

Stadtrat

Auszug aus dem Protokoll

Sitzung vom 30. November 2022

2022/288 0.04.05.03 Postulat

Postulat "Reservezone Buechgrindel/Oberwisen", Antrag auf Entgegennahme (Parlamentsgeschäft 22.03.04)

Beschluss Stadtrat

1. Die Erklärung zur Entgegennahme des Postulats "Reservezone Buechgrindel/Oberwisen" und die dazugehörige Stellungnahme werden genehmigt.
2. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
3. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Parlamentsdienste (als Mitteilung mit Erklärung und Stellungnahme)
 - Geschäftsbereich Bau, Planung + Umwelt
 - Geschäftsbereich Finanzen + Immobilien
 - Geschäftsbereich Bildung
 - Abteilung Immobilien
 - Abteilung Umwelt
 - Stadtentwicklung
 - Stadtplanung

Erwägungen

Das Ressort Hochbau + Planung unterbreitet dem Stadtrat die Entgegennahme des Postulats "Reservezone Buechgrindel/Oberwisen" zur Beantwortung an das Parlament.

Erklärung

Der Stadtrat empfiehlt, das Postulat "Reservezone Buechgrindel/Oberwisen" zu überweisen.
(Zuständig im Stadtrat Stefan Lenz, Ressort Hochbau + Planung)

Stellungnahme

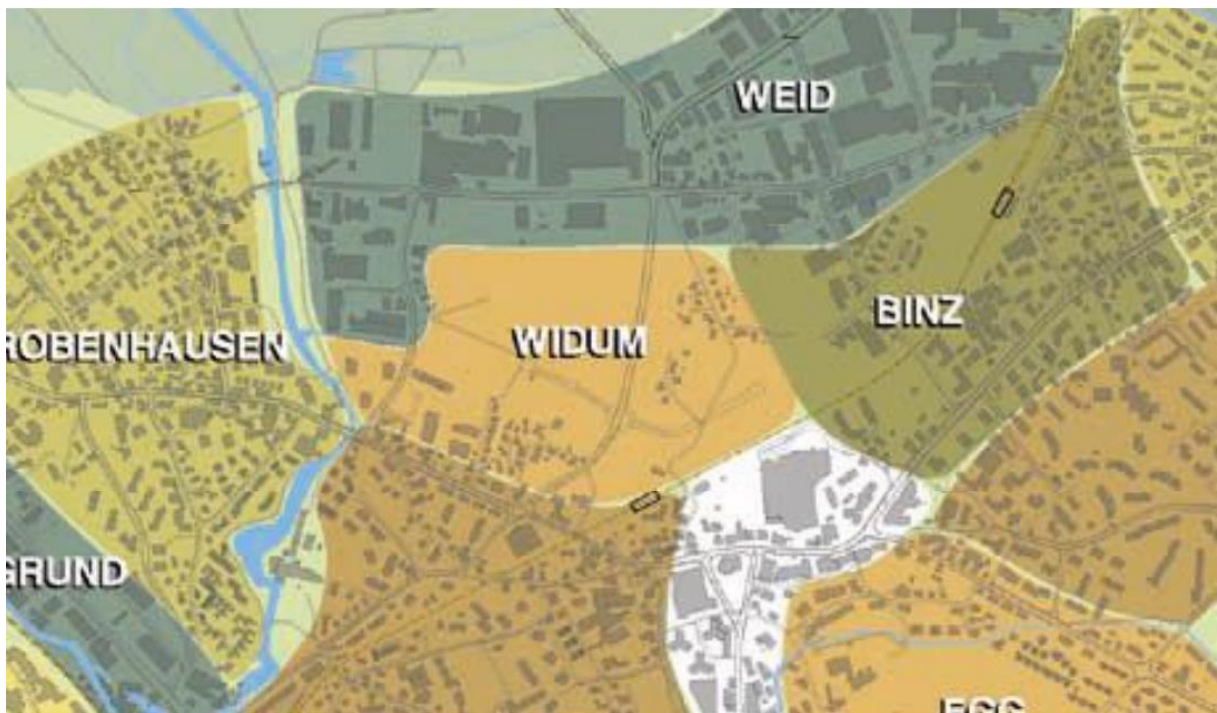
Ausgangslage

Das nachfolgende Postulat "Reservezone Buechgrindel/Oberwisen" von Bigi Obrist (AW) und einem Mitunterzeichner wurde am 13. Oktober 2022 eingereicht und ist an der Parlamentssitzung vom 7. November 2022 begründet worden:

Der Stadtrat ist eingeladen, das Thema "Reservezone Buechgrindel/Oberwisen" aufzugreifen und dem Parlament in einen Bericht darzulegen, wie das Gebiet entwickelt werden soll. Das beinhaltet unter anderem die Überarbeitung und Anpassung der dazu nötigen Planungsinstrumente "Städtisches Leitbild Widum von 2008" und "Räumliches Entwicklungskonzept, Kapitel Widum von 2010", sodass sie als Grundlage für die Revision der Bau- und Zonenordnung (allfällige Einzonung Reservezone) dienen können. Mit den Landbesitzer:innen sind umgehend Gespräche aufzunehmen, sodass die Planung mit ihnen abgestimmt werden kann. Die Stadt Wetzikon soll dabei in Betracht ziehen, im Sinne der aktiven Immobilienpolitik Grundstücke zu erstehen und/oder abzutauschen, sodass sie sich selbst Handlungsoptionen erschliessen kann.

Begründung

In der aktuellen Bau- und Zonenordnung (Stand 2015) sind zwei Flächen als Reservezonen ausgewiesen. Während die Reservezone Schöneich am Stadtrand gelegen ist und deren allfällige Einzonung keine grossen Herausforderungen beinhaltet, fordert die Reservezone Buchgrindel/Oberwisen mitten in der neuen Wohnstadt Widum als Wohnlandreserve eine besondere Aufmerksamkeit. Das enorme Entwicklungspotential des Gebiets birgt für Wetzikon sowohl grosse Chancen für eine weitsichtige Stadtentwicklung wie aber auch ein enormes Risiko durch eine wenig wertige und wenig vorausschauende Planung und Umsetzung. Deshalb ist eine sorgfältige Zielerarbeitung und Prozessgestaltung hin zu einem überarbeiteten städteplanerischen Konzept von eminenter Bedeutung für die Zukunft Wetzikons. Das Gebiet muss ausserdem in einen grösseren Kontext zu den angrenzenden Quartieren Binz und Weid und deren Entwicklungspotentiale (Färberwiese, Binzacker-Grundwasser, Transformationen Weid etc.) gesetzt werden. Die Entwicklung dieses Gebiets, in deren Zentrum die Reservezone Buechgrindel/Oberwisen liegt, ist ein Generationenprojekt, das höchste Aufmerksamkeit einfordert.



Räumliches Entwicklungskonzept, 2010, Lageplan Widum

Einzonung?

Der erste Meilenstein, der entschieden werden muss, ist, ob die Reservezone Buechgrindel/Oberwisen mit der nächsten BZO-Revision überhaupt eingezont werden soll. Eine Verneinung würde den Stadtrat aber nicht davon entbinden, mit einer weiterführenden Planung diese grosse zentrale Fläche besser ins Quartier Widum einzupflegen. Mindestens soll mit den Eigentümer:innen/Pächter:innen zusammen in den nächsten Jahren eine sozialräumliche Aufwertung mit Durchwegungen und Aufenthaltsräumen geplant und umgesetzt werden, sodass neuer Erholungsraum für die Wetziker Bevölkerung generiert wird. Das Wegnetz verbessert ausserdem die Verbindungen zwischen den Quartieren rund um die Reservezone Buechgrindel/ Oberwisen her. Zudem muss eine ökologische Bewirtschaftung angestrebt und naturräumliche Vernetzungskorridore mit verschiedenen Lebensräumen für Kleintiere/Vögel/Insekten und biodiversen Ausgleichsflächen erstellt werden.

Einzonung!

Die Einzonung der Reservezone Buechgrindel/Oberwisen ist aber sinnvoll. Die Fläche ist nicht nur im Zonenplan ein weisser Fleck, sondern auch im realen Stadtbild eine Fläche, die mit ihrer Umgebung auf allen vier Seiten nichts zu tun hat. Das Widum wird zerschnitten und begrenzt durch die Weststrasse. Auf der einen Seite wurde agglomeriales Wohnen auf eine Westtangente ausgerichtet, die es, wie wir nun definitiv davon ausgehen können, nie geben wird. Auf der anderen Seite der Weststrasse findet sich eine konventionelle, unökologische Landwirtschaft ohne Lebensräume für Kleintiere/Vögel/Insekten, ohne Wege für Menschen und ohne Verbindungen zwischen den angrenzenden Quartieren. Ganz besonders zeigt die Ansiedlung der Gewerbebauten im Gebiet Weid entlang der Motorenstrasse auf, dass kein Bezug zur "Restfläche Reservezone" hergestellt wurde: Wie soll dort, an der Hinterseite der nichtsagenden Gebäude, eine hervorragende städtebauliche Gestaltung entstehen? Alles in allem ist der aktuelle Zustand der Reservezone sowohl aus naturschützender wie auch städtebaulicher Sicht ein No-Go, das nun seit mehr als 10 Jahren im Stillstand verharret.



Stillstand: Foto Weststrasse, 2013

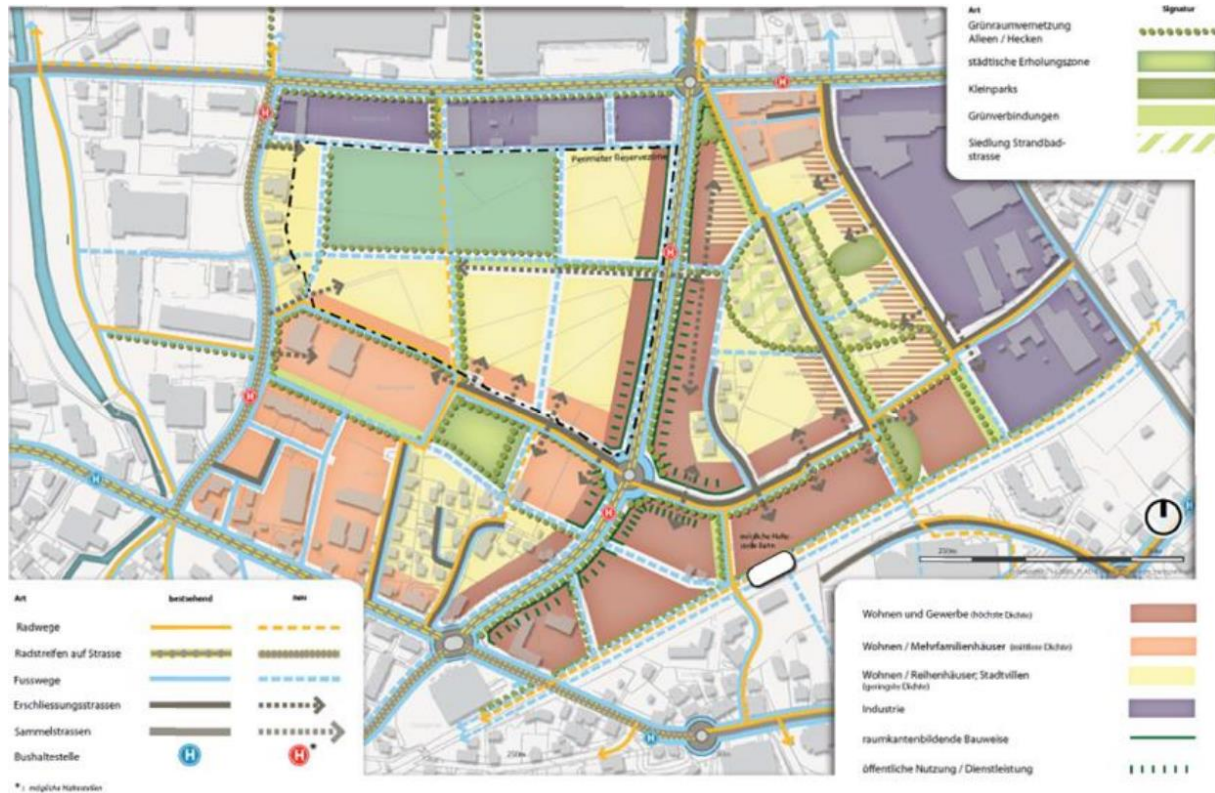
Planungsinstrumente

Vor 10 bis 15 Jahren wurde in verschiedenen Planungsinstrumenten das Entwicklungsgebiet Widum definiert – auch die Reservezone. Die damals angedachten Quartierstrukturen sind heute aber teilweise durch die gebaute Realität ausgehebelt. So haben zum Beispiel Wege, die am Rande der Bebauung geplant waren, ihren Verlauf zwischen zwei Wohnbauten, zwischen Siedlungsspielplatz und privatem Aussenraum und sind nicht als öffentlicher Raum lesbar. Oder geplante Flächen für Grünräume wurden statt realisiert überbaut. Es ist offensichtlich, dass die Planungsinstrumente, obwohl behördenverbindlich, nicht eingehalten wurden. Auch in städteplanerischer Hinsicht sind die Planungsinstrumente teils überholt. So müssen kleinstrukturigen Bebauungen mit EFH und Stadtvillen im Kontext von Bevölkerungswachstum und Verdichtung hinterfragt werden. Verdichtung wiederum erfordert eine gute sozial- und naturräumliche Quartierentwicklung, welche eine hervorragende Qualität aufweisen müssen. Auf die Herausforderungen der Erhitzung und der biodiversen Armut werden weder im städtischen Leitbild noch im REK auch nur ansatzweise Antworten gegeben, obwohl sich bereits vor fünfzehn Jahren ein zu viel an Hitze und ein zu wenig an Biodiversität abzeichnete.

Städtebauliches Leitbild Widum, datiert 2008

Das Entwicklungspotential der Reservezone im Quartier Widum wird im städtebaulichen Leitbild Widum folgendermassen beschrieben: "Wird in Wetzikon Bauland knapp, steht die Reservezone für eine Erweiterung des Baugebietes an erster Stelle. Damit eine mögliche Bebauung dieses Bereichs mit dem Leitbildgedanken übereinstimmt, sollten im Leitbild Entwicklungsideen aufgezeigt werden. Der Plan zeigt das Widum mit Überlegungen zur Bebauungsstruktur, Gebäudenutzung, Erschliessung sowie zu den Grünräumen in der Reservezone. Die Überlegungen stehen im Kontext zum restlichen Leitbildgebiet. Bei einer Einzonung ist entlang der Weststrasse eine Spiegelung der strassenbegleitenden Bauten anzustreben. In der dahinterliegenden Fläche ist eine lockere, in der Dimension einer mittleren Dichte konzipierte Wohnnutzung angebracht. Das städtebauliche Umfeld, die Topografie als auch die verkehrstechnische

nische Anbindung ergibt zusätzlich die Chance, eine Allmend zu realisieren. Diese könnte als Freiraum oder auch als Veranstaltungsort eine wesentliche Chance für Wetzikon bieten."



Städtebauliches Leitbild Widum, 2008, Idealplan Nutzungs- und Bebauungsstruktur

Räumliches Entwicklungskonzept, datiert 2010

Das räumliche Entwicklungskonzept (REK) wurde in einem beispielhaften Mitwirkungsprozess entwickelt. Mit der Festsetzung durch den damaligen Gemeinderat am 16. Juni 2010 wurde das REK für Behörde und Verwaltung verbindlich und damit wegleitend bei sämtlichen raumrelevanten Planungen. Das REK ist ein Führungsinstrument des Stadtrats bei der Umsetzung der angestrebten, wünschbaren Entwicklung. Bezüglich des Gebiets Widum fusst das REK auf dem Städtebaulichen Leitbild Widum von 2008. Folgendermassen wird im REK das Quartier Widum in Bezug auf die Reservezone beschrieben: «Das Quartier Widum ist heute in weiten Teilen durch eine Reservezone besetzt. Diese grosse Reservefläche ist das grösste Entwicklungsgebiet für neue Wohngebiete in Wetzikon. Das Leitbild für diese Entwicklung ist im „Städtebaulichen Leitbild Widum“ festgeschrieben. Für die weitere Entwicklung des Quartiers ist dieses zu konsultieren.»

Im Weiteren wurde bezüglich Erschliessung und Freiraum Folgendes festhalten:

"Das vorhandene Entwicklungspotenzial wird noch verstärkt durch die Nähe des Widums zur künftigen (geplanten) S-Bahn-Haltestelle Oberwetzikon. Diese ist mit dem Zentrum Oberwetzikon und dem Quartier Widum optimal in das Fuss- und Velowegnetz zu integrieren. Entlang des Bahndammes ist darüber hinaus eine direkte Verbindung für den Fuss- und Veloverkehr zum Bahnhof Kempten vorzusehen. Gemeinsam mit den Quartieren Weid und Binz, ist im Widum das Ziel, die Vernetzung mit dem Naherholungsgebiet Riet zu stärken. Innerhalb der übergreifenden Freiraumstruktur entstehen Landschaftsverbindungen, welche tief in die bestehende und zukünftige Bebauung des Widums eindringen (Fjorde).

Diese Freiraumstruktur integriert den durch die neue Wohndichte entstehenden Bedarf an Spiel- und Gemeinschaftsflächen. Der Anschluss an das Fjord Aabach/Schönau im Westen, bietet zusätzliche Funktionen in direkter Nachbarschaft zum Quartier."

Einzonen mit einem guten Plan!

Eigentlich ist also alles schon angedacht. Wären da nicht die neuen Erkenntnisse und die tatsächlich gebaute Realität. Wie bereits erwähnt müssen zum Beispiel die skizzierte kleinstrukturierten Bebauungen mit EFH und Stadtvillen mit dem Bevölkerungswachstum in Wetzikon in Einklang gebracht werden. Gleichzeitig brauchen verdichtet gebaute Gebiete entsprechende Frei- und Erholungsräume. Ausgerechnet diese aber wurden in der Realisierung der ersten Etappen im Widum nicht umgesetzt, weshalb es an öffentlichen Begegnungsräumen im Quartier fehlt. Die angedachte Allmendfläche ist ein guter Plan, deren parzellenübergreifende Umsetzung fordert den Stadtrat aber auf, mit den Grundeigentümer:innen in konkrete Verhandlungen einzutreten, damit der Sozial- und Naturraum Allmend von einer guten Absicht in die Realität überführt werden kann.

Verhandeln für einen guten Plan

Die Stadt ist, solange noch nicht eingezont ist, in einer guten Verhandlungsposition gegenüber den Grundeigentümer:innen. Diese Ausgangslage soll der Stadtrat nutzen, um sich zugunsten einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung und vor allem zugunsten einer lebendigen und lebenswerten Stadt für die Einwohner:innen einzubringen. Sei es, um dringend nötige Landreserven zu beschaffen; sei es, um die Reservezone ökologischer auszugestalten; sei es, um mehr Aufenthaltsqualität zu erreichen: Die Stadt ist aufgefordert, mit den Grundeigentümer:innen eine gute Ausgangslage für die Zukunft zu schaffen. Ausserdem ist zu klären, ob bzgl. der landwirtschaftlichen Nutzung der Reservezone Ausgleichsflächen zur Kompensation nötig sind und wo diese sein könnten. Ohne den Einbezug der Grundeigentümer:innen geht also gar nichts oder nicht sehr viel.

Mitwirkung für einen guten Plan!

Ein derart wichtiges zukunftsbildendes Planungsprojekt soll nicht ohne den Einbezug der Wetziker Einwohner:innen angegangen werden. Um das Potential der Reservezone zu evaluieren, um den Bedarf der verschiedenen Anspruchsgruppen zu definieren, um das Optimum für die Zukunft herauszuholen, braucht es alle Blickwinkel. Dazu soll die Stadt einen guten und echten Partizipationsprozess einrichten, um diesen Generationenprojekt gerecht zu werden.

Zum Schluss

Aus der Vergangenheit zeigt sich leider, dass sich die Exekutive nicht an die selbst erarbeiteten Vorgaben der Planungsinstrumente hält. Das hat im Vergleich zur Planung in der Realisierung zu einer Verschlechterung der baulichen Situation im Widum geführt. Erholungsräume wurden verhindert, oder bis heute nicht umgesetzt. Es fehlt eine hochwertige, inspirierte, nachhaltige Architektur, welche die neue Wohnstadt Widum auszeichnen würde. Es fehlt auch ein Schulhaus! Es fehlen sozialräumliche Quartierorte. Die Lebensgrundlagen von Kleinlebewesen und Insekten wurden vernichtet, ohne neue zu schaffen. Logische Wegführungen wurden zugunsten von grossen Überbauungen aufgegeben. Die Siedlungsspielplätze sind ein Hohn in Anbetracht der Entwicklungsbedürfnisse der Kinder!

All die oben aufgelisteten Überlegungen zeigen eindeutig, dass sich die Ausgangslage in den letzten 10 bis 15 Jahren verändert hat. Sie erfordert es, dass noch vor der Revision der BZO das städtebauliche

Leitbild Widum und das Räumliche Entwicklungskonzept bzgl. Widum überarbeitet und angepasst werden müssen. Erkenntnisse und Herausforderungen der heutigen Zeit sind die Grundlage für eine seriöse Planung, die im Übrigen auch auf weitere Entwicklungsgebiete übertragen werden kann.

Nutzen wir also die Zeit, um für die künftige Entwicklung Ideen und Absichten zu formulieren, sodass im Widum und seinen angrenzenden Gebieten ein Ort von hoher städtebaulicher Qualität entstehen kann.

Formelles

Mit einem Postulat verpflichtet das Parlament den Stadtrat gemäss Art. 47 der Geschäftsordnung des Parlaments (GeschO Parlament), im Rahmen eines Berichts zu prüfen, ob eine Vorlage auszuarbeiten ist, die in die Zuständigkeit des Parlaments oder der Stimmberechtigten fällt bzw. eine Massnahme zu treffen, die in Zuständigkeit des Stadtrats fällt. Nach Art. 48 Abs. 2 GeschO Parlament teilt der Stadtrat innert zwei Monaten mit, ob er bereit ist, das Postulat entgegenzunehmen. Mit dem vorliegenden Beschluss ist diese Frist gewahrt.

Erwägungen des Stadtrats

Reservezonen in der aktuellen Bau- und Zonenordnung (BZO) 2015

Die Grundstücke im Gebiet Buechgrindel/Oberwisen wurden im Rahmen der BZO-Revision 1998 der Reservezone zugewiesen. Zuvor befanden sie sich in der Industriezone A (Zonenplan 1986). Die zweite Reservezone der aktuell gültigen BZO liegt am Siedlungsrand in der Schöneich und ist bereits im Zonenplan von 1986 als solche vermerkt.

Sinn und Zweck von Reservezonen

Reservezonen umfassen jene Flächen, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist oder in denen eine bestimmte Nutzung erst später zugelassen werden soll (Art. 18 Abs. 2 RPG; § 65 PBG). Eine Reservezone ist keine Bauzone, zeigt aber mögliches zukünftiges Bauland auf, weshalb sie auch immer innerhalb des in der Richtplankarte bezeichneten Siedlungsgebiets anzuordnen sind (kantonaler Richtplan, Pt. 2.2.3.c). Reservezonen sind Instrumente der Baugebietsetappierung und gehen über den 15-jährigen Bedarf an Bauzonen gemäss Art. 15 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes (RPG) hinaus.

Reservezone Buechgrindel/Oberwisen

Die Reservezone Buechgrindel/Oberwisen weist eine Gesamtfläche von 77'007 m² auf. Sie umfasst fünf Grundstücke, welche sich im Eigentum der Stadt Wetzikon befinden (Kat. Nrn. 9207, 7962, 7966, 8041 und 9210) sowie sieben Grundstücke, welche sich in Privateigentum bzw. Miteigentum befinden (Kat. Nrn. 8043, 7963, 7965, 7968, 9208, 9209 und 9211).

Die Grundstücke der Stadt sind nicht zusammenhängend und umfassen total 16'737 m². Die Grundstücke in Privateigentum weisen eine Gesamtfläche von 60'270 m² auf.



Abb. 1: Reservezone Buchgrindel/Oberwisen, rot = Eigentum Stadt

Die Reservezone grenzt im Osten an die Weststrasse und im Süden an die Hedi-Lang-Strasse. Im aktuell gültigen Zonenplan wird die Reservezone von der Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung WG 2.9 und der Industriezone A umgeben, ein Grundstück südlich der Hedi-Lang-Strasse befindet sich in der Erholungszone EB, welche für Bauten und Anlagen zum Betrieb eines Spielplatzes bestimmt ist.

Frühere und aktuelle Entwicklungsabsichten

Aussagen über Entwicklungsmöglichkeiten der Reservezone finden sich, wie im Postulat erwähnt, im Städtebaulichen Leitbild Widum (2008). Darin wird auf einem "Idealplan" (Leitbild Widum, S. 42) die Fläche in verschiedene Gebiete mit unterschiedlichen Dichten unterteilt: Wohnen und Gewerbe (höchste Dichte); Wohnen / Mehrfamilienhäuser (mittlere Dichte); Wohnen / Reihenhäuser, Stadtvillen (geringste Dichte). Erschliessungsstrassen und Zufahrten werden markiert und ein Langsamverkehrsnetz vorgeschlagen. Eine grössere Fläche wird zudem als Allmend ausgeschieden (Leitbild Widum, S. 43).

Das Räumliche Entwicklungskonzept (REK) aus dem 2010 verweist im Kapitel "Widum" bezüglich möglicher Entwicklungen der Reservezone auf das Städtebauliche Leitbild Widum und macht keine weiteren, ergänzenden Aussagen (REK, Kap. 05.15 Quartier Widum, S. 111).

Hingegen beinhaltet die kommunale Richtplanung (2013) Festlegungen über künftige Nutzungsabsichten. So sind im Verkehrsrichtplan II (Langsamverkehr LV und Plan öffentliche Bauten und Anlagen) geplante kommunale Festlegungen (Primar- und Sekundarschule) und Ausgangspunkte für Wegverbindungen markiert. Im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft ist die Reservezone als ein Gebiet

"mit hohem Anteil öffentlicher Bauten und Anlagen" innerhalb des Wohn-, Misch- und Gewerbegebietes definiert.

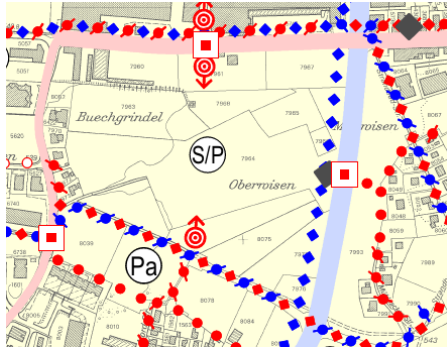


Abb. 2: Kommunalen Richtplan Verkehr II, 2013

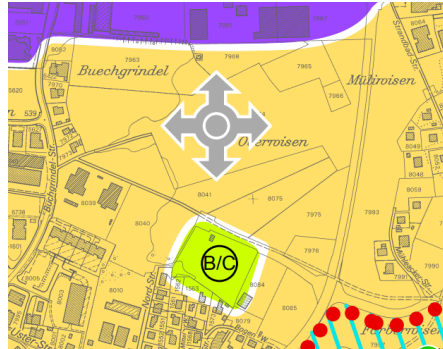


Abb. 3: Kommunalen Richtplan Siedlung- und Landschaft, 2013

Weshalb wurden bis heute keine Prozesse zur Überprüfung einer Entwicklung der Reservezone gestartet?

Mit dem unter Mitwirkung der Bevölkerung erarbeiteten REK wurden die Stossrichtungen und Handlungsfelder zur qualitätsvollen langfristig angestrebten räumlichen Entwicklung der Stadt in den Bereichen Städtebau, Freiraum und Verkehr aufgezeigt und bezeichnet, welche sodann mit der anschließenden Revision der Richt- und Nutzungsplanung verbindlich konkretisiert wurden. Richt- und Nutzungspläne werden in der Regel alle 10 bis 15 Jahre überprüft und falls nötig überarbeitet. Ausserhalb dieses Planungshorizonts sind Änderungen nur dann gerechtfertigt, wenn sich im Rahmen einer Interessenabwägung zeigt, dass das Interesse an einer Plananpassung an die veränderten Gegebenheiten höher zu gewichten ist als jenes der Rechts- und Planungssicherheit. Im Normalfall können jedoch erst im Rahmen einer ordentlichen Ortsplanungsrevision veränderte politische Vorstellungen zum Ausdruck gebracht werden.

Im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision wurde der Bedarf einer Erweiterung der Wohnzone für Wohnzwecke und somit auch die Einzonung der Reservezone Buechgrindel/Oberwisen überprüft. Aufgrund der vorhandenen Verdichtungspotenziale in den bestehenden Bauzonen wurde eine Einzonung nicht weiter verfolgt. Die aktuelle BZO lässt relativ grosse bauliche Dichten zu. Dadurch verfügen einige Gebiete über beträchtliche Nutzungsreserven, welche durch Aufstockungen, Anbauten oder Ersatzneubauten genutzt werden können. Die rege Planungs- und Bautätigkeit der letzten Jahre ist wohl unter anderem darauf zurückzuführen.

Die nun anstehende Ortsplanungsrevision ist jedoch der richtige Zeitpunkt und bietet auch den angemessenen Rahmen, um zu überprüfen, welche Entwicklungen auf dem Gebiet der Reservezone mittel- bis längerfristig realisiert werden könnten und welche Funktionen das Gebiet auch im Zusammenhang mit den umliegenden Quartieren übernehmen sollte.

Entgegennahme des Postulats

Das grundlegende Anliegen des Postulats, eine mögliche künftige Entwicklung der Reservezone Buechgrindel/Oberwisen im Hinblick auf die anstehende Ortsplanungsrevision vertieft zu überprüfen, korrespondiert mit der geplanten Vorgehensweise des Stadtrats und wird demzufolge begrüsst und unterstützt.

Seit dem Start der letzten Ortsplanungsrevision hat sich das Quartier Widum baulich stark verändert. Weitere Entwicklungen, vor allem auch in den angrenzenden Quartieren, zeichnen sich ab. Das grosse Gebiet der Reservezone Buechgrindel/Oberwisen muss in die strategischen Überlegungen zur künftigen Entwicklung der Stadt einbezogen werden. Bevor über eine allfällige Einzonung im Rahmen der BZO-Revision entschieden wird, müssen grundsätzliche Fragen und Bedürfnisse geklärt werden.

Die im Postulat genannten qualitativen Anforderungen an das Vorgehen bzw. den Prozess wird im Grundsatz ebenfalls geteilt. Eine Überprüfung der Entwicklungsmöglichkeiten dieses grossen Gebiets muss in einen grösseren Kontext, insbesondere auch zu den angrenzenden Quartieren, gesetzt werden. Im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision soll das REK 2010 ergänzt und aktualisiert werden. Dafür ist ein umfangreicher partizipativer Prozess unter Einbezug von Planerinnen und Planern aller relevanten Fachrichtungen, der Bevölkerung und der Politik vorgesehen.

Die Überprüfung der Reservezone soll in diesen Prozess der REK-Aktualisierung integriert werden. Ob eine Überarbeitung des Leitbildes Widum notwendig und sinnvoll ist oder mit welchen anderen planerischen Instrumenten die mögliche Gebietsentwicklung der Reservezone weiter konkretisiert werden sollte, kann erst aufgrund der Ergebnisse dieses Prozesses beantwortet werden.

Qualitative Anforderungen an eine künftige Entwicklung mit/ohne Einzonung

Im vorliegenden Postulat werden qualitative Anforderungen an die künftige Gebietsentwicklung formuliert, welche sich insbesondere aus den ausgemachten Defiziten der umgebenden Gebiete ableiten. Gemäss Postulat fehlt es im Quartier Widum unter anderem an öffentlichen Begegnungsräumen, Frei- und Erholungsräumen und an Orten mit hoher städtebaulicher Qualität und hochwertiger Architektur. Im Gebiet der Reservezone wird grosses Potenzial erkannt, diese fehlenden Qualitäten zu verwirklichen. Auch die Stadt verfolgt das Ziel einer städtebaulich hochwertigen Innenentwicklung mit mehr Grün- und Freiräumen. Einige Erschliessungs- und Grünraumelemente des städtebaulichen Leitbildes Widum wurden in den letzten Jahren realisiert, so z.B. Pocket-Parks, die verkehrsabgewandten Fusswegverbindungen von der Buechgrindelstrasse bis zur Hedi-Lang-Strasse und das öffentlich zugängliche Fusswegnetz im Hofbereich der Überbauung entlang der Weststrasse. Im Falle einer baulichen Entwicklung der Reservezone müsste der Sicherung von städtebaulichen und freiräumlichen Qualitäten sicher ein hohes Augenmerk geschenkt werden, ebenso auch der Anbindung des Gebiets an das bestehende Langsamverkehrsnetz und der Weiterentwicklung der umliegenden Freiraumqualitäten des gesamten Gebiets Widum in Abstimmung mit der Reservezone.

Im Falle einer Nicht-Einzonung schlagen die Postulanten vor, das Gebiet sozialräumlich und ökologisch aufzuwerten. So sollten Durchwegungen ermöglicht, Aufenthaltsorte geschaffen und eine ökologischere Bewirtschaftung angestrebt werden. Inwiefern Aufwertungsmassnahmen in einer Reservezone aus baurechtlicher Sicht zulässig wären, müsste eingehender überprüft werden. Reservezonen sind grundsätzlich Bauverbotszonen und werden analog Landwirtschaftszonen behandelt. Das heisst, es sind nur zonenkonforme oder standortgebundene Nutzungen zulässig. Hinsichtlich Bodenschutz macht das Amt für Landschaft und Natur (ALN) Auflagen zur Bewirtschaftung. Innerhalb dieser Rahmenbedingungen sind jedoch diverse Massnahmen zur ökologischen Aufwertung wie beispielsweise das Pflanzen von Hecken oder Baumgruppen auch ohne Umzonung denkbar, sofern das Einverständnis von Eigentümer und bestehender Pächterschaft besteht. Das behördenverbindliche Grünraumkonzept gibt ausgehend von Zielen konkrete Massnahmen vor, welche gerade für stadteigene Grundstücke in nächsten Planungsschritten beachtet werden müssen.

Erfüllung des Postulats

Gemäss Postulat soll der Stadtrat dem Parlament in einen Bericht darlegen, wie das Gebiet Buechgrindel/Oberwisen entwickelt werden soll. Der Prozess der Ortsplanungsrevision wird gegenwärtig vorbereitet und Anfang 2023 ein Handbuch für die Ortsplanungsrevision ausgearbeitet. Darin wird der Prozess der Ortsplanungsrevision bezüglich Ablauf, Organisation und Zielrichtung konkretisiert und es werden Handlungsfelder definiert. Die Ausgestaltung der Partizipation ist Teil der Prozessplanung. Der eigentliche Prozess soll ab Ende 2023 mit dem REK starten. Nach erfolgter REK-Aktualisierung soll die kommunale Richtplanung und abschliessend die BZO revidiert werden.

Der Bericht zuhanden des Parlaments wird somit gestützt auf das Handbuch den Prozess der Ortsplanung, insbesondere der REK-Aktualisierung und den dafür vorgesehen partizipativen Prozess darlegen. Hingegen können bis zu diesem Zeitpunkt keine qualitativen Aussagen über mögliche Entwicklungen getroffen werden. Es soll auch kein vorgelagerter oder parallel durchgeführter Prozess speziell für die Überprüfung der Reservezone initiiert werden, dies wäre sachlich wie auch aus Ressourcengründen nicht sinnvoll. Mit der Entgegennahme des Postulats wird dem Thema der Reservezone aber ein thematisches Gewicht innerhalb der Ortsplanungsrevision verliehen und es wird im Bericht dargelegt, wie diese Thematik innerhalb des REK-Prozesses behandelt wird.

Für richtigen Protokollauszug:



Stadtrat Wetzikon

Martina Buri, Stadtschreiberin