



Stadt Wetzikon
Kanton Zürich

Öffentlicher Gestaltungsplan Schönau

Gestaltungsplan-Vorschriften (GPV)

12. Januar 2022

Vom Parlament festgesetzt am:

Im Namen des Parlaments Wetzikon,

die Ratssekretärin

Franziska Gross

Von der Baudirektion genehmigt am:

ARE Nr. /

Für die Baudirektion:



Arbeitsgruppe für
Siedlungsplanung und
Architektur AG

Spinnereistrasse 29
8640 Rapperswil-Jona
Tel. 055 220 10 60

www.asaag.ch
info@asaag.ch
1708.1, dr

Der Gestaltungsplan Schönau ist ein öffentlicher Gestaltungsplan im Sinne von § 84 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG).

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Bestandteile und Geltungsbereich

¹ Der Gestaltungsplan (GP) besteht aus dem Situationsplan im Massstab 1:500, den vorliegenden Gestaltungsplan-Vorschriften (GPV), dem Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV und dem Richtprojekt.

² Der Gestaltungsplan gilt innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Perimeters.

³ Das Richtprojekt umfasst die Neubauten und die Aussenraumgestaltung. Es hat wegleitenden Charakter für die Bauprojekte und dient als Grundlage für die Beurteilung im Baubewilligungsverfahren.

Art. 2 Zweck

¹ Der Gestaltungsplan Schönau schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für

- die Erhaltung und Neunutzung des Fabrikensembles;
- die Weiterentwicklung und Ergänzung des Spinnereiareals;
- die Wahrung des unverwechselbaren Arealcharakters;
- die Sicherung von attraktiven öffentlichen Freiräumen;
- die Regelung einer zweckmässigen Erschliessung und guten Wegverbindungen.

Art. 3 Geltendes Recht

¹ Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes festgelegt wird, gelten die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Wetzikon vom 18. Dezember 2014 und das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 7. September 1975 in der Fassung bis zum 28. Februar 2017 samt den dazugehörigen Verordnungen sowie das übergeordnete Recht.

II. ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 4 Erhöhte Anforderungen

¹ Die Bauten, Anlagen und Aussenräume sind besonders gut zu gestalten sowie zweckmässig auszustatten und auszurüsten.

² Es gelten sinngemäss die erhöhten Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG.

Art. 5 Baubereiche

¹ Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der Baubereiche A bis F erstellt werden.

² Im Baubereich Tiefgarage ist die Erstellung eines eingeschossigen, unterirdischen Gebäudes zulässig. Dabei dürfen öffentliche Strassen, Wege und Plätze unterbaut werden.

³ Weitere unterirdische Gebäude dürfen nur innerhalb der Baubereiche A bis F erstellt werden. In den Teilbereichen des Baubereichs A, die im Gewässerraum liegen, dürfen keine unterirdischen Gebäude erstellt werden.

- ⁴ Die ausgeschiedenen Baubereiche gehen sämtlichen Bestimmungen zur Gebäudelänge, zu Gebäude-, Grund-, Grenz- oder Strassenabständen sowie Mehrhöhenzuschlägen vor.
- ⁵ Dachvorsprünge und Vordächer dürfen die gebauten Fassaden und die Baubereiche ohne anderslautende Bestimmungen um 2 m überragen, sofern sie nicht in den Gewässerraum ragen. Vorbehalten bleibt die Bestimmung nach Art. 7 Abs. 6 GPV.
- ⁶ Andere Gebäudevorsprünge wie Balkone, Erker und dergleichen sind ohne anderslautende Bestimmungen nur innerhalb der Baubereiche zulässig.

Art. 6 Besondere Gebäude

- ¹ Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG, die der Erschliessung, der Ver- und Entsorgung sowie der Bewirtschaftung dienen (Entsorgungsgebäude, Fahrradunterstände, Rampenüberdachungen, Gartenschuppen und dergleichen) dürfen in den Aussenraum-Bereichen *Hofraum* und *Garten* gemäss den Bestimmungen in Art. 16 auch ausserhalb von Baubereichen erstellt werden.
- ² Gegenüber öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien müssen besondere Gebäude keine Abstände einhalten, sofern dadurch die Erschliessungsfunktion nicht beeinträchtigt wird. Gegenüber Grundstücksgrenzen ist ein Abstand von 3.5 m einzuhalten.

Art. 7 Besondere Bestimmungen zu den Baubereichen A, B und C

- ¹ Die Schutzobjekte in den Baubereichen A, B und C dürfen umgebaut und umgenutzt werden, soweit dies mit den Schutzziele sowie mit dem Gewässerraum vereinbar ist.
- ² In den übrigen Teilen der Baubereiche A, B und C sind Ersatzneubauten zulässig, die sich gut ins Fabrikensemble einordnen.
- ³ Projekte sind mit den zuständigen kantonalen und kommunalen Stellen zu koordinieren.
- ⁴ Für Ersatzneubauten im Baubereich C sind nur Schrägdächer zulässig.
- ⁵ An der Pflichtbaulinie im Baubereich C muss ein mit markanten Balken an der Fassade abgestützter Dachvorsprung von mindestens 1.5 m Tiefe erstellt werden.
- ⁶ An der an den Gewässerraum grenzenden Gebäudeseite dürfen Dachvorsprünge den Baubereich C überragen, die Dachvorsprünge dürfen jedoch maximal 0.6 m in den Gewässerraum ragen. An diesen Gebäudeseiten dürfen keine anderen Vordächer und weitere Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen in den Gewässerraum ragen.
- ⁷ Für den gemeinschaftlichen Zugang zur Tiefgarage für die Baubereiche A–C ist an der im Situationsplan bezeichneten Stelle zwischen den Baubereichen A, E1 und E2 ein besonderes Gebäude zu erstellen.

Art. 8 Besondere Bestimmungen zu den Baubereichen D1 bis D3

- ¹ Die Gebäude müssen die orthogonale Ausrichtung der Baubereiche übernehmen.
- ² Zwischen den Hauptgebäuden D1 und D2 sowie D2 und D3 ist ein Gebäudeabstand von 5 m einzuhalten.
- ³ Die Fassaden sind horizontal und vertikal zu gliedern.
- ⁴ Fassaden und Dachkonstruktionen sind im Wesentlichen in Holz zu erstellen.
- ⁵ Es sind nur einseitig geneigte Schrägdächer zugelassen.

- ⁶ Dachvorsprünge sowie Gebäudevorsprünge wie Balkone, Veranden und dergleichen dürfen die gebauten Fassaden und die Baubereiche unter Beachtung von § 260 Abs. 3 PBG um folgende Masse überragen:
- an den Gebäudeseiten mit adressbildenden Gebäudezugängen um 3 m;
 - an den Gebäudeseiten zum *Garten* um 2 m.
- ⁷ An den Gebäudeseiten zum *Garten* dürfen Aussentreppen zwischen Garten und maximal erstem Obergeschoss die gebauten Fassaden und die Baubereiche unter Beachtung von § 260 Abs. 3 PBG um 4 m überragen.
- ⁸ Der Zugang zur Tiefgarage für die Baubereiche D1–D3 ist an der im Situationsplan bezeichneten Stelle ins Gebäude D1 zu integrieren.

Art. 9 Besondere Bestimmungen zu den Baubereichen E1 und E2

- ¹ Die Gebäude müssen die orthogonale Ausrichtung der Baubereiche übernehmen.
- ² Es sind nur Schrägdächer mit First in Längsrichtung der Baubereiche zulässig.
- ³ Die Gebäude in den Baubereichen E1 und E2 müssen als architektonische Einheit und als Ergänzung des Fabrikensembles in Erscheinung treten.
- ⁴ Die Zugänge zur Tiefgarage für die Baubereiche E1 und E2 sind in die Gebäude zu integrieren. Der Zugang kann auch über den gemeinschaftlichen Zugang zur Tiefgarage gemäss Art. 7 Abs. 7 erfolgen, wenn dadurch die Funktionen des Platzes im Sinne von Art. 16 Abs. 6 gestärkt werden.

Art. 10 Besondere Bestimmungen zum Baubereich F

- ¹ Die Positionierung und die Fassadenausrichtungen sind innerhalb des Baubereichs frei.
- ² Mit dem Bauprojekt sind der qualitätsvolle Bezug zum Fabrikensemble und eine gute Einbettung in die Landschaft nachzuweisen.
- ³ Der Zugang zur Tiefgarage für den Baubereich F ist ins Gebäude zu integrieren.

Art. 11 Dichte

- ¹ Es sind folgende Baumassenvolumen zulässig:

Baubereich	Max. Baumasse	Ergänzungen
A	22'100 m ³	Bestand Spinnerei (inkl. Zwischenbau): 22'050 m ³
B	3'800 m ³	Bestand Magazinvolmen: 3'800 m ³
C	4'000 m ³	Ein bis zwei Gebäude (inkl. Bestand Gaswerk mit ca. 450 m ³)
D	9'950 m ³	Je ein Gebäude in D1, D2 und D3
E	15'400 m ³	Je ein Gebäude in E1 und E2
F	12'000 m ³	Ein Gebäude
Summe	67'250 m ³	

- ² Diese Masse ersetzen die zulässige Baumassenziffer für Hauptgebäude gemäss BZO.
- ³ Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG zählen nicht zur Baumasse für Hauptgebäude und sind gemäss Regelung in der BZO zusätzlich möglich.
- ⁴ Durch Nutzungsübertragung zwischen den Baubereichen E und F darf die gemäss Abs. 1 zulässige Baumasse in diesen Baubereichen bis maximal 10 % erhöht werden.

Art. 12 Höhe

- ¹ Gebäude dürfen die im Situationsplan bezeichneten Höhenkoten in Metern über Meer (m ü. M.) nicht überschreiten. Die Höhenkoten beziehen sich auf die grösste Höhe der Dachhaut.
- ² An der Pflichtbaulinie im Baubereich C sowie in den Baubereichen E1, E2 und F gelten zusätzlich zu den Höhenkoten die im Situationsplan eingetragenen Gebäudehöhen.
- ³ Die Höhenkoten dürfen von Dachaufbauten nicht überschritten werden.
- ⁴ Davon ausgenommen sind einzig technisch bedingte Aufbauten wie Kamine, Abluftrohre, Oblichter, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, Liftüberbauten und dergleichen sowie Technikräume/-schränke und Rückkühler mit bescheidenen Dimensionen und einer Höhe von max. 1.0 m. Technische Aufbauten sind gut zu integrieren.

Art. 13 Dachgestaltung

- ¹ Die Dächer der Neubauten sind sorgfältig zu gestalten und auf die bestehende Bebauung abzustimmen. Mit der Dachlandschaft ist eine gute Gesamtwirkung zu erzielen.
- ² Nicht begehbare Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Energiegewinnungsanlagen auf den Dächern sind mit der Begrünung der Dachflächen zweckmässig zu kombinieren.

Art. 14 Nutzung

- ¹ In allen Baubereichen sind Wohnnutzungen sowie nicht störende Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsnutzungen gestattet.
- ² In den Baubereichen A, B und F sind auch mässig störende Nutzungen erlaubt.
- ³ Im Baubereich A dürfen maximal 60 % der Geschossflächen zu Wohnzwecken genutzt werden. Erdgeschosse im Baubereich A dürfen nicht zu Wohnzwecken genutzt werden.
- ⁴ Das Magazin (Baubereich B) darf nicht zu Wohnzwecken genutzt werden.
- ⁵ Im Baubereich F dürfen Räume im Erdgeschoss, die zur Weststrasse oder zum Sandweg orientiert sind, nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Diese sind mit einer lichten Höhe von mindestens 3 m auszuführen.
- ⁶ Zu jedem Zeitpunkt dürfen maximal 80 % der realisierten Geschossflächen im Planungsgebiet zu Wohnzwecken genutzt werden.

III. AUSSENRAUM

Art. 15 Generelle Bestimmungen zum Aussenraum

- ¹ Die Gestaltung der Aussenräume hat erhöhten Anforderungen zu genügen und es ist eine besonders gute Gesamtwirkung zu erzielen.
- ² Die Gestaltung und Bepflanzung müssen der Situation des Planungsgebiets als Teil einer naturnahen Landschaftszunge im Siedlungsgebiet gerecht werden.
- ³ Die Aussenräume sind so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht wird und sie den verschiedenen Nutzungsansprüchen genügen. Die ökologische Vernetzung der Naturschutzobjekte sowie die naturnahen Lebensräume sind zu erhalten und zu fördern. Der Erhalt und die Neupflanzung von Bäumen haben sich hinsichtlich Anzahl und Standorten am Richtprojekt zu orientieren.

- ⁴ Es sind standortgerechte Pflanzen und Bäume zu verwenden.
- ⁵ Damit eine Bepflanzung mit grosskronigen Bäumen über der Tiefgarage gewährleistet ist, muss die Boden- oder Substratüberdeckung in deren Wurzelbereichen mindestens 1.5 m betragen.
- ⁶ Im Baubewilligungsverfahren ist je Bauetappe ein Umgebungsplan mit detaillierten Angaben zu Höhen, Oberflächen, Bepflanzungen und Nutzungen zur Bewilligung einzureichen. Darin ist aufzuzeigen, wie die in den Absätzen 1 bis 3 geforderten Qualitäten erreicht werden. Das Richtprojekt gemäss Art. 1 Abs. 3 hat wegleitenden Charakter.

Art. 16 Bestimmungen für einzelne Bereiche

- ¹ **Ufervegetation** Die Gestaltung der Bereiche Ufervegetation ist primär auf die Anliegen und die Lebensraumsprüche von Fauna und Flora auszurichten. Die Flächen sind entsprechend naturnah und störungsarm zu gestalten und zu bepflanzen sowie extensiv zu bewirtschaften. Das Erstellen von Bauten oder Anlagen ist nicht gestattet. Innerhalb des Gewässerraums bleiben die gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen vorbehalten.
- ² **Fabrikstrand** Der Bereich Fabrikstrand ermöglicht den Zugang zum Schöнауweiher und ist öffentlich zugänglich. Das Erstellen beziehungsweise der Erhalt von öffentlich zugänglichen Anlagen (Wegen, Sitzgelegenheiten, etc.) für Aufenthalt und Erholung kann geprüft werden. Innerhalb des Gewässerraums bleiben die gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen vorbehalten.
- ³ **Hangwiese** Der Bereich Hangwiese ist als mehrheitlich offene Wiese mit einzelnen Bäumen und Gebüsch zu erhalten und extensiv zu bewirtschaften. Das Erstellen von Bauten ist nicht gestattet. Einzelne Anlagen für Spiel, Aufenthalt und Erholung sind bei guter Einpassung möglich.
- ⁴ **Hofraum** Der Hofraum dient primär der Erschliessung und dem Zugang. Die Materialisierung und Ausgestaltung soll Begegnung und Aufenthalt begünstigen. Sofern es die Funktion erlaubt, müssen Flächen sicker- und vegetationsfähig ausgestaltet werden. Der Hofraum hat halböffentlichen Charakter. Bauten, Anlagen und Ausstattungen für Erschliessung, Parkierung, Ver- und Entsorgung, Spiel, Aufenthalt und Bewirtschaftung sind erlaubt.
- ⁵ **Garten** Die Bereiche Garten sind mehrheitlich als Grünfläche oder mindestens sickerfähig zu erstellen. Eine private Zuteilung von Teilbereichen ist erlaubt, wobei der Bereich bei den Baubereichen E1 und E2 mehrheitlich für die gemeinschaftliche Nutzung zur Verfügung stehen muss. Für Abgrenzungen sind heimische Schnithecken zu verwenden. Bauten, Anlagen und Ausstattungen für Spiel, Aufenthalt und Bewirtschaftung sind erlaubt.
- ⁶ In nicht bebauten Flächen von Baubereichen gelten sinngemäss die Bestimmungen des angrenzenden Aussenraumbereichs.
- ⁷ Der Platzbereich an der Schnittstelle zwischen den Baubereichen A, E1 und E2 hat für die Bewohnenden und Besuchenden des Areals folgende Funktionen zu erfüllen:
- Aussichtsbereich (Schöнау-Plateau)
 - Aufenthalts- und Begegnungsort mit sozialräumlicher Aufenthaltsqualität
 - Gemeinschaftlicher Zugang zur Tiefgarage

⁸ Diese Funktionen gilt es in den angrenzenden Gebäuden mit zweckmässigen Fassadenöffnungen und Erdgeschossnutzungen zu akzentuieren und zu schützen. Das gilt insbesondere für den sich ebenerdig auf diesen Raum beziehenden Bestand des Baubereichs A. Die Erdgeschossnutzungen dürfen die Funktionen des gemeinschaftlichen Aufenthalts- und Begegnungsortes nicht beeinträchtigen, namentlich hinsichtlich der daraus ergehenden Emissionen.

Art. 17 Natur- und Landschafts-Schutzobjekte

¹ Die Schutzverfügung des Stadtrats Wetzikon vom 10. Juli 2019 hält verbindlich Schutzzumfang und Massnahmen bezüglich aller Natur- und Landschaftsschutz-Objekte im Planungsgebiet fest.

² Das Parkwäldchen inklusive Lärche (NLS-Objekt Nr. 3.95) ist als öffentlich zugängliche Parkanlage zu erhalten. Für Aufenthalt und Erschliessung sind kleinere bauliche Eingriffe sowie die Erstellung von besonderen Bauten in Randbereichen möglich. Auf den wertvollen Baumbestand inklusive Wurzelwerk ist dabei besondere Rücksicht zu nehmen. Wenn Flächen im Bereich des Schutzobjekts beansprucht werden, sind sie mindestens flächengleich zu kompensieren.

³ Bei baulichen Massnahmen und Ersatzpflanzungen sind in Absprache mit der Abteilung Umwelt der Stadt Wetzikon geeignete Schutz- und Sicherungsmassnahmen zu treffen.

IV. ERSCHLIESSUNG

Art. 18 Parkierung

¹ Es sind mindestens 110 und höchstens 160 Autoabstellplätze zu erstellen. Die Autoabstellplätze für Bewohner und Beschäftigte sind ausschliesslich in einer unterirdischen Einstellhalle zu erstellen. Im Aussenraum sind maximal 20 Autoabstellplätze für Besucher und Kunden an den im Situationsplan bezeichneten Stellen erlaubt.

² Es sind mindestens 25 Motorrad-Abstellplätze zu erstellen. Motorrad-Abstellplätze sind ausschliesslich an den im Situationsplan bezeichneten Stellen für Autoabstellplätze sowie in der Tiefgarage erlaubt.

³ Es sind mindestens 350 Velo-Abstellplätze zu erstellen. Velo-Abstellplätze sind ausschliesslich an den im Situationsplan bezeichneten Stellen im Aussenraum sowie in den Gebäuden erlaubt. Die Velo-Abstellplätze sind mehrheitlich dezentral bei den Hauseingängen anzuordnen. Ein angemessener Anteil der Veloabstellplätze muss gedeckt ausgeführt werden und ebenerdig zugänglich sein.

⁴ Der Nachweis für die Anzahl Abstellplätze ist je Bauetappe mit dem jeweiligen Baugesuch zu erbringen.

⁵ Abweichungen von der Anzahl Autoabstellplätze gemäss Abs. 1 sind im Sinne von Art. 6 Abs. 3 der kommunalen Parkplatzverordnung möglich.

Art. 19 Verkehrserschliessung

¹ Die Zu- und Wegfahrt für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Schönaustrasse und den Sandweg.

² Die Einstellhalle darf nur über eine Ein- und Ausfahrt an der im Situationsplan bezeichneten Stelle an der Schönaustrasse erschlossen werden.

³ Das Befahren der arealinternen Verbindung zwischen Schönaustrasse und Sandweg ist für den motorisierten Individualverkehr nicht gestattet.

⁴ An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind Wendemöglichkeiten anzuordnen. Beim Fabrikensemble (Schönaustrasse) muss das Wenden von Lastwagen möglich sein (Lw Typ B gemäss VSS 40 271a). Beim Baubereich F (Sandweg) sind die öffentlichen Entsorgungsfahrzeuge massgebend.

Art. 20 Öffentliche Fuss- und Radwegverbindungen

¹ Die im Situationsplan bezeichneten öffentlichen Fuss- und Radwegverbindungen sind zu erhalten beziehungsweise spätestens mit Realisierung der Baubereiche E1, E2 und F zu erstellen.

² Wege für den Fuss- und Radverkehr müssen eine Breite von mindestens 3.5 m aufweisen, Fusswege eine Breite von mindestens 1.5 m. Der Sandweg kann in der bestehenden Breite von rund 3 m belassen werden.

³ Wo keine gewichtigen Gründe (Topografie, Denkmalschutz, Gewässerschutz, etc.) dagegensprechen, sind die Wege hindernisfrei zu realisieren.

⁴ Im Grundbuch sind entsprechende Wegrechte als Personaldienstbarkeiten zu Gunsten der Öffentlichkeit eintragen zu lassen.

Art. 21 Gebäudezugänge

¹ Die im Situationsplan bei allen Neubaubereichen sowie beim Baubereich A an den Schnittstellen zu den Baubereichen E1 und E2 bezeichneten Gebäudezugänge sind zu erstellen.

² Sie sind differenziert nach adressbildenden Hauptzugängen und weiteren, für Zugang und Anbindung wichtigen Gebäudezugängen.

Art. 22 Entsorgung

¹ Die Bereitstellung der Abfälle ist so zu organisieren, dass die öffentlichen Kehrricht- und Wertstoffsammlungen ungehindert und ohne aufwendige Fahrmanöver erfolgen können.

² Die Anlagen zur Sammlung von Abfällen sind an den im Situationsplan bezeichneten Stellen und nach Möglichkeit als Unterflurcontainer zu realisieren.

V. UMWELT

Art. 23 Lärmschutz

¹ Für die Baubereiche gelten folgende Empfindlichkeitsstufen nach Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV):

Baubereiche	Empfindlichkeitsstufe
A, B, F	III
C, D, E	II

² Das Gebiet ist erschlossen. Im Baubewilligungsverfahren muss die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nachgewiesen werden.

³ Von den Gebäuden unabhängige, nicht integrierte Lärmschutzwände oder Lärmschutzwälle sind nicht zulässig.

Art. 24 Energie

¹ Bei Neubauten dürfen höchstens 30 % des zulässigen Wärmebedarfs für die Wärme- und Warmwassererzeugung mit fossilen Energien erzeugt werden. Bei umfassenden wärmetechnischen Sanierungen bestehender Gebäude darf der mit fossilen Energien erzeugte Anteil höchstens 50 % betragen. Diese Bestimmungen sind im Baubewilligungsverfahren objektbezogen nachzuweisen.

² Der Heizwärmebedarf von Neubauten darf maximal 90 % des jeweils maximal zulässigen Grenzwertes gemäss den kantonalen Wärmedämmvorschriften betragen.

³ Strengere, übergeordnete Anforderungen gehen diesen Bestimmungen vor.

Art. 25 Lichtemissionen

¹ Die Ausgestaltung und der Betrieb von Beleuchtungen im Nahbereich zum Schönauweiher und der zugehörigen Ufervegetation haben den grundsätzlichen Anforderungen zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen von Bund und Kanton zu entsprechen.

VI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 26 Inkrafttreten

¹ Der vorliegende öffentliche Gestaltungsplan Schönau wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig. Die Stadt publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.