

# Öffentlicher Gestaltungsplan Schönau

Situation 1:500

Vom Parlament festgesetzt am:  
Im Namen des Parlaments Wetzikon

Franziska Gross  
Ratssekretärin

Von der Baudirektion  
genehmigt am:

ARE Nr. /

Für die Baudirektion:



Arbeitsgruppe für Siedlungsplanung und Architektur AG  
Spinnereistrasse 29, 8640 Rapperswil-Jona, tel. 055 220 10 60, fax 055 220 10 61  
www.asag.ch, info@asag.ch

Datum	revidiert am	kontr./gez.	Plangröße	Plannummer
12.01.2022		drirjiahbanho	8460	1708-01a

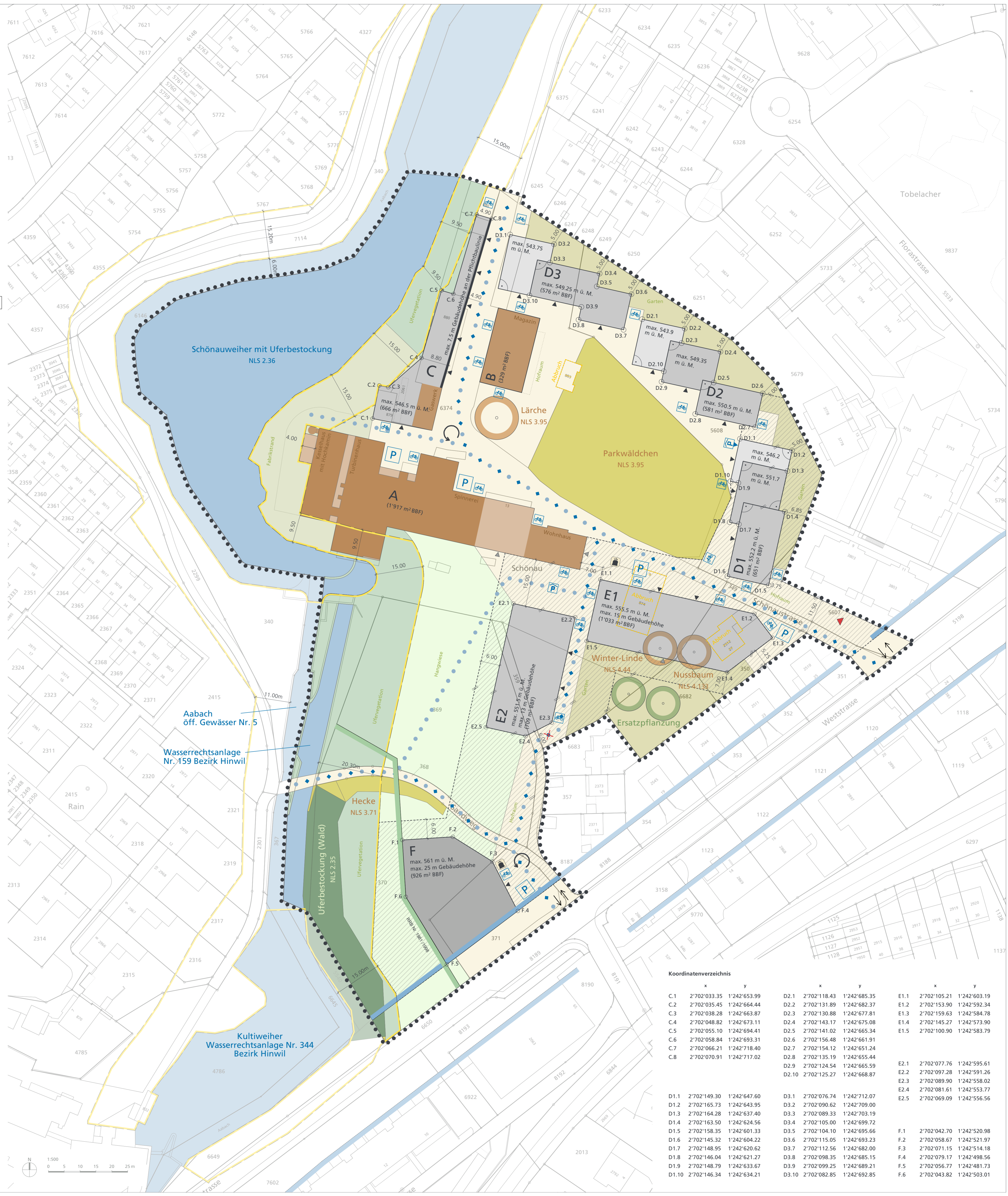
## Legende

### Festlegung

- Perimeter Gestaltungsplan
- Baubereich Schutzobjekt
- Baubereich nach Höhe abgestuft
- Baubereich Tiefgarage
- Pflichtbaulinie
- Grösste Höhe in m ü. M. (teilweise zusätzliche Gebäudehöhe)
- Aussenraumbereich «Ufervegetation» (Lage schematisch)
- Aussenraumbereich «Fabrikstrand» (Lage schematisch)
- Aussenraumbereich «Hangwiese» (Lage schematisch)
- Aussenraumbereich «Hofraum» (Lage schematisch)
- Aussenraumbereich «Garten» (Lage schematisch)
- Entsorgungsstellen (Lage schematisch)
- Zu-/Wegfahrt Areal
- Ein-/Ausfahrt Tiefgarage (Lage schematisch)
- Parkierung oberirdisch (Lage schematisch)
- Zugang Tiefgarage / Zugang Tiefgarage integriert in ein Gebäude (Lage schematisch)
- Veloparkierung oberirdisch (Lage schematisch)
- Wendepunkt (Lage schematisch)
- Adressbildende Gebäudezugänge (Lage und Anzahl schematisch)
- Weitere wichtige Gebäudezugänge (Lage und Anzahl schematisch)
- Öffentliche Fusswegverbindung (Lage schematisch)
- Öffentliche Fussweg- und Radwegverbindung (Lage schematisch)
- Durchfahrt MIV nicht gestattet (Lage schematisch)

### Information

- Baubereichsfläche (BBF xxx m<sup>2</sup>)
- Schutzobjekt
- Naturschutzobjekt
- NLS X.XX
- Einzelbaum geschützt / Einzelbaum Ersatz (Lage schematisch)
- Gebäude abbrechen
- Verkehrsbaulinie
- Waldabstandslinie
- Gewässerraum, Gegenstand einer separaten Vorlage
- Wald
- Gewässer



#### Koordinatenverzeichnis

	x	y		x	y		x	y
C.1	2'702'033.35	1'242'653.99	D2.1	2'702'118.43	1'242'685.35	E1.1	2'702'105.21	1'242'603.19
C.2	2'702'035.45	1'242'664.44	D2.2	2'702'131.89	1'242'682.37	E1.2	2'702'153.90	1'242'592.34
C.3	2'702'038.28	1'242'663.87	D2.3	2'702'130.88	1'242'677.81	E1.3	2'702'159.63	1'242'584.78
C.4	2'702'048.82	1'242'673.11	D2.4	2'702'143.17	1'242'675.08	E1.4	2'702'145.27	1'242'573.90
C.5	2'702'055.10	1'242'694.41	D2.5	2'702'141.02	1'242'665.34	E1.5	2'702'100.90	1'242'583.79
C.6	2'702'058.84	1'242'693.31	D2.6	2'702'156.48	1'242'661.91			
C.7	2'702'066.21	1'242'718.40	D2.7	2'702'154.12	1'242'651.24			
C.8	2'702'070.91	1'242'717.02	D2.8	2'702'135.19	1'242'655.44			
			D2.9	2'702'124.54	1'242'665.59	E2.1	2'702'077.76	1'242'595.61
			D2.10	2'702'125.27	1'242'668.87	E2.2	2'702'097.28	1'242'591.26
						E2.3	2'702'089.90	1'242'558.02
						E2.4	2'702'081.61	1'242'553.77
						E2.5	2'702'069.09	1'242'556.56
D1.1	2'702'149.30	1'242'647.60	D3.1	2'702'076.74	1'242'712.07			
D1.2	2'702'165.73	1'242'643.95	D3.2	2'702'090.62	1'242'709.00			
D1.3	2'702'164.28	1'242'637.40	D3.3	2'702'089.33	1'242'703.19			
D1.4	2'702'163.50	1'242'624.56	D3.4	2'702'105.00	1'242'699.72			
D1.5	2'702'158.35	1'242'601.33	D3.5	2'702'104.10	1'242'695.66	F.1	2'702'042.70	1'242'520.98
D1.6	2'702'145.32	1'242'604.22	D3.6	2'702'115.05	1'242'693.23	F.2	2'702'058.67	1'242'521.97
D1.7	2'702'148.95	1'242'620.62	D3.7	2'702'112.56	1'242'682.00	F.3	2'702'071.15	1'242'514.18
D1.8	2'702'146.04	1'242'621.27	D3.8	2'702'098.35	1'242'685.15	F.4	2'702'079.17	1'242'498.56
D1.9	2'702'148.79	1'242'633.67	D3.9	2'702'099.25	1'242'689.21	F.5	2'702'056.77	1'242'481.73
D1.10	2'702'146.34	1'242'634.21	D3.10	2'702'082.85	1'242'692.85	F.6	2'702'043.82	1'242'503.01





Stadt Wetzikon  
Kanton Zürich

# Öffentlicher Gestaltungsplan Schönau

## Gestaltungsplan-Vorschriften (GPV)

12. Januar 2022

**Vom Parlament festgesetzt am:**

Im Namen des Parlaments Wetzikon,

die Ratssekretärin

Franziska Gross

**Von der Baudirektion genehmigt am:**

ARE Nr. .... / .....

Für die Baudirektion:



Arbeitsgruppe für  
Siedlungsplanung und  
Architektur AG

Spinnereistrasse 29  
8640 Rapperswil-Jona  
Tel. 055 220 10 60

[www.asaag.ch](http://www.asaag.ch)  
[info@asaag.ch](mailto:info@asaag.ch)  
1708.1, dr

Der Gestaltungsplan Schönau ist ein öffentlicher Gestaltungsplan im Sinne von § 84 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG).

## **I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**

### **Art. 1 Bestandteile und Geltungsbereich**

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan (GP) besteht aus dem Situationsplan im Massstab 1:500, den vorliegenden Gestaltungsplan-Vorschriften (GPV), dem Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV und dem Richtprojekt.

<sup>2</sup> Der Gestaltungsplan gilt innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Perimeters.

<sup>3</sup> Das Richtprojekt umfasst die Neubauten und die Aussenraumgestaltung. Es hat wegleitenden Charakter für die Bauprojekte und dient als Grundlage für die Beurteilung im Baubewilligungsverfahren.

### **Art. 2 Zweck**

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan Schönau schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für

- die Erhaltung und Neunutzung des Fabrikensembles;
- die Weiterentwicklung und Ergänzung des Spinnereiareals;
- die Wahrung des unverwechselbaren Arealcharakters;
- die Sicherung von attraktiven öffentlichen Freiräumen;
- die Regelung einer zweckmässigen Erschliessung und guten Wegverbindungen.

### **Art. 3 Geltendes Recht**

<sup>1</sup> Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes festgelegt wird, gelten die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Wetzikon vom 18. Dezember 2014 und das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 7. September 1975 in der Fassung bis zum 28. Februar 2017 samt den dazugehörigen Verordnungen sowie das übergeordnete Recht.

## **II. ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

### **Art. 4 Erhöhte Anforderungen**

<sup>1</sup> Die Bauten, Anlagen und Aussenräume sind besonders gut zu gestalten sowie zweckmässig auszustatten und auszurüsten.

<sup>2</sup> Es gelten sinngemäss die erhöhten Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG.

### **Art. 5 Baubereiche**

<sup>1</sup> Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der Baubereiche A bis F erstellt werden.

<sup>2</sup> Im Baubereich Tiefgarage ist die Erstellung eines eingeschossigen, unterirdischen Gebäudes zulässig. Dabei dürfen öffentliche Strassen, Wege und Plätze unterbaut werden.

<sup>3</sup> Weitere unterirdische Gebäude dürfen nur innerhalb der Baubereiche A bis F erstellt werden. In den Teilbereichen des Baubereichs A, die im Gewässerraum liegen, dürfen keine unterirdischen Gebäude erstellt werden.

- <sup>4</sup> Die ausgeschiedenen Baubereiche gehen sämtlichen Bestimmungen zur Gebäudelänge, zu Gebäude-, Grund-, Grenz- oder Strassenabständen sowie Mehrhöhenzuschlägen vor.
- <sup>5</sup> Dachvorsprünge und Vordächer dürfen die gebauten Fassaden und die Baubereiche ohne anderslautende Bestimmungen um 2 m überragen, sofern sie nicht in den Gewässerraum ragen. Vorbehalten bleibt die Bestimmung nach Art. 7 Abs. 6 GPV.
- <sup>6</sup> Andere Gebäudevorsprünge wie Balkone, Erker und dergleichen sind ohne anderslautende Bestimmungen nur innerhalb der Baubereiche zulässig.

#### **Art. 6 Besondere Gebäude**

- <sup>1</sup> Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG, die der Erschliessung, der Ver- und Entsorgung sowie der Bewirtschaftung dienen (Entsorgungsgebäude, Fahrradunterstände, Rampenüberdachungen, Gartenschuppen und dergleichen) dürfen in den Aussenraum-Bereichen *Hofraum* und *Garten* gemäss den Bestimmungen in Art. 16 auch ausserhalb von Baubereichen erstellt werden.
- <sup>2</sup> Gegenüber öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien müssen besondere Gebäude keine Abstände einhalten, sofern dadurch die Erschliessungsfunktion nicht beeinträchtigt wird. Gegenüber Grundstücksgrenzen ist ein Abstand von 3.5 m einzuhalten.

#### **Art. 7 Besondere Bestimmungen zu den Baubereichen A, B und C**

- <sup>1</sup> Die Schutzobjekte in den Baubereichen A, B und C dürfen umgebaut und umgenutzt werden, soweit dies mit den Schutzziele sowie mit dem Gewässerraum vereinbar ist.
- <sup>2</sup> In den übrigen Teilen der Baubereiche A, B und C sind Ersatzneubauten zulässig, die sich gut ins Fabrikensemble einordnen.
- <sup>3</sup> Projekte sind mit den zuständigen kantonalen und kommunalen Stellen zu koordinieren.
- <sup>4</sup> Für Ersatzneubauten im Baubereich C sind nur Schrägdächer zulässig.
- <sup>5</sup> An der Pflichtbaulinie im Baubereich C muss ein mit markanten Balken an der Fassade abgestützter Dachvorsprung von mindestens 1.5 m Tiefe erstellt werden.
- <sup>6</sup> An der an den Gewässerraum grenzenden Gebäudeseite dürfen Dachvorsprünge den Baubereich C überragen, die Dachvorsprünge dürfen jedoch maximal 0.6 m in den Gewässerraum ragen. An diesen Gebäudeseiten dürfen keine anderen Vordächer und weitere Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen in den Gewässerraum ragen.
- <sup>7</sup> Für den gemeinschaftlichen Zugang zur Tiefgarage für die Baubereiche A–C ist an der im Situationsplan bezeichneten Stelle zwischen den Baubereichen A, E1 und E2 ein besonderes Gebäude zu erstellen.

#### **Art. 8 Besondere Bestimmungen zu den Baubereichen D1 bis D3**

- <sup>1</sup> Die Gebäude müssen die orthogonale Ausrichtung der Baubereiche übernehmen.
- <sup>2</sup> Zwischen den Hauptgebäuden D1 und D2 sowie D2 und D3 ist ein Gebäudeabstand von 5 m einzuhalten.
- <sup>3</sup> Die Fassaden sind horizontal und vertikal zu gliedern.
- <sup>4</sup> Fassaden und Dachkonstruktionen sind im Wesentlichen in Holz zu erstellen.
- <sup>5</sup> Es sind nur einseitig geneigte Schrägdächer zugelassen.

- <sup>6</sup> Dachvorsprünge sowie Gebäudevorsprünge wie Balkone, Veranden und dergleichen dürfen die gebauten Fassaden und die Baubereiche unter Beachtung von § 260 Abs. 3 PBG um folgende Masse überragen:
- an den Gebäudeseiten mit adressbildenden Gebäudezugängen um 3 m;
  - an den Gebäudeseiten zum *Garten* um 2 m.
- <sup>7</sup> An den Gebäudeseiten zum *Garten* dürfen Aussentreppen zwischen Garten und maximal erstem Obergeschoss die gebauten Fassaden und die Baubereiche unter Beachtung von § 260 Abs. 3 PBG um 4 m überragen.
- <sup>8</sup> Der Zugang zur Tiefgarage für die Baubereiche D1–D3 ist an der im Situationsplan bezeichneten Stelle ins Gebäude D1 zu integrieren.

**Art. 9 Besondere Bestimmungen zu den Baubereichen E1 und E2**

- <sup>1</sup> Die Gebäude müssen die orthogonale Ausrichtung der Baubereiche übernehmen.
- <sup>2</sup> Es sind nur Schrägdächer mit First in Längsrichtung der Baubereiche zulässig.
- <sup>3</sup> Die Gebäude in den Baubereichen E1 und E2 müssen als architektonische Einheit und als Ergänzung des Fabrikensembles in Erscheinung treten.
- <sup>4</sup> Die Zugänge zur Tiefgarage für die Baubereiche E1 und E2 sind in die Gebäude zu integrieren. Der Zugang kann auch über den gemeinschaftlichen Zugang zur Tiefgarage gemäss Art. 7 Abs. 7 erfolgen, wenn dadurch die Funktionen des Platzes im Sinne von Art. 16 Abs. 6 gestärkt werden.

**Art. 10 Besondere Bestimmungen zum Baubereich F**

- <sup>1</sup> Die Positionierung und die Fassadenausrichtungen sind innerhalb des Baubereichs frei.
- <sup>2</sup> Mit dem Bauprojekt sind der qualitätsvolle Bezug zum Fabrikensemble und eine gute Einbettung in die Landschaft nachzuweisen.
- <sup>3</sup> Der Zugang zur Tiefgarage für den Baubereich F ist ins Gebäude zu integrieren.

**Art. 11 Dichte**

- <sup>1</sup> Es sind folgende Baumassenvolumen zulässig:

Baubereich	Max. Baumasse	Ergänzungen
A	22'100 m <sup>3</sup>	Bestand Spinnerei (inkl. Zwischenbau): 22'050 m <sup>3</sup>
B	3'800 m <sup>3</sup>	Bestand Magazinvolmen: 3'800 m <sup>3</sup>
C	4'000 m <sup>3</sup>	Ein bis zwei Gebäude (inkl. Bestand Gaswerk mit ca. 450 m <sup>3</sup> )
D	9'950 m <sup>3</sup>	Je ein Gebäude in D1, D2 und D3
E	15'400 m <sup>3</sup>	Je ein Gebäude in E1 und E2
F	12'000 m <sup>3</sup>	Ein Gebäude
Summe	67'250 m <sup>3</sup>	

- <sup>2</sup> Diese Masse ersetzen die zulässige Baumassenziffer für Hauptgebäude gemäss BZO.
- <sup>3</sup> Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG zählen nicht zur Baumasse für Hauptgebäude und sind gemäss Regelung in der BZO zusätzlich möglich.
- <sup>4</sup> Durch Nutzungsübertragung zwischen den Baubereichen E und F darf die gemäss Abs. 1 zulässige Baumasse in diesen Baubereichen bis maximal 10 % erhöht werden.

## **Art. 12 Höhe**

- <sup>1</sup> Gebäude dürfen die im Situationsplan bezeichneten Höhenkoten in Metern über Meer (m ü. M.) nicht überschreiten. Die Höhenkoten beziehen sich auf die grösste Höhe der Dachhaut.
- <sup>2</sup> An der Pflichtbaulinie im Baubereich C sowie in den Baubereichen E1, E2 und F gelten zusätzlich zu den Höhenkoten die im Situationsplan eingetragenen Gebäudehöhen.
- <sup>3</sup> Die Höhenkoten dürfen von Dachaufbauten nicht überschritten werden.
- <sup>4</sup> Davon ausgenommen sind einzig technisch bedingte Aufbauten wie Kamine, Abluftrohre, Oblichter, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, Liftüberbauten und dergleichen sowie Technikräume/-schränke und Rückkühler mit bescheidenen Dimensionen und einer Höhe von max. 1.0 m. Technische Aufbauten sind gut zu integrieren.

## **Art. 13 Dachgestaltung**

- <sup>1</sup> Die Dächer der Neubauten sind sorgfältig zu gestalten und auf die bestehende Bebauung abzustimmen. Mit der Dachlandschaft ist eine gute Gesamtwirkung zu erzielen.
- <sup>2</sup> Nicht begehbare Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Energiegewinnungsanlagen auf den Dächern sind mit der Begrünung der Dachflächen zweckmässig zu kombinieren.

## **Art. 14 Nutzung**

- <sup>1</sup> In allen Baubereichen sind Wohnnutzungen sowie nicht störende Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsnutzungen gestattet.
- <sup>2</sup> In den Baubereichen A, B und F sind auch mässig störende Nutzungen erlaubt.
- <sup>3</sup> Im Baubereich A dürfen maximal 60 % der Geschossflächen zu Wohnzwecken genutzt werden. Erdgeschosse im Baubereich A dürfen nicht zu Wohnzwecken genutzt werden.
- <sup>4</sup> Das Magazin (Baubereich B) darf nicht zu Wohnzwecken genutzt werden.
- <sup>5</sup> Im Baubereich F dürfen Räume im Erdgeschoss, die zur Weststrasse oder zum Sandweg orientiert sind, nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Diese sind mit einer lichten Höhe von mindestens 3 m auszuführen.
- <sup>6</sup> Zu jedem Zeitpunkt dürfen maximal 80 % der realisierten Geschossflächen im Planungsgebiet zu Wohnzwecken genutzt werden.

## **III. AUSSENRAUM**

### **Art. 15 Generelle Bestimmungen zum Aussenraum**

- <sup>1</sup> Die Gestaltung der Aussenräume hat erhöhten Anforderungen zu genügen und es ist eine besonders gute Gesamtwirkung zu erzielen.
- <sup>2</sup> Die Gestaltung und Bepflanzung müssen der Situation des Planungsgebiets als Teil einer naturnahen Landschaftszunge im Siedlungsgebiet gerecht werden.
- <sup>3</sup> Die Aussenräume sind so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht wird und sie den verschiedenen Nutzungsansprüchen genügen. Die ökologische Vernetzung der Naturschutzobjekte sowie die naturnahen Lebensräume sind zu erhalten und zu fördern. Der Erhalt und die Neupflanzung von Bäumen haben sich hinsichtlich Anzahl und Standorten am Richtprojekt zu orientieren.

- <sup>4</sup> Es sind standortgerechte Pflanzen und Bäume zu verwenden.
- <sup>5</sup> Damit eine Bepflanzung mit grosskronigen Bäumen über der Tiefgarage gewährleistet ist, muss die Boden- oder Substratüberdeckung in deren Wurzelbereichen mindestens 1.5 m betragen.
- <sup>6</sup> Im Baubewilligungsverfahren ist je Bauetappe ein Umgebungsplan mit detaillierten Angaben zu Höhen, Oberflächen, Bepflanzungen und Nutzungen zur Bewilligung einzureichen. Darin ist aufzuzeigen, wie die in den Absätzen 1 bis 3 geforderten Qualitäten erreicht werden. Das Richtprojekt gemäss Art. 1 Abs. 3 hat wegleitenden Charakter.

## **Art. 16 Bestimmungen für einzelne Bereiche**

- <sup>1</sup> **Ufervegetation** Die Gestaltung der Bereiche Ufervegetation ist primär auf die Anliegen und die Lebensraumsprüche von Fauna und Flora auszurichten. Die Flächen sind entsprechend naturnah und störungsarm zu gestalten und zu bepflanzen sowie extensiv zu bewirtschaften. Das Erstellen von Bauten oder Anlagen ist nicht gestattet. Innerhalb des Gewässerraums bleiben die gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen vorbehalten.
- <sup>2</sup> **Fabrikstrand** Der Bereich Fabrikstrand ermöglicht den Zugang zum Schöнауweiher und ist öffentlich zugänglich. Das Erstellen beziehungsweise der Erhalt von öffentlich zugänglichen Anlagen (Wegen, Sitzgelegenheiten, etc.) für Aufenthalt und Erholung kann geprüft werden. Innerhalb des Gewässerraums bleiben die gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen vorbehalten.
- <sup>3</sup> **Hangwiese** Der Bereich Hangwiese ist als mehrheitlich offene Wiese mit einzelnen Bäumen und Gebüsch zu erhalten und extensiv zu bewirtschaften. Das Erstellen von Bauten ist nicht gestattet. Einzelne Anlagen für Spiel, Aufenthalt und Erholung sind bei guter Einpassung möglich.
- <sup>4</sup> **Hofraum** Der Hofraum dient primär der Erschliessung und dem Zugang. Die Materialisierung und Ausgestaltung soll Begegnung und Aufenthalt begünstigen. Sofern es die Funktion erlaubt, müssen Flächen sicker- und vegetationsfähig ausgestaltet werden. Der Hofraum hat halböffentlichen Charakter. Bauten, Anlagen und Ausstattungen für Erschliessung, Parkierung, Ver- und Entsorgung, Spiel, Aufenthalt und Bewirtschaftung sind erlaubt.
- <sup>5</sup> **Garten** Die Bereiche Garten sind mehrheitlich als Grünfläche oder mindestens sickerfähig zu erstellen. Eine private Zuteilung von Teilbereichen ist erlaubt, wobei der Bereich bei den Baubereichen E1 und E2 mehrheitlich für die gemeinschaftliche Nutzung zur Verfügung stehen muss. Für Abgrenzungen sind heimische Schnithecken zu verwenden. Bauten, Anlagen und Ausstattungen für Spiel, Aufenthalt und Bewirtschaftung sind erlaubt.
- <sup>6</sup> In nicht bebauten Flächen von Baubereichen gelten sinngemäss die Bestimmungen des angrenzenden Aussenraumbereichs.
- <sup>7</sup> Der Platzbereich an der Schnittstelle zwischen den Baubereichen A, E1 und E2 hat für die Bewohnenden und Besuchenden des Areals folgende Funktionen zu erfüllen:
- Aussichtsbereich (Schöнау-Plateau)
  - Aufenthalts- und Begegnungsort mit sozialräumlicher Aufenthaltsqualität
  - Gemeinschaftlicher Zugang zur Tiefgarage

<sup>8</sup> Diese Funktionen gilt es in den angrenzenden Gebäuden mit zweckmässigen Fassadenöffnungen und Erdgeschossnutzungen zu akzentuieren und zu schützen. Das gilt insbesondere für den sich ebenerdig auf diesen Raum beziehenden Bestand des Baubereichs A. Die Erdgeschossnutzungen dürfen die Funktionen des gemeinschaftlichen Aufenthalts- und Begegnungsortes nicht beeinträchtigen, namentlich hinsichtlich der daraus ergehenden Emissionen.

#### **Art. 17 Natur- und Landschafts-Schutzobjekte**

<sup>1</sup> Die Schutzverfügung des Stadtrats Wetzikon vom 10. Juli 2019 hält verbindlich Schutzzumfang und Massnahmen bezüglich aller Natur- und Landschaftsschutz-Objekte im Planungsgebiet fest.

<sup>2</sup> Das Parkwäldchen inklusive Lärche (NLS-Objekt Nr. 3.95) ist als öffentlich zugängliche Parkanlage zu erhalten. Für Aufenthalt und Erschliessung sind kleinere bauliche Eingriffe sowie die Erstellung von besonderen Bauten in Randbereichen möglich. Auf den wertvollen Baumbestand inklusive Wurzelwerk ist dabei besondere Rücksicht zu nehmen. Wenn Flächen im Bereich des Schutzobjekts beansprucht werden, sind sie mindestens flächengleich zu kompensieren.

<sup>3</sup> Bei baulichen Massnahmen und Ersatzpflanzungen sind in Absprache mit der Abteilung Umwelt der Stadt Wetzikon geeignete Schutz- und Sicherungsmassnahmen zu treffen.

### **IV. ERSCHLIESSUNG**

#### **Art. 18 Parkierung**

<sup>1</sup> Es sind mindestens 110 und höchstens 160 Autoabstellplätze zu erstellen. Die Autoabstellplätze für Bewohner und Beschäftigte sind ausschliesslich in einer unterirdischen Einstellhalle zu erstellen. Im Aussenraum sind maximal 20 Autoabstellplätze für Besucher und Kunden an den im Situationsplan bezeichneten Stellen erlaubt.

<sup>2</sup> Es sind mindestens 25 Motorrad-Abstellplätze zu erstellen. Motorrad-Abstellplätze sind ausschliesslich an den im Situationsplan bezeichneten Stellen für Autoabstellplätze sowie in der Tiefgarage erlaubt.

<sup>3</sup> Es sind mindestens 350 Velo-Abstellplätze zu erstellen. Velo-Abstellplätze sind ausschliesslich an den im Situationsplan bezeichneten Stellen im Aussenraum sowie in den Gebäuden erlaubt. Die Velo-Abstellplätze sind mehrheitlich dezentral bei den Hauseingängen anzuordnen. Ein angemessener Anteil der Veloabstellplätze muss gedeckt ausgeführt werden und ebenerdig zugänglich sein.

<sup>4</sup> Der Nachweis für die Anzahl Abstellplätze ist je Bauetappe mit dem jeweiligen Baugesuch zu erbringen.

<sup>5</sup> Abweichungen von der Anzahl Autoabstellplätze gemäss Abs. 1 sind im Sinne von Art. 6 Abs. 3 der kommunalen Parkplatzverordnung möglich.

#### **Art. 19 Verkehrserschliessung**

<sup>1</sup> Die Zu- und Wegfahrt für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Schönaustrasse und den Sandweg.

<sup>2</sup> Die Einstellhalle darf nur über eine Ein- und Ausfahrt an der im Situationsplan bezeichneten Stelle an der Schönaustrasse erschlossen werden.



<sup>3</sup> Das Befahren der arealinternen Verbindung zwischen Schönaustrasse und Sandweg ist für den motorisierten Individualverkehr nicht gestattet.

<sup>4</sup> An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind Wendemöglichkeiten anzuordnen. Beim Fabrikensemble (Schönaustrasse) muss das Wenden von Lastwagen möglich sein (Lw Typ B gemäss VSS 40 271a). Beim Baubereich F (Sandweg) sind die öffentlichen Entsorgungsfahrzeuge massgebend.

#### **Art. 20 Öffentliche Fuss- und Radwegverbindungen**

<sup>1</sup> Die im Situationsplan bezeichneten öffentlichen Fuss- und Radwegverbindungen sind zu erhalten beziehungsweise spätestens mit Realisierung der Baubereiche E1, E2 und F zu erstellen.

<sup>2</sup> Wege für den Fuss- und Radverkehr müssen eine Breite von mindestens 3.5 m aufweisen, Fusswege eine Breite von mindestens 1.5 m. Der Sandweg kann in der bestehenden Breite von rund 3 m belassen werden.

<sup>3</sup> Wo keine gewichtigen Gründe (Topografie, Denkmalschutz, Gewässerschutz, etc.) dagegensprechen, sind die Wege hindernisfrei zu realisieren.

<sup>4</sup> Im Grundbuch sind entsprechende Wegrechte als Personaldienstbarkeiten zu Gunsten der Öffentlichkeit eintragen zu lassen.

#### **Art. 21 Gebäudezugänge**

<sup>1</sup> Die im Situationsplan bei allen Neubaubereichen sowie beim Baubereich A an den Schnittstellen zu den Baubereichen E1 und E2 bezeichneten Gebäudezugänge sind zu erstellen.

<sup>2</sup> Sie sind differenziert nach adressbildenden Hauptzugängen und weiteren, für Zugang und Anbindung wichtigen Gebäudezugängen.

#### **Art. 22 Entsorgung**

<sup>1</sup> Die Bereitstellung der Abfälle ist so zu organisieren, dass die öffentlichen Kehrricht- und Wertstoffsammlungen ungehindert und ohne aufwendige Fahrmanöver erfolgen können.

<sup>2</sup> Die Anlagen zur Sammlung von Abfällen sind an den im Situationsplan bezeichneten Stellen und nach Möglichkeit als Unterflurcontainer zu realisieren.

### **V. UMWELT**

#### **Art. 23 Lärmschutz**

<sup>1</sup> Für die Baubereiche gelten folgende Empfindlichkeitsstufen nach Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV):

Baubereiche	Empfindlichkeitsstufe
A, B, F	III
C, D, E	II

<sup>2</sup> Das Gebiet ist erschlossen. Im Baubewilligungsverfahren muss die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nachgewiesen werden.

<sup>3</sup> Von den Gebäuden unabhängige, nicht integrierte Lärmschutzwände oder Lärmschutzwälle sind nicht zulässig.

#### **Art. 24 Energie**

<sup>1</sup> Bei Neubauten dürfen höchstens 30 % des zulässigen Wärmebedarfs für die Wärme- und Warmwassererzeugung mit fossilen Energien erzeugt werden. Bei umfassenden wärmetechnischen Sanierungen bestehender Gebäude darf der mit fossilen Energien erzeugte Anteil höchstens 50 % betragen. Diese Bestimmungen sind im Baubewilligungsverfahren objektbezogen nachzuweisen.

<sup>2</sup> Der Heizwärmebedarf von Neubauten darf maximal 90 % des jeweils maximal zulässigen Grenzwertes gemäss den kantonalen Wärmedämmvorschriften betragen.

<sup>3</sup> Strengere, übergeordnete Anforderungen gehen diesen Bestimmungen vor.

#### **Art. 25 Lichtemissionen**

<sup>1</sup> Die Ausgestaltung und der Betrieb von Beleuchtungen im Nahbereich zum Schönauweiher und der zugehörigen Ufervegetation haben den grundsätzlichen Anforderungen zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen von Bund und Kanton zu entsprechen.

### **VI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

#### **Art. 26 Inkrafttreten**

<sup>1</sup> Der vorliegende öffentliche Gestaltungsplan Schönau wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig. Die Stadt publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.



Stadt Wetzikon  
Kanton Zürich



Arbeitsgruppe für  
Siedlungsplanung und  
Architektur AG

# Öffentlicher Gestaltungsplan Schönau

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Stand 12. Januar 2022



Rapperswil-Jona  
asa AG 1708 dr/ri



Arbeitsgruppe für  
Siedlungsplanung und  
Architektur AG

Spinnereistrasse 29  
8640 Rapperswil (SG)  
Tel. 055 220 10 60  
Fax 055 220 10 61

[www.asaag.ch](http://www.asaag.ch)  
[info@asaag.ch](mailto:info@asaag.ch)

Bearbeitung:  
David Reinhard  
Roland Iten

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Planungsgegenstand</b>	<b>3</b>
1.1 Ausgangslage	3
1.2 Bestand	4
1.3 Eigentumsverhältnisse	5
1.4 Vorgeschichte / Meilensteine	6
1.5 Studienaufträge	8
1.6 Einzelinitiative Roland Leu / Gestaltungsplanpflicht	12
1.7 Zielsetzung	13
1.8 Verwendete Grundlagen	14
<b>2. Übergeordnete Vorgaben</b>	<b>15</b>
2.1 Ziele und Grundsätze des Raumplanungsgesetzes	15
2.2 Kantonaler Richtplan	16
2.3 Kommunaler Richtplan	17
2.4 Kommunale Nutzungsplanung	20
2.5 Denkmal- und Ortsbildschutz	21
2.6 Natur- und Landschaftsschutz	26
2.7 Gewässer	27
2.8 Weitere Vorgaben	28
<b>3. Bauliche Entwicklung im Schönau-Areal</b>	<b>31</b>
3.1 Konzeptansatz	31
3.2 Richtprojekt	32
<b>4. Erläuterungen zum Öffentlichen Gestaltungsplan</b>	<b>34</b>
4.1 Allgemeine Bestimmungen	34
4.2 Überbauungsvorschriften	36
4.3 Aussenraum	50
4.4 Verkehr	54
4.5 Umwelt	59
4.6 Ausgleich von planungsbedingten Vor- oder Nachteilen	60
<b>5. Verfahren</b>	<b>62</b>
5.1 Öffentliche Auflage (Mitwirkung)	62
5.2 Kantonale Vorprüfung	78
<b>6. Würdigung</b>	<b>79</b>

### **Verwendete Begriffe und Abkürzungen**

BMZ	Baumassenziffer
BZO	Bau- und Zonenordnung
ES	Empfindlichkeitsstufe (gemäss Lärmschutzverordnung LSV)
GP	Gestaltungsplan
GPV	Gestaltungsplan-Vorschriften
GSchV	Gewässerschutzverordnung
HVZ	Hauptverkehrszeit
IGW	Immissionsgrenzwert (gemäss Lärmschutzverordnung LSV)
LSV	Lärmschutzverordnung
MIV	Motorisierter Individualverkehr
MP	Motorrad-Abstellplatz
ÖV	Öffentlicher Verkehr
PBG	Planung- und Baugesetz des Kantons Zürich
PP	Auto-Abstellplatz
REK	Räumliches Entwicklungskonzept
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz)
RPV	Raumplanungsverordnung
VP	Velo-Abstellplatz
WaG	Waldgesetz

Die Pläne sind – sofern nicht anders angegeben – genordet.

## 1. Planungsgegenstand

### 1.1 Ausgangslage

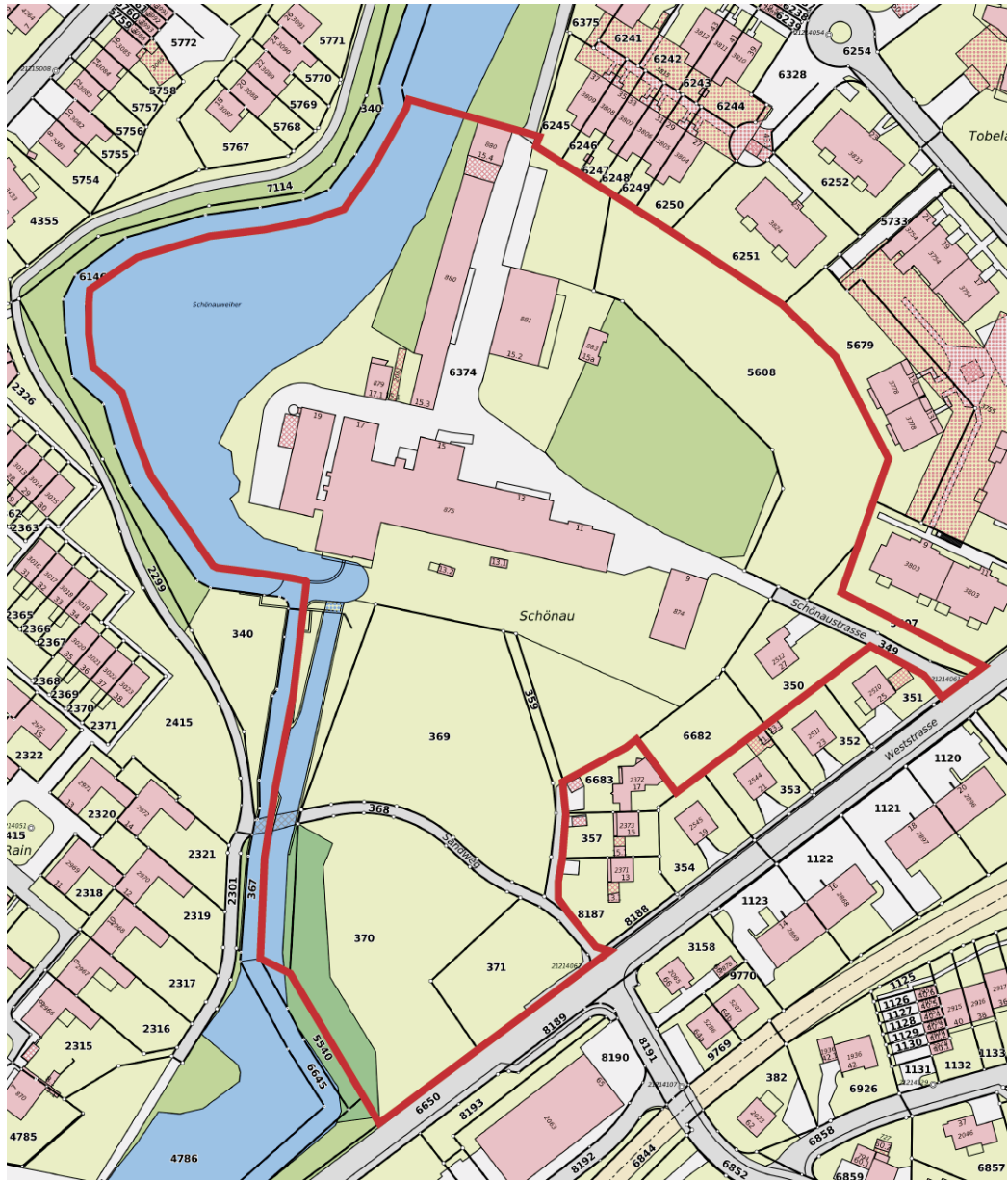
Das Schönau-Areal in Wetzikon umfasst knapp 20 Grundstücke und liegt idyllisch am gestauten Aabach, dem Schönauweiher. Die HIAG Immobilien Schweiz AG ist seit 2010 Grundeigentümerin der meisten Grundstücke des Schönau-Areals. Das Areal liegt in einer Luftdistanz von je ca. 800 m zum Bahnhof Wetzikon und zum Stadtzentrum.



Lage des Schönau-Areals, Orthophoto © swisstopo



Das Fabrikensemble Schönau im Grünraum des Aabachs, Orthophoto © swisstopo



Die Grundstücke des Schönau-Areals, Amtliche Vermessung © GIS-ZH

## 1.2 Bestand

Die Gebäude des Spinnereiensembles Schönau sind vermietet. Im Hauptgebäude Vers.-Nr. 875 wird gearbeitet und gewohnt. Die Gebäude Vers.-Nrn. 874 und 2512 werden zu Wohnzwecken und die Gebäude Vers.-Nrn. 879–881 zu Lagerzwecken genutzt. Das Parkwäldchen wird als Treffpunkt von Waldspielgruppen intensiv genutzt und die idyllische Lage am gestauten Schönauweiher lädt nicht nur in warmen Jahreszeiten zum Verweilen ein.

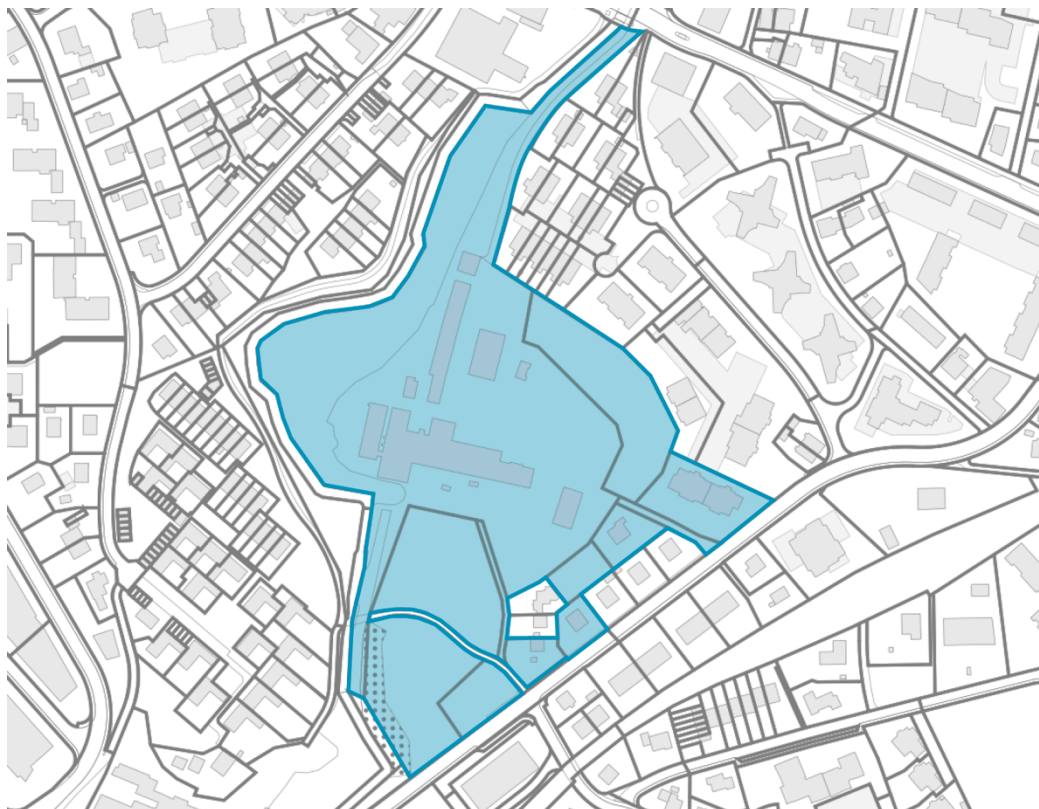




*Impressionen aus dem Schönau-Areal*

Das Schönau-Areal befindet sich mehrheitlich in der Bauzone und weist grosse Nutzungsreserven gegenüber der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung auf. Die Grundstücke Kat.-Nrn. 5608 und 369–371 sind noch gänzlich unbebaut und werden zu landwirtschaftlichen Zwecken (als Weideland) in Gebrauchsleihe bewirtschaftet.

### 1.3 Eigentumsverhältnisse



*Blau bezeichnete Parzellen im Eigentum der HIAG, Grundlage © GIS-ZH*

Die HIAG ist Eigentümerin der meisten Parzellen auf dem Schönau-Areal. Diese einfachen Eigentumsverhältnisse begünstigen das Regelwerk im Gestaltungsplan (GP) und vereinfachen die Umsetzung. Eine Bereinigung der Eigentumsverhältnisse über ein Grenzbereinigungs- oder Quartierplanverfahren ist nicht nötig.

#### **1.4 Vorgeschichte / Meilensteine**

Die nachstehende Auflistung fasst die Geschichte des Schönau-Areals und die wesentlichen Planungsschritte zur Arealentwicklung zusammen:

- 1821 Errichtung der Spinnerei Schönau am Aabach durch den Pariser Unternehmer Friedrich Nagel.
- 1823
- 1827 Stauung eines kleinen Weihers für regelmässige Wasserkraft
- 1843 Übernahme durch den Baumwollhändler Jakob Andreas Bidermann aus Winterthur
- 1854 Erweiterung um ein Wohn- und Gewerbehäus, folgend vermutlich auch Anlage des Parkwäldchens sowie des südlichen Gartens.
- 1882 Bau des Kesselhauses mit Hochkamin und des Turbinenhauses, folgend Erweiterung um zusätzliche Betriebs- und Lagerhäuser.
- 1918 Einrichtung von zwei neuen Francisturbinen, einem neuen Generator und einem Laufkran im Turbinenhaus
- 1931 Verkauf an die Glarner Textilindustriellenfamilie Streiff nach Stilllegung des Spinnereibetriebs in den Zwanzigerjahren.
- 1939 Nutzung als Militärkaserne während des Zweiten Weltkriegs
- 1945
- 1947 Wiederaufnahme des Spinnereibetriebs in den unteren Geschossen, Umnutzung der oberen Geschosse als Kantine und als Mädchenheim
- 1987 Denkmalpflegerische Unterschutzstellung
- 1992 Endgültige Stilllegung des Spinnereibetriebes. Die leeren Fabrikationssäle stehen zur Vermietung frei. Ab 1997 richten Personen aus dem Kultur- und Kreativgewerbe Ateliers in den Spinnereigebäuden ein.
- 2009 OOS Architekten studiert im Auftrag der Firma Streiff AG die Machbarkeit einer Gesamtüberbauung. Es werden Hochhauslösungen aufgezeigt.
- 2010 Die HIAG Immobilien erwerben die Streiff AG und damit auch die Schönau.
- 2011 Studienauftrag «Schönau Süd»
- 2012 Studienauftrag «Schönau Nord»
- 2013 Die HIAG reicht am 8. März 2013 ein Baugesuch für 53 Wohnungen in zwei Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage für 66 Autoabstellplätze ein. Der Gemeinderat Wetzikon erteilt mit Beschluss vom 10. Juli 2013 eine Baubewilligung. Gegen diese Baubewilligung wird Rekurs erhoben.

- Die von Roland Leu eingereichte Einzelinitiative «Festlegung öffentlicher Gestaltungsplan für das Areal Schönau» wird von der Gemeindeversammlung Wetzikon angenommen und mit einer Gemeindebeschwerde von der HIAG angefochten.
- 2014 Das Baurekursgericht heisst mit Entscheid vom 20. August 2014 den Rekurs gegen die erteilte Baubewilligung vom 10. Juli 2013 gut. Die Baubewilligung ist damit nicht rechtskräftig. Die HIAG erhebt gegen den Entscheid des Baurekursgerichts Beschwerde beim Verwaltungsgericht.
- Mit der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) erlässt der Grosse Gemeinderat (Parlament) eine Gestaltungsplanpflicht über das Schönau-Areal.
- 2015 Das Verwaltungsgericht weist am 5. März 2015 die Beschwerde gegen den Entscheid des Baurekursgerichts ab. Die HIAG erhebt gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Beschwerde beim Bundesgericht.
- Am 21. Mai 2015 wird die BZO der Stadt Wetzikon und damit die Gestaltungsplanpflicht vom kantonalen Amt für Raumentwicklung genehmigt.
- 2016 Das Bundesgericht weist am 4. März 2016 die Beschwerde ab und bestätigt die Entscheide des Verwaltungsgerichts und des Baurekursgerichts. Die Baubewilligung ist somit aufgehoben.
- Der Stadtrat Wetzikon erteilt den Auftrag zur Ausarbeitung eines öffentlichen Gestaltungsplanes Schönau.
- 2017 Die kantonale Denkmalpflegekommission legt unter der Nr. 27-2016 datiert mit 7. März 2017 das Gutachten über die Spinnereianlage Schönau vor.

## 1.5 Studienaufträge

Die Grundeigentümerin führte 2011 und 2012 über den Süd- und über den Nordteil des Areals je ein Konkurrenzverfahren (Studienauftrag) durch.



*Perimeter für die Studienaufträge Nord und Süd, Quelle: Schlussbericht Studienauftrag Schönau Nord*

### Studienauftrag «Schönau Süd»

Für das Teilgebiet Süd wurde in einem zweistufigen, nicht anonymen Konkurrenzverfahren mit acht renommierten Architekturbüros ein Bebauungsvorschlag ausgewählt. Empfohlen zur Weiterbearbeitung wurde das Projekt von Knapkiewicz & Fickert Architekten.



*Modell des Siegerprojekts, Knapkiewicz & Fickert Architekten*



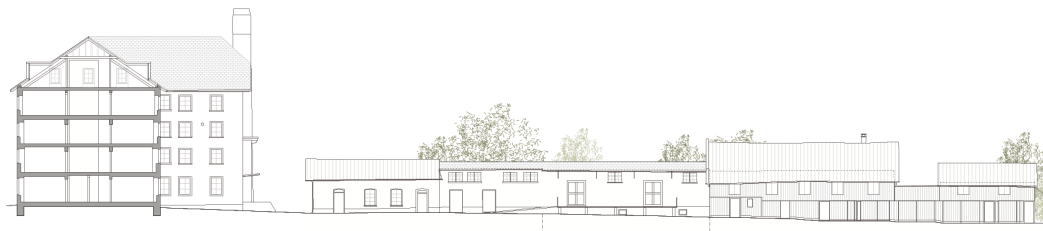
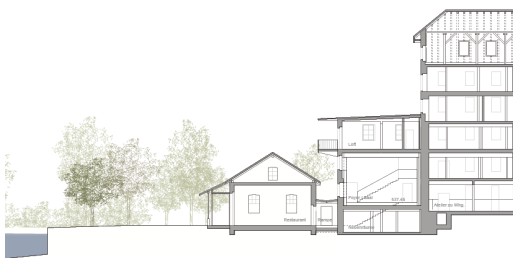
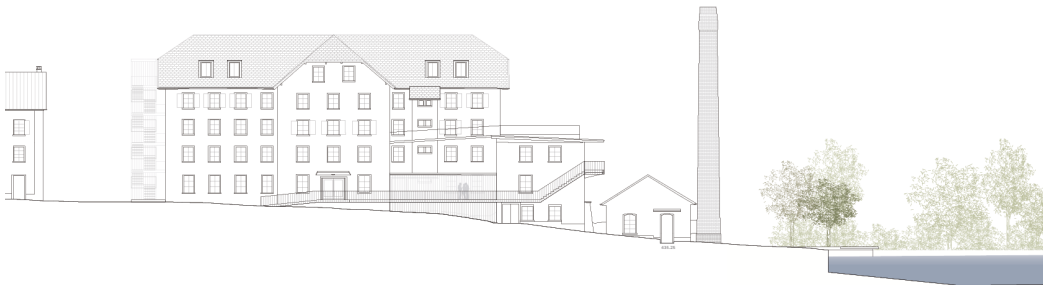
*Visualisierung Siegerprojekt, Knapkiewicz & Fickert Architekten*

Auf der Basis des Siegerprojekts von Knapkiewicz & Fickert Architekten wurde ein volumetrisch reduziertes Bauprojekt erarbeitet und zur Baubewilligung eingereicht. Gegen den Bauentscheid der Stadt Wetzikon wurde Rekurs erhoben (siehe Kapitel 1.4). Das Bundesgericht schützte in seinem Urteil vom 4. März 2016 die Beurteilung der Vorinstanzen und hiess den Rekurs wegen ungenügender Erschliessung gut. Auf die Beurteilung des Baurekursgerichts, welches dem Bauvorhaben keine besondere Rücksichtnahme auf die Schutzobjekte attestierte, war das Bundesgericht nicht mehr eingegangen.

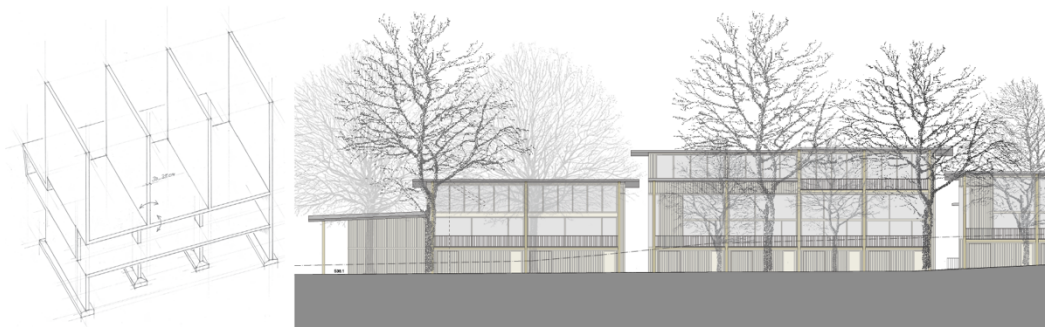
Da sich die Planungsprämissen im Teilbereich Süd gegenüber dem Studienauftrag von 2011 massgeblich verändert haben, wurde für die Ausarbeitung des vorliegenden Gestaltungsplans ein komplett neues Richtprojekt erarbeitet.

### Studienauftrag «Schönau Nord»

Für das Teilgebiet Nord, das auch das denkmalgeschützte Spinnerei-Ensemble beinhaltet, wurde in einem zweistufigen, nicht anonymen Konkurrenzverfahren mit sechs renommierten Architekturbüros Nutzungsvorschläge ausgewählt. Empfohlen zur Weiterbearbeitung wurden im Bereich *Bestandesbauten* das Projekt von Meletta Strebel Architekten und im Bereich *Neubau* das Projekt des Teams office haratori & Wingender Hovenier Architects.



Siegerprojekt Bereich *Bestandesbauten*, Meletta Strebel Architekten



*Siegerprojekt Bereich Neubaubereich, office haratori & Wingender Hovenier Architects*

Die weiterentwickelten Siegerprojekte des Studienauftrags Nord bilden eine wichtige Grundlage für die Erarbeitung des Richtprojekts, das diesem Gestaltungsplan (GP) beiliegt.

## 1.6 Einzelinitiative Roland Leu / Gestaltungsplanpflicht

Im Juli 2012 wurde von Roland Leu im Namen der IG Schönau eine Einzelinitiative eingereicht, die vom Stadtrat den Erlass eines öffentlichen Gestaltungsplans für das Schönau-Areal fordert:

### Das Initiativbegehren

Gestützt auf das Gemeindegesetz, § 50, auf die Gemeindeordnung der politischen Gemeinde Wetzikon, Art. 11 Ziff. 4, auf Grund des Planungs- und Baugesetzes (PBG), Art 84

reiche ich folgende Initiative ein:

Die Gemeinde Wetzikon setzt auf dem Areal „Schönau“ (s. Plan) einen öffentlichen Gestaltungsplan mit folgenden Prämissen fest:

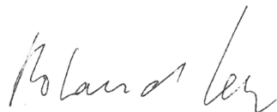
- die Ausnützung (Baumassenziffer) beträgt maximal 2.0
- der Grünraum bleibt maximal erhalten
- der Fabrikbau bleibt freigestellt
- das südliche Vorgelände bleibt frei von Bauten
- die bestehenden Einfamilienhäuser werden respektiert, einbezogen
- die innere originale Konstruktion der alten Spinnerei bleibt erhalten

### Begründung

Der bedeutsame Fabrikbau kann seine ausgezeichnete Lage und die Wirkung nur erhalten, wenn er frei von Neubauten, unverbaut sichtbar auf der Hügelkuppe gut sichtbar erbaut stehen kann, und die Aussicht aus der Fabrik ebenfalls offen bleibt. Das Innere der alten Spinnerei ist einzigartig und muss in ihrer speziellen Art sichtbar bleiben

Der Grünraum am Aabach, der Weiher und auch die offenen Felder im südlichen Teil der Fabrikanlage sind für die Stadt Wetzikon eine der schönsten Oasen, sie liegen „im Fjord“, wie es im Raumplanungstext heisst.

Roland Leu, IG Schönau, Schönaustrasse 15, 8620 Wetzikon Datum: 6. Juli 2012



In den Erläuterungen zum Initiativbegehren wird auf die Bedeutung des Fabrik-Ensembles Schönau als regionales Industriedenkmal hingewiesen. Als wertvoll und einmalig schön wird die Lage auf einer Hügelkuppe am Rand des Schöнауweiher in einem Grünraum mit altem Baumbestand beschrieben.

Die Initiative verlangt die Ausarbeitung eines Gestaltungsplans als Grundlage für eine Sanierung und Neubebauung, die das historische Fabrikensemble sowie die bestehenden Bauten respektiert und integriert. Der Grünraum soll im Sinne der Fjord-Strategie gemäss dem räumlichem Entwicklungskonzept (REK) erhalten werden. Insbesondere soll das südliche Vorgelände des Fabrikbaus frei von Bauten bleiben. Die künftige Ausnützung soll eine Baumassenziffer von 2.0 bezogen auf die im Plan eingezeichnete Fläche nicht überschreiten.

Die Initiative wurde an der Gemeindeversammlung vom 24. September 2013 behandelt und mit deutlichem Mehr angenommen. Im Antrag des Gemeinderats war der Charakter des Begehrens und der Umgang damit folgendermassen beschrieben:

*Bei der vorliegenden Initiative handelt es sich um ein Begehren in der allgemein-anregenden Form. Obwohl die Zielsetzungen des Begehrens formuliert sind, kann nicht von einem «in allen Teilen konkret formulierten Beschlussesentwurf» gesprochen werden. Wird die einfache Anregung von der Gemeindeversammlung angenommen (erheblich erklärt), so ist damit erst ein Grundsatzentscheid getroffen, der*



*die Behörde aber verpflichtet, innert nützlicher Frist eine definitive Vorlage (sprich Gestaltungsplan) auszuarbeiten. Dabei ist die Exekutive gehalten, der Gemeindeversammlung\* einen Entwurf vorzulegen, der die Absichten des Initianten zum Ausdruck bringt und dessen Gedanken entspricht.*

*Quelle: Protokoll der Gemeindeversammlung vom 24.09.2013*

In der Bau- und Zonenordnung der Stadt Wetzikon wurde parallel dazu über das Schönau-Areal gestützt auf § 48 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG) eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt.

Die Stadt Wetzikon folgt dieser Pflicht sowie dem Auftrag gemäss Einzelinitiative Leu und legt hiermit einen öffentlichen Gestaltungsplan vor.

### **1.7 Zielsetzung**

Mit dem öffentlichen Gestaltungsplan Schönau soll eine massgeschneiderte Überbauung für das Spinnereiareal Schönau rechtsverbindlich festgelegt werden. Folgende beiden gegensätzlichen Hauptinteressen sind angemessen zu berücksichtigen:

- Einerseits soll eine Arealentwicklung gestützt auf die rechtskräftige Zonierung ermöglicht werden. Das Schönau-Areal ist mehrheitlich der Bauzone zugeteilt. Eine zonenkonforme Nachverdichtung nutzt die bestehende Infrastruktur, schont Freiflächen, Naherholungsgebiete und Landwirtschaftsland und ist in raumplanerischer Hinsicht sinnvoll (siehe nachstehende Kapitel 2.1 und 2.3).
- Andererseits stehen das Fabrikensemble und diverse Natur- und Landschaftselemente in der Schönau unter Schutz. Das einmalige Fabrikensemble und die charakteristische und wertvolle Umgebung gilt es trotz baulicher Entwicklung zu erhalten.

---

\* Da seit 2014 der Grosse Gemeinderat (Parlament) die Legislative der Stadt Wetzikon bildet, hat der Stadtrat den Gestaltungsplan dem Grossen Gemeinderat vorzulegen.

## 1.8 Verwendete Grundlagen

### **Gesetze, Reglemente, Planungsinstrumente**

- Bau- und Zonenordnung der Stadt Wetzikon vom 18. Dezember 2014
- Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich vom 07. September 1975 in der Fassung bis zum 28. Februar 2017 mit dazugehörigen Verordnungen
- Übergangsbestimmungen zur PBG-Änderung vom 14. September 2015
- Räumliches Entwicklungskonzept REK Wetzikon vom 16. Juni 2010
- Kantonaler Richtplan, Stand vom 28. Oktober 2019
- Regionaler Richtplan Zürcher Oberland vom 19. Dezember 2018
- Kommunaler Richtplan der Stadt Wetzikon vom 07. März 2013

### **Denkmalpflege und Ortsbild, Natur- und Landschaftsschutz**

- Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), Nr. 5264 «Aatal», 2. Fassung, April 2012
- Inventareintrag der kantonalen Denkmalpflege zur Spinnerei Schönau von 1982, inkl. Nachträge 1992
- Gutachten Nr. 27-2016 «Spinnereianlage Schönau» der Kantonalen Denkmalpflege vom 7. März 2017
- Verwaltungsrechtlicher Vertrag (Unterschutzstellung des Wasserkraftwerks Schönau mitsamt der für seine Wirkung wesentlichen Umgebung) von 2019
- Natur- und Landschaftsinventar der Stadt Wetzikon, Plan und Objektblätter vom 21. Oktober 2014
- Gartendenkmalpflegerisches Kurzgutachten, Marcel Fürer, 07/10.2012
- Beschluss des Stadtrates vom 10. Juli 2019 zum Schutz- und Pflegeumfang der kommunalen Natur- und Landschaftsinventarobjekte

### **Schönau-Areal**

- Studienauftrag Schönau Teil Süd, Schlussbericht vom 24. Januar 2012
- Studienauftrag Schönau Teil Nord, Schlussbericht vom 06. Februar 2013
- Einzelinitiative Roland Leu (IG Schönau) vom 06. Juli 2012
- Auszug aus dem Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 21. August 2013 (Unterbreitung der Initiative Leu an der Gemeindeversammlung)
- Auszug aus dem Protokoll der Gemeindeversammlung vom 24. September 2013 (Annahme der Initiative Leu)
- Urteil des Bundesgerichts vom 4. März 2016
- Lärmschutznachweis Strassenverkehrslärm, Baufeld F, dBakustik, 23. Mai 2020
- Richtprojekt Schönau-Areal, Caruso St John Architects, Studio Vulkan Landschaftsarchitektur, office haratori Architekten, Lorenz Eugster Landschaftsarchitekten, Februar 2021
- Verkehrsgutachten Gestaltungsplan Schönau, SNZ Ingenieure und Planer AG, 12. Januar 2022

## 2. Übergeordnete Vorgaben

### 2.1 Ziele und Grundsätze des Raumplanungsgesetzes

Das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) verlangt, dass mit der vorgesehenen Nachverdichtung bereits überbauter Parzellen der Boden haushälterisch genutzt wird (Art. 1 RPG), indem die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen gelenkt (Art. 1 Abs. 2a<sup>bis</sup> RPG) und eine kompakte Siedlung geschaffen wird (Art. 1 Abs. 2b RPG).

Art. 3 Abs. 3 RPG definiert zudem die Planungsgrundsätze zur Siedlungsgestaltung:

*Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen:*

*a. Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind;*

*a<sup>bis</sup> Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche;*

*b. Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden;*

*c. Rad- und Fusswege erhalten und geschaffen werden;*

*d. Günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein;*

*e. Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten.*

Die vorliegende Planung erfüllt diese Ziele und Grundsätze des RPGs in hohem Masse.

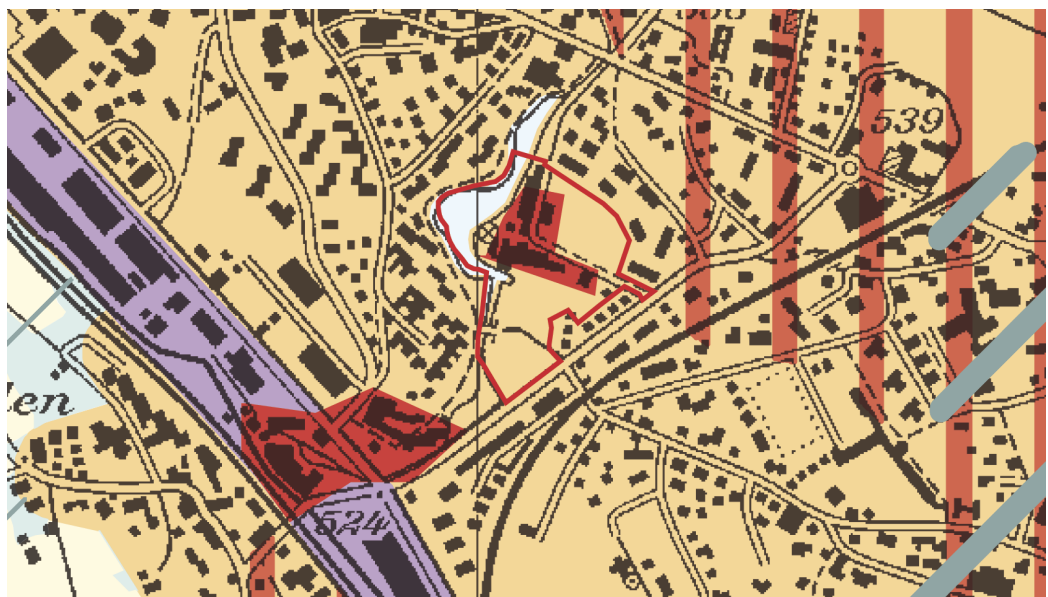
## 2.2 Kantonaler Richtplan

Gemäss dem kantonalen Richtplan des Kantons Zürich liegt das Planungsgebiet im Siedlungsgebiet (gelb-braun). Die Weststrasse ist als geplante Hauptverkehrsstrasse (rot-weiss) eingetragen. Der entsprechende Ausbau ist weitgehend abgeschlossen und wird von der Planung berücksichtigt. Von einem allfälligen Ausbau der Bahnlinie nach Pfäffikon ZH ist das Planungsgebiet nicht betroffen.



Ausschnitt Richtplankarte Süd, Kanton Zürich, Stand 28. Oktober 2019

Im regionalen Richtplan ist das Fabrikensemble zudem als Gebiet zur *Erhaltung der Siedlungsstruktur von regionaler Bedeutung* (dunkelrot) eingetragen. Der Richtplantext präzisiert zum Objekt Nr. 19 Wetzikon Schönau: *Erhalt des Industrieensembles, der schützenswerten Gebäude und ihrer Umgebung, massvolle Entwicklung basierend auf einem Gesamtkonzept, Koordination mit ISOS Nr. 5264*



Ausschnitt Regionaler Richtplan Zürcher Oberland, RRB 1266/2018 vom 19. Dezember 2018

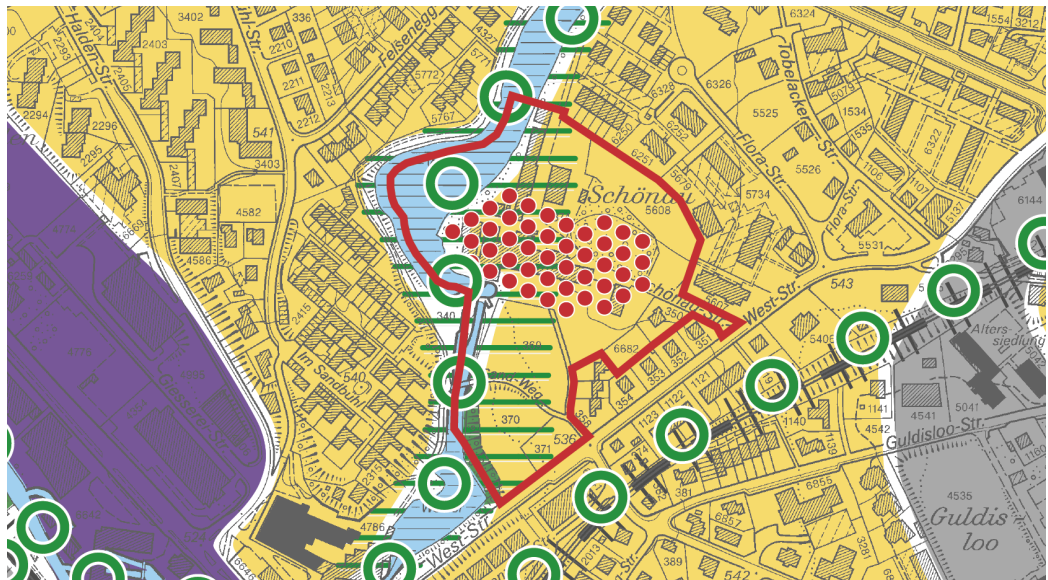
### 2.3 Kommunalen Richtplan

Der kommunale Richtplan der Stadt Wetzikon von 2013 hält fest, dass das Wachstum durch innere Verdichtung, also durch Umstrukturierungen von bestehenden Bebauungen und durch das Ausschöpfen des zulässigen baulichen Rahmens erfolgen soll. Damit lässt sich langfristig die Trennung zwischen Bauzonen und Nichtbauzonen für die vielfältigen Ansprüche sicherstellen.



Kommunaler Richtplan (Grundlageplan Dichte)

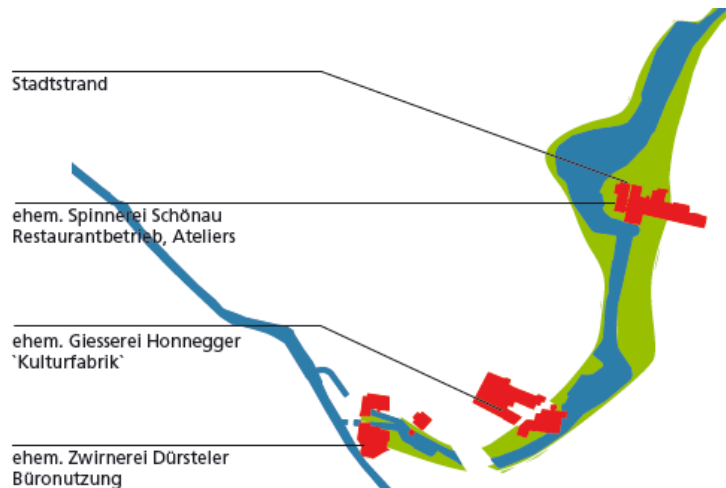
Im Grundlagenplan zur baulichen Dichte des Siedlungsgebiets ist die Schönau als Gebiet mit mittlerer Dichte (orange,  $BMZ\ 2.4\text{--}3.2\ m^3/m^2$ ) festgelegt.



Kommunaler Richtplan (Siedlungs- und Landschaftsplan)

Im Siedlungs- und Landschaftsplan ist der Raum entlang des Aabachs als *Landschaftsorientierte Siedlung* (grüne Schraffur) und das Fabrikensemble als *Umgebungsschutzgebiet* (rote Punkte) festgelegt. Der Aabach ist zudem ein *Vernetzungskorridor* (grüne Ringlinie).

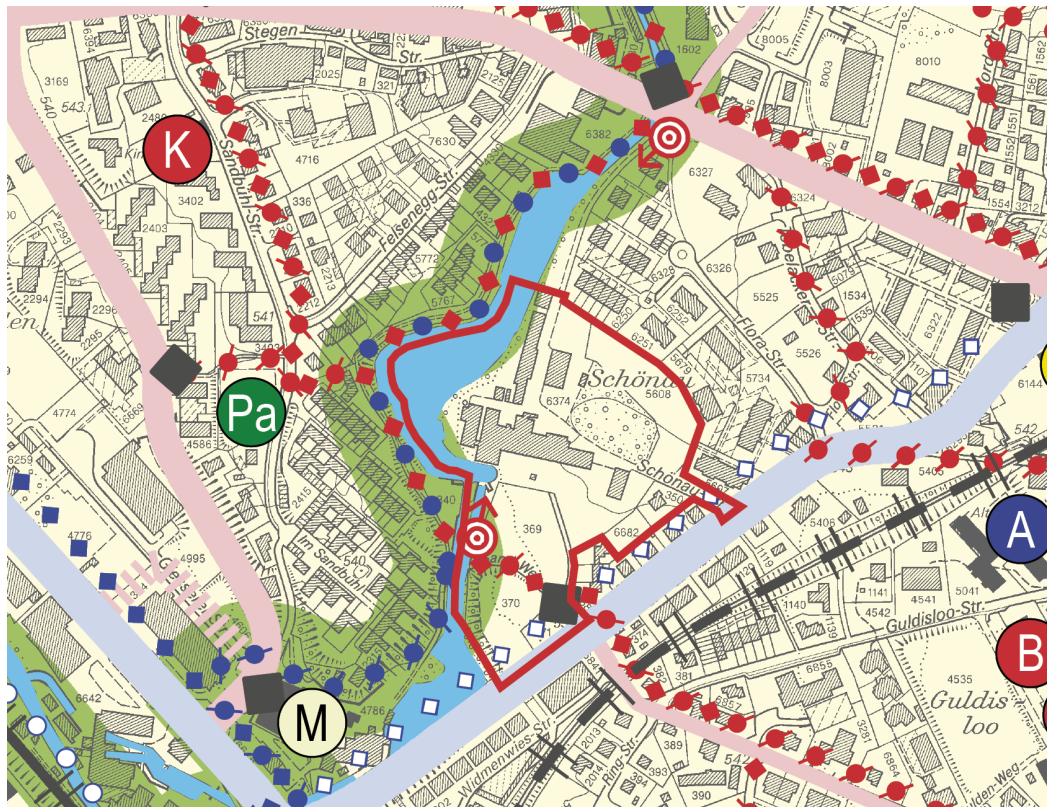
Die Bezeichnung als *Landschaftsorientierte Siedlung* ist die Festsetzung der im räumlichen Entwicklungskonzept (REK) erarbeiteten Idee der «Fjorde», die weitläufige und identitätsstiftende Landschaftszüge innerhalb des Siedlungsgebiets beschreiben. Dieses Ineinandergreifen von Stadt und Land ist ein für Wetzikon spezifisches Charakteristikum und soll langfristig erhalten bleiben. Im REK wurde dieser Gedanke als «Fjorde» formuliert und dem Areal Schönau wurde Musterwert beige-messen.



Darstellung im Bericht zum Räumlichen Entwicklungskonzept (REK)

Ferner ist die Fabrik Schönau (inkl. Baumbestockung) als *Umgebungsschutzgebiet* bezeichnet. Diese Festlegung bewirkt gemäss Bericht ein Veränderungsverbot an historisch wertvollen Umgebungsbestandteilen und verhindert unerwünschte Veränderungen, die den Gesamtwert des Objektes schmälern.

Die *Vernetzungskorridore* verbinden einerseits die offene Landschaft mit der Stadt und mit dem Wald, andererseits die Grün- und Freiräume innerhalb der Stadt. Sie dienen dem Erhalt und der Förderung der ökologischen Vernetzung, aber auch der Vernetzung von Naherholungsräumen und dem Erhalt der Artenvielfalt. Gewässer sind naturnah zu gestalten, wo dies möglich und sinnvoll ist.

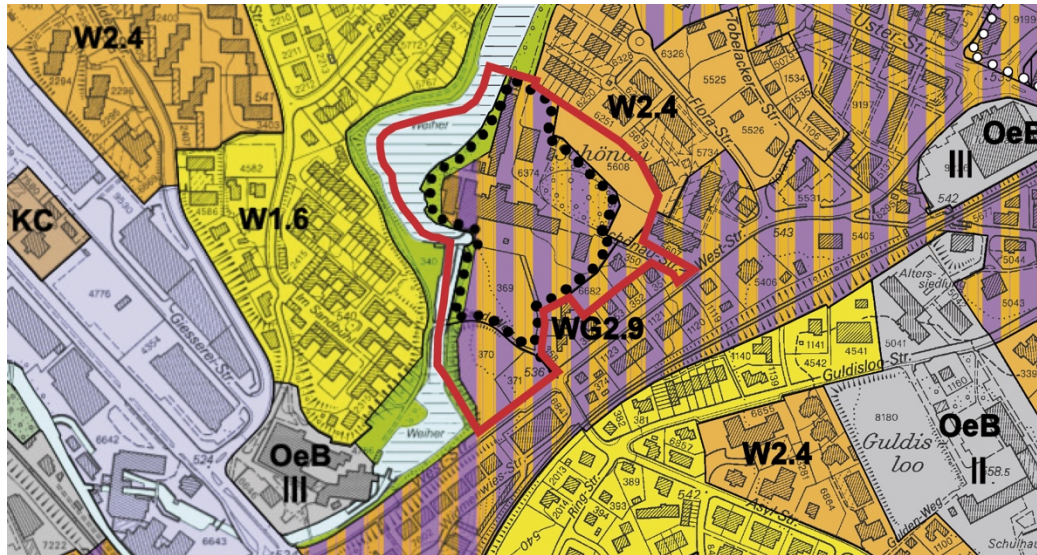


*Kommunaler Richtplan (Verkehrsplan II – Langsamverkehr & Plan öffentlicher Bauten und Anlagen)*

Im Verkehrsplan ist am rechten Ufer des Aabachs ein Fuss- und Radweg eingetragen (Linie aus Kreisen und Quadraten). Auch der Sandweg, der das Planungsgebiet im Süden quert, ist als Fuss- und Radweg eingetragen. Am Sandweg und an der Usterstrasse sind mit Pfeilen Ausgangspunkte für eine neue Fuss- und Wanderwegverbindung durchs Schönau-Areal eingezeichnet. Die Lage ist im Rahmen des Gestaltungsplans zu konkretisieren. Die geplante Radwegverbindung auf der Weststrasse (weisse Quadrate) wurde im Rahmen des Ausbauprojekts realisiert. Im Plan ist zudem die Lage der Bushaltestellen ersichtlich (schwarze grosse Quadrate). Direkt im Planungsgebiet liegt die Haltestelle Schönau an der Weststrasse. Die weiteren umgebenden Haltestellen sind über das bestehende und geplante Wegnetz ideal erreichbar.

## 2.4 Kommunale Nutzungsplanung

Die gültige Bau- und Zonenordnung der Stadt Wetzikon wurde am 18. Dezember 2014 festgesetzt und im Mai 2015 genehmigt.



Auszug aus dem Zonenplan

Das Planungsgebiet ist im Zonenplan in folgende Nutzungszonen eingeteilt:

- WG2.9 Der grösste Teil des Planungsgebiets liegt in der Wohnzone mit Gewerbe-  
beerleichterung, Baumassenziffer 2.9
- W2.4 Die unbebaute Parzelle Nr. 5608 zwischen Parkwäldchen und angren-  
zendem Wohngebiet liegt in der Wohnzone, Baumassenziffer 2.4
- F Ein Streifen entlang des Gewässers liegt in der kommunal festgelegten  
Freihaltezone (hellgrün)

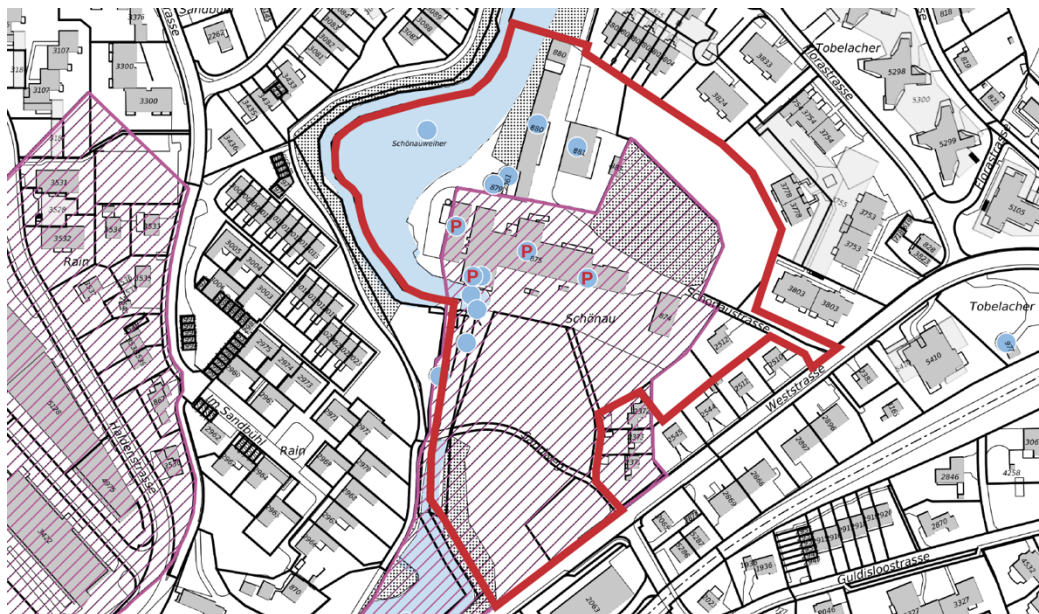
Für die Spinnereigebäude inklusive Umgebung wurde zudem eine *Gestaltungsplanpflicht* (schwarze Punktlinie) festgelegt. Art. 6 Abs. 6 BZO hält dazu fest: «Für das Gebiet Schönau ist ein Gestaltungsplan aufzustellen, der die erforderliche landschaftliche und städtebauliche Einordnung in der Nähe zum Schutzobjekt sicherstellt.»

Die mit Gestaltungsplanpflicht belegte Fläche stellt einen minimalen Perimeter dar, der auch erweitert werden darf. Der gewählte Perimeter für den öffentlichen Gestaltungsplan (Planungsgebiet) umfasst wie im Plan ersichtlich weitere Flächen.



## 2.5 Denkmal- und Ortsbildschutz

### Denkmalpflege



Archäologische Zonen (lila Schraffur) und Denkmalschutzobjekte (blaue Punkte), Quelle: GIS-ZH

Die Spinnerei Schönau ist als Denkmalschutzobjekt von regionaler Bedeutung inventarisiert. Im Rahmen der Erarbeitung des öffentlichen Gestaltungsplanes wurde eine detailliertere Beurteilung des Schutzzumfangs notwendig. Die Denkmalpflegekommission des Kantons Zürich wurde deshalb mit der Ausarbeitung eines Gutachtes beauftragt. Das Gutachten Nr. 27-2016 liegt mit Datum vom 7. März 2017 vor und hält fest:

*«Die Spinnereianlage Schönau und die dazugehörigen Wasserkraftanlagen und der Weiher sind Schutzobjekte gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG von überkommunaler Bedeutung.*

*Die Schutzwürdigkeit gilt nicht für alle Gebäude und Gebäudeteile des Ensembles sowie für die Wasserkraftanlage im gleichen Mass. Die Objekte werden differenziert wie folgt eingestuft:*

#### Überkommunal:

- Spinnerei (Vers-Nr. 0875)
- Wohnhaus (Vers-Nr. 0875)
- Turbinenhaus mit technischer Einrichtung (Vers-Nr. 0875)
- Kesselhaus mit Dampfkraftanlage und Hochkamin (Vers-Nr. 0875)
- Gaswerk (Vers.-Nr. 0880, südlicher Gebäudeteil)
- Magazin (Vers.-Nr. 0881)
- Weiher mit allen Anlageteilen (Wehr etc.)

#### Nicht schutzwürdig:

- Zwischenbau (Vers.-Nr. 0875)
- Garage (Vers.-Nr. 0879)

- *Unterstand (Vers.-Nr. 2061)*
- *Schopfanbauten (Vers.-Nr. 0880, nördliche Gebäude ohne Gaswerk)*
- *Pfadihaus (Vers.-Nr. 0883)*

Auszüge aus dem Gutachten zu den Nebengebäuden am Schönauweiher:

*«Den nördlich an das ehemalige Gaswerk angebauten Nebengebäuden Vers.-Nr. 0880 (Lager, Schreinerei) kommt aufgrund ihrer untergeordneten Funktion keine Schutzwürdigkeit zu. Hingegen sind die Nebenbauten mit ihrer strassenraumbegrenzenden Stellung von grosser Bedeutung. Zusammen mit dem gegenüber liegenden Magazin (Vers.-Nr. 0881) definieren sie den Strassenraum und stärken so die Achse, die auf die Spinnerei zuläuft. Diese Funktion kann auch von einem Ersatzbau übernommen werden.»*

*«Eine allfällige neue Bebauung an der Westseite der Zufahrt anstelle der nicht schutzwürdigen Schopfbauten muss sich dem Spinnereihauptbau und dem Baumwollmagazin Vers.-Nr. 0881 in seiner Gesamtwirkung und Höhenentwicklung unterordnen, damit diese in ihrer Wirkung nicht beeinträchtigt werden.»*

Auszug aus dem Gutachten zum Parkwäldchen:

*Das Parkwäldchen\* („Fabrikantenpark“) ist von ortsbildprägender Bedeutung und gemeinsam mit dem Garten südlich der Villa ein Zeuge der gewachsenen Vielfalt unterschiedlicher Gartentypologien im Rahmen des historischen Fabrikensembles. Beide sind daher als Teil des Schutzobjektes zu betrachten. Schützenswert ist das Parkwäldchen in seiner Funktion als einer dem Wohnhaus zugeordneten Grünfläche, einschliesslich seiner bewegten Topografie. Die wenigen erhaltenen Altbäume der ehemaligen Parkgestaltung sollen erhalten bleiben. Der jüngere Wildaufwuchs ist nicht Teil des Schutzobjektes.*

Auszüge aus dem Gutachten zum Aussenraum und zu wichtigen Blickachsen:

*«Für die Wirkung des Schutzobjektes Spinnereiensemble sind folgende Blickachsen und Standorte wichtig:*

- *Ursprüngliche Zufahrt zwischen ehem. Baumwollmagazin Vers.-Nr. 0881 und Gaswerk Vers.-Nr. 0880 mit Sicht auf die Mittelachse der Spinnerei. [Ausführungen zu Ersatzneubauten: siehe oben]*
- *Sicht auf die Spinnerei von Norden, über den Weiher hinweg, von Süden und über das südliche Vorgelände. Wichtig ist die Sichtbarkeit des Ensembles vom Fussweg, der auf der Westseite des Weihers entlangführt (...) die Sicht über den Weiher soll durch teilweise Fällung des Wildaufwuchses im Uferbereich wieder geöffnet werden. Die westliche Hälfte der Parzelle 369 nördlich des Sandwegs soll freigehalten werden, damit das Spinnereiensemble und die Wasserkraftanlage genügend Wirkungsraum behalten.*

---

\* Das Parkwäldchen ist nicht Wald im forstrechtlichen Sinn, siehe Kapitel 2.7.

- *Das östliche Ufer des Weihers soll von Bebauung freigehalten werden. Eine allfällige neue Bebauung an der Schönaustrasse als Ersatz für die nicht schützenswerten Schopfbauten (Vers-Nr. 0880, ausser Gaswerk) ist im Wesentlichen auf den heutigen Fussabdruck zu begrenzen. Das Ufer des Weihers soll nicht durch private Aussenräume besetzt werden. Die historische topografische Einbettung des Weihers und insbesondere die Böschung am Fuss der Fabrikgebäude soll nicht verändert werden.»*

Südöstlich angrenzend an das Areal liegt an der Weststrasse die im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Denkmalobjekte aufgeführte Reithalle Vers-Nr. 2063. Die Reithalle hat auf die Entwicklung des Schönau-Areals keinen direkten Einfluss, da die Lagequalität gemäss Inventarumschreibung nicht ausschlagend ist. Der potentielle Schutzzumfang bezieht sich alleine auf die integrale Erhaltung des Gebäudes und seiner Konstruktions- und Gestaltungselemente.

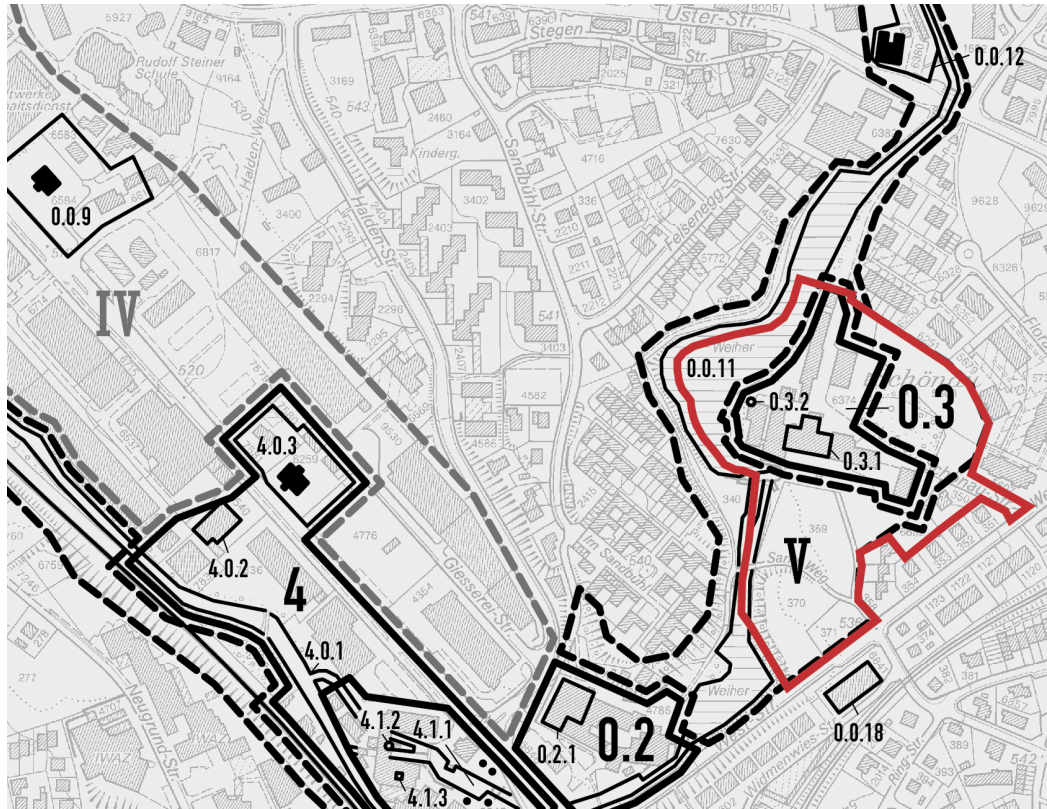
### **Archäologische Zone**

Der grösste Teil des Planungsgebiets befindet sich zudem in der archäologischen Zone Nr. 9.0. Als archäologische Zonen werden Gebiete ausgeschieden, in denen archäologische Strukturen oder Funde zu erwarten sind. Bauvorhaben in archäologischen Zonen sind bewilligungspflichtig. Mit der Kantonsarchäologie ist daher bezüglich der notwendigen Sondierungen und allfälligen Rettungsgrabungen frühzeitig Kontakt aufzunehmen. Allfällige Funde sind unverzüglich dem Stadtrat und der Kantonsarchäologie anzuzeigen.

Ergänzend wird auf das Prospektionsprojekt vom April 2013 hingewiesen, wonach auch nördlich des Parkwäldchens mit archäologischen Funden gerechnet werden muss.

### Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Das Schönau-Areal ist Teil des als Spezialfall im ISOS erfassten Industrielandschaft entlang des Aabachs (Nr. 5264 Aatal, Gemeinden Seegraben, Uster und Wetzikon).



Ausschnitt aus dem Aufnahmeplan 3, ISOS-Nr. 5264 Aatal, 2. Fassung 04.2012

Das Schönau-Areal ist im Inventar folgendermassen beschrieben:

Ein Spazierweg führt am unteren Weiher entlang bachaufwärts zum Ensemble der ehemaligen Spinnerei Schönau (0.3), dessen besondere Qualität die spannungsvolle Einbettung in die Landschaft ist. Es liegt leicht erhöht auf einer Hügelkuppe und wird im Osten und Süden von Wiesen und einem kleinen Wäldchen umgeben, im Westen wird es vom grossen ehemaligen Fabrikweiher begrenzt. Das Hauptgebäude mit dem prägenden Krüppelwalmdach (0.3.1) tritt von Süden her gesehen imposant in Erscheinung: Die grosse Wiese stellt einen bedeutenden Vordergrund dar. Eine besonders eindruckliche Sicht bietet sich von Westen her über den Weiher hinweg: Der unmittelbar am Ufer stehende Hochkamin (0.3.2), das angrenzende Turbinenhaus und das dahinter aufragende Hauptgebäude präsentieren sich als geschlossenes Ensemble, das sich reizvoll in der Wasserfläche spiegelt.

Spezifisch erfasst sind folgende Elemente:

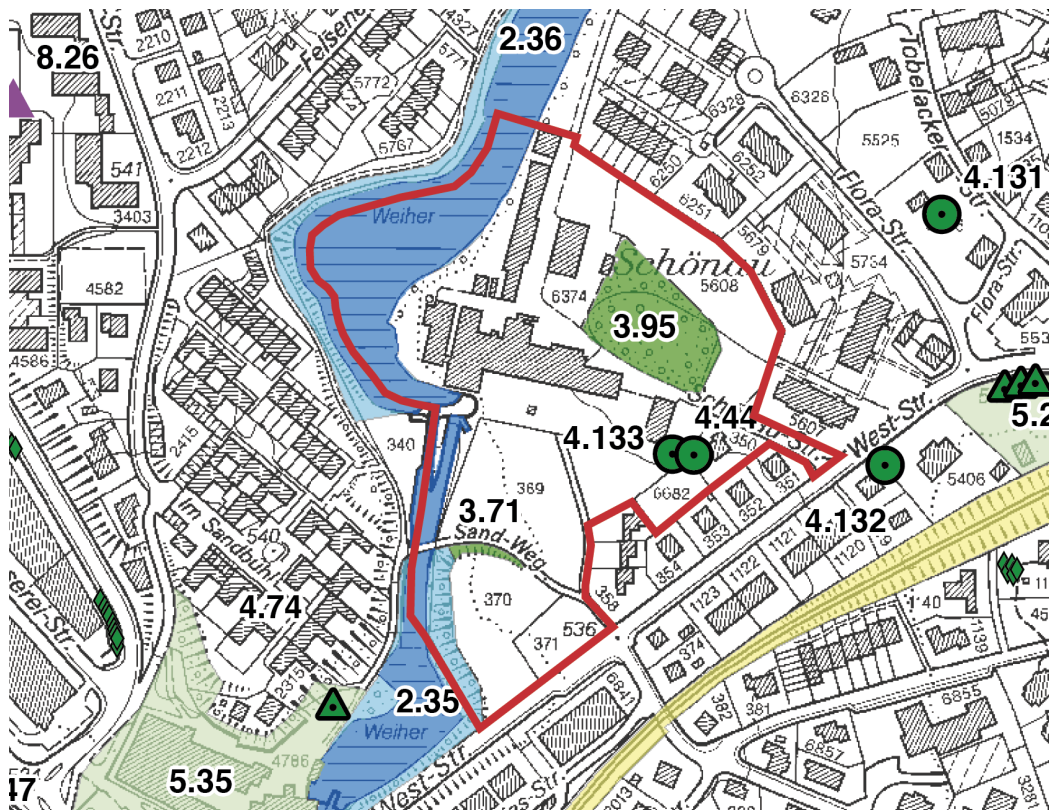
Nummer und Art	Bezeichnung	Erhaltungsziel
0.3 Baugruppe	Schönau, ehem. Spinnereiensemble auf Hügelkuppe oberhalb von Medikon-Wetzikon, kompakte Anlage mit mächtigem Fabrikgebäude, Wohn-/Gewerbehaus und diversen Nebengebäuden, v. a. 19.Jh, Turbinenhaus, 1916–18	A (Erhalten der Substanz)
0.3.1 Hinweis	Ehem. Spinnereigebäude in exponierter Lage, viergeschossiger Bau mit Krüppelwalmdach, 1821–23	–
0.3.2 Einzelelement	Freistehender Hochkamin in Backstein, 1882	A (Erhalten der Substanz)
V Umgebungsrichtung	Einschnitt des Aabachs im Siedlungsteppich von Wetzikon (Verstädtertes Dorf ohne Einstufung, nicht Bestandteil des Bundesinventars), Weiherlandschaft, bewaldete Böschungen und Wiesenflächen	a (Erhalten der Beschaffenheit)
0.0.11 Umgebungszone	Aabach, kanalisiert, teilweise zu grossen Weihern aufgestaut	–
0.0.18 Hinweis	Reithalle mit auffälligem Glockendach, 1927	–

Mit der rechtskräftigen Zuweisung des Spinnereiensembles und der noch unbebauten Umgebungsflächen als Baugebiet sowohl in der Richt- als auch in der Nutzungsplanung ist die klare, planerische Absicht einer baulichen Entwicklung im Schönau-Areal verbunden. Die Erhaltungsziele des ISOS wurden dabei in der Richt- und Nutzungsplanung auf allen Planungsstufen berücksichtigt:

- Kantonaler Richtplan: Bezeichnung des Spinnereiensembles als *Siedlungsstruktur von regionaler Bedeutung*. Richtplantext zu Objekt Nr. 19 Wetzikon Schönau: *Erhalt des Industrieensembles, der schützenswerten Gebäude und ihrer Umgebung, massvolle Entwicklung basierend auf einem Gesamtkonzept, Koordination mit ISOS Nr. 5264*
- Kommunaler Richtplan: Bezeichnung der Umgebung des Aabachs als *Landschaftsorientierte Siedlung* und des Fabrikensembles als *Umgebungsschutzgebiet*.
- Zonenplan/BZO: Bezeichnung eines Uferstreifens als *Freihaltezone* und Ausscheidung eines Gebiets mit *Gestaltungsplanpflicht* mit der Bestimmung *«Für das Gebiet Schönau ist ein Gestaltungsplan aufzustellen, der die erforderliche landschaftliche und städtebauliche Einordnung in der Nähe zum Schutzobjekt sicherstellt.»*

## 2.6 Natur- und Landschaftsschutz

Die Stadt Wetzikon verfügt über ein Natur- und Landschaftsinventar mit Stand vom August 2014. In diesem sind für das Planungsgebiet sechs Schutzobjekte eingetragen.



Auszug Natur- und Landschaftsinventar

Zur Klärung des Schutzzumfangs bzw. von Pflegemassnahmen hat die Abteilung Umwelt der Stadt Wetzikon ein Gutachten in Auftrag gegeben. Der Stadtrat hat gestützt darauf mit Beschluss vom 10. Juli 2019 über den Schutzzumfang und die Pflegeaufgaben entschieden. Gegen den Stadtratsbeschluss sind keine Rekurse erhoben worden, womit er rechtskräftig ist.

Obj.-Nr.	Bezeichnung	Beschluss Stadtrat vom 10. Juli 2019
2.35	Uferbestockung am unteren Schöнауweiher	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integraler und naturnaher Erhalt und fachkundige Pflege</li> <li>- Ersatz abgehender Bäume und Sträucher durch einheimische, standortgerechte Arten, Bekämpfung von Neophyten</li> <li>- Schutz- und Sicherungsmassnahmen bei baulichen Massnahmen im nahen Umfeld oder Ersatzpflanzungen</li> <li>- Bewahrung des Uferbereichs bei Objekt Nr. 2.35 als ruhiger Raum (keine Wege)</li> </ul>
2.36	Uferbestockung am oberen Schöнауweiher	
3.71	Hecke beim Sandweg	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integraler und naturnaher Erhalt und fachkundige Pflege</li> <li>- Gezielte Ausdünnung erlaubt (v.a. Eschen)</li> <li>- Ersatz abgehender Bäume und Sträucher durch einheimische, standortgerechte Arten</li> <li>- Förderung einheimischer Gehölzarten, Bekämpfung von Neophyten</li> <li>- Schutz- und Sicherungsmassnahmen bei baulichen Massnahmen im nahen Umfeld oder Ersatzpflanzungen</li> </ul>

3.95	Parkwäldchen	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Integraler und naturnaher Erhalt und fachkundige Pflege, insbesondere die Solitär-Lärche</li> <li>– Ersatz abgehender Bäume und Sträucher durch einheimische, standortgerechte Arten</li> <li>– Schutz- und Sicherungsmassnahmen bei baulichen Massnahmen im nahen Umfeld oder Ersatzpflanzungen</li> </ul>
4.133	Nussbaum (markanter Einzelbaum)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Der Baum darf zu Gunsten der Bebaubarkeit des Grundstücks gefällt werden (Erhalt käme einem faktischen Bauverbot gleich).</li> <li>– Ersatzpflanzung eines einheimischen Nussbaums (<i>juglans regia</i>)</li> <li>– Verbleibt im Inventar mit dem Schutzziel «Erhalt des Baumes»</li> </ul>
4.44	Winterlinde (markanter Einzelbaum)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Der Baum darf zu Gunsten der Bebaubarkeit des Grundstücks gefällt werden (Erhalt käme einem faktischen Bauverbot gleich).</li> <li>– Ersatzpflanzung einer einheimischen Winterlinde (<i>tilia cordata</i>)</li> <li>– Verbleibt im Inventar mit dem Schutzziel «Erhalt des Baumes»</li> </ul>

## 2.7 Gewässer

### Gewässerraumfestlegung

Das Schönau-Areal ist westseitig durch den Aabach, den Unterwasserkanal sowie die beiden Wasserrechtsweiher (Schönauweiher und Kultiweiher) begrenzt. Diese Anlagen bilden zusammen einen Teil des Aabachs. Der Aabach ist ein öffentliches Gewässer mit Nr. 5.0 und ist auf der Westseite des Schönauweihers mit dem Grundstück Kat. Nr. 6146 ausparzelliert. Das Grundstück ist rund 6 m breit und im Eigentum des Kantons Zürich. Die östlich anstossende Wasserfläche des Schönauweihers befindet sich mit Kat. Nr. 6374 im Eigentum der HIAG. Auf demselben Grundstück liegt der Unterwasserkanal (Wasserrechtsanlage Nr. 159 Bezirk Hinwil). In den Gestaltungsplan einbezogen wurde der ans Planungsgebiet angrenzende Teil des Grundstücks Kat. Nr. 6374.

Für folgende Gewässer wird der Gewässerraum in einer separaten Vorlage parallel zum Gestaltungsplanverfahren festgelegt:

- Aabach (öffentliches Gewässer Nr. 5.0)
- Wasserrechtsweiher (Schönauweiher) und Unterwasserkanal der Wasserrechtsanlage Nr. 159 Bezirk Hinwil
- Wasserrechtsweiher (Kultiweiher) der Wasserrechtsanlage Nr. 344 Bezirk Hinwil

Eine entsprechende Vorlage zur Festlegung des Gewässerraums nach Art. 41 a GSchV und § 15 HWSchV wurde erarbeitet und vom AWEL vorgeprüft. Die Gewässerraumfestlegung ist basierend auf den Rückmeldungen des AWEL vom 24. April 2019 und vom 23. September 2020 überarbeitet und ergänzt worden. Die Gewässerraumfestlegung ist im vorliegenden Gestaltungsplan Schönau zur Information dargestellt. Eine Koordination und widerspruchsfreie Abstimmung der Gewässerraumfestlegung und des Gestaltungsplans sind damit sichergestellt. Die beiden Verfahren sind zeitlich und inhaltlich aufeinander abgestimmt.

Der festgelegte Gewässerraum im Planungsgebiet des GPs entspricht grundsätzlich dem minimalen Gewässerraum (Uferabstand) von 15 m. Im Bereich der nahe am Gewässer stehenden Schutzobjekte (Baubereiche A und C) ist der Gewässerraum

stellenweise auf minimal 9.50 m reduziert. Im Bereich der Hangwiese wird der Gewässerraum grosszügig erweitert.

### **Gewässerunterhalt**

Die notwendige Zugänglichkeit für den Gewässerunterhalt wird durch den Gestaltungsplan nicht eingeschränkt. Zugang und Zufahrt zum Schönauweiher sind zwischen den Baubereichen A und C gewährleistet (via Schönaustrasse). Zugang und Zufahrt zum Unterwasserkanal und zum Kultiweiher sind via Sandweg gewährleistet. Die erwähnten Zugangspunkte können auch mit schweren Fahrzeugen angefahren werden.

## **2.8 Weitere Vorgaben**

### **Wald**

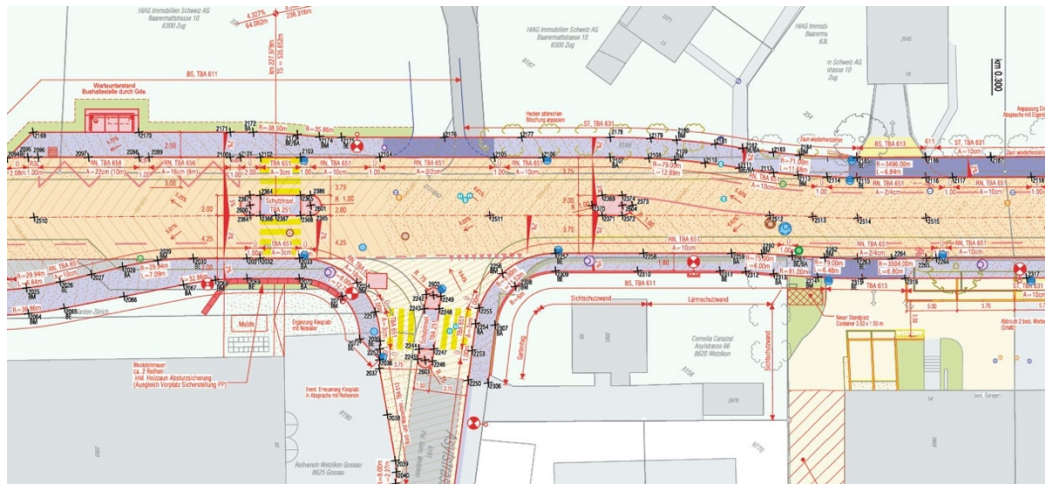
Der bestockte Streifen entlang des Kultiweihers ganz im Süden des Planungsgebiets ist gemäss Festsetzung der Waldgrenzen nach Art. 13 Waldgesetz (WaG) als Waldfläche ausgeschieden (RRB Nr. 1981/1998 vom 21. Januar 1998). Zudem besteht eine rechtskräftige Waldabstandslinie über die Grundstücke Kat. Nrn. 368, 369 und 370.

Das Parkwäldchen nordöstlich des Fabrikensembles (in manchen Dokumenten auch als Parkgehölz, Fabrikantenpark oder Bosquet bezeichnet) hingegen ist kein Wald im forstrechtlichen Sinn. Entsprechend sind auch keine Abstandslinien festgelegt.

### **Weststrasse**

Die Weststrasse ist als kantonale Hauptverkehrsstrasse klassiert (HVS Nr. 770). Entlang der Weststrasse sind im Planungsgebiet kantonale, projektierte Baulinien ausgeschieden (RRB 5118 vom 7. Mai 2015). In den Jahren 2020 und 2021 wurde die Weststrasse im Planungsgebiet vom Tiefbauamt verbreitert und beidseitig mit Trottoirs und Radstreifen ergänzt. Das Ausbauprojekt ist weitgehend abgeschlossen und konnte innerhalb der Verkehrsbaulinien umgesetzt werden.

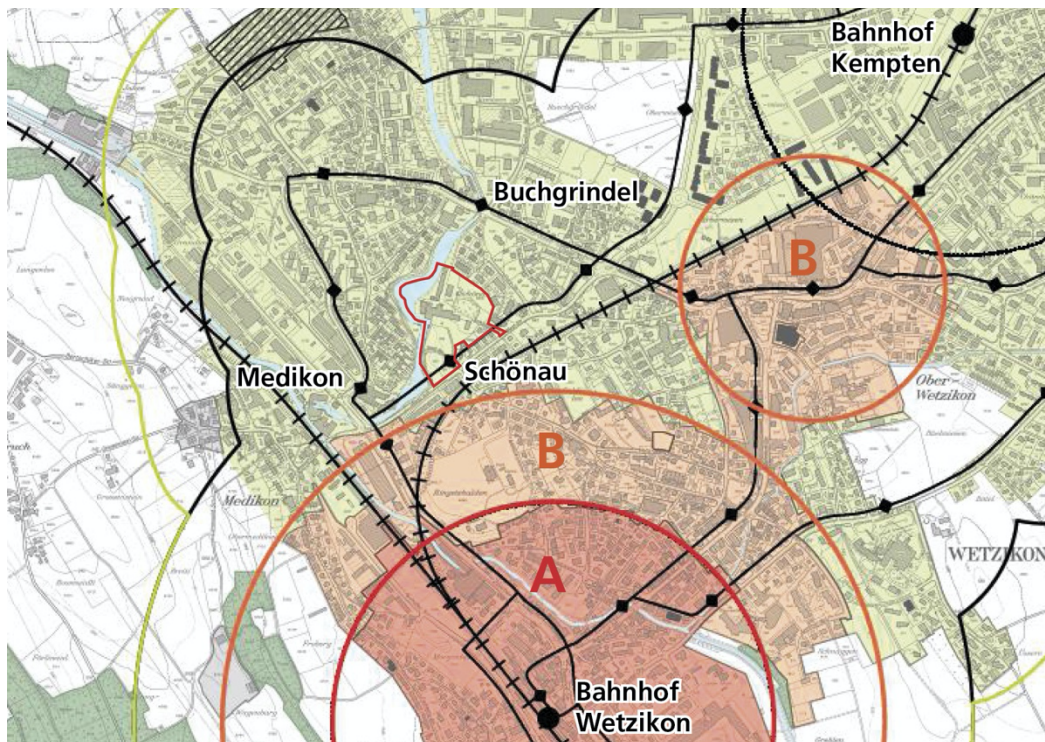




Planausschnitt Ausbauprojekt Weststrasse, Plan Ausführungsprojekt vom 20.07.2021

### Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

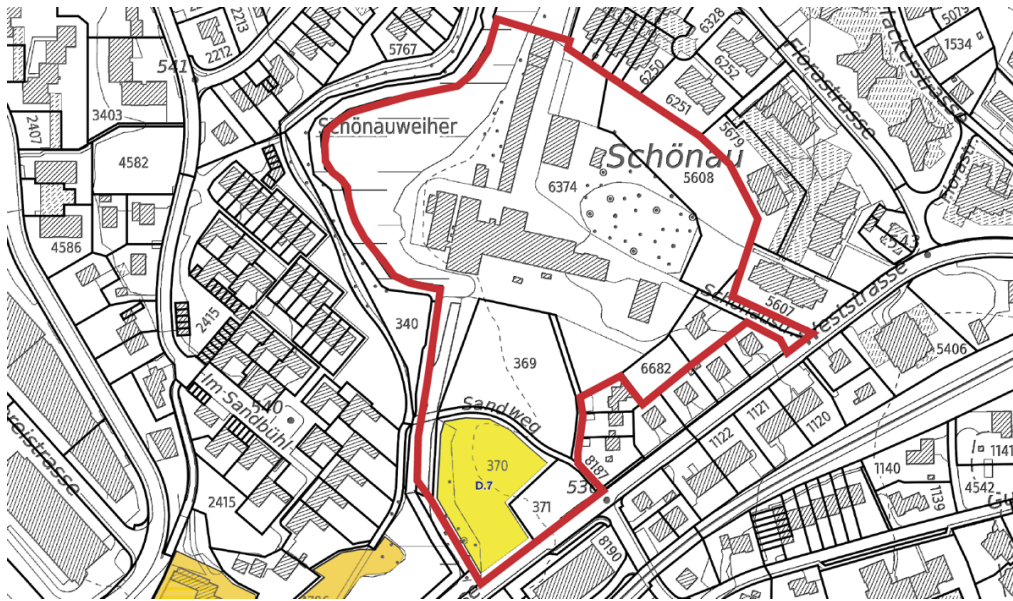
Zu Fuss und mit dem Velo sind die Bahnhöfe Wetzikon (ca. 1.2 km) und Kempten (ca. 1.5 km) vom Schönau-Areal gut erreichbar. Direkt beim Areal befindet sich die Bushaltestelle «Schönau», die von der Buslinie 856 von Montag bis Freitag im Halbstundentakt (HVZ: Viertelstundentakt) bedient wird. Zudem halten die Busse der Ringlinie 852/853 Bahnhof–Zentrum–Robenhausen–Bahnhof im Viertelstundentakt an den naheliegenden Haltestellen «Buchgrindel» und «Medikon/Kulti». Das Planungsgebiet liegt mit diesem Angebot in der ÖV-Güteklasse C. Die bessere Güteklasse B wird nur knapp nicht erreicht.



Planausschnitt ÖV-Güteklassen, Anhang zur Parkplatzverordnung Wetzikon vom 26. Juni 2017

### Altlasten

Der Planungsperimeter tangiert den belasteten Standort D.7. Es handelt sich um einen Ablagerungsstandort (Deponie) ohne schädliche oder lästige Einwirkungen auf Schutzgüter. Vermutet werden total ca. 5'000 m<sup>3</sup> Bauschutt, Aushubmaterial sowie Industrie- und Gewerbeabfälle. Die Altlastensituation ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Bei Bauvorhaben im Bereich des belasteten Standorts sind die Anforderungen gemäss Art. 3 Altlastenverordnung (AltIV) sowie die Vorgaben der Abfallverordnung (VVEA) zu beachten. Bauarbeiten sind von einer altlastenkundigen Fachperson begleiten zu lassen.



Kataster der belasteten Standorte (KbS), Quelle: GIS-ZH

### Grundwasser

Das gesamte Gestaltungsplangebiet befindet sich im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub> im Gebiet eines nutzbaren Grundwasservorkommens.\* Der Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub> bezeichnet die nutzbaren unterirdischen Gewässer und die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub> keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen. Für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers bzw. unter dem höchsten Grundwasserspiegel ist im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub> gemäss § 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes und Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung (BVV) eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich.

\* Quelle: Gewässerschutzkarte des Kanton Zürich (<http://maps.zh.ch>)

### 3. Bauliche Entwicklung im Schönau-Areal

#### 3.1 Konzeptansatz

Während für den Bereich Nord inklusive Bestandesbauten im Rahmen des durchgeführten Konkurrenzverfahrens (siehe Kapitel 1.5) ein in seinen Grundzügen überzeugender Ansatz gefunden werden konnte, war das erste – ebenfalls in einem Konkurrenzverfahren ausgewählte – Konzept für eine Überbauung des südlichen Teils des Schönau-Areals sehr umstritten. Gegen das hierzu eingereichte Bauprojekt wurde erfolgreich Rekurs erhoben und die Einzelinitiative Leu zum Erhalt der Schönau (siehe Kapitel 1.6) erreichte auf politischem Weg einen Neustart der Planung für das Schönau-Areal. Parallel dazu wurde in der Folge mit der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung für das Schönau-Areal eine Gestaltungsplanpflicht erlassen.

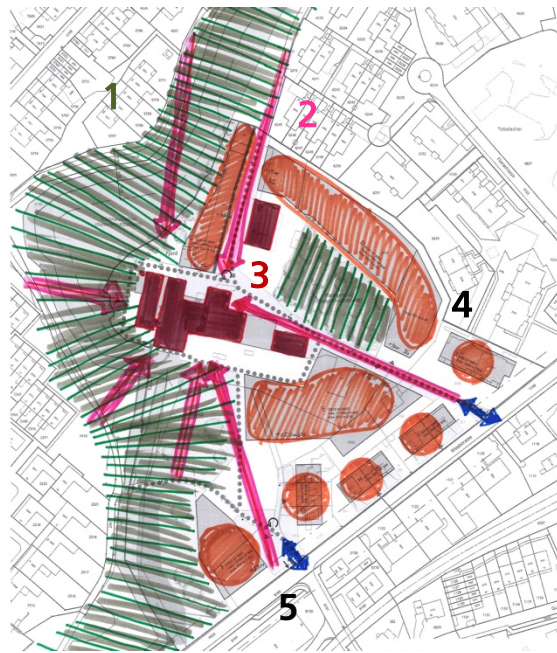
Auf der Suche nach den Eckpfeilern des Gestaltungsplans sind die Fragen betreffend das südliche Vorgelände am schwierigsten zu beantworten. Dass verschiedene Baufeldabgrenzungen möglich und denkbar sind, zeigte sich auch bereits im erwähnten Studienauftrag Süd.

Bei der Erarbeitung des Gestaltungsplans wurden verschiedene Baufeld-Optionen überprüft und auf Grund der verschiedenen Anliegen gegeneinander abgewogen, insbesondere unter Beachtung der Forderung aus der Einzelinitiative Leu. Die nachstehende Zusammenstellung zeigt den Variantenfächer der Lösungsfindung:



*Auswahl von Baufeld-Varianten für das südliche Vorgelände*

Mit dem Vergleich der Varianten wurde die Erkenntnis gewonnen, dass die Erhaltung einer grosszügigen, zusammenhängenden Freifläche südlich des Spinnerei-Hauptgebäudes und die Ergänzung mit Neubauvolumen miteinander vereinbar sind. Aus den Varianten kristallisierte sich folgender Konzeptansatz als Konsens und als Grundlage für die Gestaltungsplanregelungen heraus.



- 1 Sicherung der übergeordneten Fjord-Landschaft und der arealprägenden Landschaftselemente Schönauweiher, Uferbestockung, Parkwäldchen und Hangwiese
- 2 Berücksichtigung der wichtigen Sichtbeziehung zum Spinnerei-Hauptgebäude
- 3 Sicherung der wichtigen und prägenden Gebäude und Gebäudeteile als Schutzobjekte
- 4 Ergänzung des Spinnereiensembles mit zwei konzentrierten Neubaubereichen unter Berücksichtigung des benachbarten Gebäudebestandes.
- 5 Solitär-Neubau als vis-à-vis zum Spinnereigebäude

Das Architekturbüro Caruso St John Architects hat Anfang 2020 im Rahmen einer Testplanung die Baubereichsvorschläge des Gestaltungsplanes auf seine städtebaulichen und ortsbaulichen Qualitäten überprüft sowie die Angaben zu Baumasse und Gebäudehöhen im Zusammenhang mit dem historischen Bestand plausibilisiert. Die Testplanung gelangt zum Schluss, dass auf Basis des Gestaltungsplanes eine städtebauliche und architektonisch hochwertige Bebauung möglich ist.

### 3.2 Richtprojekt

Im Herbst/Winter 2020/21 wurden die verschiedenen bestehenden Planungen unter der Federführung von Caruso St John Architects zu einem einheitlichen Richtprojekt kombiniert.

Das Planungsteam für das Richtprojekt setzt sich folgendermassen zusammen:

<b>Caruso St John Architects</b>	Baubereiche C, E und F / Gesamtleitung
<b>office haratori GmbH</b>	Baubereich D
<b>Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH</b>	Gesamtkonzeption Aussenraum
<b>Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH</b>	Aussenraumkonzeption Baubereich D und Parkwäldchen
<b>SNZ Ingenieure und Planer AG</b>	Verkehrsplanung

Das Richtprojekt liegt dem Gestaltungsplan bei. Im Folgenden wird deshalb nur kurz die Konzeption für die verschiedenen Baubereiche beschrieben:

**Baubereiche A/B:** Die beiden Baubereiche beschreiben den Fussabdruck der bestehenden Spinnereigebäude. Die maximale Baumasse orientiert sich am Bestandesvolumen. Dies ist in Hinsicht auf mögliche Umbauten und Ersatz von nicht geschützten Gebäudeteilen sinnvoll. Auch die restlichen Vorgaben lassen genug Spielraum, um für den historischen Bestand angemessene Projekte zu ermöglichen. Die weitere Bearbeitung muss in enger Absprache mit der Denkmalpflege unter Berücksichtigung des bestehenden denkmalpflegerischen Gutachtens sowie der geplanten Schutzverordnung stattfinden und muss vom Gestaltungsplan nicht eingeschränkt werden.

**Baubereich C:** In diesem Baubereich ist einzig das Gaswerk als historisches Schutzobjekt zwingend zu erhalten. Gegenüber dem Magazin gelegen und mit der westlichen Längsseite hin zum Aabach ausgerichtet, definiert der Baubereich C arealseitig einen historisch gewachsenen Gassenraum, der auch bei einer Neubebauung erhalten bzw. wiederhergestellt werden muss. Zu diesem Zweck wird gassenseitig eine Pflichtbaulinie eingeführt, die sich mit ihrer niedrig gesetzten, maximalen Traufhöhe am denkmalgeschützten Magazin orientiert. Es wird eine Bebauung ermöglicht, die den Strassenraum dem Bestand entsprechend auf seiner ganzen Länge fasst, und so die bestehende räumliche Wirkung sichert

**Baubereich D:** Das aus dem Studienauftrag Nord siegreich hervorgegangene Projekt von office haratori, das als zonenkonforme Bebauung geplant war, wurde aktualisiert und präzisiert. Die verkleinerte Baumasse sowie die spezifisch modellierten Gebäudehöhen mit den vergrösserten Abständen zwischen den auf drei reduzierten Baubereichen ermöglichen eine hohe Transparenz und visuelle Verbindung der angrenzenden Nachbargrundstücke zum Parkwäldchen.

**Baubereich E:** Zwei Baubereiche definieren die Lage von zwei Neubauten, die das historische Ensemble aus Spinnerei und Villa ergänzen und weiterbauen. Während der östliche Teil (E1) sich als Fortschreibung der Spinnerei-Baukörpers versteht und sich mit seinen vier Vollgeschossen an dessen Traufhöhe und Kubatur orientiert, versteht sich der südliche Teil (E2) als vis-à-vis zur Villa und bleibt mit seinen drei Vollgeschossen unterhalb deren Traufhöhe. Diese Höhenbeschränkungen sichern ortsbaulich verträgliche Gebäudekörper.

**Baubereich F:** Die schematische Untersuchung von möglichen Typologien im Baubereich F hat ergeben, dass eine aus städtebaulicher und architektonischer Sicht hochwertige Bebauung möglich ist. Im Richtprojekt wird ein kompakter, zentral erschlossener Baukörper vorgeschlagen, der leicht von der Weststrasse eingerückt als Solitär in der umgebenden Landschaft der Hangwiese steht. Durch seine Distanz gewinnt er eine gewisse Autonomie vom eigentlichen Spinnereiensemble und kann so als turmartiges Gebäude seine Gebäudehöhe von 25 m rechtfertigen. Die allseitige Orientierung verspricht Räume von hoher Qualität.

## 4. Erläuterungen zum Öffentlichen Gestaltungsplan

### 4.1 Allgemeine Bestimmungen

#### **Bestandteile und Geltungsbereich (Art. 1 GPV)**

Der Gestaltungsplan (GP) besteht aus:

- Situationsplan im Massstab 1:500
- Gestaltungsplan-Vorschriften (GPV)
- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV
- Richtprojekt

Das Richtprojekt-Dossier umfasst alle Neubaubereiche und die Aussenraumgestaltung für das gesamte Planungsgebiet. Es hat wegleitenden Charakter für die späteren Bauprojekte und dient als Grundlage für die Beurteilung im Baubewilligungsverfahren.

Grundlage für das Richtprojekt in den Baubereichen D1–D3 ist ein weit fortgeschrittenes Projekt für die Neubauten sowie die Umgebung inklusive Hofraum und Parkwäldchen. Für die restlichen Neubaubereiche liegen zurzeit noch keine detaillierteren Projekte vor.

Das Planungsgebiet umfasst den gesamten Bereich mit Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 3 und 6 Abs. 6 BZO sowie zusätzliche Flächen.



Plan Gestaltungsplan-Perimeter, ohne Massstab

Parzellen	Begründung, Bemerkungen
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Teil des Grundstücks Kat. Nr. 6374</li> <li>▪ Grundstücke Kat. Nrn. 359, 368 und 369</li> </ul>	✓ Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aufgestauter Aabach-Weiher und Aabach-Kanal südlich der Staustufe (Teil des Grundstücks Kat. Nr. 6374)</li> </ul>	✓ Der Schönau-Weiher ist ein wichtiger Bestandteil des Areals.
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grundstücke Kat. Nrn. 350 und 6682 in zweiter Bautiefe entlang der Weststrasse</li> </ul>	✓ Diese Grundstücke müssen zwingend in den GP einbezogen werden, weil sie nicht eigenständig entwickelt werden können.
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grundstücke Kat. Nrn. 370 und 371 (von Sandweg, Weststrasse und Kultiweiher gefasst Fläche)</li> <li>▪ Grundstück Kat. Nr. 5608 zwischen dem Parkwäldchen und der bestehenden Wohnbebauung nordöstlich des Schönau-Areals</li> </ul>	✓ Diese Grundstücke stehen räumlich und bezüglich Erschliessung in engem Zusammenhang mit dem Spinnereiensemble. Eine Gesamtbetrachtung ist richtig und wichtig.
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grundstück Kat. Nr. 349 (Schönaustrasse)</li> <li>▪ Teil des Grundstücks Kat. Nr. 5607 an der Einmündung der Schönaustrasse in die Weststrasse</li> </ul>	✓ Wird für die Erschliessung des Areals benötigt: Verbreiterung der Schönaustrasse und Anordnung der Rampe der Tiefgarage.

Ein Einbezug der bestehenden EFH-Wohnliegenschaften an der Weststrasse (im Plan rot schraffiert), wurde mit den betroffenen Grundeigentümern am 1. November 2017 besprochen. Da die Grundstücke sehr klein sind, ist eine regelkonforme Überbauung und Ausschöpfung der BMZ nur eingeschränkt möglich. Mit einer Integration in den GP könnte die Nutz- und Überbaubarkeit der Grundstücke erleichtert und verbessert werden. Dazu hätten spezifische Baubereiche bzw. Näher- und Grenzbaurechte definiert werden müssen. Die Eigentümer konnten sich jedoch nicht auf ein gemeinsames Vorgehen einigen. Auch eine Vereinfachung der Eigentumsverhältnisse konnte nicht erreicht werden. Die Entwicklungsabsichten der Grundeigentümer konnten weder inhaltlich noch zeitlich aufeinander abgestimmt werden. Aus diesen Gründen wird auf den Einbezug der überbauten Wohnliegenschaften entlang der Weststrasse verzichtet.

Der Einbezug dieser Grundstücke in den GP wäre wünschenswert, ist aber nicht zwingend. Die Eigentümer können im Rahmen der gültigen Vorschriften ihre Grundstücke individuell und ohne Abhängigkeiten entwickeln oder mit Vereinbarungen bzw. als Baugemeinschaften die Projektierungsspielräume vergrössern. Es ist letztlich wohl eine verpasste Chance, die Entwicklung über ein grösseres Gebiet zu planen und ortsbaulich grosszügigere Zusammenhänge zu berücksichtigen. Eine Sondernutzungsplanung gegen den Willen und die Absichten der Grundeigentümer wäre jedoch nicht zielführend.

### ***Eigentumsverhältnisse***

Die HIAG ist wie in Kapitel 1.3 aufgezeigt Eigentümerin fast aller Grundstücke innerhalb des gewählten GP-Perimeters, mit Ausnahme des Grundstücks Kat. Nr. 368 (Sandweg). Eigentümerin dieser Strassenparzelle ist die Stiftung Kulturfabrik Wetzikon (SKW). Die einfachen Eigentumsverhältnisse vereinfachen die Umsetzung. Eine Bereinigung der Eigentumsverhältnisse über ein Grenzbereinigungs- oder Quartierplanverfahren ist nicht nötig. Damit keine Gebäude auf oder über Grundstücksgrenzen erstellt werden und nicht gegen feuerpolizeiliche Regelungen

verstossen wird, ist jedoch vor der Baueingabe eine Grundstücksbereinigung notwendig. Allfällige verbleibende baurechtliche Grenzverletzungen sind zu diesem Zeitpunkt mit Näherbaurechten zwischen den Grundstücken zu regeln.

## 4.2 Überbauungsvorschriften

### Erhöhte Anforderungen (Art. 4 GPV)

Für das gesamte Planungsgebiet gelten die erhöhten Anforderungen, die auch an Arealüberbauungen gestellt werden. In Absatz 2 wird explizit auf § 71 PBG verwiesen:

*«§ 71 PBG II. Anforderungen (an Arealüberbauungen)*

*<sup>1</sup> Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.*

*<sup>2</sup> Bei der Beurteilung sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten:*

- Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung;*
- kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude;*
- Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen;*
- Wohnlichkeit und Wohnhygiene;*
- Versorgungs- und Entsorgungslösung;*
- Art und Grad der Ausrüstung.*

*<sup>3</sup> (...)»*

Für Wetzikon sind die Anforderungen und die im Rahmen von Arealüberbauungen geänderten Bauvorschriften in Art. 33 und 34 BZO geregelt.

### Baubereiche (Art. 5 GPV)

#### **Baubereiche A–F für Hauptgebäude**

Die Baubereiche definieren die jeweils maximale Gebäudegrundfläche von Hauptgebäuden. Die Baubereiche sind so definiert, dass Gebäude gegenüber Grundstücken, die an den Gestaltungsplan anstossen, den Grundabstand nach BZO einhalten. Die ausgeschiedenen Baubereiche ersetzen sämtliche Bestimmungen zur Gebäudelänge, zu Gebäude-, Grund-, Grenz- oder Strassenabständen sowie Mehrhöhenzuschlägen. Die definierten Baubereiche berücksichtigen die bestehende rechtskräftige Verkehrsbaulinie und die Waldabstandslinie sowie den neu ausgeschiedenen Gewässerraum. Einzig ein Teil des Baubereichs A liegt im Gewässerraum. Die in diesem Bereich liegenden denkmalgeschützten Bestandesgebäude der Spinnerei sollen unter Wahrung der Schutzziele umgebaut und umgenutzt werden können, unabhängig von ihrem effektiven Uferabstand. Sollten die Gebäude jedoch abgerissen werden, müssten Neubauten den Gewässerraum respektieren.



### ***Baubereich Tiefgarage***

Für die Erstellung einer Tiefgarage ist ein unterirdischer Baubereich ausgeschieden, der die Baubereiche D1, E1, E2 und F unterirdisch miteinander verbindet. Die Baubereiche D2 und A könnten grundsätzlich auch direkt angeschlossen werden, dies ist allerdings nicht vorgesehen. Der Baubereich Tiefgarage ist deutlich grösser als das notwendige Bauwerk aufgrund der beschränkten Anzahl Autoabstellplätze sein wird und lässt damit einen grosszügigen Spielraum für die Anordnung. Das Unterbauen der Schönaustrasse und des Sandwegs ist explizit erlaubt. Mit der Ausscheidung des Baubereichs Tiefgarage wird gleichzeitig verbindlich gesichert, dass geschützte Bereiche wie die Bestandesgebäude der Spinnerei, die Uferbereiche und das Parkwäldchen nicht untergraben werden.

### ***Unterirdische Gebäude***

Bei der Erstellung der Tiefgarage und weiterer unterirdischer Gebäude ist zu beachten, dass sich das gesamte Planungsgebiet im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub> befindet (siehe Kapitel 2.8). Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub> keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen. Für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers bzw. unter dem höchsten Grundwasserspiegel ist im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub> gemäss § 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes und Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung (BVV) eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich.

### ***Dachvorsprünge und Vordächer***

Generell dürfen Dachvorsprünge und Vordächer die gebauten Fassaden bis 2 m (horizontal) überragen. Auch die Baubereiche dürfen um maximal dieses Mass überragt werden (wenn die Fassade direkt auf die Baubereichsabgrenzung gestellt wird). Andere Gebäudevorsprünge wie Balkone, Erker und dergleichen sind hingegen ohne anderslautende Bestimmungen nur innerhalb der Baubereiche zulässig. Bauteile dürfen generell nicht in den Gewässerraum ragen.

In den Bestimmungen zu den Baubereichen C und D sind Abweichungen (anderslautende Bestimmungen) von diesen generellen Regelungen definiert. Explizit hingewiesen wird auf die Regelung in Art. 7 Abs. 6 GPV, die beim Baubereich C ein Hineinragen von Dachvorsprüngen in den Gewässerraum bis maximal 0.6 m zulässt.

### ***Besondere Gebäude (Art. 6 GPV)***

Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG dürfen in den Aussenraum-Bereichen *Hofraum* und *Garten* auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden. In den übrigen Bereichen des Aussenraums (und damit auch im Gewässerraum) sind Besondere Gebäude hingegen ausgeschlossen.

Die Abstände für Besondere Gebäude werden im GP abweichend von Art. 41 BZO folgendermassen geregelt:

- Keine Abstände gegenüber öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien, sofern dadurch die Erschliessungsfunktion nicht beeinträchtigt wird
- Abstand von 3.5 m gegenüber Grundstücksgrenzen (wie Art. 41 BZO)

Wenn dies mit einem Näherbaurecht geregelt wird, können Besondere Gebäude auch näher an Grundstücksgrenzen stehen (z.B. Eindeckung der Garagen-Rampe).

Die Baumassenziffer für Besondere Gebäude beträgt in den relevanten Zonen W 2.4 und WG 2.9 gemäss Art. 8 Abs. 1 BZO 0.3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Diese Bestimmung gilt im GP unverändert. Die massgebliche Grundfläche im Planungssperimeter beträgt insgesamt 23'288 m<sup>2</sup> (siehe nachfolgende Ausführung zur Dichte). Somit sind 6'986 m<sup>3</sup> Bauvolumen für Besondere Bauten zulässig (23'288 m<sup>2</sup> x 0.3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>).

Dieses Volumen ist gemäss nachstehender Abschätzung mehr als ausreichend für die voraussichtlich benötigten Besonderen Gebäude. Für die Abschätzung wird die Baumasse in Grundfläche umgerechnet.

Umrechnung in Grundfläche	Bauvolumen	ø Raumhöhe	Zulässige Grundfläche für Besondere Gebäude
Zulässige Baumasse für Besondere Gebäude	6'986 m <sup>3</sup>	: 3 m	= 2'329 m <sup>2</sup>

Bedarfsschätzung Besondere Gebäude	Abmessungen	Grundfläche	Anzahl	Gesamtfläche
Rampe Tiefgarage	6 x 30 m	180 m <sup>2</sup>	1	180 m <sup>2</sup>
Gemeinschaftlicher Zugang zur Tiefgarage	5 x 10 m	50 m <sup>2</sup>	1	50 m <sup>2</sup>
Velounterstand für jeweils 10 Velos	2.5 x 6 m	15 m <sup>2</sup>	20	300 m <sup>2</sup>
Gartenschuppen	3 x 4 m	12 m <sup>2</sup>	5	60 m <sup>2</sup>
Häuschen auf dem Spielplatz	3 x 5 m	15 m <sup>2</sup>	2	30 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>				<b>620 m<sup>2</sup></b>

### **Besondere Bestimmungen zu den Baubereichen mit Schutzobjekten (Art. 7 GPV)**

#### ***Baubereiche A (Fabrikgebäude) und B (Magazin)***

Die Baubereiche A und B umfassen Gebäude bzw. Gebäudeteile, die unter enger Beachtung der Vorgaben zu geschützten Objekten umgebaut oder erweitert werden dürfen. Auf detaillierte Vorschriften wird im Gegensatz zu den Baubereichen für Neubauten verzichtet. Vielmehr sind das bestehende Gutachten der kantonalen Denkmalpflege-Kommission vom 7. März 2017 sowie die geplante Schutzverordnung massgebend. Bauprojekte für die Schutzobjekte sind in Abstimmung mit der kantonalen Denkmalpflege und der Stadtbildkommission zu erarbeiten.

Projekte müssen den folgenden qualitativen Leitsätzen folgen:

- Klarer Fokus auf Substanzerhalt (keine Auskernung)
- Geringe Eingriffstiefe. Bei neuen Einbauten ist auf die Reversibilität zu achten.
- Eingriffe in Tragstruktur sind nur möglich, falls damit ein klarer architektonischer Mehrwert geschaffen wird (z.B. Kulturraum)
- Die Struktur der Spinnerei soll auch im Innenraum erlebbar sein, deshalb keine kleinteiligen Nutzungseinheiten.

- Im EG ist eine Nutzung mit öffentlichem Charakter anzusiedeln (kein reines Wohnen)

Zu allfälligen Erweiterungsbauten an Schutzobjekten macht der Gestaltungsplan keine abschliessend verbindliche Vorgaben. Projekte werden unter Beachtung der Schutzziele beurteilt.

### **Baubereich C (Gaswerk)**

Im Baubereich C ist das Gaswerk (südlichster Gebäudeteil Vers.-Nr. 880) ebenfalls ein Schutzobjekt von kantonaler Bedeutung. Die übrigen Magazine und Lagergebäude (nördlicher Gebäudeteil Vers.-Nr. 880) weisen keine wertvolle Bausubstanz auf und dürfen durch Neubauten ersetzt werden. Auf der Basis der Interessenabwägung zwischen kantonaler Denkmalpflege und dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft darf der nördliche Teil nur mit einem sehr schlanken Gebäudekörper besetzt werden, um einen angemessenen Gewässerabstand zu gewährleisten. Der Gewässerabstand gegenüber dem Schönauweiher beträgt mindestens 9.5 m und wird somit im Vergleich zum heutigen Bestand vergrössert. Mit dem schlanken, langgezogenen Baukörper kann die charakteristische und prägende Achse auf der Nordseite des Spinnereihauptgebäudes zusammen mit dem Magazingebäude bewahrt bleiben.

Das Gutachten der kantonalen Denkmalpflegekommission hält dazu fest:

*«Den nördlich an das Gaswerk angebauten Nebengebäuden Vers.-Nr. 0880 kommt auf Grund ihrer untergeordneten Funktion kein Schutzwürdigkeit zu. Hingegen sind die Nebenbauten mit ihrer strassenraumbegleitenden Stellung von grosser Bedeutung. Zusammen mit dem gegenüberliegenden Magazin Vers.-Nr. 0881 definieren sie den Strassenraum und stärken so die Achse, die auf die Spinnerei zuläuft. Diese Funktion kann auch von einem Ersatzbau übernommen werden.»*

Mit dem definierten Baubereich C ist garantiert, dass sich die volumetrische Ausdehnung eng am Gebäudebestand orientiert. Die Gebäudesituierung ist durch die Vorgaben des Gewässerraums zusätzlich eng begrenzt. Der GP schreibt für Ersatzneubauten Schrägdächer und entlang der Schönaustrasse einem Dachvorsprung mit markanten Fassadenstützen vor. Die Pflichtbaulinie mit Höhenvorgabe sichert zusammen mit dem Magazin und dem Gaswerk (beides Schutzobjekte) eine Gasenbildung in der Flucht des markanten Gebäudevorsprungs im Spinnereihauptgebäude. Dies ist zur Wahrung der Ensemblecharakteristik von grosser Bedeutung (vgl. denkmalpflegerisches Gutachten). Die Übergänge bzw. Abstände zwischen dem Schutzobjekt und den Ersatzneubauten sind im Rahmen der weiteren Projektentwicklung in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege auszuloten.



*Gesicherte Gassenbildung zwischen Baubereich C und Magazin*

Im Richtprojekt ist eine offene Rampe entlang der Gasse vorgesehen, die quasi als Laubengang der seriellen Erschliessung der einzelnen Einheiten dient. Die Staffelung von Gaswerk und den möglichen Neubauvolumen in Stufen zum Ufer hin nimmt die Staffelung der verschiedenen Gebäudeteile des nebenanliegenden Spinnereigebäudes auf.

Die Uferzone zwischen dem Baubereich C und dem Schönauweiher ist als unverbauter Naturraum mit Platz für Fauna und Flora gesichert. Eine Nutzung der Uferzone als privater Gartenbereich ist ausgeschlossen. Aussenräume (Balkone oder Erker) müssen ins Gebäudevolumen integriert werden. Die schöne Aussichts- lage am Schönauweiher sowie die geringe Gebäudetiefe versprechen eine einmalige und unverkennbare Überbauung.

An der Gebäudeseite zum Schönauweiher dürfen Dachvorsprünge gemäss Art. 7 Abs. 6 GPV um maximal 0.6 m in den Gewässerraum ragen. Diese Ausnahmeregelung wird getroffen, um die Ausgestaltung von flachen Pultdächern zu ermöglichen, die die Fassaden sowohl in Richtung Gasse als auch in Richtung Weiher überragen. Wie im Richtprojekt ersichtlich ist, steigen die Dächer in Richtung Weiher an und liegen weihenseitig auf einer Höhe von rund 8 m über Terrain. Einerseits dienen die Vordächer dem Schutz der Fassaden (nicht dem Schutz von Nutzungen im Gewässerschutzbereich). Andererseits sind sie ein wesentliches architektonisches Gestaltungselement. Gassenseitig wird die Ausbildung von mindestens 1.50 m tiefen Vordächern aus denkmalpflegerischen Überlegungen (siehe oben) in Art. 7 Abs. 5 GPV explizit vorgeschrieben. Die Ausnahmebestimmung nach Art. 7 Abs. 6 gilt ausschliesslich für die Dachvorsprünge. Für Vordächer gilt die Ausnahmebestimmung nicht und andere Vorsprünge sind ausserhalb der Baubereiche generell ausgeschlossen.

### ***Schutzverfügungen bzw. Schutzentlassungen***

Die im Gestaltungsplan als Schutzobjekte bezeichneten Gebäude bzw. Gebäudeteile sind formell geschützt. Die Gebäude und Gebäudeteile, die im Gutachten vom 7. März 2017 als nicht schutzwürdig beurteilt wurden, sind im GP entsprechend nicht als Schutzobjekte bezeichnet. Bei diesen Gebäuden handelt es sich um den Zwischenbau (Vers.-Nr. 0875), die Garage (Vers.-Nr. 0879), den Unterstand (Vers.-Nr. 2061), die Schopfanbauten (Vers.-Nr. 0880, nördlich des Gaswerks) und das Pfadihaus (Vers.-Nr. 0883). Sie werden aus dem Inventar entlassen.

Bei der Erarbeitung des öffentlichen Gestaltungsplans wurde die kantonale Denkmalpflege einbezogen. Der Gestaltungsplan berücksichtigt sowohl die Schutzobjekte wie auch die ortsbaulichen Qualitäten. Im Interesse der Rechtssicherheit werden zurzeit die detaillierten denkmalschutzrechtlichen Anordnungen (Schutzverordnung und Verzicht auf Unterschutzstellung) unter Berücksichtigung des Gutachtens vom 7. März 2017 und in Abstimmung auf die konkreten Nutzungsabsichten vorbereitet. Die Schutzverordnung zur Unterschutzstellung und die Anordnung des Verzichts auf Unterschutzstellung sollen zeitgleich mit der Genehmigung des Gestaltungsplans erlassen werden. Die kantonale Denkmalpflege ist dabei federführend.

### ***Gemeinschaftlicher Zugang zur Tiefgarage***

Die Zugänge zur Tiefgarage für die nicht direkt an die Tiefgarage angeschlossenen Gebäude und Bestandesbauten der Baubereichen A–C erfolgen über einen gemeinschaftlichen Zugang auf dem Platz (Schönau-Plateau) an der Schnittstelle zwischen den Baubereichen A, E1 und E2.

### **Besondere Bestimmungen zu den Baubereichen D1–D3 (Art. 8 GPV)**

Das Richtprojekt für die Baubereiche D1–D3 basiert auf dem Siegerprojekt aus dem Studienauftrag Nord. Das Architekturbüro office haratori hat den Siegerbeitrag überarbeitet und auf drei Gebäudegruppen redimensioniert.

Die drei Baubereiche geben vor, dass die Gebäude innerhalb eines Bereiches jeweils horizontal und in der Höhe gestaffelt sind. Zwei Bauteile pro Baubereich sind dabei jeweils dreigeschossig, während am west- bzw. nordseitigen Ende jeweils nur ein eingeschossiger Gebäudekörper möglich ist. Damit wird die Wirkung der Zwischenräume vergrössert und das Parkwäldchen bleibt für die nördliche Nachbarschaft spür- und erlebbar. Die Gebäudestellung ist bewusst auf die Orthogonalität (Rechtwinkligkeit) der Spinnereianlage ausgerichtet. Die Bestandes- und Neubauten bilden gemeinsam einen Innenhof mit dem Parkwäldchen im Zentrum. Mit der Staffelung innerhalb der Baubereiche D1–D3 wird eine Verzahnung zwischen den Gebäuden und dem Aussenraum sowie eine kleinräumige Kammerung erreicht. Eine ungünstige Frontalität gegenüber den angrenzenden Grundstücken, die mit einer Überbauung nach Regelbauweise möglich wäre, wird ausgeschlossen.

Die Fassaden sind zur Sicherung der kleinteiligen Wirkung der Baukörper horizontal und vertikal zu gliedern. Als Material für die Fassaden und Dachkonstruktionen ist Holz vorgeschrieben und es sind nur einseitig geneigte Dächer (Pultdächer) zugelassen.

Abweichend von den generellen Regelungen zu Gebäudevorsprüngen in Art. 5 GPV sind an den Gebäudeseiten mit adressbildenden Gebäudezugängen am Parkwäldchen grosszügigere Gebäudevorsprünge erlaubt, die die Baubereiche um bis zu 3 m (horizontal) überragen dürfen. An den Gebäudeseiten zum Garten sind

Gebäudevorsprünge bis zu 2 m gestattet. Gestützt auf die generelle Regelung in Art. 5 GPV sind allseitig Dachvorsprünge und Vordächer von 2 m gestattet.

Das Projekt von office haratori sieht Aussentreppen vor, die die Wohnräume auf dem ersten Geschoss bzw. Hochparterre direkt mit dem Garten verbinden. Diese dürfen die Baubereiche gemäss Art. 8 Abs. 7 um maximal 4 m (horizontal) überragen.

Die nachbarschaftlichen Interessen werden durch § 260 PBG gesichert, auf den in Art. 8 GPV explizit verwiesen wird:

*§ 260 Abs. 3 PBG: Einzelne Vorsprünge dürfen höchstens 2 m in den Abstandsbereich hineinragen, Erker, Balkone und dergleichen jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge.*

Der Grenzabstand (Grundabstand gemäss BZO) beträgt an der betreffenden Grundstücksgrenze 5 m. Vorsprünge halten also in jedem Fall einen Abstand von mindestens 3 m zur Grenze ein.

Alle Gebäude sind fussläufig über den gemeinsamen Hofraum, der sich als Band ums Parkwäldchen zieht erschlossen. Der gemeinsame Zugang zur Tiefgarage für die Baubereiche D1–D3 wird ins Gebäude D1 integriert und befindet sich ebenfalls am Hofraum. Auch die oberirdischen Veloabstellplätze sind an diesen Hofraum angegliedert, der dadurch zu einem Durchgangs- und Begegnungsraum mit halböffentlichem Charakter wird.

#### **Besondere Bestimmungen zu den Baubereichen E1 und E2 (Art. 9 GPV)**

Die Baubereiche E1 und E2 ermöglichen zwei Gebäude, die mit ihrer Stellung in verschobener Verlängerung des Fabrikbaus (E1) bzw. in rechtem Winkel dazu (E2) das Fabrikensemble ergänzen. Diese Absicht wird dadurch unterstützt, dass nur Satteldächer in Längsrichtung der Baubereiche zugelassen sind und die beiden Gebäude als architektonische Einheit und als Ergänzung des Fabrikensembles in Erscheinung treten müssen. Das Gebäude E1 orientiert sich mit seinen vier Vollgeschossen an der Traufhöhe und Kubatur des Spinnerei-Hauptgebäudes. Das Gebäude E2 bleibt mit drei Vollgeschossen unterhalb der Traufhöhe des in den Spinnereikomplex eingebauten Wohnhauses, dem es gegenübersteht.

Die Zugänge zur Tiefgarage für die Gebäude E1 und E2 können als Verlängerung der Treppenhäuser in die Gebäude integriert werden oder über den gemeinschaftlichen Zugang zur Tiefgarage auf dem Schönau-Plateau erfolgen.

#### **Besondere Bestimmungen zum Baubereich F (Art. 10 GPV)**

Der Baubereich F befindet sich etwas ausserhalb des eigentlichen Fabrikensembles. In diesem Baubereich lässt der Gestaltungsplan am meisten Spielraum für die weitere Projektierung offen. Die Begrenzung des polygonalen Baubereichs setzt sich zusammen aus den vorgegebenen Abstandslinien gegenüber dem Wald und der Weststrasse sowie einem Abschluss zum Sandweg, der die Freihaltung der wichtigen Sichtachsen auf das Fabrikensemble sichert. Die Positionierung und die

Fassadenausrichtungen innerhalb dieser Vorgaben sind frei. Eine deutliche Bezugnahme auf die Hauptgebäude des Spinnereiensembles ist möglich, aber nicht zwingend. Im Baubewilligungsverfahren muss neben der Erfüllung der allgemein geforderten erhöhten Anforderungen gemäss Art. 4 GPV auch der qualitätsvolle Bezug zum Fabrikensemble und die gute Einbettung in die Landschaft nachgewiesen werden. Sollte der Baukörper entlang der Weststrasse angeordnet oder auf diese ausgerichtet werden, muss dieser auf die im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Denkmalobjekte aufgeführte Reithalle gemäss §238 Abs. 2 PBG gebührend Rücksicht nehmen.

Erlaubt ist ein Gebäude mit einer Gebäudehöhe von maximal 25 m, was ein achtgeschossiges Gebäude ermöglicht. Die Höhenkote von 561 m ü. M. ermöglicht je nach Positionierung des Gebäudes innerhalb des Baubereichs eine grösste Höhe von rund 26 m (das gewachsene Terrain liegt gemäss Geländeaufnahmen auf 534.95 bis 536.00 m ü. M.). Der Bau eines Hochhauses ist aufgrund der Bestimmungen in § 282 PBG und Art. 7 BZO ausgeschlossen. An den lärmexponierten Fassaden im Erdgeschoss ist die Anordnung von Wohnräumen nicht gestattet.

Das Richtprojekt zeigt eine Bebauungsmöglichkeit auf. Vorgeschlagen wird ein achtgeschossiger Solitärbau mit zentraler Erschliessung und fünfeckigem Grundriss. Das hohe Volumen stellt von der Weststrasse her einen neuen Auftakt zum Schönau-Areal dar. Der kompakte Grundriss lässt weiterhin Blickbezüge über die Hangwiese zum Spinnereigebäude zu. Die allseitige Orientierung verspricht Wohnungen von hoher Qualität. Der Baukörper nimmt mit seiner Fassadenausrichtung und einem leicht geneigten Dach Bezug zum Hauptgebäude der Spinnerei und bildet durch seine Polygonalität gleichzeitig ein Gelenk zur diagonal dazu verlaufenden Weststrasse.

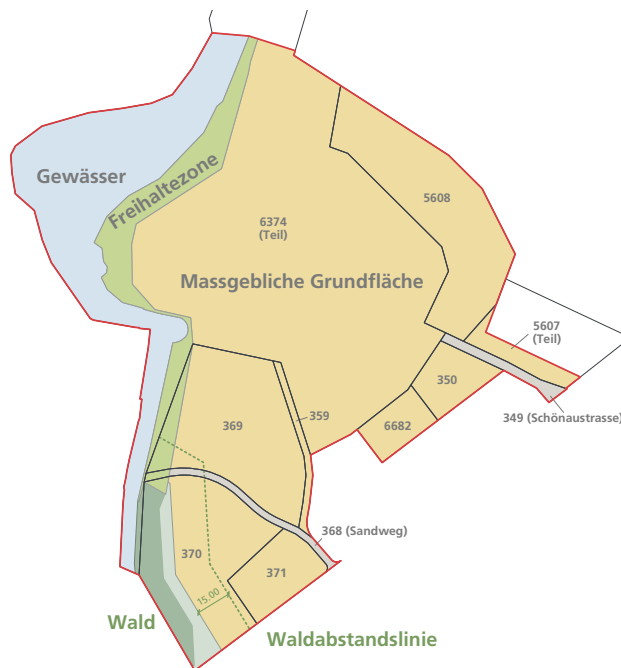
#### ***Wettbewerbspflicht für den Baubereich F***

Die Rahmenbedingungen für den Baubereich F sollen zum jetzigen Zeitpunkt nicht enger gefasst werden. Um die im Gestaltungsplan geforderten ortsbaulichen und architektonischen Qualitäten sicherzustellen, hat die HIAG zusammen mit der Stadt Wetzikon die Vereinbarung getroffen, für die Erarbeitung eines konkreten Projekts ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren (Wettbewerb) durchzuführen. Ins Konkurrenzverfahren müssen Vertreter der Stadt Wetzikon sowie externe Fachpreisrichter eingebunden sein. Die Vereinbarung zwischen HIAG und Stadt befindet sich im Anhang. Weil für eine Wettbewerbspflicht keine gesetzliche Grundlage besteht, kann diese nicht als baurechtliche Vorschrift in den GPV aufgenommen werden. Mit dem Abschluss der Vereinbarung und der Dokumentation im Erläuterungsbericht ist die Pflicht dennoch bindend.

## Dichte (Art. 11 GPV)

### Zulässige Baumasse nach Regelbauweise

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von 33'019 m<sup>2</sup>. Davon werden die Gewässerflächen, die Flächen in der Freihaltezone und die Waldflächen abgezogen. Ebenfalls nicht ausnutzbar sind Flächen im Waldabstandsbereich, die weiter als 15 m hinter der Waldabstandslinie liegen. Die Summe dieser Abzüge beträgt 8'821 m<sup>2</sup>. Dies ergibt eine massgebliche Grundfläche von 23'697 m<sup>2</sup>. Multipliziert mit der BMZ gemäss BZO ergibt das die zulässige Baumasse. Im Planungsgebiet ist gemäss Regelbauweise also eine Baumasse von 65'906 m<sup>3</sup> zulässig.



Schemaplan Massgebliche Grundfläche, nicht massstäblich

Parzelle Nr. Bezeichnung	Eigentum	Zone / BMZ*	Gesamtfläche im GP-Perimeter	Abzüge**	Massgebliche Grundfläche	Zulässige Baumasse
349 Schönaustrasse	HIAG	WG 2.9	246 m <sup>2</sup>		Strassenparzelle***	
350 Weststrasse 27	HIAG	WG 2.9	681 m <sup>2</sup>		681 m <sup>2</sup>	1'975 m <sup>3</sup>
359 Rückwärtige Erschliessung	HIAG	WG 2.9 (GP-Pflicht)	227 m <sup>2</sup>		227 m <sup>2</sup>	658 m <sup>3</sup>
368 Sandweg	Stiftung KFW	WG 2.9 (GP-Pflicht)	291 m <sup>2</sup>	36 m <sup>2</sup>	Strassenparzelle***	
369 Hangwiese Nord	HIAG	WG 2.9 (GP-Pflicht)	3'174 m <sup>2</sup>	271 m <sup>2</sup>	2'903 m <sup>2</sup>	8'419 m <sup>3</sup>
370 Hangwiese Süd	HIAG	WG 2.9	3'163 m <sup>2</sup>	1'146 m <sup>2</sup>	2'017 m <sup>2</sup>	5'849 m <sup>3</sup>
371 Hangwiese Süd	HIAG	WG 2.9	907 m <sup>2</sup>		907 m <sup>2</sup>	2'630 m <sup>3</sup>
5607 (Teil) Florastr. 9 und 11	HIAG	WG 2.9	409 m <sup>2</sup>		Das Grundstück ist bereits überbaut	



5608 Hinter dem Parkwäldchen	HIAG	W 2.4	3'258 m <sup>2</sup>		3'258 m <sup>2</sup>	7'819 m <sup>3</sup>
6374 (Teil) Hauptparzelle	HIAG	WG 2.9 (GP-Pflicht)	20'116 m <sup>2</sup>	7'368 m <sup>2</sup>	12'748 m <sup>2</sup>	36'969 m <sup>3</sup>
6682 Hinter Weststrasse 19 und 21	HIAG	WG 2.9	547 m <sup>2</sup>		547 m <sup>2</sup>	1'586 m <sup>3</sup>
Total			33'019 m <sup>2</sup>	8'821 m <sup>2</sup>	23'288 m <sup>2</sup>	65'906 m <sup>3</sup>

\* BMZ = Baumassenziffer (m<sup>3</sup> Baumasse pro m<sup>2</sup> massgebliche Grundfläche)

\*\* Abzüge = Nicht massgebliche Grundfläche (Gewässerflächen, Freihaltezone, Wald und Waldabstand) gemäss § 259 PBG

\*\*\* Die Strassenparzellen dienen der Erschliessung und werden nicht als ausnutzbare Grundstücke berücksichtigt.

### **Arealüberbauungsbonus**

Die BZO erlaubt eine Erhöhung der Baumasse um 10 %, wenn mindestens 6'000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zur Verfügung stehen und die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG erreicht werden. Die Arealüberbauungsqualität wird mit Art. 4 GPV verbindlich verlangt. Im Planungsgebiet ist auf dieser Basis somit zusätzlich 6'591 m<sup>3</sup> Baumasse zulässig. Das ergibt eine zulässige Baumasse von total 72'497 m<sup>3</sup>.

### **Nicht beanspruchter Bonus für überhohe Erdgeschosse**

Gemäss BZO darf in der Zone WG 2.9 die Baumassenziffer um 0.2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> erhöht werden, wenn Erdgeschosse mit einer lichten Höhe von mindestens 4 m erstellt werden. Dieser Zuschlag wird nicht beansprucht.

### **Dichtedefinition im Gestaltungsplan**

Art. 11 GPV definiert je Baubereich ein maximales Baumassenvolumen in Kubikmetern. Die zulässige Baumasse für das Planungsgebiet beträgt insgesamt 67'250 m<sup>3</sup>. Diese absoluten Massangaben ersetzen die zulässige Baumassenziffer für Hauptgebäude gemäss BZO. Die im GP definierte Baumassensumme von 67'250 m<sup>3</sup> liegt etwas über der gemäss Regelbauweise zulässigen Baumasse von 65'906 m<sup>3</sup>. Der Arealüberbauungsbonus wird jedoch nur marginal in Anspruch genommen.

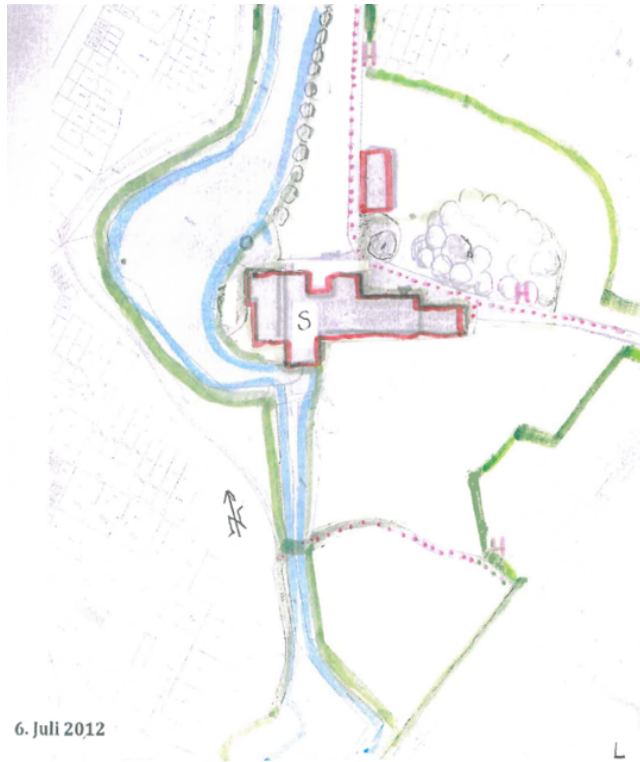
In den zugewiesenen Baumassen sind die bestehenden Bauvolumen der Schutzobjekte in den Baubereichen A, B und C bereits enthalten. Bei Nutzungsänderungen der Schutzobjekte kann davon ausgegangen werden, dass die Bauvolumen erhalten bleiben bzw. nur in sehr geringem Mass verändert werden.

Für die Anordnung des zugewiesenen Bauvolumens lassen die Baubereichsabgrenzung und die maximalen Gesamthöhen in den Baubereichen C bis F einen angemessenen Spielraum im Sinne von § 83 Abs. 2 PBG offen. Zwischen den Baubereichen E und F sind Nutzungsübertragungen bis maximal 10 % des jeweils erlaubten Bauvolumens gestattet. Ein Ausnutzungstransfer in und von den Baubereichen C und D wird hingegen bewusst ausgeschlossen. Der Spielraum im Baufeld C ist ohnehin klein und die regelkonforme Dichte im Baubereich D wird als angemessen beurteilt. Eine zusätzliche Verdichtung nördlich des Parkwäldchens ist damit nicht möglich.

### ***Dichteforderung gemäss Einzelinitiative Leu***

Im Juli 2012 wurde von Roland Leu im Namen der IG Schönau eine Einzelinitiative eingereicht, die vom Stadtrat den Erlass eines öffentlichen Gestaltungsplans für das Schönau-Areal fordert.

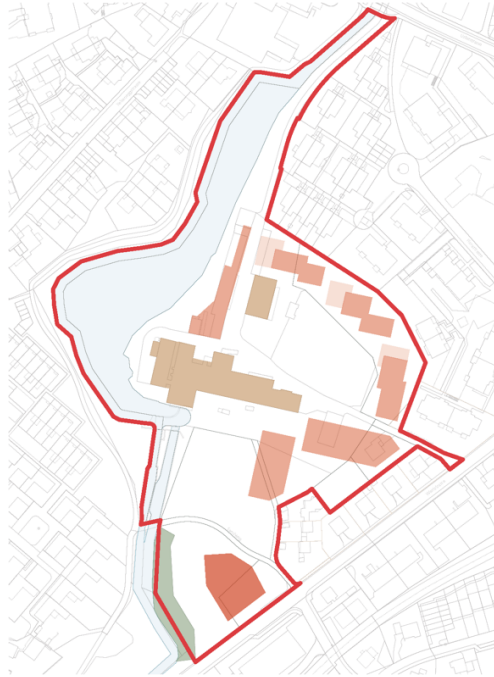
Eine Prämisse der Einzelinitiative Leu lautet: «Die Ausnützung (Baumassenziffer) beträgt maximal 2.0». Diese Forderung bezieht sich auf den beiliegenden handgezeichneten Plan (siehe Abbildung), auf welchem mit grünem Stift eine Perimeterlinie eingezeichnet ist. Diese Linie umfasst das Schönau-Areal inklusive der Gewässerflächen des Schönauweiher sowie des Aabachs und des Unterwasserkanals bis zur Brücke Sandweg. Auch die gesamte, unüberbaute Grünfläche inkl. Wald am Kultiweiher liegt innerhalb des eingezeichneten Perimeters. Die überbauten Grundstücke entlang der Weststrasse sind ausgenommen. Das unüberbaute Grundstück hinter dem Parkwäldchen liegt innerhalb des Perimeters. Der nördliche Abschluss der Perimeterlinie ist nicht erkennbar, da der Plan aufhört.



*Plan Initiative Leu*

Dieser Perimeter entspricht weder dem definierten Perimeter für den die Gestaltungsplanpflicht festgelegt wurde, noch dem für den GP schlussendlich gewählten Perimeter. Er entspricht mit dem Einbezug von Gewässerflächen, Waldflächen und der Freihaltezone entlang des Schönauweiher auch nicht der Definition der massgebliche Grundfläche nach § 259 PBG.

Die folgenden vier Berechnungsvarianten zeigen aber gut auf, dass die von der Einzelinitiative geforderte Dichte mit dem vorliegenden GP sinngemäss erfüllt wird.



**Plan Initiative Leu**

67'500 m<sup>3</sup> Baumasse / 38'306 m<sup>2</sup> Grundfläche

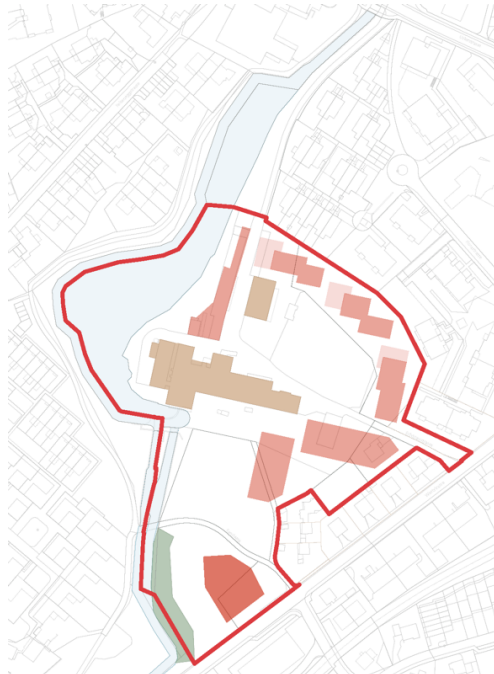
BMZ = 1.76



**Plan Initiative Leu ohne Gewässerflächen**

67'500 m<sup>3</sup> Baumasse / 28'809 m<sup>2</sup> Grundfläche

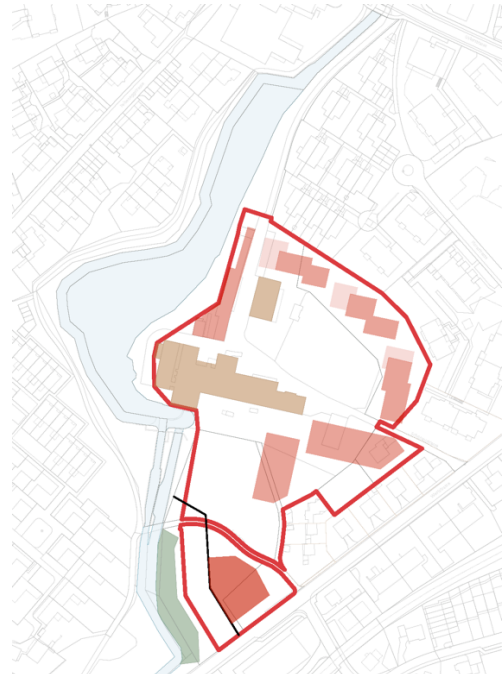
BMZ = 2.33



**GP-Perimeter**

67'500 m<sup>3</sup> Baumasse / 33'019 m<sup>2</sup> Grundfläche

BMZ = 2.04



**Massgebliche Grundfläche (nach PBG)**

67'500 m<sup>3</sup> Baumasse / 23'288 m<sup>2</sup> Grundfläche

BMZ = 2.89

- Die PBG-konforme Berechnung der Baumassenziffer (BMZ) bezogen auf die massgebliche Grundfläche (ohne Gewässerflächen, Wald und Waldabstand, Freihaltezone und Strassenparzellen) liegt unbestritten weit über dem Mass von  $2.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ , nämlich bei  **$2.89 \text{ m}^3/\text{m}^2$** .
- Bezogen auf den Plan der Initiative Leu beträgt die BMZ aber lediglich **1.76**, wobei der Aabach inkl. Uferstreifen bis zur Usterstrasse als Grundfläche miteinbezogen werden.
- Bezogen auf den GP-Perimeter (ohne Abzüge) beträgt die BMZ **2.04**.

Während der Erarbeitung des Gestaltungsplans wurde der Kontakt zum Initianten Roland Leu mehrmals gesucht. Letztmals fand ein Gespräch im Januar 2021 statt. Die im Gestaltungsplan definierte Dichte und deren Verteilung auf dem Areal wird vom Initianten ausdrücklich als richtig und angemessen beurteilt.

### **Höhe und Dachgestaltung (Art. 12 GPV)**

Der GP definiert verbindlich maximale Höhenkoten je Baubereich in Metern über Meer (m ü. M.). Diese Höhenkoten beziehen sich auf die grösste Höhe der Dachhaut inklusive allfälliger Dachaufbauten wie Gauben oder Lukarnen. In der BZO der Stadt Wetzikon wird dafür abweichend vom *PBG nach bisherigem Recht* der Begriff *Gesamthöhe* verwendet. Einzig technisch bedingte Aufbauten gemäss Definition in Art. 13 Abs. 4 GPV dürfen die Höhenkoten im notwendigen Mass überschreiten. Technische Aufbauten sind gut zu integrieren.

In den Baubereichen C, E1, E2 und F werden zusätzliche Bestimmungen zur Gebäudehöhe (Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunterliegenden gewachsenen Boden) gemacht.

Das gewachsene Terrain wurde im Bereich der bestehenden und geplanten Bauten und Wege vom Nachführungs-Geometer (Ingresa AG, Wetzikon) im Herbst 2021 verbindlich bestimmt. Der Höhenkotenplan befindet sich im Anhang.

Nach Regelbauweise (BZO) sind im Planungsgebiet (Zonen W2.4 und WG2.9) folgende Höhen zulässig:

Bei Schrägdächern oder Attikageschoss:

- max. 18.4 m (21.4 m\*) Gesamthöhe
- max. 11.4 m (14.4 m\*) Gebäudehöhe

Bei Flachdächern ohne Attikageschoss:

- max. 14.7 m (17.7 m\*) Gesamthöhe und Gebäudehöhe

---

\* Wenn die erhöhten Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG erfüllt sind, dürfen nach Art. 33 Abs. 4 BZO die Gesamthöhe und die Gebäudehöhe jeweils um 3 m erhöht werden. Die Arealüberbauungsqualität wird mit Art. 4 GPV verbindlich verlangt.

Die Höhenkoten im GP wurden – wie in den vorstehenden Kapiteln beschrieben – in Abstimmung auf den Gebäudebestand des Spinnereiensembles festgelegt. Die nachstehende Tabelle vergleicht die mit dem GP maximal möglichen Höhen mit den Höhenvorgaben nach Regelbauweise/BZO:

Baubereich	Höhenkote im GP in m ü. M. – tiefste Terrainkote = Grösste Höhe in m Teilweise zusätzliche Gebäudehöhe im GP in m	Zulässige Höhe nach BZO (In der BZO wird der Begriff «Gesamthöhe» anstatt «grösste Höhe» verwendet)
A / B	Wie Bestandesbauten (Schutzobjekte)	Bei Schrägdächern oder Attikageschoss:
C	<b>546.5</b> – 535.23 m ü. M. = 11.27 m grösste Höhe <b>max. 7.5 m Gebäudehöhe</b> an der Pflichtbaulinie In Anlehnung an den Bestand	– max. 18.4 m (21.4 m*) Gesamthöhe – max. 11.4 m (14.4 m*) Gebäudehöhe
D	D1.1: <b>552.2</b> – 541.01 m ü. M. = 11.19 m grösste Höhe D1.2: <b>551.7</b> – 540.87 m ü. M. = 10.83 m grösste Höhe D1.3: <b>546.2</b> – 539.96 m ü. M. = 6.24 m grösste Höhe D2.1: <b>550.5</b> – 538.9 m ü. M. = 11.6 m grösste Höhe D2.2: <b>549.35</b> – 537.94 m ü. M. = 11.41 m gr. Höhe D2.3: <b>543.9</b> – 537.86 m ü. M. = 6.04 m grösste Höhe D3.1: <b>549.25</b> – 537.75 m ü. M. = 11.5 m grösste Höhe D3.2: <b>543.75</b> – 537.73 m ü. M. = 6.02 m grösste Höhe	Bei Flachdächern ohne Attikageschoss – max. 14.7 m (17.7 m*) Gesamthöhe und Gebäudehöhe  * mit Arealüberbauungsbonus
E	E1: <b>555.5</b> – 539.24 m ü. M. = 16.26 m grösste Höhe <b>15 m Gebäudehöhe</b> E2: <b>551.5</b> – 536.9 m ü. M. = <b>14.6 m grösste Höhe</b> <b>13 m Gebäudehöhe</b>	
F	<b>561</b> – 534.95 m ü. M. = 26.05 m grösste Höhe <b>max. 25 m Gebäudehöhe</b>	

- Im Baubereich C liegen die mit dem GP möglichen Höhen unter den nach Regelbauweise zulässigen Höhen. An der Pflichtbaulinie wird die zulässige Gebäudehöhe auf 7.5 m beschränkt (11.4 m nach Regelbauweise).
- Auch in den Baubereichen D1–3 liegen die mit dem GP zulässigen grössten Höhen deutlich unter den nach Regelbauweise zulässigen Gesamthöhen. Die zulässige Gebäudehöhe nach Regelbauweise (11.4 m) wird mit dem GP in einigen Teilbaubereichen geringfügig überschritten (um max. 20 cm). Die im Rahmen von Arealüberbauungen theoretisch mögliche Mehrhöhe von 3 m wird jedoch bei weitem nicht beansprucht.
- In den Baubereichen E1 und E2 liegen die mit dem GP zulässigen grössten Höhen unterhalb der zulässigen Gesamthöhen nach Regelbauweise. Die im Baubereich E1 mögliche Gebäudehöhe (15 m) übertrifft die nach BZO inkl. Arealüberbauungsbonus zulässige Gebäudehöhe von 14.4 m leicht.
- Im Baubereich F wird mit dem GP ein deutlich höheres Gebäude ermöglicht, als nach Regelbauweise zulässig wäre. Mit einer maximalen Gebäudehöhe von 25 m liegt es jedoch in jedem Fall unter der Hochhausgrenze gemäss § 278 Abs. 3 PBG.

### Dachgestaltung (Art. 13 GPV)

Der GP verlangt eine sorgfältige Gestaltung der Dächer und eine Abstimmung auf die bestehende Bebauung. In den Baubereichen A und B ist die Dachform durch die Anforderungen der Denkmalpflege vorgegeben. In den Baubereichen C, D und E gibt der GP in den jeweiligen Artikeln die zulässige Dachform vor. Im Baubereich F ist die Dachform frei. Die von den Neu- und Bestandesbauten gebildete Dachlandschaft muss eine gute Gesamtwirkung erzielen.

### Nutzung (Art. 14 GPV)

Die nach Baubereichen differenzierten Nutzungsvorgaben entsprechen der Empfindlichkeitsstufen nach Lärmschutzverordnung (LSV):

Baubereiche	Empfindlichkeitsstufe LSV	Zulässige Nutzungen
A, B, F	III	Wohnnutzungen sowie <u>mässig störende</u> Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsnutzungen
C, D, E	II	Wohnnutzungen sowie <u>nicht störende</u> Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsnutzungen

Mit dem Gestaltungsplan wird sichergestellt, dass die zentral und attraktiv gelegenen Schutzobjekte nicht ausschliesslich zu Wohnzwecken umgenutzt werden können. Der Wohnanteil im Baubereich A wird auf maximal 60 % festgelegt und Wohnnutzung in Erdgeschossen ausgeschlossen. Im Baubereich B darf gar nicht gewohnt werden. Im Baubereich F dürfen die Räume im Erdgeschoss, die zur Weststrasse und zum Sandweg orientiert sind, ebenfalls nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. In den Baubereichen C, D, E gelten keine spezifischen Vorgaben zur Nutzung. Insgesamt darf der Wohnanteil im Planungsgebiet maximal 80 % betragen. Relevant für die Berechnung des Wohnanteils sind die anrechenbaren Geschossflächen nach § 255 PBG und § 9f ABV.

## 4.3 Aussenraum

### Generelle Bestimmungen zum Aussenraum (Art. 15 GPV)

Für die Gestaltung des Aussenraums gelten erhöhte Anforderungen und es ist eine besonders gute Gesamtwirkung zu erzielen. Im Baubewilligungsverfahren ist ein Umgebungsplan mit detaillierten Angaben zu Höhen, Oberflächen, Bepflanzungen und Nutzungen zur Bewilligung einzureichen.

Das beiliegende Richtprojekt zeigt die Konzeption des Aussenraums auf und ist richtungsweisend. Die bestehenden Bäume und Grünräume werden erhalten und zusätzliche Bäume gepflanzt. Grosskronige Bäume sind auch im Bereich der zusammenhängenden Tiefgarage vorgesehen. Damit eine Bepflanzung mit grosskronigen Bäumen möglich ist, muss die Boden- oder Substratüberdeckung in deren Wurzelbereichen über der Tiefgarage mindestens 1.5 m betragen. Das Richtprojekt zeigt auf, dass für eine Baumpflanzung im Eingangsbereich zum Areal der notwendige Wurzelraum in einer gegenüber dem umgebenden Platzniveau erhöhten Einfassung angeboten werden kann. Im Bereich der Gemeinschaftsgärten und

zwischen den Baubereichen E2 und F kann die Tiefgarage mittels Aussparungen so organisiert werden, dass Baumpflanzungen neben dem unterirdischen Baumvolumen möglich sind.

### Bestimmungen zu einzelnen Aussenraum-Bereichen (Art. 16 GPV)

Im Situationsplan werden fünf Aussenraum-Bereiche mit unterschiedlichen Farben ausgeschieden. Hinzu kommen Flächen des Aussenraums, deren Charakter und Nutzung durch die Bestimmungen in der Schutzverfügung vom 10. Juli 2019 definiert sind (siehe folgendes Kapitel).

Die folgende Tabelle zeigt eine Übersicht über die Bestimmungen:

Aussenraum-Bereich	Öffentlichkeitsgrad	Besondere Bauten	Anlagen, Wege, Ausstattungen
<b>Ufervegetation</b> (mehrheitlich im Gewässerraum)	Öffentlich, aber naturnah & störungsarm	Nein	Nein
<b>Fabrikstrand</b> (mehrheitlich im Gewässerraum)	Öffentlich	Nein	Möglich, vorbehaltlich Bewilligungsfähigkeit im Gewässerraum* (für Aufenthalt und Erholung)
<b>Hangwiese</b>	Öffentlich	Nein	Einzelne Anlagen, bei guter Einpassung <sup>†</sup> (für Spiel, Aufenthalt und Erholung)
<b>Hofraum</b>	Halböffentlicher Charakter	Ja (für Erschliessung, Parkierung, Ver- und Entsorgung, Spiel, Aufenthalt und Bewirtschaftung)	
<b>Garten</b>	Gemeinschaftliche Nutzung, Private Teilbereiche sind erlaubt	Ja (für Spiel, Aufenthalt und Bewirtschaftung)	

Die Abgrenzungen zwischen den Aussenraum-Bereichen sind nicht scharf, sondern gemäss der Bezeichnung im Situationsplan nur ungefähr definiert. Diese Flexibilität ist notwendig, da sich die Abgrenzungen nicht auf die Baubereiche, sondern sinnvollerweise auf die tatsächlich gebauten Gebäude und Anlagen beziehen müssen. In nicht bebauten Flächen von Baubereichen gelten sinngemäss die Bestimmungen des angrenzenden Aussenraum-Bereichs.

### Schönau-Plateau (Art. 16 Abs. 7 und 8 GPV)

An der Schnittstelle zwischen den Baubereichen A, E1 und E2 liegt das Schönau-Plateau. In den GPV ist umschrieben, welche Funktionen dieser öffentliche Bereich zu erfüllen hat:

- Aussichtsbereich
- Aufenthalts- und Begegnungsort mit sozialräumlicher Aufenthaltsqualität

\* Konkret angedacht und im Richtprojekt dargestellt ist die Ergänzung von weiteren Holz-Flossen auf dem Schönauweiher als öffentliche Aufenthaltsorte im Rahmen der Fjord-Strategie des Gemeinderats Wetzikon.

<sup>†</sup> Über die Hangwiese verläuft eine im GP festgelegte, öffentliche Fusswegverbindung. Konkret angedacht und im Richtprojekt dargestellt ist zudem ein Sitzplatz mit Grill südlich des Baubereichs F.

– Gemeinschaftlicher Zugang zur Tiefgarage für die Baubereiche A–C (und evtl. auch E)

In den angrenzenden Gebäuden (im Speziellen im Baubereich A) sind die Erdgeschosse so zu organisieren, dass das Schönau-Plateau diese Funktionen wahrnehmen kann. Räume und Nutzungen, die den Platz beleben, sollen sich zum Platz hin öffnen. Lärmsensible Räume sollten möglichst keine Öffnungen direkt auf den Platz haben.

#### **Natur- und Landschafts-Schutzobjekte (Art. 17 GPV)**

Bezüglich Schutzzumfang der Natur- und Landschaftsschutz-Objekte im Planungsgebiet und Pflegemassnahmen wird auf die Schutzverfügung des Stadtrats Wetzikon vom 10. Juli 2019 verwiesen. Die Schutzverfügung befindet sich im Anhang. Die Beschlüsse des Stadtrats sind im Kapitel 2.6 zusammengefasst.

#### ***Uferbestockung (NLS-Objekte Nr. 2.35 und 2.36)***

Die Uferbestockung wird gemäss den Vorgaben erhalten und fachkundig gepflegt. Der Beschluss des Stadtrats, den Uferbereich am unteren Schönauweiher als ruhigen Raum ohne Wege zu bewahren, wird im GP mit der Zuteilung zum Aussenraum-Bereich *Ufervegetation* umgesetzt. Einzig im Bereich *Fabrikstrand* beim Baubereich A ist ein öffentlicher Gewässerzugang vorgesehen. Der Uferbereich beim Baubereich C ist wiederum dem Bereich *Ufervegetation* zugeordnet.

#### ***Hecke beim Sandweg (NLS-Objekt Nr. 3.71)***

Die Hecke liegt konfliktfrei im Aussenraum-Bereich Hangwiese und wird gemäss den Vorgaben erhalten und fachkundig gepflegt.

#### ***Parkwäldchen (NLS-Objekt Nr. 3.95)***

Zum Parkwäldchen macht der GP ergänzende Bestimmungen, um die Integration des Parkwäldchens in den neu gestalteten Hofraum des Fabrikensembles zu ermöglichen. Die bestehenden und neuen Bauten A–E1 gruppieren sich um einen gemeinsamen Innenhof mit dem Parkwäldchen als Zentrum. Das Parkwäldchen wird erhalten und weiterentwickelt und so zu einem identitätsstiftenden Element des Innenhofs. Die bestehende Durchwegung des Parkwäldchens mit Trampelpfaden bleibt bestehen. Das teilweise dichte Unterholz (Brombeeren, Schösslinge, Sträucher) wird gezielt ausgelichtet. Dadurch wird mehr Transparenz erreicht und es fällt wieder mehr Licht auf den Boden.

Rund um das Parkwäldchen ziehen sich die fussläufige Erschliessung der Häuser D1–D3, der Aussenbereich des Magazingebäudes B (Marktplatz) und die Zufahrt (Schönaustrasse) zum Fabrikareal. Die breite, durchgrünte Fläche des Hofraums ist Treffpunkt und gemeinschaftlich genutzter Aussenraum.

Ein schräges Stützmauerchen umfasst künftig das Parkwäldchen und nimmt Höhenunterschiede zwischen dem Hügel und den umgebenden Hofflächen auf. Punktuell wird die Einfassung für Zugänge unterbrochen und integriert



Sitzgelegenheiten sowie die Veloabstellplätze für die Häuser D1 und D2. Dabei werden kleine Flächen beansprucht, die zum flächig ausgeschiedenen Inventarobjekt Nr. 3.95 gehören. Diese kleinen Eingriffe werden jedoch, wie die nachstehende Darstellung aufzeigt, flächenmässig mehr als kompensiert, indem das Parkwäldchen an anderen Stellen deutlich erweitert wird.



In der Schutzverfügung sind zum Parkwäldchen folgende Beschlüsse festgehalten:

- *Das Inventarobjekt 3.95 auf dem Grundstück Kat. Nr. 6374, insbesondere die Solitär-Lärche, ist integral und naturnah zu erhalten und fachkundig zu pflegen. Abgehende Bäume und Sträucher sind durch einheimische, standortgerechte Arten zu ersetzen.*
- *Bei baulichen Massnahmen, insbesondere im Baubereich B und D, sind geeignete Schutz- und Sicherungsmassnahmen sicherzustellen.*
- *Schutz- und Sicherungsmassnahmen sowie Ersatzpflanzungen sind mit der Abteilung Umwelt abzusprechen.*

Die Bedeutung von *integral* ist gemäss Duden folgende: «zu einem Ganzen dazugehörend und es erst zu dem machend, was es ist.» Beim Erhalt und der Pflege des Parkwäldchens ist also darauf zu achten, dass die Gesamtwirkung erhalten bleibt. Die vorgesehene Integration in den Hofraum und der teilweise Ersatz von Bäumen und Sträuchern ist in diesem Rahmen möglich.

Die Planung des Aussenraums und die vorgesehenen Massnahmen stützen sich auf die in der Schutzverfügung erwähnten gartendenkmalpflegerische Gutachten und Pflegekonzepte sowie Begehungen mit Thomas Hintze von Robinia Baumpflege. Die weitere Planung und die Ausführung erfolgen in Absprache mit der Abteilung Umwelt der Stadt Wetzikon und werden von Baumspezialisten begleitet, um sicherzustellen, dass der wertvolle Baumbestand inklusive Wurzelwerk erhalten werden kann.

***Nussbaum (NLS-Objekt Nr. 4.133) und Winterlinde (NLS-Objekt Nr. 4.44)***

Der Stadtrat beschloss, dass die zwei markanten Einzelbäume zu Gunsten des Baubereichs E1 gefällt werden dürfen. Der Erhalt käme gemäss Erwägungen in der Schutzverfügung einem faktischen Bauverbot auf dem Grundstück gleich.

Für die beiden gefällten Bäume sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen und sie verbleiben im Schutzinventar. Detaillierte Bestimmungen zur Lage, den zu pflanzenden Arten und zur Pflege sind in der Schutzverfügung enthalten.

#### **4.4 Verkehr**

**Verkehrerschliessung (Art. 19 GPV)**

Zum Nachweis der genügenden Verkehrerschliessung und als Grundlage für die Dimensionierung der Parkieranlagen hat die SNZ Ingenieure und Planer AG ein Verkehrsgutachten erarbeitet, das sich im Anhang befindet.

Die Erschliessung für den MIV ins Gestaltungsplangebiet erfolgt über die Weststrasse. Die Erschliessung der Einstellhalle und die oberirdische Erschliessung der Baubereich A–E erfolgt über den Anschluss Schönaustrasse. Über den Anschluss Sandweg sind lediglich die oberirdischen Parkfelder des Baubereichs F erschlossen. Das Befahren der arealinternen Verbindung zwischen Schönaustrasse und Sandweg ist für den MIV nicht gestattet. Auch die Wege beidseits des Schöнауweihers sowie die Sandwegbrücke über den Aabach stehen nur für den Fuss- und Veloverkehr zur Verfügung.

Das Verkehrsgutachten und die Konzeption der Einstellhalle im Richtprojekt haben gezeigt, dass die Rampe zur Tiefgarage zweispurig ausgeführt werden muss. Zudem wird der Abstand zur Einmündung genügend gross gewählt, damit es im Betrieb nicht zu einem Rückstau auf die Weststrasse kommt.

Beide Anschlussknoten Sandweg und Schönaustrasse werden als Vollanschlüsse ausgestaltet (alle Fahrbeziehungen möglich). Sie sind gemäss den Überlegungen im beiliegenden Verkehrsgutachten beide als Typ B nach Verkehrerschliessungsverordnung zu dimensionieren.

Im Verkehrsgutachten ist auch der Nachweis der genügenden Knotenkapazität erbracht. Dabei wurde die prognostizierte, deutliche Verkehrszunahme auf der Weststrasse berücksichtigt (Szenario 2030). An beiden Anschlussknoten wird mit der heutigen Verkehrsmenge die Verkehrsqualitätsstufe A und mit Szenario 2030

die Verkehrsqualitätsstufe B erreicht. Beide Verkehrsqualitätsstufen (Level of Service, LOS) A und B werden mit Worten als *sehr gut* bewertet.

Die HIAG kann den notwendigen Ausbau der beiden Anschlüsse aus eigener Kraft vornehmen. Sie ist Eigentümerin der angrenzenden Grundstücke und die erforderlichen Nutzungsrechte am Sandweg für die Erschliessung der Baubereiche liegen vor. Die genügende Erschliessung des Gestaltungsplangebietes ist ausgewiesen. Das gesamte Schönau-Areal ist somit baureif nach § 233 PBG.

Die bestehende, rückwärtige Erschliessung der Grundstücke Nrn. 357, 6683 und 8187 via Sandweg muss gewährleistet bleiben. Die Erstellung einer Einstellhalle, welche die Baubereiche D, E und F unterirdisch verbindet, bedingt die Unterbauung der Schönaustrasse und des Sandwegs. Die Schönaustrasse ist im Eigentum der HIAG. Beim Sandweg sind die notwendigen Dienstbarkeiten zwischen den Grundeigentümern geregelt und werden nach der rechtskräftigen Genehmigung des öffentlichen Gestaltungsplans Schönau im Grundbuch eingetragen. Auch die Rechtsverhältnisse (Eigentum, Wegrechte, Unterhaltungspflichten etc.) an der Sandwegbrücke über den Aabach sind ausserhalb des Gestaltungsplanes mit den bereits bestehenden Dienstbarkeiten geklärt.

#### **Parkierung (Art. 18 GPV)**

##### ***Berechnung nach kantonalen Wegleitung***

Da das Schönau-Areal sowohl mit dem ÖV als auch für den Fuss- und Veloverkehr gut erschlossen ist, strebt die Stadt Wetzikon eine gegenüber der Regelbauweise deutlich reduzierte Anzahl Autoabstellplätze (PP) an. Auch mit Blick auf die Schutzobjekte im Planungsgebiet ist eine Minimierung der Parkierungsflächen angezeigt.

Die Berechnung der Anzahl Abstellplätze orientiert sich deshalb an der kantonalen «Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen» in der Fassung vom Oktober 1997. Mit dieser Berechnungsgrundlage resultieren geringere Bedarfswerte als mit der Parkplatzverordnung der Stadt Wetzikon. Als massgebender Bedarf wird in der kantonalen Wegleitung der Bedarf an Abstellplätzen nach Reduktion des Grenzbedarfs aufgrund der ÖV-Güteklasse bezeichnet. Für die ÖV-Erschliessung wird die Güteklasse B zugrunde gelegt.

##### ***Autoabstellplätze (PP)***

In den GPV werden die minimale und die maximale Anzahl der Autoabstellplätze (110–160 PP) angegeben. Die Autoabstellplätze für Bewohner und Beschäftigte sind in einer unterirdischen Einstellhalle zu platzieren. Oberirdisch sind maximal 20 PP für Besucher und Kunden an den im Situationsplan bezeichneten Stellen erlaubt.

Die nachstehende Tabelle zeigt die Bandbreite der möglichen Berechnungsverfahren, das massgebende Verfahren und die Bandbreite gemäss GP. Weitere Details zur Berechnung finden sich im beiliegenden Verkehrsgutachten.



Berechnungsverfahren	Pflichtbedarf	
	Minimal	Maximal
Parkplatzverordnung Stadt Wetzikon, ÖV-Güteklasse C	187 PP	334 PP
Parkplatzverordnung Stadt Wetzikon, ÖV-Güteklasse B	143 PP	207 PP
Kantonale Wegleitung, ÖV-Güteklasse C	140 PP	206 PP
Kantonale Wegleitung, ÖV-Güteklasse C, Abminderung um 20 %	116 PP	168 PP
Kantonale Wegleitung, ÖV-Güteklasse C, Abminderung um 30 %	102 PP	147 PP
<b>Kantonale Wegleitung, ÖV-Güteklasse B</b>	<b>107 PP</b>	<b>158 PP</b>
<b>Festlegung Anzahl Autoabstellplätze in Art. 18 Abs. 1 GPV</b>	<b>110 PP</b>	<b>160 PP</b>

Die HIAG möchte nur die erforderliche Anzahl PP erstellen. Im Richtprojekt sind 116 PP vorgesehen (20 PP oberirdisch und 96 PP in der Tiefgarage). Die HIAG beabsichtigt in Kooperation mit Mobility Carsharing einen Standort mit Mietautos im Schönau-Areal zu platzieren. Die entsprechenden Parkfelder sind im Richtprojekt am Eingang zum Fabrikareal platziert.

#### **Motorrad-Abstellplätze (MP)**

Es sind mindestens 25 Motorrad-Abstellplätze zu erstellen. Die Herleitung (10 % des PP-Grenzbedarfs, gerundet) ist im beiliegenden Verkehrsgutachten ersichtlich. Die Anordnung ist an den im Situationsplan bezeichneten Stellen für Autoabstellplätze sowie in der Tiefgarage erlaubt.

#### **Velo-Abstellplätze (VP)**

Es sind mindestens 350 Velo-Abstellplätze zu erstellen. Die Herleitung stützt sich auf die kantonale Wegleitung (Berechnung: 346–352 VP). Mit dem Berechnungsverfahren nach Parkplatzverordnung der Stadt Wetzikon wären sogar 509 VP zu erstellen.

Velo-Abstellplätze sind an den im Situationsplan bezeichneten Stellen im Aussenraum sowie in den Gebäuden erlaubt. Die Velo-Abstellplätze sind mehrheitlich dezentral bei den Hauseingängen anzuordnen. Ein angemessener Anteil der Veloabstellplätze muss gedeckt ausgeführt werden und ebenerdig zugänglich sein.

#### **Abweichungen sind mit Mobilitätskonzept möglich**

Es ist möglich, die im GP vorgeschriebene Anzahl Autoabstellplätze zu unterschreiten, wenn der reduzierte Bedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt wird. In Art. 18 Abs. 5 wird auf die entsprechende Bestimmung (Art. 6 Abs. 3) in der Parkplatzverordnung der Stadt Wetzikon vom 26. Juni 2017 verwiesen:

*«In Gebieten der ÖV-Güteklassen A und B kann bei grösseren Überbauungen mit mindestens 20 Wohnungen von der Verpflichtung, den massgeblichen Bedarf für Bewohner und Beschäftigte zu erstellen, ganz oder teilweise befreit werden, sofern ein reduzierter Bedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt wird. Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu*

*lassen. Sofern der Nachweis des reduzierten Bedarfs nicht mehr erbracht werden kann, sind innert 5 Jahren die notwendigen Parkplätze zu schaffen oder Ersatzabgaben gemäss Art. 16 zu leisten.»*

### **Öffentliche Fuss- und Radwegverbindungen (Art. 20 GPV)**

Das im GP festgelegte Wegnetz basiert auf den bestehenden Erschliessungsanlagen. Ergänzend dazu werden im Gestaltungsplan Wege verlangt, um die Verbindung zwischen dem Fabrikareal und dem Sandweg (Bushaltestelle) zu verbessern. Damit wird die im kommunalen Richtplan eingetragene Fuss- und Wanderwegverbindung durchs Schönau-Areal umgesetzt. Die Erstellung der neuen Wegverbindungen muss spätestens gemeinsam mit den Hochbauten in den Baubereichen E1 und E2 erfolgen.

Die Wege sind hindernisfrei zu realisieren, wo keine gewichtigen Gründe (Topografie, Denkmalschutz, Gewässerschutz, etc.) dagegensprechen. Die nachstehenden Ausführungen zeigen auf, welche der bestehenden und neuen Wegverbindungen mit verhältnismässigem Aufwand hindernisfrei ausgestaltet werden können:

- Die bestehende Fuss- und Veloverbindung Schönaustrasse ist hindernisfrei.
- Die bestehende Fuss- und Veloverbindung Sandweg ist beidseits der Brücke deutlich steiler als 6 % und somit nicht hindernisfrei. Ein hindernisfreier Ausbau wäre nur mit starker Anpassung der Linienführung und einem erhöhten Raumbedarf zu Lasten der Hangwiese möglich und ist daher nicht vorgesehen. Zudem ist die Eigentümerin des Sandwegs nicht die HIAG, sondern die Stiftung Kulturfabrik Wetzikon (SKW).
- Die neue Fuss- und Veloverbindung zwischen Schönaustrasse und Sandweg ist hindernisfrei realisierbar.
- Der bestehende Zugang zum Fabrikstrand ist steiler als 6 % und teilweise nicht befestigt und somit nicht hindernisfrei. Ein hindernisfreier Ausbau stünde in Konflikt zu Interessen des Denkmal- und Gewässerschutzes und ist nicht vorgesehen.
- Der neue Fussweg über die Hangwiese könnte aufgrund der bestehenden Topografie nur mit aufwändigen, baulichen Massnahmen hindernisfrei erstellt werden. Vorgesehen ist ein unbefestigter Fussweg, der sich möglichst natürlich in die Hangwiese einfügt. Der Fussweg stellt nur eine landschaftlich attraktivere Alternative zur Fuss- und Veloverbindung zwischen Schönaustrasse und Sandweg dar. Eine hindernisfreie Erstellung wäre nicht verhältnismässig.

Die im GP festgelegten Fuss- und Fahrwegrechte zu Gunsten der Öffentlichkeit werden nach der rechtskräftigen Genehmigung des öffentlichen Gestaltungsplans Schönau als Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen. Die entsprechenden Dienstbarkeitsverträge befinden sich im Anhang.

### **Gebäudezugänge (Art. 21 GPV)**

Im Situationsplan sind bei allen Neubaubereichen die adressbildenden Gebäudezugänge bezeichnet. Die Vorgabe gilt bezüglich Anzahl und Lage der Gebäudezugänge schematisch. An der Gartenseite des Baubereichs E1 sowie beim Baubereich A an den Schnittstellen zu den Baubereichen E1 und E2 sind weitere wichtige Gebäudezugänge bezeichnet. Damit werden der Zugang vom Gemeinschaftsgarten ins Gebäude E1 sowie die Anbindung des Fabrikgebäudes A an den Platzbereich mit dem gemeinschaftlichen Zugang zur Tiefgarage (Schönau-Plateau) gesichert.

### **Entsorgung (Art. 22 GPV)**

Im Situationsplan sind bei den Baubereichen E1 und F die Standorte für zwei Abfallsammelstellen schematisch verortet. Zur qualitätvollen Integration in die Umgebung sind sie nach Möglichkeit als Unterflurcontainer (UFC) zu erstellen. Die notwendige Wendemöglichkeit für Entsorgungsfahrzeuge ist mit der Festlegung von zwei Wendepunkten im Fabrikareal sowie am Sandweg gesichert. Die Nachweise zur Befahrbarkeit und zur Bewirtschaftung der UFC sind im Baubewilligungsverfahren zu erbringen. In Art. 19 Abs. 4 ist definiert, welche Fahrzeugtypen massgebend sind.

## **4.5 Umwelt**

### **Lärmschutz (Art. 23 GPV)**

Das Schönau-Areal ist entlang der Weststrasse von Strassenlärm betroffen. Für den zur Weststrasse exponierten Baubereich F gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III und das Gebiet ist erschlossen. Somit ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte (IGW) nachzuweisen. Der beiliegende Lärmschutznachweis zeigt auf, dass mit einem Projekt, das an der Verkehrsbaulinie steht, die IGW der ES III eingehalten werden können. Der definitive Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

### **Energie (Art. 24 GPV)**

Gemäss Energieplan der Stadt Wetzikon vom 2. Juli 2018 werden im Rahmen von Gestaltungsplänen arealbezogene Versorgungslösungen auf Basis von erneuerbaren Energieträgern angestrebt.

Folgende Zielwerte sind nachzuweisen:

- Bei Neuüberbauungen und Umstrukturierung bereits überbauter Areale dürfen höchstens 30% des zulässigen Wärmebedarfs für die Wärme- und Warmwassererzeugung mit fossilen Energien erzeugt werden. Diese Vorgabe ist im Baubewilligungsverfahren objektbezogen nachzuweisen.
- Bei umfassenden wärmetechnischen Sanierungen bereits überbauter Areale dürfen höchstens 50% des zulässigen Wärmebedarfs für die Wärme- und Warmwassererzeugung mit fossilen Energien erzeugt werden. Diese Vorgabe ist im Baubewilligungsverfahren objektbezogen nachzuweisen.

- Der Heizwärmebedarf darf maximal 90% des jeweils maximal zulässigen Grenzwertes gemäss den kantonalen Wärmedämmvorschriften betragen.
- Prozessenergie ist von diesen Vorgaben ausgenommen.

Diese Anforderungen wurden sinngemäss in die GPV übernommen und im Hinblick auf die Revision des Energiegesetzes mit der Bestimmung ergänzt, dass strengere, übergeordnete Anforderungen den Bestimmungen im GP vorgehen.

#### **Lichtemissionen (Art. 25 GPV)**

Einige Gebäude und Aussenräume im Nahbereich des ökologisch wertvollen Schönauweiher sollen künftig intensiver genutzt werden. Dies betrifft insbesondere den Baubereich C, in dem die bestehenden Bauten heute lediglich Lagerzwecken dienen. Um negative Auswirkungen auf nachtaktive Insekten zu vermeiden, wird in den GPV bestimmt, dass bei der Ausgestaltung und dem Betrieb von Beleuchtungen im Nahbereich zum Schönauweiher die grundsätzlichen Anforderungen zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen von Bund und Kanton erfüllt werden müssen. Zu beachten sind namentlich folgende Publikationen:

- Vollzugshilfe «Empfehlung zur Vermeidung von Lichtemissionen», Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft (BUWAL), 2021
- Merkblatt für Gemeinden «Lichtverschmutzung vermeiden», Baudirektion Zürich (AWEL und ALN), 2015

#### **4.6 Ausgleich von planungsbedingten Vor- oder Nachteilen**

Das 2014 in Kraft getretene revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz verlangt, dass Kantone erhebliche planungsbedingte Vor- und Nachteile ausgleichen. Im Kanton Zürich wurden darauf gestützt per 1. Januar 2021 das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) in Kraft gesetzt. Bei Einzonungen wird neu ein **kantonaler Mehrwertausgleich** erhoben.

Gestützt auf die kantonalen Bestimmungen können die Zürcher Gemeinden und Städte bei Um- und Aufzonungen einen finanziellen Ausgleich der planungsbedingten Vorteile erheben. Voraussetzung ist eine Regelung dieses **kommunalen Mehrwertausgleichs** in der Bau- und Zonenordnung (BZO). Der Stadtrat von Wetzikon hat mit Stadtratsbeschluss 2021/260 vom 17. November 2021 eine entsprechende BZO-Teilrevision zur kantonalen Vorprüfung und öffentlichen Auflage verabschiedet.

Da der Öffentliche Gestaltungsplan Schönau voraussichtlich vor der BZO-Revision zum kommunalen Mehrwertausgleich in Kraft treten wird, stellt sich die Frage, ob die Stadt Wetzikon auf einen finanziellen Ausgleich verzichtet, den sie erheben könnte. Dies ist nicht der Fall, denn das Planungsgebiet ist bereits bestehend als Bauzone eingezont und mit dem GP erfolgt keine Um- und Aufzonung. Die Planung ist nicht mehrwertrelevant.



Mit dem GP wird vielmehr eine geringere bauliche Dichte festgeschrieben, als mit der Regelbauweise inkl. Arealüberbauung möglich wäre. Im Planungsgebiet wäre gemäss den Ausführungen in Kapitel 4.2 (Abschnitt zur Dichte) nach Regelbauweise ohne weitere Zuschläge eine Baumasse von 65'906 m<sup>3</sup> zulässig. Bei Überbauung im Rahmen einer Arealüberbauung könnte die Baumasse (ohne Gestaltungsplan) auf 72'497 m<sup>3</sup> erhöht werden.

Der GP schreibt für das Planungsgebiet verbindlich eine maximale Baumasse von 67'250 m<sup>3</sup> vor und verteilt diese Baumasse differenziert auf die verschiedenen Baubereiche. Die im GP definierte Baumassensumme liegt etwas über der gemäss Regelbauweise zulässigen Baumasse (+ 2 %) und deutlich unter der mit Arealüberbauungsbonus möglichen Baumasse (– 7 %).

In einzelnen Baubereichen – namentlich im Baubereich F – sind mit dem GP höhere Gebäude zulässig, als mit Regelbauweise möglich wären. Dank dieser punktuellen Verdichtung können Flächen rund um das historische Fabrikensemble und den Schönauweiher freigehalten werden. Dies entspricht den Zielsetzungen, die mit der Festschreibung einer Gestaltungsplanpflicht für das Schönau-Areal verlangt wurden.

Mit dem GP werden zudem Mehrwerte für die Öffentlichkeit in Form von öffentlichen Wegen durchs Schönau-Areal, einem öffentlichen Uferzugang, Freihalteflächen und erhöhten Gestaltungsanforderungen verbindlich festgeschrieben.

## 5. Verfahren

### 5.1 Öffentliche Auflage (Mitwirkung)

Die öffentliche Auflage zur Mitwirkung dauerte vom 31. August bis 30. Oktober 2018. Es sind verschiedene Schreiben eingegangen. Zum Umgang mit den Einwendungen wird nachfolgend zusammenfassend Stellung genommen:

#### **A) ZUM PERIMETER:**

**Antrag A1:** *Der Perimeter des GP ist über den ganzen Schönauweiher auszudehnen und die Einfamilienhäuser entlang der Weststrasse sind einzubeziehen.*

**Antragsbegründung A1:** Der GP-Entwurf erfüllt die städtebaulichen Kriterien an einen zweckmässigen Perimeter nicht. Die Erzielung einer gesetzlich geforderten höheren Qualität wird verunmöglicht.

**Stellungnahme A1:** Die Abgrenzung des GP-Perimeter ist im Erläuterungsbericht umschrieben und erklärt. Die Gründe, warum die EFH-Grundstücke an der Weststrasse nicht einbezogen wurden, sind dargelegt. Der Einbezug des ganzen Schönauweihers wäre weder vorteilig noch zielführend, da keine Änderungen geplant noch notwendig sind. Die Festlegung des Gewässerraums erfolgt mit einem separaten, koordinierten Verfahren. Das ARE hat in seinem Vorprüfbericht die Richtigkeit des Perimeters bestätigt. Eine Ausdehnung des Perimeters wurde über einen Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 5607 vorgenommen, damit die Erschliessung des Fabrikareals vollständig im GP-Perimeter liegt und keine Missverständnisse entstehen.

**Entscheid A1:** Der GP-Perimeter ist zweckmässig.

**Antrag A2:** *Der Perimeter des GsP ist gegen Norden bis an die Usterstrasse bzw. an die Florastrasse auszudehnen.*

**Antragsbegründung A2:** Die Wegerschliessung entlang dem Aabach ist Teil des Schönau-Areals. Mit dem engen GP-Perimeter entstehen strukturelle Probleme und es werden auf längere Zeiträume nur Stückwerke geschaffen.

**Stellungnahme A2:** Der rund 3.3 m breite Fussweg östlich des Aabachs auf dem Grundstück Kat.-Nr. 6374 dient zweifelsfrei und unbestritten als Zugang zum Schönau-Areal. Daran wird sich nichts ändern. Der Abschnitt dieser Weganlage (knapp 150 m Länge) muss aus diesem Grund nicht in den GP einbezogen werden. Der GP könnte über diesen Abschnitt auch gar keine Festlegungen treffen, da es sich nicht um Baugebiet handelt.

**Entscheid A2:** Der GP-Perimeter ist zweckmässig.

## **B) ZUR DICHTE UND ZU DEN BAUBEREICHEN:**

**Antrag B1:** Die Baumassenziffer ist wie im Initiativtext verlangt auf  $2.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$  zu senken.

**Antragsbegründung B1:** Der Initiativtext verlangt dieses Dichtemass. Die Initiative wurde an der GV vom 24.9.2013 angenommen.

**Stellungnahme B1:** Die Initiative «Erhalt der Schönau» hatte den primären Zweck, dass eine angemessene und auf das Ensemble abgestimmte Entwicklung über einen Gestaltungsplan (Sondernutzungsplan) erreicht werden soll. Der Initiativtext enthält dazu Prämissen. Die einzelnen Prämissen können und müssen mit dem Gestaltungsplan jedoch nicht wörtlich umgesetzt werden, weil sie sich teilweise auch selbst widersprechen. So verlangt die Initiative ausdrücklich, dass gute Projekte gebaut werden sollen und gleichzeitig, dass der Grünraum maximal erhalten werden solle. Ein maximaler Erhalt liesse jedoch gar keine bauliche Ergänzung zu, womit auch die Erarbeitung eines Gestaltungsplans hinfällig würde.

Die geforderte Baumassenziffer von  $2.0$  bezieht sich auf den Plan, der der Initiative beiliegt. Die Interpretation und die Auslegung des geforderten Dichtemasses ist im Erläuterungsbericht ausführlich beschrieben. Es wird dargelegt, dass die geforderte Dichte gemessen an der in der Initiative bezeichneten Grundfläche nicht überschritten wird.

Das Dichtemass von  $2.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$  wird in der Initiative weder begründet, noch hergeleitet oder abgewogen. Mit der Pflicht zur Ausarbeitung eines GPs Schönau ist die Aufgabe verbunden, für die Schönau eine angemessene und verträgliche Lösung zu finden. Eine Erhöhung der Dichte, wie es sonst im Rahmen von Gestaltungsplänen die Regel ist, war und ist im Gestaltungsplan Schönau kein Thema. Es wird sogar weitgehend auf den regelkonformen Arealüberbauungsbonus verzichtet, obwohl Arealüberbauungsqualität eingefordert wird.

**Entscheid B1:** Die Initiativ-Forderung von  $2.0$  wird sinngemäss erfüllt.

**Antrag B2:** Die Baumasse in den Gebieten E und D ist zu reduzieren.

**Antragsbegründung B2:** In der Initiative wurde eine Reduktion der Baumasse verlangt. Dies wurde nicht berücksichtigt. Mit der Verdichtung nimmt auch der Verkehr laufend zu. Die Schönau kann diesen Verkehr nicht auffangen und die Verhältnisse zwischen Gebäuden und dem Parkwäldchen sind zu eng. Der Baubereich D mit einer BMZ von  $2.7$  (inkl. Arealüberbauung) ist zu dicht.

**Stellungnahme B2:** Die dem Baubereich D zugewiesene Baumasse wurde auf  $9'950 \text{ m}^3$  reduziert, was bezogen auf die Grundfläche von rund  $4'000 \text{ m}^2$  eine BMZ von  $2.4$  ergibt. Dies entspricht der Dichte nach BZO, ohne Arealüberbauungsbonus. Betreffend der Gesamtbaumasse wird auf die Stellungnahme zum Antrag B1 und betreffend Verkehr auf den Antrag E7/9 verwiesen

**Entscheid B2:** Die im GP zugewiesenen Baumassen für die Baubereiche E und D sind angemessen.

**Antrag B3:** *Der Baubereich E ist ersatzlos zu streichen.*

**Antragsbegründung B3:** Zur Reduktion der Baumasse und für eine Freistellung des Spinnereigebäudes sind keine Gebäude im dessen Nahbereich zu erlauben.

**Stellungnahme B3:** Der Baubereich E lässt zwei Baukörper mit maximal 15'400 m<sup>3</sup> zu. Der Baukörper E1 wird die beiden bestehenden Gebäude Vers.-Nrn. 874 und 2512 ersetzen und der Baukörper E2 wird das Ensemble ergänzen. Diese beiden Baukörper, die in der Höhe deutlich unter dem zulässigen Mass gemäss BZO bleiben, sind verträglich. Zur Klärung, dass im Baubereich E zwei Gebäude und nicht ein zusammenhängendes Gebäude realisiert werden, wurde der Baubereich E in zwei Teilbereiche unterteilt. Betreffend Baumasse wird auf die Stellungnahme zum Antrag B1 erwiesen

**Entscheid B3:** Der Baubereich wird in E1 und E2 geteilt, bleibt aber bestehen.

**Antrag B4:** *Der Baubereich D ist ersatzlos zu streichen.*

**Antragsbegründung B4:** Das Parkwäldchen ist durch den Baubereich D gefährdet. Der Druck auf das Parkwäldchen wird wegen dem Schattenwurf und der Feuchtigkeit sowie wegen Untergeschossen zunehmen.

**Stellungnahme B4:** Der Baubereich D wurde in die Baubereiche D1–3 unterteilt und gegenüber dem kritisierten Entwurfsstand präzisiert. Das Parkwäldchen ist ein Schutzobjekt und darf nicht gefährdet werden. Die Erstellung einer Tiefgarage im Wurzelbereich ist ausgeschlossen. Zudem ist die Erstellung einer Tiefgarage nur beim Baubereich D1 möglich.

**Entscheid B4:** Der Bestand des Parkwäldchens ist gewährleistet. Der Baubereich D bzw. die Baubereiche D1-3 werden beibehalten.

**Antrag B5:** *Die Baubereiche C und F sind ersatzlos zu streichen.*

**Antragsbegründung B5:** Der Grünzug vom Robenhauserried über die Schönau bis zum Wildbach in Medikon hat stadtoökologische und stadtklimatische Bedeutung. Die noch vorhandenen Grünflächen sind möglichst vollständig zu erhalten.

**Stellungnahme B5:** Der Grünzug wird mit dem Gestaltungsplan berücksichtigt. Die Baubereiche A und C betreffen bestehende Spinnereigebäude und die Baubereiche E (knapp 50 m Uferabstand) und F (über 30 m Uferabstand) berücksichtigen den Grünzug «Aabach» sehr grosszügig. Die Baubereich C und F liegen in der rechtskräftigen Bauzone.

**Entscheid B5:** Die Baubereiche C und F werden beibehalten.

**Antrag B6:** *Der Baubereich E (West) ist ersatzlos zu streichen.*

**Antragsbegründung B6:** Dieses Gebäude würde den offenen Charakter beeinträchtigen, den Grünraum für das ganze Quartier schmälern und es verstellt die freie Sicht auf das Spinnereigebäude.

**Stellungnahme B6:** Die Lage der Baubereiche E und F sind gezielt so gewählt, dass eine freie Ansicht auch von der Weststrasse (ab Fussgängerquerung Weststrasse, ab Anschluss Sandweg) gewährleistet ist. Zudem ist zu beachten, dass die Baubereichsfläche deutlich grösser ist als es die Gebäudegrundflächen sein werden. Dieser Umstand ist bei der Freifläche und beim Ansichtskorridor relevant. Im Weiteren wird auf den Antrag B3 verwiesen.

**Entscheid B6:** Ein Gebäude im Baubereich E2 lässt einen ausreichenden Freiraum und eine ausreichende Spinnereiansicht frei.

**Antrag B7:** *Im Baubereich D ist nicht die Regelbauweise zuzulassen.*

**Antragsbegründung B7:** Die Regelbauweise kommt einem Ausschluss gleich. Die Wiese ist städtebaulich als Trenngebiet und als Element des Biotopverbundes von Bedeutung.

**Stellungnahme B7:** Die Wiese ist seit langem rechtskräftig eingezont und stellt eine Baulücke dar. Zudem untersteht sie nicht der Gestaltungsplanpflicht, könnte also auch ohne GP nach Regelbauweise bebaut werden. Im langgezogenen Grundstück Kat.-Nr. 5608 werden drei Baubereiche mit differenzierter Höhenstaffelung definiert. Damit wird eine Transparenz sichergestellt und die Nachbargrundstücke bleiben visuell mit dem Parkwäldchen verbunden. Die Baubereiche sind so begrenzt, dass gegenüber den nördlich anstossenden Baugrundstücken der Grenzabstand gemäss BZO auf jeden Fall eingehalten wird. Die GP-Vorgaben für Erschliessung, Dichte und Arealüberbauungsanforderungen gelten auch für den Baubereich D. Der Einbezug in den GP und die damit verbundenen Einschränkungen sind vorteilig für die Nachbargrundstücke.

**Entscheid B7:** Die Bebauung im Baubereich D wurde im GP sinnvoll präzisiert.

**Antrag B8:** *Für die unterirdischen Bauten (Tiefgaragen, etc.) sind Baubereiche festzulegen und im Situationsplan darzustellen.*

**Antragsbegründung B8:** Unterirdische Gebäude haben einen grossen Einfluss auf die Gestaltung, die Nutzung und auf das Grundwasser.

**Stellungnahme B8:** Zur verbindlichen Sicherung von Schutzobjekten und empfindlichen Gebieten im Schönau-Areal soll im GP ein Baubereich ausgeschrieben werden, in dem ein eingeschossiges, unterirdisches Gebäude auch ausserhalb der oberirdischen Baubereiche erstellt werden darf. Im Richtprojekt ist ersichtlich, dass mit dieser Vorgabe die zweckmässige Parkierung für das Areal erstellt werden kann.

**Entscheid B8:** Im GP wird ein Baubereich Tiefgarage ausgeschrieben.

**Antrag B9:** Die Gesamthöhe des Baubereiches F ist zu reduzieren und die Baumasse auf die Gebäude östlich der Spinnerei (in den Baubereich E) zu transferieren.

**Antragsbegründung B9:** Das voluminöse, turmartige, allenfalls bis 25 m hohe Gebäude im Baubereich F dominiert das Gesamtareal ungebührlich. Die Baumasse soll keinesfalls weiter geschmälert werden.

**Stellungnahme B9:** Die maximale Höhe des Baukörpers im Baubereich F orientiert sich in der Höhe am Spinnereigebäude und am Baumbestand am Kultiweiher/Aabach. Der Baubereich F lässt in Kombination mit der maximalen Höhe einen grossen Spielraum offen. Das Volumen aus Baubereichsgrundfläche (926 m<sup>2</sup>) und maximaler Gesamthöhe (Käseglocke) ist rund doppelt so gross, wie die maximal zulässige Baumasse von 12'000 m<sup>3</sup>. Es wird im vorgeschriebenen Konkurrenzverfahren zu entscheiden sein, wie dieses Bauvolumen ideal verteilt wird.

**Entscheid B9:** Die maximale Höhenkote von 561 m ü. M. verbunden mit der Beschränkung der Gebäudehöhe auf 25 m ist angemessen.

### **C) ZU DEN DENKMAL- UND NATURSCHUTZOBJEKTEN**

**Antrag C1:** Der Gestaltungsplan ist zu präzisieren, dass die innere originale Konstruktion der alten Spinnerei erhalten bleiben muss.

**Antragsbegründung C1:** Mit wenigen Vorschriften lässt sich der Denkmalschutz nicht gewährleisten. Es fehlen Vorschriften zu den Innenräumen und zur freien Sichtbarkeit. Die Fabrik darf nicht ausgehöhlt werden, bzw. es dürfen keine Böden, Decken und Stützpfeiler herausgenommen werden.

**Stellungnahme C1:** Es ist nicht Aufgabe des GP die Erhaltungsziele im Detail festzulegen. Dies erfolgt im Zeitpunkt der konkreten Bauplanung in Kenntnis um die Nutzungen in enger Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege und unter Berücksichtigung des bestehenden denkmalpflegerischen Gutachtens sowie der geplanten Schutzverordnung.

**Entscheid C1:** Der adäquate Schutz der Fabrikgebäude ist mit der Bezeichnung als Schutzobjekt bereits gesichert. Der GP bildet diesen Schutz lediglich ab.

**Antrag C2:** Das Baumwolllager (Baubereich B) ist nicht als Schutzobjekte zu klassieren und soll als Neubau ersetzt werden können.

**Antragsbegründung C2:** Das Gebäude ist am zerfallen.

**Stellungnahme C2:** Das Gutachten der Denkmalpflegekommission vom 7. März 2017 beurteilt das ehemalige Baumwolllager als schützenswert.

**Entscheid C2:** Das Baumwolllager gilt als Schutzobjekte und darf nur in enger Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege und unter Berücksichtigung des bestehenden denkmalpflegerischen Gutachtens sowie der geplanten Schutzverordnung umgebaut werden.

**Antrag C3:** Der GP ist bezüglich Ausnutzung, Denkmalpflege, Grünflächenerhalt sowie Natur- und Landschaftsschutz zu überarbeiten.

**Antragsbegründung C3:** Der GP-Entwurf widerspricht dem GV-Beschluss vom 24.9.2013. Die Prämissen für eine Ausnutzung von 2.0, die Erhaltung der Grünflächen, die freie Sicht auf das Fabrikgebäude, die Sicherung des südlichen Vorgeländes und der Einbezug der Häuser an der Weststrasse sind nicht berücksichtigt.

**Stellungnahme C3:** Betreffend Ausnutzung und Perimeter wird auf die Stellungnahmen B) verwiesen. Im engeren GP-Bereich, welcher von der BZO vorgegeben wurde, betreffen die Baubereiche A bis C bestehende Gebäude. Lediglich der Baubereich E definiert einen „Neubaubereich“, dessen Grundform von den bestehenden Gebäuden Vers.-Nrn. 874 und 2512 abweicht. Die Grünflächen bleiben grosszügig erhalten und zeigen sich mit einem weiten, südlichen Vorbereich mit freier Sicht auf das Spinnereigebäude. Der Vorbereich zwischen Spinnerei, den Baufeldern E und F und dem Aabach umfasst eine Fläche von weit über 4'000 m<sup>2</sup>.

**Entscheid C3:** Der GP-Entwurf berücksichtigt die Initiativanliegen und bedarf diesbezüglich keiner Überarbeitung.

**Antrag C4:** Der Gewässerraum (mind. 15 m Uferabstand), das Parkwäldchen mit angrenzender Wiese sowie die heckenartige Bestockung entlang des Sandwegs sind zu sichern.

**Antragsbegründung C4:** Die regionale Bedeutung des Areals für den Naturschutz, den Gewässerschutz und den Landschaftsschutz finden keine Berücksichtigung in den GP-Vorschriften. Das Wetziker Siedlungsgebiet ist in den letzten Jahrzehnten stark verarmt mit negativen Folgen für die Biodiversität und die Lebensqualität.

**Stellungnahme C4:** Im Gestaltungsplan sind die Natur- und Landschaftsschutzobjekte bezeichnet. Zur Klärung des Schutzzumfangs bzw. von Pflegemassnahmen hat die Abteilung Umwelt der Stadt Wetzikon ein Gutachten durch die AquaTerra in Auftrag gegeben. Der Stadtrat hat gestützt darauf mit Beschluss vom 10. Juli 2019 über den Schutzzumfang und die Pflegeaufgaben entschieden. Den Empfehlungen wird im GP gefolgt.

**Entscheid C4:** Die Natur- und Landschaftsobjekte sind im GP ausreichend gesichert.

**Antrag C5:** Das Parkwäldchen ist nicht als öffentlicher Freiraum festzulegen.

**Antragsbegründung C5:** Die Naturschutzobjekte sind ungenügend berücksichtigt und der Zustand fachlich nicht bewertet. Das Parkwäldchen ist als schützenswert inventarisiert und kann daher nicht als Freiraum fungieren.

**Stellungnahme C5:** Das Parkwäldchen ist ein Schutzobjekt. Sämtliche Naturschutzobjekte wurden ausführlich begutachtet und gestützt darauf mit Beschluss des Stadtrates vom 10. Juli 2019 Schutz- und Pflegemassnahmen verbindlich festgelegt. Das Parkwäldchen wurde als Parkanlage zum Wohnhaus erstellt. Die

bestehende und auch künftig vorgesehene Nutzung als öffentlich zugänglicher Freiraum stehen nicht in Widerspruch zum Schutzgedanken. Das Parkwäldchen ist im GP als Schutzobjekt bezeichnet. Die kritisierte Festlegung des Parkwäldchens als «öffentlicher Freiraum» existiert mit der neuen Gliederung der Aussenraum-Bereiche nicht mehr.

**Entscheid C5:** Die Regelungen zum Schutzobjekt Parkwäldchen im Rahmen des GPs sind zielführend und berücksichtigen die Schutzverfügung.

**Antrag C6:** *Das Parkwäldchen ist ein schützenswertes Objekt und darf nicht verkleinert werden. Der Waldabstand ist gegenüber diesem Parkwäldchen einzuhalten.*

**Antragsbegründung C6:** Die Baumgruppe ist einmalig und wertet das Gebiet auf. Eine Verkleinerung des Waldabstandes – insbesondere unterirdisch – gefährdet den Wasserhaushalt und damit auch den Wald.

**Stellungnahme C6:** Das Parkwäldchen ist ein Schutzobjekt. Sein Bestand (ohne Verkleinerung) ist mit dem Schutzentscheid des Stadtrates vom 10. Juli 2019 gesichert und es soll als wichtiges, identitätsstiftendes Element im Schönau-Areal erhalten bleiben. Das Parkwäldchen gilt forstrechtlich nicht als Wald, weshalb auch keine Waldabstandstandlinie festgelegt wurden, die es einzuhalten gälte.

**Entscheid C6:** Das Parkwäldchen bleibt als Schutzobjekt erhalten und wird mit der vorgesehenen Einbettung in die Gesamtgestaltung des Aussenraums aufgewertet.

## D) ZUR NUTZUNG

**Antrag D1:** *Der Gestaltungsplan ist zu präzisieren, dass die Fabrik und deren Räume öffentlich zugänglich bleiben (Ateliers oder Bibliotheken) und in den Obergeschossen günstige Sozialwohnungen zur Verfügung gestellt werden.*

**Antragsbegründung D1:** Die Nachfrage nach preiswerten Mietflächen für Gewerbe, Ateliers und preiswertem Wohnraum ist gross. Die zu erhaltende innere Struktur der Spinnerei eignet sich dafür hervorragend. Es ist einem Leerstand an luxuriösen Wohnungen vorzubeugen.

**Antrag D2:** *In den Baubereichen A und C sollen ein Drittel der Bruttogeschossfläche für Ateliers und für gemeinnützigen Organisationen zur Verfügung gestellt werden.*

**Antragsbegründung D2:** Es soll eine Nutzungsdurchmischung erreicht werden und die Räumlichkeiten sollen kostengünstig sein (m<sup>2</sup>-Preis pro Jahr 50 Fr.)

**Stellungnahme D1/D2:** Im Gestaltungsplan ist für den Baubereich A ein maximaler Wohnanteil von 60 % vorgegeben. Im Baubereich B sind Wohnnutzungen gänzlich ausgeschlossen. Damit sind Büros, Ateliers oder öffentliche Nutzungen gesichert und auch willkommen. Für den Baubereich B (Magazin) wird eine Nutzung als Kultur- und Begegnungsort angestrebt. Im Gesamtareal dürfen maximal 80 % der



Geschossflächen zu Wohnzwecken genutzt werden. Vor allem in den Baubereichen A und B mit viel historischer Substanz wird auch weiterhin ein breiter Nutzungsmix bestehen. Dies ist über den GP gesichert.

Für den Baubereich C macht der GP keine Nutzungsvorgaben. Die Räume sind mit ihrer Lage zwischen Weiher und Gasse sowohl für Ateliers und Gewerberäume als auch für Wohnen gut geeignet.

Die Grundstücke des Schönau-Areals sind im Eigentum der HIAG und nicht der öffentlichen Hand. Für Vorgaben bezüglich Höhe der Mietpreise und Auswahl der Mieterschaft existiert keine Grundlage.

**Entscheid D1:** Weitergehende Nutzungsvorgaben sind weder nötig noch zweckmässig.

**Antrag D3:** *Der GP muss sicherstellen, dass das denkmalwürdige Ensemble integral erhalten bleibt. Die Vorschriften und die Baubereiche sind anzupassen.*

**Antragsbegründung D3:** Mit den Vorschriften kann der geforderte Denkmalschutz nicht gewährleistet werden. Vorschriften zu den Innenräumen fehlen vollständig und die freie Sichtbarkeit ist wegen der Baubereiche C, E (West) und F nicht gewährleistet.

**Stellungnahme D3:** Es ist weder die Aufgabe noch zweckmässig die detaillierten Schutzmassnahmen in einem GP festzulegen. Der Schutz ist im GP einzig mit der Bezeichnung als kantonale Schutzobjekte geregelt. Bei der Erarbeitung des GPs wurde die kantonale Denkmalpflege einbezogen. Im Interesse der Rechtssicherheit werden zurzeit die detaillierten denkmalschutzrechtlichen Anordnungen (Schutzverordnung und Verzicht auf Unterschutzstellung) unter Berücksichtigung des Gutachtens der Denkmalpflegekommission des Kantons Zürich vom 7. März 2017 vorbereitet. Die Schutzverordnung zur Unterschutzstellung und die Anordnung des Verzichts auf Unterschutzstellung sollen zeitgleich mit der Genehmigung des GP erlassen werden. Die kantonale Denkmalpflege ist dabei federführend.

**Entscheid D3:** Die integrale Erhaltung des schutzwürdigen Ensembles ist mit der Bezeichnung im GP als kantonale Schutzobjekte sowie mit den denkmalschutzrechtlichen Anordnungen stufengerecht und ausreichend gesichert.

**Antrag D4:** *Es soll ein tagsüber geöffnetes Kaffee als Begegnungsraum entstehen, aber kein Restaurant.*

**Antragsbegründung D4:** Ein auch abends geöffnetes Restaurant wäre eine empfindlich störende Lärmquelle und der Bedarf an Parkplätzen würde stark steigen.

**Stellungnahme D4:** Der Gestaltungsplan schliesst stark störende Gewerbe- und Industriebetriebe aus. Mässig störende Betriebe sind in den Baubereichen A, B und F grundsätzlich möglich. Detaillierte Vorgaben zum Betriebskonzept eines Gastronomiebetriebes würden den Rahmen eines GPs jedoch sprengen. Die Stadt Wetzikon

und die Grundeigentümer erachten es als Chance für die Schönau, wenn ein Café oder eine Quartierbeiz von Bewohnern und Arbeitenden benutzt werden könnte.

**Entscheid D4:** Eine Quartierbeiz wäre eine Chance. Detaillierte Vorgaben oder Verbote sind im GP jedoch nicht zielführend.

**Antrag D5:** *Der GP ist mit einem städtebaulichen Vertrag zur Regelung von Nutzerklientel, Preisen, etc. zu ergänzen und öffentlich aufzulegen.*

**Antragsbegründung D5:** Eine ganze Reihe von wichtigen Inhalten lässt sich im GP nicht oder nur unvollständig regeln. Dies kann in einem städtebaulichen Vertrag nachgeholt werden.

**Stellungnahme D5:** Der GP regelt die bauliche Entwicklung und die Nutzung im Planungsgebiet verbindlich. Im vorliegenden GP sind viele Punkten bereits sehr detailliert geregelt. Die Durchwegung und die öffentliche Zugänglichkeit werden separat mittels Dienstbarkeiten im Grundbuch gesichert. Die Wettbewerbspflicht für den Baubereich F wird in einem Vertrag zwischen Stadt und Grundeigentümerin vereinbart, da dies nicht im GP vorgeschrieben werden kann.

Die öffentlichen Interessen sind damit ausreichend gesichert. Die Stadt sieht keinen weiteren Regelungsbedarf. Mit dem GP werden auch keine planerischen Mehrwerte geschaffen, deren Ausgleich im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags geregelt werden müsste.

**Entscheid D5:** Es besteht kein Bedarf nach einem städtebaulichen Vertrag.

## **E) ZUR ERSCHLIESSUNG (ZUFAHRTEN, WEGE, PARKIERUNG)**

**Antrag E1:** *Auf den Fussweg um das Fabrikgebäude ist zu verzichten.*

**Antragsbegründung E1:** Der Aabach und der Schönauweiher sind von überkommener Bedeutung und sind Teil einer Grünachse mit der Funktion eines Wildtierkorridors. Der Aabach hat sich zu einem wertvollen Gebiet entwickelt, das störungsfrei geblieben ist. Der GP erlaubt eine stärkere Belastung der Uferbereiche, anstatt sie zu schützen. Die Einhaltung eines Abstandes von mindestens 15 m ist zwingend. Die Ufervegetation mit vielen Vogelarten wird gestört und verdrängt. Zudem kann bereits westseitig des Schönauweihers in Wassernähe spaziert werden.

**Stellungnahme E1:** Das Vorgelände zwischen dem Kesselhaus und dem Schönauweiher ist sehr attraktiv. Es soll nicht für private Zwecke abgesperrt werden und weiterhin öffentlich zugänglich sein (Fabrikstrand). Eine Zugänglichkeit von beiden Seiten her ist jedoch nicht zwingend notwendig. Auf eine durchgängige Wegverbindung wird zu Gunsten der Ufervegetation verzichtet.

**Entscheid E1:** Dem Antrag wird entsprochen und der Fussweg um das Fabrikgebäude im GP weggelassen. Der Zugang zum Ufer wird im Aussenraum-Bereich «Fabrikstrand» im GP-Situationsplan gesichert. Die Aussenraum-Bereiche

«Ufervegetation», welchen der Gewässerraum grundsätzlich zugeordnet ist, sind naturnah und störungsarm zu gestalten. Die Erstellung von Wegen ist nicht gestattet.

**Antrag E2:** *Auf den Fussweg zwischen Sandweg und Fabrik ist zu verzichten.*

**Antragsbegründung E2:** Es ist bereits jetzt möglich, den Schönauweiher zu Fuss zu umrunden. Zum Schutz der Natur sind neue Wege zu vermeiden.

**Stellungnahme E2:** Eine gute Areal-Durchwegung dient allen Nutzern, insbesondere den Bewohnern und Beschäftigten in der Schönau. Der geplante Fussweg über die Hangwiese (voraussichtlich chaussiert) wird auch mehr als 20 m Abstand zum Gewässer aufweisen.

**Entscheid E2:** Die Wegverbindung wird beibehalten.

**Antrag E3:** *Zwischen der Uster- und der Weststrasse ist ein durchgängiger öffentlicher Veloweg über die Schönaustrasse festzulegen.*

**Antragsbegründung E3:** Die Veloverbindung von der Usterstrasse her ist mit einem Tor versperrt. Die Verbindung muss öffentlich und durchgängig sein.

**Stellungnahme E3:** Die Festlegung im Gestaltungsplan verfolgt genau diesen Zweck. Der Gestaltungsplan bestimmt, dass die Wegverbindung öffentlich und durchgängig angeboten werden muss.

**Entscheid E3:** Der GP legt einen durchgängig öffentlichen Rad- und Fussweg fest.

**Antrag E4:** *Die Fusswegverbindungen sind naturnah (chaussiert, bekiest) auszuführen und nicht zu asphaltieren.*

**Antragsbegründung E4:** Es werden viele Wege unnötig versiegelt.

**Stellungnahme E4:** Für die im Gestaltungsplan als Fuss- und Radweg bezeichneten Verbindungen ist eine befestigte Oberfläche von Vorteil, damit sie komfortabel und ganzjährig genutzt werden können und der Unterhaltsaufwand gering ist. Sie dienen mehrheitlich auch der Erschliessung der Gebäude im Alltag. Die reinen Fuss- und Radwegverbindungen können aber auch mit sickerfähiger Chaussierung ausgeführt werden. Über die Oberflächenbeschaffenheit der Wege wird in der Detailprojektierung entschieden.

**Entscheid E4:** Auf eine Regelung der Materialisierung der Wege wird im GP verzichtet.

**Antrag E5:** *Es ist ein Erschliessungsplan für die Zufahrten zu erstellen.*

**Antragsbegründung E5:** Der GP regelt die Erschliessung der einzelnen Liegenschaften mit Motorfahrzeugen nicht.

**Stellungnahme E5:** Die Zufahrten zum Schönau-Areal werden analog zur heutigen Situation über die Schönaustrasse (für die Bereiche A – E) und über den Sandweg (für den Baubereich F) erfolgen. Diese Zufahrten und die Lage der Erschliessung der Tiefgarage an der Schönaustrasse werden im GP verbindlich festgelegt. Gegenüber dem kritisierten Entwurf wird auf die Möglichkeit einer weiteren Tiefgaragenzufahrt via Sandweg verzichtet.

**Entscheid E5:** Es ist kein separater Erschliessungsplan erforderlich. Der GP regelt die Zufahrten ausreichend.

**Antrag E6:** *Der Sandweg als Durchgang und die Zufahrten zu den Baubereichen sollen getrennt werden.*

**Antragsbegründung E6:** Die Trennung von Fusswegen und Zufahrtsbereichen reduziert die Konfliktsituation. Wird der Fussgängerstreifen über die Weststrasse nach Norden verschoben, könnte die Zufahrt zum Baubereich F ohne Querung der Fussgängerachse erfolgen.

**Stellungnahme E6:** Der Fussgängerstreifen über die Weststrasse kommt nahe an der Bushaltestelle zu liegen. Diese Querung ist somit etwas vom Einmündungsbereich abgesetzt. Eine Entflechtung der Verkehrsströme und die Schaffung von sicheren Verkehrsabläufen sind im Interesse von allen. Das Verkehrsgutachten zeigt einen Vorschlag für die Ausgestaltung des Mündungsbereichs auf. Über den Sandweg sind zudem nur wenige oberirdische Parkfelder erschlossen. Die einzige Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage befindet sich an der Schönaustrasse.

**Entscheid E6:** Mit den Regelungen im GP wird eine sichere Zufahrtssituation erreicht.

**Antrag E7:** *Der GP muss sicherstellen, dass die Schönaustrasse ausreichend dimensioniert ist, um die Wegfunktion und die Erschliessungsfunktion aufzunehmen.*

**Antragsbegründung E7:** –

**Stellungnahme E7:** Der erforderliche Ausbau der Schönaustrasse ist im Richtprojekt aufgezeigt und mit den Regelungen im GP möglich.

**Entscheid E7:** Die Erschliessungssituation wurde gegenüber dem kritisierten Entwurf weiter konkretisiert. Eine weitergehende Sicherstellung im GP ist nicht nötig.

**Antrag E8:** *Die Baubereiche müssen den Strassenabstand gegenüber der Schönaustrasse einhalten.*

**Antragsbegründung E8:** Die Unterschreitung des Strassenabstand durch Neubauten schmälern den Ensemblecharakter und würde zu Lasten des Langsamverkehrs, sowie zu Lasten anderer Wohngebäude erfolgen.

**Stellungnahme E8:** Es ist gerade eine Eigenheit des Schönau-Areals, dass Gebäude teilweise nahe an den Erschliessungsanlagen bzw. Hofvorfahrten liegen. Nur

gerade der nordöstliche Eckpunkt des Baubereiches E weist gegenüber der heutigen Schönaustrasse (Privatstrasse) einen Abstand von 1.5 m auf. Weder die Verkehrssicherheit (Sichtweiten, Breiten von Wegen, etc.) noch wohnhygienische oder feuerpolizeiliche Anliegen leiden darunter.

**Entscheid E8:** Die im GP bezeichneten Baubereiche gelten abschliessend. Es müssen keine Strassenabstände eingehalten werden.

**Antrag E9:** *Bei der Parkplatzberechnung ist der Wert des maximalen Bedarfes auf 80 % zu reduzieren. Es ist die ÖV-Gütekategorie B zu benutzen.*

**Antragsbegründung E9:** Der Verkehr belastet die Schönau schon heute. Der Maximalwert an Autoabstellplätzen generiert eine wesentliche Verkehrszunahme. Die Schönau ist autoarm zu planen. Eine Reduktion hätte Vorbildcharakter und würde einen Umstieg auf den ÖV unterstützen. Die ÖV-Anbindung ist vortrefflich gut und das östlich anstossende Gebiet ist auch der Gütekategorie B mit max. 80% zugewiesen.

**Antrag E10:** *Es ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen.*

**Antragsbegründung E10:** Der GP ist auf eine urbane Gesellschaft auszurichten, die mit dem öffentlichen Verkehr unterwegs ist. Es sind Anreize für den Langsamverkehr zu schaffen.

**Stellungnahme E9/E10:** Die Erschliessung des Schönau-Areals mit dem ÖV und die Bedingungen für den Fuss- und Veloverkehr sind gut. Eine deutliche Reduktion des Bedarfs an Autoabstellplätzen ist vertretbar und sinnvoll. Gerade auch vor dem Hintergrund, dass die Erstellung von (unterirdischen) Stellplätzen im Schönau-Areal aufwändig und teuer ist. Als massgebend für die Berechnung des PP-Bedarfs wird im GP neu die strengere kantonale Wegleitung und die ÖV-Gütekategorie B festgelegt. Im Planungsgebiet dürfen höchstens 160 PP erstellt werden. Die zweckmässige Erschliessung mit einer deutlich reduzierten Stellplatzzahl ist zwingend mit einem Mobilitätskonzept zu belegen. Die GP-Vorschriften wurden entsprechend angepasst.

**Entscheid E9/E10:** Die Bestimmungen im GP wurden im Sinne der Anträge geändert.

**Antrag E11:** *Die oberirdische Parkierung ist mit Signaturen festzulegen.*

**Antragsbegründung E11:** Für eine gute Umgebungsgestaltung ist eine Gesamtsicht notwendig.

**Stellungnahme E11:** Die Stellen, wo offene Abstellplätze für Autos, Motorräder und Velos erlaubt sind, werden im GP schematisch bezeichnet. Eine noch exaktere Festlegung der Lage und der Anzahl ist jedoch nicht zweckmässig, da die konkreten Bauprojekte mit deren Nutzungen, Aussenraumansprüchen und dem Parkplatzbedarf die Lage beeinflussen.

In den GPV wird zudem bestimmt, dass maximal 20 Autoabstellplätze im Aussenraum erlaubt sind. Alle Autoabstellplätze für Bewohner und Beschäftigte sind in der Tiefgarage zu platzieren.

**Entscheid E11:** Der GP wurde im Sinne des Antrags ergänzt.

#### **F) ZU DEN AUSSENRÄUMEN (GEWÄSSER, SPIELBEREICHE)**

**Antrag F1:** *Es ist sicherzustellen, dass die Uferpartien für den Aufenthalt der Bevölkerung genutzt werden können.*

**Antragsbegründung F1:** Der wertvolle Aussenraum sollte nicht wie andernorts abgesperrt werden.

**Stellungnahme F1:** Mit der Festlegung der Aussenraum-Bereiche wird das Ufer in naturnahe und störungsarme Abschnitte mit «Ufervegetation» und einen öffentlich zugänglichen «Fabrikstrand» eingeteilt. Der im GP festgelegte Zugang und das zugehörige Mitbenützungsrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit am Aussenraumbereich «Fabrikstrand» wird nach der rechtskräftigen Genehmigung des GP als Personaldienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen. Der entsprechende Dienstbarkeitsvertrag befindet sich im Anhang.

**Entscheid F1:** Die Vorgaben im GP wurden im Sinne des Antrags präzisiert.

**Antrag F2:** *Der Gewässerabstand von 15 m ist auch beim Baubereich C einzuhalten.*

**Antragsbegründung F2:** Der Bachraum soll möglichst frei bleiben. Die Gebäude im Baubereich C sind daher nicht zu ersetzen. Die Verfügung des AWEL muss vorliegen. Die Festlegung des Gewässerraums darf nicht zum Nachteil der westlichen Liegenschaften (Sandbühl) erfolgen.

**Stellungnahme F2:** Über die Abschnitte Schönauweiher, Aabachkanal und Kultiweiher wurde in einer separaten Vorlage eine beidseitige Gewässerraumfestlegung erarbeitet. Die punktuelle Unterschreitung des minimalen Gewässerraumes wird darin ausführlich erörtert und begründet.

Die Vorlage zur Festlegung des Gewässerraums wurde vom AWEL vorgeprüft. Die Gewässerraumfestlegung ist basierend auf den Rückmeldungen des AWEL vom 24. April 2019 und vom 23. September 2020 überarbeitet und ergänzt worden. In den Vorprüfberichten des ARE sind die Differenzen zwischen Uferabstand und dem Baubereich C thematisiert. Der Baubereich C wurde mit einem minimalen Uferabstand von 9.50 m (gemäss AWEL) angepasst. Es entstehen dadurch keinerlei Nachteile für die westlichen Liegenschaften.

Eine Koordination und widerspruchsfreie Abstimmung der Gewässerraumfestlegung und des GP ist sichergestellt. Die beiden Verfahren sind zeitlich und inhaltlich aufeinander abgestimmt.

**Entscheid F2:** Der Gewässerraum wird mit separater Vorlage und in Koordination mit den kantonalen Stellen für den Abschnitt Schönau festgelegt. Die Lage der Baubereiche ist darauf abgestimmt.

**Antrag F3:** *Es ist ein Freiraumkonzept zu erstellen.*

**Antragsbegründung F3:** Es fehlt ein Konzept für Spielmöglichkeiten für Kleinkinder und Grundschul Kinder der Stadt Wetzikon.

**Stellungnahme F3:** Dem Aussenraum wird im Richtprojekt grosse Beachtung geschenkt. Darin sind auch Spielanlagen vorgesehen. Es ist jedoch nicht Aufgabe des GP Schönau die geforderten Spielmöglichkeiten zu planen. Erst im Baubewilligungsverfahren müssen neben der Erfüllung der allgemein geforderten erhöhten Anforderungen gemäss Art. 4 GPV (Bauten, Anlagen und Aussenräume sind besonders gut zu gestalten sowie zweckmässig auszustatten und auszurüsten) auch die erforderlichen Spiel- und Ruheflächen gemäss Art. 47 BZO nachgewiesen werden.

**Entscheid F3:** Es sind keine Bestimmungen zu Spielmöglichkeiten im GP erforderlich.

## **G) ZUR UMWELT (ENERGIE, VERSORGUNG, ENTWÄSSERUNG)**

**Antrag G1:** *Es sind 100 % erneuerbare Energien sowie die Wasserstromerzeugung vorzuschreiben. Der GP ist als Energiezone festzulegen und es muss ein Energiekonzept für den GP erarbeitet werden.*

**Antragsbegründung G1:** Es sind hohe energetische Anforderungen zu stellen. Der Verbrauch und die Produktion von Energie sind substanziell festzulegen. Gebäude sind energieneutral zu erstellen. Mit dem Klimabericht IPCC und der Verpflichtung im Pariser Abkommen muss der THG-Ausstoss reduziert und die Energieproduktion ausgebaut werden. Die technischen Möglichkeiten und planungsrechtlichen Kompetenzen sind voll auszuschöpfen.

**Stellungnahme G1:** Die Stadt Wetzikon hat einen Energieplan erlassen. In den GPV werden die gemäss Energieplan für Gestaltungsplangebiete geltenden Bestimmungen sinngemäss übernommen und im Hinblick auf die Revision des Energiegesetzes mit der Bestimmung ergänzt, dass strengere, übergeordnete Anforderungen den Bestimmungen im GP vorgehen. Zudem wird in der Schönau die Kraftwerkanlage Schönau weiter betrieben. Es könnten bis zu 315'000 kWh/a erzeugt werden.

**Entscheid G1:** Die Bestimmungen im GP zum Thema Energie sind ausreichend.

**Antrag G2:** *Es sind im GP klare Vorgaben bezüglich minimaler grauer Energie, Recyklierbarkeit und Giftigkeit zu machen. Es dürfen keine Materialien aus anderen Kontinenten eingesetzt werden.*

**Antragsbegründung G2:** Vgl. Begründung G1.

**Stellungnahme G2:** In den GPV wurden die Anforderungen des Energieplans der Stadt Wetzikon vom 2. Juli 2018 für Gestaltungspläne übernommen. Zudem wurden die Bestimmungen soweit ergänzt, dass im Hinblick auf die Revision des Energiegesetzes strengere, übergeordnete Anforderungen den Bestimmungen im GP vorgehen. Es besteht keine Veranlassung die Vorschriften im GP schärfer zu formulieren als sie sonst gestützt auf den Energieplan der Stadt Wetzikon vom 2. Juli 2018 für Gestaltungspläne oder im Hinblick auf die Revision des Energiegesetzes gelten.

**Entscheid G2:** Es sind keine ergänzenden Vorschriften nötig.

**Antrag G3:** *Das Meteorwasser muss der internen Wasserversorgung zugeführt werden und darf nicht in die Mischwasser-Kanalisation abgeleitet werden.*

**Antragsbegründung 33:** Eine nachhaltige und umweltverträgliche Ver- und Entsorgung ist heute Standard. Es ist eine Konzeptgrundlage für die Retention, die Nutzung, die Versickerung und die Einleitung in Vorfluter zu erstellen und im GP umzusetzen.

**Stellungnahme G3:** Die Ableitung von Meteor- bzw. Regenwasser ist über die Vorgaben der Siedlungsentwässerung geregelt. Für die Schönau gilt: Regenwasser muss zur Versickerung gebracht werden. Ist dies nicht möglich, darf in den Aabach abgeleitet werden. Regenwasser wird nicht der Schmutzwasser-Kanalisation zugeführt.

**Entscheid G3:** Es ist keine zusätzliche Regelung im GP notwendig.

**Antrag G4:** *Flachdächer sind zu begrünen.*

**Antragsbegründung G4:** Die Vegetationsschicht für die Dachbegrünung ist auch unter den Solarmodulflächen einzurichten, um die Wasserspeicherfähigkeit und den Standort als Ersatzhabitat für Fauna und Flora zu gewährleisten.

**Stellungnahme G4:** Die Bestimmungen im GP werden angepasst: «Nicht begehbare Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Energiegewinnungsanlagen auf den Dächern sind mit der Begrünung der Dachflächen zweckmässig zu kombinieren.»

**Entscheid G4:** Die Bestimmungen im GP werden im Sinn des Antrags angepasst.

## H) ZUM PLANUNGSABLAUF

**Antrag H1:** *Die Phase der GP-Überarbeitung ist transparenter zu gestalten, damit ein Austausch mit den Projektinvolvierten möglich wird.*

**Antragsbegründung H1:** Die Mitwirkung der Bevölkerung ist beendet. Wegen der besonderen Bedeutung der Schönau sind Massnahmen wie Infoveranstaltungen, Hearings und Podiumsgespräche sinnvoll und die Transparenz ist zu erhöhen.



**Stellungnahme H1:** Die Abläufe für die Aufstellung eines Gestaltungsplanes sind über das PBG bzw. die städtische Verwaltungsverordnung geregelt.

**Entscheid H1:** Die Verfahrensabläufe sind geregelt.

**Antrag H2:** *Im GP sind die möglichen Veränderungen auf allen Ebenen und bezüglich sämtlicher Kriterien im Vergleich zum Bestand synoptisch darzustellen.*

**Antragsbegründung H2:** Der GP-Entwurf ist nicht durchgehend verständlich. Es fehlen übersichtliche Vorher-/Nachher-Vergleiche und konkrete Angaben der Zustandsänderungen. Mit Visualisierungen würden die Veränderungen für Laien deutlich verständlicher.

**Stellungnahme H2:** Der GP ist ein Planungsinstrument und keine Projektbeschreibung. Im Erläuterungsbericht sind Modellaufnahmen und Visualisierungen dargestellt. Die Veränderungen, insbesondere die Ergänzungen des bestehenden Gebäudebestandes sind somit nachvollziehbar. Die Baubereiche A, B und C bezeichnen die Schutzobjekte (Bestand)

**Entscheid H2:** Es wird auf den Erläuterungsbericht verwiesen.

## **5.2 Kantonale Vorprüfung**

### **Erste Vorprüfung**

Der Öffentliche Gestaltungsplan Schönau wurde durch das Amt für Raumordnung (ARE) des Kantons Zürich mit Bericht vom 14. Mai 2019 und die Gewässerraumfestlegung Schönau vom Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) des Kantons Zürich mit Bericht vom 24. April 2019 vorgeprüft. Die Vorprüfungshinweise sind in die Überarbeitungen eingeflossen. Die beiden Vorlagen sind aufeinander abgestimmt.

### **Zweite Vorprüfung**

Der Öffentliche Gestaltungsplan Schönau wurde im Frühsommer 2020 zum zweiten Mal durch das ARE vorgeprüft. Die Rückmeldungen des ARE liegen mit Bericht vom 28. Juli 2020 vor.

Die Gewässerraumfestlegung wurde vom 24. April bis 23. Juni 2020 öffentlich zur Mitwirkung aufgelegt. Die bereinigten Dokumente wurden dem AWEL nochmals zur Kontrolle zugestellt. In einer schriftlichen Stellungnahme im September 2020 gab das AWEL Hinweise, die für die definitive Festsetzung zu berücksichtigen sind.

Die Vorprüfungshinweise beider Ämter sind wiederum in die Überarbeitungen eingeflossen.

### **Dritte Vorprüfung**

Nach einer substanziellen Bereinigung und Präzisierung des Gestaltungsplans und der Erarbeitung eines Richtprojekt-Dossiers, das dem Gestaltungsplan beiliegt, wurde der Öffentliche Gestaltungsplan Schönau im Winter 2021 gemeinsam mit der im Grundsatz bereits bestätigten Gewässerraumfestlegung in eine dritte kantonale Vorprüfung geschickt.

Die koordinierte Rückmeldung von ARE und AWEL erfolgte mit Bericht vom 23. August 2021. Der GP wurde aufgrund der Vorprüfungshinweise nochmals bereinigt. Mit dem AWEL fand im Herbst 2021 ein erneuter Schriftenwechsel statt, um die Genehmigungsfähigkeit der GP-Bestimmungen im Bereich des Gewässerraums sicherzustellen.

### **Festsetzung / Genehmigung**

Die Festsetzung des Öffentlichen Gestaltungsplans Schönau durch das Stadtparlament und die Genehmigung darf im Lauf des Jahres 2022 erwartet werden. Abgestimmt darauf soll auch die Gewässerraumfestlegung durch das AWEL festgesetzt werden.

## 6. Würdigung

Der öffentliche Gestaltungsplan Schönau sichert mit seinen eng begrenzten Baubereichen und den auf das Spinnereiensemble abgestimmten Gebäudehöhen eine rücksichtsvolle und angemessene Weiterentwicklung des Schönauareals. Das südliche Vorgelände wird grosszügig freigehalten und die Ansicht des Spinnereihauptgebäudes bleibt frei. Zudem sind die wichtigen Zeitzeugen der Spinnereigebäude und die wichtigen Naturobjekte als Schutzobjekte gesichert und der öffentliche Zugang gewährleistet. Die Prämissen der Einzelinitiative Leu zur Erhaltung der Schönau, die letztlich zur Gestaltungsplanpflicht geführt haben, werden erfüllt. Die Initiative forderte von der Stadt Wetzikon einen öffentlichen Gestaltungsplan mit folgenden Prämissen zu erarbeiten:

Prämissen Initiative Leu	Umsetzung im Öffentlichen Gestaltungsplan Schönau
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Ausnützung (Baumassenziffer) beträgt maximal 2.0</li> </ul>	Bezogen auf den Plan in der Einzelinitiative beträgt die mit dem GP zulässige Baumassenziffer im Schönau-Areal weniger als 2.0.
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der Grünraum bleibt maximal erhalten</li> </ul>	<p>Diese Prämisse ist in ihrer Absolutheit nicht umsetzbar. Ein maximaler Erhalt des Grünraums würde jede bauliche Entwicklung auf dem Schönau-Areal verunmöglichen. Das ist – wie die übrigen Forderungen des Initiativbegehrens zeigen – denn auch nicht das Ziel der Initianten.</p> <p>Mit dem vorliegenden GP wird verbindlich gesichert, dass das Schönau-Areal auch künftig eine grüne Oase im Stadtgebiet bleibt. Die wertvollen Grünstrukturen wie die Ufervegetation, die Hecke am Sandweg, die Hangwiese und das Parkwäldchen bleiben erhalten. Auch der Baumbestand bleibt mehrheitlich erhalten und wird mit zusätzlichen Bäumen ergänzt.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der Fabrikbau bleibt freigestellt</li> </ul>	Der Fabrikbau bleibt freigestellt und die Hangwiese südlich des Fabrikbaus bleibt frei von Bauten. Die möglichen Neubauten E1, E2 und F respektieren die wichtigen Sichtachsen auf das Fabrikensemble und fügen sich gut in die bestehende Struktur ein.
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Das südliche Vorgelände bleibt frei von Bauten</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die bestehenden Einfamilienhäuser werden respektiert, einbezogen</li> </ul>	Die bestehenden Einfamilienhäuser entlang der Weststrasse werden mit der Anordnung der Neubauten und mit der gewählten Erschliessung respektiert. Ein Einbezug der Grundstücke in den GP wäre planerisch sinnvoll, scheiterte aber daran, dass zwischen den Grundeigentümern keine Einigung auf ein gemeinsames Vorgehen erzielt werden konnte.
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die innere originale Konstruktion der alten Spinnerei bleibt erhalten</li> </ul>	Der Erhalt der ehemaligen Spinnereigebäude ist aufgrund ihrer Bezeichnung als Schutzobjekte gesichert. Der GP bildet diesen Schutz ab.

Auch die übergeordneten Planungsvorgaben werden berücksichtigt. Der Gestaltungsplan definiert die wesentlichen Leitplanken für das Areal, lässt Spielräume für die weitere Projektentwicklung und verlangt qualitativ besonders gute Lösungen. Der Gestaltungsplan ist angemessen, zweck- und rechtmässig und sichert die Grundlagen dafür, dass das Stadtjuwel «Schönau» erhalten und angemessen weiterentwickelt werden kann.



### **Anhang:**

- Gutachten der Kantonalen Denkmalpflegekommission vom 7. März 2017
- Schutzverfügung zu den NLS-Objekten im GP-Perimeter, Stadtratsbeschluss vom 10. Juli 2019
- Lärmschutznachweis Strassenverkehrslärm für den Baubereich F, dbAkustik GmbH, 23. Mai 2020
- Höhenkotenplan (gewachsenes Terrain), Situation 1:500, Ingesa AG Wetzikon (Nachführungsgeometer), 15. Oktober 2021
- Vereinbarung über die Durchführung eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens im Gestaltungsplangebiet Schönau, HIAG und Stadt Wetzikon, 4. März 2021
- Dienstbarkeiten für öffentliche Wegverbindungen (Entwürfe vom 21. Dezember 2021)

### **Beilagen:**

- Öffentlicher Gestaltungsplan Schönau, Situationsplan 1:500, 12. Januar 2022
- Öffentlicher Gestaltungsplan Schönau, Gestaltungsplan-Vorschriften (GPV), 12. Januar 2022
- Richtprojekt Schönau-Areal, Caruso St John Architects, Studio Vulkan Landschaftsarchitektur, office haratori Architekten, Lorenz Eugster Landschaftsarchitekten, Dezember 2021
- Verkehrsgutachten Gestaltungsplan Schönau, SNZ Ingenieure und Planer AG, 12. Januar 2022

Caruso St John Architects

Richtprojekt zum öffentlichen Gestaltungsplan  
Schönau-Areal Wetzikon

Dezember 2021

Planungsteam Richtprojekt

Caruso St John Architekten

Office Haratori Architekten

Studio Vulkan Landschaftsarchitektur

Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur

SNZ Ingenieure Verkehrsplanung

# Inhalt

Erläuterungsbericht	1
Situationsplan Erdgeschoss	3
Schemadarstellungen Umgebung	4
Untergeschoss	7
Parkierung Schema	8
Baufelder Kennzahlen und Typologien	9
Perspektiven	17
Modell	24

Das Gebiet Schönau Nord hat eine starke Atmosphäre, die durch seine lockere Anordnung von Gebäuden und seine unmittelbare Geschichte von durchmischter Umnutzung entsteht. Die heute bestehenden Gebäudestrukturen wurden über die Jahre ergänzt und verändert. Sie wuchsen schrittweise und füllten das Gelände zwischen dem Weiher und dem aussergewöhnlichen Waldgarten, welcher das Zentrum des Gebietes dominiert. Seit der Schliessung der Spinnerei und der Einführung einer kleinteiligeren Nutzung der Fabrik und der angrenzenden Gebäude haben sich die Flächen und Räume zwischen den Bauten entsprechend einer organischen Logik entwickelt. Diese reichhaltige und vielschichtige Architektur, welche die Verwitterung und das Alter ihrer Bauten darstellt, kombiniert mit den lebhaften und dynamischen Landschaftselementen der Umgebung, schafft eine Atmosphäre wahrer Schönheit. Ein Ort, an dem man sich sehr gut vorstellen sowohl zu leben wie auch zu arbeiten. Das vorliegende Richtprojekt zeigt die Erhaltung und Stärkung des Zusammenspiels zwischen der Landschaft, der pittoresken Qualität der bestehenden Bauten und deren baulichen Ergänzung auf.

### **Die Schönau – eine landschaftliche Wunderkammer in Wetzikon**

Die Kraft des Aabachs hat über die Jahre die Entwicklung und den Charakter des Areals der Schönau bestimmt. Neben dem Naturelement des Wasserlaufs und einem vermuteten Kulturelement eines Alemannengrabes im nördlich gelegenen Parkwäldchen, ist durch die Ansiedlung der Spinnerei des Maklers Friedrich Nagel das Areal durch ein integrales Zusammenspiel von Landschaftselementen und Industrie- und Wohnbauten bestimmt. Der so für die Spinnmaschinen angestaute Weiher bildet das räumliche Herz des Areals, die charaktervollen historischen Industrie- und Wohnbauten gliedern das Areal in kleinteilige, identitätsstarke, kammerartige Freiräume. Durch die Lage direkt am Landschaftselement des Aabachs ist die Schönau geographisch im Zentrum Wetzikons gelegen jedoch gefühlt am Rand und im Anschluss an einen grösseren Naturraum. Mit der Fortschreibung der baulichen Entwicklung des Areals soll entsprechend der Geschichte auch der Freiraum in seinem eigenen Charakter weiterentwickelt und gestärkt werden.

### **Die Schatzkarte mit 4 Freiraumkammern**

Die bestehende Topographie sowie der mächtige Längsbau der Spinnerei gliedern das Areal in unterschiedliche kleingliedrige Bereiche. Diese Kammern sind nicht über eine zentrale Achse erschlossen – sie gliedern sich über Gassen und Nischen aneinander an und erschliessen sich so dem Besucher beim Spaziergang über das Areal. Durch die klare Ablesbarkeit der Wegestruktur ist das Areal gleichzeitig als öffentlicher und gemeinschaftlicher Raum für die Nachbarschaft sowie für Wetzikon erkennbar.

### **Hofraum am Parkwäldchen**

Den Auftakt im Norden bildet ein hofartiger Raum um das historische Parkwäldchen. Als Natur- und Landschaftsinventarobjekt eingetragen besetzt das Parkwäldchen räumlich die Mitte des Hofes und bestimmt im Zusammenspiel mit den historischen Gebäuden sowie den Neubauten den Charakter des Hofraums.

Im Sinne eines Arboretums soll der Charakter des Parkwäldchens, mit seinen einheimischen aber auch fremdländischen Arten, weiterentwickelt werden. Ein gezieltes Durchforsten des Bestands und gezielte Neupflanzungen führen zu diesem Ziel. Es gilt den Grad der Transformation als Reaktion auf das veränderte Umfeld zu bestimmen. Das bestehende Dickicht soll neu als betretbares, durchlässiges Parkwäldchen interpretiert werden. Die Begehbarkeit soll verbessert werden. Behutsam könnte auch ein Ort für Spielabenteuer in den Baumbestand und in die bestehende Topographie integriert werden.

Ein Belag, in Materialität und Farbigkeit an Vorhandenes angelehnt, umschliesst das Wäldchen und bindet die historischen Industrie- und die neuen Wohnbauten zusammen – im Kontrast zu den umliegenden Strassenräumen entsteht so eine Schwelle zum Eintritt in das Areal. Die historische Werkgasse zum Kopfbau der Schönau-Fabrik ist als Wegespur im Belag ausgezeichnet und spürbar.

Im Anschluss an die benachbarten Freiraumkammern bildet der zentrale Hof eine Art Verteiler – durch das Ausgreifen der Belagsfigur werden die Anschlussräume auf der Entdeckungsreise durch die Schönau ablesbar.

### **Fabrikstrand am Schönau-Weiher**

Im Kontrast zur landschaftlichen Weite des Weihers ist das östliche Ufer durch die historischen Industriebauten und die mächtige Bestandsvegetation eher kleinteilig strukturiert. Eine durchlaufende Auenvvegetation besetzt den Raum, lichtungsartige Räume öffnen sich zum Wasser. Der kleinteilige und von den Lichtungen am Wasser bestimmte Raum soll erhalten bleiben. Durch die Fortschreibung der punktuellen Aktivierung des Ufers über Holzflösse und Sitzelemente werden die Lichtungen aktiviert – sie werden so dem Zielbild des Schönauareals als „Fjord“ im Freiraumkonzept des REK gerecht.

### **Hangwiese am Aabach**

Im Kontrast zu den räumlich dichten Situationen im Norden und Westen des Areals ist die südliche Kammer von einer sich grosszügig offenen Wiesenfläche bestimmt, die sich zum Kanal und Schönau-Weiher neigt. Um diese Weite zu sichern hat diese Wiesenfläche keine permanente Nutzung. Ein Aussichtsbereich (Schönau-Plateau) markiert den Übergang vom nördlichen Hofraum und bildet als Treffpunkt der Gemeinschaft einen öffentlichen Ort. Die angrenzenden Bauten schliessen über einen Bepflanzungssaum, jedoch ohne private Nutzungen an die Wiesenfläche. Südlich des Sandweges bildet eine Gehölzgruppe den räumlichen Abschluss zum Aabach. Um diesen Bereich für die Nachbarschaft zu aktivieren ist hier ein Grillplatz als Aneignungsort platziert.

### **Der Gemeinschaftsgarten**

Zier- und Nutzgärten prägen die Nachbarschaft des Areals und finden sich auch im Schönauareal wieder: Als halböffentlicher Nachbarschaftsraum spannt sich ein Gemeinschaftsgarten zwischen die Neubauten an der Schönaustrasse und der Hangwiese. Kleinkronige Obstbäume und locker stehende Beerensträucher, private und gemeinschaftlich nutzbare Gartenbeete betonen die organische, kleinteilige Formensprache. Aufenthaltsmöglichkeiten und ein Spielplatz gruppieren sich um die beiden schattenspendenden Grossbäume und fördern die Belebung des Gartens.

### **Gemeinschaftsorte im Areal**

Der heute öffentliche Charakter des Areals wird über präzise gesetzte Gemeinschaftsorte gesichert. Sie bilden vom gemeinschaftlichen Nachbarschaftsgarten, dem Depotgebäude mit seinen Vorzonen, dem Schönau-Plateau mit Blick auf den Aabach und den Flössen am Fabrikstrand sehr unterschiedliche Massstäbe, Nutzergruppen und Raumqualitäten ab.

### **Privatgärten im Areal**

Im Gegensatz zur offenen Vorzone zum Parkwäldchen gibt es auf der Gartenseite der Neubauten im Baufeld D Platz für Privatheit. Die Gartenseite lehnt sich typologisch an den klassischen Reihenhausgarten an und schafft so den Übergang zur Wohnrealität der nördlichen Siedlungen. Ein halböffentlicher Durchgang entlang der Parzellengrenze sowie ein durchgehender Streifen entlang der Fassade, bietet die Möglichkeit für Gemeinschaft und Interaktion. Schnitthecken, ein Freiraumelement, das vor Ort bereits anzutreffen ist, gewähren die nötige Privatheit und gliedern die Gärten. Im Garten selbst ist eine Initialpflanzung von kleinkronigen Obstbäumen und Beerensträuchern, auf einem Blumenrasen angedacht. Von den zukünftigen Bewohnern kann und soll diese ergänzt werden.

### **Durchwegung und Erschliessung**

Die Ablesbarkeit der öffentlichen Wegeverbindungen sichert das Areal der Schönau als Freiraumbaustein der Stadt Wetzikon. Anknüpfend an die Materialität des Sandweges und der Schönaustrasse durchzieht eine Wegespur das Areal. Das Wegenetz dient grundsätzlich dem Langsamverkehr – im nördlichen Hof ist die Erschliessung für den MIV möglich.



**Die Neubauten – Baufeld C**

Mit einem Ersatz des Schreinereigebäudes wird die heute bestehende Gasse, welche der Spinnerei in der nördlichen Erschliessung des Areals seine Präsenz verleiht, gestärkt. Das zweigeschossige Gebäude nimmt dabei, mit seinem in diesen Raum auskragenden Pultdach, Bezug auf das gegenüber liegende Magazingebäude mit seiner ebenfalls ausladenden Dachfigur. Südlich schliesst der Baukörper an das geschützte Gaswerk an und bildet damit ein klares Vis-à-vis zum freistehenden Bestand.

Die rhythmisierten Einheiten aus Wohnateliers erhalten entlang der ganzen Ostfassade eine Veranda. Diese Rampe funktioniert als Erschliessungsraum für die Einheiten, aber auch als leicht erhöhter Gemeinschaftsraum. Über einen kleinen Innenhof erhält das Gaswerk eine westliche Erweiterung und wird somit in den Komplex aus Wohnateliers eingebunden. Zur malerischen Uferböschung öffnen sich die Räume der Maisonette-Einheiten und erhalten einen unmittelbaren Übergang in diesen Landschaftsraum.

**Baufeld D**

In der Räumlichkeit der Schönau, am pittoresken, nach der industriellen Ratio angelegten Teich und rund um das nach Prinzipien der Gartengestaltung gepflanzten Parkwäldchen erhalten und ergänzen die gegenwärtigen Holzbauten das bestehende Ensemble. Sie sind, der Fabrikordnung folgend, orthogonal angelegt und ihre Erschliessung liegt „Werkseitig“, die Gärten auf der Seite der suburbanen Nachbarschaft.

Um eine hohe Durchlässigkeit räumlicher Art und Sichtbezüge zwischen den benachbarten Bauten und dem Parkgehölz zu generieren, sind drei Baubereiche, sowie die Lage der Räume zwischen den Gebäudegruppen definiert. Die Zwischenräume stehen in Kombination mit einem niedrigeren Wohnatelier, womit der Abstand gefühlt um ein Mehrfaches vergrössert ist. Die räumliche Öffnung geht mit einer mässigen Dichte und mit Gebäudehöhen zusammen, die einer Regelbebauung entsprechen. Die das Areal ergänzende Wohnnutzung orientiert sich, das Ensemble vervollständigend und den Kreis schliessend, auf den wieder in den Mittelpunkt gesetzten Boskett. Aus den Spezifitäten des Ortes legt der Gestaltungsplan eine Vielfalt von Einheiten sowie einige typologische Qualitäten nahe: Ein „produktives“ Zimmer im EG in Beziehung zu Erschliessung und Eingang, die Küche und das Wohnen als offene Diagonale durch das Haus, die Küche auf den Garten gerichtet und das geschützte Wohnen auf Baumkronenhöhe über dem Zugang, mit der Möglichkeit eines vorgelagerten und gedeckten, grossen Balkons.

**Baufeld E**

Das in seiner Höhe differenzierte Gebäudepaar steht mittels Orthogonalität in klarem Bezug zum Spinnereikomplex. Die leicht geneigten Satteldächer unterstreichen dies und ermöglichen eine Lesart als verwandte Gebäudestrukturen. Setzung und Höhenstaffelung der Gebäude erhalten die Blickachsen auf die Spinnerei. Dabei säumt das höhere, viergeschossige Gebäude, die Schönaustrasse, zwischen den beiden Neubauten spannt sich ein geschützter Gartenraum auf. Gemeinsam mit dem Spinnerei-Wohnhaus, welches in Zukunft eine öffentliche Nutzung erhalten soll, wird das Belvedere als Begegnungsort am Abschluss der Hangwiese geschaffen.

Die einfachen Volumen dieser Wohnhäuser werden durch eine vertikal strukturierte Fassade gefasst, diese ermöglicht eine Formulierung von Öffnungen und privaten Aussenräumen der Wohnungen ohne diese einfachen Typologien in ihrer Charakteristik zu konterkarieren. Das Erdgeschoss der Wohnungen ist leicht erhöht und lässt die Häuser souverän in ihrer Setzung erscheinen.

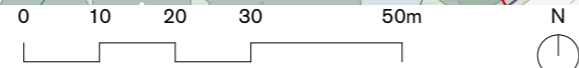
**Baufeld F**

Das hohe Volumen stellt den neuen Auftakt der Schönau in seiner südlichen Ausrichtung dar. Das Baufeld zwischen dem Naturraum des Baumbestands am Kultiweiher und Hangwiese, sowie seiner Positionierung an Weststrasse und Sandweg lässt sowohl Interpretationen als Solitärbau in der Landschaft als auch Bezugnahmen zum Spinnereiensemble zu.

Das Richtprojekt zeigt dieses Potential auf. Ein polygonaler Turm erzeugt durch parallel Stellung einzelner Fassaden eine Bezugnahme auf das gewachsene Fabrikensemble. Giebelstellungen eines leicht geneigten Daches verleiht dem Baukörper eine zusätzliche Orientierung.



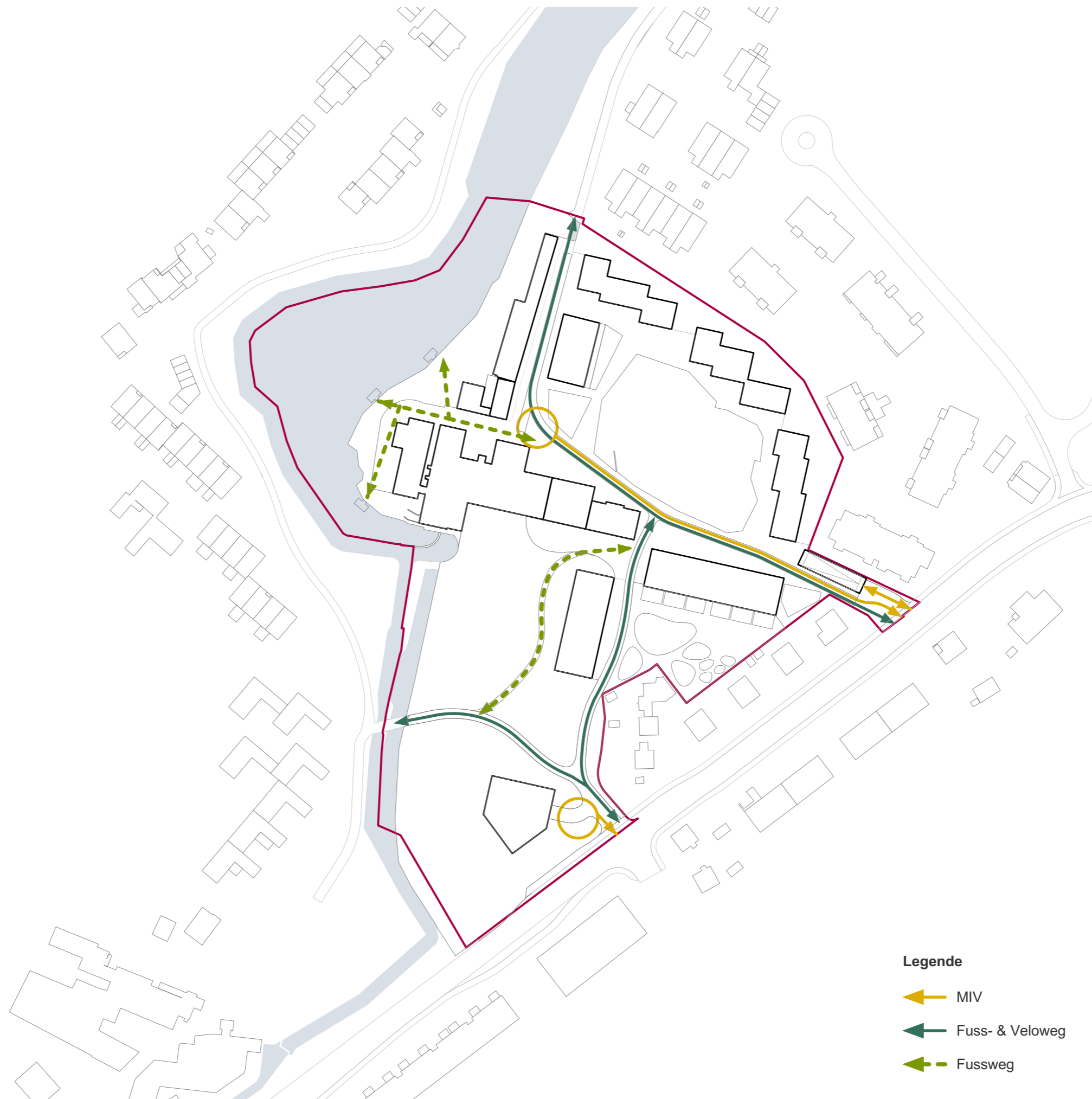
Situationsplan Erdgeschoss, M 1:1000

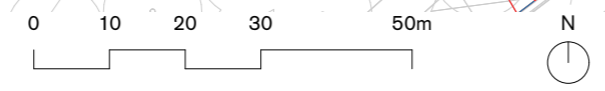
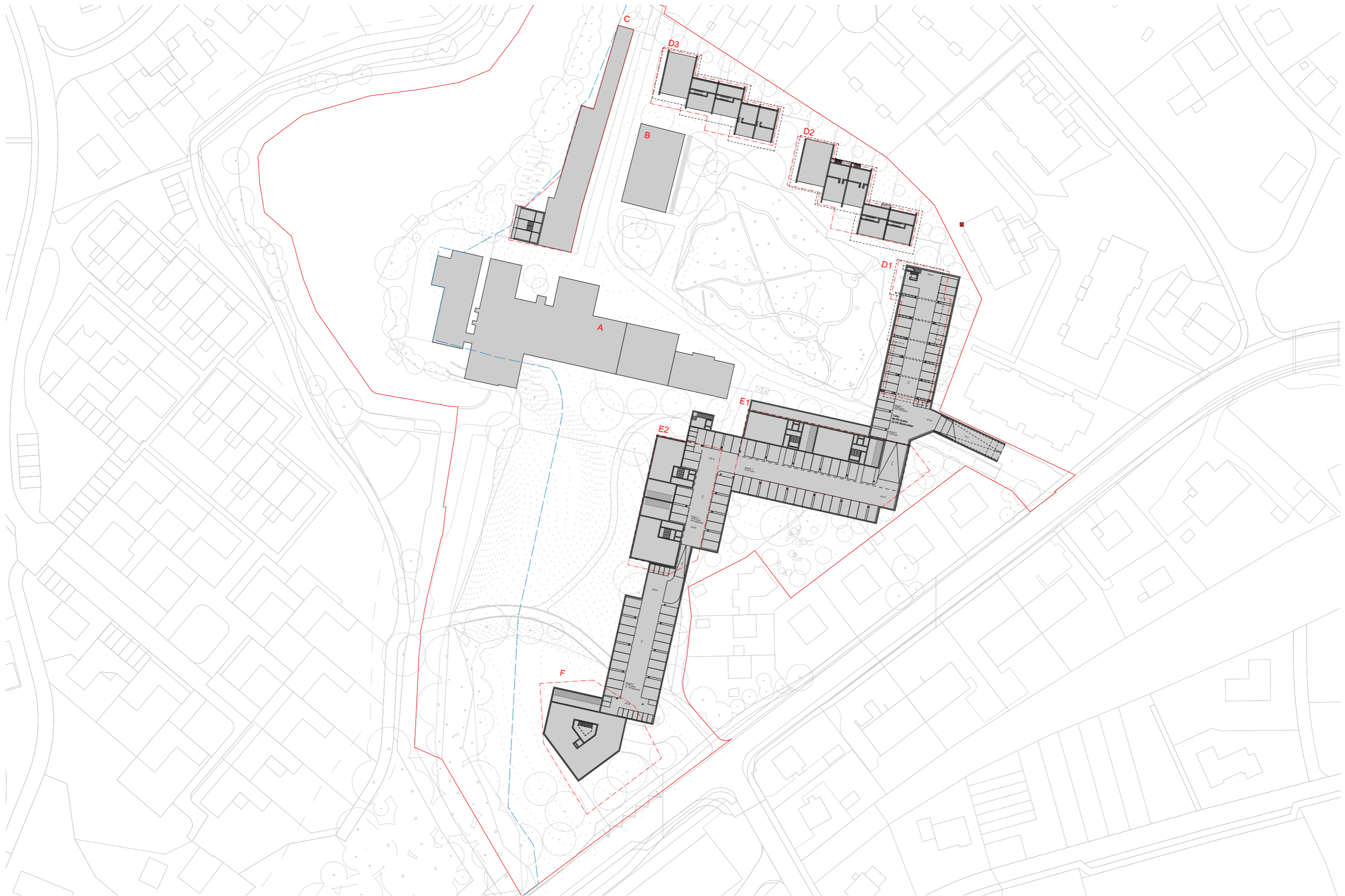


Baufelder









Baufelder

# Parkierung

Besucherparkplätze, oberirdisch 17 Stk.

Mobility, oberirdisch 3 Stk.

Parkplätze, unterirdisch 96 Stk.



# Baufeld C

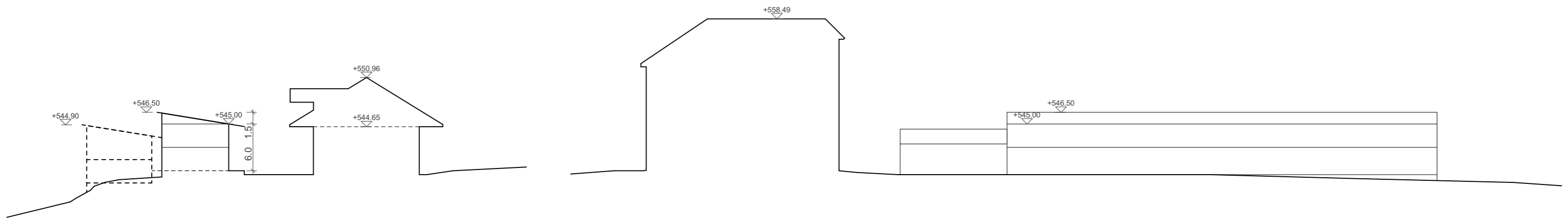
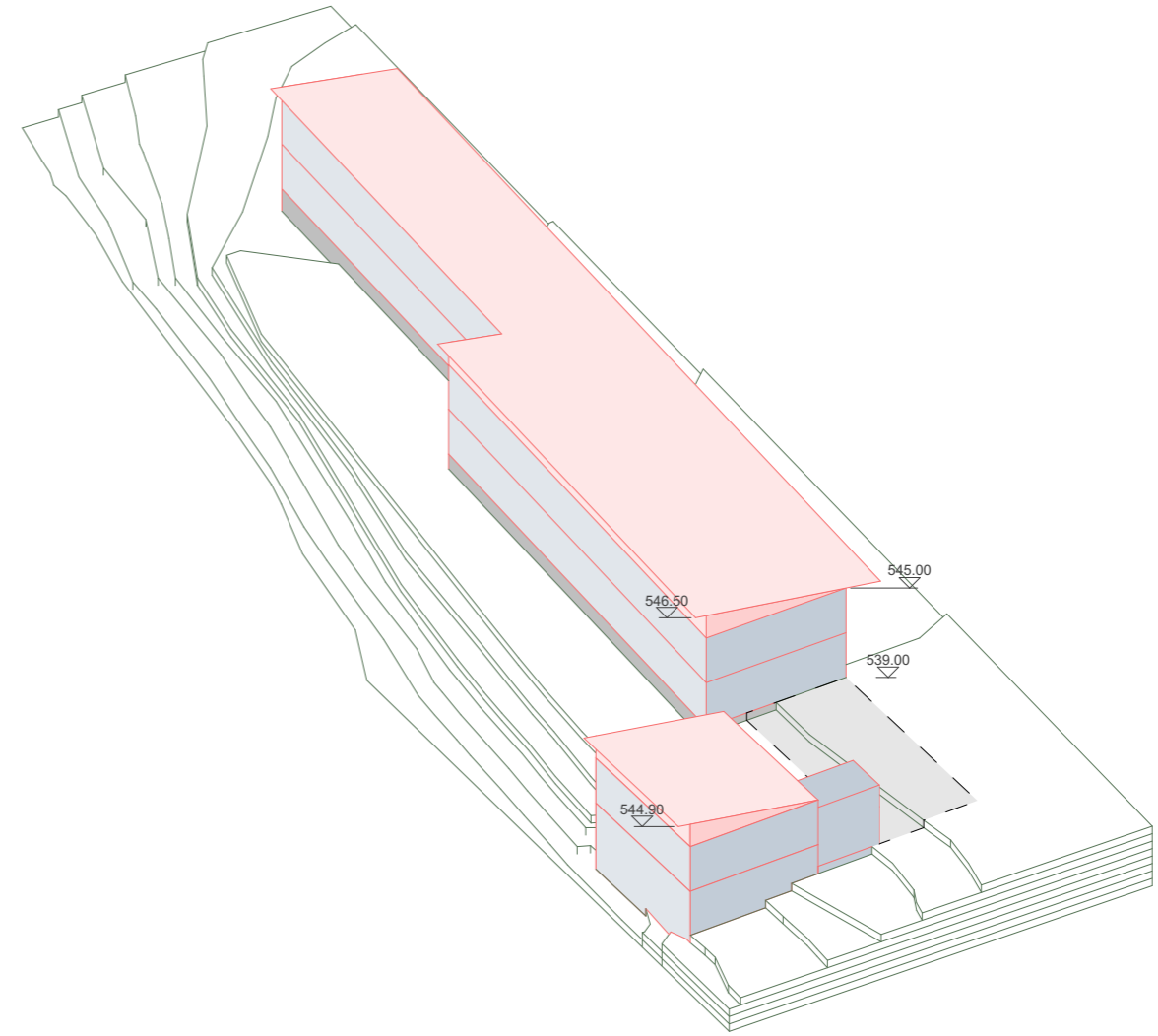
Baumasse \_\_\_\_\_ 3'545m<sup>3</sup> (Neubau) + 450m<sup>3</sup> (Bestand) = 3'995m<sup>3</sup>

Maximale Höhenkote Gebäude \_ 546.50 m.ü.M.

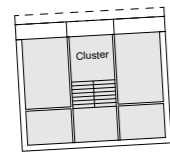
Gesamthöhe \_\_\_\_\_ 9.75 m

massgebende Geschossfläche \_ 799 m<sup>2</sup>

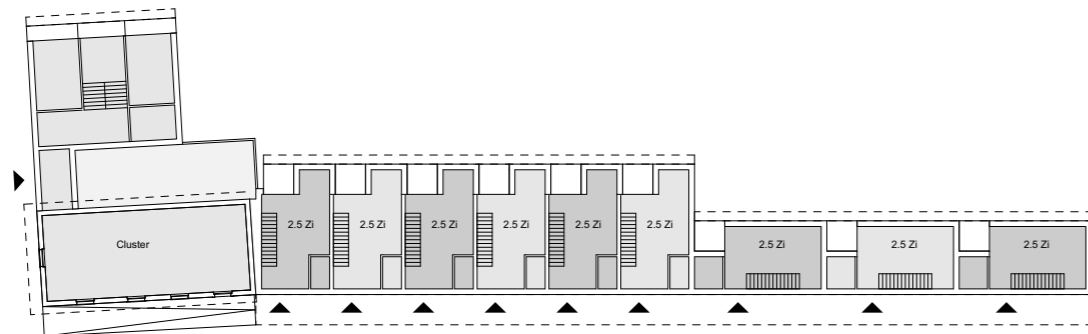
Geschossigkeit \_\_\_\_\_ II



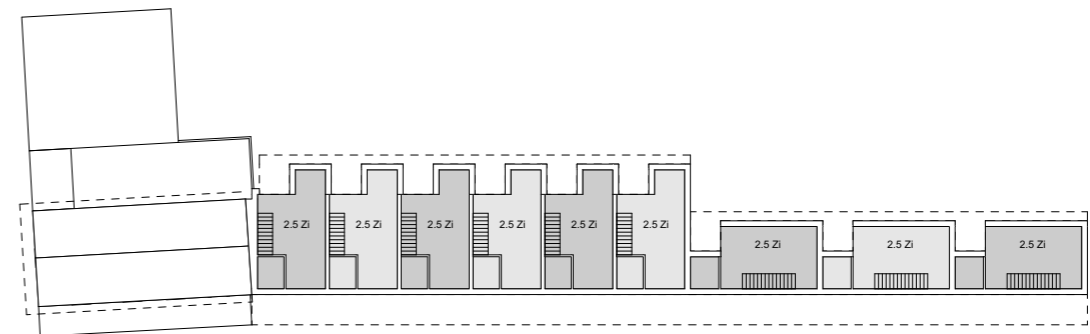




EG Ufer



EG



1.OG

	Wohnungsmix	
	2.5 Zi Whg	= 9 Stk.
	7.5 Zi.Cluster Whg	= 1 Stk.
Summe		10 Stk.

# Baufeld D

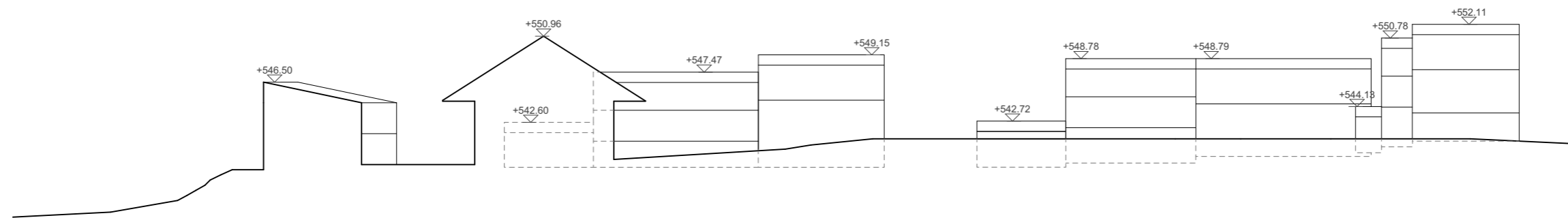
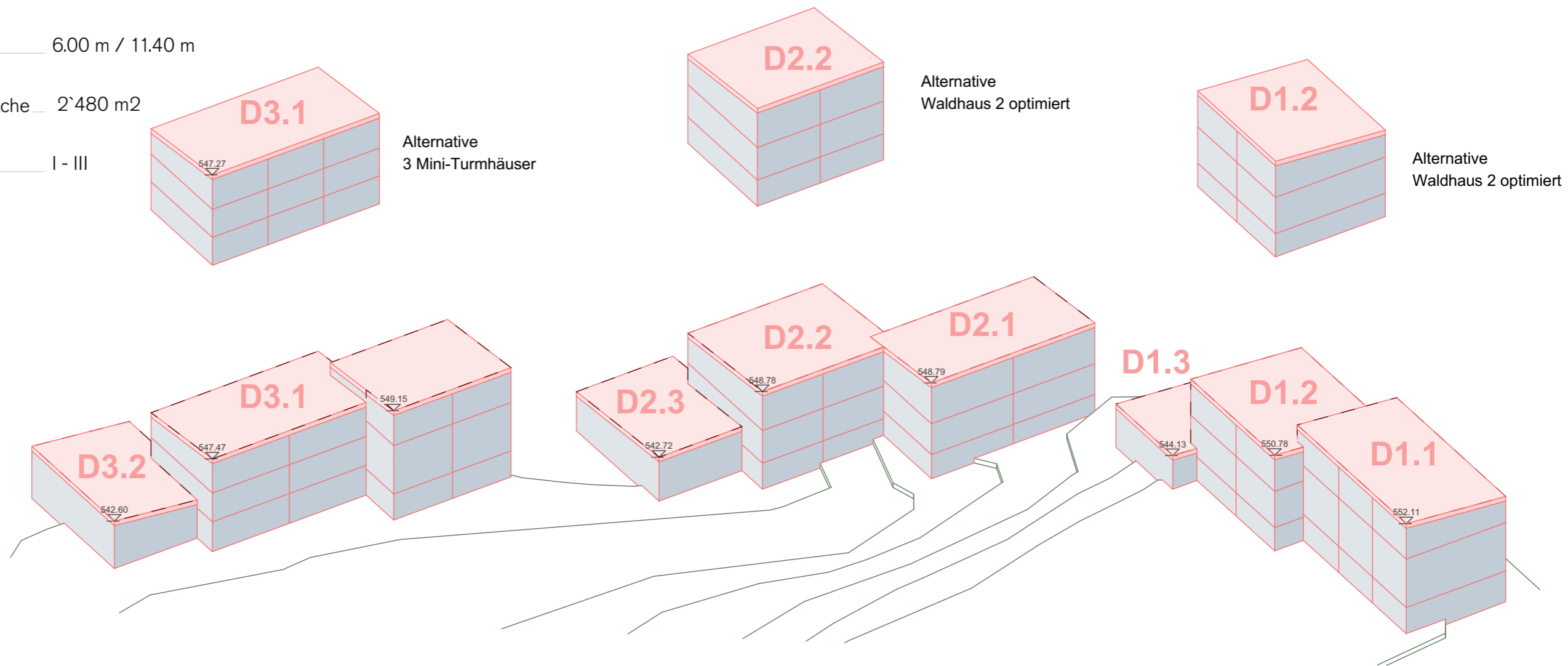
Baumasse \_\_\_\_\_ 9'933m<sup>3</sup>

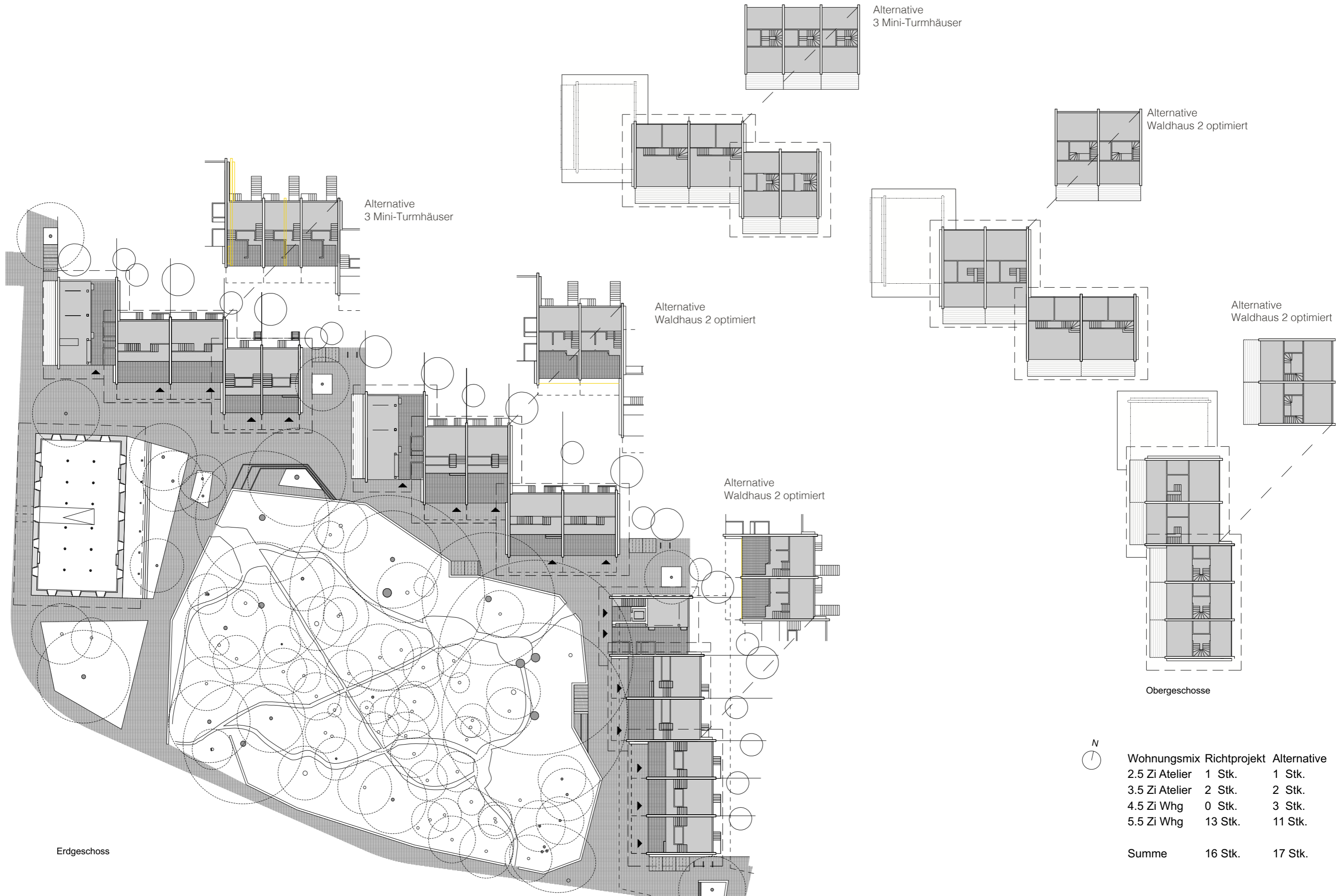
Maximale Höhenkote Gebäude 552.11 m.ü.M.

Gesamthöhe \_\_\_\_\_ 6.00 m / 11.40 m

massgebende Geschossfläche 2'480 m<sup>2</sup>

Geschossigkeit \_\_\_\_\_ I - III





# Baufeld E

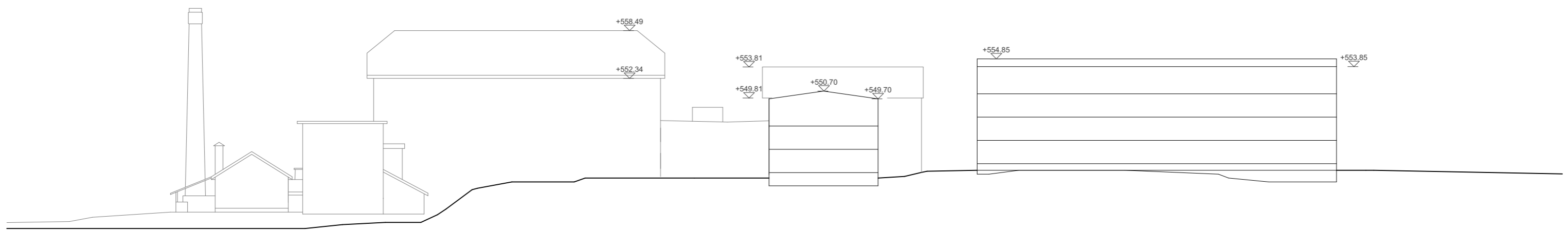
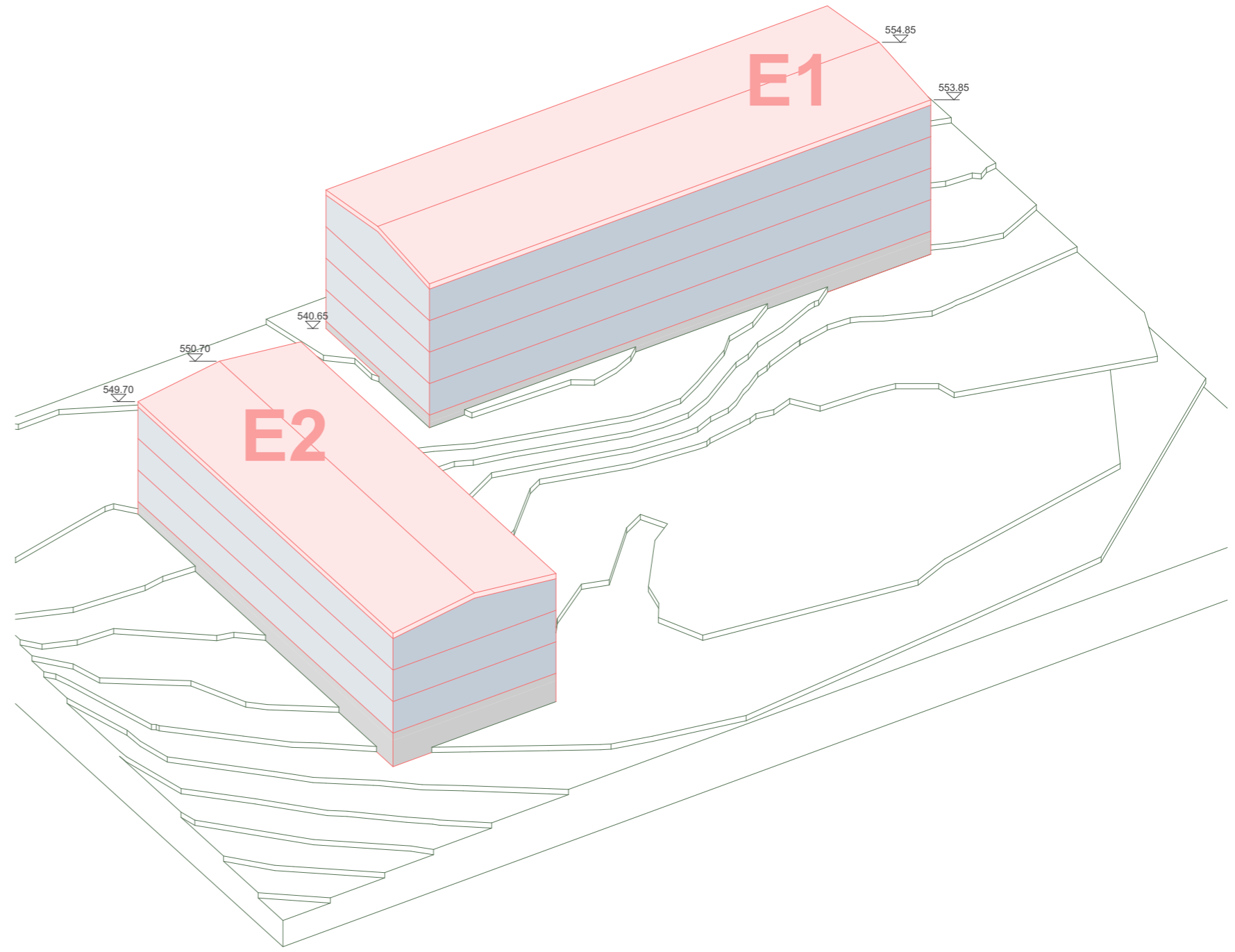
Baumasse \_\_\_\_\_ 15'395m<sup>3</sup>

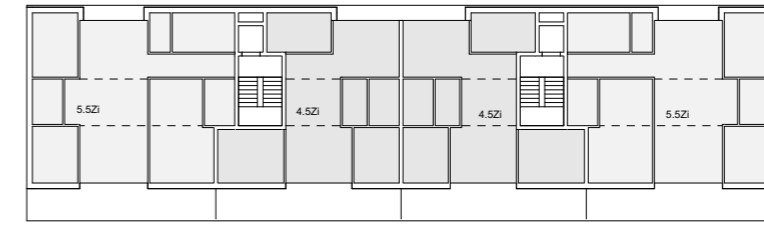
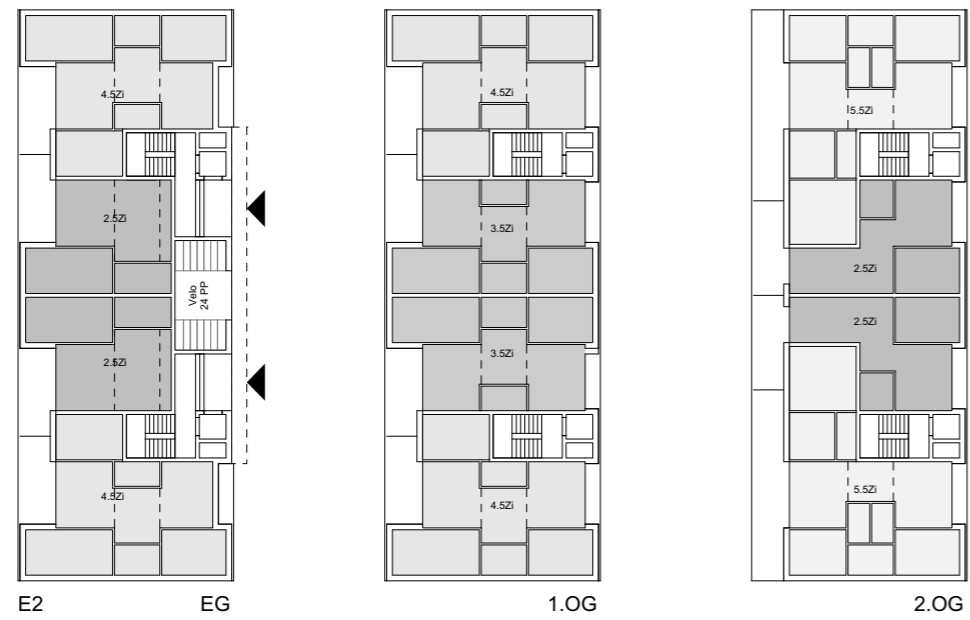
Maximale Höhenkote Gebäude E1 = 554.85 m.ü.M. / E2 = 550.70 m.ü.M.

Gesamthöhe \_\_\_\_\_ E1 = 15.60 m, E2 = 13.80 m

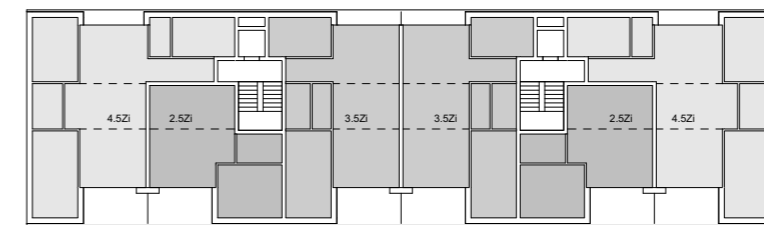
massgebende Geschossfläche \_\_\_\_\_ 3'512m<sup>2</sup>

Geschossigkeit \_\_\_\_\_ III, IV

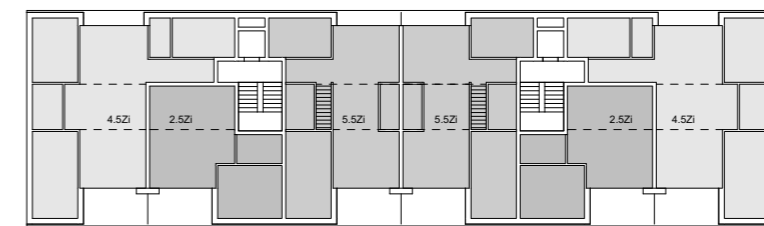




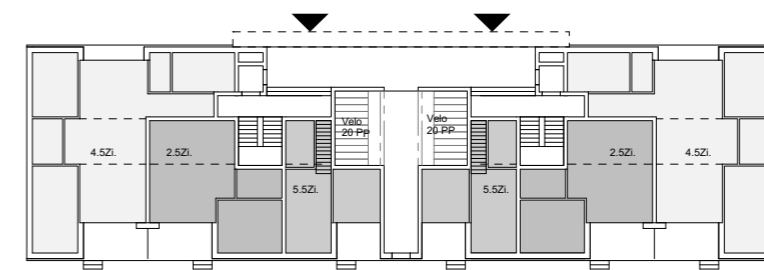
3.OG



2.OG



1.OG

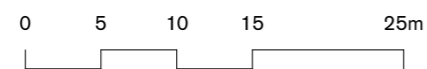


E1

EG

Wohnungsmix

2.5 Zi Whg =	10 Stk.	31%
3.5 Zi Whg =	4 Stk.	13%
4.5 Zi Whg =	12 Stk.	37%
5.5 Zi Whg =	6 Stk.	19%
Summe =	32 Stk.	



# Baufeld F

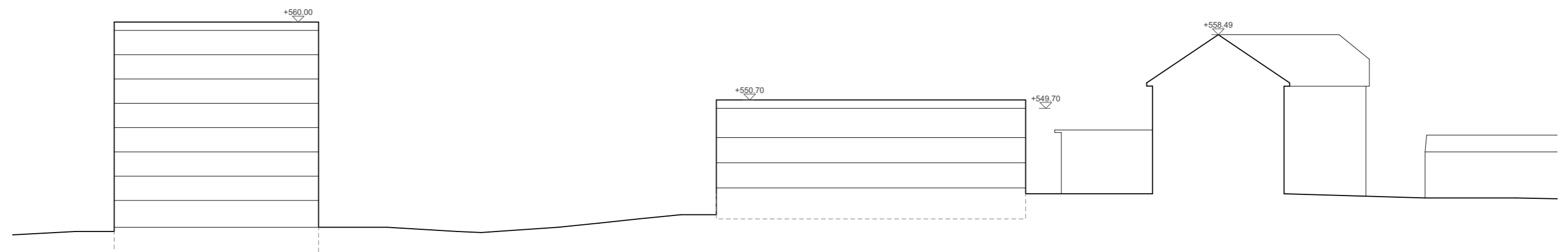
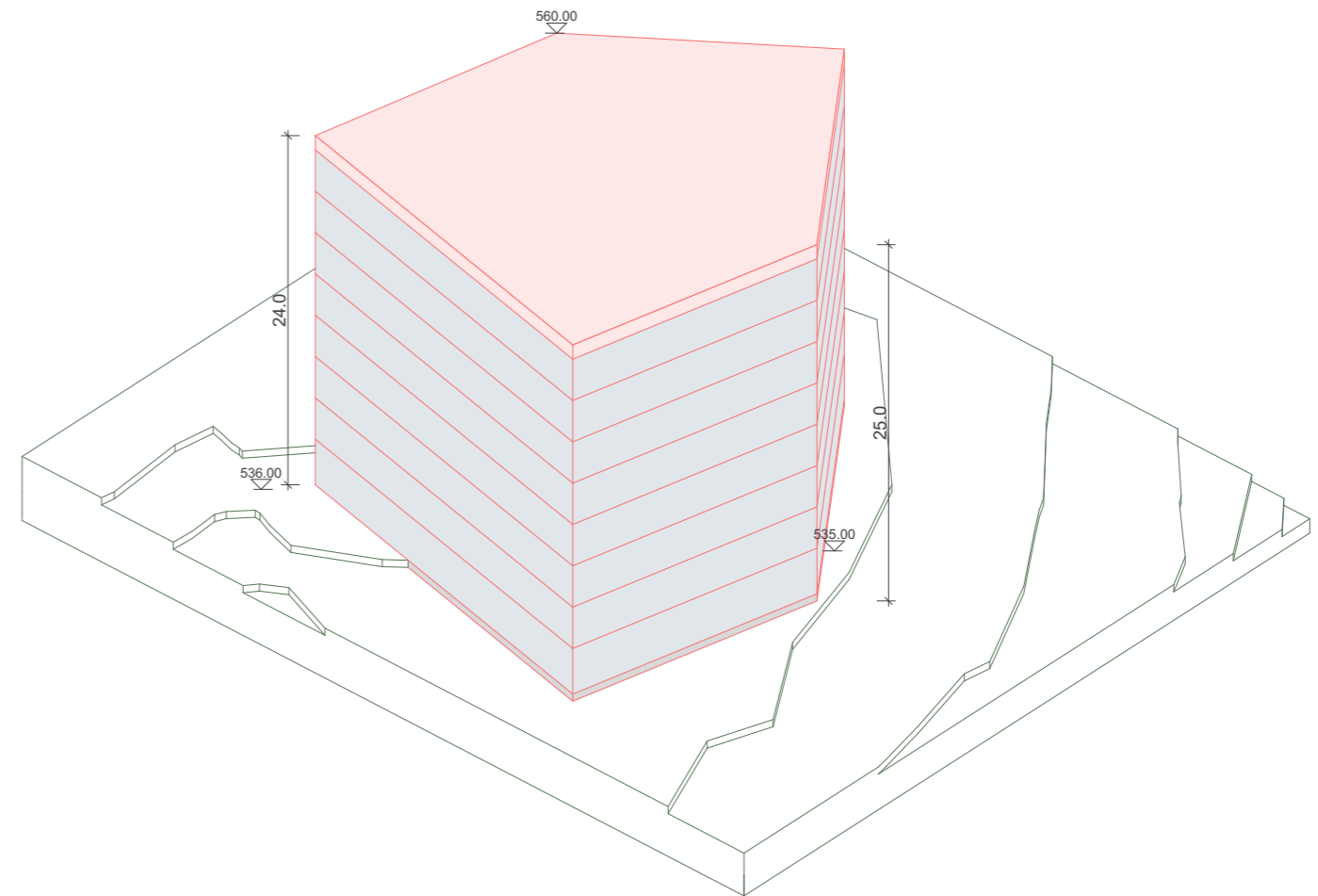
Baumasse \_\_\_\_\_ 11'975m<sup>3</sup>

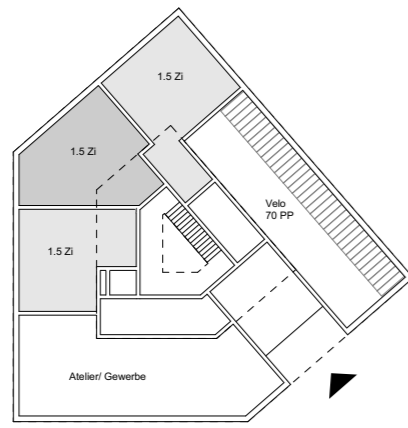
Maximale Höhenkote Gebäude \_ 560.00 m.ü.M.

Gesamthöhe \_\_\_\_\_ 25.00 m

massgebende Geschossfläche \_ 3'079m<sup>2</sup>

Geschossigkeit \_\_\_\_\_ VIII





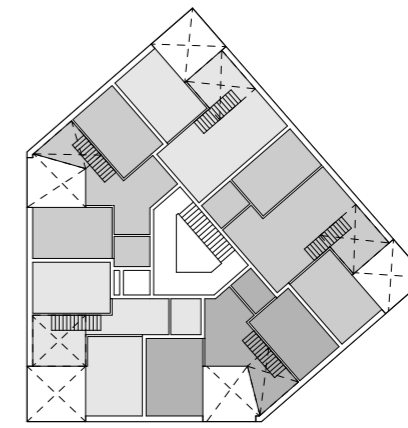
EG



1.-5.OG



6.OG



7.OG

Wohnungsmix

1.5 Zi Whg =	3 Stk.	9%
2.5 Zi Whg =	15 Stk.	46%
3.5 Zi Whg =	10 Stk.	30%
4.5 Zi Whg =	5 Stk.	15%
Summe =	33 Stk.	



