



Referenz-Nr.: KS ARE 23-0927

Kontakt: Georg Müller, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 34, www.zh.ch/are

1/4

Teilrevision privater Gestaltungsplan «Aawiesen» – Genehmigung

Gemeinde **Wetzikon**

Lage Gebiet Aawiesen, Kat.-Nrn. 5620, 5624, 5626, 5647 und 6740

- Massgebende
Unterlagen
- Situationsplan Mst. 1:500 vom 20. April 2023
 - Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 20. April 2023
 - Bericht nach Art. 47 RPV vom 20. April 2023
 - Bericht zu den Einwendungen vom 20. April 2023

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Der private Gestaltungsplan «Aawiesen» wurde im Jahr 2012 genehmigt. Auf Grundlage der durchgeführten Testplanung «Smarte Zelle» soll der rechtskräftige Gestaltungsplan teilrevidiert werden. Ziel ist die Weiterentwicklung des Gewerbegebiets «Aawiesen». Im Besonderen soll die gemäss den kommunalen Sonderbauvorschriften für Gewerbe und Industriezonen zulässige Wohnnutzung (vgl. Art. 38 BZO) neu angeordnet werden, um diese besser vor Emissionen zu schützen. Die Bauten und Aussenräume sollen besonders gut gestaltet und Massnahmen zur Hitzeminderung umgesetzt werden. Zudem soll der Zugang zum angrenzenden Aabach und dem Naturschutzgebiet verbessert werden.

Zustimmung Das Parlament der Stadt Wetzikon stimmte mit Beschluss vom 2. Oktober 2023 dem privaten Gestaltungsplan «Aawiesen» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Hinwil vom 19. März 2024 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 18. Dezember 2024 beantragt die Stadt Wetzikon die Genehmigung der Vorlage. Mit Protokollauszug des Stadtrats vom 11. Dezember 2023 bestätigt die Stadt Wetzikon, dass die Frist für das Referendum gegen den Gemeinderatsbeschluss unbenutzt abgelaufen ist.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage	Mit der Revision des Gestaltungsplans wird die Voraussetzung geschaffen, die Wohnnutzung im Baufeld 1 («Haus zum Fjord») zu konzentrieren. Die zulässige Baumassenziffer bleibt in der Revision unverändert. Die Baufelder werden zu Gunsten des Aussenraums reduziert und zum Ausgleich die zulässige Gebäudehöhe im Baufeld 1 erhöht. Der Gestaltungsplan lässt neu eine Hotelnutzung zu, welche jedoch dem zulässigen Wohnanteil anzurechnen ist. Entsprechend der Trennung von Wohnen und Arbeiten wird die Aussenraumgestaltung räumlich verortet und bezüglich Ausstattung, Bepflanzung, Nutzung und Öffentlichkeitsgrad ausdifferenziert. Sowohl die Architektur wie auch die Aussenraumgestaltung sind auf eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung ausgerichtet, in dem Flächen entsiegelt sowie die Gebäude und Aussenräume begrünt werden. Die Planung berücksichtigt bezüglich Bepflanzung und Belichtung das angrenzende Naturschutzgebiet gemäss Verordnung zum Schutz des Pfäffikerseegebiets vom 27. Mai 1999. Dieses wird neu durch einen öffentlichen Fussweg erschlossen. Die Anzahl der Parkplätze, deren Anordnung und Gestaltung sowie die Möglichkeit zur Reduzierung werden neu geregelt. Der Gestaltungsplan enthält neue Standards bezüglich der Energieeffizienz der Neubauten.
Wesentliche Festlegungen und Vorschriften	Die zulässige Gebäudehöhe im Baufeld 1 wird von 19.0 auf 25.0 m angehoben. Das Richtprojekt für das Baufeld 1 und das Freiraumkonzept haben wegleitenden Charakter (Art. 2 Abs. 2 GPV). Art. 10 GPV regelt die Nutzweise und Ausstattung des auf Grundlage des Freiraumkonzepts ausdifferenzierten Freiraums. Im Bereich des reduzierten Baufelds 3 wird neu der gemeinschaftliche Freiraum für die Beschäftigten sowie der Gewerbehof festgelegt. Solange Bedarf für eine oberirdische Parkierung besteht, kann der Gewerbehof zum Abstellen von Fahrzeugen benutzt werden. Sinkt der Bedarf, ist der Gewerbehof zu Gunsten des Aufenthalts auszugestalten (Art. 10 Abs. 8 GPV). Abgestimmt auf das Freiraumkonzept ist die Unterbauung durch ein Baufeld in Verbindung mit Art. 8 Abs. 4 GPV begrenzt. Die unterbaubaren Bereiche sind gemäss Art. 10 GPV durch Elemente wie eine Pergola oder Bepflanzung zu begrünen, um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Für die Bepflanzung ist eine artgerechte Substratschicht vorzusehen (Art. 10 Abs. 11 GPV). Abstellplätze für Personenwagen sind zu entsiegeln (Art. 10 Abs. 3 GPV). Die Neubauten und umfassende Umbauten sind gemäss dem Standard der «2000-Watt-Areal» zertifizieren zu lassen und der Raum für eine Unterstation der Fernwärme zu sichern. Die Bepflanzung des Aussenraums «Fjordgarten» sowie die Beleuchtung gegen das Naturschutzgebiet ist im Vorfeld mit der kantonalen Fachstelle Naturschutz abzustimmen (Art. 16 GPV).
Ergebnis der Genehmigungsprüfung	Den mit Vorprüfungen des Amts für Raumentwicklung vom 13. Dezember 2021 und 7. Dezember 2022 gestellten Auflagen wurde vollumfänglich entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Stadt sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der

Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Aawiesen», welchem das Parlament der Stadt Wetzikon mit Beschluss vom 2. Oktober 2023 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Gestützt auf § 2 lit. c und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden werden die Gebühren wie folgt festgesetzt:

Staatsgebühr ALN, FNS	Fr. 139.20	105 332 / 83100.42.400
Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE, RP	Fr. 2'593.60	104 103 / 83100.40.200

Total **Fr. 2'732.80**

- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Stadt Wetzikon wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.

V. Mitteilung an

- Stadt Wetzikon (unter Beilage von drei Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Ingesa AG, Wetzikon (Katasterbearbeiterorganisation)
- Reichle Immobilien AG, Buchgrindelstrasse 13, 8620 Wetzikon (Rechnungsadressatin)

VERSENDET AM 17. APR. 2024

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

