



Kanton Zürich
Baudirektion



Verfügung

Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Nr. 0068 / 20

vom 27. März 2020

Referenz-Nr.: ARE 20-0068

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

1/5

Privater Gestaltungsplan «Lakeside» – Genehmigung

Gemeinde Stadt Wetzikon

Lage Kat.-Nr. 9053

- Massgebende
Unterlagen
- Situation Mst. 1:500 vom 20. September 2019
 - Bestimmungen vom 20. September 2019
 - Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 20. September 2019
 - Bericht zu den Einwendungen vom 20. September 2019

Sachverhalt

- Anlass und Zielsetzung
der Planung
- Das 2.6 ha grosse Egli-Areal (Grundstück Kat.-Nr. 9053) ist der Industriezone IB zugewiesen, ist durch die Breitstrasse erschlossen und liegt am nordöstlichen Stadteingang von Wetzikon an der Pfäffikerseestrasse. Heute präsentiert sich das Areal unternutzt und es befinden sich neben einem Wohnhaus unterschiedliche Firmen auf dem Gelände. Ziel der Eigentümerin ist, das Areal schrittweise in ein attraktives, zukunftstaugliches und vielfältiges Mischgebiet zu transformieren. Unter Beanspruchung der Sonderbauvorschriften der Bau- und Zonenordnung der Stadt Wetzikon sollen die wichtigsten Elemente, basierend auf einem Richtkonzept, mit dem Gestaltungsplan umgesetzt werden.
- Zustimmung
- Der Stadtrat stimmte mit Beschluss vom 18. Dezember 2019 dem privaten Gestaltungsplan «Lakeside» zu. Mit Schreiben vom 14. Januar 2020 ersucht die Stadt Wetzikon um Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

- Zusammenfassung
der Vorlage
- Der Situationsplan beinhaltet im Wesentlichen die Gliederung des Areals in sieben Baufelder, die Erschliessung und Parkierung sowie Freiraumflächen und Fusswegverbindungen. Entlang der Zürichstrasse werden zudem eine Pflichtbaulinie und eine Baumreihe

festgelegt und es besteht die Anforderung, in ausgewählten Bereichen, wie beim Ortseingang aus Richtung Pfäffikon, städtebauliche Akzente zu setzen.

Mit dem Gestaltungsplan werden die Sonderbauvorschriften gemäss Art. 35 ff. BZO beansprucht. Damit verbunden sind verschiedene Anforderungen, welche der Gestaltungsplan zur Ermöglichung eines Wohnanteils von max. 1.0 m³/m² der zulässigen Nutzung zu erfüllen hat. Dazu gehören beispielsweise erhöhte Anforderungen gemäss §§ 71 und 73 PBG (Arealüberbauungen).

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfungen des Amts für Raumentwicklung vom 20. März 2018 und 15. Mai 2019 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde weitgehend entsprochen. Die nachstehenden Punkte enthalten spezifische Angaben zur Genehmigung, die es im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren zu beachten gilt.

Plangrafische Unstimmigkeiten Nach Rücksprache mit der zuständigen Katasterbearbeiterorganisation (KBO) wird festgestellt, dass im Situationsplan punktuell plangrafische Unstimmigkeiten im Sinne eines «Kanzleifehlers» bestehen. Damit eine widerspruchsfreie Anwendung im Baubewilligungsverfahren erfolgen kann, wird nachfolgend transparent gemacht, unter welchen Annahmen die Genehmigung des Gestaltungsplans in Bezug auf diese Unstimmigkeiten erfolgt.

Baubereich A: Zwischen den Koordinatenpunkten 8 und 9 wurde ein Kreisbogen ausgeschieden, welcher die der Pfäffikerseestrasse entlangführende Verkehrsbaulinie VD Nr. 5306/2014 teilweise überschreitet. Gemäss den Gestaltungsplanunterlagen ist nicht vorgesehen, dass eine Abweichung gegenüber der Baulinie geltend gemacht werden soll, zumal die Kompetenz dafür ohnehin nicht beim Stadtrat liegen würde. Da die Koordinatenpunkte 8 und 9 auf der Verkehrsbaulinie liegen, ist der in der Tabelle im Situationsplan ersichtliche Radius zwischen diesen Punkten zu ignorieren. Stattdessen gilt als Abgrenzung des Baubereichs A (Pflichtbaulinie) zwischen den Koordinatenpunkten 8 und 9 der Verlauf der Verkehrsbaulinie.

Baubereiche C und G: Die Koordinatenpunkte 27, 28 und 29 liegen auf der der Breitstrasse entlangführenden Verkehrsbaulinie RRB Nr. 597/1995, was korrekt ist. Wiederum wurde jedoch die Bauliniengeometrie mit den Kreisbogen (insbesondere die Bogenwechsel) nicht berücksichtigt. Die in der Tabelle ersichtlichen Radien korrespondieren dadurch nicht mit der Verkehrsbaulinie und sind somit zu ignorieren. Zwischen den Koordinatenpunkten 27, 28 und 29 gilt der Verlauf der Verkehrsbaulinie.

Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass sämtliche vorgenannten Koordinatenpunkte in ihrer Lage korrekt sind, dass jedoch der Verlauf der Baubereichsbegrenzung zwischen diesen Punkten nicht mit den jeweiligen Verkehrsbaulinien übereinstimmt. Die Stadt Wetzikon wird eingeladen, die plangrafischen Unstimmigkeiten in Abstimmung mit den Gesuchstellern und der KBO im Sinne der Erwägungen zu bereinigen, so dass die Baubereichsbegrenzungen die Verkehrsbaulinien in keinem Punkt überschreiten. Die plangrafischen Anpassungen bedürfen keiner erneuten Genehmigung.



- Baubereich F Gemäss Art. 14 BZO gilt gegenüber dem in der Wohnzone W1.3A liegenden Grundstück Kat.-Nr. ~~3768~~ und dem in der Zone WG2.9 befindlichen Grundstück Kat.-Nr. 9151 ein Grenzabstand von 8.0 m. Gemäss Art. 37 BZO dürfen vor Fassaden und Fassadenteilen mit bewohnten Räumen die Abstände der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2.9 geltend gemacht werden. Dieser Abstand beträgt in Bezug auf das Grundstück Kat.-Nr. 9151 5.0 m, was mit dem im Situationsplan dargestellten Baubereich F berücksichtigt wird. Gegenüber dem Grundstück Kat.-Nr. 3768 beträgt der Abstand zum Baubereich F allerdings nur ca. 3.0 m anstelle von 8.0 m. Da dem Gestaltungsplan nur der Stadtrat zugestimmt hat, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Einhaltung der Grenzabstände gemäss BZO im Baubereich F durch die Stadt Wetzikon sicherzustellen, insbesondere gegenüber dem Grundstück Kat.-Nr. 3768.
- Art. 8 GPV Erschliessung und Parkierung Gemäss § 83 Abs. 3 PBG haben Gestaltungspläne auch die Erschliessung zu regeln. In Art. 8 Abs. 2 GPV wird festgehalten, dass die Zu- und Wegfahrt zu einer allfälligen Tiefgarage für die Baubereiche A und B mit dem Bauprojekt festzulegen sind. Diese Regelung lässt sehr viel Spielraum offen und schafft möglicherweise räumliche Konflikte mit der im südlichen Teil des Gestaltungsplanperimeters vorgesehenen Zu- und Wegfahrt gemäss Art. 8 Abs. 1 GPV. Deshalb wird hiermit klargestellt, dass eine potenzielle Zu- und Wegfahrt für die Baubereiche A und B im nördlichen Bereich (zwischen den Koordinatenpunkten 1, 2, 10 und 11) zu erfolgen hat. Eine Einstellhalle für die Baubereiche A und B darf nicht mit jener der Baubereiche C bis G verbunden oder kombiniert werden, damit keine UPV-pflichtige Anlage entsteht.
- Beseitigung widerrechtliche Zustände auf benachbartem Areal Die Auflage aus der Vorprüfung, wonach eine rechts- und zonenkonforme Wiederherstellung des Areals westlich der Pfäffikerstrasse sicherzustellen sei, wurde nicht berücksichtigt. Die Baudirektion wird diesbezüglich weitere Schritte prüfen, macht die Genehmigung des vorliegenden Gestaltungsplans aber nicht davon abhängig.
- Hinweis zu Kap. 2.6 (Naturgefahren) im Erläuterungsbericht In Kapitel 2.6 (Naturgefahren) im erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV ist festgehalten, dass Personen innerhalb von Gebäuden kaum gefährdet seien, jedoch ausserhalb davon schon. Diese Aussage ist nicht korrekt. Allerdings wird dieser Umstand dadurch relativiert, dass in Art. 9 Abs. 5 GPV festgehalten ist, dass die Bauherrschaft verpflichtet ist, die nötigen Hochwasserschutzmassnahmen zu treffen.

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 «Lakeside», welchem der Stadtrat Wetzikon mit Beschluss vom 18. Dezember 2019 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Gestützt auf § 2 lit. c und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden werden die Gebühren wie folgt festgesetzt:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr. 1'946.80	106 528 / 83100.40.100
Staatsgebühr AWEL, LH	Fr. 132.20	105 321 / 83100.41.142
Staatsgebühr AWEL, BUS	Fr. 132.20	105 321 / 83100.41.123
Staatsgebühr AWEL, PG	Fr. 66.10	105 323 / 83100.41.273
Staatsgebühr ALN, FNS	Fr. 66.10	105 332 / 83100.42.400
Total	Fr. 2'343.40	

und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.

- 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
 - nach Inkrafttreten die Änderungen (inklusive der Beseitigung der Unstimmigkeiten im Zusammenhang mit den Verkehrsbaulinien) im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an
 - Stadt Wetzikon (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)



- Ingesa AG, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon (Katasterbearbeiterorganisation KBO)
- Jules Egli AG Immobilien, Breitstrasse 25, 8623 Wetzikon (Rechnungsadressatin)

VERSENDET AM 27. MRZ. 2020

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug: