

Teilrevision privater Gestaltungsplan «Aawisen»

Bericht zu den Einwendungen

(§ 7 Abs. 3 PBG)

Zusammenstellung der Hinweise, Empfehlungen, Anträge und Einwendungen aus der Anhörung und der der öffentlichen Auflage.

Dat. 20. April 2023



PLANPARTNER AG

RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG

HEINZ BEINER · URS BRÜNGGER · LARS KUNDERT · URS MEIER · STEPHAN SCHUBERT · CHRISTOPH STÄHELI
OBERE ZÄUNE 12 CH-8001 ZÜRICH TEL +41 (0)44 250 58 80 FAX +41 (0)44 250 58 81 www.planpartner.ch

Einleitung

Die Planungskommission der Stadt Wetzikon hat an der Sitzung vom 29. September 2022 die Unterlagen der Teilrevision des Gestaltungsplans «Aawisen» zuhanden der öffentlichen Auflage und Vernehmlassung durch die nach- und nebengeordneten Planungsträger im Sinne von § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) verabschiedet.

Die Unterlagen wurden während 60 Tagen vom 7. Oktober 2022 bis zum 6. Dezember 2022 im Stadthaus beim Schalter «Bau + Planung» öffentlich aufgelegt und digital, auf der Website der Stadt, publiziert.

Gestützt auf § 7 Abs. 3 PBG wird über die nicht berücksichtigten Einwendungen gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden. Der vorliegende Bericht behandelt alle eingegangenen Stellungnahmen, auch die Einwendungen, welche berücksichtigt wurden.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage und der Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger (Region und Nachbargemeinden) gingen innerhalb der Auflagefrist 4 Stellungnahmen ein. Diese behandelten insbesondere folgende Hauptthemen:

- Oberirdische Parkierung
- Entwässerung
- Nutzungsvorgaben und Wohnanteil
- Gebäudehöhen

Ein Teil der Anliegen war in den Unterlagen der öffentlichen Auflage bereits berücksichtigt. In diesem Bericht wird auf die entsprechenden Inhalte verwiesen und ergänzende Erläuterungen angebracht.

Die 4 Stellungnahmen beinhalten insgesamt 21 Einwendungen, Hinweise und Empfehlungen. Davon werden:

- 3 berücksichtigt,
- 5 teilweise berücksichtigt,
- 12 nicht berücksichtigt,
- 1 zur Kenntnis genommen.

Die Umsetzung der berücksichtigten Einwendungen betrifft insbesondere die:

- Begrünte Überdachung der Parkplätze im Gewerbehof
- Begrünte Überdachung der temporären Parkierung auf Kiesplatz (Bau-feld 4)
- Retention von Regenwasser
- Ergänzende Darstellungen im erläuternden Bericht oder in den Richt-projekten (Bezug Arkade zu Naturschutzgebiet, Gestaltung Parkplatz-überdachung, Gestaltung Gewerbehof)

Der Umfang der Anpassungen erfordert keine erneute öffentliche Auflage. Für die Behandlung in diesem Bericht wurden die Einwendungen anonymisiert.

Die Einwendungen wurden hinsichtlich der besseren Lesbarkeit und Nachvoll-ziehbarkeit mit einer durchlaufenden Ordnungsnummer (z.B. A1) und einer Ordnungsnummer (z.B. 1.02) erfasst.

A Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger

Nr.	Ord. Nr.	Thema	Antrag gemäss jeweiliger Einwendung Einwendung / Kurzfassung Begründung	Umgang mit Einwendung
A1	A1.01	Zurkenntnisnahme	Antrag: kein Antrag Zusammenfassung der Erwägungen: Die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans Aawisen, Wetzikon wird zur Kenntnis genommen, die Anpassungen aufgrund der Stellungnahmen RZO und ARE werden begrüsst. Von regionalem Interesse sind die Einordnung ins Landschafts- und Siedlungsbild und das Verhältnis zum Arbeitsplatzgebiet regionaler Bedeutung. Beschluss Regionalplanung Zürcher Oberland: 1. Der Entwurf zur Teilrevision des Gestaltungsplans «Aawisen» wird im Sinne der Erwägungen zur Kenntnis genommen. 2. Die regionalen Interessen werden vom Entwurf des Gestaltungsplans weitgehend erfüllt. 3. Die Teilrevision des Gestaltungsplans wirkt sich nur in vernachlässigbarem Mass auf die regionale Arbeitszonenbewirtschaftung aus und erfordert daher keinen Bericht.	Die Beurteilung wird dankend zur Kenntnis genommen.

B Öffentliche Auflage; Einwendungen

Nr.	Ord. Nr.	Thema	Antrag gemäss jeweiliger Einwendung Einwendung / Kurzfassung Begründung	Umgang mit Einwendung
B1	B1.01	Fahrzeugabstellplätze	Antrag: Die Parkplätze seien weitergehend als dies in der Revisionsvorlage vorgesehen ist, unterirdisch anzuordnen; oberirdisch seien nur die dort zwingend erforderlichen Besucherparkplätze anzuordnen. In diesem Sinne sei Art. 14 Abs. 1 GPV anzupassen. Begründung: Die nicht für Besucher vorgesehenen Abstellplätze müssen unterirdisch angelegt oder zumindest überdeckt werden, wenn dadurch die Nachbarschaft wesentlich geschont werden kann, die Verhältnisse es gestatten und die Kosten zumutbar sind (§ 244 Abs.3 Satz 2 PBG). Gemäss Art. 14 Abs. 1 GPV sind oberirdische Abstellplätze für Personenwagen nur in den gemäss Situationsplan 1:500 speziell bezeichneten Bereichen zulässig. Wie dem Umgebungsplan 1:500 zu entnehmen ist, sind in allen Baubereichen derartige oberirdische Parkierungsflächen vorgesehen, wobei nicht unterschieden wird, in welchem Umfang diese den Beschäftigten oder den Besuchern zu dienen haben. § 244 Abs. 3 Satz 2 PBG zielt auf die Schaffung von Gemeinschaftsanlagen und auf ein Verbot grösserer oberirdischer Parkflächen hin. Damit sollen die mit dem oberirdischen, nicht überdachten Parkieren von Motorfahrzeugen verbundenen Lärmimmissionen (Öffnen und Schliessen der Türen, Starten des Motors, Manövrieren) reduziert werden. Daneben verfolgt § 244 Abs. 3 Satz 2 PBG auch verkehrs- und siedlungspolitische Ziele, nämlich die Steigerung der	Aufgrund der gesetzlichen Vorschriften darf im GP-Perimeter nur ein Untergeschoss erstellt und maximal 3.0 m tief in den Boden eingebaut werden. Mit der bestehenden Sammelgarage unter dem Gewerbehof und dem gemeinschaftlichen Freiraum sowie mit dem neuen Untergeschoss in Baufeld 4 werden die Möglichkeiten für eine unterirdische Parkierung vollständig ausgeschöpft. Es ist nicht möglich die gemäss städtischer Parkplatzverordnung minimal erforderliche Anzahl von Parkplätzen unterirdisch anzuordnen. Zur Entlastung der Aussenräume von Fahrzeugabstellplätzen beinhaltet das Richtprojekt für das Gewerbegebäude in Baufeld 4 des Weiteren im rückwärtigen Bereich ein viergeschossiges Parkhaus mit einem innovativen, smarten Erschliessungskonzept mit zwei Autoliften. Dies auf Kosten von gewerblich nutzbaren und vermietbaren Flächen. Dieser Gebäudeteil wird so geplant und gebaut, dass er bei einer allfälligen zukünftigen Reduktion des Bedarfs an Parkplätzen (infolge selbstfahrender Autos / bessere Erschliessung mit öV / Änderung Nutzerverhalten) mit wenig Aufwand einer gewerblichen Nutzung mit Tageslicht zugeführt werden könnte, was in einem Untergeschoss nicht möglich wäre. Im Sinne des Einwenders wurde das Freiraumkonzept durch eine dichtere Bepflanzung im massgebenden Bereich ergänzt, womit der Sichtschutz verstärkt wird. Die

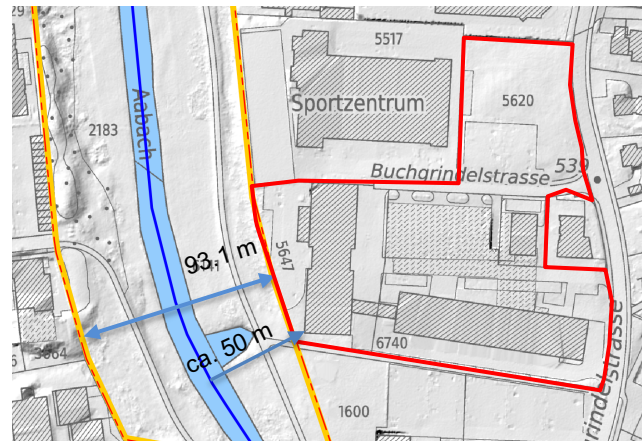
Nr.	Ord. Nr.	Thema	Antrag gemäss jeweiliger Einwendung Einwendung / Kurzfassung Begründung	Umgang mit Einwendung
			Wohnqualität, Sanierung von Hinterhöfen, Ausdehnung begrünter Flächen usw. (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Auflage 2019, S. 907). Vorliegend sind die Anforderungen an die Umgebungsgestaltung und demzufolge auch an die oberirdische Parkierung erhöht, zumal gemäss Art. 11 GPV eine besonders gute Gestaltung geboten ist. Das verbietet, eine grössere Anzahl von Abstellplätzen oberirdisch und erst noch ohne Überdachung zu platzieren. Es geht dort wesentliche Arealfläche verloren, welche aus siedlungsgestalterischen Gründen besser genutzt werden soll. Es ist auch die Wohnqualität der nur im Gestaltungsplanperimeter, sondern auch jene der Einfamilienhäuser auf der anderen Seite der Buchgrindelstrasse zu berücksichtigen. Die Bewohner dort wie auch jene im Baubereich 1 haben Anspruch darauf, durch den Fahrzeuglärm und den optischen Anblick der Parkierungsflächen nicht unnötige Blechlawinen vor sich zu haben. In diesem Sinne ist das Parkierungskonzept zu überarbeiten.	Ausführung wird im Baubewilligungsverfahren genauer bestimmt. Für den Fall, dass die Parkplätze im Baufeld 4 erweitert werden, zeigt sich die Eigentümerschaft zum Schutz der Nachbarschaft einverstanden, diese mit einer leichten, begrünten Konstruktion, mit integrierter Solaranlage, zu überdachen. Dies ist gemäss dem Gestaltungsplan innerhalb des Baufelds bereits möglich. Bei der Gestaltung des Gewerbehofs gilt es zu berücksichtigen, dass dieser nicht mit dem Aussenraum einer Wohnsiedlung verglichen werden kann. Auf dem Areal ist ein Anteil von max. 20% Wohnnutzung möglich. Im Rahmen der «besonders guten Gestaltung» und der zu erreichenden Mehrwerte werden auch für dieses «Gewerbeareal» weitergehende Qualitäten zu Gunsten aller Nutzenden umgesetzt: - Gemeinschaftlicher Freiraum mit Pergola - Parkband mit Bäumen und Sitzgelegenheiten Das vorgesehene Konzept mit den verschiebbaren Bäumen (in Trögen), das eine multifunktionale Nutzung des Gewerbehofs (z.B. für Veranstaltungen) ermöglicht hätte, wird gestützt auf die Anliegen der Planungskommission angepasst. Zur Verbesserung der mikroklimatischen Verhältnisse werden die Fahrzeugabstellplätze auf dem Gewerbehof mit einer begrünten Überdachung versehen. Dies bewirkt die Retention im Sinne der «Schwammstadt» und die Verdunstung des Regenwassers. Zudem schützt die Überdachung vor Lichtverschmutzung. Die Dachflächen werden zudem mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ausgestattet.

Nr.	Ord. Nr.	Thema	Antrag gemäss jeweiliger Einwendung Einwendung / Kurzfassung Begründung	Umgang mit Einwendung
				Bei einer Reduktion der Anzahl Parkplätze gegenüber der in der Parkplatzverordnung verlangten minimalen Anzahl (Mobilitätskonzept) werde zuerst die oberirdischen Parkplätze im Gewerbehof reduziert. Die Einwendung wird im Sinne der angeführten Begründung teilweise berücksichtigt (Überdachungen Kiesplatz und Gewerbehof, Bepflanzung).
B1	B1.02	Fahrzeugabstellplätze Kiesplatz	Antrag: Art. 24 Abs. 3 GPV sei zu streichen. Begründung: Für den Bereich 4 (Kat.-Nr. 5620) ist zudem vorgesehen, dass vorübergehend oberirdische ungedeckte Abstellplätze für Personen zulässig sind, bzw. neu erstellt werden dürfen, bis mit der Überbauung (allenfalls auch etappenweise) im Baubereich 4 begonnen wird. Die im Bau-feld 4 bestehenden Parkplätze haben wohl Bestandesga-rantie. Deren einstweiliger Fortbestand wird hingenommen. Dass sie vorderhand weiterhin zulässig sind, muss nicht festgeschrieben werden. Die heute zum Parkieren genutzte Fläche ist ja wirklich keine Augenweide. So ist nicht zu rechtfertigen, dass die Parkplätze im Baubereich 4 ad libidum erweitert werden dürfen, bis mit den Bauarbeiten begonnen wird. Heute be-steht in der freien Fläche eine Wiese (so jedenfalls aus dem GIS, Orthofotos 2019 erkennbar), die das Gestaltungs-planareal wohltuend vom nördlich gelegenen Gewerbe- und Parkierungsareal abgrenzt. Da die Überbauung im Gestaltungsplanperimeter beliebig gestaffelt werden kann, wird es möglicherweise Jahre dauern, bis eine gestaltungsplankon-forme Überbauung realisiert wird. In dieser Zwischenphase Parkplätze zu gestatten, widerspricht den Gestaltungs- und	Die Vorschriften zum Gestaltungsplan haben nur 18 Arti-kel. Aufgrund des geschilderten Inhalts wird davon ausge-gangen, dass Art. 14 Abs. 4 GPV gemeint ist. Diese Be-stimmung ist bereits rechtskräftig (Verfügung ARE/65/2012 vom 25. April 2012). Auf das bereits zuge-standene Recht für die temporäre Parkieranlage wird nicht verzichtet. Im Sinne den Erläuterungen zu B1.01 werden aber gestal-terischen Ergänzungen (begrünte Überdachung, Sicht-schutz) vorgenommen. Trotz der steigenden Nutzflächen im Areal wird die Anzahl Abstellplätze für Personenwagen von den heutigen 275 bis zum Vollausbau auf 256 reduziert. Insbesondere die oberirdischen Abstellplätze werden von heute 187 auf 73 reduziert. Davon werden 20 Abstellplätze grundbuchrecht-lich von Dritten genutzt (vgl. erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV, Kapitel 4.3). Damit kann die gemäss städtischer Parkplatzverordnung geforderte Minimalzahl nicht mehr angeboten werden. Dieser Zustand wird mittels zusätzli-cher Massnahmen im Bereich Mobilität (Mobilitätskon-zept) ermöglicht. Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Nr.	Ord. Nr.	Thema	Antrag gemäss jeweiliger Einwendung Einwendung / Kurzfassung Begründung	Umgang mit Einwendung
			Lärmschutzanforderungen in hohem Masse. Auf die Bestimmung ist zu verzichten.	
B1	B1.03	Gesamthöhe	Antrag: Für das im Baufeld 3 zulässige Gebäude sei eine Gesamthöhe von höchstens 18.70 m festzulegen, wie diese auch für das Baufeld 2 vorgesehen ist. Begründung: Für das Gebäude im Baubereich 3 ist eine Gesamthöhe von 25 m vorgesehen, wie diese bereits der geltende Gestaltungsplan festschreibt. Zwei Gebäude mit dieser Höhe (an der Grenze zum Hochhaus) sind ortsbaulich nicht vertretbar. Beim Baufeld 3 ist insbesondere zu berücksichtigen, dass dieses nur unweit der Buchgrindelstrasse gelegen ist und den Bewohnern auf der anderen Seite vermehrt Sonnenlicht entzieht. In der heutigen Zeit, wo Energiesparen angesagt ist, lässt sich auch nicht vertreten, noch gut erhaltene Gebäude abzubrechen statt umzubauen.	Die Höhe eines Gebäudes in Baufeld 3 ist bereits durch den rechtsgültigen Gestaltungsplan definiert und entspricht weiterhin dem städtebaulichen Entwicklungskonzept. Dieses ist das Ergebnis einer Testplanung, welches durch Vertreter der Stadtplanung begleitet und von der Stadtbildkommission bestätigt wurde. Hinsichtlich der ortsbaulichen Einordnung von Hochhäusern oder höheren Häuser ist festzustellen, dass: - die heute auf den Parzellen auf der gegenüberliegenden Seite der Buchgrindelstrasse in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2.9 liegenden. Dort ist eine maximale Gesamthöhe von 18.4 m zulässig; - das nördlich anstossende Grundstück Kat. Nr. 5585 teilweise in der Industriezone A liegt, in der eine Gesamthöhe von 25 m zulässig ist; - südlich und westlich des Gestaltungsplangebiets verschiedene Bauten mit 11 bzw. 13 Geschossen vorhanden sind (vgl. Darstellungen Seite 81 und 82 Anhang A3 «Freiraumkonzept» im erläuternden Bericht., Stand öffentliche Auflage); - das Ausnützen der zulässigen Grundmasse auch einem haushälterischen Umgang mit dem Boden entspricht. Insofern vermag sich die maximale Höhe gemäss Gestaltungsplan gut einzuordnen. Im Zusammenhang mit einer möglichen Beschattung der Nachbarliegenschaften wurde der «3h-Schatten»

Nr.	Ord. Nr.	Thema	Antrag gemäss jeweiliger Einwendung Einwendung / Kurzfassung Begründung	Umgang mit Einwendung
				gemäss der aktuellen Vollzughilfe der Baudirektion «Schattenwurf von Hochhäusern» konstruiert. Dies auch wenn eine entsprechende Beurteilung erst bei Gebäuden mit mehr als 25 m Gebäudehöhe zur Anwendung kommt. Die bestehenden Einfamilienhäuser östlich der Buchgrindelstrasse sind vom 3h-Schatten nicht betroffen. Die Einwendung wird nicht berücksichtigt .
	B2.01	Rückzug GP	Antrag: Der private Gestaltungsplan Aawisen wird zurückgezogen und nach der Revision des kommunalen Richtplans, der Bau- und Zonenordnung und der Erarbeitung eines Gesamtverkehrskonzepts nach zeitgemässen Kriterien vollständig neu überarbeitet. Begründung: Das Stadtsystem Wetzikon bewegt sich in Bezug auf Nachhaltigkeit im Defizitbereich. Das Verhältnis zwischen Umweltressourcen und Verbräuchen/Ansprüchen beträgt schätzungsweise 1:4 bis 1:5. Unter diesen Umständen und den verfassungsmässigen Vorgaben für eine nachhaltige Entwicklung, also einem Zielverhältnis von 1:≤1, ist eine grundsätzliche Überprüfung der vorhandenen Planungsinstrumente erforderlich. Der vorgelegte „Bericht gem. Art. 47 RPV“ wird dieser Anforderung nicht einmal ansatzweise gerecht.	Die Rückstellung des Gestaltungsplans auf eine mutmassliche Rechtskraft von kommenden städtischen Planungsinstrumenten hin, wird nicht als angemessen beurteilt. Gemäss Vorprüfbericht der Kantonalen Baudirektion vom 13. Dezember 2021 wird dem Gestaltungsplan eine «Vorbildliche Auseinandersetzung mit den Themen Lokalklima und Energie» zugesprochen. Dies kann nicht negiert werden, da es sich um eine qualifizierte Beurteilung handelt, die auch auf einem Vergleich zu anderen Gestaltungsplänen beruht. Der Gestaltungsplan verfolgt hohe Ziele hinsichtlich der Nachhaltigkeit und sichert diese mit der Zertifizierung als 2000-Watt-Areal. Eine genauere Definition der Massnahmen, die zur Zertifizierung führen, ist im Gestaltungsplan nicht stufengerecht. Der Antrag wird nicht berücksichtigt .
B2	B2.02	Erweiterung Perimeter	Antrag: Der Perimeter ist um die Parzellen Kat.-Nr. 5517 und 5627 zu erweitern. Begründung: Aus stadtplanerischer Sicht macht der Nicht-einbezug der beiden Parzellen nicht nur keinen Sinn, sondern erschwert ganz unnötigerweise die stadtgestalterische Aufgabe. Es sind denn auch nirgends Gründe für die beiden Ausnahmen genannt.	Die Grundstücke Kat. Nr. 5517 (Sportzentrum) und 5627 (Buchgrindelstrasse 11a) sind nicht im Eigentum der RiAG. Entsprechend kann nicht direkt Einfluss genommen werden. Ein Einbezug von Kat. Nr. 5627, wo auch räumlich ein Zusammenhang erkannt wird, wurde im Rahmen der Projektentwicklung mit der Nachbarschaft diskutiert. Es konnte aber kein Konsens gefunden werden. Die städtebaulichen

Nr.	Ord. Nr.	Thema	Antrag gemäss jeweiliger Einwendung Einwendung / Kurzfassung Begründung	Umgang mit Einwendung
				Überlegungen wurden unter eventuellem Einbezug des Grundstücks Kat. Nr. 5627 angestellt. Diese Überlegungen spiegeln sich in der Lage und Höhe des Baufelds 3. Aufgrund des Anschlusses von Baufeld 3 an das Grundstück Kat. Nr. 5627 kann eine gute städtebauliche Lösung erwartet werden. Zumal beide Grundstücke heute bebaut sind und genutzt werden, wird eine gemeinsame Projektentwicklung nicht als realistisch erachtet. Die RiAG ist aber offen für eine künftige Erweiterung des Gestaltungsplans, sollten die Verhandlungen zu einem Erwerb des Grundstückes führen. Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
B2	B2.03	3D Darstellung	Antrag: Die Darstellungen der Baukörper und der Volumina sind auch in 3D-Form vorzunehmen. Begründung: Auch von interessierten Bürgerinnen kann nicht der fachliche Hintergrund und die berufliche Erfahrung von Architektinnen und Städteplanerinnen verlangt werden. Mit den heutigen technischen Möglichkeiten sind solche Darstellungen mit einem zumutbaren Aufwand möglich und erleichtern das Verständnis sehr.	Die aufgelegten Unterlagen zum Gestaltungsplan enthalten nebst den 2-dimensionalen Darstellungen verschiedene 3D-Visualisierungen (Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV, pdf-Seiten 22, 23, 45, 46, 68, 69, 82, 83, Stand öffentliche Auflage). Mit diesen sind die Planungsinhalte für ein breites Publikum lesbar. Ein zusätzlicher Bedarf wird nicht erkannt. Der Antrag ist bereits berücksichtigt.
B2	B2.04	Mehrwertausgleich	Antrag: Das Ergebnis des entsprechenden Vertrags ist in den Unterlagen darzustellen. Begründung: Im vorliegenden Verfahren sind wesentliche öffentliche Interessen im Spiel. Es muss für die Öffentlichkeit einsichtig sein, wo und wie es allenfalls zu finanziellen Abgeltungen oder Zuwendungen kommt.	Aufgrund des öffentlichen Interesses und der beabsichtigten Transparenz wurde der gesamte detaillierte Bericht zur Mehrwertermittlung sowie der städtebauliche Vertrag dem Erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV als Anhang 8 (pdf-Seiten 136 bis 191, Stand öffentliche Auflage) angehängt. Eine mangelnde Dokumentation kann nicht erkannt werden. Der Antrag ist bereits berücksichtigt.

Nr.	Ord. Nr.	Thema	Antrag gemäss jeweiliger Einwendung Einwendung / Kurzfassung Begründung	Umgang mit Einwendung
B2	B2.05	Rückstellung	Antrag: Der Gewässerabstand ist eine übergeordnete Rahmenbedingung für einen kommunalen Gestaltungsplan und muss darum vorher festgelegt werden. Das Gestaltungsplanverfahren ist bis dahin zurückzustellen. Begründung: Grundsätzlich soll der Gewässerabstand als übergeordnete Rahmenbedingung vor der Bearbeitung eines darauf aufbauenden Planungsinstrumentes festgelegt sein. Es ist daher das entsprechende Feststellungsverfahren abzuwarten.	Das für den Gewässerraum zuständige Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft hat die Situation im Rahmen der Kantonalen Vorprüfung vom 13. Dezember 2021 beurteilt und die Anforderungen mitgeteilt, die im Projektstand (öffentlichen Auflage) bereits umgesetzt wurden. Zudem ist zwischenzeitlich die öffentliche Auflage des massgebenden Gewässerraums erfolgt. Damit wurde die Beurteilung durch die massgebende kantonale Stelle weitergehend präzisiert.  Projektierter Gewässerraum gemäss öffentlicher Auflage, März 2023 gelbe Linie = projektierter Gewässerraum blaue Linie = Gewässerachse Das Gebäude in Baufeld 1 weist gegenüber der Gewässerachse einen Abstand von rund 50 m auf. Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist demnach vom Gewässerraum nicht betroffen. Zwischen dem Bestandesbau in Baubereich 1 und dem Aabach sind keine neuen Gebäude geplant oder werden durch den Gestaltungsplan ermöglicht.

Nr.	Ord. Nr.	Thema	Antrag gemäss jeweiliger Einwendung Einwendung / Kurzfassung Begründung	Umgang mit Einwendung
				Die heutigen Fahrzeugabstellplätze in diesem Bereich werden aufgehoben, entsiegelt und entsprechend den Anforderungen des Naturschutzes gestaltet und bepflanzt. Unter diesen Voraussetzungen wird eine Rückstellung des Gestaltungsplanverfahrens nicht als zweckmässig oder angemessen erachtet. Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
B2	B2.06	Gewässerabstand	Antrag: Der Gewässerabstand ist unter grösstmöglicher Ausnützung des zur Verfügung stehenden Kriteriensets anzusetzen. Dabei kann die Abstandslinie auch ohne weiteres über bestehende Gebäude gelegt werden. Begründung: Der betreffende Aabachabschnitt gehört zum Gewässerökosystem Pfäffikersee und ist sowohl räumlich als auch ökologisch eng mit der Moorlandschaft von nationaler Bedeutung verbunden. Eine Breite von 100-120 m ist anzustreben. Im „Fjordkonzept“ der Gemeinde wurde diesem Umstand mindestens verbal zugestimmt, konkret folgten allerdings keine Massnahmen. Im öffentlichen Gestaltungsplan wird sogar einer weitgehenden Überbauung in der Fortsetzung des Aabachs Tür und Tor geöffnet.	Die Auslegung des Kriteriensets zur Definition des Gewässerraums obliegt dem AWEL, welches die Ansprüche bereits im Rahmen der Kantonalen Vorprüfung vom 13. Dezember 2021 mitgeteilt hat (20 m ab Uferlinie). Ebenso wurden die gestellten Anforderungen hinsichtlich des Naturschutzes in diesem Verfahrensschritt bestimmt und mitgeteilt. Die gestellten Anforderungen wurden im Gestaltungsplan vollumfänglich umgesetzt. Zwischenzeitlich ist die öffentliche Auflage des Gewässerraums zum Aabach erfolgt (siehe B2.05 und Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV). Demnach ist der Geltungsbereich des Gestaltungsplans nicht betroffen. Der Übergangsbereich wird entsprechenden den Anforderungen an den Naturschutz gestaltet und bepflanzt. Die Überbauung beschränkt sich auf die bestehenden Gebäude. Eine weitergehende Überbauung des Abstandsbeereichs zum Aabach ist aufgrund der Baufelder ausgeschlossen. Zudem wird der Abstandsbeereich von den heutigen Belagsflächen und Fahrzeugabstellplätzen befreit. Ein öffentlicher Gestaltungsplan, der den Gestaltungsplanperimeter «Aawisen» tangiert, ist gemäss den offiziell zugänglichen Dokumenten der Baudirektion und der Stadt Wetzikon nicht bekannt.

Nr.	Ord. Nr.	Thema	Antrag gemäss jeweiliger Einwendung Einwendung / Kurzfassung Begründung	Umgang mit Einwendung
				Der Antrag wird nicht berücksichtigt .
B2	B2.07	Gebäudehöhe Baufeld 1	Antrag: Die maximale Höhe für das Baufeld 1 soll bei 19.00 m bestehen bleiben. Begründung: Bereits der jetzige Baukörper stellt einen extrem harten Bruch vom Aabach mit den begleitenden Schilf- und Riedstreifen zu einer Industriesiedlung dar. Und das manifestiert sich nicht nur tagsüber, sondern auch nachts, wo die Beleuchtung den Landschaftsraum weitgehend dominiert. Mit einer Erhöhung um einen Drittel auf 25.00 m würde dieser Bruch massiv verstärkt und die noch vorhanden naturnahe Fläche optisch stark bedrängt. Im Perimeter des Gestaltungsplans gibt es ausreichend Möglichkeiten zu einer stadtplanerisch verträglichen Kompensation. Es ist zudem zu beachten, dass die bereits am Fjord bestehenden Gebäuden alleine dadurch einen erheblichen Mehrwert ohne jegliche Gegenleistung erfahren.	Die vorgesehene Höhe des Baufelds 1 wurde in der Testplanung entwickelt, die unter Einbezug der Stadtplanung Wetzikon durchgeführt wurde. Die zuständige Stadtbildkommission stützt diese Höhe ebenfalls. Ebenso wurde die Höhe von keiner kantonalen Stelle in Frage gestellt. Es wird auch auf die Argumente gemäss B1.03 verwiesen (zulässige und vorhandene Gesamthöhen auf Nachbargrundstücken). Die als Gegenleistungen geforderten städtebaulichen Qualitäten (besonders gut), der monetäre Mehrwert und die materiellen Mehrwerte wurden im Detail eruiert und sind mit dem Gestaltungsplan und dem städtebaulichen Vertrag gesichert (Anhang 8, pdf-Seiten 136 bis 191, Stand öffentliche Auflage) . Der Gestaltungsplan beinhaltet desweiteren spezifische Vorgaben zur Beleuchtung, insbesondere in Bezug auf das Naturschutzgebiet (Art. 16 Abs. 3 und 4 GPV). Die Idee der höheren Häuser entlang der attraktiven Freiräume wird auch im Räumlichen Entwicklungskonzept der Stadt Wetzikon genannt. Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
B2	B2.08	Abstände zu Grenzen, Strassen, Wegen und Plätzen	Antrag: Absatz 3 des Artikels 3 der Vorschriften ist ersatzlos zu streichen. Begründung: Die heutigen Abstände der Bauten und Anlagen zum Natur- und Landschaftsschutzgebiet sind funktional bereits heute zu klein. Das Gestaltungsplanverfahren gibt die Möglichkeit, dies im öffentlichen Interesse anzupassen. Der Entwurf geht hier in die falsche Richtung.	Die bestehenden Parkplätze zwischen der Bestandesbaute und dem Naturschutzgebiet werden aufgehoben und die Flächen entsiegelt. Für die Bepflanzung und Gestaltung dieser Flächen wurden die Anliegen des kantonalen Amtes für Landschaft und Natur (ALN) in den Gestaltungsplan aufgenommen. Die Ausdehnung der Baufelder und die damit verbundenen Abstände sind das Ergebnis des Entwicklungsprozesses,

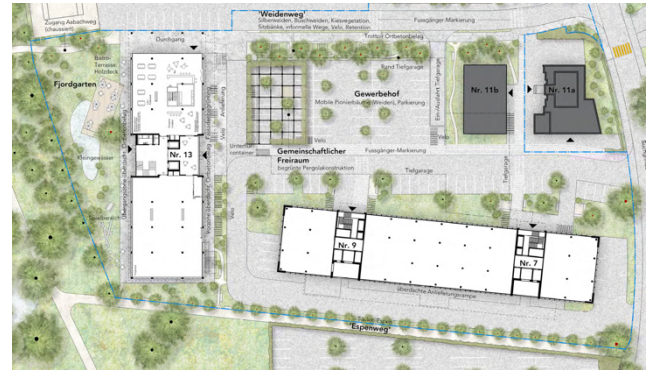
Nr.	Ord. Nr.	Thema	Antrag gemäss jeweiliger Einwendung Einwendung / Kurzfassung Begründung	Umgang mit Einwendung
				der unter stufengerechtem Einbezug der Stadtplanung und der Stadtbildkommission sowie der zuständigen kantonalen Amtsstellen (Gewässerraum, Naturschutz etc.) erfolgt ist und von diesen Instanzen gestützt wird. Der Gestaltungsplan wird gemäss kantonomer Vorprüfung vom 7. Dezember 2022 als rechtmässig, zweckmässig und angemessen beurteilt. Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
B2	B2.09	Nutzweise	Antrag: In Absatz 1 Artikel 4 ist die Nutzweise „Parkierung“ zu streichen. Begründung: Parkierungsanlagen, die über die mit den zugelassenen Nutzungen verbundenen Parkierungsanlagen hinaus gehen, widersprechen allen Bestrebungen in Richtung eines nachhaltigen Stadtverkehrs.	Die Nutzweise der Parkierung soll im Rahmen der städtischen Parkplatzverordnung möglich sein, resp. im Rahmen eines Mobilitätskonzepts unterschritten werden dürfen. Dies ist in den Vorschriften zum Gestaltungsplan so enthalten (Art. 14 Abs. 6 und Abs. 7 GP-Vorschriften). Dem Ziel des Antrags wird mit den GP-Vorschriften entsprochen. Bei einer Reduktion der Anzahl Parkplätze gegenüber der in der Parkplatzverordnung verlangten minimalen Anzahl (Mobilitätskonzept) werden zuerst die oberirdischen Parkplätze im Gewerbehof reduziert. Die entstehenden Flächen werden zum Aufenthalt nutzbar gemacht und der Situation entsprechend begründet (Art. 14 Abs. 8 GP-Vorschriften). Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.
B2	B2.10	Wohnanteil	Antrag: Der maximal zulässige Wohnanteil in Absatz 2 Artikel 4 ist auf 30 % festzusetzen. Begründung: Die Festlegung als Gewerbezone ist planerisch veraltet und sollte entsprechend der möglichen Nutzung flexibler gestaltet sein.	Der Antrag ist im Sinn der Eigentümerschaft. Der Wohnanteil kann aber aufgrund der übergeordneten und kommunalen Gesetzgebung nicht über den bereits mit dem rechtsgültigen Gestaltungsplan festgelegten Anteil von 20%, resp. 1.4 m³/m² angehoben werden. Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
B2	B2.11	Verteilung Wohnanteil	Antrag: Absatz 3 Artikel 4 ist wie folgt zu formulieren „Der zulässige Wohnanteil ist auf möglichst alle Baufelder zu verteilen. Eine Konzentration auf einem Baufeld ist nicht zulässig.“	Der Wohnanteil eines Fünftels ist relativ gering und ermöglicht in konzentrierter Form im Baubereich 1 4 Geschosse mit Wohnnutzung. Eine Verteilung auf alle Baufelder würde

Nr.	Ord. Nr.	Thema	Antrag gemäss jeweiliger Einwendung Einwendung / Kurzfassung Begründung	Umgang mit Einwendung
			In den Baufeldern 1 und 4 darf der Wohnanteil maximal 40 % der dort realisierten Baumasse betragen.“ Der Absatz 4 ist ersatzlos zu streichen. Begründung: Eine Durchmischung der Nutzungen ist anzustreben, um ein möglichst lebendiges Quartier zu erhalten.	dazu führen, dass teils nur einzelne Wohnungen in einem Gewerbegebäude angeordnet werden müssten. Dies könnte teils zu unbehaglichen Situationen nachts und an Wochenenden führen, die nicht gefördert werden sollten. Auch ist die Mischnutzung hinsichtlich der gewerblichen Betriebe nicht erwünscht. Die Erschliessung der Wohnungen ist in den bestehenden Gebäuden schwierig umzusetzen. Dagegen ist die Lage am Aabach hinsichtlich der Lärmsituation und dem Bezug zur Landschaft besser für die Wohnnutzung geeignet. Das beabsichtigte Konzept der smarten Zelle steht in engem Zusammenhang mit der Nähe zwischen Wohn- und Arbeitsnutzung. Durch die Verteilung der Wohnungen auf verschiedene Gebäude wird kein lebendigeres Quartier erwartet. Zu diesem Zweck wird der Gestaltung und Nutzbarkeit der Aussenräume eine höhere Bedeutung beigemessen. Mit vorgesehenen Arealentwicklung wird eine vielfältige Freiraumnutzung zu Gunsten aller Arealnutzer sowie der Öffentlichkeit erreicht. Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
B2	B2.12	Preisgünstiger Wohnraum	Antrag: Im Artikel 4 ist folgender neuer Absatz einzufügen „Jeweils 25 % der realisierten Wohnnutzung müssen als preisgünstige Wohnungen auf dem Markt angeboten werden.“ Begründung: In Wetzikon gibt es zu wenig günstigen Wohnraum.	Die Eigentümerschaft hat durchaus Verständnis für das Anliegen von preisgünstigem Wohnraum. Mit der «Smarten Zelle» entsteht eine attraktive, zeitgemässe Mischnutzung zu moderaten Preisen. Es ist ein breiter Wohnungsmix von Klein- bis Clusterwohnungen vorgesehen (vgl. Grundrisse, Richtprojekt Baufeld 1). Die Eigentümerschaft möchte die Nutzung eigenhändig kuratieren und entsprechende moderate Mietpreise festlegen, die auch das angestrebte Konzept ermöglichen. Die vorliegende Teilrevision des Gestaltungsplans führt weder zu einer erhöhten Ausnützung noch einem erhöhten

Nr.	Ord. Nr.	Thema	Antrag gemäss jeweiliger Einwendung Einwendung / Kurzfassung Begründung	Umgang mit Einwendung
				Wohnanteil gegenüber dem rechtsgültigen Zustand. Die Grundlagen für die Forderung nach preisgünstigem Wohnraum gemäss § 49b Abs. 1 PBG sind demnach nicht gegeben. Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
B2	B2.13	Ergänzung Absatz 5	Antrag: In Artikel ein Absatz 5 wie folgt einzufügen „Die erwähnten Ausnahmen gelten nicht für das Baufeld 1.“ Begründung: s. Begründungen bei B2.07 und B2.08	Der Antrag ist zu ungenau formuliert. Es kann nicht erkannt werden, wo der beantragte Absatz eingefügt werden soll und welchen Zweck die Ergänzung haben soll. Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
B2	B2.14	Reduktion Verkehrsflächen	Antrag: Die Verkehrsflächen für motorisierte Fahrzeuge sind um 50 % zu reduzieren und entsprechend zentrale Abstellflächen vorzusehen. Die Anzahl Stellplätze ist ebenfalls um 50 % zu reduzieren. Die Ein- und Ausfahrten auf das Gelände sind auf maximal 2 zu reduzieren. Begründung: Die Buchgrindelstrasse ist heute schon überlastet und zur Erhaltung der Lebensqualität ist eine massive Reduktion des motorisierten Fahrzeugverkehrs notwendig.	Die Verkehrsflächen werden dahingehend reduziert, dass anstelle bestehender Parkplätze im Bereich des «Gemeinschaftlichen Freiraums» und im «Fjordgarten» aufgehoben werden. Nicht unterbaute Abstellplätze werden entsiegelt und das anfallende Regenwasser soweit als möglich versickert. Im Bereich des unterbauten Gewerbehofs und dem temporären Parking im Bau Feld 4 werden die Abstellplätze mit einer begrünten Überdachung gestaltet und das anfallende Regenwasser wird retentiert. Mit dem Fortschritt der Bebauung werden die oberirdischen Abstellplätze von heute 187 auf 73 im Vollausbau reduziert. Ausgehend von den heutigen Annahmen zu den Nutzweisen gemäss Richtprojekt werden gegenüber den maximal erforderlichen 473 Abstellplätzen gemäss PPV nur 236 Abstellplätze erstellt. Dies entspricht einer Reduktion von mehr als 50% gegenüber dem zulässigen Maximum. Auch im Zusammenhang mit dem «2000-Watt-Areal Label» strebt die Grundeigentümerin eine geringe Parkplatzzahl an. Das Unterschreiten der minimalen Parkplatzzahl gemäss der städtischen Parkplatzverordnung ist gestützt auf ein

Nr.	Ord. Nr.	Thema	Antrag gemäss jeweiliger Einwendung Einwendung / Kurzfassung Begründung	Umgang mit Einwendung
				Mobilitätskonzept zulässig. Bei einer entsprechenden Reduktion der Anzahl Parkplätze gegenüber dem in der Parkplatzverordnung verlangten Minimum werden zuerst die oberirdischen Parkplätze im Gewerbehof reduziert. Die entstehenden Flächen werden zum Aufenthalt nutzbar gemacht und der Situation entsprechend begrünt. Das Erschliessungskonzept des Areals basiert weitgehend auf dem Erhalt der bestehen Gebäude. Ebenso werden auch Drittgrundstücke über die bestehenden Verkehrsflächen erschlossen. Diese müssen auch in Zukunft erreicht werden können. Dies umso mehr, da in den Erdgeschossen gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind, die auch eine ebenerdige Zufahrt bedingen. Die Umsetzung der gestellten Forderung würde tiefgreifende Umgestaltungen der Gebäudeerschliessung und Grundrisskonzeption erfordern, was als unverhältnismässig erachtet wird. Hinsichtlich des zu erwartenden Mehrverkehrs ermöglicht die Teilrevision des Gestaltungsplans keine Mehrnutzung gegenüber dem rechtsgültigen Gestaltungsplan. In diesem Sinne ist kein Mehrverkehr zu erwarten. Die angestellten Berechnungen im Verkehrsgutachten (Anhang A5 zum erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV) haben ergeben, dass auch mit dem zusätzlichen Verkehr auf der Buchgrindelstrasse eine sehr gute Verkehrsqualitätsstufe A erreicht wird. Zur Beruhigung des Verkehrs auf der Buchgrindelstrasse hat die Grundeigentümerschaft mit der Stadt vereinbart, eine Wendeschleife für Lastwagen im Gestaltungsplanareal einzurichten. Diese ist im Rahmen des städtebaulichen Vertrags (Ziffer 8) gesichert.

Nr.	Ord. Nr.	Thema	Antrag gemäss jeweiliger Einwendung Einwendung / Kurzfassung Begründung	Umgang mit Einwendung
				In einer gesamthaften Betrachtung wird die Reduktion der Fahrzeugabstellplätze und der Verkehrsflächen als angemessen beurteilt. Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.
B2	B2.15	Minimale Wegbreite 3 m	Antrag: Die vorgesehenen öffentlichen Wege sind jeweils mindestens mit einer nutzbaren Breite von 3 m auszustatten. Begründung: Schon heute ist der „Esenweg“ viel zu schmal für den Fussgängerverkehr, häufig kommen Fahrräder hinzu und die beidseitigen Drahtzäune bilden einen sehr unattraktiven Verkehrsraum.	Der Esenweg liegt ausserhalb des GP-Perimeters (vgl. Akten der öffentlichen Auflage). Entsprechend kann nicht direkt auf die Situation eingewirkt werden. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse hätte eine Verbreiterung des Fusswegs in Richtung des GP-Areals starke Auswirkungen auf die Umsetzbarkeit der geplanten Baumreihe. Auch die Nähe zum Gebäude in Baubereich 1 wird als negativ beurteilt. Unter der Arkade wird gemäss Art. 12 Abs. 2 der GP-Vorschriften eine Breite von 4 m als öffentlicher Durchgang freigehalten. Der weiterführende Weg wird mit einer Breite von mindestens 3 m ausgeführt (Art. 12 Abs. 3 GP-Vorschriften).  Darstellung aus GP Unterlagen der öffentlichen Auflage Das «Haus am Fjord» (Baubereich 1) wird im Erdgeschoss zu Gunsten des öffentlichen Fusswegs zurückgeschnitten. Der Fussweg führt in der Fortsetzung direkt zum

Nr.	Ord. Nr.	Thema	Antrag gemäss jeweiliger Einwendung Einwendung / Kurzfassung Begründung	Umgang mit Einwendung
				Aabach. Die Freiraumgestaltung ist im Anhang 3 «Freiraumkonzept» ab Seite 72 des erläuternden Berichtes genauer dargestellt.  Darstellung aus GP Unterlagen der öffentlichen Auflage Der Antrag (Erlenweg) wird teilweise berücksichtigt.
B2	B2.16	Entwässerung	Antrag: Die Entwässerung des Perimeters ist so zu gestalten, dass nur bei Starkregenfällen ein Abfluss aus dem Gebiet stattfindet. Flachdächer sind mit mindestens 20 cm tiefen Retentionsschichten auszustatten und die Nutzung von Grauwasser ist einzuplanen. Begründung: Um eine wirksame Beeinflussung des Lokalklimas zu erreichen, müssen wesentlich umfangreichere Massnahmen als in der Vorlage geplant angeordnet werden.	Um die aktuellen Ziele einer Versickerung von Oberflächenwasser (Schlüsselwort «Schwammstadt») zu verfolgen und einen Kühleffekt der Verdunstung zu nutzen, werden die nicht unterbauten Parkplätze entsiegelt und Oberflächenwasser (Dach, Strassen, etc.) versickert. Gestützt auf Art. 11 Abs. 3 der GP-Vorschriften sind Flachdächer zu begrünen und mit wasserspeichernden Schichten auszugestalten. Dies gilt auch für Parkplatzüberdachungen. Nicht unterbaute Abstellplätze werden entsiegelt und das anfallende Regenwasser soweit als möglich versickert. Für die Rückhaltung von Regenwasser, das auf unterbauten Flächen anfällt, sind ausreichende Retentionsmassnahmen eingeplant. Die konkrete Planung und detailliertere Definition der Entwässerungsanlagen erfolgt im Baubewilligungsverfahren und wird aufgrund der geltenden Gesetze und Normen

Nr.	Ord. Nr.	Thema	Antrag gemäss jeweiliger Einwendung Einwendung / Kurzfassung Begründung	Umgang mit Einwendung
				geprüft und ausgeführt. Auf eine weitergehende Planung wird zum heutigen Zeitpunkt verzichtet. Hinsichtlich der allgemeinen Gestaltung der Aussenräume wird auf die Erläuterungen gemäss B1.01 (Gewerbehof) verwiesen. Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.
B2	B2.17	Reduktion Werte 2000-Watt-Areal	Antrag: In den Bauprojekten ist der Nachweis zu erbringen, dass die Werte des 2000-Watt-Areals um mindestens 40 % unterschritten werden. Begründung: Der so genannte Standard des 2000-Watt-Areals ist durch die Entwicklung längst veraltet. Wegen des hohen Bevölkerungswachstums müsste man bei grundsätzlicher Beibehaltung des Konzepts von einem 1000-Watt-Areal reden und entsprechend angepasste Kriterien anwenden. Um die öffentlichen Interessen zu wahren, muss bei neuen Überbauungen der Energieverbrauch wesentlich verringert werden.	Gemäss Vorprüfbericht der Kantonalen Baudirektion vom 13. Dezember 2021 wird dem Gestaltungsplan eine «Vorbildliche Auseinandersetzung mit den Themen Lokalklima und Energie» zugesprochen. Dies kann nicht negiert werden, da es sich um eine qualifizierte Beurteilung handelt, die auch auf einem Vergleich zu anderen Gestaltungsplänen beruht. Das 2000-Watt Zertifikat ist das anspruchsvollste Label, das in der Schweiz erteilt wird. Zurzeit gibt es keine Technologie, die ein 1000-Watt-Ziel ermöglichen würde und kein entsprechendes Label. Die Anforderungen an ein 2000-Watt-Areal richten sich nach dem Effizienzpfad Energie (SIA 2040). Die Werte sind zu unterschreiten, um ein Zertifikat zu erhalten. Relevant für die Nachhaltigkeitsstrategie ist dabei der Anteil an nicht erneuerbaren Energie im (Gesamt-) Projekt. Da das Energiekonzept ausweist, dass der Betrieb vollständig mit erneuerbarer Energie erfolgt, fallen nur noch Mobilität und Erstellung ins Gewicht. In der aktuellen Bewertung durch den Zertifizierungsexperten (Bewertungstool 2000WA – Rechenhilfe 2) wird mit dem Richtprojekt sowohl bei den Zielwerten (57.6%) als auch bei den Zusatzanforderungen (31.0 %) eine Unterschreitung von > 40% erreicht. Der Antrag ist somit berücksichtigt.