

Privater Gestaltungsplan „Lakeside“

Bestimmungen

Von der Grundeigentümerin aufgestellt am

Jules Egli AG

Vom Stadtrat zugestimmt am

Namens des Stadtrats

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

1. Allgemeine Bestimmungen

Zweck

Mit dem privaten Gestaltungsplan "Lakeside" sind die Voraussetzungen für eine qualitative Arealentwicklung mit einer Mischung im Sinne von Art. 35–39 BZO zu schaffen.

2. Bestandteile und Geltungsbereich

Bestandteile

¹ Der private Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 sowie den Bestimmungen. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV ist nicht rechtsverbindlich und dient der Information.

Geltungsbereich

² Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgelegt.

3. Ergänzendes Recht

Verhältnis zum übrigen Baurecht

Wo der private Gestaltungsplan nichts anderes regelt, gilt die gültige Bau- und Zonenordnung der Stadt Wetzikon (BZO, Fassung 2.9.1998, Ergänzung 15./18.12.2014), die jeweils gültige Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze der Stadt Wetzikon, das übergeordnete kantonale Recht (PBG in der Fassung bis 28.2.2017) sowie das eidgenössische Recht.

4. Gestaltung

Qualitative Anforderungen

¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass sie dem Gebietscharakter entsprechen und eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für die zweckmässige Ausrüstung und Ausstattung sowie für Materialien und Farben.

Fassadengestaltung

² Die Fassade entlang der Pfäffikerstrasse (Baubereich A) ist entsprechend der Eingangssituation zur Stadt Wetzikon architektonisch besonders sorgfältig zu gestalten. Zudem ist die Fassade entlang der Pfäffikerstrasse durch geeignete Massnahmen wie Höhenstaffelungen, Rücksprünge, Gebäudeunterbrüche, architektonische Massnahmen, Materialisierung udgl. so zu gliedern, dass keine Riegelwirkung entsteht.

Baumreihe ³ Entlang der Pfäffikerstrasse ist eine Baumreihe mit Hochstammbäumen zu pflanzen. Es sind einheimische, standortgerechte Bäume zu verwenden. Das Lichtraumprofil zwischen Radweg und Baumkrone hat mindestens 4.00 m zu betragen.

Richtkonzept ⁴ Das Richtkonzept von SKW vom 23.9.2017 ist für die Lage und volumetrische Gliederung der Bauten sowie der Freiräume richtungsweisend.

5. Bebauung

Baubereiche für Hauptbauten ¹ Neue oberirdische Hauptbauten dürfen nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche A bis F erstellt werden.

Pflichtbaulinie ² Entlang der Pfäffikerstrasse im Baubereich A müssen Neubauten mit mindestens 80% ihrer massgeblichen Fassadenlänge auf die Pflichtbaulinie gestellt werden.

Gebäudelänge und Abstände ³ Für die Abstände und die Gebäudelänge sind die Baubereiche massgebend. Diese gehen Grenz-, Strassen- und Baulinienabständen vor.

⁴ Innerhalb der Baubereiche ist die Gebäudelänge frei, wobei die bauliche Struktur des Richtkonzepts mit den einzelnen Hochpunkten ablesbar bleiben muss.

Unterirdische Bauten ⁵ Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile im Sinne von § 269 PBG dürfen auch ausserhalb der Baubereiche angeordnet werden.

Sichtbarkeit Tiefgarage entlang Breitistrasse ⁶ Gegenüber der Breitistrasse dürfen Teile der Tiefgarage zwischen den Baubereichen C und D, bis maximal 1.5 m und zwischen den Baubereichen D und E bis 0.5 m über dem gewachsenen Terrain in Erscheinung treten.

Erweiterung bestehender
Bauten

⁷ Die bestehenden Gebäude können im Sinne von § 357 PBG erweitert werden, auch wenn sie teilweise ausserhalb der Baubereiche liegen, sofern sich diese in das Richtkonzept einordnen.

Bauliche Dichte

⁸ Die massgebliche Grundfläche des Gestaltungsplanperimeters beträgt 22'079 m². Die zulässige Baumasse pro Baubereich ergibt sich wie folgt:

Baubereich	Zulässige Baumasse
A	42'000 m ³
B	24'000 m ³
C	11'800 m ³
D	11'800 m ³
E	11'795 m ³
F	7'000 m ³
G	2'000 m ³
Total	110'395 m³

Baumassentransfer

⁹ Das für die einzelnen Baubereiche A bis F festgelegte Gebäudevolumen darf in andere Baubereiche verlagert werden, sofern deren Reduktion oder Erhöhung 10% nicht übersteigt und das maximal zulässige Gebäudevolumen gesamthaft nicht überschritten wird.

Gebäude- und Gesamthöhe

¹⁰ Die maximal zulässige Gesamthöhe (Gebäudehöhe und Firsthöhe) im Sinne von § 58 PBG ergibt sich wie folgt:

Baubereich	Maximal zulässige Gesamthöhe (m)
A	15.5
B	15.5
C	12.5 ¹⁾
D	12.5 ¹⁾
E	12.5 ¹⁾
F	12.5
G	4.5

¹⁾ Zur städtebaulichen Akzentuierung ist in den im Situationsplan dunkelrot bezeichneten Bereichen die zulässige Gebäude- bzw. Gesamthöhe von 15.5 m auszuschöpfen. Die angrenzenden Gebäudeteile sind um 1 Geschoss tiefer auszubilden.

Mindesthöhen

¹¹ Die minimalen lichten Erdgeschosshöhen innerhalb der Baubereiche A und G haben 3.50 m zu betragen.

Geschosszahl

¹² Unter Einhaltung der maximalen Gesamthöhe ist die Anzahl an Voll-, Dach- und Untergeschossen frei.

Dachgestaltung

¹³ Neue Hauptgebäude sind mit einer einheitlichen Dachform zu erstellen.

¹⁴ Nicht begehbare Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht für technische Aufbauten oder für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie genutzt werden.

Technische Aufbauten

¹⁵ Technische Aufbauten auf dem Dach wie Kamine, Abluftrohre, Oblichter, Liftaufbauten, Rückkühler sowie weitere technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie dürfen die effektive Dachfläche um maximal 1.5 m überschreiten. Sie sind optisch als Einheit zu gestalten und mit einem Sichtschutz zu versehen.

6. Nutzung

Nutzweise

¹ In den Baubereichen A bis C und G sind maximal mässig störende Betriebe zulässig. Für den Baubereich C gilt ein Gewerbeanteil von mindestens 20 % der zu realisierenden Nutzung. In den Baubereichen D bis F sind nebst neuen Wohnnutzungen nur nicht störende Betriebe zulässig. Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen (z.B. Kindertagesstätten, Kindergärten) oder Nutzungen mit einem hohen Personenaufkommen (z.B. Kinos) sind im Baubereich A nicht zulässig.

² In einem Gebäude in den Baubereichen C, D oder E muss ein Gemeinschaftsraum von mindestens 30 m² mit Zugang zum Aussenraum erstellt werden.

Nutzungstransfer

³ Wird vom heute bestehenden Wohnanteil in Baubereich B kein Gebrauch gemacht, kann dieser vollständig auf die Baubereiche C, D, E und F übertragen werden. Die Gesamtsumme der zulässigen Wohnnutzung darf nicht überschritten werden.

7. Umgebung

- Grundsatz** ¹ Die begrünten Freiräume sind nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und andererseits eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird. Dabei sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte resp. regionaltypische Pflanzen zu verwenden. Bei Bäumen und Sträuchern dürfen nur Wildformen gepflanzt werden. Für die Baumpflanzungen sind ausreichend grosse Pflanzgruben vorzusehen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendigste zu beschränken. Diese Punkte sind im Baubewilligungsverfahren mit einem detaillierten Umgebungsplan nachzuweisen.
- Freiraumkonzept** ² Zusammen mit dem ersten Baugesuch für Neubauten ist ein Freiraumkonzept einzureichen, welches Aussagen über die Gestaltung der Grünflächen, der Spiel- und Ruheflächen, der Fusswege, der oberirdischen Parkierung sowie über die Bepflanzung mit Bäumen macht.
- Begrünte Freiräume** ³ In den im Situationsplan als begrünte Freiräume ausgewiesene Bereichen sind Spiel- und Begegnungsplätze, Sitzgelegenheiten, Wiesen, Fusswege u. dgl., die im Zusammenhang mit der Nutzung der Wohn- Gewerbebauten stehen, zulässig. Die Anordnung der im Plan bezeichneten Freiräume ist schematisch. Im Rahmen des mit der Baueingabe einzureichenden detaillierten Umgebungsplanes kann geringfügig von den schematischen Festlegungen abgewichen werden.
- Für die Gestaltung und Ausstattung der Spiel- und Ruheflächen ist das Merkblatt "Kinderfreundliche Spielraumgestaltung" der Stadt Wetzikon massgebend.
- Innerhalb dieser Freiräume dürfen zudem Hauszugänge und unterirdische Abfallsammelstellen angeordnet werden. oberirdische Parkplätze dürfen im Freiraum nur in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen angeordnet werden. Sie sind so zu gestalten, dass optisch ein möglichst zusammenhängender Grünbereich entsteht.
- Unterirdische Parkplätze dürfen ebenfalls innerhalb der Freiräume angeordnet werden. Diese sind angemessen mit Erde zu überdecken.
- Bestehende Baum- und Heckengruppe** ⁴ Die bestehende im Plan bezeichnete Baum- und Heckengruppe ist zu erhalten und sachgerecht zu pflegen.
- Gestaltung Bereich mit Wendemöglichkeit** ⁵ Die Fläche zwischen den Baubereichen A und B ist entsprechend der Funktion als Gewerbehof einheitlich von Fassade zu Fassade zu gestalten.

8. Erschliessung und Parkierung

Erschliessung / Parkierung

¹ Sämtliche Baubereiche sind über die Breitstrasse zu erschliessen. Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage für die Baubereiche C bis G hat innerhalb des im Plan schematisch bezeichneten Bereiche zu erfolgen.

Die Zu- und Wegfahrt zu einer allfälligen Tiefgarage für die Baubereiche A und B ist mit dem Bauprojekt festzulegen.

Wendemöglichkeit

² In dem im Situationsplan dargestellten Bereich ist eine Wendemöglichkeit für Lastwagen sicherzustellen.

Autoabstellplätze

³ Die Autoabstellplätze für die Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen in den Baubereichen C bis G sind mit Ausnahme der Besucher- und Kundenparkplätze alle in einer Tiefgarage anzuordnen. Die Autoabstellplätze für die gewerblichen Nutzungen in den Baubereichen A und B können je nach Nutzung innerhalb der genannten Baubereiche oberirdisch, in einer separaten unterirdischen Einstellhalle oder in den Erdgeschossen angeordnet werden. Die Veloabstellplätze sind gut zugänglich sowie witterungs- und diebstahlgeschützt anzuordnen. Für die Bemessung der minimalen Anzahl an Abstellplätzen für Autos und Velos ist die jeweils gültige kommunale Parkplatzverordnung der Stadt Wetzikon und die VSS-Norm anzuwenden.

Fusswegverbindung

⁴ Zwischen den im Plan bezeichneten Richtungspfeilen ist ein Fussweg in möglichst direkter Linienführung von mindestens 1.50 m zu erstellen.

Abfallsammelstelle

⁵ Für eine rationelle Abfallbewirtschaftung ist entlang der Breitstrasse an gut zugänglicher Lage eine Unterflursammelstelle zu erstellen.

Entwässerung

⁶ Die Entwässerung hat gemäss dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Wetzikon zu erfolgen.

9. Umwelt

Lärm

¹ Für die Baubereiche A, B, C und G gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES III und für die Baubereiche D, E und F die Werte der Empfindlichkeitsstufe ES II.

² Neue Lärmschutzwände oder Lärmschutzwälle sind nicht zulässig.

Energie

³ Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Energiekonzept einzuzeichnen, in welchem der Nachweis erbracht wird, dass maximal 30% des zulässigen Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser mit fossiler Energie abgedeckt wird.

⁴ Der Heizbedarf darf maximal 90% des jeweils maximal zulässigen Grenzwertes gemäss den kantonalen Wärmedämmvorschriften betragen.

Hochwasser

⁵ Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, ist die Bauherrschaft verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.

Störfallvorsorge

⁶ Die Entfluchtungsmöglichkeiten für den Baubereich A sind auf der abgewandten Seite der Pfäffikerstrasse anzuordnen.

10. Etappierung

Bauten und Anlagen

¹ Die Baubereiche können sowohl gleichzeitig als auch in Etappen überbaut werden.

² Bei einer etappierten Bebauung des Areals ist der Nachweis zu erbringen, dass jede Etappe für sich die gestalterischen und baurechtlichen Anforderungen erfüllt und die Gesamtwirkung bzw. das Gesamtkonzept nicht nachteilig beeinflusst.

11. Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan "Lakeside" wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.