



Parlament	
Eingang	27.01.2025
Vorstoss	Interpellation
Nr.	25.02.01

Parlament Wetzikon  
Präsidentin  
Frau Helen Bisang  
Bahnhofstrasse 167  
8620 Wetzikon

Wetzikon, 27.01.2025

### **Interpellation: Ryffel-Areal, rechtskräftige Gestaltungsplanpflicht, Verfahrenswahl**

Festsetzung einer Gestaltungsplanpflicht durch das Parlament: Mit Beschluss vom 15. und 18. Dezember 2014 hat das Parlament die heute noch rechtskräftige Bau- und Zonenordnung festgesetzt. Dabei hat das Parlament in der Nutzungsplanung auch eine Reihe von Siedlungsgebieten mit einer Gestaltungsplanpflicht nach § 48, Abs. 3 PBG belegt.

Der genannte Paragraph regelt diese Festsetzung wie folgt: *Besteht ein wesentliches öffentliches Interesse, beispielsweise des Ortsbild- und Landschaftsschutzes, des Aussichtsschutzes, des Immissionsschutzes oder ein solches an einer differenzierten baulichen Verdichtung, kann mit der Zonenzuweisung festgelegt werden, dass für bestimmte Teilbereiche ein Gestaltungsplan aufgestellt werden muss.*

Die Gestaltungsplanpflicht und das entsprechende Planungsverfahren garantieren die Berücksichtigung der öffentlichen Interessen und sichern sowohl der Öffentlichkeit als auch dem Parlament die Mitwirkung. Jeder Sondernutzungsplan unterliegt nach Art. 4 Raumplanungsgesetz (RPG) der öffentlichen Mitwirkung. Dass das Parlament die entsprechenden Gebiete im Nutzungsplan mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt hat, zeigt seinen Willen, dass es bei der Entwicklung dieser Areale eine öffentliche Mitwirkung für nötig erachtete. Es hatte die Absicht, diese komplexen Areale in einem nach Raumplanungsgesetz geregelten Planungsprozess und mit angemessener Berücksichtigung der öffentlichen Interessen entwickeln zu lassen. Ziel war es, durch diese Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht zu einer langfristig nachhaltigen Quartierentwicklung beizutragen.

Bei der Festsetzung von gestaltungsplanpflichtigen Arealen und der entsprechenden Gestaltungspläne hat das Parlament eine entscheidende Rolle inne. Welche Geschäfte und Anträge der Stadtrat dem Parlament zu unterbreiten hat, ist abschliessend geregelt.

Vorentscheid des Bauausschusses: Mit Vorentscheid vom 10. Mai 2023 hat der Bauausschuss entgegen den Vorschriften der geltenden Bau- und Zonenordnung beschlossen, im betreffenden Areal des Gestaltungsplangebiets **auf einen Gestaltungsplan zu verzichten und direkt über eine Arealüberbauung ein Baugesuch** ausarbeiten zu lassen. Die GP-Pflicht wird im gewählten Verfahren nicht berücksichtigt. Der Entscheid stützt sich auf Art. 4 Abs 2 BZO, wonach die Gestaltungsplanpflicht entfällt, wenn zur Lösung der angestrebten Ziele ein Projektwettbewerb oder ein Projektstudienauftrag durchgeführt werde und die massgebenden **Inhalte mit einer Arealüberbauung gemäss § 69ff PBG sowie Art. 32 und 33 BZO gesichert würden.**

Das Baugrundstück umfasse eine Fläche von 3346 m<sup>2</sup>, wovon 2365 m<sup>2</sup> in der Zentrumszone A und 981 m<sup>2</sup> in der Kernzone A liegen würden. Im vorliegenden Fall werde die in der Zentrumszone A für eine Arealüberbauung geforderte **Mindestarealfläche von 6000 m<sup>2</sup> somit deutlich unterschritten** (Art. 32 Abs. 2 BZO). Aufgrund des Umstandes, dass die Arealüberbauung lediglich zur Sicherung der in der BZO angestrebten Ziele (Art. 3 Abs. 3, Art. 4 Abs 1, Art. 5 Abs. 4) diene und dadurch keine Abweichungen gegenüber der Regelbauweise (Arealboni) beansprucht würden, könne für die Unterschreitung der für eine Arealüberbauung geforderten Mindestarealfläche eine **Ausnahmebewilligung** in Aussicht gestellt bzw. gewährt werden.

Nach § 69ff PBG sind Arealüberbauungen zugelassen, wenn eine Mindestarealfläche festgelegt wird. Zulässig sind Arealüberbauungen in allen Wohn- und Zentrumszonen. Das Vorhaben erfüllt auf der Ebene des Baubewilligungsverfahrens die Bedingungen nach Art. 4 Abs. 2. der BZO – wonach zur Lösung der angestrebten Ziele ein Projektwettbewerb oder ein Projektstudienauftrag durchzuführen ist und die massgebenden Inhalte mit einer Arealüberbauung gemäss § 69ff PBG sowie Art. 32 und Art. 33 BZO gesichert werden – nicht.

Gesetzliche Grundlage: Bei der Wahl des Verfahrens hat sich der Stadtrat – gemäss nachgelagerter mündlicher Erklärung – auf § 220 PBG gestützt. Dabei geht es um die Befreiung von Bauvorschriften im Einzelfall. Dieser Paragraph regelt also Ausnahmen im Baubewilligungsverfahren, nicht aber Ausnahmen für Abweichungen vom gemäss RPG und PBG geregelten Planungsverfahren. In diesem sensiblen Gebiet (bez. Ensemblewirkung, Gewässerraum, Gebäudehöhe) fehlt somit eine öffentliche Mitwirkung bei der baulichen Entwicklung im Gestaltungsplan-Perimeter. Gerade Anliegen des Natur- und Heimatschutzes – wozu die Ensemblewirkung von Schloss und Lehenhaus sowie der Gewässerraum des Lendenbachs zweifelsohne gehören – werden vom Gesetzgeber gemäss § 352 PBG bei vergleichbaren Fragestellungen stark gewichtet.

Zudem hatte die SP den Stadtrat mit Brief vom 28.04.2023 auf die beschriebene Problematik aufmerksam gemacht. Die von Stadtrat und Verwaltung vorgebrachten Antworten haben sich in Hinblick auf das am 15.11.2024 publizierte Baugesuch als nicht stichhaltig erwiesen. Die dargelegte Begründung – für die Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht – könnte ebenso für weitere GP-pflichtige Areale angeführt werden. Das Verfahren bedeutet für die Grundeigentümerschaft eine wesentliche zeitliche Vereinfachung und Verkürzung der Planungsphase. Falls die Ausnahmesituation nicht gegeben wäre, könnte dadurch gegenüber anderen, von einer Gestaltungsplanpflicht betroffenen Grundeigentümerschaften eine nicht nachvollziehbar erscheinende Bevorzugung entstehen.

Wir bitten den Stadtrat deshalb um Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Weshalb entscheidet in einer derart relevanten Angelegenheit nicht der Stadtrat als Gremium? Welches ist die rechtliche Grundlage, wonach der Stadtrat die Kompetenz zur Abweichung von einem rechtlich festgelegten Planungsverfahren an den Bauausschuss delegiert?
2. Weshalb ist der Beschluss des Bauausschusses in dieser Sache nicht öffentlich und weshalb wurde der Entscheid dem Parlament nicht zugestellt?
3. Welche besonderen Gründe haben den Bauausschuss bewogen, in genau diesem einen Fall anstelle des vorgeschriebenen GP-Verfahrens das gesetzlich vorgeschriebene Planungsverfahren auf das nachgelagerte Baubewilligungsverfahren zu reduzieren? Auf welche gesetzliche Grundlage stützt er die in Aussicht gestellte bzw. gewährte Ausnahmebewilligung? Wie kommt er zum Schluss, dass die Bedingungen nach Art. 4 Abs. 2 BZO erfüllt sind?
4. Gilt damit die Gestaltungsplanpflicht für diesen Gestaltungsplan-Perimeter als aufgehoben? Wenn nicht, in welchem Verfahren gedenkt der Stadtrat diese aufzuheben?
5. Hat der Stadtrat diese Sachverhalte durch eine externe juristische Fachperson prüfen lassen? Falls nicht, was sind die Gründe?

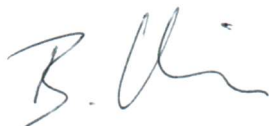
Freundliche Grüsse



Robin Schwitter  
SP/AW – Fraktion

Mitunterzeichnende:

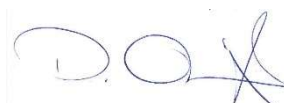
Brigitte Meier



Christoph Wachter



Daniela Oriet



Advije Delihassani



Marco Müller



Saamel Lohrer

