

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats Wetzikon

Sitzung vom 23. Januar 2019

**11 04.04.2 Quartierpläne, Erschliessungen
Öffentlicher Gestaltungsplan Zentrum, Testplanungsverfahren, Verabschiedung
Masterplan und Synthesebericht**

Management Summary

Das Gebiet Zentrum Oberwetzikon zwischen Usterstrasse und Bahndamm soll entwickelt werden. Um für den zu erarbeitenden öffentlichen Gestaltungsplan und Quartierplan eine solide Grundlage zu schaffen, wurde von 2017 bis 2018 ein Testplanungsverfahren durchgeführt. Unter der Leitung der Stadt und des Planungsbüros Suter . von Känel . Wild . AG sowie mit Einbezug der über zwanzig mehrheitlich privaten Grundeigentümerschaften erarbeiteten drei Architekturteams Vorschläge für eine qualitätsvolle Entwicklung des Gebiets. Die intensive Auseinandersetzung mit den örtlichen Gegebenheiten erbrachte eine breite Palette an durchdachten Lösungen. Das Beurteilungsgremium des Testplanungsverfahrens wählte den Lösungsvorschlag des Büros Salewski & Kretz Architekten GmbH aufgrund seiner Nähe zur bestehenden Parzellenstruktur als Grundlage für den vorliegenden Masterplan aus. Dieser zeigt, dass eine hochwertige Siedlungsentwicklung unter Wahrung der bestehenden baulichen und aussenräumlichen Qualitäten möglich ist und bildet mit dem zugehörigen Synthesebericht eine wichtige Grundlage für die folgenden Planungsarbeiten.

Ausgangslage

Am 7. September 2011 beschloss der damalige Gemeinderat auf Antrag eines Grundeigentümers die Einleitung des amtlichen Quartierplanverfahrens "Zentrum". Erste Überlegungen haben gezeigt, dass eine qualitative Quartierentwicklung im Zentrum Oberwetzikon nur mit dem Wissen von Nutzungsvorstellungen einhergehen kann. Um eine ausgereifte konzeptionelle Grundlage für die angestrebte Entwicklung zu schaffen, beschloss der Stadtrat am 4. März 2015 die Durchführung eines Testplanungsverfahrens unter Einbezug der betroffenen Grundeigentümer. Die Erkenntnisse dieses Testplanungsverfahrens bilden die Grundlage für die anschliessende Ausarbeitung eines öffentlichen Gestaltungsplans und Quartierplans.

Das Testplanungsverfahren startete Ende 2016 unter Begleitung des Planungsbüros Suter . von Känel . Wild AG. Drei Architekturbüros nahmen sich der Aufgabenstellung an und ein Beurteilungsgremium aus Fachleuten, Sachverständigen und beratenden Mitgliedern diskutierte jeweils die Beiträge der Architekten an den zwei Werkstattgesprächen im 2017. Die Zwischenergebnisse wurden den Grundeigentümern an zwei Veranstaltungen präsentiert, wobei ihnen nach dem ersten Werkstattgespräch die Möglichkeit geboten wurde, zu den Lösungsansätzen schriftlich Stellung zu beziehen. Das Beurteilungsgremium wählte nach dem zweiten Werkstattgespräch aus den drei Konzepten der Architekturteams diejenigen Lösungsansätze aus, welche weiterverfolgt und in einen Masterplan überführt werden sollen. Dieser Masterplan mit zugehörigem Synthesebericht wurde durch Suter . von Känel . Wild AG erstellt, vom Beurteilungsgremium am 19. November 2018 beraten und verabschiedet und am 3. Dezember 2018 den Grundeigentümern präsentiert. Er bildet nun die Grundlage für die weiteren Planungsschritte.

Ziele der Testplanung und Aufgabenstellung

Der Bearbeitungsperimeter Zentrum Oberwetzikon weist grösstenteils eine kleinteilige Parzellenstruktur auf, die eine zonenkonforme Bebauung erschwert. Gleichzeitig stehen die bestehenden traditionellen Gebäude entlang der Usterstrasse im Kontrast zu angrenzenden modernen, grossvolumigen Neubauten. Die Testplanung hatte zum Ziel, die städtebauliche Entwicklung samt dazugehörigen Nutzungen und der notwendigen Erschliessung im Perimeter zu klären. Dabei sollte aufgezeigt werden, wie eine massvolle Verdichtung mit Rücksicht auf bestehende Werte gelingen kann. Zentral für den Erfolg der zukünftigen Entwicklung ist neben einem überzeugenden städtebaulichen Konzept auch die Berücksichtigung der unterschiedlichen Entwicklungsabsichten und Realisierungshorizonte der Grundeigentümer. Deshalb war Teil der Aufgabenstellung die Ausarbeitung einer Nachverdichtungsstrategie. Ausserdem sollte den "Zwischenständen" der Gebietsentwicklung besondere Beachtung geschenkt werden, damit auch diese eine hohe Siedlungsqualität aufweisen.

Folgende Parameter waren u. a. Teil der Aufgabenstellung:

- Prüfung verschiedener Bautypologien (inkl. Hochhaus bis 35 m)
- Aussagen zu ortsverträglicher Dichte
- Umgang mit inventarisierten Gebäuden aufzeigen
- Mischnutzung mit Schwerpunkt Wohnen
- Gestaltung und Ausstattung der privaten und öffentlichen Aussenräume unter Berücksichtigung von sozialen Interaktionsmöglichkeiten
- Erschliessungssystem für Mischverkehr
- Unterirdische Sammelgaragen und Abstellplätze für Velos

Bearbeitungsperimeter und Rahmenbedingungen

Der Bearbeitungsperimeter umfasst eine Fläche von rund 25'500 m² nördlich der Usterstrasse, begrenzt durch den Bahndamm und der 2011 fertiggestellten Überbauung IMPULS im Osten:



Abb. 1: Bearbeitungsperimeter mit bestehender Eigentümerstruktur

Von der Testplanung betroffen sind 25 Parzellen von 24 mehrheitlich privaten Grundeigentümern. Da zusätzliche Erschliessungsflächen bei einer Gebietsentwicklung notwendig sind, sind Anpassungen an der Geometrie der Parzellen unumgänglich. Ziel ist aber, dass die Schwerpunkte der Grundstücke weitgehend unverändert bleiben.

Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung (2015) wurde für das Gebiet Zentrum Oberwetzikon eine Gestaltungsplanpflicht erlassen. Der Bearbeitungsperimeter umfasst zu einem grösseren Teil Flächen in der Zentrumszone A und zu einem kleineren Teil Flächen in der Kernzone A. Hochhäuser sind im gesamten Gebiet bis max. 35 m Höhe zulässig. Im Rahmen des Gestaltungsplans können massgeschneiderte Bauvorschriften erlassen werden, das heisst, bei sehr guten städtebaulichen Lösungen kann von der Regelbauweise abgewichen werden. Entlang der Usterstrasse ist aber aufgrund der Vielzahl an inventarisierten Objekten in der Kernzone A der Entwicklungsspielraum eingeschränkter als in der rückwärtigen Zentrumszone mit nur einem Schutzobjekt (Strandbadstrasse 7/9).

Nutzungen und Erschliessung

Auch künftig steht innerhalb des Testplanungsgebiets die Wohnnutzung im Vordergrund, wobei verschiedene Wohntypologien eine möglichst breite Bevölkerungsschicht ansprechen sollen. Flächen für Büros und Dienstleistungsbetriebe sowie mässig störendes Gewerbe sind entlang der Usterstrasse denkbar, stark verkehrserzeugende Angebote sind dabei nicht erwünscht. Öffentliche Bauten sind keine vorgesehen, sozialen Interaktionsräumen soll aber besonderes Augenmerk geschenkt werden.

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr hat von der Usterstrasse her zu erfolgen. Die Entwicklung eines gebietsinternen Erschliessungssystems mit einer hochwertigen Strassenraumgestaltung war Teil der Aufgabenstellung im Testplanungsverfahren, die Parkierung ist unterirdisch vorzusehen. Zudem ist eine neue Fuss- und Radwegverbindung entlang des Bahndamms gemäss kommunalem Verkehrsplan II (2013) einzuplanen. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr soll langfristig durch eine S-Bahnhaltestelle Oberwetzikon ergänzt werden.

Projekte des Testplanungsverfahrens

Am Testplanungsverfahren beteiligten sich die folgenden drei Architekturbüros:

- Ernst Niklaus Fausch Architekten AG, Zürich
- Morger Partner Architekten, Basel / Maurus Schifferli, Landschaftsarchitekt, Bern
- Salewski & Kretz Architekten GmbH, Zürich / Beglinger + Bryan Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich

Alle drei Teams wählten für die bauliche Entwicklung des Gebiets Oberwetzikon unterschiedliche städtebauliche Ansätze mit verschiedenen Bebauungs-, Freiraums- und Erschliessungstypologien, wobei der Vorschlag von Salewski & Kretz Architekten am nächsten an den bestehenden Strukturen blieb:



Abb. 2: Modellfoto Ernst Niklaus Fausch Architekten



Abb. 3: Modellfoto Morger Partner / Maurus Schifferli

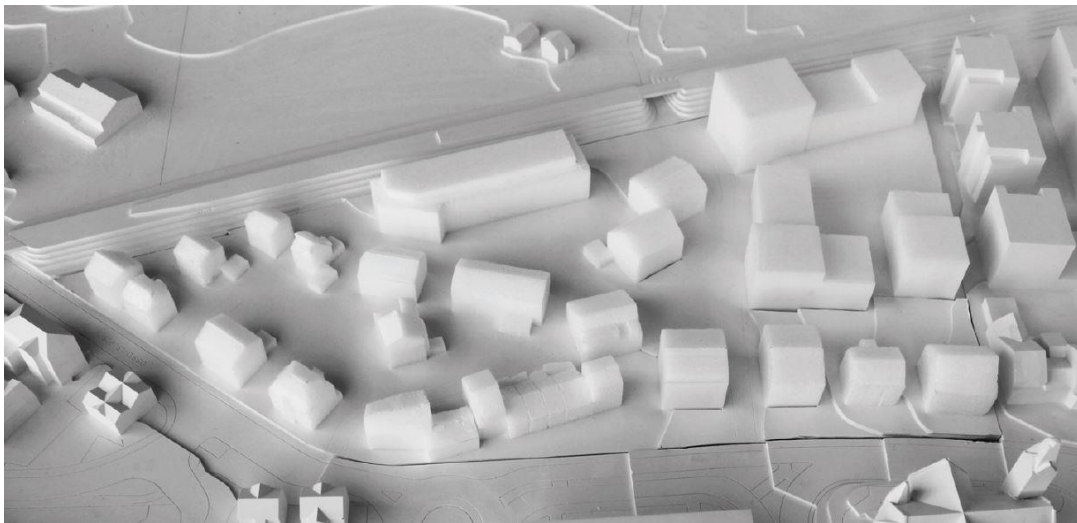


Abb. 4: Modellfoto Salewski & Kretz / Beglinger + Bryan

Synthese

Alle drei Vorschläge wiesen Inhalte und Lösungen auf, die beim Beurteilungsgremium auf Gefallen stiessen. Jedoch wurde die Umsetzbarkeit der Vorschläge von Ernst Niklaus Fausch wie auch von Morger Partner kritisch betrachtet, da diese einen weitreichenden Eingriff in die Eigentümer-struktur voraussetzen würden. Seitens der Grundeigentümer wie auch des Beurteilungsgremiums wurde stets die Wichtigkeit einer unabhängigen Entwicklung der Liegenschaften betont. Einzig der Ansatz der Büros Salewski & Kretz / Beglinger + Bryan orientiert sich nahe am Bestand. Deshalb entschied das Beurteilungsgremium am Werkstattgespräch 2, dass dieser Beitrag für die Erstellung des Masterplans begleitend sein soll.

Masterplan

Der von Suter . von Känel . Wild . AG erarbeitete Masterplan basiert wesentlich auf dem Beitrag von Salewski & Kretz / Beglinger+ Bryan. Der Masterplan zeigt zu den vier Schwerpunkten Städtebau, Freiräume, Verkehrserschliessung und Parkierung sowie Nutzungen u. a. folgende Lösungsansätze auf:

Städtebau

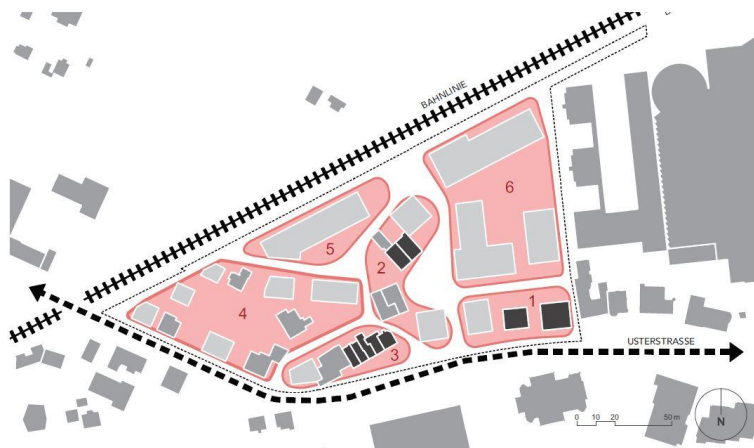


Abb. 5: Schema Städtebau aus dem Masterplan

Entlang der Usterstrasse werden die inventarisierten Gebäude bestehen bleiben und punktuell durch Neubauten ergänzt. Rückwärtig entsteht eine "Gartenwelt" (4), ein neu konzipierter "Wohnpark" (6) mit grossvolumigen Baukörpern und entlang des Bahndamms ein Neubau mit fünf Vollgeschossen (5). Die bestehende Strandbadstrasse wird teilweise nach Osten verschoben und führt dabei über öffentliche Platzräume, im folgenden Schemaplan gelb dargestellt:

Freiräume

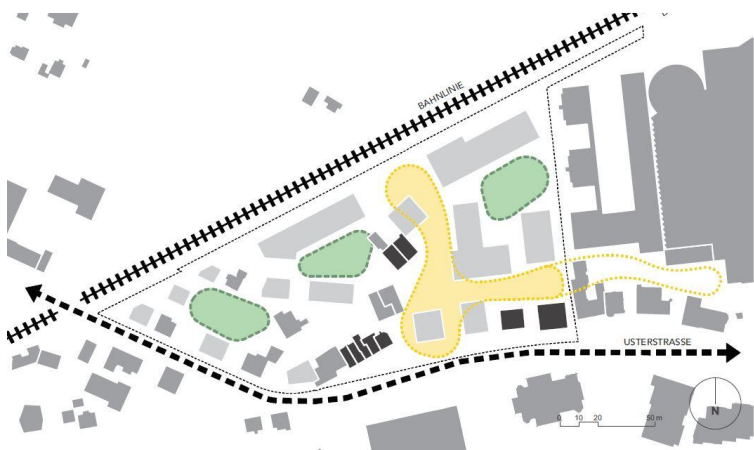


Abb. 6: Schema Freiräume aus dem Masterplan

Der zentrale öffentliche Platz, definiert durch Gebäude des Wohnparks, weiteren Neubauten und einen Bestandesbau sowie die weiteren Strassen- und Gassenräume dienen dem Quartier als Aufenthalts- und Verkehrsfläche mit niedrigem Geschwindigkeitstempo. Neben den öffentlichen Räumen sollen auch private Frei- und Grünräume, wie sie heute bereits bestehen, erhalten werden (grün).

Verkehrerschliessung und Parkierung

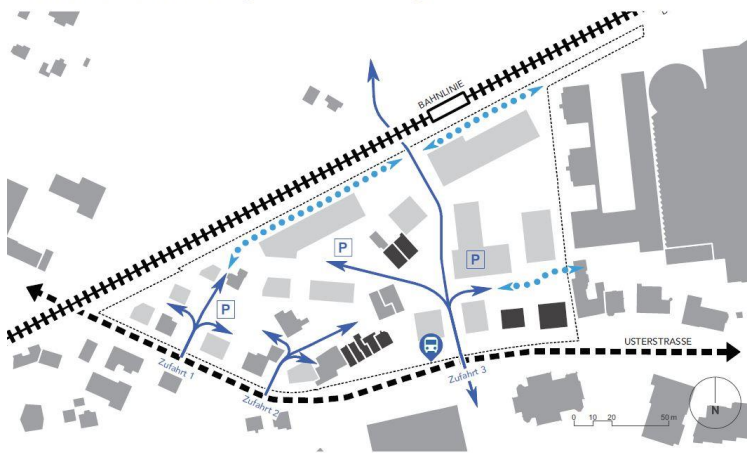


Abb. 7: Schema Verkehrerschliessung und Parkierung aus dem Masterplan

Die Zufahrten zum Betrachtungsperimeter ab Usterstrasse verringern sich von heute sechs auf drei und werden als Stichstrassen ausgebildet. Die verbindliche Festlegung der jeweiligen Grundstückserschliessung erfolgt im Rahmen der Gestaltungs- und Quartierplanung. Das gesamte Quartier soll im Minimum eine Tempo 30-Zone werden, wobei Tempo 20 im Bereich der öffentlichen Plätze zu prüfen ist.

Nutzungen

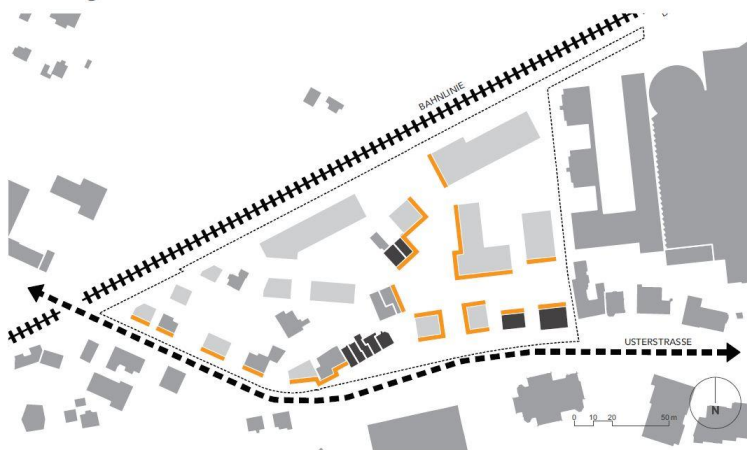


Abb. 8: Schema Nutzungen aus dem Masterplan

Wie bisher steht auch in Zukunft die Wohnnutzung im Vordergrund. Erwünscht ist auch ein gewisses Mass an Flächen für Büros, Dienstleistungsbetriebe und mässig störendes Gewerbe (exkl. verkehrserzeugende Angebote). An den Rändern von potenziellen Passantenlagen wie öffentlichen Plätzen, Strassen und Wegen (orange) sind publikumsorientierte Nutzungen erwünscht, es sind aber fallweise auch Wohnnutzungen denkbar. Die Erdgeschosse und die Vorbereiche sind der Nutzung entsprechend auszubilden.

Aussagen zur Dimensionierung und ortsverträglicher Dichte

Eines der Ziele der Testplanung war es, die Dimensionierung von Neubauten und Ersatzneubauten zu definieren und daraus die ortsverträgliche Dichte abzuleiten. Im Synthesebericht wird die Dichte (Baumassenziffer) pro Parzelle und Teilgebiet nachgewiesen. Sie berechnet sich aus dem Verhältnis von massgeblicher Parzellenfläche zu Gebäudevolumen (gem. SIA-Norm 416), Verkehrsflächen werden nicht einbezogen.

Folgende Dichten (m^3/m^2) werden pro Teilgebiet ausgewiesen:

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

Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Dichte bzw. Baumassenziffer für das Quartier Oberwetzikon von $4.36 \text{ m}^3/\text{m}^2$.



Abb. 9: Schema Parzellierungsvorschlag von Salewski & Kretz, Grundlage der Dichteberechnung von SKW

Im ganzen Bearbeitungsperimeter sind Hochhäuser bis max. 35 m Höhe zulässig. Die Testplanung zeigte klar auf, dass höhere Häuser als Orientierungspunkt erwünscht sind, jedoch beeinträchtigen Gebäude über 25 m die Präsenz der reformierten Kirche zu stark. Deshalb soll die Gebäudehöhe örtlich beschränkt bei maximal 25 m festgelegt werden.

Weiteres Vorgehen

Die Testplanung Zentrum Oberwetzikon fand mit dem Werkstattgespräch 2 und der Erarbeitung des Syntheseberichts und des Masterplans ihren Abschluss. Auf dieser Basis soll nun gemäss § 83 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) ein öffentlicher Gestaltungsplan mit abgestimmtem Quartierplan ausgearbeitet werden. Noch offene Fragen werden im Rahmen dieser Planungen zwischen Grundeigentümern, Stadt und kantonalen Fachstellen geklärt werden müssen.

Die beiden Planungsverfahren sollen im 2019 an die Hand genommen werden. Der Auftrag für den öffentlichen Gestaltungsplan wurde bereits im 2015 an Suter . von Känel . Wild . AG vergeben, mit den Arbeiten kann somit zeitnah gestartet werden.

Erwägungen

Die mit der Testplanung einhergehende intensive Auseinandersetzung mit der Entwicklung des Zentrums von Oberwetzikon erbrachte ein breites Spektrum an durchdachten Lösungen. Der Vorschlag von Salewski & Kretz Architekten GmbH / Beglinger + Bryan Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich, blieb am nächsten in der bestehenden Parzellenstruktur. Diese Lösung wurde vom Beurteilungsgremium aufgrund der bestehenden Grundeigentümerverhältnisse als am ehesten umsetzbar eingeschätzt und bildete deshalb die Grundlage des vorliegenden Masterplans. Die Grundeigentümerschaften äusserten

sich an der Schlusspräsentation des Testplanungsverfahrens zum gewählten Prozess wie auch zum präsentierten Ergebnis positiv. Der Masterplan mit dazugehörigem Synthesebericht zeigt auf, dass im Gebiet Oberwetzikon eine hochwertige Siedlungsentwicklung unter Wahrung der bestehenden baulichen und aussenräumlichen Qualitäten möglich ist und bildet damit eine wichtige Grundlage für die weitere Planung.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Der Masterplan und der zugehörige Synthesebericht des Testplanungsverfahrens Zentrum Oberwetzikon werden verabschiedet. Damit kann umgehend mit der Ausarbeitung des öffentlichen Gestaltungsplans Zentrum wie auch des Quartierplans begonnen werden.
2. Dieser Beschluss ist öffentlich.
3. Mitteilung durch Stadtplanung an:
 - Suter . von Känel . Wild . AG, Zürich
4. Mitteilung durch Stadtkanzlei an:
 - Ressortvorsteherin Hochbau + Planung
 - Geschäftsbereich Bau + Infrastruktur
 - Stadtplanung
 - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

Für richtigen Protokollauszug:

Im Namen des Stadtrats



Marcel Peter, Stadtschreiber