dieses Prinzip ist typisch für Wetzikon und wird hier in zwei Varianten durchgespielt.

Teilräume



Am Quartierplatz bildet der geschützte Riegelbau (Strandbadstrasse 7/9) das Zentrum der Anlage. Weitere Alt- und Neubauten fassen den Platz und betonen die Wegverbindung in Nord-Süd-Richtung. Diese Wegverbindung wird mit einem höheren Gebäude bei der Unterführung noch akzentuiert. Dieses weist auf den Übergang vom Zentrum Oberwetzikon ins Quartier Widum hin und dient bei einem allfälligen späteren Bau der S-Bahnhaltestelle Oberwetzikon als fernwirksame Landmarke, gleich, wie der Kirchturm bereits heute das Zentrum von Oberwetzikon markiert. Auf Hochhäuser (Gebäude über 25 m) soll jedoch verzichtet werden, um die Kirche als Hochpunkt nicht zu konkurrenzieren.

Westlich des Quartierplatzes führen die Verfasser die als Gartenwelt bezeichnete bestehende Bau- und Freiraumstruktur weiter und ergänzen und verdichten diese durch punktuelle Neubauten. Anstelle des winkelförmigen Wohnblocks wird ein parallel zum Bahndamm stehender Neubau mit etwa gleicher Gebäudehöhe vorgeschlagen.

Die bestehende punktuelle, teilweise ergänzte Baustruktur entlang der Usterstrasse vermag das heutige Lärmproblem nicht wirklich zu lösen. Es werden verschiedene Lärmschutzmassnahmen vorgeschlagen wie beispielsweise eingeschossige Anbauten im Erdgeschoss zwischen den Häusern, so dass der Lärm nicht so tief in die Gärten eindringt und die offene Bebauungsstruktur dennoch ablesbar bleibt. Mit der Abklassierung und der Neugestaltung der Usterstrasse, z.B. als Boulevard, könnte dem Lärm ebenfalls wirksam entgegnet werden.

Nutzungen Erdgeschoss



Aussenräume

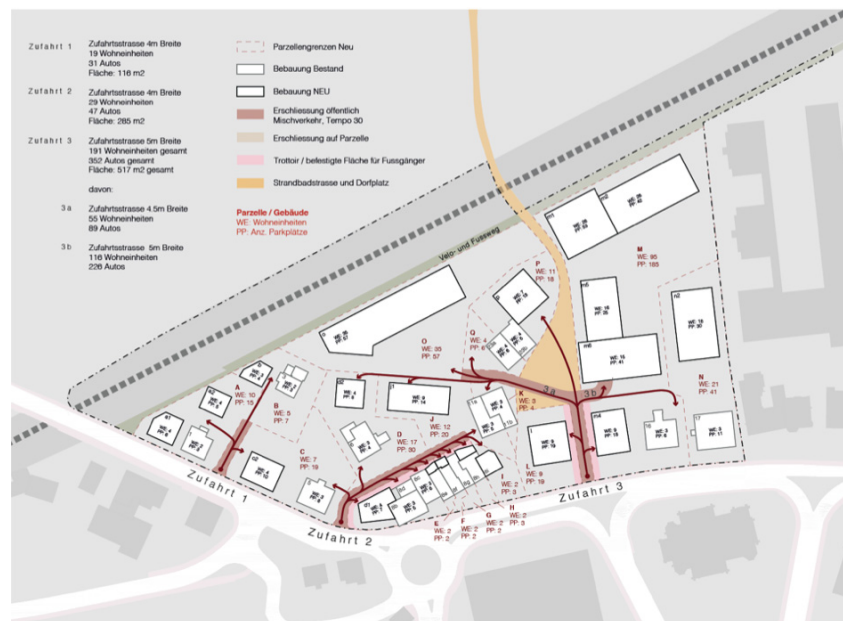
Es werden unterschiedliche Arten von Freiräumen vorgesehen: Zum einen den Quartierplatz, ein eher städtischer Freiraum mit Hartbelag, zum anderen dem Wohnen zugeordnete Freiflächen. Diese werden unterteilt in gemeinschaftliche, den grösseren Wohnbauten zugehörige Grünflächen sowie individuelle, den kleineren Wohnhäusern dienende Gärten.

Erschliessung und Parkierung

Die sechs bestehenden Zufahrten sollen zusammengefasst und auf zwei Zufahrten reduziert werden. Die Hauptzufahrt bleibt die Strandbadstrasse, wo diejenigen Grundstücke liegen, welche aufgrund ihrer Grösse am meisten motorisierten Verkehr verursachen werden. Dieser soll ab der Hauptstrasse kommend so rasch als möglich in die Tiefgaragen der jeweiligen Liegenschaften geführt werden und nicht rückwärtig entlang des Bahndammes durch das gesamte Quartier geführt werden.

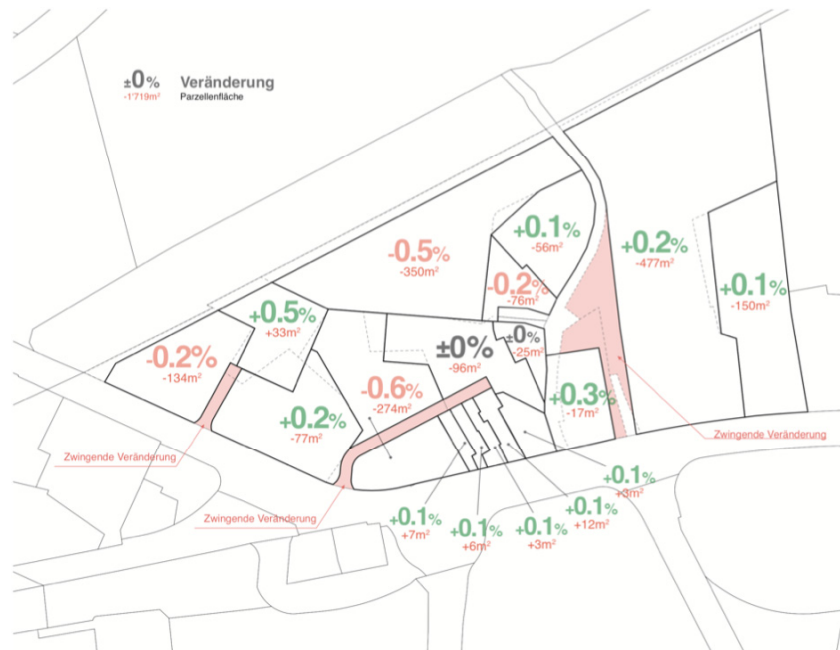
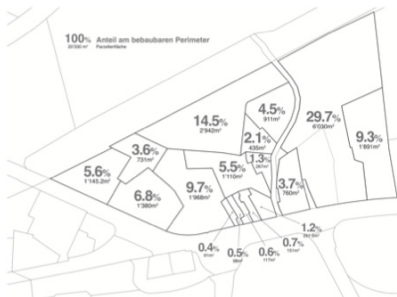
Der Quartierplatz soll zwar von Motorfahrzeugen befahren werden dürfen, es gilt jedoch das Koexistenzprinzip, also die Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer. Primär bewegen sich jedoch Fussgänger und Velofahrer über den neuen Quartierplatz, entweder ins Quartier Widum oder dereinst zur neuen S-Bahnhaltestelle. Die Zufahrt zur S-Bahnhaltestelle mit Motorfahrzeugen sollte von Norden her erfolgen, so die Meinung der Verfasser.

Erschliessungskonzept mit drei Zufahrten



Parzellierung

Rechts: neue Parzellierungsstruktur mit Angaben der prozentualen Veränderung
Unten: bestehende Parzellierungsstruktur



Kenndaten

	Bestand *	Neu **
Baumassenziffer (BZ)	1.34	4.36
Geschossfläche (GF)	8'400 m ²	26'700 m ²
Anzahl Einwohner ***	170	534

* Die bestehende oberirdische BZ, GF und Anzahl Einwohner wurden durch das Büros SKW approximativ berechnet, basierend auf Kataster, Flugaufnahmen und Fotos; keine Genauigkeit wie bei Projektierung oder Baubewilligungsverfahren! Die Weg- und Strassenparzellen Kat.-Nr. 1483, 1487, 7958 und 8398, die Brunnen-Parzelle Kat.-Nr. 1485 sowie die Parzelle der SBB Kat.-Nr. 1597 wurden nicht in die Berechnungen mit einbezogen, private Grundstückszufahrten jedoch schon. Werte gerundet.

** Nur oberirdische Geschossflächen und Gebäudevolumen. Werte gerundet.

*** Annahme: 50 m² Geschossfläche pro Bewohner. Werte berechnet durch SKW.

7. Synthese

7.1 Einleitung

Unterschiedliche städte- bauliche Konzeptionen

Die Testplanung hat gezeigt, dass für die bauliche Entwicklung des Gebietes Oberwetzikon sehr unterschiedliche städtebauliche Ansätze möglich sind. Alle drei Entwürfe respektieren den inventarisierten Baubestand in der Kernzone A und fokussieren bei ihren Bebauungs- und Parzellierungsvorschlägen auf die in der Zentrumszone A liegenden Flächen.

Der Vorschlag von Salewski & Kretz bleibt in der Zentrumszone bezüglich Bebauung und Parzellierung sehr nahe bei den bestehenden Strukturen. Ernst Niklaus Fausch nehmen die innerstädtischen Freiräume zum Thema und führen diese im Testplanungsgebiet fort. Die prägnanten Freiräume sollen die bestehenden und die neuen Bebauungstypologien miteinander verbinden. Morger Partner sehen mit der Wohnstrasse einen zweiten, städtisch dimensionierten Freiraum vor, an dessen Rändern die Neubauten auf einer weitgehend neuen Parzellierungsstruktur platziert werden.

Trotz der unterschiedlichen Bebauungs-, Freiraum- und Erschliessungstypologien weisen alle drei Entwürfe gemeinsame konzeptionelle Inhalte auf, die in den Masterplan aufgenommen worden sind und ab Kapitel 7.2 erläutert werden.

Unabhängige Entwicklung der Liegenschaften zentral

Sosehr gewisse Inhalte der Entwürfe von Ernst Niklaus Fausch und Morger Partner auf Gefallen stiessen, sosehr wurde in Zweifel gezogen, ob diese in der bestehenden Eigentümerstruktur überhaupt umsetzbar sind, da sie teilweise weitreichende nachbarschaftliche Kooperationen erfordern. Sowohl seitens der Grundeigentümer wie auch des Beurteilungsgremiums wurde immer wieder die Wichtigkeit der unabhängigen Entwicklung der einzelnen Liegenschaften betont. Die zukünftige Parzellierung soll möglichst nahe beim Bestand bleiben, so dass jeder Grundeigentümer möglichst autonom ein Bauprojekt planen und realisieren kann.

Das Beurteilungsgremium entschied daher am Werkstattgespräch 2, dass der nahe am Bestand operierende Ansatz des Büros Salewski & Kretz bei der Erstellung des Masterplans wegleitend sein soll. Dieser reagiert auch am stärksten auf die gemäss Programm gewünschte "Dreigliedrigkeit" des Testplanungsgebietes (vgl. Kapitel 2).

7.2 Städtebau

Städtebauliches Konzept

Gemäss dem wegleitenden Entwurf soll sich das Quartier Oberwetzikon bautypologisch wie folgt weiterentwickeln:

An der Gasse (1)

Zwischen der Usterstrasse und der neu geschaffenen, rückwärtigen Gasse werden die beiden Bestandesbauten durch einen Solitärbau ergänzt. Dieser reagiert auf die bestehende, städtebaulich besondere Situation entlang der Usterstrasse, in dem er sich bezüglich Fussabdruck, Lage und Ausrichtung an seinen Nachbarn orientiert. Der Solitärbau kann jedoch um ein bis zwei Vollgeschosse höher in Erscheinung treten.

Am Platz (2)

Südseitig des neuen Platzes wird ein Ersatzneubau erstellt, nordseitig des Platzes wird der Bestand durch einen Solitärbau ergänzt. Beide richten sich bezüglich Fussabdruck, Lage und Ausrichtung an den Bestandesbauten aus. Der südseitige Baukörper kann ein bis zwei Vollgeschosse mehr aufweisen, der nordseitige Baukörper übernimmt die Geschossigkeit seines Nachbarn.

Flarzhäuser (3)

Die Flarzhäuser bilden eine eigenständige, homogene Häusergruppe, welche weiterhin erhalten und gepflegt werden soll. Ersatzneubauten sind vorbehältlich allfälliger Schutzmassnahmen möglich.

Gartenwelt (4)

In der Gartenwelt wird die bestehende Baustruktur punktuell mit maximal viergeschossige Neubauten ergänzt. Entlang der Usterstrasse orientieren sich die Neubauten bezüglich Fussabdruck, Lage und Ausrichtung an den dortigen Bestandesbauten. In der zweiten und dritten Bautiefe geniessen Neubauten bezüglich Fussabdruck, Lage und Ausrichtung mehr Spielraum.

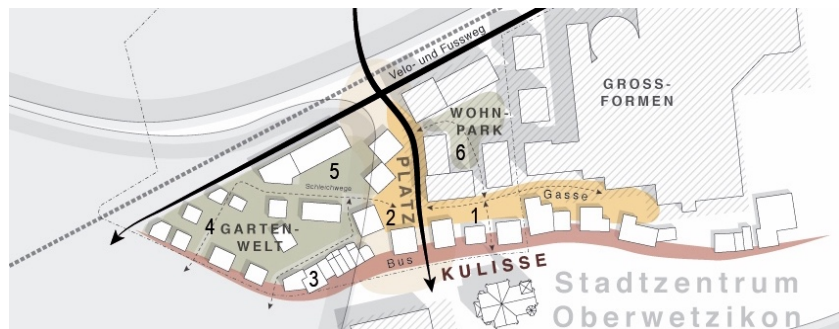
Am Bahndamm (5)

Am Bahndamm wird der winkelförmige Wohnblock durch einen parallel zum Bahndamm stehenden Neubau mit fünf Vollgeschossen ersetzt.

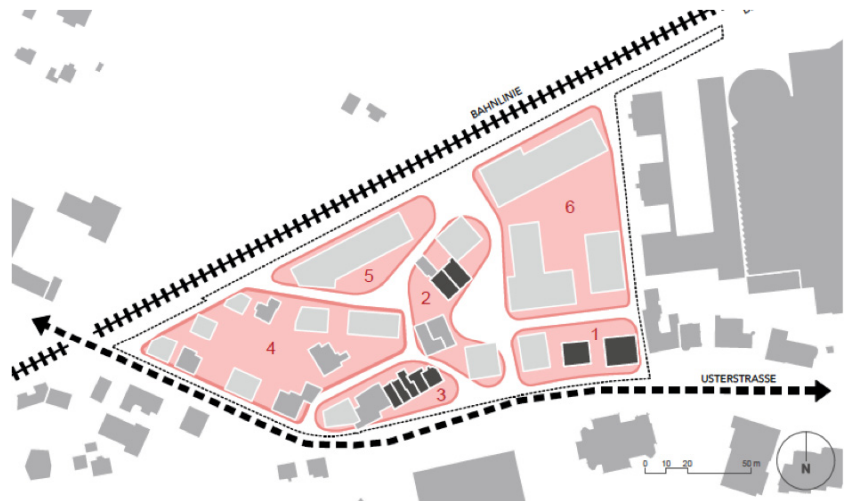
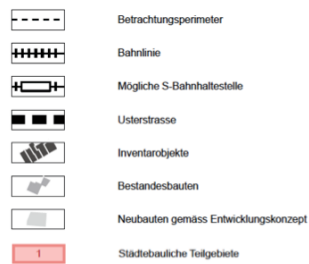
Wohnpark (6)

Der neu konzipierte Wohnpark wird durch verschiedene grossvolumige Baukörper mit fünf Vollgeschossen gebildet. An der Schnittstelle Bahnlinie-Strandbadstrasse wächst einer der Gebäudekörper auf acht Vollgeschosse an.

Plan mit den Teilgebieten als Basis für die weitere Unterteilung des Gebietes im Masterplan (Quelle: Salewski & Kretz)



Schema "Städtebau" aus dem Masterplan



7.3 Freiräume

Öffentliche Platzräume

Gebäude des Wohnparks definieren zusammen mit weiteren Neubauten sowie den Bestandesbauten einen öffentlichen Platz. Über diesen Platz führt die teilweise nach Osten verlegte Strandbadstrasse. Der Platz dient dem Quartier als Aufenthalts- und Verkehrsfläche mit niedrigem Geschwindigkeitstempo und ist entsprechend zu gestalten. Den Platzrändern, also dem Übergangsbereich zwischen öffentlichen, halböffentlichen und privaten Nutzungen, ist bei der Gestaltung besondere Beachtung zu schenken.

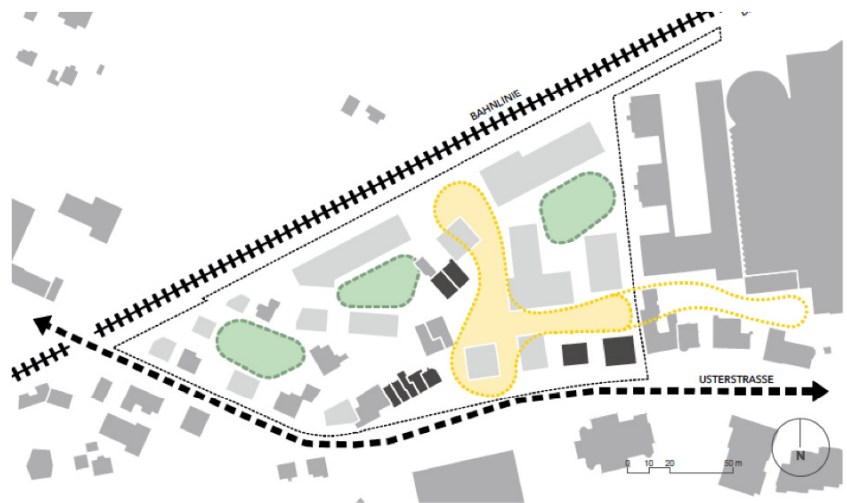
Die Strandbadstrasse weitet sich an ihrem Anfang und Ende platzartig aus. Gegen die Usterstrasse hin bietet die Ausweitung den dort wartenden Busspassagieren wie auch den entlang der Usterstrasse gehenden Fussgängern genügend Raum. Gegen die Bahnunterführung hin leistet die platzartige Ausweitung ein weitgehend gefahrloses Kreuzen zwischen den beiden rechtwinklig aufeinandertreffenden Fuss- und Velowegen.

Öffentliche Strassen- und Gassenräume

Öffentliche Strassenräume sind ebenfalls wichtige Freiräume. Aufgrund des geplanten niedrigen Geschwindigkeitsregimes bieten sich die Strandbadstrasse wie auch die weiteren, noch zu erstellenden Zufahrtswege und -strassen bei entsprechender Gestaltung als Bewegungs- und Aufenthaltsräume für das Quartier an.

Entsprechend der Festlegung im Teilrichtplan Zentrum schafft die Gasse die gewünschte rückwärtige Fuss- und Radwegverbindung vom Züri-Oberland-Märt hin zum Quartier Oberwetzikon sowie weiter zum Quartier Widum im Norden der Stadt und zum Quartier Guldiloo im Westen der Stadt.

Schema "Freiräume" aus dem Masterplan



Halbprivate Frei- und Grünräume

Die Gebäude entlang der Usterstrasse weisen heute Vorgärten auf, sofern ihr Erdgeschoss nicht gewerblich genutzt wird oder in früheren Zeiten genutzt wurde. Bei bodennaher Wohnnutzung sind gegenüber dem öffentlichen Raum entlang der Usterstrasse wie auch andernorts im Testplanungsgebiet Vorgärten einzuplanen. Diese werden im Gestaltungsplan verortet.

Private Frei- und Grünräume

Die privaten Gärten bilden bereits heute ein wesentliches Merkmal des Quartiers Oberwetzikon. Diese sollen auch bei einer Verdichtung weitgehend erhalten werden. Zu den privaten Gärten gehören die von den Hausbewohnern gemeinschaftlich genutzten, begrünten Freiräume grösserer Überbauungen wie dem "Wohnpark" oder der Überbauung "Am Bahndamm". Weiter zählen auch die individuell genutzten Gärten der kleineren Wohnhäuser dazu. Die Abgrenzung der Gärten soll durch niedrige Grünelemente, bewachsene Zäune und dergleichen erfolgen, so dass die visuelle Durchlässigkeit gewahrt bleibt.

Zu den privaten Freiräumen gehören auch Aussenräume wie Balkone, Loggien und Terrassen respektive Dachterrassen. Sie bilden eine wichtige Erweiterung des privaten Wohnraums.

Die Gestaltung und Nutzung der privaten Frei- und Grünräume ist primär Sache der Grundeigentümer. Im Rahmen des Gestaltungsplans können für private Freiräume, welche an öffentliche Strassen-, Weg- oder Platzräume angrenzen, Vorgaben bezüglich Gestaltung, Ökologie oder Lärmschutz gemacht werden. Zudem können, in Anlehnung an Art. 47 der Bau- und Zonenordnung der Stadt Wetzikon, Vorgaben bezüglich des Ausmasses an Freifläche gemacht werden (mind. 20% gemäss BZO).

Keine öffentlichen Frei- flächen geplant

Aufgrund verschiedener in Gehdistanz liegenden öffentlichen Anlagen mit Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten wird auf die Erstellung einer öffentlichen Parkanlage oder eines Spielplatzes im Quartier Oberwetzikon verzichtet.

7.4 Nutzungen

Nutzweise

Wie bisher steht auch in Zukunft die Wohnnutzung im Vordergrund. Erwünscht ist jedoch auch ein gewisses Mass an Flächen für Büros, Dienstleistungsbetriebe sowie mässig störendes Gewerbe. Stark verkehrserzeugendes Gewerbe, wie zum Beispiel Fachmärkte oder grössere Detailhandelsgeschäfte, ist nicht gewollt und soll im Rahmen des Gestaltungsplans ausgeschlossen werden.

Nutzungsanteile

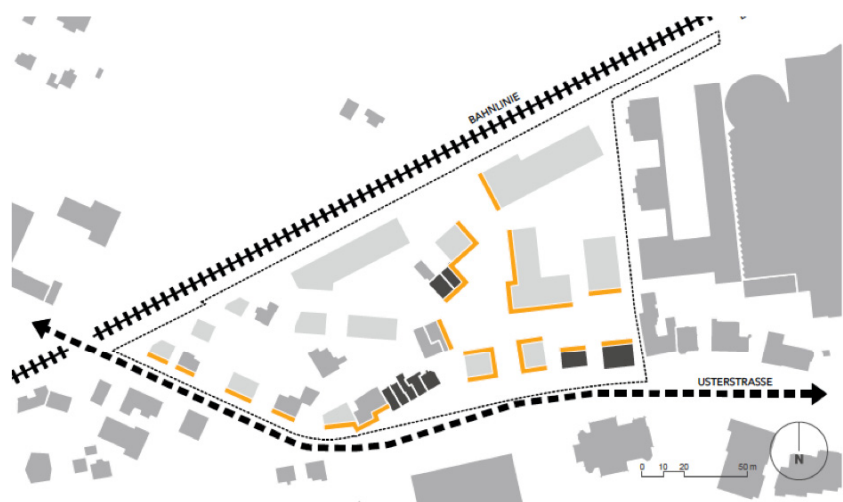
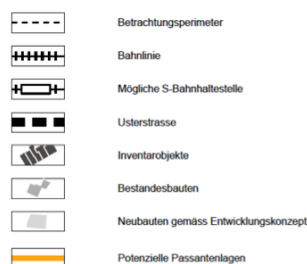
Gemäss Praxis des Kantons Zürich und der Stadt Wetzikon müssen in Mischgebieten, wie es auch die Zentrumszone A darstellt, mindestens 20% der zulässigen Nutzflächen bzw. -volumen gewerblich genutzt werden.

Nutzungsanordnung

An den Rändern von öffentlichen Plätzen, Strassen und Wegen, also an potenziellen Passantenlagen, sind publikumsorientierte Nutzungen wie Verkauf, Gewerbe, Büros, Ateliers u. dgl. erwünscht. Die Erdgeschosse sind bezüglich Grundriss und Raumhöhe entsprechend auszubilden. Ebenso sind die Vorbereiche, also die Übergänge zwischen öffentlichem Raum und publikumsorientierter Nutzung, demgemäss zu gestalten. Der Gestaltungsplan kann hierzu Vorgaben machen.

Grundsätzlich sind auch an publikumsorientierten Lagen Wohnnutzungen im Erdgeschoss denkbar. Hier ist den abweichenden Bedürfnissen der Wohnnutzung gegenüber der Nutzung des öffentlichen Raumes mit einer entsprechenden Ausbildung der Erdgeschosse (z.B. Hochparterre) und Vorbereiche (z.B. Vorgärten) zu begegnen.

Schema "Nutzungen"
aus dem Masterplan



Erschliessungskonzept für den motorisierten Verkehr

7.5 Verkehrserschliessung und Parkierung

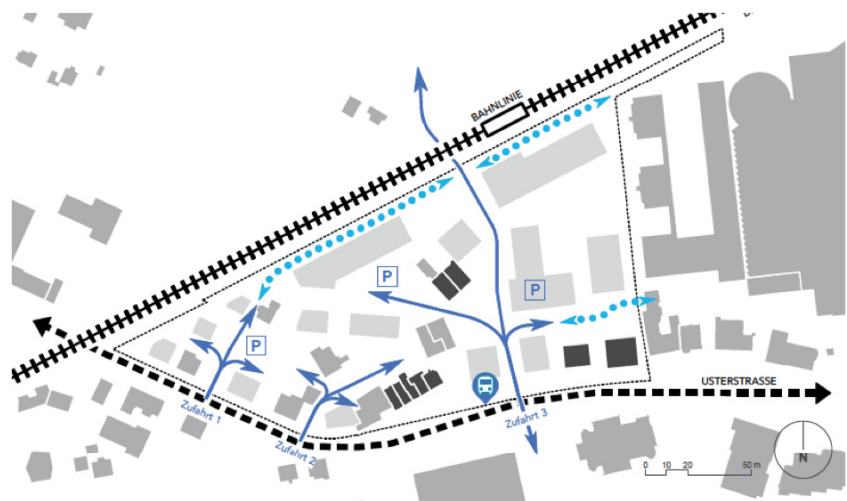
Gemäss den Vorgaben des PBG § 240 Abs. 3 und des Amtes für Verkehr des Kantons Zürich sind Grundstücke an Staatsstrassen möglichst rückwärtig zu erschliessen. In diesem Sinne sieht der wegleitende Entwurf eine Reduktion der Anzahl Zufahrten von heute sechs auf drei Zufahrten vor, wie nachfolgende Abbildung zeigt. Die Zufahrten sollen als Stichstrassen ausgebildet werden.

Die verbindliche Festlegung, welches Grundstück über welche Zufahrt erschlossen werden soll, erfolgt im Rahmen der Gestaltungs- und Quartierplanung. Die nachfolgende Zuordnung bildet die konzeptionelle Basis für diese Festlegungen, beinhaltet jedoch noch eine gewisse Unschärfe.

Das gesamte Quartier soll im Minimum eine Tempo 30-Zone werden. Im Bereich der öffentlichen Platzräume, d.h. entlang der Strandbadstrasse, ist Tempo 20 zu prüfen.

Die nachfolgend genannten Gebiete entsprechen der Einteilung gemäss Kapitel 7.2. Die Nummerierung der Zufahrten entspricht dem Schema "Verkehrserschliessung und Parkierung" gemäss Masterplan. Dieses basiert auf der Abbildung "Erschliessungskonzept mit drei Zufahrten" auf Seite 36.

Schema "Verkehrserschliessung
und Parkierung" aus dem Masterplan

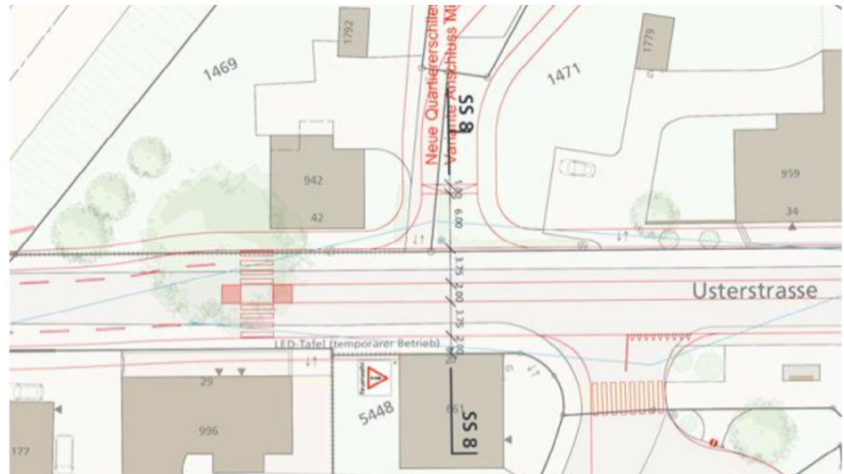


Zufahrt 1

Das kantonale Amt für Verkehr hat im Zusammenhang mit der Instandsetzung der SBB-Unterführung für die Zufahrt 1 verschiedene Varianten geprüft und diese anlässlich der Informationsveranstaltung vom 9. November 2017 den Vertretern der Stadt Wetzikon und den Grundeigentümern präsentiert. Der Kanton favorisiert die Variante "Damm". Das Beurteilungsgremium und mit ihm die direkt betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, aber auch das Architekturbüro Salewski & Kretz sprechen sich klar für die Variante "Mitte" aus, um die geschätzten 20 Wohneinheiten im westlichen und mittleren Teil der "Gartenwelt" zu erschliessen.

Variante "Mitte"

(Quelle: Amt für Verkehr, Stand 9.11.17)



Argumentation

Folgende Gründe sprechen für die Beibehaltung dieser Erschliessung und der Nutzung als Zufahrt 1, wobei die Kritikpunkte des Amtes für Verkehr mitberücksichtigt wurden:

- Die bestehende Zufahrt liegt im Schnittpunkt der drei zu erschliessenden Grundstück; sie ist ortsbaulich logisch angeordnet und somit einfach begreif- und nutzbar.
- Die bestehende Erschliessung kann mit wenig Aufwand an ein höheres Verkehrsaufkommen angepasst werden. Der Landverschleiss und die Versiegelung halten sich somit in Grenzen, was im Sinne der haushälterischen Bodennutzung und der Ökologie ist.
- Der städtebauliche Entwurf sieht ca. 20 Wohneinheiten vor. Es ist nur mit einem geringfügig höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen, zumal sich das Gebiet in Zentrumslage befindet und gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen ist. Eine Konfliktsituation mit dem Knoten Talstrasse erscheint daher wenig wahrscheinlich.
- Einer allfälligen Konfliktsituation mit dem Knoten Talstrasse kann mit einem Linksabbiegeverbot Richtung Stadtmitte begegnet werden.
- Ein Linksabbiegeverbot wäre auch eine Lösung für die durch das Gebäude Usterstr. 42 eingeschränkte Sicht auf den von der SBB-Unterführung herkommenden Verkehr.
- Der Entwurf von Salewski & Kretz sieht einen separat geführten Fussweg entlang des Bahndammes vor. Das Führen des Fussverkehrs entlang des Bahndammes und die Nutzung der Zufahrt 1 durch den motorisierten Verkehr erhöht die Sicherheit für beide Verkehrsteilnehmer.
- Ein möglicher Fussgängerstreifen zwischen dem separaten Fussweg und der Zufahrt 1 dient den Fussgängern aus der "Gartenwelt" wie auch Benutzern des Fussweges. Aufgrund der fehlenden Nutzung vis-à-vis ist nicht mit vielen Querungen zu rechnen. In nächster Nähe befinden sich zudem weitere Fussgängerstreifen, welche auf gewohnten und bewährten Wunschlinien liegen.

Zufahrt 2

Die Zufahrt 2 erschliesst den östlichen Teil der "Gartenwelt" sowie die "Flarzhäuser" mit geschätzten 30 Wohneinheiten.

Zufahrt 3

Die Zufahrt 3 erfolgt über die nach Osten verlegte Strandbadstrasse. Sie erschliesst die Gebäude "An der Gasse", "Am Platz", "Am Bahndamm" sowie den "Wohnpark" mit geschätzten 190 Wohneinheiten.

Planung der Zufahrten gemäss ZGN

Die Planung der Zufahrten und der Stichstrassen erfolgt auf der Basis der Zugangsnormen des Kantons Zürich sowie der Verkehrssicherheitsverordnung. Die Verkehrsflächen der Stichstrassen sind auf das gesetzlich notwendige Minimum zu reduzieren, um das Geschwindigkeitsniveau und den Landverbrauch für die Erschliessungsanlagen tief zu halten.

Erschliessungskonzept für den nicht motorisierten Verkehr



Teilrichtplan Zentrum

Aufgrund des angestrebten tiefen Geschwindigkeitsniveaus können Fuss- und Radwegverbindungen mit Stichstrassen kombiniert werden, wobei die Stichstrassen für den nicht motorisierten Verkehr durchgängig begeh- respektive befahrbar zu realisieren sind.

Zudem sollen gemäss dem Teilrichtplan Zentrum und dem kommunalem Verkehrsplan II folgende Fusswegverbindungen angeboten werden:

- Zwischen der ersten und zweiten Baureihe ab Usterstrasse wird eine Verbindung zwischen der Strandbadstrasse und der Überbauung Impuls für Fussgänger geschaffen.
- Entlang des Bahndammes wird ebenfalls eine durchgehende Verbindung für Fussgänger angeboten. Zwischen der Strandbadstrasse und der Usterstrasse ist die genaue Lage dieser Verbindung auf die favorisierten Zufahrten abzustimmen.

Öffentlicher Verkehr

Bushaltestelle Zentrum
(bestehend)

Das Testplanungsgebiet ist durch den öffentlichen Verkehr wie folgt erschlossen:

- Die Bushaltestelle Zentrum soll im Bereich der ehemaligen Zufahrt zur Strandbadstrasse angeordnet werden. Mit der Verlegung der Strandbadstrasse entsteht dort Platz für die Anordnung eines genügend grossen und gedeckten Wartebereichs für Buspassagiere. Bei einem allfälligen Abbruch und Ersatzneubau der Liegenschaft Usterstrasse 16 vergrössert sich der Anordnungsspielraum.
- Gemäss kommunalem Richtplan ist langfristig die Erstellung einer neuen S-Bahn-Haltestelle Oberwetzikon erwünscht. Gemäss einer Machbarkeitsstudie sollen die zukünftigen Perronanlagen und deren Erschliessung ausschliesslich auf der Seite des Quartiers Widum zu liegen kommen.

S-Bahnhaltestelle Oberwetzikon
(geplant)

Parkierungskonzept

Bei grösseren Neubauten soll die Parkierung für Bewohner und Beschäftigte hauptsächlich unterirdisch in gemeinschaftlichen Sammelgaragen erfolgen. Die Zufahrtswege sind dabei kurz zu halten. Tiefgarageneinfahrten sind in die Gebäude zu integrieren. Über die Lage der Tiefgaragen wie auch über die Kostenbeteiligung an deren Erstellung und Unterhalt müssen im Rahmen der Gestaltungs- und Quartierplanung weitere Abklärungen getroffen werden.

Die bestehenden oberirdischen Parkplätze sind, soweit möglich und sinnvoll, in die unterirdischen Sammelgaragen zu verlegen. Längerfristig sollen oberirdisch nur noch Besucher- und Kundenparkplätze angeordnet werden. Dasselbe gilt für Veloabstellplätze.

Abschätzung der notwendigen Anzahl an Parkplätzen

Gemäss wegleitendem Entwurf können rund 26'700 m² Geschossfläche erstellt werden. Davon sind 20%, also rund 5'340 m² Geschossfläche gewerblich zu nutzen (vgl. Kapitel 7.4 Nutzungen). Rund 21'360 m² Geschossfläche kann für Wohnen genutzt werden.

Als Berechnungsgrundlage für die erforderliche Anzahl an Parkplätzen für Personenwagen, Motorräder und Velos ist die Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen der Baudirektion des Kantons Zürich vom Oktober 1997 zu verwenden. Entsprechend dieser Wegleitung berechnet sich der Grenzbedarf für Personenwagen-Parkplätze wie folgt:

	Bewohner/Beschäftigte	Besucher/Kunden
Wohnen	1 PP / 80 m ² mGF	+ 10% der Bewohner-PP
Publikumsorientierte Betriebe	1 PP / 80 m ² mGF	1 PP / 100 m ² mGF

Das Testplanungsgebiet ist der Güteklasse B zugeordnet. Die Stadt Wetzikon gehört zum Gemeinde Typ 2. Dies berechtigt zur Anwendung folgender Reduktionsfaktoren:

Benutzer-Kategorie Güteklasse ÖV-Erschliessung	Bewohner		Beschäftigte		Besucher Kunden	
	min. %	1) max. %	min. %	max. %	min. %	max. %
Klasse A	40	60	20	30	30	45
Klasse B	55	80	30	45	40	60
Klasse C	70	100	45	65	50	80
Klasse D	85	110	60	90	70	100
keine Güteklasse	100	120	90	110	90	110

Gemäss der oben genannten Wegleitung bewegt sich die Bandbreite der im Testplanungsgebiet unter Anwendung der Reduktionsfaktoren zulässigen Anzahl Parkplätze für Personenwagen zwischen 120 und 220 Parkplätzen. Im Rahmen des Gestaltungsplans kann von dieser Bandbreite abgewichen werden.

Auf eine Berechnung des Standardbedarfs an Veloabstellplätzen wird an dieser Stelle verzichtet, da diese für die Dimensionierung der Erschliessungsanlagen und der Bereitstellung von Parkierungsanlagen nicht gleich bedeutsam sind.

7.6 Dimensionierung

Dichte, Geschossigkeit,
Freiflächenanteil

Eines der Ziele der Testplanung war es, die Dimensionierung respektive Massstäblichkeit von Neubauten und Ersatzneubauten zu definieren und daraus die ortsverträgliche Dichte abzuleiten.

Dichte in den Teilgebieten
1 bis 4

Der begleitende Entwurf orientierte sich in den Teilgebieten 1-4 bezüglich Massstäblichkeit und Dichte an den teilweise inventarisierten Bestandesbauten. Die vorgeschlagenen Neubauten weisen ein bis zwei Vollgeschosse mehr auf als die Bestandesbauten, so dass maximal vier Vollgeschosse resultieren. Durch den geringen Massstabssprung bleibt die aus Ortsbildschutzgründen als wichtig beurteilte Silhouette entlang der Usterstrasse gewahrt. Ebenso können die für die Lebensqualität als wertvoll empfundenen rückwärtigen Privatgärten grösstenteils in ihrem Ausmass erhalten werden.

Dichte in den Teilgebieten
5 und 6

Auch in den Teilgebieten 5 und 6 wird der Bezug zur Massstäblichkeit der Bestandesbauten gesucht, um einen ortsbaulich adäquaten Übergang zwischen Bestand und möglichen Neubauten zu schaffen. Dies zeigt sich darin, dass die Mehrzahl der vorgeschlagenen Neubauten in den Teilgebieten 5 und 6 maximal fünf Vollgeschosse aufweisen. Ausnahme hiervon bildet der Gebäudekörper unmittelbar vor der Bahnunterführung: Dieser soll als Hochpunkt respektive "Landmark" mit acht Geschossen ausgebildet werden. Diese Dimensionierung der Gebäude erlaubt einen städtebaulich stimmigen Übergang zwischen inventarisierten Bestandesbauten und möglichen Neubauten.

Dichte pro Teilgebiet

Auf der nächsten Seite werden die Dichte pro Parzelle und pro Teilgebiet ausgewiesen. Die Dichte berechnet sich aus dem Verhältnis von massgeblicher Parzellenfläche zu Gebäudevolumen. Verkehrsflächen werden nicht mit einbezogen. Die Berechnung der Gebäudevolumen erfolgte nach Sia 416. Dabei wird die Geschossfläche (inkl. Fassade) mit der Gebäudehöhe (inkl. Dachaufbau) multipliziert. Es wurden nur oberirdische Geschossflächen und Gebäudevolumen mit eingerechnet.

Der Plan auf der übernächsten Seite zeigt eine mögliche neue Parzellierung (als Entwurf zu verstehen!) mit der Abgrenzung der massgeblichen Parzellenflächen und verortet die in der Tabelle aufgeführten Gebäudebezeichnungen.

Die durchschnittliche Dichte pro Teilgebiet berechnet sich aus dem Total der Gebäudevolumen pro Teilgebiet dividiert durch das Total der massgeblichen Parzellenflächen pro Teilgebiet.

Teilgebiet 1

Parzelle Kat.-Nr.	Massgebliche Parzellenfläche (m²)	Gebäude- bezeichnung	Gebäude- volumen (m³)	Baumassenziffer (m³/m²)
1488 (südlicher Teil)	587	m4	2'984	5.08
1489 (südlicher Teil)	569	16	1'352	2.38
1490 (südlicher Teil)	617	17	1'980	3.21
Total	1'173	–	6'316	Ø 3.56

Teilgebiet 2

Parzelle Kat.-Nr.	Massgebliche Parzellenfläche (m²)	Gebäude- bezeichnung	Gebäude- volumen (m³)	Baumassenziffer (m³/m²)
1486	743	l	3'132	4.22
1480 + 1484	242	11b	1'008	4.17
4983 (östlicher Teil)	306	11a	1'051	3.43
1481	359	23a	1'173	3.27
1482	855	23 b + p	3'600	4.21
Total	2'505	–	9'964	Ø 3.98

Teilgebiet 3

Parzelle Kat.-Nr.	Massgebliche Parzellenfläche (m²)	Gebäude- bezeichnung	Gebäude- volumen (m³)	Baumassenziffer (m³/m²)
1472 (südlicher Teil)	612	d1, 8b, 8c, 8d	3'391	5.54
1475	98	8e	449	4.58
1476	104	8f	438	4.21
1477	120	8g	436	3.63
1478	163	8h	539	3.31
4984	255	8i	705	2.76
Total	1'352	–	5'958	Ø 4.41

Teilgebiet 4

Parzelle Kat.-Nr.	Massgebliche Parzellenfläche (m²)	Gebäude- bezeichnung	Gebäude- volumen (m³)	Baumassenziffer (m³/m²)
1469	1'011	a1, a2, 1	3'142	3.11
1470	764	b, 3	1'462	1.91
1471	1'303	c2, 5	3'149	2.42
1472 (nördlicher Teil)	1'082	6, d2	2'847	2.63
4983 (westlicher Teil)	707	11a	2'868	4.06
Total	4'867	–	13'468	2.77

Teilgebiet 5

Parzelle Kat.-Nr.	Massgebliche Parzellenfläche (m²)	Gebäude- bezeichnung	Gebäude- volumen (m³)	Baumassenziffer (m³/m²)
1473	2'592	0	11'451	Ø 4.42

Teilgebiet 6

Parzelle Kat.-Nr.	Massgebliche Parzellenfläche (m²)	Gebäude- bezeichnung	Gebäude- volumen (m³)	Baumassenziffer (m³/m²)
1489 (nördlicher Teil)	4'397	m1, m2, m5, m6	28'014	6.37
1490 (nördlicher Teil)	1'124	n2	5'976	5.32
Total	5'521	–	33'990	Ø 6.16



Parzellierungsvorschlag von Salewski & Kretz; Farbgebung vgl. Plandarstellung Seite 6

Quartierdichte

Die massgeblichen Parzellenflächen (ohne Strassen) betragen insgesamt rund 18'600 m². Die oberirdischen Geschossflächen nach SIA 416 umfassen ca. rund 26'700 m². Das oberirdische Bauvolumen nach SIA 416 weist rund 81'100 m³ auf. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Dichte respektive Baumassenziffer von 4.36 m³/m² für das Quartier Oberwetzikon.

Gebäudelängen und Stellung von Gebäuden

Gemäss Bau- und Zonenordnung ist die Gebäudelänge in der Kernzone A auf 50 m beschränkt, für die Zentrumszone A existiert keine Beschränkung. Um die bestehende, aus Punktbauten bestehende Silhouette entlang der Usterstrasse weiterzuführen und somit auch die visuelle Durchlässigkeit zu erhalten, soll die maximale Gebäudelänge von Neubauten und Ersatzneubauten an dieser Lage auf ein kleineres Mass beschränkt werden.

Ebenfalls zur Silhouettenbildung trägt die Stellung der Bauten entlang der Usterstrasse bei. Die Altbauten stehen mehrheitlich in einem bestimmten Abstand zur Strasse. Neubauten und Ersatzneubauten an dieser Lage sollen daher in einem bestimmten Abstand zur Strasse platziert werden. Für die Baufelder entlang der Usterstrasse werden daher im Gestaltungsplan sogenannte Pflichtbaulinien zu prüfen und allenfalls festzulegen sein.

Heimatschutzobjekte

Eine Ausnahme zu den obigen Regelungen bilden die Heimatschutzobjekte, welche entlang der Uster- und der Strandbadstrasse stehen. Zulässige Ersatzneubauten müssen durch eine massstäbliche Volumetrie, einen angemessenen Abstand und eine räumliche Einbindung auf diese Altbaustruktur Rücksicht nehmen.

Keine Hochhäuser

Der gesamte Bearbeitungsperimeter ist als Gebiet ausgewiesen, in welchem Hochhäuser bis maximal 35.0 m Höhe zulässig sind. Die Testplanung hat klar aufgezeigt, dass höhere Gebäude als Orientierungspunkte erwünscht sind. Hochhäuser jedoch, also Gebäude mit mehr als 25 m Gebäudehöhe, beeinträchtigen die Präsenz der reformierten Kirche zu stark und widersprechen somit einer der Zielsetzungen für das Gestaltungsplangebiet Oberwetzikon (Art. 5 Abs. 2 BZO). Im Rahmen des Gestaltungsplans soll die Gebäudehöhe örtlich beschränkt bei maximal 25 m festgelegt werden.

Prognostizierte Anzahl an Einwohnern

Wie bereits im Kapitel 7.5 "Verkehrerschliessung und Parkierung" erwähnt resultieren aus den vorgeschlagenen Dimensionierungen rund 26'700 m² Geschossfläche. Davon stehen 80%, also rund 21'360 m² Geschossfläche, für Wohnen zur Verfügung. Wird für jeden Bewohner durchschnittlich 50 m² Wohnraum vorgesehen, so bieten die Geschossflächen Platz für 425 neue Einwohner im rund 2 ha grossen Testplanungsgebiet (ohne Fläche der SBB-Parzelle und der Strassen- und Wegflächen).

Prognose für Anzahl Beschäftigte nicht möglich

Für die gewerbliche Nutzung stehen rund 5'340 m² Geschossfläche zur Verfügung. Aufgrund der noch unbekannten Art der gewerblichen Nutzung und der damit einhergehenden Anzahl an Beschäftigten – auf 100 m² Bürofläche arbeiten in der Regel mehr Beschäftigte als auf 100 m² Ladenfläche – lässt sich hier keine verlässliche Prognose erstellen.

7.7 Umwelt

Ökologie

Der Grünraum im Quartier Oberwetzikon ist so zu nutzen und zu bewirtschaften, dass eine möglichst hohe Biodiversität entsteht. Im Zentrum steht dabei der Bahndamm, welcher gemäss kommunalem Richtplan Siedlung und Landschaft Teil eines Vernetzungskorridors ist. Federführend bei der Umsetzung von Massnahmen an den Böschungen des Bahndammes ist die Stadt Wetzikon, welche in Absprache mit den SBB ein entsprechendes Pflege- und Unterhaltskonzept ausarbeiten wird.

Auf den privaten Grundstücken sind eine Vielzahl von ökologischen Massnahmen wie Bienenhotels, Nistkästen, Retentionsflächen, Biotope, Magerwiesen, begrünte Dächer, Baumpflanzungen usw. möglich. Bei der Bepflanzung sind einheimische Gewächse zu bevorzugen. Neophyten dürfen nicht gepflanzt werden.

Die Umsetzung dieser Massnahmen liegt in der Verantwortung der Grundeigentümer. Die Stadt Wetzikon unterstützt die Grundeigentümer bei der Umsetzung von geeigneten Massnahmen. Für einzelne Massnahmen, wie z.B. für Baumpflanzungen, kann die Stadt Wetzikon Unterstützungsbeiträge sprechen.

Zur Ökologie gehört auch eine nachhaltige Bauweise. Hier wird auf die Empfehlung SIA 112/1 "Nachhaltiges Bauen – Hochbau" verwiesen. Diese dient als Grundlage für Festsetzungen im Gestaltungsplan.

Lärmschutz

Der Bearbeitungssperimeter ist im Sinne des Planungs- und Baugesetzes nicht erschlossen. Daher kommen die Planungswerte von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht zur Anwendung (vgl. Kapitel 4.7). Entlang der Usterstrasse können diese aktuell nicht eingehalten werden. Der begleitende Entwurf schlägt diesbezüglich folgende Massnahmen vor:

- Abklassierung und Neugestaltung der Usterstrasse
- Zurückversetzte, eingeschossige Zwischenbauten u. dgl.
- Einbau von Schallschutzfenstern bei Bestandesbauten
- Neuorganisation von Grundrissen bei Bestandesbauten
- Lärmschutzwirksame Grundrisse bei Neubauten

Wärmeerzeugung

Für Wetzikon besteht ein Energieplan. Gemäss Kapitel 5.3 des kommunalen Energieplans Wetzikon muss im Rahmen von Gestaltungsplänen bei Neuüberbauungen ein Zielwert von maximal 30% des zulässigen Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser an fossiler Energie nachgewiesen werden. Bei Sanierungen gilt ein Maximalwert von 50%. Dabei handelt es sich um eine Verschärfung von § 10 a. des kantonalen Energiegesetzes (EnerG), wonach fossile Energie im Umfang von maximal 80% zugelassen ist.

Massgebend für den zulässigen Wärmebedarf ist gemäss § 47 a. BBV I der Grenzwert für den Heizwärmebedarf ($Q_{h,li}$) zuzüglich dem Wärmebedarf für Warmwasser (Q_{WW}). Diese Werte werden in den Wärmedämmvorschriften der Baudirektion des Kantons Zürich definiert. Zudem darf der Heizwärmebedarf maximal 90% des jeweils maximal zulässigen Grenzwertes gemäss den kantonalen Wärmedämmvorschriften betragen.

7.8 Umsetzung

Weiteres Vorgehen

Mit der Festsetzung des Masterplans durch den Stadtrat ist eine wichtige Grundlage für die weitere Planung geschaffen worden. Anschliessend sollen gemäss §§ 83 PBG ein öffentlicher Gestaltungsplan und ein Quartierplan ausgearbeitet werden, wobei deren Perimeter das gesamte Testplanungsgebiet inklusive der Parzelle der SBB umfassen.

Öffentlicher Gestaltungsplan

Im Rahmen des öffentlichen Gestaltungsplans werden gemäss dem städtebaulichen Konzept für die einzelnen Grundstücke sogenannte Baufelder für Neubauten und Ersatzneubauten festgelegt. Weiter werden, ergänzend zur Bau- und Zonenordnung, grundeigentümerverbindliche Bauvorschriften erlassen.

Qualitätssicherung mittels Konkurrenzverfahren und Detailstudien

Der öffentliche Gestaltungsplan lässt den einzelnen Grundeigentümern einen gewissen Spielraum bei der Entwicklung ihrer Liegenschaft. Dieser Spielraum soll für die Schaffung von qualitativ hochwertigen Bauten und Freiräumen genutzt werden. Das geeignete Instrument für die Erreichung dieser Zielsetzung ist der Architekturwettbewerb. Er dient nicht nur der architektonischen Qualitätssicherung, sondern auch dem Erhalt und der Förderung der Baukultur sowie der Projektierungssicherheit. Der Stadtrat von Wetzikon unterstützt die Grundeigentümer beratend bei der Durchführung von Konkurrenzverfahren.

Die Stadt Wetzikon plant, ein Freiraumkonzept ausarbeiten zu lassen, welches die öffentlichen Räume wie Platzräume, Strassen und Wege umfasst. Dieses soll als Grundlage für die zukünftige Gestaltung und Nutzung der öffentlichen Räume dienen.

Quartierplan

Im Quartierplan gemäss §§ 123 PBG werden die Erschliessung, die Ausstattung und Ausrüstung mit gemeinschaftlichen Anlagen festgelegt sowie die Übernahme der Kosten geregelt. Bei der zukünftigen Parzellierung werden die heutigen Grundeigentumsverhältnisse entsprechend dem begleitenden Entwurf so weit als möglich berücksichtigt.

8. Schlussbemerkung

Würdigung

Die Testplanung Oberwetzikon hat zu einer intensiven und positiven Auseinandersetzung mit der Entwicklung des Zentrums von Oberwetzikon geführt. Das Spektrum der eingereichten Vorschläge hat sich als erfreulich breit und für die Lösung der Aufgabenstellung als sehr wertvoll herausgestellt. Die präsentierten Vorschläge zeigen, dass sich im Gebiet Oberwetzikon eine hochwertige Siedlungsentwicklung möglich ist unter Wahrung der bestehenden baulichen und aussenräumlichen Qualitäten.

Abschluss der Testplanung

Mit dem Werkstattgespräch 2 und der Erarbeitung des Syntheseberichtes und des Masterplans findet die Testplanung Oberwetzikon ihren Abschluss. Noch offene Fragen werden im Rahmen der Erarbeitung des öffentlichen Gestaltungsplans und des Quartierplans zwischen Grundeigentümern, Stadt und kantonalen Fachstellen diskutiert und beantwortet werden müssen.

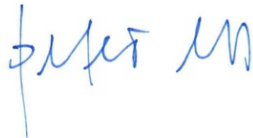
Dank

Die Stadt Wetzikon dankt dem Beurteilungsgremium, den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern und vor allem den drei Architekturbüros für die engagierte und wertvolle Mitarbeit. Insbesondere wurde die grosse Offenheit an den Werkstattgesprächen sehr geschätzt.

9. Verabschiedung

Das Beurteilungsgremium hat den vorliegenden Synthesebericht mit Masterplan am 19. November 2018 beraten und verabschiedet.

Peter Ess



Elisabeth Boesch



Marie-Noëlle Adolph



Susanne Sieber



Michael Charpié



Thomas Gerber



Peter von Känel

