

## Antrag der Fachkommission I

### 22.06.05 Öffentlicher Gestaltungsplan Schönau

#### Die Fachkommission I beantragt dem Parlament:

1. Eintreten auf die Vorlage.
2. Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplan Schönau bestehend aus Vorschriften und Situationsplan 1 : 500 gemäss nachfolgender Synopse.
3. Zustimmende Kenntnisnahme vom Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) sowie dem darin dargelegten Umgang mit den Einwendungen (Seiten 61 – 75) vom 12. Januar 2022.
4. Beauftragung des Stadtrats, den Erläuterungsbericht und das Richtprojekt an allfällige Änderungen der Gestaltungsplan-Vorschriften und des Situationsplans durch das Parlament anzugleichen.
5. Antragstellung an die Baudirektion des Kantons Zürich, den öffentlichen Gestaltungsplan Schönau zu genehmigen.
6. Ermächtigung des Stadtrats, Änderungen am öffentlichen Gestaltungsplan Schönau in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Auflagen im Genehmigungsverfahren oder aufgrund von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen, und Beauftragung des Stadtrats, solche Beschlüsse öffentlich bekanntzumachen.

#### Begründung

Die Schönau ist in eine der letzten grossen Freiflächen innerhalb der Stadt Wetzikon mit einer bedeutenden industriellen Vergangenheit. Der Standort ist geprägt durch die Lage an dem als Schönauweiher aufgestauten Aabach sowie den Natur- und Landschaftsschutzobjekten und den kantonalen Schutzobjekten der alten Spinnerei. Diese entstand in mehreren Ausbausritten zwischen 1823 und 1900 und umfasst neben Nebengebäuden und Anbauten auch den Weiher zur Nutzung der Wasserkraft. Die Produktion in der Spinnerei wurde 1992 stillgelegt. Seither haben Kulturschaffende ihre Ateliers in der Schönau eingerichtet und diese hat sich zu einem kulturellen Treffpunkt entwickelt. Im Jahr 2010 wurde die Schönau von der HIAG Immobilien AG erworben. 2013 bewilligte die Stadt dieser ein Bauvorhaben im südlichen Bereich. Die Bewilligung wurde vom Bundesgericht aufgrund ungenügender Erschliessung aufgehoben. Parallel zum Baubewilligungsverfahren wurde die allgemein anregende Einzelinitiative von Roland Leu "Festlegung öffentlicher Gestaltungsplan für das Areal Schönau" lanciert und von der Gemeindeversammlung gutgeheissen. Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung im Jahr 2014 wurde sodann eine Gestaltungsplanpflicht für das Areal Schönau in der Bau- und Zonenordnung aufgenommen.

Nun legt der Stadtrat dem Parlament seinen Entwurf des Gestaltungsplans bestehend aus dem Situationsplan, den Gestaltungsplan-Vorschriften, dem Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV und dem Richtprojekt vor und beantragt diesem, den Gestaltungsplan (Vorschriften und Situationsplan) festzusetzen. Das Richtprojekt hat begleitenden Charakter für die späteren Bauprojekte und dient als Grundlage für die Beurteilung im Baubewilligungsverfahren. Den Erläuterungsbericht hat das Parlament zur Kenntnis zu nehmen. Die abge-

stimmte und parallel zum Gestaltungsplan erarbeitete Vorlage zur Festlegung des Gewässerraums wird durch die Baudirektion mit Verfügung grundeigentümergebunden festgesetzt. Zuvor respektive 2018 wurde der Gestaltungsplan gemäss Planungs- und Baugesetz öffentlich aufgelegt. Die eingereichten Einwendungen wurden geprüft und soweit möglich bei der Überarbeitung und Bereinigung des Gestaltungsplans berücksichtigt. Neben der Anhörung und öffentliche Auflage wurde der Gestaltungsplan dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) dreimal zur Vorprüfung eingereicht. Nach Abschluss der dritten Vorprüfung stellte das ARE fest, dass nun eine vorbildliche Vorlage geschaffen wurde. Nach Festsetzung des Gestaltungsplans durch Parlament muss dieser der Baudirektion des Kantons Zürich zur Genehmigung unterbreitet werden.

Der Stadtrat ist der Ansicht, dass der unterbreitete Gestaltungsplan eine ausgewogene Vorlage darstellt, welche den vielfältigsten Anforderungen gerecht werden musste. Dies erkläre auch den mehrjährigen Planungsprozess. Denkmal-, Natur- und Landschaftsschutz wie auch städtebaulichen, architektonische und frei- und sozialräumliche Aspekte wurde gleichwertig berücksichtigt.

Die Fachkommission I (FK I) hat sich eingehend mit der Vorlage auseinandergesetzt. Nebst mehrfachem Austausch mit dem Stadtrat, einer Vorstellung durch die Bauherrin und einem Gespräch mit dem Initianten, hat sie aber auch andere Stimmen zur Kenntnis genommen. Die FK I teilt die Ansicht des Stadtrats, dass der vorliegende Gestaltungsplan gelungen ist und auch die Bauherrin mit dem Richtprojekt eine ansprechende Grundlage geliefert hat. Die FK I steht dem Projekt wohlwollend gegenüber und möchte seine Realisierung keinesfalls be- oder verhindern. Sie anerkennt auch die grosse Arbeit, welche von den Projektmitarbeitenden geleistet wurde. Nichtsdestotrotz beantragt sie einige Änderungen an den stadträtlichen Entwürfen. Dies betrifft unter anderem Baubereich F und führt dazu, dass auch der Erläuterungsbericht und das Richtprojekt geringfügig angepasst werden müssen. Das Richtprojekt und der Erläuterungsbericht können und dürfen nicht von der Fachkommission I respektive dem Parlament angepasst werden. Sie müssen aber im Einklang mit den Gestaltungsplanvorschriften stehen. Die FK I geht nach Rücksprache mit dem Stadtrat davon aus, dass beide Grundlagen – sollten die Änderungsanträge der FK I vom Parlament gutgeheissen werden – in der Folge angeglichen werden. So kann eine Rückweisung der Vorlage vermieden werden und es wird nicht unnötig Zeit verloren. Gemäss Angaben des Stadtrats bedingen die Änderungsvorschläge der FK I auch keine weitere Vorprüfung durch die Baudirektion.

Nebst der Gebäudehöhe von Baubereich F hat sich die FK I auch stark mit einem kritischen Punkt der Vorlage auseinandergesetzt: Ob die von der Initiative Leu geforderte Baummassenziffer von 2.0 mit der Vorlage eingehalten wird, ist allgemein strittig. Da die Baummassenziffer als klar definierte Grösse sich grundsätzlich nur auf bebaubare Fläche bezieht, der Initiative aber ein Plan beiliegt, welcher suggeriert, dass auch der Gewässerraum mit eingerechnet werden darf, entstand ein kaum aufzulösender Widerspruch. Der Stadtrat nimmt dazu im Erläuterungsbericht Stellung und sieht die Vorgaben der Initiative – nicht zuletzt auch aufgrund von Rücksprachen mit dem Initianten – als erfüllt an. Auch die FK I vermag den Widerspruch nicht aufzulösen. Die Absicht des Initianten und der Volkswille sind nicht eindeutig und lassen Spielraum für Interpretationen zu. Die FK I glaubt, mit einigen Anpassungen am stadträtlichen Vorschlag dem Grundgedanke der Initiative besser Rechnung zu tragen: Der Grünraum soll erhalten, gepflegt und ökologisch wertvoll ausgestaltet werden. Die heutige gesellschaftliche Nutzung der Schönau soll sichergestellt werden. Die Bauherrin hat diesbezüglich Versprechungen abgegeben, die FK I möchte aber mit einer entsprechenden Legiferierung Verbindlichkeit schaffen.

Es sollen zudem zukünftig keine hochhausähnlichen Bauten entstehen, wie es sie heute in der Schönau nicht gibt und sie auch nicht zu dieser und der näheren Umgebung passen. Deshalb schlägt die FK I u.a. eine Redimensionierung des Baubereichs F vor. Gerade in diesem Baubereich sind die Gestaltungsplan-Vorschriften sehr offen und lassen mit 25 Metern quasi das Maximum an Höhe zu. Mit 19 Metern wird ein Kompromiss angeboten – einige Bäume um das Gebäude herum wären damit höher und das Gebäude würde nicht turmartig die Umgebung dominieren. Es gilt zu bedenken, dass die Bau- und Zonenordnung eigentlich weniger als 19 Meter vorsehen würde und nur durch den Gestaltungsplan verliert diese Vorgabe ihre Verbindlichkeit. Trotzdem könnte die Bauherrin in diesem Bereich immer noch ein architektonisch und ökonomisch interessantes Gebäude realisieren.

Dem Stadtrat wurden alle Änderungsvorschläge zur Stellungnahme unterbreitet. Die Fachkommission I bedankt sich für die differenzierte Rückmeldung und hat einige Inputs gerne aufgenommen. Einige Änderungsvorschläge der FK I erachtet der Stadtrat als nicht genehmigungsfähig. Der FK I ist bewusst, dass sie sich mit diesen Änderungsvorschlägen (Art. 14 Abs. 3, Art. 24 Abs. 1) teilweise in einem juristischen Graubereich befindet – im Zweifelsfalle dürfte die Baudirektion aber zugunsten des Parlaments entscheiden. Weitere Änderungsvorschläge (Art. 13 Abs. 2, Art. 15 Abs. 3, Art. 24 Abs. 4) hat die FK I mit einer Umformulierung entschärft. Sollte der Stadtrat Recht behalten, würden bei der Genehmigung durch die Baudirektion die eingefügten Zusätze gestrichen. Dadurch entstünden keine Lücken und der Gestaltungsplan könnte trotzdem in Kraft gesetzt und angewendet werden.

**Somit beantragt die FK I dem Parlament, die Gestaltungsplan-Vorschriften und den Situationsplan gemäss nachfolgender Synopse anzupassen und den Erläuterungsbericht zur Kenntnis zu nehmen:**

## Gestaltungsplan-Vorschriften, Synopse

Antrag Stadtrat vom 9. März 2022	Antrag Fachkommission I (Änderungen gegenüber Antrag Stadtrat <b>in grün</b> )	Erläuterungen
Der Gestaltungsplan Schönau ist ein öffentlicher Gestaltungsplan im Sinne von § 84 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG).	Der Gestaltungsplan Schönau ist ein öffentlicher Gestaltungsplan im Sinne von § 84 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG).	<i>Keine Änderung</i>
<b>I. Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>I. Allgemeine Bestimmungen</b>	
<p><b>Art. 1 Bestandteile und Geltungsbereich</b></p> <p><sup>1</sup> 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.</p> <p><sup>2</sup> Der Gestaltungsplan gilt innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Perimeters.</p> <p><sup>3</sup> Das Richtprojekt umfasst die Neubauten und die Aussenraumgestaltung. Es hat wegleitenden Charakter für die Bauprojekte und dient als Grundlage für die Beurteilung im Baubewilligungsverfahren.</p>	<p><b>Art. 1 Bestandteile und Geltungsbereich</b></p> <p><sup>1</sup> 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.</p> <p><sup>2</sup> Der Gestaltungsplan gilt innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Perimeters.</p> <p><sup>3</sup> Das Richtprojekt umfasst die Neubauten und die Aussenraumgestaltung. Es hat wegleitenden Charakter für die Bauprojekte und dient als <u>massgebliche</u> Grundlage für die Beurteilung im Baubewilligungsverfahren.</p>	<p><i>Keine Änderung</i></p> <p>Präzisierung</p>
<p><b>Art. 2 Zweck</b></p> <p><sup>1</sup> Der Gestaltungsplan Schönau schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>–die Erhaltung und Neunutzung des Fabrikensembles;</li> <li>–die Weiterentwicklung und Ergänzung des Spinnereiareals;</li> <li>–die Wahrung des unverwechselbaren Arealcharakters;</li> <li>–die Sicherung von attraktiven öffentlichen Freiräumen;</li> <li>–die Regelung einer zweckmässigen Erschliessung und</li> </ul>	<p><b>Art. 2 Zweck</b></p> <p><sup>1</sup> Der Gestaltungsplan Schönau schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>–die Erhaltung und Neunutzung des Fabrikensembles;</li> <li>–die Weiterentwicklung und Ergänzung des Spinnereiareals;</li> <li>–die Wahrung des unverwechselbaren Arealcharakters;</li> <li>–die Sicherung von attraktiven öffentlichen Freiräumen;</li> <li>–die Regelung einer zweckmässigen Erschliessung und</li> </ul>	<i>Keine Änderung</i>

Antrag Stadtrat vom 9. März 2022	Antrag Fachkommission I (Änderungen gegenüber Antrag Stadtrat <b>in grün</b> )	Erläuterungen
guten Wegverbindungen.	guten Wegverbindungen.	
<p><b>Art. 3 Geltendes Recht</b></p> <p><sup>1</sup> 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.</p>	<p><b>Art. 3 Geltendes Recht</b></p> <p><sup>1</sup> 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.</p>	<i>Keine Änderung</i>
<b>II. Überbauungsvorschriften</b>	<b>II. Überbauungsvorschriften</b>	
<p><b>Art. 4 Erhöhte Anforderungen</b></p> <p><sup>1</sup> Die Bauten, Anlagen und Aussenräume sind besonders gut zu gestalten sowie zweckmässig auszustatten und auszurüsten.</p> <p><sup>2</sup> Es gelten sinngemäss die erhöhten Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG.</p>	<p><b>Art. 4 Erhöhte Anforderungen</b></p> <p><sup>1</sup> Die Bauten, Anlagen und Aussenräume sind besonders gut zu gestalten sowie zweckmässig auszustatten und auszurüsten.</p> <p><sup>2</sup> Es gelten sinngemäss die erhöhten Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG.</p>	<i>Keine Änderung</i>
<p><b>Art. 5 Baubereiche</b></p> <p><sup>1</sup> Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der Baubereiche A bis F erstellt werden.</p> <p><sup>2</sup> Im Baubereich Tiefgarage ist die Erstellung eines eingeschossigen, unterirdischen Gebäudes zulässig. Dabei dürfen öffentliche Strassen, Wege und Plätze unterbaut werden.</p> <p><sup>3</sup> 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.</p> <p><sup>4</sup> Die ausgeschiedenen Baubereiche gehen sämtlichen Bestimmungen zur Gebäudelänge, zu Gebäude-, Grund-, Grenz- oder Strassenabständen sowie Mehr-</p>	<p><b>Art. 5 Baubereiche</b></p> <p><sup>1</sup> Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der Baubereiche A bis F erstellt werden.</p> <p><sup>2</sup> Im Baubereich Tiefgarage ist die Erstellung eines eingeschossigen, unterirdischen Gebäudes zulässig. Dabei dürfen öffentliche Strassen, Wege und Plätze unterbaut werden.</p> <p><sup>3</sup> 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.</p> <p><sup>4</sup> Die ausgeschiedenen Baubereiche gehen sämtlichen Bestimmungen zur Gebäudelänge, zu Gebäude-, Grund-, Grenz- oder Strassenabständen sowie Mehr-</p>	<i>Keine Änderung</i>

Antrag Stadtrat vom 9. März 2022	Antrag Fachkommission I (Änderungen gegenüber Antrag Stadtrat <b>in grün</b> )	Erläuterungen
<p>höhenzuschlägen vor.</p> <p><sup>5</sup> 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.</p> <p><sup>6</sup> Andere Gebäudevorsprünge wie Balkone, Erker und dergleichen sind ohne anderslautende Bestimmungen nur innerhalb der Baubereiche zulässig.</p>	<p>höhenzuschlägen vor.</p> <p><sup>5</sup> 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.</p> <p><sup>6</sup> Andere Gebäudevorsprünge wie Balkone, Erker und dergleichen sind ohne anderslautende Bestimmungen nur innerhalb der Baubereiche zulässig.</p>	
<p><b>Art. 6 Besondere Gebäude</b></p> <p><sup>1</sup> 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 <i>Hofraum</i> und <i>Garten</i> gemäss den Bestimmungen in Art. 16 auch ausserhalb von Baubereichen erstellt werden.</p> <p><sup>2</sup> 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</p>	<p><b>Art. 6 Besondere Gebäude</b></p> <p><sup>1</sup> 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 <i>Hofraum</i> und <i>Garten</i> gemäss den Bestimmungen in Art. 16 auch ausserhalb von Baubereichen erstellt werden.</p> <p><sup>2</sup> 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.</p>	<p><i>Keine Änderung</i></p>
<p><b>Art. 7 Besondere Bestimmungen zu den Baubereichen A, B und C</b></p> <p><sup>1</sup> Die Schutzobjekte in den Baubereichen A, B und C dürfen umgebaut und umgenutzt werden, soweit dies mit den Schutzzielen sowie mit dem Gewässerraum vereinbar ist.</p> <p><sup>2</sup> In den übrigen Teilen der Baubereiche A, B und C sind Ersatzneubauten zulässig, die sich gut ins Fabriken-</p>	<p><b>Art. 7 Besondere Bestimmungen zu den Baubereichen A, B und C</b></p> <p><sup>1</sup> Die Schutzobjekte in den Baubereichen A, B und C dürfen umgebaut und umgenutzt werden, soweit dies mit den Schutzzielen sowie mit dem Gewässerraum vereinbar ist. <u>Die Gebäudestruktur und Räumlichkeiten sind sachgemäss zu unterhalten und zu pflegen.</u></p> <p><sup>2</sup> In den übrigen Teilen der Baubereiche A, B und C sind Ersatzneubauten zulässig, die sich gut ins Fabriken-</p>	<p>Die Bauherrin hat in den Vorgesprächen und der Besichtigung mit der Kommission immer wieder festgehalten, dass sie dies tun würden. Hiermit soll mehr Verbindlichkeit geschaffen werden. Energetische Sanierungen sollen dadurch nicht erschwert werden.</p> <p><i>Keine Änderung</i></p>

Antrag Stadtrat vom 9. März 2022	Antrag Fachkommission I (Änderungen gegenüber Antrag Stadtrat <i>in grün</i> )	Erläuterungen
<p>semble einordnen.</p> <p><sup>3</sup> Projekte sind mit den zuständigen kantonalen und kommunalen Stellen zu koordinieren.</p> <p><sup>4</sup> Für Ersatzneubauten im Baubereich C sind nur Schrägdächer zulässig.</p> <p><sup>5</sup> An der Pflichtbaulinie im Baubereich C muss ein mit markanten Balken an der Fassade abgestützter Dachvorsprung von mindestens 1.5 m Tiefe erstellt werden.</p> <p><sup>6</sup> 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.</p> <p><sup>7</sup> 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.</p>	<p>semble einordnen.</p> <p><sup>3</sup> Projekte sind mit den zuständigen kantonalen und kommunalen Stellen zu koordinieren.</p> <p><sup>4</sup> Für Ersatzneubauten im Baubereich C sind nur Schrägdächer zulässig.</p> <p><sup>5</sup> An der Pflichtbaulinie im Baubereich C muss ein mit markanten Balken an der Fassade abgestützter Dachvorsprung von mindestens 1.5 m Tiefe erstellt werden.</p> <p><sup>6</sup> 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.</p> <p><sup>7</sup> Für den gemeinschaftlichen Zugang zur Tiefgarage für die Baubereiche A–C <del>ist kann</del> an der im Situationsplan bezeichneten Stelle zwischen den Baubereichen A, E1 und E2 ein besonderes Gebäude <u>zu erstellen erstellt werden, wenn dadurch die Funktionen des Platzes im Sinne von Art. 16 Abs. 7 gestärkt werden.</u></p>	<p><i>Keine Änderung</i></p> <p>Der Input stammt aus dem Gutachten der Stadtbildkommission. Ausserdem besteht ein Widerspruch mit Art. 9 Abs. 4, in welchem davon ausgegangen wird, dass die Zugänge in die Gebäude integriert würden. Die Formulierung von Art. 7 Abs. 7 des Antrags des Stadtrats hingegen sieht den Zugang verbindlich auf dem Platz vor. Mit einer "Kann-Vorschrift" sind beide Möglichkeiten denkbar.</p>
<p><b>Art. 8 Besondere Bestimmungen zu den Baubereichen D1 bis D3</b></p> <p><sup>1</sup> Die Gebäude müssen die orthogonale Ausrichtung der Baubereiche übernehmen.</p> <p><sup>2</sup> Zwischen den Hauptgebäuden D1 und D2 sowie D2 und D3 ist ein Gebäudeabstand von 5 m einzuhalten.</p>	<p><b>Art. 8 Besondere Bestimmungen zu den Baubereichen D1 bis D3</b></p> <p><sup>1</sup> Die Gebäude müssen die orthogonale Ausrichtung der Baubereiche übernehmen.</p> <p><sup>2</sup> Zwischen den Hauptgebäuden D1 und D2 sowie D2 und D3 ist ein Gebäudeabstand von 5 m einzuhalten.</p>	<p><i>Keine Änderung</i></p>

Antrag Stadtrat vom 9. März 2022	Antrag Fachkommission I (Änderungen gegenüber Antrag Stadtrat <i>in grün</i> )	Erläuterungen
<p><sup>3</sup> Die Fassaden sind horizontal und vertikal zu gliedern.</p> <p><sup>4</sup> Fassaden und Dachkonstruktionen sind im Wesentlichen in Holz zu erstellen.</p> <p><sup>5</sup> Es sind nur einseitig geneigte Schrägdächer zugelassen.</p> <p><sup>6</sup> 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– an den Gebäudeseiten mit adressbildenden Gebäudezugängen um 3 m;</li> <li>– an den Gebäudeseiten zum <i>Garten</i> um 2 m.</li> </ul> <p><sup>7</sup> An den Gebäudeseiten zum <i>Garten</i> dürfen Aussentreppe zwischen Garten und maximal erstem Obergeschoss die gebauten Fassaden und die Baubereiche unter Beachtung von § 260 Abs. 3 PBG um 4 m überragen.</p> <p><sup>8</sup> Der Zugang zur Tiefgarage für die Baubereiche D1–D3 ist an der im Situationsplan bezeichneten Stelle ins Gebäude D1 zu integrieren.</p>	<p><sup>3</sup> Die Fassaden sind horizontal und vertikal zu gliedern.</p> <p><sup>4</sup> Fassaden und Dachkonstruktionen sind im Wesentlichen in Holz zu erstellen.</p> <p><sup>5</sup> Es sind nur einseitig geneigte Schrägdächer zugelassen.</p> <p><sup>6</sup> 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– an den Gebäudeseiten mit adressbildenden Gebäudezugängen um 3 m;</li> <li>– an den Gebäudeseiten zum <i>Garten</i> um 2 m.</li> </ul> <p><sup>7</sup> An den Gebäudeseiten zum <i>Garten</i> dürfen Aussentreppe zwischen Garten und maximal erstem Obergeschoss die gebauten Fassaden und die Baubereiche unter Beachtung von § 260 Abs. 3 PBG um 4 m überragen.</p> <p><sup>8</sup> Der Zugang zur Tiefgarage für die Baubereiche D1–D3 ist an der im Situationsplan bezeichneten Stelle ins Gebäude D1 zu integrieren.</p>	
<p><b>Art. 9 Besondere Bestimmungen zu den Baubereichen E1 und E2</b></p> <p><sup>1</sup> Die Gebäude müssen die orthogonale Ausrichtung der Baubereiche übernehmen.</p> <p><sup>2</sup> Es sind nur Schrägdächer mit First in Längsrichtung der Baubereiche zulässig.</p> <p><sup>3</sup> Die Gebäude in den Baubereichen E1 und E2 müssen als architektonische Einheit und als Ergänzung des Fabrikensembles in Erscheinung treten.</p>	<p><b>Art. 9 Besondere Bestimmungen zu den Baubereichen E1 und E2</b></p> <p><sup>1</sup> Die Gebäude müssen die orthogonale Ausrichtung der Baubereiche übernehmen.</p> <p><sup>2</sup> Es sind nur Schrägdächer mit First in Längsrichtung der Baubereiche zulässig.</p> <p><sup>3</sup> Die Gebäude in den Baubereichen E1 und E2 müssen als architektonische Einheit und als Ergänzung des Fabrikensembles in Erscheinung treten.</p>	<p><i>Keine Änderung</i></p>

Antrag Stadtrat vom 9. März 2022	Antrag Fachkommission I (Änderungen gegenüber Antrag Stadtrat <b>in grün</b> )	Erläuterungen																																				
<p><sup>4</sup> 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.</p>	<p><sup>4</sup> 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. <b>7</b> gestärkt werden.</p>	Formelle Korrektur																																				
<p><b>Art. 10 Besondere Bestimmungen zum Baubereich F</b></p> <p><sup>1</sup> Die Positionierung und die Fassadenausrichtungen sind innerhalb des Baubereichs frei.</p> <p><sup>2</sup> Mit dem Bauprojekt sind der qualitätsvolle Bezug zum Fabrikensemble und eine gute Einbettung in die Landschaft nachzuweisen.</p> <p><sup>3</sup> Der Zugang zur Tiefgarage für den Baubereich F ist ins Gebäude zu integrieren.</p>	<p><b>Art. 10 Besondere Bestimmungen zum Baubereich F</b></p> <p><sup>1</sup> Die Positionierung und die Fassadenausrichtungen sind innerhalb des Baubereichs <b>grundsätzlich</b> frei. <b>Das Gebäude darf aber nicht entlang der Strasse angeordnet oder auf diese ausgerichtet sein.</b></p> <p><sup>2</sup> Mit dem Bauprojekt sind der qualitätsvolle Bezug zum Fabrikensemble und eine gute Einbettung in die Landschaft nachzuweisen.</p> <p><sup>3</sup> Der Zugang zur Tiefgarage für den Baubereich F ist ins Gebäude zu integrieren</p>	<p>Dies ist ein Input aus den Empfehlungen der Stadtbildkommission. Damit soll das kommunale Schutzobjekt Reithalle besser respektive verbindlich geschützt werden.</p> <p><i>Keine Änderung</i></p>																																				
<p><b>Art. 11 Dichte</b></p> <p><sup>1</sup> Es sind folgende Baumassenvolumen zulässig:</p> <table border="1" data-bbox="170 954 757 1422"> <thead> <tr> <th>Baubereich</th> <th>Max. Baumasse</th> <th>Ergänzungen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>22'100 m<sup>3</sup></td> <td>Bestand Spinnerei (inkl. Zwischenbau): 22'050 m<sup>3</sup></td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>3'800 m<sup>3</sup></td> <td>Bestand Magazinvolmen: 3'800 m<sup>3</sup></td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>4'000 m<sup>3</sup></td> <td>Ein bis zwei Gebäude (inkl. Bestand Gaswerk mit ca. 450 m<sup>3</sup>)</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>9'950 m<sup>3</sup></td> <td>Je ein Gebäude in D1, D2 und D3</td> </tr> <tr> <td>E</td> <td>15'400 m<sup>3</sup></td> <td>Je ein Gebäude in E1 und E2</td> </tr> </tbody> </table>	Baubereich	Max. Baumasse	Ergänzungen	A	22'100 m <sup>3</sup>	Bestand Spinnerei (inkl. Zwischenbau): 22'050 m <sup>3</sup>	B	3'800 m <sup>3</sup>	Bestand Magazinvolmen: 3'800 m <sup>3</sup>	C	4'000 m <sup>3</sup>	Ein bis zwei Gebäude (inkl. Bestand Gaswerk mit ca. 450 m <sup>3</sup> )	D	9'950 m <sup>3</sup>	Je ein Gebäude in D1, D2 und D3	E	15'400 m <sup>3</sup>	Je ein Gebäude in E1 und E2	<p><b>Art. 11 Dichte</b></p> <p><sup>1</sup> Es sind folgende Baumassenvolumen zulässig:</p> <table border="1" data-bbox="871 954 1458 1422"> <thead> <tr> <th>Baubereich</th> <th>Max. Baumasse</th> <th>Ergänzungen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>22'100 m<sup>3</sup></td> <td>Bestand Spinnerei (inkl. Zwischenbau): 22'050 m<sup>3</sup></td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>3'800 m<sup>3</sup></td> <td>Bestand Magazinvolmen: 3'800 m<sup>3</sup></td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>4'000 m<sup>3</sup></td> <td>Ein bis zwei Gebäude (inkl. Bestand Gaswerk mit ca. 450 m<sup>3</sup>)</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>9'950 m<sup>3</sup></td> <td>Je ein Gebäude in D1, D2 und D3</td> </tr> <tr> <td>E</td> <td>15'400 m<sup>3</sup></td> <td>Je ein Gebäude in E1 und E2</td> </tr> </tbody> </table>	Baubereich	Max. Baumasse	Ergänzungen	A	22'100 m <sup>3</sup>	Bestand Spinnerei (inkl. Zwischenbau): 22'050 m <sup>3</sup>	B	3'800 m <sup>3</sup>	Bestand Magazinvolmen: 3'800 m <sup>3</sup>	C	4'000 m <sup>3</sup>	Ein bis zwei Gebäude (inkl. Bestand Gaswerk mit ca. 450 m <sup>3</sup> )	D	9'950 m <sup>3</sup>	Je ein Gebäude in D1, D2 und D3	E	15'400 m <sup>3</sup>	Je ein Gebäude in E1 und E2	<p><i>Keine Änderung</i></p>
Baubereich	Max. Baumasse	Ergänzungen																																				
A	22'100 m <sup>3</sup>	Bestand Spinnerei (inkl. Zwischenbau): 22'050 m <sup>3</sup>																																				
B	3'800 m <sup>3</sup>	Bestand Magazinvolmen: 3'800 m <sup>3</sup>																																				
C	4'000 m <sup>3</sup>	Ein bis zwei Gebäude (inkl. Bestand Gaswerk mit ca. 450 m <sup>3</sup> )																																				
D	9'950 m <sup>3</sup>	Je ein Gebäude in D1, D2 und D3																																				
E	15'400 m <sup>3</sup>	Je ein Gebäude in E1 und E2																																				
Baubereich	Max. Baumasse	Ergänzungen																																				
A	22'100 m <sup>3</sup>	Bestand Spinnerei (inkl. Zwischenbau): 22'050 m <sup>3</sup>																																				
B	3'800 m <sup>3</sup>	Bestand Magazinvolmen: 3'800 m <sup>3</sup>																																				
C	4'000 m <sup>3</sup>	Ein bis zwei Gebäude (inkl. Bestand Gaswerk mit ca. 450 m <sup>3</sup> )																																				
D	9'950 m <sup>3</sup>	Je ein Gebäude in D1, D2 und D3																																				
E	15'400 m <sup>3</sup>	Je ein Gebäude in E1 und E2																																				

Antrag Stadtrat vom 9. März 2022	Antrag Fachkommission I (Änderungen gegenüber Antrag Stadtrat <b>in grün</b> )	Erläuterungen												
<table border="1" data-bbox="170 248 757 328"> <tr> <td>F</td> <td>12'000 m<sup>3</sup></td> <td>Ein Gebäude</td> </tr> <tr> <td>Summe</td> <td>67'250 m<sup>3</sup></td> <td></td> </tr> </table> <p><sup>2</sup> Diese Masse ersetzen die zulässige Baumassenziffer für Hauptgebäude gemäss BZO.</p> <p><sup>3</sup> Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG zählen nicht zur Baumasse für Hauptgebäude und sind gemäss Regelung in der BZO zusätzlich möglich.</p> <p><sup>4</sup> Durch Nutzungsübertragung zwischen den Baubereichen E und F darf die gemäss Abs. 1 zulässige Baumasse in diesen Baubereichen bis maximal 10 % erhöht werden.</p>	F	12'000 m <sup>3</sup>	Ein Gebäude	Summe	67'250 m <sup>3</sup>		<table border="1" data-bbox="873 248 1460 328"> <tr> <td>F</td> <td>12'000 m<sup>3</sup></td> <td>Ein Gebäude</td> </tr> <tr> <td>Summe</td> <td>67'250 m<sup>3</sup></td> <td></td> </tr> </table> <p><sup>2</sup> Diese Masse ersetzen die zulässige Baumassenziffer für Hauptgebäude gemäss BZO.</p> <p><sup>3</sup> Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG zählen nicht zur Baumasse für Hauptgebäude und sind gemäss Regelung in der BZO zusätzlich möglich.</p> <p><sup>4</sup> Durch Nutzungsübertragung zwischen den Baubereichen E und F darf die gemäss Abs. 1 zulässige Baumasse in diesen Baubereichen bis maximal 10 % erhöht werden.</p>	F	12'000 m <sup>3</sup>	Ein Gebäude	Summe	67'250 m <sup>3</sup>		
F	12'000 m <sup>3</sup>	Ein Gebäude												
Summe	67'250 m <sup>3</sup>													
F	12'000 m <sup>3</sup>	Ein Gebäude												
Summe	67'250 m <sup>3</sup>													
<p><b>Art. 12 Höhe</b></p> <p><sup>1</sup> 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.</p> <p><sup>2</sup> An der Pflichtbaulinie im Baubereich C sowie in den Baubereichen E1, E2 und F gelten zusätzlich zu den Höhenkoten die im Situationsplan eingetragenen Gebäudehöhen.</p> <p><sup>3</sup> Die Höhenkoten dürfen von Dachaufbauten nicht überschritten werden.</p> <p><sup>4</sup> 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.</p>	<p><b>Art. 12 Höhe</b></p> <p><sup>1</sup> 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.</p> <p><sup>2</sup> An der Pflichtbaulinie im Baubereich C sowie in den Baubereichen E1, E2 und F gelten zusätzlich zu den Höhenkoten die im Situationsplan eingetragenen Gebäudehöhen.</p> <p><sup>3</sup> Die Höhenkoten dürfen von Dachaufbauten nicht überschritten werden.</p> <p><sup>4</sup> 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.</p>	<p><i>Keine Änderung</i></p>												

Antrag Stadtrat vom 9. März 2022	Antrag Fachkommission I (Änderungen gegenüber Antrag Stadtrat <b>in grün</b> )	Erläuterungen
<p><b>Art. 13 Dachgestaltung</b></p> <p><sup>1</sup> Die Dächer der Neubauten sind sorgfältig zu gestalten und auf die bestehende Bebauung abzustimmen. Mit der Dachlandschaft ist eine gute Gesamtwirkung zu erzielen.</p> <p><sup>2</sup> Nicht begehbbare Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Energiegewinnungsanlagen auf den Dächern sind mit der Begrünung der Dachflächen zweckmässig zu kombinieren.</p>	<p><b>Art. 13 Dachgestaltung</b></p> <p><sup>1</sup> Die Dächer der Neubauten sind sorgfältig zu gestalten und auf die bestehende Bebauung abzustimmen. Mit der Dachlandschaft ist eine gute Gesamtwirkung zu erzielen.</p> <p><sup>2</sup> Nicht begehbbare Flachdächer sind extensiv zu begrünen <b>und zu unterhalten</b>. Energiegewinnungsanlagen auf den Dächern sind mit der Begrünung der Dachflächen zweckmässig zu kombinieren.</p>	<p><i>Keine Änderung</i></p> <p>Es soll verhindert werden, dass die begrüneten Flachdächer zur Verbreitung von Neophyten beitragen. Es wird davon ausgegangen, dass nebst den Gebäude im Baubereich D auch das Gebäude im Baubereich F voraussichtlich ein Flachdach erhält.</p>
<p><b>Art. 14 Nutzung</b></p> <p><sup>1</sup> In allen Baubereichen sind Wohnnutzungen sowie nicht störende Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsnutzungen gestattet.</p> <p><sup>2</sup> In den Baubereichen A, B und F sind auch mässig störende Nutzungen erlaubt.</p> <p><sup>3</sup> Im Baubereich A dürfen maximal 60 % der Geschossflächen zu Wohnzwecken genutzt werden. Erdgeschoss im Baubereich A dürfen nicht zu Wohnzwecken genutzt werden.</p> <p><sup>4</sup> Das Magazin (Baubereich B) darf nicht zu Wohnzwecken genutzt werden.</p> <p><sup>5</sup> 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.</p>	<p><b>Art. 14 Nutzung</b></p> <p><sup>1</sup> In allen Baubereichen sind Wohnnutzungen sowie nicht störende Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsnutzungen gestattet.</p> <p><sup>2</sup> In den Baubereichen A, B und F sind auch mässig störende Nutzungen erlaubt.</p> <p><sup>3</sup> Im Baubereich A dürfen maximal 60 % der Geschossflächen zu Wohnzwecken genutzt werden. Erdgeschoss im Baubereich A dürfen nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. <b><u>Die restlichen 40 % der Nutzung soll für Kunst- oder Kulturbetreibende zur Verfügung stehen.</u></b></p> <p><sup>4</sup> Das Magazin (Baubereich B) darf nicht zu Wohnzwecken genutzt werden.</p> <p><sup>5</sup> 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.</p>	<p><i>Keine Änderung</i></p> <p>Hiermit soll Verbindlichkeit bezüglich der Absichten und Angaben der Bauherrin geschaffen und sichergestellt werden, dass die Gebäude weiterhin denselben Nutzungszweck haben. Damit soll die gesellschaftliche Funktion der Schönau erhalten bleiben.</p> <p><i>Keine Änderung</i></p>

Antrag Stadtrat vom 9. März 2022	Antrag Fachkommission I (Änderungen gegenüber Antrag Stadtrat <b>in grün</b> )	Erläuterungen
<p><sup>6</sup> Zu jedem Zeitpunkt dürfen maximal 80 % der realisierten Geschossflächen im Planungsgebiet zu Wohnzwecken genutzt werden.</p>	<p><sup>6</sup> Zu jedem Zeitpunkt dürfen maximal 80 % der realisierten Geschossflächen im Planungsgebiet zu Wohnzwecken genutzt werden.</p>	
<p><b>III. Aussenraum</b></p>	<p><b>III. Aussenraum</b></p>	
<p><b>Art. 15 Generelle Bestimmungen zum Aussenraum</b></p> <p><sup>1</sup> Die Gestaltung der Aussenräume hat erhöhten Anforderungen zu genügen und es ist eine besonders gute Gesamtwirkung zu erzielen.</p> <p><sup>2</sup> Die Gestaltung und Bepflanzung müssen der Situation des Planungsgebiets als Teil einer naturnahen Landschaftszunge im Siedlungsgebiet gerecht werden.</p> <p><sup>3</sup> 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.</p>	<p><b>Art. 15 Generelle Bestimmungen zum Aussenraum</b></p> <p><sup>1</sup> Die Gestaltung der Aussenräume hat erhöhten Anforderungen zu genügen und es ist eine besonders gute Gesamtwirkung zu erzielen.</p> <p><sup>2</sup> Die Gestaltung und Bepflanzung müssen der Situation des Planungsgebiets als Teil einer naturnahen Landschaftszunge im Siedlungsgebiet gerecht werden. <u>Sie haben eine hohe ökologische Qualität aufzuweisen unter Berücksichtigung der Funktion und des Zwecks des Aussenraums.</u></p> <p><sup>3</sup> 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. <u>Die Spielanlagen haben sich an den Anforderungen des Merkblatts "Kinderfreundliche Spielraumgestaltung" vom 6. Juli 2011 der Stadt Wetzikon zu orientieren.</u></p>	<p><i>Keine Änderung</i></p> <p>Die Wiese weist heute diese hohe ökologische Qualität nicht auf. Es soll die Schaffung eines Begegnungsraums und damit Aufenthaltsorts von Menschen aber nicht verhindert werden.</p> <p>Die Erfahrung hat gezeigt, dass oftmals bei Neubauten "Alibi-Spielplätze" gebaut werden. Mit dem Verweis auf das Spielplatzmerkblatt wird eine Orientierung angegeben. Bedauerlicherweise darf das Merkblatt nicht für verbindlich erklärt werden.</p>

Antrag Stadtrat vom 9. März 2022	Antrag Fachkommission I (Änderungen gegenüber Antrag Stadtrat <b>in grün</b> )	Erläuterungen
<p><sup>4</sup> Es sind standortgerechte Pflanzen und Bäume zu verwenden.</p> <p><sup>5</sup> Damit eine Bepflanzung mit grosskronigen Bäumen über der Tiefgarage gewährleistet ist, muss die Boden- oder Substratüberdeckung in deren Wurzelbereichen mindestens 1.5 m betragen.</p> <p><sup>6</sup> 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 begleitenden Charakter.</p>	<p><sup>4</sup> Es sind standortgerechte, <u>ökologisch wertvolle</u> Pflanzen und Bäume zu verwenden. <u>Baumpflanzungen sind verbindlich zu sichern.</u></p> <p><sup>5</sup> Damit eine Bepflanzung mit grosskronigen Bäumen über der Tiefgarage gewährleistet ist, muss die Boden- oder Substratüberdeckung in deren Wurzelbereichen mindestens 1.5 m betragen <u>und ein ausreichender Wurzelraum sichergestellt werden.</u></p> <p><sup>6</sup> 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 begleitenden Charakter.</p>	<p>Dies ist eine Auflage aus der dritten kantonalen Vorprüfung. Es soll verhindert werden, dass die Bäume nach einigen Jahren wieder gefällt werden.</p> <p>Oftmals ist zu wenig Wurzelraum vorhanden, wodurch Bäume nicht wachsen können oder gar absterben.</p> <p><i>Keine Änderung</i></p>
<p><b>Art. 16 Bestimmungen für einzelne Bereiche</b></p> <p><sup>1</sup> <b>Ufervegetation</b> 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.</p>	<p><b>Art. 16 Bestimmungen für einzelne Bereiche</b></p> <p><sup>1</sup> <b>Ufervegetation</b> 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.</p>	<p><i>Keine Änderung</i></p>

Antrag Stadtrat vom 9. März 2022	Antrag Fachkommission I (Änderungen gegenüber Antrag Stadtrat <b>in grün</b> )	Erläuterungen
<p><sup>2</sup> <b>Fabrikstrand</b> 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.</p> <p><sup>3</sup> <b>Hangwiese</b> 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.</p> <p><sup>4</sup> <b>Hofraum</b> 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.</p> <p><sup>5</sup> <b>Garten</b> 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.</p>	<p><sup>2</sup> <b>Fabrikstrand</b> 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.</p> <p><sup>3</sup> <b>Hangwiese</b> Der Bereich Hangwiese ist als mehrheitlich offene, <u>artenreiche</u> 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.</p> <p><sup>4</sup> <b>Hofraum</b> 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.</p> <p><sup>5</sup> <b>Garten</b> 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.</p>	<p>Siehe Art. 15 Abs. 2</p> <p><i>Keine Änderung</i></p>

Antrag Stadtrat vom 9. März 2022	Antrag Fachkommission I (Änderungen gegenüber Antrag Stadtrat <b>in grün</b> )	Erläuterungen
<p><sup>6</sup> In nicht bebauten Flächen von Baubereichen gelten sinngemäss die Bestimmungen des angrenzenden Aussenraumbereichs.</p> <p><sup>7</sup> Der Platzbereich an der Schnittstelle zwischen den Baubereichen A, E1 und E2 hat für die Bewohnenden und Besuchenden des Areals folgende Funktionen zu erfüllen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Aussichtsbereich (Schönau-Plateau)</li> <li>– Aufenthalts- und Begegnungsort mit sozialräumlicher Aufenthaltsqualität</li> <li>– Gemeinschaftlicher Zugang zur Tiefgarage</li> </ul> <p><sup>8</sup> 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.</p>	<p><sup>6</sup> In nicht bebauten Flächen von Baubereichen gelten sinngemäss die Bestimmungen des angrenzenden Aussenraumbereichs.</p> <p><sup>7</sup> Der Platzbereich an der Schnittstelle zwischen den Baubereichen A, E1 und E2 hat für die Bewohnenden und Besuchenden des Areals folgende Funktionen zu erfüllen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Aussichtsbereich (Schönau-Plateau)</li> <li>– Aufenthalts- und Begegnungsort mit <b>hoher</b> sozialräumlicher Aufenthaltsqualität</li> <li>– <b>Gemeinschaftlicher Zugang zur Tiefgarage</b></li> </ul> <p><sup>8</sup> 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. <b>Die Erdgeschossnutzungen-Die Nutzungen der an das Schönau-Plateau anstossenden Erdgeschosse</b> dürfen die Funktionen des gemeinschaftlichen Aufenthalts- und Begegnungsortes nicht beeinträchtigen, namentlich hinsichtlich der daraus ergehenden Emissionen.</p>	<p>Siehe Abs. 7 Abs. 7.</p> <p>Damit soll sichergestellt werden, dass der öffentliche Platz als solcher genutzt werden kann und die Anwohnerinnen und Anwohner allfällige Emissionen akzeptieren müssen. Dadurch sollen die Wohnungen ermöglicht und nicht verhindert werden.</p>
<p><b>Art. 17 Natur- und Landschafts-Schutzobjekte</b></p> <p><sup>1</sup> Die Schutzverfügung des Stadtrats Wetzikon vom 10. Juli 2019 hält verbindlich Schutzzumfang und Massnahmen bezüglich aller Natur- und Landschaftsschutz-Objekte im Planungsgebiet fest.</p>	<p><b>Art. 17 Natur- und Landschafts-Schutzobjekte</b></p> <p><sup>1</sup> Die Schutzverfügung des Stadtrats Wetzikon vom 10. Juli 2019 hält verbindlich Schutzzumfang und Massnahmen bezüglich aller Natur- und Landschaftsschutz-Objekte im Planungsgebiet fest.</p>	<p><i>Keine Änderung</i></p>

Antrag Stadtrat vom 9. März 2022	Antrag Fachkommission I (Änderungen gegenüber Antrag Stadtrat <i>in grün</i> )	Erläuterungen
<p><sup>2</sup> 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.</p> <p><sup>3</sup> Bei baulichen Massnahmen und Ersatzpflanzungen sind in Absprache mit der Abteilung Umwelt der Stadt Wetzikon geeignete Schutz- und Sicherungsmassnahmen zu treffen.</p>	<p><sup>2</sup> 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.</p> <p><sup>3</sup> Bei baulichen Massnahmen und Ersatzpflanzungen sind in Absprache mit der Abteilung Umwelt der Stadt Wetzikon geeignete Schutz- und Sicherungsmassnahmen zu treffen.</p>	
<p><b>IV. Erschliessung</b></p>	<p><b>IV. Erschliessung</b></p>	
<p><b>Art. 18 Parkierung</b></p> <p><sup>1</sup> 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.</p> <p><sup>2</sup> 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.</p>	<p><b>Art. 18 Parkierung</b></p> <p><sup>1</sup> Es sind <i>insgesamt</i> 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.</p> <p><sup>2</sup> 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.</p>	<p>Präzisierung</p> <p><i>Keine Änderung</i></p>

Antrag Stadtrat vom 9. März 2022	Antrag Fachkommission I (Änderungen gegenüber Antrag Stadtrat <b>in grün</b> )	Erläuterungen
<p><sup>3</sup> 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.</p> <p><sup>4</sup> Der Nachweis für die Anzahl Abstellplätze ist je Baue-tappe mit dem jeweiligen Baugesuch zu erbringen.</p> <p><sup>5</sup> Abweichungen von der Anzahl Autoabstellplätze ge-mäss Abs. 1 sind im Sinne von Art. 6 Abs. 3 der kom-munalen Parkplatzverordnung möglich.</p>	<p><sup>3</sup> 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.</p> <p><sup>4</sup> Der Nachweis für die Anzahl Abstellplätze ist je Baue-tappe mit dem jeweiligen Baugesuch zu erbringen.</p> <p><sup>5</sup> Abweichungen von der Anzahl Autoabstellplätze ge-mäss Abs. 1 sind im Sinne von Art. 6 Abs. 3 der kom-munalen Parkplatzverordnung möglich.</p>	
<p><b>Art. 19 Verkehrserschliessung</b></p> <p><sup>1</sup> Die Zu- und Wegfahrt für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Schönaustrasse und den Sandweg.</p> <p><sup>2</sup> Die Einstellhalle darf nur über eine Ein- und Ausfahrt an der im Situationsplan bezeichneten Stelle an der Schönaustrasse erschlossen werden.</p> <p><sup>3</sup> Das Befahren der arealinternen Verbindung zwischen Schönaustrasse und Sandweg ist für den motorisierten Individualverkehr nicht gestattet.</p> <p><sup>4</sup> An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind Wendemöglichkeiten anzuordnen. Beim Fabrikensem-ble (Schönaustrasse) muss das Wenden von Lastwagen möglich sein (Lw Typ B gemäss VSS 40 271a). Beim Baubereich F (Sandweg) sind die öffentlichen Entsor-gungsfahrzeuge massgebend.</p>	<p><b>Art. 19 Verkehrserschliessung</b></p> <p><sup>1</sup> Die Zu- und Wegfahrt für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Schönaustrasse und den Sandweg.</p> <p><sup>2</sup> Die Einstellhalle darf nur über eine Ein- und Ausfahrt an der im Situationsplan bezeichneten Stelle an der Schönaustrasse erschlossen werden.</p> <p><sup>3</sup> Das Befahren der arealinternen Verbindung zwischen Schönaustrasse und Sandweg ist für den motorisierten Individualverkehr nicht gestattet.</p> <p><sup>4</sup> An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind Wendemöglichkeiten anzuordnen. Beim Fabrikensem-ble (Schönaustrasse) muss das Wenden von Lastwagen möglich sein (Lw Typ B gemäss VSS 40 271a). Beim Baubereich F (Sandweg) sind die öffentlichen Entsor-gungsfahrzeuge massgebend.</p>	<p><i>Keine Änderung</i></p>

Antrag Stadtrat vom 9. März 2022	Antrag Fachkommission I (Änderungen gegenüber Antrag Stadtrat <b>in grün</b> )	Erläuterungen
<p><b>Art. 20 Öffentliche Fuss- und Radwegverbindungen</b></p> <p><sup>1</sup> Die im Situationsplan bezeichneten öffentlichen Fuss- und Radwegverbindungen sind zu erhalten beziehungsweise spätestens mit Realisierung der Baubereiche E1, E2 und F zu erstellen.</p> <p><sup>2</sup> 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.</p> <p><sup>3</sup> Wo keine gewichtigen Gründe (Topografie, Denkmalschutz, Gewässerschutz, etc.) dagegensprechen, sind die Wege hindernisfrei zu realisieren.</p> <p><sup>4</sup> Im Grundbuch sind entsprechende Wegrechte als Personaldienstbarkeiten zu Gunsten der Öffentlichkeit eintragen zu lassen.</p>	<p><b>Art. 20 Öffentliche Fuss- und Radwegverbindungen</b></p> <p><sup>1</sup> Die im Situationsplan bezeichneten öffentlichen Fuss- und Radwegverbindungen sind zu erhalten beziehungsweise spätestens mit Realisierung der Baubereiche E1, E2 und F zu erstellen.</p> <p><sup>2</sup> 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.</p> <p><sup>3</sup> Wo keine gewichtigen Gründe (Topografie, Denkmalschutz, Gewässerschutz, etc.) dagegensprechen, sind die Wege hindernisfrei zu realisieren.</p> <p><sup>4</sup> Im Grundbuch sind entsprechende Wegrechte als Personaldienstbarkeiten zu Gunsten der Öffentlichkeit eintragen zu lassen.</p>	<p><i>Keine Änderung</i></p>
<p><b>Art. 21 Gebäudezugänge</b></p> <p><sup>1</sup> Die im Situationsplan bei allen Neubaubereichen sowie beim Baubereich A an den Schnittstellen zu den Baubereichen E1 und E2 bezeichneten Gebäudezugänge sind zu erstellen.</p> <p><sup>2</sup> Sie sind differenziert nach adressbildenden Hauptzugängen und weiteren, für Zugang und Anbindung wichtigen Gebäudezugängen.</p>	<p><b>Art. 21 Gebäudezugänge</b></p> <p><sup>1</sup> Die im Situationsplan bei allen Neubaubereichen sowie beim Baubereich A an den Schnittstellen zu den Baubereichen E1 und E2 bezeichneten Gebäudezugänge sind zu erstellen.</p> <p><sup>2</sup> Sie sind differenziert nach adressbildenden Hauptzugängen und weiteren, für Zugang und Anbindung wichtigen Gebäudezugängen.</p>	<p><i>Keine Änderung</i></p>
<p><b>Art. 22 Entsorgung</b></p> <p><sup>1</sup> Die Bereitstellung der Abfälle ist so zu organisieren, dass die öffentlichen Kehrricht- und Wertstoffsammlungen ungehindert und ohne aufwendige Fahrmanöver erfolgen können.</p> <p><sup>2</sup> Die Anlagen zur Sammlung von Abfällen sind an den im Situationsplan bezeichneten Stellen und nach Möglichkeit als Unterflurcontainer zu realisieren.</p>	<p><b>Art. 22 Entsorgung</b></p> <p><sup>1</sup> Die Bereitstellung der Abfälle ist so zu organisieren, dass die öffentlichen Kehrricht- und Wertstoffsammlungen ungehindert und ohne aufwendige Fahrmanöver erfolgen können.</p> <p><sup>2</sup> Die Anlagen zur Sammlung von Abfällen sind an den im Situationsplan bezeichneten Stellen und nach Möglichkeit als Unterflurcontainer zu realisieren.</p>	<p><i>Keine Änderung</i></p>

Antrag Stadtrat vom 9. März 2022	Antrag Fachkommission I (Änderungen gegenüber Antrag Stadtrat <b>in grün</b> )	Erläuterungen												
V. Umwelt	V. Umwelt													
<p><b>Art. 23 Lärmschutz</b></p> <p><sup>1</sup> Für die Baubereiche gelten folgende Empfindlichkeitsstufen nach Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV):</p> <table border="1" data-bbox="170 411 734 576"> <thead> <tr> <th>Baubereiche</th> <th>Empfindlichkeitsstufe</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A, B, F</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>C, D, E</td> <td>II</td> </tr> </tbody> </table> <p><sup>2</sup> Das Gebiet ist erschlossen. Im Baubewilligungsverfahren muss die Einhaltung der Im-missionsgrenzwerte nachgewiesen werden.</p> <p><sup>3</sup> Von den Gebäuden unabhängige, nicht integrierte Lärmschutzwände oder Lärmschutzwälle sind nicht zulässig.</p>	Baubereiche	Empfindlichkeitsstufe	A, B, F	III	C, D, E	II	<p><b>Art. 23 Lärmschutz</b></p> <p><sup>1</sup> Für die Baubereiche gelten folgende Empfindlichkeitsstufen nach Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV):</p> <table border="1" data-bbox="873 411 1438 576"> <thead> <tr> <th>Baubereiche</th> <th>Empfindlichkeitsstufe</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A, B, F</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>C, D, E</td> <td>II</td> </tr> </tbody> </table> <p><sup>2</sup> Das Gebiet ist erschlossen. Im Baubewilligungsverfahren muss die Einhaltung der Im-missionsgrenzwerte nachgewiesen werden.</p> <p><sup>3</sup> Von den Gebäuden unabhängige, nicht integrierte Lärmschutzwände oder Lärmschutzwälle sind nicht zulässig.</p>	Baubereiche	Empfindlichkeitsstufe	A, B, F	III	C, D, E	II	<p><i>Keine Änderung</i></p>
Baubereiche	Empfindlichkeitsstufe													
A, B, F	III													
C, D, E	II													
Baubereiche	Empfindlichkeitsstufe													
A, B, F	III													
C, D, E	II													
<p><b>Art. 24 Energie</b></p> <p><sup>1</sup> 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.</p>	<p><b>Art. 24 Energie</b></p> <p><sup>1</sup> Bei Neubauten <u>gelten die kantonalen Vorgaben. dürfen höchstens 30 % des zulässigen Wärmebedarfs für die Wärme- und Warmwassererzeugung mit fossilen Energien erzeugt werden.</u> Bei umfassenden wärmetechnischen Sanierungen bestehender Gebäude darf der mit fossilen Energien erzeugte Anteil höchstens 50 % betragen. <u>Falls strengere Vorgaben aus dem aktuell gültigen Energieplan bestehen, sind diese massgebend.</u> Diese Bestimmungen sind im Baubewilligungsverfahren objektbezogen nachzuweisen.</p>	<p>Die Vorgaben des Stadtrats zu den <i>Neubauten</i> entsprechen nicht mehr den kantonalen, kürzlich in Kraft getretenen Vorschriften. Gemäss Abs. 4 sind aber letztere massgebend. Damit keine Verwirrungen entsteht, was nun gilt, soll nur auf die kantonalen Vorgaben verwiesen. Bei <i>Bestandesbauten</i> gibt es keine entsprechenden kantonalen Vorschriften. Deshalb werden die Vorgaben aus dem geltenden kommunalen Energieplan wiedergegeben. Diese sind allerdings überholt. Deshalb soll die Möglichkeit geschaffen werden, dass bei einer zeitnahen Überarbeitung des Energieplans dessen Vorgaben gelten.</p>												

Antrag Stadtrat vom 9. März 2022	Antrag Fachkommission I (Änderungen gegenüber Antrag Stadtrat <i>in grün</i> )	Erläuterungen
<p><sup>2</sup> Der Heizwärmebedarf von Neubauten darf maximal 90 % des jeweils maximal zulässigen Grenzwertes gemäss den kantonalen Wärmedämmvorschriften betragen.</p> <p><sup>3</sup> Strengere, übergeordnete Anforderungen gehen diesen Bestimmungen vor.</p>	<p><sup>2</sup> Der Heizwärmebedarf von Neubauten darf maximal 90 % des jeweils maximal zulässigen Grenzwertes gemäss den kantonalen Wärmedämmvorschriften betragen.</p> <p><sup>3</sup> Strengere, übergeordnete Anforderungen gehen diesen Bestimmungen vor.</p> <p><sup>4</sup> <u>Ein Wärmeverbund ist für den gesamten Gestaltungsplanperimeter zu prüfen.</u></p>	<p><i>Anmerkung: Diese Änderung wirkt sich auf den Erläuterungsbericht (S. 59) aus.</i></p> <p><i>Keine Änderung</i></p> <p>Da eine Anschlusspflicht ans Fernwärmenetz zum jetzigen Zeitpunkt nicht statuiert werden kann, soll zumindest die Prüfung der Möglichkeit eines Wärmeverbunds verbindlich sein. Es können auch andere Energiequellen für einen Wärmeverbund genutzt werden.</p>
<p><b>Art. 25 Lichtemissionen</b></p> <p><sup>1</sup> 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.</p>	<p><b>Art. 25 Lichtemissionen</b></p> <p><sup>1</sup> <u>Die Ausgestaltung und der Betrieb von Beleuchtungen im Nahbereich zum Schönauweiher und der zugehörigen Ufervegetation haben den</u> <u>Zum Schönauweiher oder der Ufervegetation hingewandte, sichtbare Lichtquellen sind zu minimieren und haben den</u> grundsätzlichen Anforderungen zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen von Bund und Kanton zu entsprechen.</p>	<p>Präzisierung</p>
<p><b>VI. Schlussbestimmungen</b></p>	<p><b>VI. Schlussbestimmungen</b></p>	
<p><b>Art. 26 Inkrafttreten</b></p> <p><sup>1</sup> Der vorliegende öffentliche Gestaltungsplan Schönau wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig. Die Stadt publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.</p>	<p><b>Art. 26 Inkrafttreten</b></p> <p><sup>1</sup> Der vorliegende öffentliche Gestaltungsplan Schönau wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig. Die Stadt publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.</p>	<p><i>Keine Änderung</i></p>

## Situationsplan (siehe Anhang)

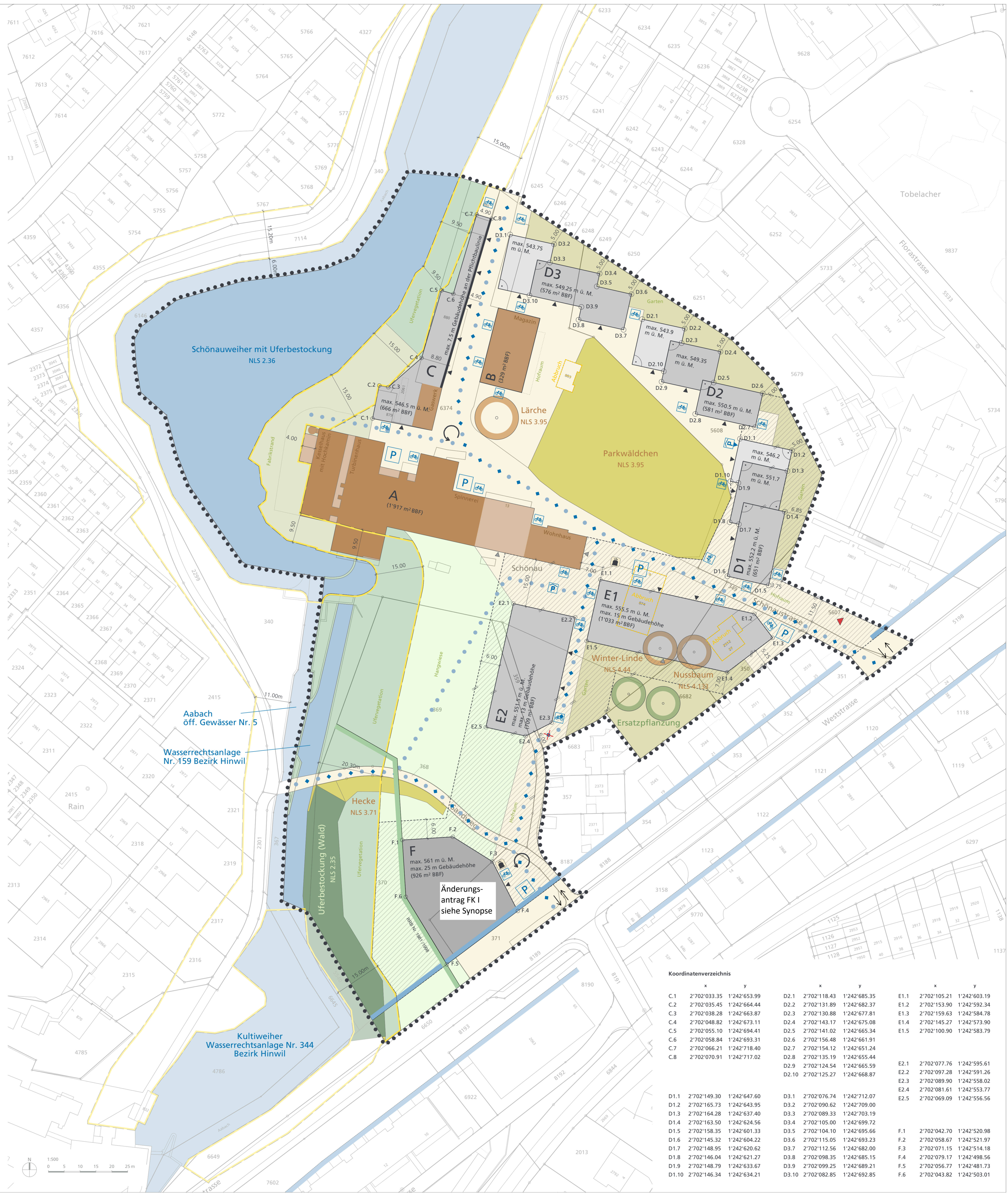
Antrag Stadtrat vom 9. März 2022	Antrag Fachkommission I (Änderungen gegenüber Antrag Stadtrat <b>in grün</b> )	Erläuterungen
<p><b>F</b></p> <p>max. 561 m.ü.M.</p> <p>max. 25m Gebäudehöhe</p>	<p><b>F</b></p> <p>max. <del>561</del><u>555</u> m.ü.M.</p> <p>max. <del>25m</del><u>19m</u> Gebäudehöhe</p>	<p>Die Bauherrin ist im Richtprojekt mit dem Baubereich F ans Maximum gegangen. Ab 25.1 Metern gilt ein Gebäude als Hochhaus, was unzulässig wäre. Mit 25 Metern kommt man dem aber sehr nahe. Ein solches turmartiges Gebäude passt nicht in die Schönau und ihre Umgebung. Baubereich F soll aber nicht völlig eliminiert sondern vielmehr auf ein vernünftiges Mass reduziert werden.</p> <p><i>Anmerkung: Diese Änderung wirkt sich auf das Richtprojekt und den Erläuterungsbericht (S. 33, 43, 49 und 66 / Anhang 4) aus.</i></p>

Wetzikon, 6. Oktober 2022

### Fachkommission I

Rolf Zimmermann  
Präsident

Franziska Gross  
Parlamentsschreiberin



Legende

Festlegung

- Perimeter Gestaltungsplan
- Baubereich Schutzobjekt
- Baubereich nach Höhe abgestuft
- Baubereich Tiefgarage
- Pflichtbaulinie
- Grösste Höhe in m ü. M. (teilweise zusätzliche Gebäudehöhe)
- Aussenraumbereich «Ufervegetation» (Lage schematisch)
- Aussenraumbereich «Fabrikstrand» (Lage schematisch)
- Aussenraumbereich «Hangwiese» (Lage schematisch)
- Aussenraumbereich «Hofraum» (Lage schematisch)
- Aussenraumbereich «Garten» (Lage schematisch)
- Entsorgungsstellen (Lage schematisch)
- Zu-/Wegfahrt Areal
- Ein-/Ausfahrt Tiefgarage (Lage schematisch)
- Parkierung oberirdisch (Lage schematisch)
- Zugang Tiefgarage / Zugang Tiefgarage integriert in ein Gebäude (Lage schematisch)
- Veloparkierung oberirdisch (Lage schematisch)
- Wendepunkt (Lage schematisch)
- Adressbildende Gebäudezugänge (Lage und Anzahl schematisch)
- Weitere wichtige Gebäudezugänge (Lage und Anzahl schematisch)
- Öffentliche Fusswegverbindung (Lage schematisch)
- Öffentliche Fussweg- und Radwegverbindung (Lage schematisch)
- Durchfahrt MIV nicht gestattet (Lage schematisch)

Information

- Baubereichsfläche (BBF xxx m<sup>2</sup>)
- Schutzobjekt
- Naturschutzobjekt
- NLS X.XX
- Einzelbaum geschützt / Einzelbaum Ersatz (Lage schematisch)
- Gebäude abbrechen
- Verkehrsbaulinie
- Waldabstandslinie
- Gewässerraum, Gegenstand einer separaten Vorlage
- Wald
- Gewässer

Koordinatenverzeichnis

	x	y		x	y		x	y
C.1	2'702'033.35	1'242'653.99	D2.1	2'702'118.43	1'242'685.35	E1.1	2'702'105.21	1'242'603.19
C.2	2'702'035.45	1'242'664.44	D2.2	2'702'131.89	1'242'682.37	E1.2	2'702'153.90	1'242'592.34
C.3	2'702'038.28	1'242'663.87	D2.3	2'702'130.88	1'242'677.81	E1.3	2'702'159.63	1'242'584.78
C.4	2'702'048.82	1'242'673.11	D2.4	2'702'143.17	1'242'675.08	E1.4	2'702'145.27	1'242'573.90
C.5	2'702'055.10	1'242'694.41	D2.5	2'702'141.02	1'242'665.34	E1.5	2'702'100.90	1'242'583.79
C.6	2'702'058.84	1'242'693.31	D2.6	2'702'156.48	1'242'661.91			
C.7	2'702'066.21	1'242'718.40	D2.7	2'702'154.12	1'242'651.24			
C.8	2'702'070.91	1'242'717.02	D2.8	2'702'135.19	1'242'655.44			
			D2.9	2'702'124.54	1'242'665.59	E2.1	2'702'077.76	1'242'595.61
			D2.10	2'702'125.27	1'242'668.87	E2.2	2'702'097.28	1'242'591.26
						E2.3	2'702'089.90	1'242'558.02
						E2.4	2'702'081.61	1'242'553.77
						E2.5	2'702'069.09	1'242'556.56
D1.1	2'702'149.30	1'242'647.60	D3.1	2'702'076.74	1'242'712.07			
D1.2	2'702'165.73	1'242'643.95	D3.2	2'702'090.62	1'242'709.00			
D1.3	2'702'164.28	1'242'637.40	D3.3	2'702'089.33	1'242'703.19			
D1.4	2'702'163.50	1'242'624.56	D3.4	2'702'105.00	1'242'699.72			
D1.5	2'702'158.35	1'242'601.33	D3.5	2'702'104.10	1'242'695.66	F.1	2'702'042.70	1'242'520.98
D1.6	2'702'145.32	1'242'604.22	D3.6	2'702'115.05	1'242'693.23	F.2	2'702'058.67	1'242'521.97
D1.7	2'702'148.95	1'242'620.62	D3.7	2'702'112.56	1'242'682.00	F.3	2'702'071.15	1'242'514.18
D1.8	2'702'146.04	1'242'621.27	D3.8	2'702'098.35	1'242'685.15	F.4	2'702'079.17	1'242'498.56
D1.9	2'702'148.79	1'242'633.67	D3.9	2'702'099.25	1'242'689.21	F.5	2'702'056.77	1'242'481.73
D1.10	2'702'146.34	1'242'634.21	D3.10	2'702'082.85	1'242'692.85	F.6	2'702'043.82	1'242'503.01