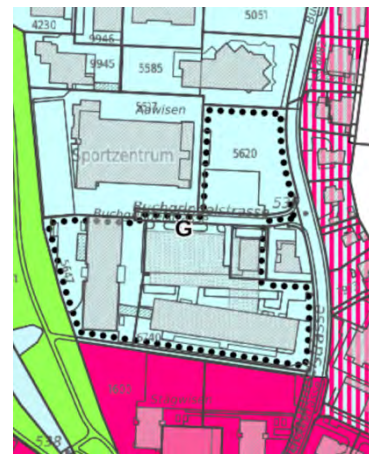




Kanton Zürich
Stadt Wetzikon

Stadt Wetzikon Teilrevision Gestaltungsplan «Aawisen»

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, 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



IMPRESSUM

AuftraggeberIn

Reichle Immobilien AG Buchgrindelstrasse 13, 8620 Wetzikon
Vertreten durch: Johannes Reis, MBA/MRICS, Geschäftsführer

Auftragnehmerin

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich
Bearbeitung:
Rolf Keller, Dipl. Ingenieur FH in Raumplanung
Urs Brüngger, Dipl. Architekt ETH / SIA, Planer FSU / REG A

Ablage Bilder

27160_13A_200000_BilderBericht
27160_13A_210000_BilderBericht
27160_13A_220000_BilderBericht
27160_13A_230000_BilderBericht

INHALT

1	EINLEITUNG	4
2	Das smarte Quartier in Wetzikon	5
2.1	Testplanung	5
2.2	Beschrieb Richtprojekt Architektur	6
2.3	Beschrieb Freiraumkonzept	9
3	Planungs- und baurechtliche Situation	12
3.1	Übergeordnete Rahmenbedingungen	12
3.2	Kommunale Rahmenbedingungen	14
4	Vorschriften Gestaltungsplan	19
4.1	Allgemeine Bestimmungen	19
4.2	Nutzungs- und Baubestimmungen	19
4.2.1	Nutzweise	19
4.2.2	Gebüdemantel / Geschosszahl	20
4.2.3	Baumassenziffer / Freifläche	23
4.2.4	Gestaltung	26
4.2.5	Freiraum	26
4.3	Erschliessungsbestimmungen	28
4.4	Nachhaltigkeit, Umwelt	32
4.5	Weiteres	36
5	Verfahrensablauf	39
5.1	Kantonale Vorprüfung	39
5.2	Kommunale Vorprüfung	40
5.3	Öffentliche Auflage und Anhörung	41
A	Anhang	44
A1	Richtprojekt Architektur / Städtebau	45
A2	Machbarkeitsstudie Kiesplatz	46
A3	Freiraumkonzept	47
A4	Lärmgutachten	48
A5	Verkehrsgutachten (Stand Vorprüfung)	49
A6	Berechnung Fahrzeugabstellplätze	50
A7	Impulsberatung Amt für Verkehr	51
A8	Städtebaulicher Vertrag mit Mehrwertermittlung	52

1 EINLEITUNG

Lage



Abb. 1: Ausschnitt Orthofoto, www.maps.zh.ch

Das Planungsgebiet befindet sich nordwestlich des Stadtkerns von Wetzikon im Ortsteil Robenhausen. Der Perimeter umfasst die fünf Parzellen Kat.-Nrn. 5620, 5624, 5626, 5647 und 6740. Sie messen zusammen rund 15'640 m². Alle fünf Parzellen sind im Eigentum der Firma Reichle Immobilien AG (RiAG). Für das beschriebene Areal gilt der Gestaltungsplan «Aawisen» der mit Datum vom 25. April 2012 genehmigt wurde.

Ziel der Teilrevision Ziel der Teilrevision ist die Anpassung des rechtsgültigen Gestaltungsplans gestützt auf die Ergebnisse der durchgeführten Testplanung «Smarte Zelle» und das auf dieser Basis weiterentwickelte Richtprojekt. Das heutige Gewerbegebiet soll unter qualitativen Vorgaben zur «smarten Zelle» transformiert werden. Die Massnahmen im Gestaltungsplan umfassen insbesondere:

- 2000-Watt-Areal Zertifikat
- Qualitätsvolle Aussenräumen für Bewohnerschaft und Beschäftigte für unterschiedliche Nutzungen
- Wohnen und Arbeiten am selben Ort
- Beitrag zur Hitzeminderung durch Bepflanzung und Entsiegelung von Aussenräumen sowie Begrünung von Dächern und Fassaden
- Verbesserung des Zugangs zum Aabach/Naturschutzgebiet
- Besonders gute Gestaltung der Bauten und Aussenräume
- Stärkung des Gewerbebestands
- Qualitätsvolle und emissionsgeschützte Lage der Wohnnutzung

2 DAS SMARTE QUARTIER IN WETZIKON

2.1 Testplanung

Vision «Smarte Zelle» Die RiAG und Nüesch Development haben ausgehend von einer Situationsanalyse die Vision einer «Smarten Zelle» entwickelt, die eine gemischte Nutzung der einzelnen Gebäude und Baufelder vorsieht und in vielerlei Hinsicht den Zielen und Bedürfnissen von «Smart Cities» entspricht. Als Familiengesellschaft ist es der RiAG dabei wichtig, Projekte zu entwickeln, die sowohl ökologisch und ökonomisch sind und auch in Etappen realisiert werden können. Dabei möchte sie mit ihrer Vision einer «Smarten Zelle» einen Beitrag leisten, mit dem Wetzikon auch ins Zürcher Oberland ausstrahlen kann. Im Erfolgsfall soll dieses Modell auch an anderen Orten eingesetzt/kopiert werden können.

Die «Smarte Zelle» kombiniert Funktionen des täglichen Lebens und reduziert damit Pendlerverkehr. Ziel der Planung ist, einen robust abgestützten Prozess zu lancieren, aus dem Handlungsgrundsätze und Lösungen für eine vorbildliche, aufwärtskompatible Weiterentwicklung im Gebiet Widum entsteht. Es soll den einzelnen Eigentümern erlauben, Projekte unabhängig voneinander aufwärtskompatibel umzusetzen. Es sollen räumliche Angebote geschaffen werden für einen nachhaltigen und komfortablen Arbeits- und Lebensstil. Die «Smarte Zelle» ist ein Mikrokosmos, der möglichst viele der täglichen Bedürfnisse zu einem moderaten Preis abdecken soll, zur Reduktion von Pendler- und Freizeitverkehr beiträgt und letztlich die Lebensqualität und Work-Life-Balance der Individuen erhöht. Durch näheres Zusammenbringen von Wohnen und Arbeiten entstehen lebendige Quartiere.

Testplanung «Smarte Zelle» Im Rahmen einer Testplanung wurde die Idee der «Smarten Zelle» überprüft. Das Ziel bestand darin, Lösungsansätze aufzuzeigen, wie das Potenzial der Wetziker Gewerbe- und Industrieareale, in direkter Nähe zum Naturschutz- und Erholungsgebiet am Pfäffikersee, hinsichtlich einer gemischten Wohn- und Arbeitsnutzung umgesetzt werden kann. Die Testplanung und die damit verbundenen Ziele wurden von der Stadtplanung im Sinne eines Pilotprojektes unterstützt. Erfahrungen mit anderen Arealentwicklungen im Gewerbe- und Industriegebiet zeigten, dass in Wetzikon die Arbeitsplatzfrage und damit zusammenhängend, eine mögliche Anpassung des Wohnanteils in den Gewerbe- und Industriezonen noch nicht geklärt ist.

Zur Testplanung wurden drei geeignete Teams eingeladen, die bereits Erfahrungen mit den Fragestellungen aufweisen konnten.

Fazit Testplanung und Weiteres Vorgehen Der Grundeigentümerin wurde ausgehend vom Ergebnis der Testplanung empfohlen, das weitere Vorgehen auf Basis des Vorschlages von urbaNplus anzugehen. Folgende Schritte wurden für das weitere Vorgehen nach der Durchführung der Testplanung vorgeschlagen:

Belebung durch Zwischennutzende:

Durch eine kostengünstige Vermietung lassen sich Pioniere auf das Areal locken. Auf diese Weise wird zusätzliche Aufmerksamkeit auf das Areal gelenkt. Mit den Deckungsbeiträgen lassen sich erste Massnahmen finanzieren. Es lohnt sich, bereits diese Phase mit einer aktiven Projektkommunikation zu begleiten. Es wird empfohlen, Investitionen radikal auf das Minimum zu beschränken und Bewilligungsspielräume durch Befristung zu nutzen.

Ausarbeitung eines Pilotprojektes (Aktueller Verfahrensstand): Mit einem ersten Projekt am Fjord lässt sich eine erste smarte Zelle installieren. Die Spielräume des Gestaltungsplanes sind zusammen mit der Stadt auszuloten. Allenfalls macht es Sinn, frühzeitig eine gemeinsame Kuratierung der Nutzungen ins Auge zu fassen. Parallel dazu sollen Aufenthaltsqualität und Adresse mit der ersten Bauetappe sichtbar entwickelt werden (etwa Umlegung von Parkplätzen, Baumpflanzungen etc.)

Längerfristige Absichten (nach Etablierung der Nutzungen im Haus am Fjord):

Ausweitung der Planung unter Federführung der Stadt Wezikon und im Einvernehmen mit den benachbarten Grundeigentümern. Die Idee bzw. das Konzept der smarten Zelle soll sich auf andere Grundstücke ausdehnen. Die Nutzungsplanung und allenfalls die Richtplanung müsste entsprechend der konkreten Absichten angepasst werden.

2.2 Beschrieb Richtprojekt Architektur

Pilot- / Richtprojekt Das Pilot- / Richtprojekt wurde als Konklusion des Testplanungsverfahrens weiterentwickelt.

Städtebau Das Gebiet Aawisen zeichnet sich heute durch eine mehr oder weniger zufällige, parzellenscharfe Bebauungsweise aus. Historische Ortskerne, Strassen und Wegführungen, Gewässer und landwirtschaftlich genutzte Flächen sind sukzessive überformt worden. Diesem systemischen Nebeneinander eines Nicht-Verstehens fehlen übergeordnete, vernetzende und robuste Strukturen, die das Gebiet gesamtstädtisch einbinden und verankern.

Eine schrittweise gestalterische Ausformulierung von Freiraumstrukturen und deren Ausgestaltung soll zukünftig für ein stabiles

Bild eines sich stetig ändernden Quartieres sorgen. Die Freiraumstrukturen sorgen für die Versorgung durch öffentlichen Raum und räumliche wie funktionale Anbindung an die Gesamtstadt. Sie bilden als städtebauliches Grundgerüst Orientierungspunkt für die zukünftige bauliche Entwicklung und schaffen gleichzeitig Wiedererkennungswerte, die die nächsten 100 Jahre bestehen bleiben. Das so vorstrukturierte Gebiet weist Baufelder aus, die sukzessive bebaut und weiterentwickelt werden können.

Als übergeordnete Ziele wurden festgelegt:

- Realisierung von Nutzflächen, die mittel- bis langfristig den Bedürfnissen des Marktes entsprechen
- Reduzierter Ressourcen-Einsatz und verringerte CO₂-Emissionen, sowohl bei der Realisation als auch im Betrieb
- Realisierung smarter Zellen
- Flexibilität in der Nutzung, Variabilität in der Struktur
- Schaffung einer Verbindungsachse für Fussgänger und Velofahrer zwischen Robbenhausen und dem Zentrum Wetzikon
- Empfindungsmässig soll das Areal Buchgrindel zukünftig zum Gebiet Aabach und Robenhausen gehören und weniger zum Industrie-/Gewerbegebiet entlang der Buchgrindelstrasse
- Der rückwärtige Teil der Buchgrindelstrasse 13 soll sich am Naturschutzgebiet und dem Aabach orientieren und den Nutzern als auch den Bewohnern von Robenhausen einen Aufenthaltsort bieten
- Die Investitionen in den Aussenraum müssen in dem Sinne nachhaltig sein, als dass sie auch bei der Realisierung von weiteren Etappen Bestand haben und weiterentwickelt werden können (gesamtheitliches Freiraumkonzept).

Mischnutzung Gemäss REK ist im Gewerbegebiet eine Mischnutzung in Form verdichteter Wohnformen und höheren Häusern in unmittelbarer Nähe zum Fjord mit dem Aabach als wichtiger Erholungsraum gefordert. Gleichzeitig soll eine Einfassung des Fjords durch bauliche Verdichtung angestrebt werden. Entsprechend der Lage direkt am Erholungsraum mit der Aa, soll die aktuell baurechtlich mögliche Wohnnutzung (20% des Bauvolumens bei einer Baumassenziffer von 7 m³/m²) des Areals am Standort des Gebäudes Buchgrindelstrasse 13 (Baufeld 1) konzentriert werden.

Mit einer öffentlichkeits-orientierten Nutzung (Bistro / CoWorking / Empfangs-Lobby / etc.) zugänglichen Bistro im Erdgeschoss des Gebäudes Buchgrindelstrasse 13, welches direkt am Fjord gelegen ist, ist zusätzlich eine Nutzung vorgesehen, welche dem im REK angestrebten öffentlichen Anspruch und Zugang des Fjords gerecht wird und den öffentlichen Charakter des RiAG-Areals stärkt.

- Architektur** In der Entwicklung der einzelnen Baufelder ist vorgesehen, weitgehend auf Bestandesbauten und -strukturen aufzubauen. Robuste Strukturen basierend auf Holzbausystemen bestimmen langfristig Struktur, Form und Gestalt der Auf- und Neubauten und damit den Ausdruck der Gebäude. Innerhalb der robusten Strukturen sind Umbauten einfach vorzusehen. Fassaden- und Dachbegrünungen leisten einen positiven Beitrag an die mikroklimatische Situation und sorgen für Beschattung und Eingliederung der Bauten in die Umgebung des Fjordes. Solarpaneele versorgen das Quartier mit eigener Energie. Das Regenwasser wird vor Ort retendiert und soweit als möglich versickert. Das Richtprojekt sieht ausserhalb der Hochbauten keine zusätzliche Unterbauung vor.
- Baufeld 1
«Haus am Fjord»** Das Richtprojekt „Haus am Fjord“ für das Bestandsgebäude Buchgrindelstrasse 13 zeigt, dass eine Transformation des Gebäudes mit einer Aufstockung in Holzbauweise vorgesehen ist. Auf der Nordseite soll der «Weidenweg» als öffentliche Verbindung zwischen der Buchgrindelstrasse und dem Fjord in einer Arkade unter dem Gebäude hindurchführen. Die Grundrisse sind geprägt durch die Stützen und den Erschliessungskern mit tragender Funktion. Sie bilden eine robuste Struktur, die eine flexible Raumeinteilung für vielfältige Gewerbe- und Wohnnutzungen zulässt. Die Büro- und Wohnungstrendwände sind nicht tragend ausgebildet. Die Aufstockung krägt östlich und westlich mit einer Balkonschicht für die Wohnnutzungen über den Sockel hinaus. Über die kompakte Bauweise wird Energie- und Ressourcenverbrauch optimiert. Aufgestockt erhält das „Haus am Fjord“ eine neue Präsenz im Quartier und zum Fjord hin, mit identitätsstiftender Wirkung.
- Machbarkeitsstudie Kiesplatz,
Baufeld 4, «Haus zur Birke»** Mit dem Fortschreiten des Planungsverfahrens wurde eine Machbarkeitsstudie für das Baufeld 4 (heutiger Kiesplatz) entwickelt (Verbindlichkeit siehe Ziffer 4.2.4). In diesem Baufeld ist ein Gewerbe- und Bürohaus mit Parking vorgesehen. Aus einer Machbarkeitsstudie ging die sogenannte Variante «50/50» als für den Ort besonders vielversprechend hervor. Die Variante setzt sich aus zwei Gebäudeteilen zusammen. Der zur Buchgrindelstrasse orientierte Gebäudeteil nimmt Büros-, Ausstellungs-, und Produktionsstätten in sich auf und bildet die Hauptadresse zum Quartier. Da aufgrund der Grundwassersituation nur ein Untergeschoss erstellt werden kann, dient der rückwärtige Teil hauptsächlich der Parkierung von PKWs. Der rückwärtige Gebäudeteil ist so konzipiert, dass die Anlieferung und allfälliger Publikumsverkehr für die Büro- und Gewerberäume pro Geschoss über das Parking erfolgen kann, was dem gestapelten Gewerbehaus («Haus zur Birke») ein Alleinstellungsmerkmal und eine besondere Identität verleiht.

Strukturell ist ein System-Hybrid-Bau vorgesehen, der aus Stützen und Rahmen besteht und mit Holzelementplatten ausgefacht wird. Zwei überhohe gestapelte Gewerberäume bilden das strukturell Grundgerüst des Gebäudes. Bei Bedarf können die überhohen Räume nachträglich, im Sinne eines Mieterausbaus, mit dem Einbau von Zwischengeschossen aus Holzementen ergänzt werden. Diese lassen sich bei Bedarf einfacher wieder entfernen als bei konventionellen Stahlbeton-Bodenplatten, was dem Gebäude ein hohes Mass an Nutzungsflexibilität verleiht. Längerfristig z.B. in Einklang mit einem allfälligen Mobilitätskonzept für das Areal ist es auch denkbar, dass die Gebäudestruktur vom Parking umgenutzt und eingepackt wird, damit Büro-, Ausstellungs-, Produktionsflächen vergrössert werden können.

Die Machbarkeitsstudie lässt sich innerhalb der Vorgaben des rechtsgültigen Gestaltungsplans umsetzen. Einzig ist eine Ergänzung betreffend der Lüftungszentrale erforderlich. Diese kommt über die festgelegte maximale Höhenkote (553.02 m.ü.M. gemäss Plan) zu liegen.

2.3 Beschrieb Freiraumkonzept

Freiraumkonzept

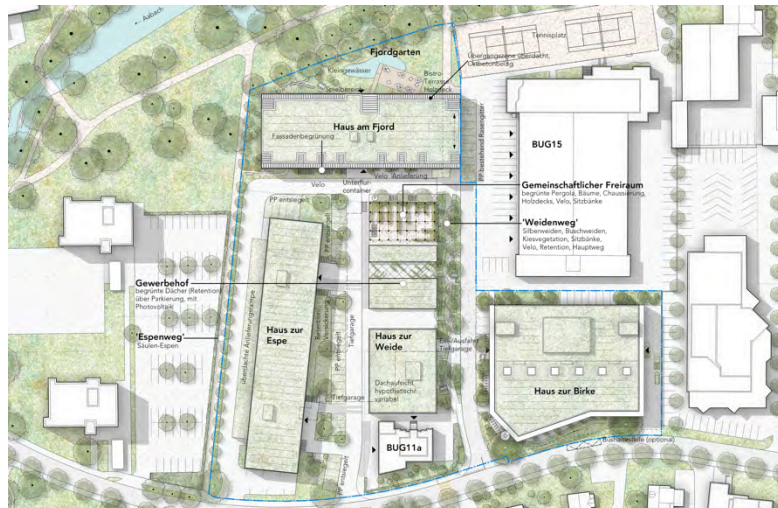


Abb. 2: Freiraumkonzept mit Bezeichnungen der Freiraumelemente, Vergrößerung siehe Anhang A3

Das Freiraumkonzept bewirkt qualitative Aussenräume für die unterschiedlichen Arealnutzenden und leistet einen positiven Beitrag zum Mikroklima. Zudem wird die Zugänglichkeit zum Aabach und dem Naturschutzgebiet verbessert. Im Sinne der «Schwammstadt» wird das Regenwasser retendiert und wo möglich werden Situationen für die Versickerung geschaffen.

Wichtigste Festlegungen des Freiraumgerüsts sind zwei öffentlich zugängliche Querverbindungen – der „Espenweg“ und der „Weidenweg“ –, welche die Buchgrindelstrasse mit dem Flussraum der Aabach (Naturschutzgebiet), dem Fjord, verbinden. In diesem Zusammenhang wird auf der Südseite des «Weidenwegs» ein durchgehender Gehweg erstellt, der in ein Parkband integriert ist, das für den Aufenthalt von Beschäftigten und Anwohnenden vorgesehen ist und entsprechend gestaltet wird. Die linearen Verbindungsmassnahmen «Espen- und Weidenweg» sind bereits im REK der Gemeinde Wetzikon wie auch im bestehenden Gestaltungsplan so vorgesehen. Für den Espenweg wird mit dem Gestaltungsplan eine wegbegleitende Baumreihe gesichert. Ebenfalls von Bedeutung ist die Ausgestaltung der „Buchgrindelstrasse“ mit wegweisenden Einzelbäumen bei Zu- und Wegfahrten ins Areal. Dies trägt massgeblich zur Adressbildung und Aufwertung des Strassenraumes zum Stadtraum bei.

Ein weiteres bedeutendes Element des Freiraumkonzeptes ist der zukünftige „Fjordgarten“, also die Vorzone des Gebäudes auf dem Baufeld 1 zum Fjord hin. Dieser Bereich wird in Zusammenhang mit dem Baufortschritt im Areal umgesetzt. Der Fjordgarten dient als Aussenraum der Erdgeschossnutzungen (u.A. Gastronomie) des zukünftigen „Haus am Fjord“ und als Aufenthaltsbereich für die Nutzungen im Areal (Beschäftigte, Bewohner). Hier brandet die benachbarte Naturlandschaft über die Parzellengrenze hinweg an die harte Gebäudevorzone und die Fassade. Ein Holzdeck vermittelt an dieser Schnittstelle zwischen Natur und Gebautem.

Der «gemeinschaftliche Freiraum» wird als Aufenthaltsbereich für die Angestellten und die Quartierbewohnerschaft gestaltet und entsprechend möbliert und bepflanzt (z.B. Pergola mit Vertikalbegrünung und allenfalls begehbaren Decks). Die heutigen Fahrzeugabstellplätze werden mit der Umgestaltung aufgehoben.

Im angrenzenden «Gewerbehof» werden die Abstellplätze für Personenwagen mit einer begrünnten Überdachung gestaltet. Diese Überdachungen werden mit Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie versehen und das anfallende Regenwasser wird im Sinne des Prinzips der «Schwammstadt» retendiert. Die erhöhten Grünflächen unterstützen die Biodiversität. Bei einem Rückbau dieser Überdachungen werden die Abstellplätze aufgehoben und die entstehende Fläche wird für den Aufenthalt gestaltet und der Situation begrünt. Über den Fahrgassen wird mit einer leichten transparenten Konstruktion eine beschattende Begrünung gepflanzt.

Generell werden nicht unterbaute Abstellflächen entsiegelt und das anfallende Regenwasser wird soweit möglich versickert.

In den Umgebungsbereichen der Baufelder 2, 3 und 4 sind weitere Elemente vorgesehen, welche die Aufenthaltsqualität im Areal steigern und auch in Bezug mit den lokalen Nutzungen stehen. Über die Fassadenbegrünung und eine hüft- bis schulterhohe Strauchschicht aus Pioniergehölzen wird eine arealübergreifende Gestaltungsabsicht ausformuliert, die sich an den Gehölzen der Riedlandschaft des Fjordes als Ausläufer des Robenhauser Riets orientiert. Das Freiraumkonzept ist im Anhang A3 dargestellt.

Mit der Umsetzung des «Haus am Fjord» in Baufeld 1, welches den Wohnanteil beinhaltet, sind auch die entsprechenden Spiel- und Ruheflächen gemäss Art. 47 BZO¹ umzusetzen. Diese sind insbesondere im Fjordgarten angeordnet, der direkt von den Wohnnutzungen her einsehbar ist. Weitere entsprechend nutzbare Flächen sind im Parkband («Weidenweg») und im «gemeinschaftlichen Freiraum» (mit Pergola) vorhanden. Die detaillierte Ausgestaltung wird im Baubewilligungsverfahren gestützt auf das Merkblatt «Kinderfreundliche Spielraumgestaltung» der Stadt Wetzikon definiert.

¹ 20% der zum Wohnen genutzten Geschossfläche

3 PLANUNGS- UND BAURECHTLICHE SITUATION

3.1 Übergeordnete Rahmenbedingungen

Kantonaler Richtplan

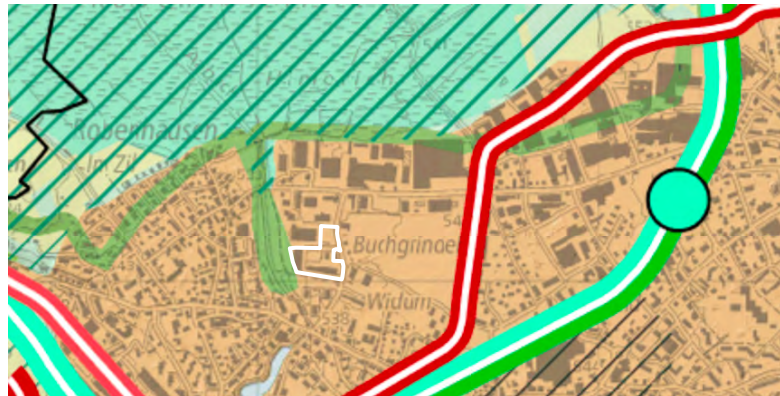


Abb. 3: Auszug Kantonaler Richtplan, Karte Siedlung und Landschaft, gemäss Beschluss des Kantonsrats vom 22. Oktober 2018

Gemäss Kantonalem Richtplan liegt der Geltungsbereich des Gestaltungsplans im Siedlungsgebiet.

Landschafts- und Naturschutzgebiet



Abb. 4: Überkommunale Natur- und Landschaftsschutzverordnungen gemäss www.maps.zh.ch, Juli 2020

Im Westen grenzt das Areal an das Natur- und Landschaftsschutzgebiet von überkommunaler Bedeutung². Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans liegt vollständig ausserhalb des Schutzobjektes.

² Verordnung zum Schutz des Pfäffikerseegebietes vom 27. Mai 1999 geändert mit Rechtsentscheid gemäss RRB 1502/2001

Regionaler Richtplan

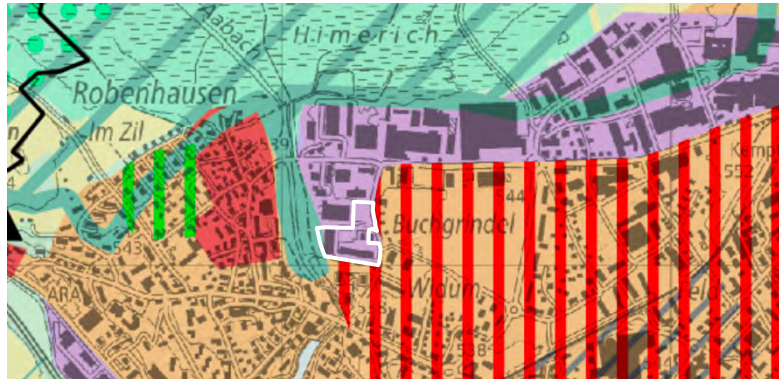


Abb. 5: Auszug regionaler Richtplan Oberland, Karte Siedlung und Landschaft, Beschluss des Regierungsrates vom 19. Dezember 2018

Der Gestaltungsplanperimeter liegt gemäss regionalem Richtplan Oberland in einem Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung. Demnach sind die bestehenden industriell-gewerblichen Nutzungen zu schützen und Flächen für die Ansiedlungen von Industrie- und Gewerbebetrieben zu sichern. Mit dem Gestaltungsplan wird die rechtsgültige Nutzweise weder verändert noch ausgedehnt.

Betreffend der Arbeitszonenbewirtschaftung hat die Regionalplanung Zürcher Oberland mit Schreiben vom 31.03.2021 Stellung genommen (Sitzung vom 25. März 2021). Die zulässige Nutzungsverteilung (Wohnanteil $1.4 \text{ m}^3/\text{m}^2$) wird akzeptiert. Der Einfluss auf die Arbeitsplatzzahl auf dem Areal wird als marginal eingeschätzt und hat einen vernachlässigbaren Einfluss auf die regionale Arbeitsplatzbewirtschaftung.

3.2 Kommunale Rahmenbedingungen

Räumliches Entwicklungskonzept
(REK)

Legende

- Zentrumsraum
- Verdichtungsbereiche
- Landschafts-Fjorde / Riet
- Quartiere



Abb. 6: Auszug Konzeptplan, räumliches Entwicklungskonzept, Suter von Känel Wild AG, Areal Aawisen gelber Punkt, dat. 2010

Das Räumliche Entwicklungskonzept wurde als Grundlage für die kommunalen Richtpläne erstellt. Das Areal Aawisen grenzt demnach an einen Fjord, liegt am Rand des Quartiers «Weid» und stösst an das Gebiet «Widum».

«Das Gebiet Weid liegt sehr prominent am Rande des Riets, einer der wichtigsten Erholungsräume der Stadt. Vor diesem Hintergrund wird eine schrittweise Transformation des heutigen Industrie und Gewerbegebietes zu einem gemischten Quartier mit vermehrter Ansiedlung von Wohnnutzungen angestrebt. Diese sind insbesondere entlang der attraktiven Freiräume und in Nachbarschaft zu angrenzender Wohnbebauung anzusiedeln. Verdichtete Wohnformen bzw. höhere Häuser sind vor dem Hintergrund der unmittelbaren Nähe zu grossen Freiräumen denkbar. Produzierendes Industriegewerbe soll zugunsten von hochwertigen Arbeitsplätzen schrittweise in weniger empfindliche Gebiete der Gemeinde verlagert werden.»

In der Transformation zum Mischgebiet wird die grossflächige Parzellenstruktur des Gewerbegebietes von feingliedrigen Landschaftsadern infiltriert. Diese Landschaftsadern schaffen Weg- sowie Sichtverbindungen zum Erholungsraum Riet. Durch den Wandel vom Gewerbe- zum Mischgebiet (inkl. Wohnnutzung) werden andere Nutzungsschwerpunkte im Freiraum gelegt. Entsprechend der angrenzenden Dichte können verschiedene Freizeit- und Spielflächen in die Landschaftsadern integriert werden.

Das Gebiet setzt sich schon heute aus mehrheitlich grossmassstäblichen Einheiten zusammen (Bauten und Parzellen). Diese

Massstäblichkeit soll im Sinne von Clustern (zusammenhängende, abgegrenzte Siedlungsfelder) beibehalten werden. Die Clusterbildung ist Voraussetzung für die angestrebte Transformation in der Nutzung: ein Cluster erreicht die notwendige Grösse, innerhalb derer ein qualitatives Wohnumfeld geschaffen werden kann, relativ unabhängig von den angrenzenden Nutzungen. Die Clusterbildung spielt auch die Räume für den Sichtbezug und die freiräumliche Vernetzung zum Riet frei. Die Cluster am Riet sollen baulich eine attraktive Front ausbilden, aber auch eine stärkere Durchdringung mit dem Landschaftsraum suchen.»³

Kommunaler Richtplan



Abb. 7: Auszug kommunaler Richtplan Wetzikon, rechtskräftig seit dem 17. September 2013

Die Absicht der Umstrukturierung gemäss dem Räumlichen Entwicklungskonzept wurde nicht im ursprünglich beabsichtigten Ausmass in die kommunale Richtplanung überführt. Das Areal Aawisen wurde jedoch keiner Arbeitszone zugeteilt, womit auch eine Transformation im Rahmen der geltenden BZO weiterhin möglich ist oder allenfalls bei einer künftigen Revision der BZO ausgedehnt werden kann. Die Möglichkeiten einer Mischnutzung gestützt auf die Sonderbauvorschriften gemäss BZO bleiben erhalten.

Gemäss dem kommunalen Richtplan der Stadt Wetzikon liegt der GP-Perimeter in einem «Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet», in dem maximal mässig störende Betriebe zulässig sind. Nördlich grenzt die Definition «Arbeitsgebiet» an.

«Das Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet umfasst die übrigen Flächen des Siedlungsgebiets, die weder den Wohngebieten niedriger Dichte gemäss regionalem Richtplan entsprechen, noch übrigen Gebieten mit besonderen Nutzungsansprüchen zugeteilt sind, wie dem Gebiet mit hohem Anteil öffentlicher

³ *Kursiv: Auszug aus räumlichem Entwicklungskonzept, «Entwicklungsleitlinien Quartier Weid»*

Bauten und Anlagen, dem Zentrumsgebiet oder dem Arbeitsgebiet.»⁴

Die Darstellung in den Richtplänen ist nicht parzellenscharf. Demzufolge ist für die Abgrenzung des Naturschutzgebiets die entsprechende Schutzverordnung massgebend (siehe Abbildung Nr. 3, Seite 10). Der Geltungsbereich des Naturschutzes ist nicht tangiert. Gegenüber dem Naturschutzgebiet dürfen nur standortgerechte und einheimische Pflanzen in ihren Wildformen gepflanzt werden. Die Pflanzenwahl ist in Abstimmung mit der Fachstelle Naturschutz zu wählen. Damit wird die Biodiversität im Übergang zum Naturschutzgebiet und im GP-Areal gefördert.

Kommunaler Verkehrs-Richtplan



Abb. 8: Auszug kommunaler Verkehrsplan (Langsamverkehr) Wetzikon, rechtskräftig seit dem 17. September 2013

Gemäss kommunalem Verkehrsplan II (Langsamverkehr) ist der Weg auf der Südseite, ausserhalb des Areals, als übergeordneter Fuss- und Wanderweg ohne Hartbelag sowie als kommunaler Radweg bezeichnet (Kat. Nr. 6739, nachfolgend «Espenweg» genannt). Entlang der bestehenden Arealzufahrt und dessen Verlängerung ist ein geplanter kommunaler Fuss- und Wanderweg ohne Hartbelag eingetragen. Der Eintrag betrifft damit teilweise auch das nördliche Nachbargrundstück Kat. Nr. 5517 (Sportzentrum). Zur Steigerung des Netzes von Wanderwegen soll ausserhalb des Areals die Querung der Buchgrindelstrasse verbessert werden.

⁴ Auszug aus Text zum kommunalen Richtplan

Der rechtsgültige Gestaltungsplan⁵ sieht hauptsächlich folgende Regelungen vor:

- Baufelder mit Mantellinien für Hochbauten
- maximale Höhen
- Baumassenziffer höchstens 7 m³/m²
- Wohnanteil (20% der realisierten Baumasse)
- Bereiche für oberirdische Parkierung
- Zufahrten und öffentliche Durchwegung (Anbindung Aabach)
- Baumkorridore mit Hochstamm-bäumen
- Unversiegelte Fläche 2'600 m²
- einheitliches Gestaltungs- und Bepflanzungskonzept
- Energetische Anforderungen (Minergie)

Die Rechtsbeständigkeit der materiellen Inhalte des Gestaltungsplans wird für die vorgesehene Teilrevision vorausgesetzt.

Absicht der Änderung Die Änderungen des Gestaltungsplans betreffen insbesondere:

- Erhöhung zulässige Gebäudehöhe im Baufeld 1 von 19 m auf 25 m
- Konzentration der Wohnnutzungen im Baufeld 1
- Anforderungen an die Nachhaltigkeit (2000 Watt-Areal)
- Priorisierung der qualitativen Freiraumelemente in der ersten Bauetappe (Initialmassnahmen)
- Aussenraumqualitäten (gemeinschaftlicher Freiraum, wegweisende Einzelbäume entlang Buchgrindelstrasse, Baumkorridore, Fjordgarten, Entsiegelung, etc.)
- Verstärkte Begrünung von Dachflächen
- Aufwertung der Fusswege von der Buchgrindelstrasse zum Naturschutzgebiet
- Festlegung der bestehenden und beabsichtigten oberirdischen Parkplätze
- Aufhebung des westlichen Teils des Baufeld 3
- Festlegung von Lärmschutzbestimmungen zum Schutz der Wohnnutzung
- Mobilitätskonzept für die Unterschreitung des minimalen Parkplatzbedarfs gemäss städtischer Parkplatzverordnung

Darstellung der Änderung Zur besseren Lesbarkeit der Teilrevision werden die Vorschriften zum Gestaltungsplan nebst der neu geltenden Fassung synoptisch dargestellt. Darin sind die neuen und geänderten Bestimmungen blau markiert. Der Plan 1:500 beinhaltet eine Darstellung der Änderungen (Genehmigungsinhalte rot/gelb) und eine konsolidierte Darstellung der rechtsgültigen und geänderten Inhalte (schwarz).

⁵ Genehmigt am 25 April 2012

4 VORSCHRIFTEN GESTALTUNGSPLAN

4.1 Allgemeine Bestimmungen

Perimeter / Bestandteile Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans sowie die Bestandteile des Gestaltungsplans (Vorschriften, Plan 1:500 mit 3 Schnitten) werden gegenüber den rechtsgültigen Unterlagen nicht verändert.

Geltendes Recht Auswirkungen der PBG-Teilrevision vom 14. September 2015 (Harmonisierung der Baubegriffe):
Die Bau- und Zonenordnung ist noch nicht an die harmonisierten Baubegriffe gemäss der seit 1. März 2017 in Kraft stehenden PBG-Teilrevision angepasst. Im vorliegenden Gestaltungsplan sind die Baubegriffe des bisherigen Rechts, d.h. in der vor Inkrafttreten der Änderung bis zum 28. Februar 2017 gültigen Fassung anwendbar.

Die Erhöhung der Grenzabstände basierend auf der Mehrhöhe (§ 260 Abs. 2 PBG) wird gestützt auf die nachbarlichen Vereinbarungen (Näherbaurechte) ausgeschlossen. Zudem kommt der Weg- und Strassenabstand gemäss § 265 PBG nicht zur Anwendung. Die Abstände werden durch die Baufeldgrenzen bestimmt. Im Bereich der Arkade im Baufeld 1 ist kein Abstand gegenüber dem neuen öffentlichen Weg einzuhalten.

4.2 Nutzungs- und Baubestimmungen

4.2.1 Nutzweise

Zulässige Nutzungen Im Gestaltungsplangebiet sind einerseits nicht störende sowie mässig störende Gewerbebetriebe zulässig. Andererseits werden auch Dienstleistungsbetriebe, Gastronomie, Ausbildungsstätten sowie verschiedene Wohnnutzungen (klassische Wohnungen, Atelierwohnen, Hotel, Apartment etc.) zugelassen. Der Verkauf und das Ausstellen von Fahrzeugen ausschliesslich im Freien ist nicht gestattet.

Wohnanteil Der maximale Wohnanteil darf höchstens einen Fünftel ($1.4 \text{ m}^3/\text{m}^2$) der zulässigen Baumasse ($7 \text{ m}^3/\text{m}^2$) betragen. Dieser Wohnanteil kann ungeachtet der vorhandenen Baumasse umgesetzt werden.

Gestützt auf das Richtprojekt soll der aktuell maximal mögliche Wohnanteil im Baufeld 1 «Haus am Fjord» angeordnet werden. Dieser Lage mit dem Ausblick zum Naturraum und den geringsten Lärmimmissionen (vgl. Ziffer 4.4) wird die beste Wohnqualität im Areal zugeschrieben. Für die Funktion der smarten Zelle

ist die Umsetzung von verschiedenartigen Wohn- und Arbeitsräumen von grosser Bedeutung. Im Baufeld 1 soll diese Mischnutzung ihren Ausgangspunkt haben.

Die heute bestehende Wohnnutzung im Baufeld 3 (1 Wohnung) wird mit der Umsetzung des Projektes im Baufeld 1 aufgehoben. Der exakte Zeitpunkt der Aufhebung ist noch zu bestimmen.

Voranfrage ARE In einer Voranfrage an das Amt für Raumentwicklung wurde die Anrechenbarkeit unterschiedlicher wohnnutzungsähnlicher Nutzungen wie Atelierwohnen, Hotel, Apartment etc. an den Wohnanteil geklärt⁶. Auf dieser Basis wird in den GP-Vorschriften festgehalten, dass Erschliessungsräume, die zu Dienstleistungs- und Gewerberäumen führen, dem Gewerbeanteil anzurechnen sind. Im weiteren gilt die städtische Beurteilungspraxis. Der Erhalt des Wohnanteils (20%) und die Konzentration der Wohnnutzung im Baufeld 1 wurden dabei bestätigt.

Stark verkehrserzeugende Nutzungen Zum Zeitpunkt der Festsetzung des Gestaltungsplans (2012) war eine ÖV-Güteklasse D vorhanden. Einkaufszentren gemäss § 5 (Verkaufsfläche min. 2 000 m²) und Begegnungsstätten (gleichzeitig mehr als 3 000 Personen) gemäss § 6 der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) wurden erst zugelassen, wenn das ÖV-Angebot mindestens der Güteklasse C entspricht.

Gemäss aktuellem ÖV Güteklassenplan (Fahrplanjahr 2021/2022) liegt das Areal weitestgehend in der Klasse C. Gemäss kommunaler Parkplatzverordnung ist es der Güteklasse C/D zugeteilt.

Es sind weder Einkaufszentren noch Begegnungsstätten im vorher genannten Sinn geplant.

Bestehende Baulinie Entlang der Buchgrindelstrasse besteht eine rechtskräftige Baulinie. Sie ist auch für den Gestaltungsplan verbindlich.

4.2.2 Gebäudemantel / Geschosszahl

Gebäudemantel Innerhalb der im Situationsplan 1 : 500 definierten Baufelder sind oberirdische Hauptgebäude zulässig. Die zulässige Gesamthöhe ist in den Schnitten 1 : 500 bezeichnet. Massgebend für die Bemessung der Gesamthöhe ist der gewachsene Boden, wie er im Situationsplan und den Schnitten 1 : 500 definiert ist. Gemäss dem vorliegenden Richtprojekt zum Baufeld 1 ist neu eine maximale Gebäude- und Gesamthöhe von 25 m anstelle der rechtsgültigen 19 m zulässig. Auf den westlichen Teil des Baufelds 3 wird verzichtet. Die zulässige Gebäude- und

⁶ Schreiben ARE vom 22. Januar 2021

Gesamthöhe des östlichen Teils von Baufeld 3 von 25 m bleibt erhalten (vgl. Abbildung Nr. 10).

Die Baufelder 2 und 4 bleiben in Ihren Ausdehnungen unverändert.

Grenzabstände

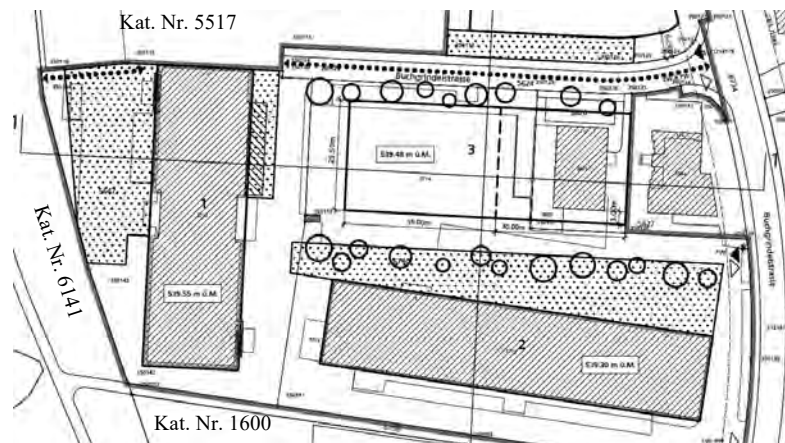


Abb. 11: Ausschnitt rechtsgültiger Gestaltungsplan Aawisen genehmigt 25. April 2012, ARE 65/2012

Allgemein Mit der Bestimmung über den Gebäudemantel von Baufeld 1 werden die Grenzabstände zu Kat. Nr. 5517 (Norden, Sportzentrum) und Kat. Nr. 6141 (Osten, Naturschutzgebiet) neu definiert. Da im Baufeld 1 künftig ein Gebäude mit einer Gebäudehöhe und Gesamthöhe von bis zu 25 m zulässig sein soll, kommt ab der bis anhin zulässigen Höhe von 19 m ein Mehrhöhenzuschlag zum Ansatz (§ 260 Abs. 2 PBG).

Die übrigen Baufelder bleiben unverändert. Die Grenzabstandssituation ist damit bereits geregelt.

Grenzabstand zu Kat. Nr. 5517 Die Eigentümerschaften von Kat. Nr. 5517 sind informiert und die Verhandlungen laufen. Das entsprechende Näherbaurecht (§ 270 Abs. 3 PBG) ist aber noch nicht vereinbart.

Grenzabstand zu Kat. Nr. 6141 Gegenüber dem Grundstück Kat. Nr. 6141 (Eigentum Stadt Wetzikon) bewirkt der geltende Grenzabstand nicht den Schutz von nachbarlichen Interessen. Ein Näherbaurecht gemäss § 270 Abs. 3 PBG kommt damit nicht zur Anwendung. Vielmehr wird mit dem geltenden Grenzabstand das öffentliche Interesse des Naturschutzes gewahrt. Der Grundabstand gegenüber dem Naturschutzgebiet wird durch die Teilrevision des Gestaltungsplans nicht reduziert. Durch die grössere Höhe eines Gebäudes an dieser Lage resultiert eine längere Beschattung des Umfelds während der Morgenstunden. Eine qualitative Einbusse des Naturschutzgebiets, ausgelöst durch die Mehrhöhe, wird nicht festgestellt.

Die Schutzverordnung zum Pfäffikersee sieht an dieser Lage keine spezifischen Anforderungen an den Übergang vom Naturschutzgebiet zum Siedlungsgebiet («Weiler- und Siedlungsrandzone») vor, wie sie für das Industriegebiet nördlich der Motorenstrasse, festgelegt sind.

Die grössere Höhe an dieser Lage entspricht desweiteren der im räumlichen Entwicklungskonzept festgehaltenen Absicht, dass verdichtete Wohnformen bzw. höhere Häuser, in unmittelbarer Nähe zu den grossen Freiräumen denkbar sind (vgl. Kapitel 3.2).

In diesem Sinne wird die Abstandssituation gemäss dem Gestaltungsplan dahingehend beurteilt, dass sie den öffentlichen Interessen nicht entgegensteht (vgl. Gewässerraum, Kapitel 4.4).

Grenzabstand zu Kat. Nr. 1600	<p>Auf der Südseite von Baufeld 1 liegt ein öffentlicher Fussweg (Kat. Nr. 6793), welcher auch im Verkehrsplan enthalten ist und eine Breite von 2.5 m aufweist. Baulinien sind nicht vorhanden.</p> <p>Das Baufeld 1 gemäss rechtsgültigem Gestaltungsplan weist gegenüber der Weggrenze einen Abstand von ca. 4.4 m auf. Gegenüber dem Grundstück Kat. Nr. 1600 beträgt der Abstand 6.9 m. Gemäss dem Entscheid des Verwaltungsgerichts (VB. 2005.00017) ist über einen nicht durch Baulinien gesicherten, öffentlichen Weg mit einer Breite von weniger als 3 m zum gegenüberliegenden Grundstück der Grenzabstand einzuhalten, höchstens aber 6.5 m. Eine spezifische Abklärung beim Rechtsdienst des Amtes für Raumentwicklung⁷ hat ergeben, dass in dieser Situation kein Mehrhöhenzuschlag einzuhalten ist. Der Abstand von 6.5 m wird eingehalten. Auf der Südseite ist demzufolge für die Revision des Gestaltungsplans kein Näherbaurecht erforderlich.</p>
Geschosszahl	<p>Innerhalb des Gebäudemantels ist die Anordnung von Vollgeschossen und anrechenbaren Dach- und Untergeschossen frei wählbar.</p>
Abweichungen vom Gebäudemantel	<p>Ausserhalb des Gebäudemantels sind folgende Bauten und Anlagen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Überdachung der Abstellplätze für Personenwagen im «Gewerbehof», • Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG im Umfang von maximal 5 % der Perimeterfläche, • Gedeckte Fussgängerverbindungen, • Vordächer, Balkone und Erker bis zu einer Tiefe von max. 2.0 m,

⁷ Herr Josua Raster und Frau Cornelia Frei

- Kamine, technisch bedingte Aufbauten, Oblichter, Vordächer, Anlageteile für die Nutzung von Alternativenergien und dergleichen,
- In Baufeld 4 sind weitergehende Aufbauten mit klar begrenzten Ausmassen und eingeschränkter Nutzweise zulässig. Hinsichtlich der architektonischen Gestaltung ist die geplante Lüftungszentrale um das Mass ihrer Höhe von der Fassade zurückzusetzen und möglichst in einem Volumen zusammenzufassen.
- Rampen, Hebebühnen und dergleichen für die Anlieferung;
- Erschliessungsrampen bei Baufeld 4 bis zu einer Tiefe von max. 2.0 m
- Sammelstellen des Abfuhrwesens,
- Bushaltestelle,
- Baute auf gemeinschaftlichem Freiraum (Pergola).

Mit der Einschränkung der besonderen Gebäude auf 5 % der Perimeterfläche werden die heute nicht im Richtprojekt enthaltenen Überdachungen von Fahrradabstellplätzen und Eingangsbereichen o. Ä. eingeschränkt. Dies auch zur Sicherung der architektonischen und städtebaulichen Qualität. Die von der Planungskommission gewünschten Überdachungen der Abstellplätze für Personenwagen im «Gewerbehof» sind von diesem Mass ausgenommen, da sie im Richtprojekt bereits heute abgebildet sind und genau lokalisiert werden können. Durch die begrünte Ausführung und die Retentionswirkung wird ein positiver Beitrag zur mikroklimatischen Situation geleistet.

Bei den bestehenden Bauten in den Baufeldern 1 und 2 und Aufstockungen in diesen Baufeldern sind ausserhalb des Gebäudemantels zusätzlich auch vereinzelt Anbauten für die Erschliessung, wie Treppentürme und Lifte zulässig.

Im Situationsplan 1:500 ist das «Baufeld unterirdisch» festgelegt, in dem insbesondere die bestehende Tiefgarage liegt. Zudem sollen Verbindungen zum Baufeld 1 (maximale Breite 3 m) und zu einem Untergeschoss in Baufeld 4 hergestellt werden können (allenfalls auch Durchfahrt, Breite 7 m).

4.2.3 Baumassenziffer / Freifläche

Baumassenziffer

Die maximale Baumassenziffer von 7.0 m³/m² gemäss dem rechtsgültigen Gestaltungsplan wird beibehalten. Für die Umsetzung des «Haus am Fjord» im Baufeld 1 wird teilweise auf die Möglichkeit eines Gebäudes im östlichen Teil des Baufelds 3 (Höhe 16 m) verzichtet.

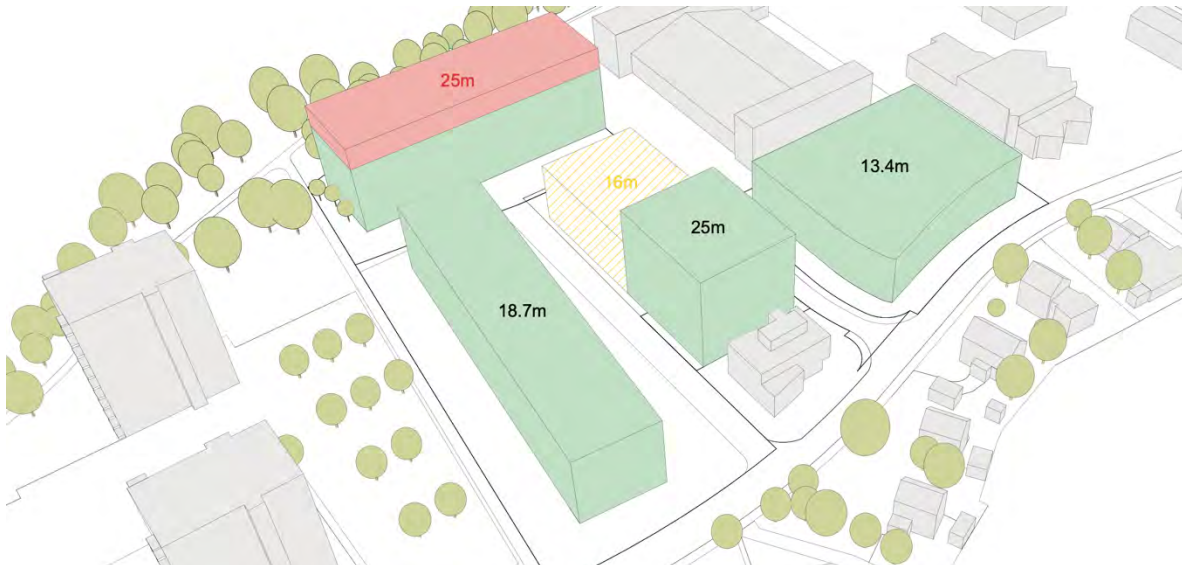


Abb. 12: Verschiebung Baumasse durch Aufstockung Baufeld 1, «Haus am Fjord» (rot) und Aufhebung Baufeld 3 Ost (gelb); Darstellung Furrer Jud Architekten März 2021

Für die Verteilung der Baumasse (insb. Baufelder 3 und 4) sind verschiedene Möglichkeiten denkbar. Gemäss nachfolgenden Darstellungen kann die maximal zulässige Baumasse innerhalb der bestehenden Mantellinien mit verschiedenen städtebaulichen Akzenten umgesetzt werden. Aufgrund der zulässigen Baumassenziffer können nicht alle Baufelder vollständig ausgefüllt werden.



Abb. 13: unterschiedliche Baumassenverteilung in den Baufeldern 3 und 4; Darstellung Furrer Jud Architekten März 2021

Gedekte Fussgängerverbindungen (Bestand) werden nicht an die Baumassenziffer angerechnet. Von der Baumassenziffer

ausgenommen ist auch ein allfälliges Gebäude bei der Bushaltestelle.

Das Areal weist eine Grundstücksfläche von rund 15 640 m² auf. Die Buchgrindelstrasse (Kat. Nr. 5624, 736 m²) ist nicht auf der Basis eines Quartierplans erstellt worden und ist nicht im kommunalen Verkehrsplan eingetragen⁸. Es ist nur ein beschränktes Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten der politischen Gemeinde eingetragen, welches für den Unterhalt eines Trafos nötig ist. Die Zugänglichkeit zur Nachbar-Liegenschaft Buchgrindelstrasse 15 (Sportzentrum) ist zwischen den Eigentümern mittels Dienstbarkeit gesichert. Ein Recht zu Gunsten der öffentlichen Benützung ist nicht eingetragen. Entsprechend wird die Strassenfläche als arealinterne Verkehrsfläche beurteilt und kann somit an die massgebliche Grundfläche (§ 259 PBG) angerechnet und ausgenützt werden.

Der künftige öffentliche Fussweg «Weidenweg» ist dagegen im kommunalen Verkehrsplan II (Langsamverkehr) eingetragen und kann nicht an die massgebliche Grundfläche angerechnet werden. Die genaue Lage und der Flächenabzug betreffend des Fussweges wird in Zusammenhang mit dem Eintrag des Fusswegrechts noch bestimmt.

Wegabstand / Arkade Der öffentliche Fussweg soll neu teilweise durch eine Arkade im Baufeld 1 geführt werden. Für den Fussweg ist im Erdgeschoss eine Breite von mindestens 4 m freizuhalten. Innerhalb dieses Baufelds muss das Gebäude keinen Wegabstand gemäss § 265 PBG einhalten.

Freifläche Es wird eine Freifläche von mindestens 2 600 m² vorgeschrieben. Dies entspricht einer Freiflächenziffer von rund 16.5%. Diese Freifläche ist freizuhalten von Bauten, Verkehrsflächen und Fahrzeugabstellplätzen, darf nicht versiegelt werden und ist für jeden Etappierungsstand nachzuweisen. Ein Nachweis über die Einhaltung dieser Freifläche ist im Anhang A3 enthalten.

Nicht unterbaute Abstellplätze für Personenwagen werden entsiegelt, soweit dies aufgrund der gesetzlichen Vorgaben möglich ist. Durch die Begrünung der Überdachungen von Abstellplätzen für Personenwagen und der Entsiegelung von nicht unterbauten Abstellplätzen werden weitere Massnahmen mit dem Ziel der „Schwammstadt“ vorgesehen und in diesem Sinne auch weitere Freiflächen (Art. 10 Abs. 1 GPV) geschaffen.

⁸ VB 2003.00084

Besonders gute Gesamtwirkung	<p>4.2.4 Gestaltung</p> <p>Durch die Gestaltung der Bauten, Anlagen und des Freiraums für sich und im Zusammenhang mit der Umgebung muss eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt werden. Das Richtprojekt für das Baufeld 1 («Haus am Fjord») und das Freiraumkonzept dienen als wegleitende Grundlage für die Beurteilung im Baubewilligungsverfahren. Dies unter Berücksichtigung eines angemessenen Projektierungsspielraums (§ 83 PBG). Für die weiteren gewerblich genutzten Baufelder liegen weiterhin noch keine Richtprojekte vor. Die Machbarkeitsstudie für das Baufeld 4 wurde noch nicht in derselben Tiefe bearbeitet wie das «Haus am Fjord» im Baufeld 1. Entsprechend kann es hinsichtlich der konkreten Aussagen noch nicht als repräsentatives Richtprojekt herangezogen werden. Das erarbeitete Freiraumkonzept macht grundsätzliche Aussagen zu den Umgebungsbereichen A bis D sowie den entsprechenden, spezifischen Elementen.</p> <p>Das vorliegende Richtprojekt Architektur / Städtebau (Anhang A1) und das Freiraumkonzept (Anhang A3) wurden der Stadtbildkommission vorgestellt (12. November 2020) und als Grundlage für den Gestaltungsplan in zustimmendem Sinne empfohlen. Ebenso wurde die Machbarkeitsstudie Kiesplatz (Baufeld 4, Anhang A2) der Stadtbildkommission vorgestellt (14. Mai 2022) und damit der vorgelegte Stand des Gesamtprojektes seitens der Stadtbildkommission unterstützt. Die begrüneten Überdachungen der Abstellplätze für Personenwagen wurden aufgrund der Diskussion der Einwendungen in der Planungskommission (14. März 2023) in das Richtprojekt und den Gestaltungsplan aufgenommen. Das Regenwasser kann so retendiert werden und es wird ein positiver Effekt für das Mikroklima erwartet.</p>
Umgebungsbereiche	<p>4.2.5 Freiraum</p> <p>Der rechtsgültige Gestaltungsplan unterscheidet die Umgebungsbereiche A, B und C. Mit der Teilrevision des Gestaltungsplans soll jedem Gebäude ein Umgebungsbereich zugewiesen werden. Dem Baufeld 2 wird neu der Umgebungsbereich D zugeteilt.</p>
Gesamtheitliches Freiraumkonzept	<p>Um qualitativ hochwertige Aussenräume sicherzustellen, muss durch eine ausgewiesene Fachperson ein gesamtheitliches Freiraumkonzept für die Freiraumgestaltung und Bepflanzung erarbeitet werden. Dieses hat die jeweiligen spezifischen Freiraumelemente einzubinden.</p>

- Spezifische Freiraumelemente Ausgehend von diesem Freiraumkonzept werden spezifische Freiraumelemente definiert und in den Gestaltungsplan aufgenommen:
- Wegweisende Einzelbäume entlang Buchgrindelstrasse,
 - Baumkorridor «Weidenweg» mit locker angeordneten, hochstammigen Bäumen,
 - Baumreihe entlang «Espenweg» mit hochstammigen Bäumen
 - Gestaltung Gewerbehof,
 - Fjordgarten,
 - Gemeinschaftlicher Freiraum.
- Die spezifischen Freiraumelemente «Gewerbehof», «Fjordgarten», «gemeinschaftlicher Freiraum» und der Baumkorridor «Weidenweg» werden in den GP-Vorschriften hinsichtlich ihrer Ausgestaltung und Nutzung genauer definiert.
- Bepflanzung auf Tiefgarage Für die Bepflanzung über dem «Baufeld unterirdisch» ist eine artgerechte Substratschicht vorzusehen. Aufgrund der eingeschränkten Möglichkeiten zur Versickerung auf der Tiefgarage werden die darüberliegenden Abstellplätze mit einer begrünnten Überdachung versehen und das anfallende Regenwasser retentiert.
- Bei allfälligen unterirdischen Verbindungen der bestehenden Tiefgarage mit den umgebenden Baufeldern werden die Bäume in Abstimmung auf das jeweilige Projekt gesetzt.
- Bepflanzung allgemein und im Übergang zum Naturschutzgebiet Für das gesamtheitliche Gestaltungs- und Bepflanzungskonzept sind standortgerechte und vorwiegend einheimische Pflanzen zu verwenden. Im Bereich gegenüber dem Naturschutzgebiet dürfen nur standortgerechte und einheimische Pflanzen in ihren Wildformen gepflanzt werden.

4.3 Erschliessungsbestimmungen

Fahrverkehr



Abb. 14: Abbildung Ein- und Ausfahrten gemäss Kurzbericht Verkehrsgutachten, F. Preisig AG, März 2021

An vier Stellen sind Ein- und Ausfahrten in die Buchgrindelstrasse vorhanden oder beabsichtigt. Gemäss rechtsgültigem Gestaltungsplan muss für die Nutzung der Zu- und Wegfahrt 1 im Norden und die zusätzliche Arealzufahrt zwischen den Baufeldern 2 und 3 (Zu- und Wegfahrt 3) ein Verkehrsgutachten erstellt werden. Im Zusammenhang mit der Revision des Gestaltungsplans wurden die entsprechenden Knoten untersucht. Die grösste Anzahl Fahrten wird gemäss dem Erschliessungskonzept (vgl. Anhang A3) über die «Zu- und Wegfahrt 2» abgewickelt. Diese Fahrtenzahl ergibt sich aufgrund einer maximalen Parkplatzzahl von 320 (Stand Vorprüfung, vgl. Verkehrsgutachten Anhang A5). Es wird damit eine sehr gute Verkehrsqualitätsstufe (VQS) A berechnet. Der weiterbearbeitete Planungsstand geht von einem maximalen Parkplatzangebot von 296 aus, also einer geringeren Anzahl (Berechnung siehe Anhang A6). Entsprechend wird mindestens dieselbe Verkehrsqualität erreicht. Gemäss den gewonnenen Erkenntnissen (Verkehrsmenge, Verkehrssicherheit) können der neue und der ausgebaute Knoten genutzt werden. Die Geometrie dieser Ausfahrt 3 muss jedoch angepasst werden. Mit den Bauprojekten sind die erforderlichen Massnahmen umzusetzen.

Parkplätze Richtprojekt

Heute sind auf dem Areal 187 oberirdische und 88 unterirdische Abstellplätze für Personenwagen vorhanden (Total 275). Je nach Stand der Etappierung des Richtprojektes werden auf dem Areal voraussichtlich zwischen 257 (Vollausbau) und 296 Abstellplätze für Personenwagen zur Verfügung stehen. Davon befinden sich 88 in der bestehenden Tiefgarage. Ausgehend von dieser Betrachtung kann zum heutigen Zeitpunkt ausgeschlossen werden, dass eine Prüfung der Umweltverträglichkeit (mehr als 500 Abstellplätze) erforderlich wird. 20 oberirdische

Abstellplätze sind im Grundbuch⁹ für Drittliegenschaften, ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters, bereitzustellen. Für die Nutzungen im Areal werden damit 237 (Vollausbau) bis 276 Abstellplätze für Personenwagen zur Verfügung stehen. Trotz der zunehmenden Nutzflächen wird also die Anzahl bestehender Abstellplätze reduziert.

Insbesondere die oberirdischen Abstellplätze werden von 187 (heute) auf 73 (Vollausbau) reduziert und wo möglich entsiegelt. Aufgrund der Drittnutzungen stehen bei einem Vollausbau 52 oberirdische Abstellplätze für die Nutzungen im Areal zur Verfügung.

Bedarf Parkplätze PPV Für die Berechnung der erforderlichen Anzahl Abstellplätze für Personenwagen und Velos ist die jeweils rechtskräftige Verordnung über Abstellplätze der Stadt Wetzikon massgebend.

Für die Nutzungen im Bestand und für die künftigen Nutzungen in den Baufeldern 1 und 4 können bereits konkretere Aussagen gemacht werden. Dagegen sind die künftigen Nutzungen in den Baufeldern 2 und 3 heute noch nicht bekannt. Insbesondere die verschiedenartigen, gewerblichen Nutzungen können einen sehr unterschiedlichen Parkplatzbedarf auslösen.

	PPV min.	PPV max.
Baufeld 1	105	187
Baufeld 2	101	202
Baufeld 3	16	32
Baufeld 4	25	52
Total Nutzungen im GP-Perimeter	247	473
Drittnutzungen	20	20

Abschätzung Parkplatzbedarf gemäss PPV ohne Mobilitätskonzept

Aus dem Vergleich zwischen Richtprojekt und der erforderlichen Gesamtzahl gemäss PPV ergibt sich, dass bei einer vollständigen Nutzung des Areals aufgrund der heutigen Annahmen der Minimalbedarf an Fahrzeugabstellplätzen knapp nicht mehr gedeckt werden kann.

⁹ 15 PP gemäss Servitutenprotokoll Nr. 2287,
3 PP gemäss Servitutenprotokoll 5103,
2 PP gemäss Servitutenprotokoll Nr. 5104

Mit jeder Baueingabe wird die erforderliche Anzahl von Fahrzeugabstellplätzen aufgrund der geplanten Nutzungen berechnet. Entsprechende Massnahmen sind zu bestimmen (z.B. Anpassung Nutzungen, Schaffung zusätzlicher Parkplätze innerhalb Gebäude). Sollte keine genügende Anzahl Abstellplätze angeboten werden können, sind auf der Basis eines Mobilitätskonzepts Massnahmen zu bestimmen.

Eine Unterschreitung des Minimalwerts ist zulässig, soweit erforderliche Massnahmen aufgrund eines Mobilitätskonzepts definiert und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt sind. Ebenso kann eine Unterschreitung des Minimalwerts aufgrund der Massnahmen erfolgen, welche das «2000-Watt-Areal» Zertifikat erfordert. Auch dieses bedingt die Erstellung eines Mobilitätskonzepts.

Bei einer Reduktion der Anzahl Parkplätze gegenüber der in der Parkplatzverordnung verlangten minimalen Anzahl Parkplätze (Mobilitätskonzept) müssen zuerst die oberirdischen Parkplätze im Gewerbehof reduziert werden¹⁰.

Lage der Parkplätze Mit der Revision des Gestaltungsplans werden die bestehenden und die zukünftig möglichen Fahrzeugabstellplätze aufgenommen und deren Lage bestimmt. Im Gewerbehof sind oberirdische, überdeckte Abstellplätze für Personenwagen zulässig. Aufgrund der effektiven Situation vor Ort und der Lage des Baufelds 3, welche sich über die heutige Tiefgaragenzufahrt ausdehnt, sind die überdeckten Fahrzeugabstellplätze «Gewerbehof») auch im westlichen Bereich von Baufeld 3 zulässig. Diese Abstellplätze werden mit einer begrünten Überdachung gestaltet und das Regenwasser wird retendiert. Zudem werden diese Überdachungen mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ausgerüstet.

Im Umgebungsbereich C (heute Kiesplatz) sollen die oberirdischen Fahrzeugabstellplätze bis zur Überbauung des Baufelds 4 erweitert werden dürfen. Auch diese Überdachungen werden begrünt, das Regenwasser retendiert und es werden Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie angebracht. Die 8 Abstellplätze, welche von der Liegenschaft Buchgrindelstrasse 15 (BUG 15) her zugänglich sind und von Dritten genutzt werden (grundbuchrechtlich gesichert), bleiben erhalten.

Die bestehende Tiefgarage mit ca. 90 Abstellplätzen bleibt ebenfalls erhalten. Gemäss der Machbarkeitsstudie Kiesplatz


¹⁰ Gemäss Protokoll der Planungskommission Wetzikon vom 14. März 2023


werden im Baubereich 4 («Haus zur Birke») auch Fahrzeugabstellplätze im Gebäudevolumen angeboten.

Mit der Umsetzung des ersten massgebenden Bauvorhabens werden auch die oberirdischen Fahrzeugabstellplätze im «Gewerbehof» und im «Fjordgarten» reduziert. Im Bereich des «gemeinschaftlichen Freiraums» werden sie aufgehoben. An deren Stellen entstehen Grün- und Aufenthaltsbereiche mit entsprechender Möblierung und Bepflanzung.

Im Situationsplan werden Standorte bezeichnet, an denen gedeckte Fahrradabstellplätze umzusetzen sind. Aufgrund des Projektierungsstandes werden noch keine weiteren Standorte festgelegt. Die Fahrradabstellplätze sind auch im Freiraumkonzept dargestellt.

Tempo 30 /
Wendeschleife für Lastwagen

 Tempo 30, verfügt

 Hauptverkehrsstrassen (HVS)

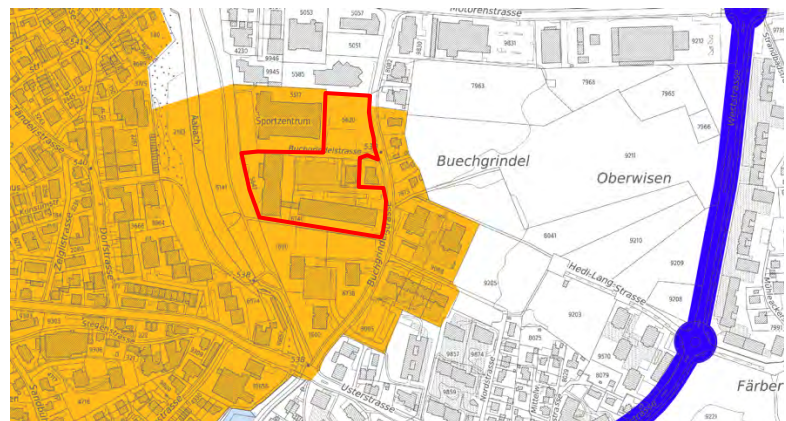


Abb. 15: Tempo 30 Zonen, www.maps.zh.ch, März 2023

Seit August 2022 ist ein Teil der Buchgrindelstrasse als Tempo 30 Zone definiert. Als flankierende Massnahme kann auf dem Gestaltungsplanareal eine Lastwagenwendeschleife angeboten werden (Einfahrt bei 2 und Ausfahrt bei 4, siehe Abb. 13). Es wird davon ausgegangen, dass dieser Verkehrsablauf nur äusserst selten genutzt und damit die Verkehrssicherheit kaum beeinflusst wird. Der Verkehrsablauf in der Tempo 30 Zone könnte damit verbessert werden.

Abfallbewirtschaftung

Die Abfallbewirtschaftung ist zusammen mit dem Baubewilligungsverfahren zu regeln. Es sind genügend geeignete Flächen für die Entsorgung der im Gestaltungsplanperimeter anfallenden Abfälle sicherzustellen. Die Entsorgung von Siedlungsabfällen aus Wohnnutzungen hat grundsätzlich über Unterflurcontainer zu erfolgen. Mit dem Freiraumkonzept wurde ein Standort beim Baufeld 1 bestimmt.

4.4 Nachhaltigkeit, Umwelt

2000-Watt-Areal Neubauten und umfassende Umbauten sind gemäss dem Standard „2000-Watt-Areal“ zertifizieren zu lassen, soweit dies mit der beabsichtigten Nutzung möglich ist. Die energetischen Anforderungen gemäss dem städtischen Energieplan und von strengeren, kantonalen Vorgaben sind einzuhalten und im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzverordnung zu optimieren.

Gemäss dem geänderten Energiegesetz soll der Energieverbrauch pro Person und Jahr gegenüber dem Stand im Jahr 2000 bis 2035 um 16%, und bis 2050 um 43% sinken. Diese Vorgaben genügen nicht, um die Klimaziele des Weltklimarats, und Netto Null bis 2050 zu erreichen. 2000-Watt Areale können dazu beitragen, dass entlang des SIA-2040 Effizienzpfads mit sinnvollen, politisch und wirtschaftlich machbaren Methoden, diese Ziele dennoch erreicht werden können.

Das Areal soll im Sinne eines «2000-Watt Areals in Transformation» weiterentwickelt werden, indem Massnahmen wie PV-Anlagen, Fassadenbegrünung, Wärmepumpen, Anergierung oder Fernwärme, Mobilitätskonzept und Controlling, Carsharing und Parkplatzminimierung verwirklicht werden sollen. Mit diesen Massnahmen soll das Areal «Aawisen» zu einem nachhaltigen Lebensraum für Wohnen und Arbeiten umgebaut, und zu einem Pilotprojekt für das ganze Quartier werden.

Gleichzeitig sollen auch die kommunalen Klima- und Energieziele berücksichtigt, und dem Wunsch nach einer «Smart City Wetzikon» mit der «Smarten Zelle Aawisen» entsprochen werden. Die Arealträgerschaft verpflichtet sich zu einer entsprechenden Machbarkeitsstudie in frühem Planungsstadium. Um eine hohe Attraktivität für die Arealnutzenden und eine gute Bewertung im Rahmen einer 2000-Watt-Areal-Prüfung zu erreichen, soll die Einrichtung ergänzender Mobilitätsangebote geprüft werden.

Wärmeverbund Im Zusammenhang mit einem projektierten Wärmeverbund, erklärt sich die Grundeigentümerschaft bereit, einen Raum für die Unterverteilung der Fernwärme anzubieten. Der Standort ist zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht bestimmt. Ebenso ist der Raumbedarf noch zu bestimmen.

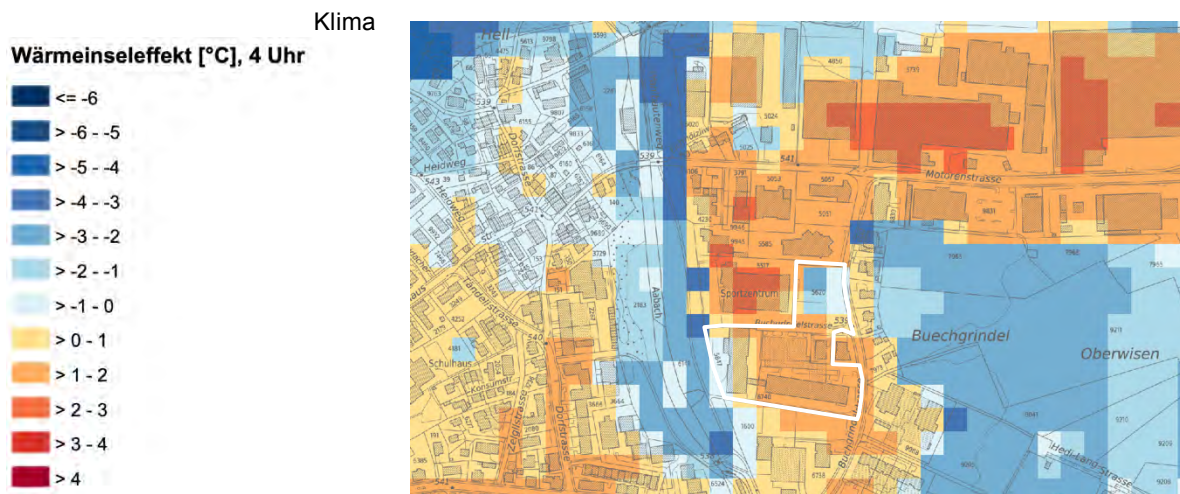


Abb. 16: Klimaanalysekarte (4 Uhr), Wärmeineleffekt¹¹, www.maps.zh.ch, Februar 2022

Die lokalklimatischen Verhältnisse sollen im Rahmen von Gestaltungsplanverfahren verbessert werden und Wärmeinseln soll entgegengewirkt werden. Gemäss den Klimaanalysekarten liegen die Wärmeinseln auf den dicht bebauten Grundstücken mit grossflächig versiegelten Umgebungsflächen, was in Gewerbe- und Industriegebieten durchaus typisch ist. Dies aufgrund der durch die Nutzung bedingten Umschlagsflächen, grossen Gebäudekuben und bestehenden oberirdischen Parkierungsflächen.

Der Gestaltungsplan wirkt in folgender Hinsicht den Wärmeinseln entgegen und fördert eine Verbesserung des Lokalklimas:

- Beschattung durch Baumbepflanzungen «Espenweg», «Weidenweg», Buchgrindelstrasse, Fjordgarten und Fassadenbegrünung
- Ergänzende Begrünung des gemeinschaftlichen Freiraums
- Begrünte Überdachungen der Abstellplätze für Personewagen im Gewerbehof und im Baufeld 4
- Entsiegelung gemeinschaftlicher Freiraum
- Entsiegelung Parkplatz Neugestaltung als Fjordgarten
- Fassadenbegrünung (Baufeld 1)
- Entsiegelung von nicht unterbauten Fahrzeugabstellplätzen
- ökologisch wertvolle, wasserspeichernde Dachbegrünungen
- Einschränkung der Unterbaubarkeit

¹¹ Der nächtliche Wärmeineleffekt zeigt die Abweichung vom Temperaturmittelwert. Die mittlere Lufttemperatur (4Uhr) innerhalb des Kantonsgebietes liegt bei den angenommenen meteorologischen Rahmenbedingungen bei 16.3 °C.

Zudem wird das Gestaltungsplangebiet als «2000-Watt-Areal» zertifiziert.

Lärmschutz ES III Der Gestaltungsplanperimeter ist entsprechend dem rechtsgültigen Zonenplan der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet. Hinsichtlich der Wohnnutzungen wurde die Lärmbelastung in einem Lärmgutachten untersucht (siehe Anhang A4). Insbesondere galt es den Industrie- und Gewerbelärm zu berücksichtigen. Die Belastungsgrenzwerte von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht können eingehalten werden.¹²

Boden Der gesamte Gestaltungsplanperimeter ist im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KbS) als belasteter eingetragen (Standortnummer 0121/D.0034-000). Es sind jedoch keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten. Ebenso ist das Areal im Altlastenverdachtsflächen-Kataster bezeichnet. Soweit massgebliche Bodenverschiebungen vorgenommen werden, ist im Baubewilligungsverfahren das kantonale Altlastenverfahren durchzuführen.

Öffentliche Gewässer Im Geltungsbereich des Gestaltungsplans befindet sich kein öffentliches Gewässer.

Grundwasser und Gewässerschutz

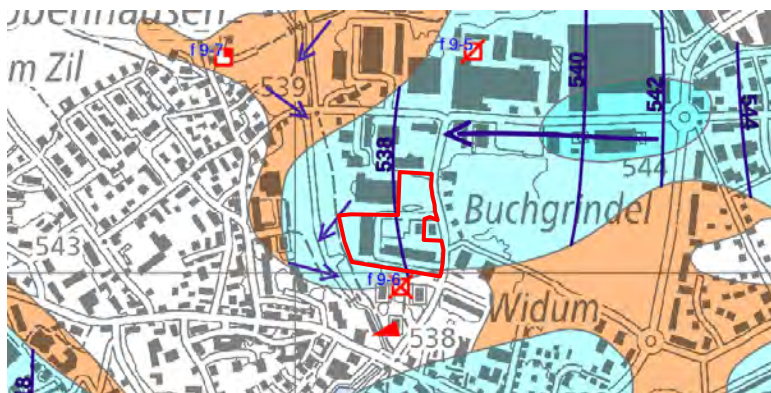


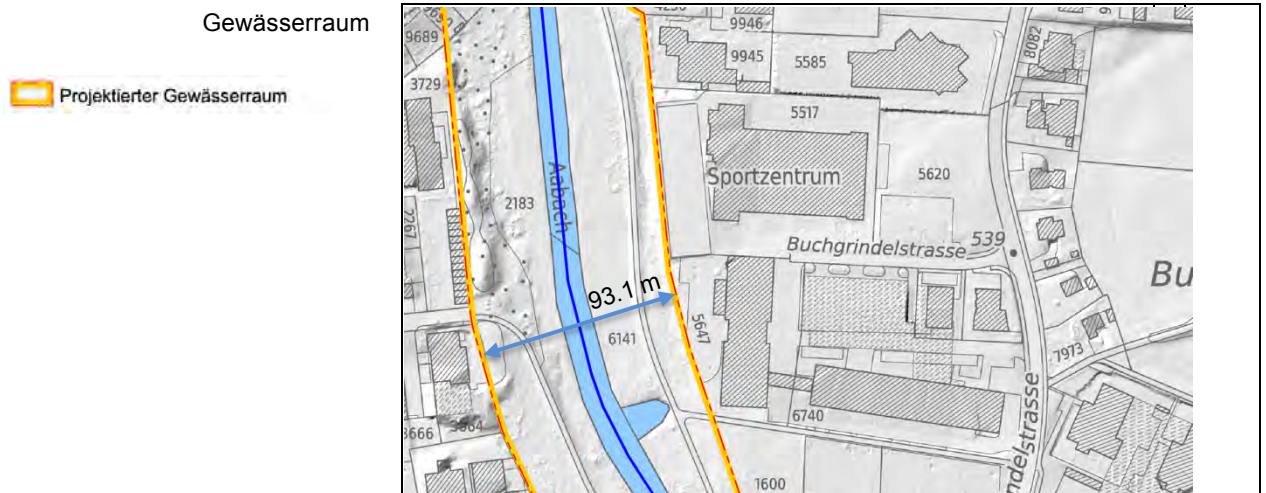
Abb. 17: Auszug Grundwasser Mittelwasserstand, www.maps.zh.ch, Gestaltungsplanperimeter rot umrandet, www.maps.zh.ch, Stand Mai 2022

Der Gestaltungsplanperimeter gehört zu einem Gebiet mit mittlerer Grundwassermächtigkeit (2 bis 10 m). Der langjährige Mittelwasserstand befindet sich bei rund 538 m.ü.M. Der gewachsene Boden liegt bei ca. 539 m.ü.M.

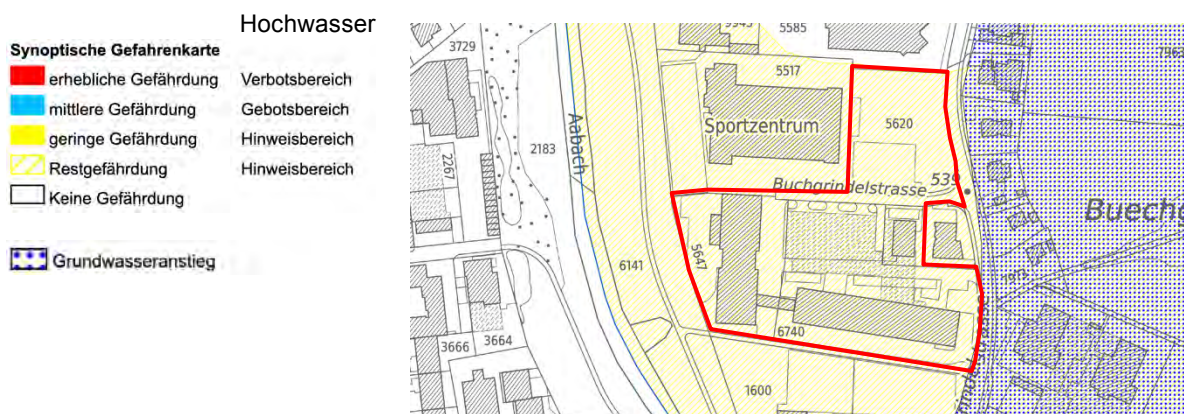
Gemäss der Gewässerschutzkarte des Kantons Zürich liegt der Gestaltungsplanperimeter im Gewässerschutzbereich Au.

¹² Gestützt auf den Bericht zur kantonalen Vorprüfung vom 13. Dezember 2021 sind keine spezifischen lärmrechtlichen Anforderungen in den GP Vorschriften gefordert.

Untergeschosse haben die Anforderungen der Gewässerschutzgesetzgebung zu erfüllen. Für die Projektierung ist insbesondere das Merkblatt «Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen» der kantonalen Baudirektion, AWEL (Februar 2019) massgebend. Es kann damit maximal ein Untergeschoss bis maximal 3 m unter das gewachsene Terrain erstellt werden.



Die öffentliche Auflage des Gewässerraums ist erfolgt. Der massgebende Abschnitt des Aabachs WAa_5 hält eine Gewässerraum von 93,1 m frei. Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist damit nicht betroffen.



Auf dem Areal des Gestaltungsplans wird eine Restgefährdung (gelb schraffierter Bereich) festgestellt, die keiner konkreten Schutzmassnahmen bedarf. Die Erdgeschosse der Bestandesbauten bleiben bestehen. Im Rahmen von kommenden

Bauprojekten werden mögliche Schutzmassnahmen bei Gebäudeöffnungen (insbesondere Lüftungsschächte, Türöffnungen, Tiefgarageneinfahrt etc.) weitergehend geprüft.

Auch der Planeintrag «Grundwasseranstieg» wird diesbezüglich in die Beurteilung der Massnahmen einbezogen. Aufgrund der Höhenverhältnisse im Areal sind Massnahmen insbesondere am Gebäude im Bau Feld 2 oder an der angrenzenden Umgebung zu prüfen.

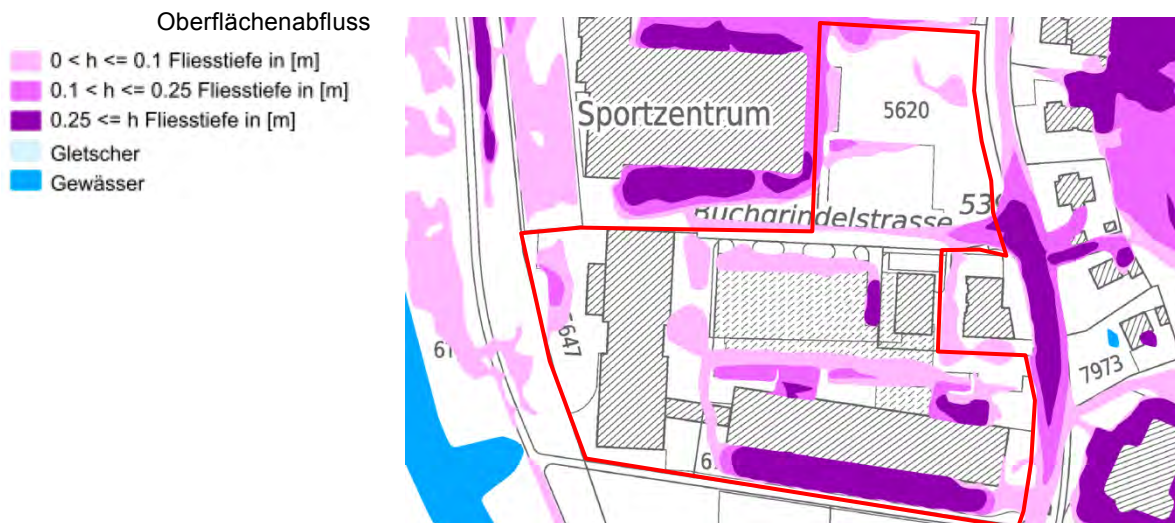


Abb. 20: Karte Oberflächenabfluss, www.maps.zh.ch, Februar 2022

Gemäss der vorliegenden Karte zum Oberflächenabfluss ist insbesondere das Gebäude in Bau Feld 2 betroffen. Allfällige Schutzmassnahmen sind auch in Zusammenhang mit dem Grundwasseranstieg ausserhalb des Areals zu bestimmen.

Beleuchtung Durch geeignete Massnahmen sind die ökologischen Beeinträchtigungen durch Aussenraumbelichtung so weit als möglich zu minimieren. Insbesondere ist das naheliegende Naturschutzgebiet vor entsprechenden Immissionen zu schützen. Die jeweiligen Massnahmen werden mit der Baueingabe und im Bewilligungsverfahren bestimmt.

4.5 Weiteres

Etappierung Die Etappierung der Baufelder 1 bis 4 ist frei. Für die Umsetzung der «Smarten Zelle» steht die Aufstockung und die Umbauten im Bau Feld 1 im Vordergrund. Auch für das Bau Feld 4 wurde bereits eine Machbarkeitsstudie erarbeitet. Die definitive Abfolge der einzelnen Projekte kann heute aber nicht festgelegt werden. Zur Sicherstellung der nötigen städtebaulichen und

aussenräumlichen Massnahmen, die auch im öffentlichen Interesse liegen, werden im Gestaltungsplan Bedingungen für verschiedene Etappierungsphasen festgelegt. Mit der Umsetzung einzelner Baufelder sind immer auch Massnahmen an der Umgebungsgestaltung vorzunehmen. Mit der Wohnnutzung ist auch die Gestaltung von Spiel- und Ruheflächen (Art. 47 BZO) verbunden.

Im Zusammenhang mit dem ersten massgebenden Bauvorhaben sind qualitätsbildende Freiraumelemente (Initialmassnahmen) umzusetzen:

- Wegweisende Einzelbäume entlang Buchgrindelstrasse
- Baumreihe entlang des «Espenwegs»
- Baumkorridor «Weidenweg»
- «gemeinschaftlicher Freiraum» (z.B. mit Pergola)
- Begrünte Überdachung der Abstellplätze für Personenwagen mit Regenwasserretention im «Gewerbehof»

Bereits in dieser ersten Etappe werden für die Nutzer im Areal (Beschäftigte, Bewohner, Kunden, Besucher) ausreichende, gut gestaltete und begrünte Aussenräume bereitgestellt. Die Nordseite des Baufeldes 2 kann ebenfalls bereits in einer ersten Bauetappe mit Aufenthaltsbereichen bei den Gebäudezugängen aufgewertet werden.

Bei einem Start im Baufeld 1 werden zudem der gesamte Fjordgarten und die weiteren umgebenden Aussenräume mitsamt der erforderlichen Spiel- und Ruheflächen zugunsten der Nutzenden gestaltet und das Erdgeschoss wird hinsichtlich des öffentlichen Fusswegs zurückgebaut.

Sollte in einer ersten Bauetappe ein Neubau im Baufeld 4 erstellt werden, wird aufgrund der erforderlichen Freiflächen (Art. 10 Abs. 2 GP-Vorschriften) auch bereits ein Teil des Fjordgartens umgesetzt und für die Beschäftigten als Aufenthaltsbereich gestaltet. Der Zugang zum Naturschutzgebiet wird im Rahmen der heutigen Möglichkeiten weiterhin gewährleistet. Eine Reduktion des Gebäudevolumens im Erdgeschoss des «Haus am Fjord» (Baufeld 1) und eine interne Neuorganisation aufgrund einer neuen Adressierung von Osten (Gewerbehof) wird in diesem Projektstand als baulich und wirtschaftlich unverhältnismässig beurteilt.

Die Zusammenhänge der einzelnen Bauvorhaben mit der Freiraumgestaltung sind in den GP-Vorschriften enthalten.

Mehrwertausgleich Das Verfahren zur Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs in die Bau- und Zonenordnung der Stadt Wetzikon läuft.

Betreffend der Teilrevision des Gestaltungsplans Aawisen wird der Mehrwertausgleich in einem städtebaulichen Vertrag (§ 19 Abs. 5 Mehrwertausgleichsgesetz) geregelt. Dieser ist zusammen mit der zugehörigen Mehrwertermittlung im Anhang 8 dieses Berichts enthalten.

5 VERFAHRENSABLAUF

5.1 Kantonale Vorprüfung

Erste kantonale Vorprüfung Gestützt auf das Schreiben ARE 21-1121 des Amtes für Raumentwicklung vom 14. Dezember 2021 basiert der Gestaltungsplan auf sorgfältig erarbeiteten Grundlagen. Das Ergebnis der Testplanung «Smarte Zelle» wurde in qualitativ hochstehende Richtprojekte sowie in die Gestaltungsplanvorlage überführt. Dem Gestaltungsplan wurde eine vorbildliche Auseinandersetzung mit den Themen Lokalklima und Energie zugeschrieben. Einzelne Inhalte waren aber auch noch zu schärfen resp. zu ergänzen, wie zum Beispiel.

- Sicherung von spezifischen Bestandteilen des Freiraumkonzepts
- Konkretisierende Bestimmungen zum Naturschutz / Lichtverschmutzung
- Hitzeminderung

Die entsprechenden Präzisierungen und Ergänzungen wurden vorgenommen.

Zweite kantonale Vorprüfung Die kantonale Baudirektion hat mit Schreiben ARE 22-1087 vom 7. Dezember 2022 zum überarbeiteten Stand des Gestaltungsplans Stellung genommen und damit die zweite kantonale Vorprüfung abgeschlossen. In diesem Zusammenhang wurde auch überprüft, inwiefern die Anliegen aus der ersten kantonalen Vorprüfung umgesetzt worden sind.

«Demnach wurde die Vorlage auf Grundlage der Beurteilung der städtischen Planungskommission und der kantonalen Vorprüfung überarbeitet. Die Anträge und Empfehlungen aus dem ersten Vorprüfbericht des ARE vom 13. Dezember 2021 wurden umfassend berücksichtigt und sachgerecht umgesetzt. Der Gestaltungsplan erweist sich in der vorliegenden Fassung als rechtmässig, zweckmässig und angemessen und kann unter Berücksichtigung eines verbleibenden Antrags genehmigt werden. Dieser Antrag betrifft das Thema Altlasten, welches im Planungsbericht zu ergänzen ist.»¹³

Gemäss telefonischer Besprechung vom 13. Dezember 2022 mit der zuständigen Bearbeiterin¹⁴ des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft genügt für den aktuellen Verfahrensstand des

¹³ Zitat aus Bericht zur zweiten kantonalen Vorprüfung ARE 22-1087, 7. Dezember 2022.

¹⁴ Kantonale Baudirektion Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft, Sektion Altlasten, Frau Silvia Moor

Gestaltungsplans die Feststellung, dass der gesamte Gestaltungsplanperimeter im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KbS) als belasteter Standort eingetragen ist (Standortnummer 0121/D.0034-000). Es sind jedoch keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten. Ebenso ist das Areal im Altlastenverdachtsflächen-Kataster bezeichnet. Soweit massgebliche Bodenverschiebungen vorgenommen werden, ist im Baubewilligungsverfahren das kantonale Altlastenverfahren durchzuführen. Der vorgehend genannte Antrag wird damit erfüllt.

5.2 Kommunale Vorprüfung

Erste kommunale Vorprüfung Mit Beschluss vom 10. Januar 2022 hat der Planungsausschuss Wetzikon die kommunale Vorprüfung abgeschlossen und entsprechend Stellung genommen.

Demnach weist die Richtprojekte und das Freiraumkonzept als Grundlage für den Gestaltungsplan hohe Qualitäten auf. Die Qualitäten werden grösstenteils gesichert. Unter Vorbehalt der geforderten Überarbeitungen und der Berücksichtigung der Auflagen und Empfehlungen des kantonalen Amtes für Raumentwicklung (Vorprüfungsbericht vom 13. Dezember 2021) kann der Teilrevision des Gestaltungsplans aus Sicht des Planungsausschusses zugestimmt werden.

Folgende Auflagen, Empfehlungen und Hinweisen aus der kommunalen Vorprüfung wurden in der Stellungnahme festgehalten:

- Die Abstandssituation gegenüber dem Naturschutzgebiet bedarf der Zustimmung des Parlaments.
- Die Freiraumelemente gemäss Art. 17 Abs. 2 sollen mit dem ersten massgeblichen Bauvorhaben sichergestellt werden.
- Der «gemeinschaftliche Freiraum» soll mit dem ersten massgeblichen Bauvorhaben realisiert und die betroffenen Aussenparkplätze reduziert werden.
- Die Anforderungen des städtischen Energieplans sowie strengere übergeordnete Vorgaben im Energiebereich müssen eingehalten werden.

Der Gestaltungsplan wurde entsprechend angepasst.

Zweite kommunale Vorprüfung Gemäss dem Protokoll der Planungskommission vom 29. September 2022 erfüllt der vorliegende Entwurf der Teilrevision des Gestaltungsplans die zentralen Auflagen der ersten kantonalen Vorprüfung und der Stadtbildkommission. Insbesondere wurden die Elemente der Aussenraum- und Grünraumgestaltung

präzisiert und deren Umgang in Bezug auf die Etappierung in den Vorschriften gesichert (Initialmassnahmen). Ebenfalls positiv gewertet wurden die Bestimmungen, welche die Aussenraumgestaltung gegenüber dem Naturschutzgebiet sicherstellt.

5.3 Öffentliche Auflage und Anhörung

Verfahren Der 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.

Bericht zu den Einwendungen Der Umgang mit den Einwendungen ist in einem eigenständigen Bericht dokumentiert. Gestützt auf § 7 Abs. 3 PBG wird über die nicht berücksichtigten Einwendungen gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden. Der genannte 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. Die Projektverfasserin hat sich mit den Einwendungen auseinandergesetzt und der Planungskommission Wetzikon einen Vorschlag für die Behandlung unterbreitet. Die Planungskommission hat den Umgang mit den Einwendungen am 31. Januar 2023 und 14. März 2023 beraten und ihre Stellungnahme ausgestellt.

Hinsichtlich der vorhandenen Platzverhältnisse, welche im Vollausbau höchstens die minimale Parkplatzzahl gemäss städtischer Parkplatzverordnung zulassen, und dem Umstand, dass

nur ein Untergeschoss (3 m unter Terrain) erstellt werden darf, wird die Forderung nach einer minimalen Parkplatzzahl grundsätzlich erfüllt. Die geforderten Qualitäten hinsichtlich der Hitzeminderung, «Schwammstadt» und Entsiegelung können auch mittels anderer Massnahmen erreicht werden.

Um der Bildung einer Hitzeinsel beim Gewerbehof und beim gemeinschaftlichen Freiraum entgegenzuwirken und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen, sind unter anderem folgende Massnahmen und im Gestaltungsplan zu sichern:

- Überdachung der Parkplätze beim «Gewerbehof»
- ökologisch wertvolle Begrünung der Parkplatzüberdachung mit Regenwasser-Retention
- möglichst grosse Flächen entsiegeln und begrünen
- Bei einer Reduktion der Anzahl Parkplätze gegenüber der in der Parkplatzverordnung verlangten minimalen Anzahl Parkplätze (mittels Mobilitätskonzept gem. Art. 14 Abs. 7 GPV) müssen zuerst die oberirdischen Parkplätze im Gewerbehof reduziert werden.

Die Planungskommission empfiehlt, dass die oberirdischen Parkplätze bewirtschaftet werden (inkl. Zufahrt und Gebühren). Des Weiteren wurde die Abteilung Tiefbau beauftragt, die Realisierung einer Bushaltestelle an der Buchgrindelstrasse überprüfen.

Umsetzung Einwendungen

Hinsichtlich den eingegangenen Einwendungen und der Beurteilung der Planungskommission wurden insbesondere folgende Anpassungen an den Unterlagen des Gestaltungsplan vorgenommen:

- Gestaltung «Gewerbehof» (Überdachung, Begrünung, Retention) gemäss Vorgaben Planungskommission, inkl. Zusammenhang mit Mobilitätskonzept
- Überdachung von allfälligen, oberirdischen Fahrzeug-Abstellplätzen (Überdachung, Begrünung, Retention) im Baufeld 4 und Sichtschutzbepflanzung gegenüber Buchgrindelstrasse bei Erweiterung der heutigen Anzahl Abstellplätze
- Wegbreite von der Arkade bis zum Aabach min. 3 m
- Parkplatzbewirtschaftung

Seitens der Eigentümerschaft werden die gestellten Anforderungen erfüllt. Zusätzlich werden die Überdachungen von Abstellplätzen für Personenwagen mit Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ausgestattet. Bei einem Rückbau der Überdachungen im «Gewerbehof» wird die entstehende Fläche zugunsten

des Aufenthalts gestaltet und der Situation entsprechend begründet.

Bereits heute werden mit Ausnahme von wenigen Besucher-/IV-Parkplätzen sämtliche sich auf dem Areal befindlichen Parkplätze bewirtschaftet. Dies soweit sie nicht aufgrund von Dienstbarkeiten Dritten unentgeltlich überlassen werden müssen. Für frei zugängliche Parkplätze werden Gebühren entsprechend der Tarife der Stadt Wetzikon angewandt. Die Einhaltung wird zudem bereits heute im Rahmen eines Parkplatz-Managements täglich kontrolliert und bei Zuwiderhandlung mit Bussen sanktioniert.

A ANHANG

A1 Richtprojekt Architektur / Städtebau

A2 Machbarkeitsstudie Kiesplatz

A3 Freiraumkonzept

A4 Lärmgutachten

A5 Verkehrsgutachten (Stand kantonale Vorprüfung)

A6 Berechnung Fahrzeugabstellplätze (Stand öffentliche Auflage)

A7 Impulsberatung Amt für Verkehr

A8 Städtebaulicher Vertrag mit Mehrwertermittlung



A1 Richtprojekt Architektur / Städtebau

Haus am Fjord

Richtprojekt

06. Mai 2021

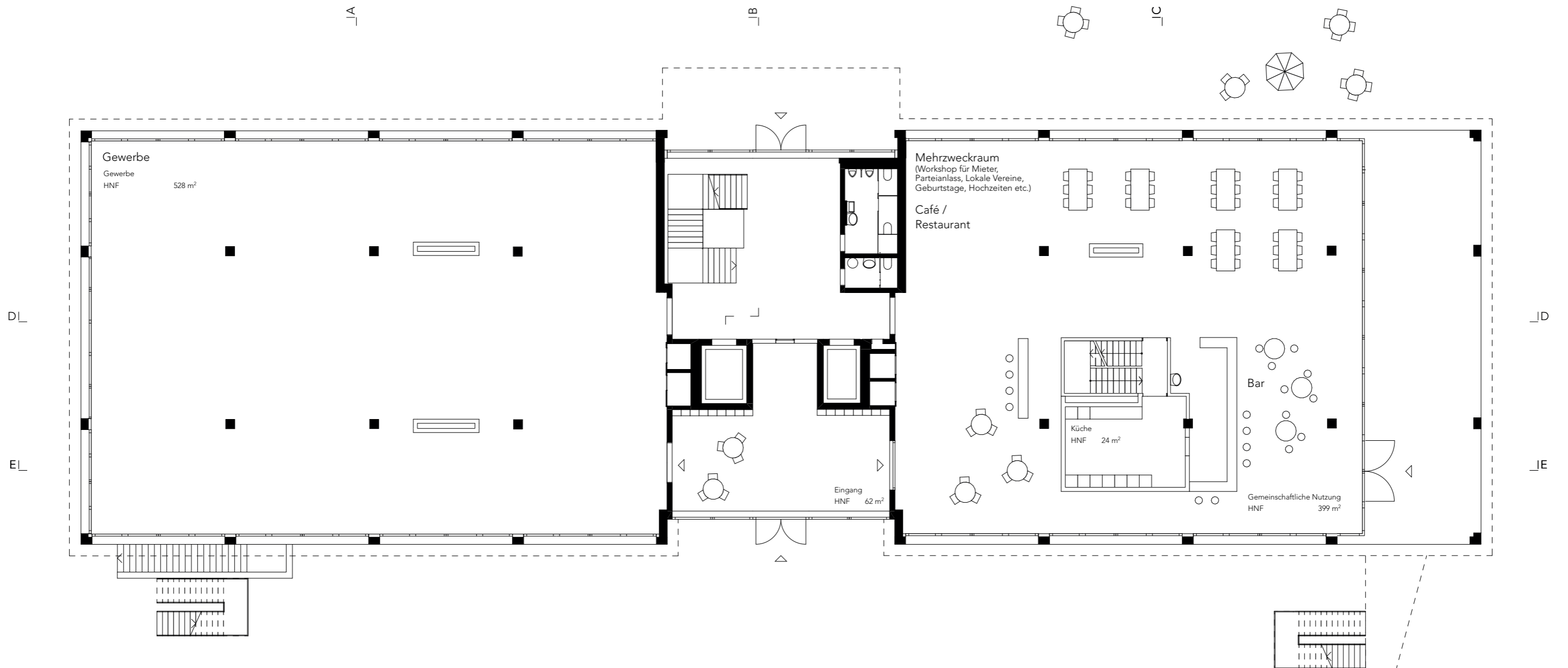
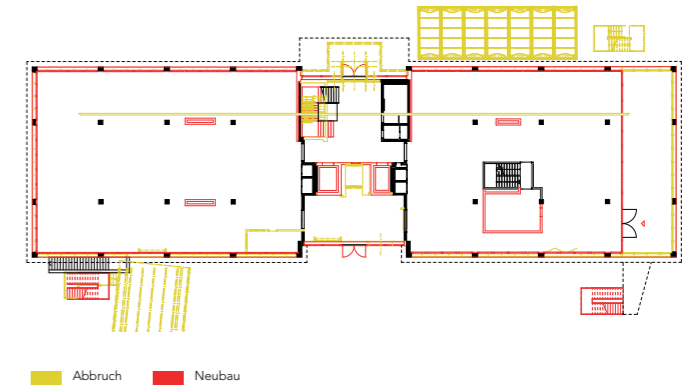
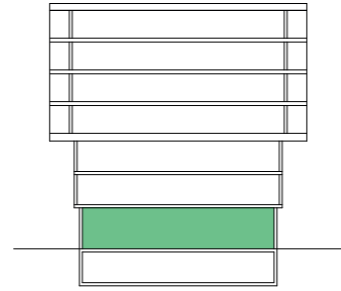
Inhalt

1_Visualisierung	_____	S.4
2_Grundrisse 1:200	_____	S.5
3_Schnitte 1:200	_____	S.14
4_Fassaden 1:200	_____	S.19

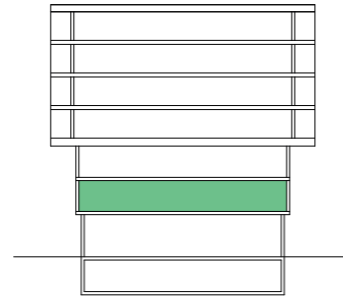


2_Grundrisse 1:200

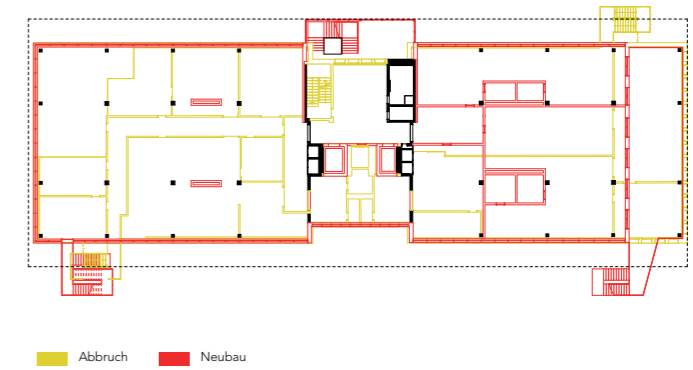
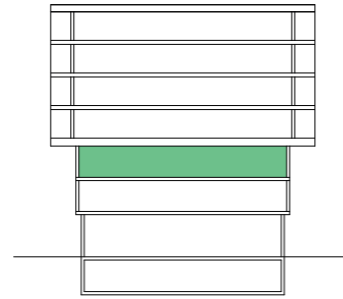
Grundriss Erdgeschoss 1:200



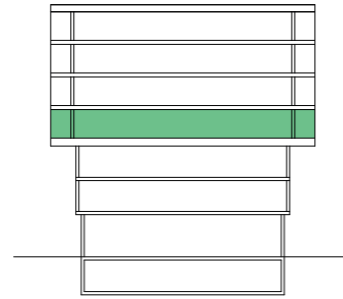
Grundriss 1. Obergeschoss 1:200



Grundriss 2. Obergeschoss 1:200



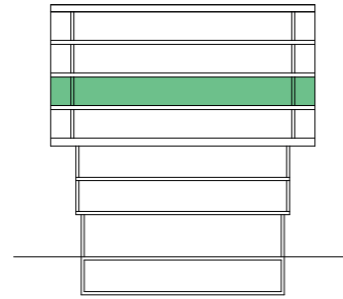
Grundriss 3. Obergeschoss 1:200



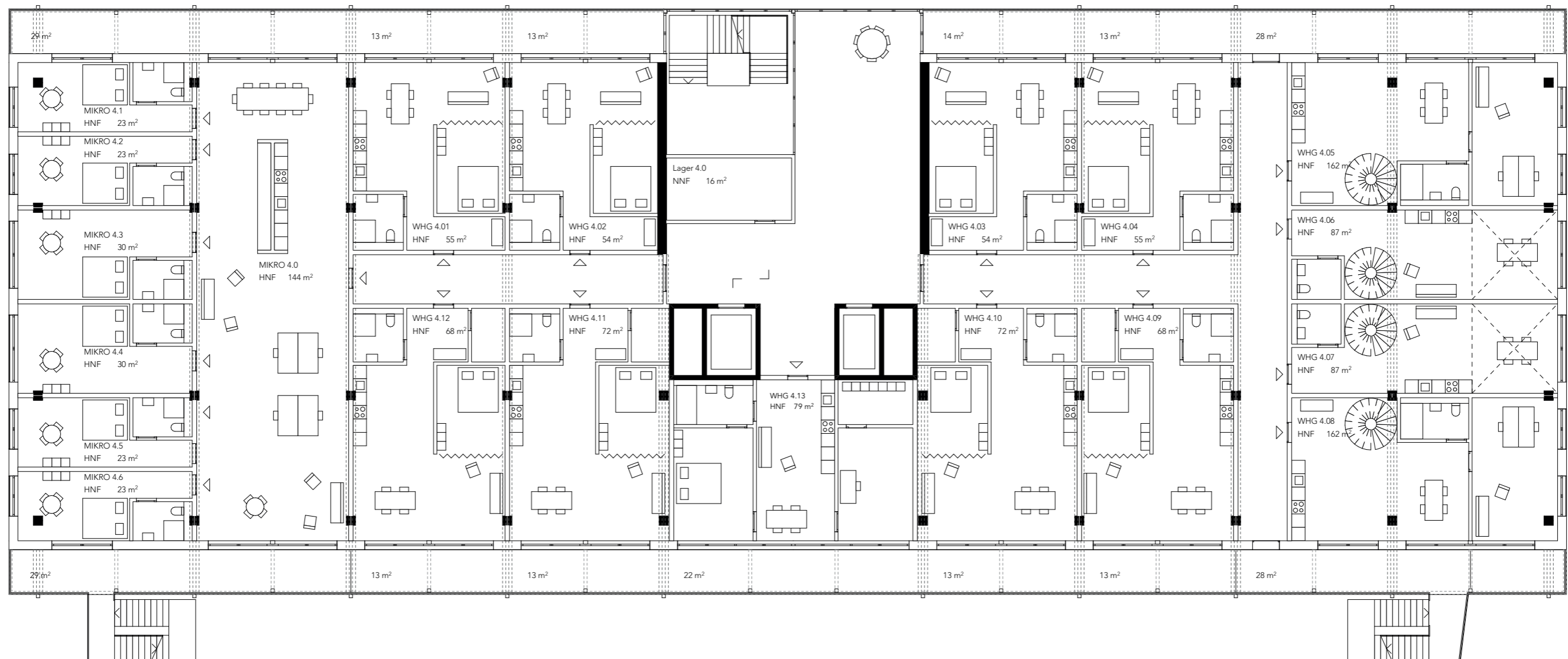
Abbruch Neubau



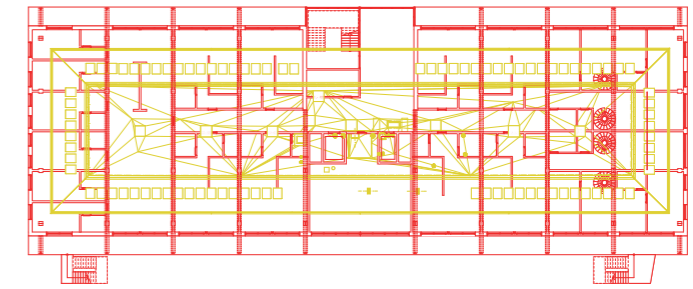
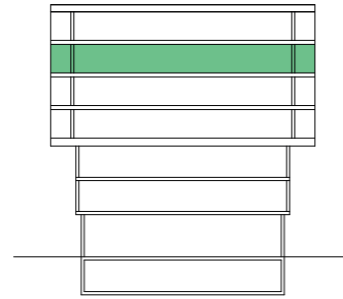
Grundriss 4. Obergeschoss 1:200



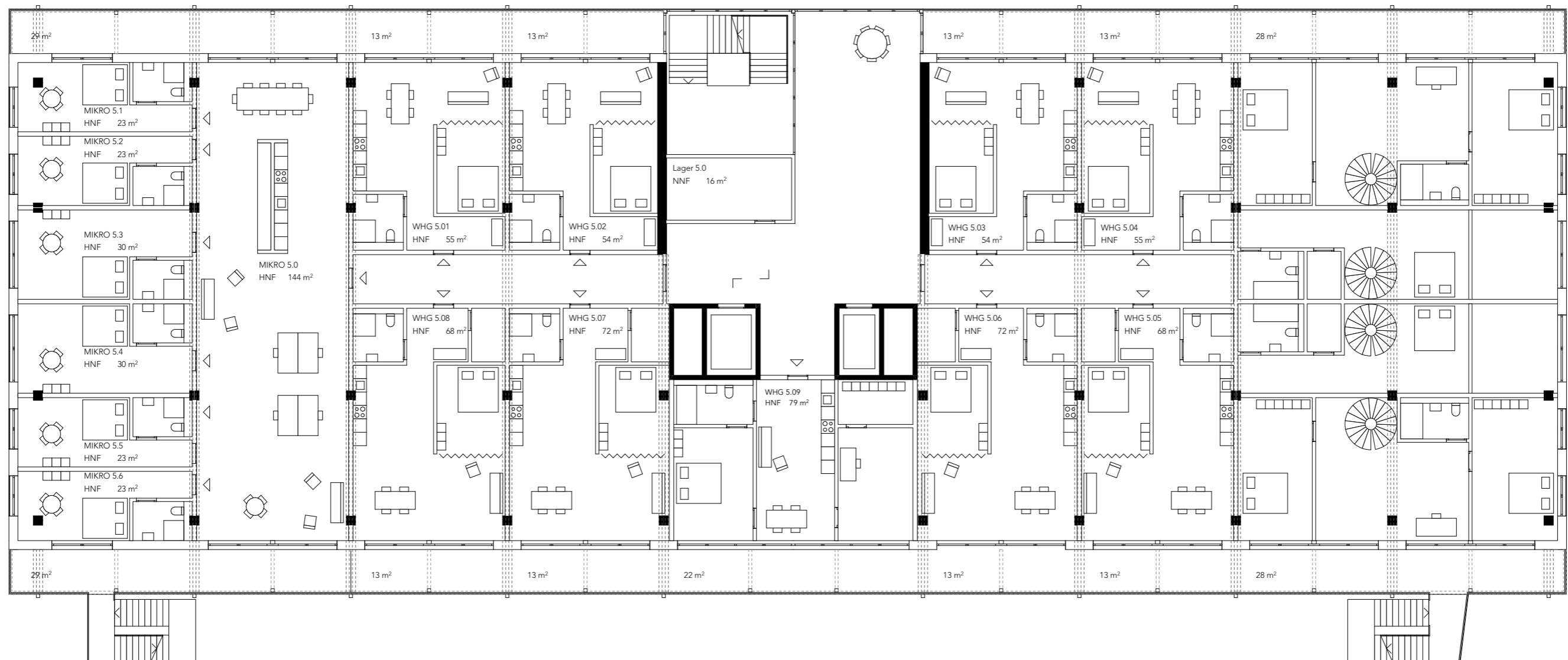
Abbruch Neubau



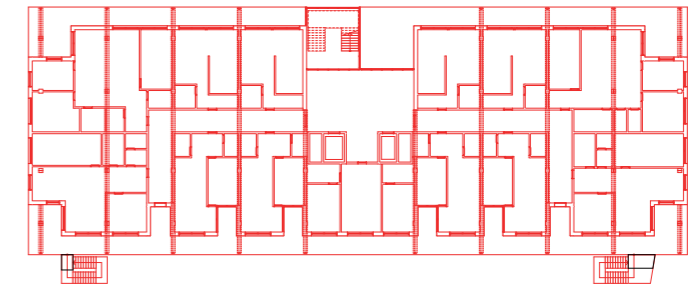
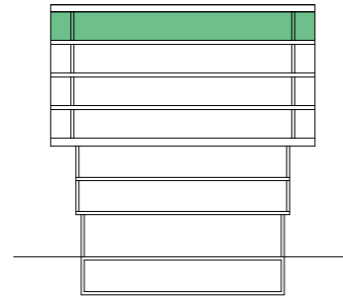
Grundriss 5. Obergeschoss 1:200



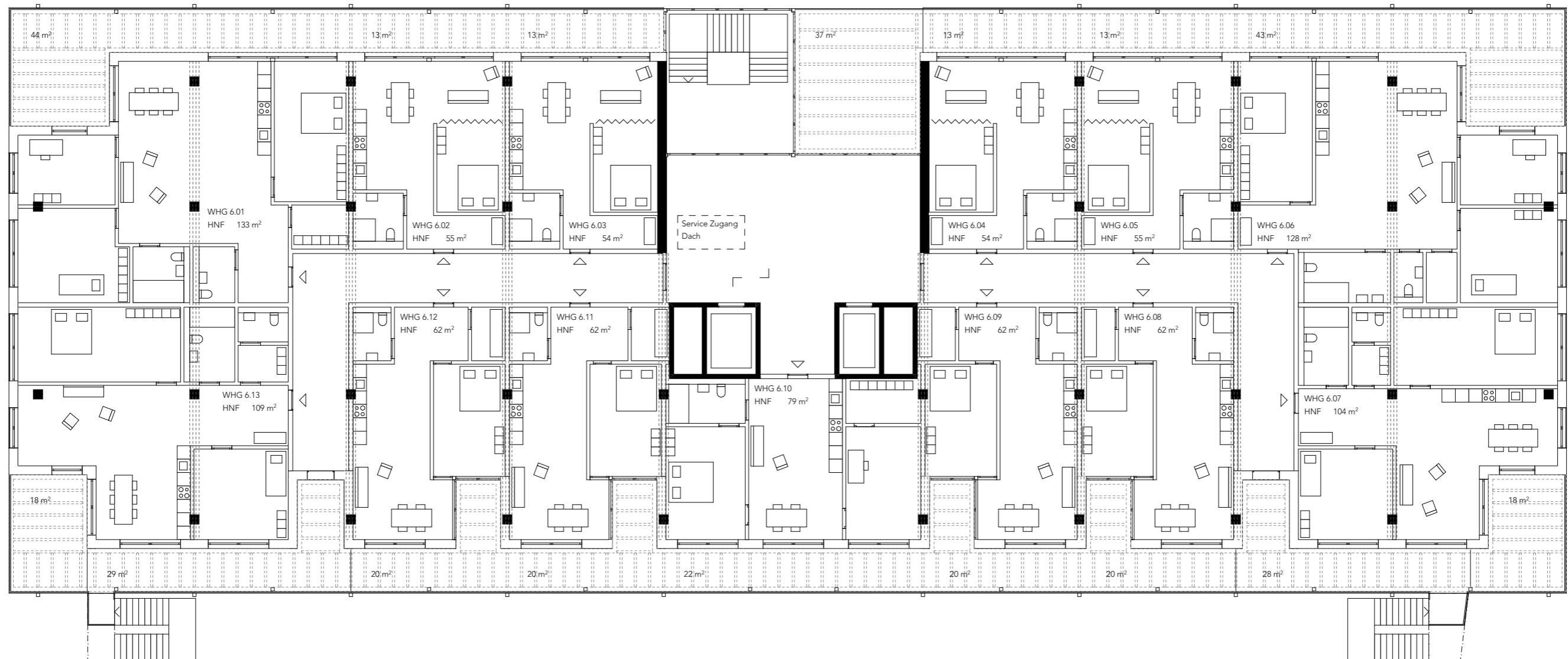
Abbruch Neubau



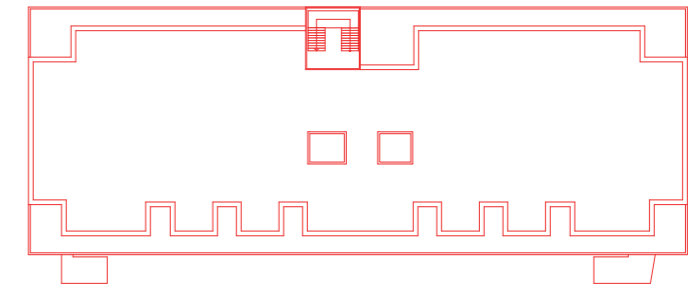
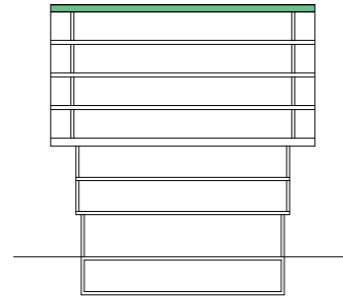
Grundriss 6. Obergeschoss 1:200



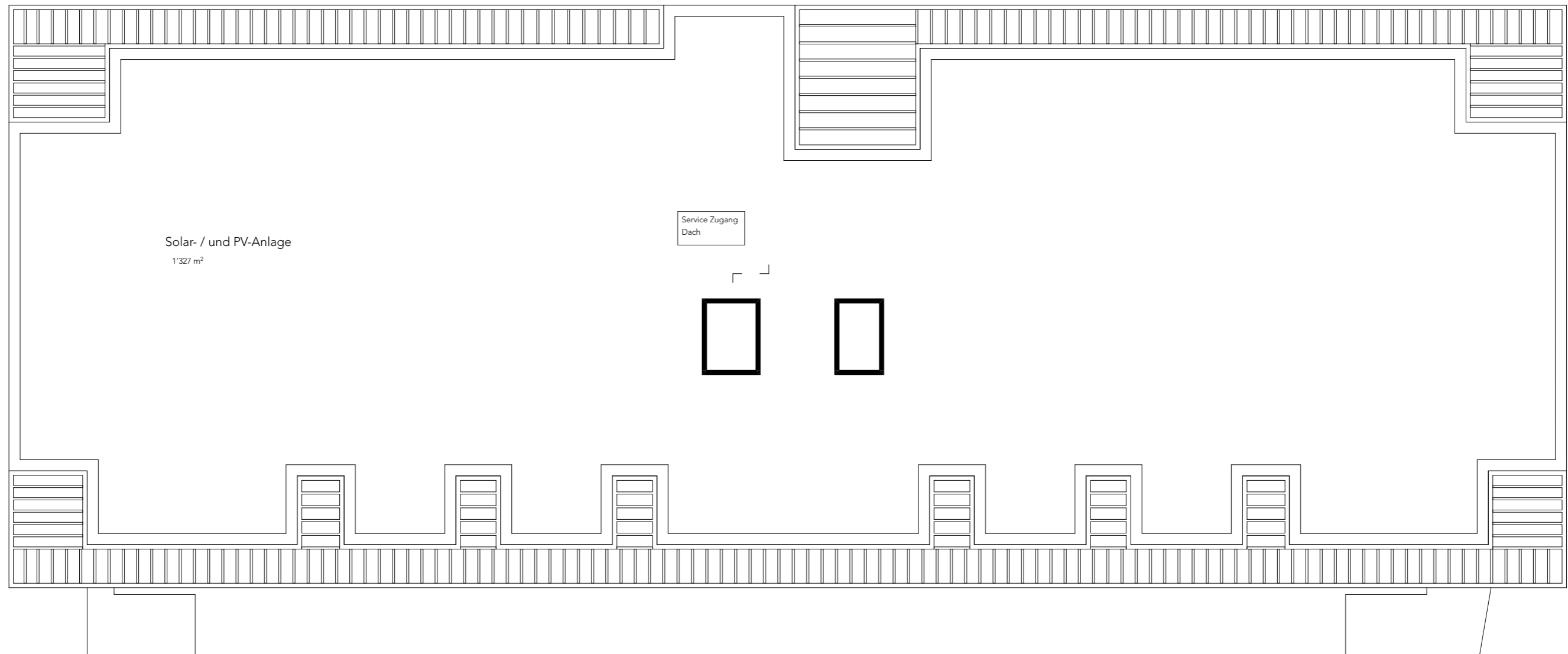
Abbruch Neubau



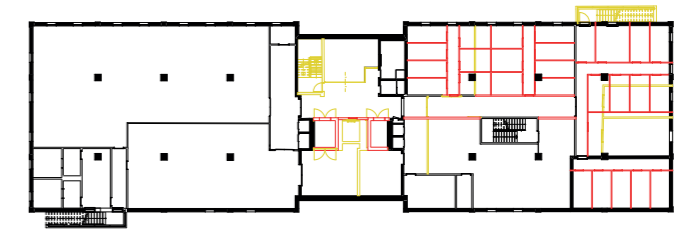
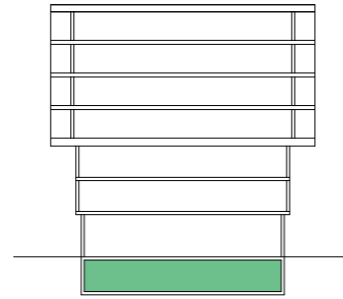
Grundriss Dach 1:200



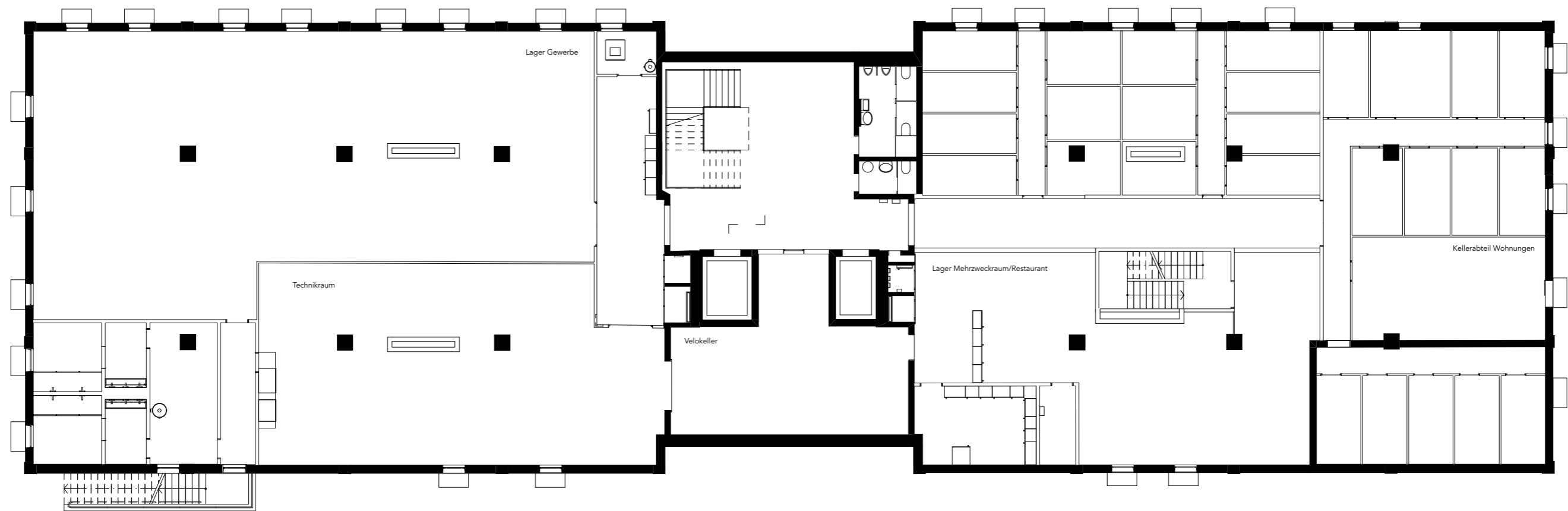
Abbruch Neubau



Grundriss Untergeschoss 1:200



Abbruch Neubau

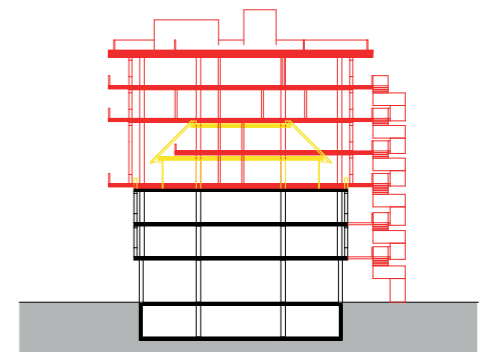


3_Schnitte

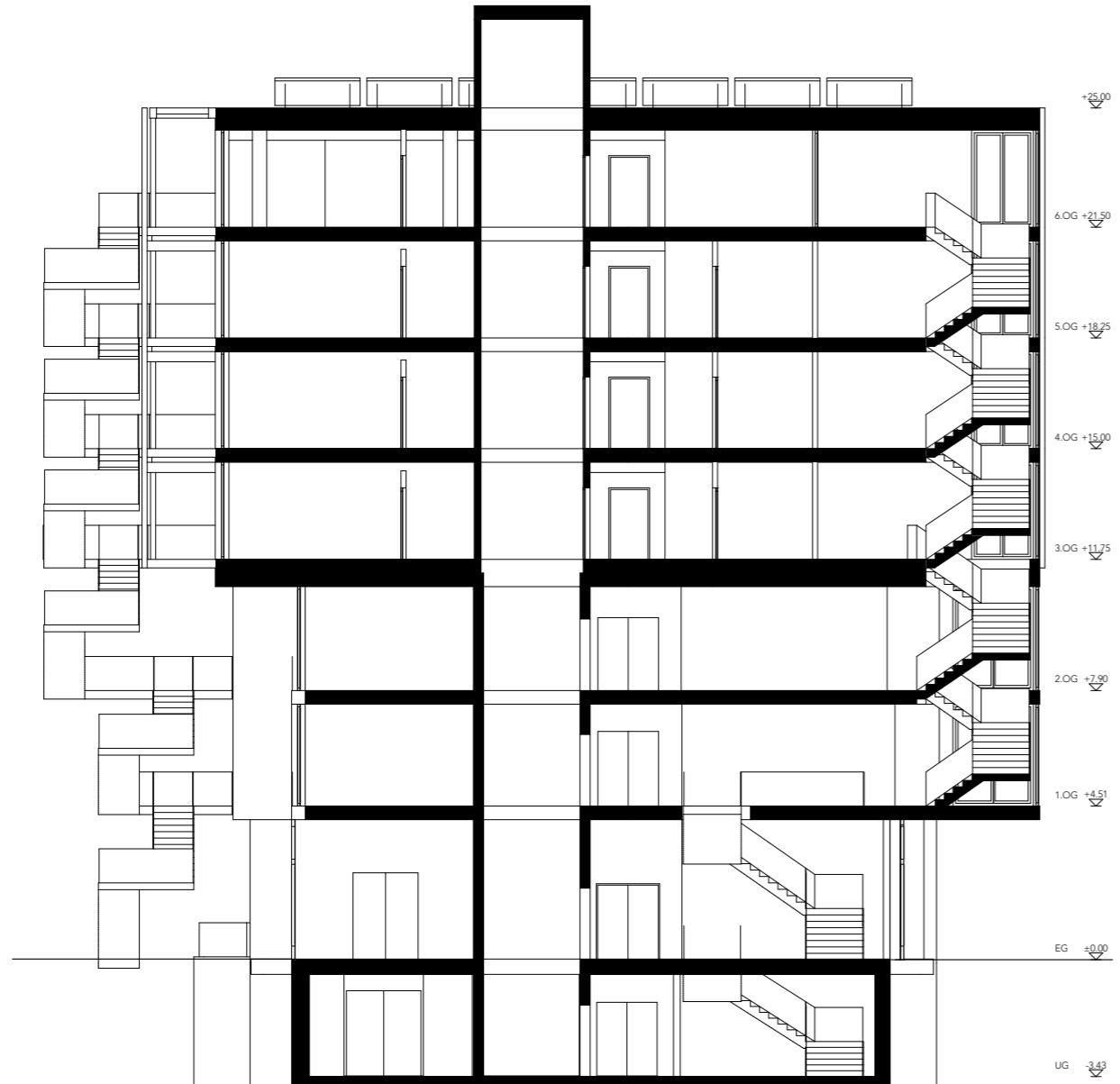
Schnitt A 1:200



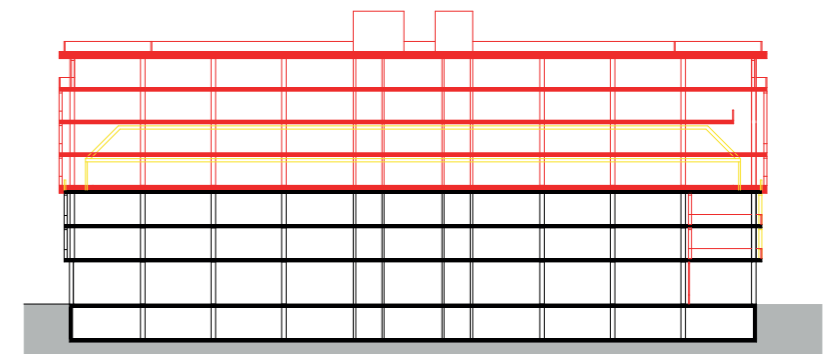
Abbruch Neubau



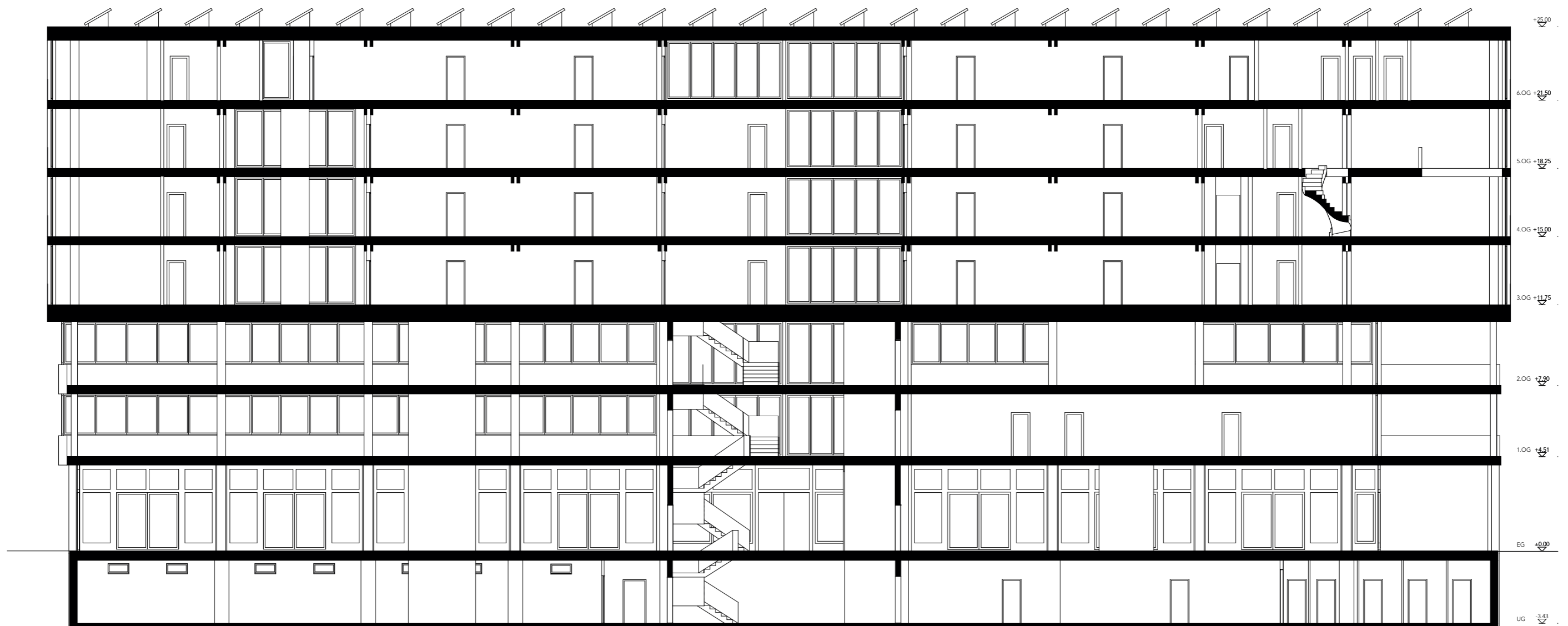
Schnitt B 1:200



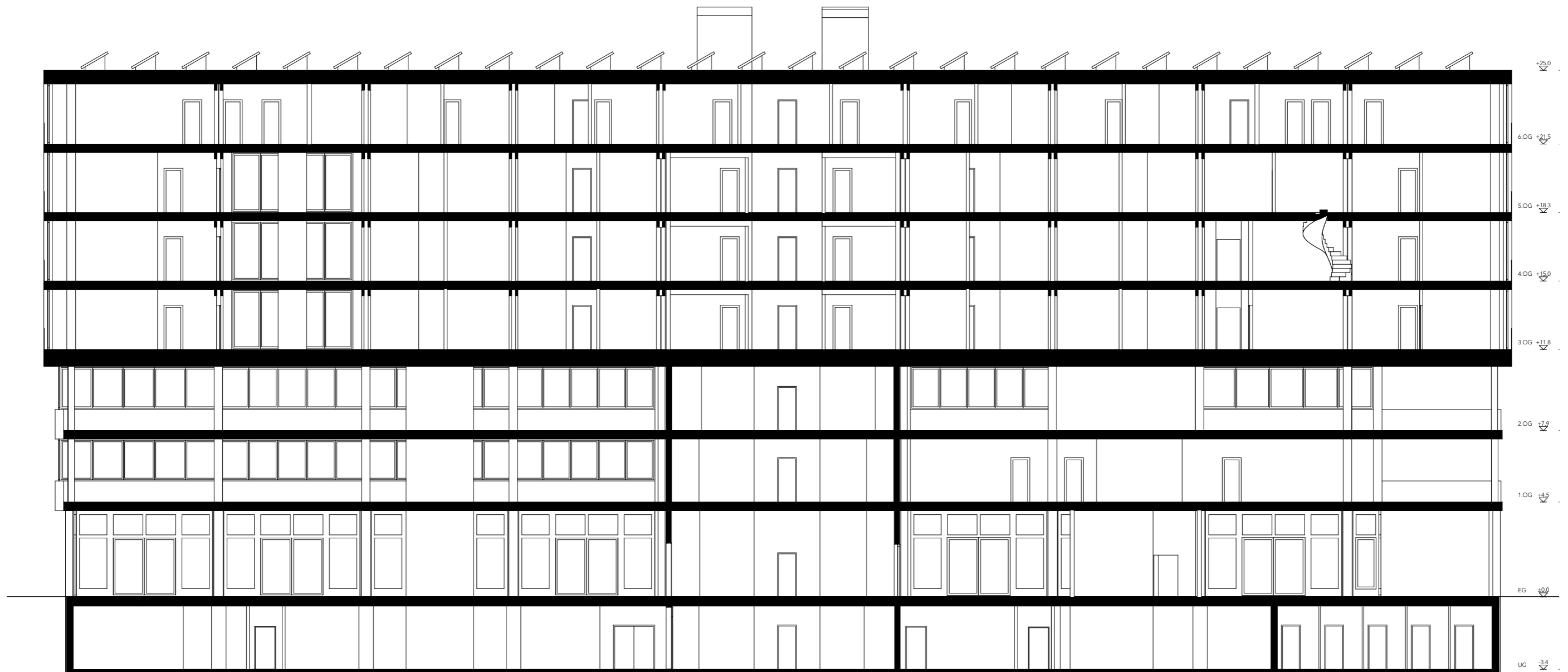
Schnitt D 1:200



Abbruch Neubau



Schnitt E 1:200



4_Fassaden

Ostfassade 1:200



Nordfassade 1:200



Westfassade 1:200



Südfassade 1:200





A2 Machbarkeitsstudie Kiesplatz

**Gewerbehaus
Kiesplatz**

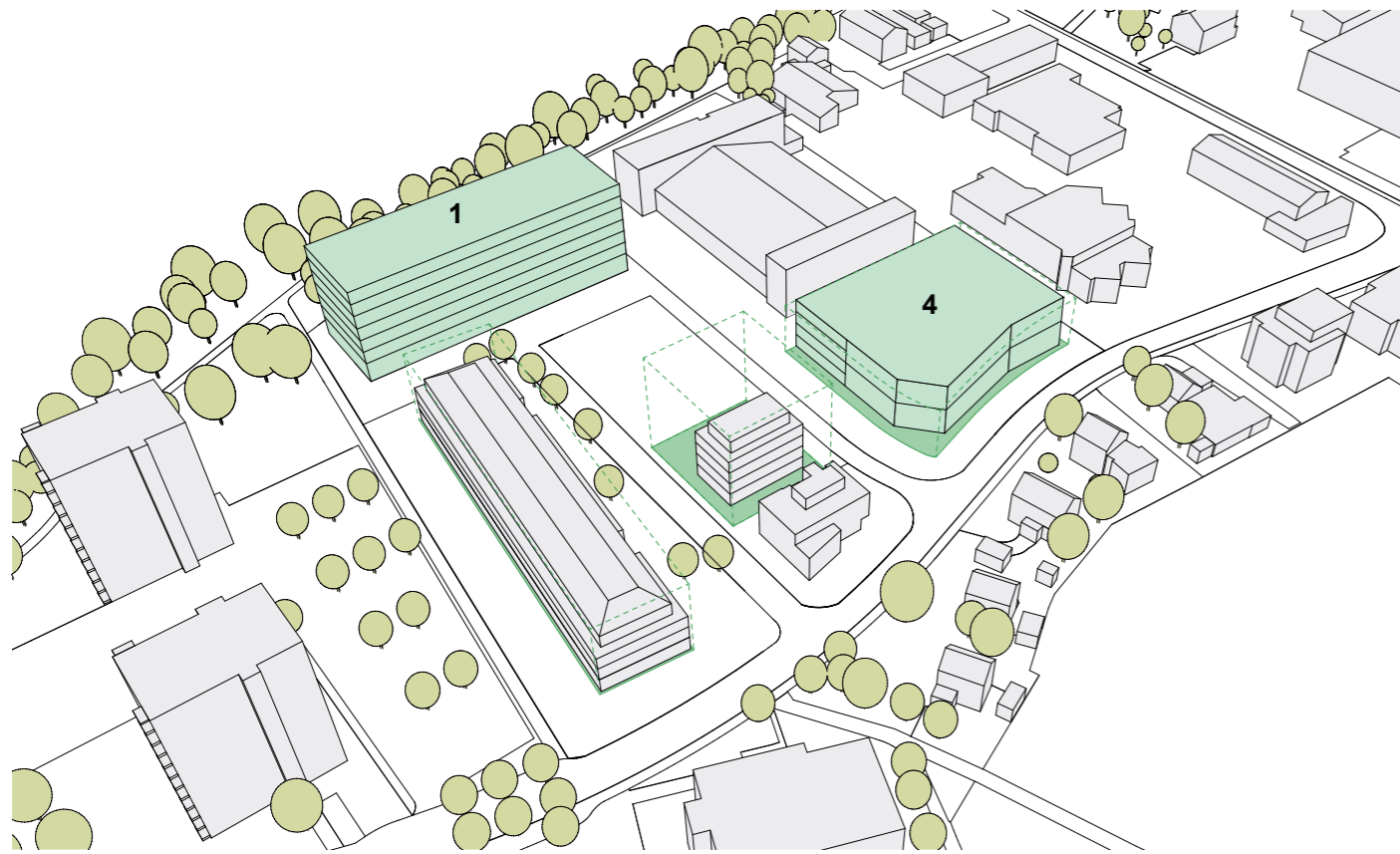
Machbarkeitsstudie

04. Juli 2022

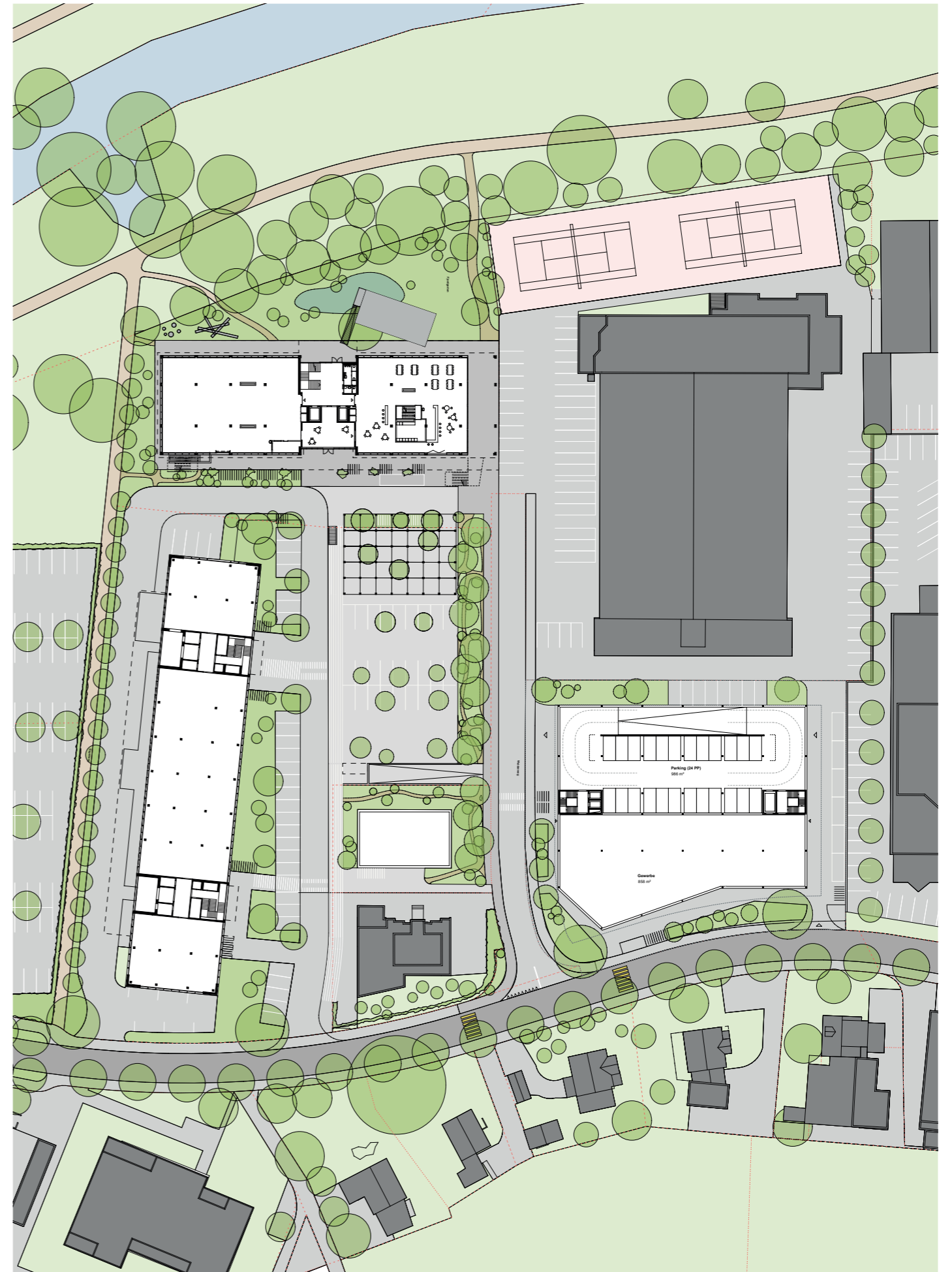
Inhalt

- 1 Situation / Axonometrie _____ S.3
- 2 Visualisierungen _____ S.4
- 3 Projektpläne _____ S.5

1 Situation / Axonometrie



Baufelder 1 und 4 realisiert



Situation 1:1000

2 Visualisierungen

(Schematische Darstellung Volumetrie. Stand Machbarkeitsstudie)



Blick Richtung Westen – Buchgrindelstrasse

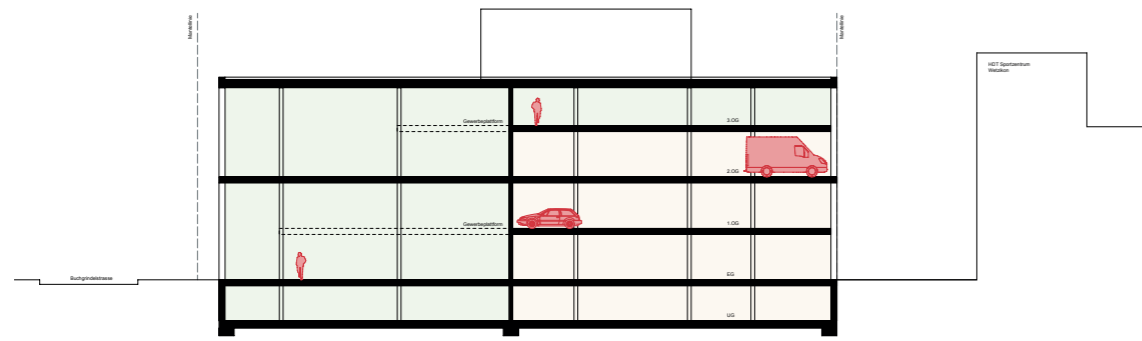


Blick Richtung Weidenweg Haus am Fjord von Buchgrindelstrasse

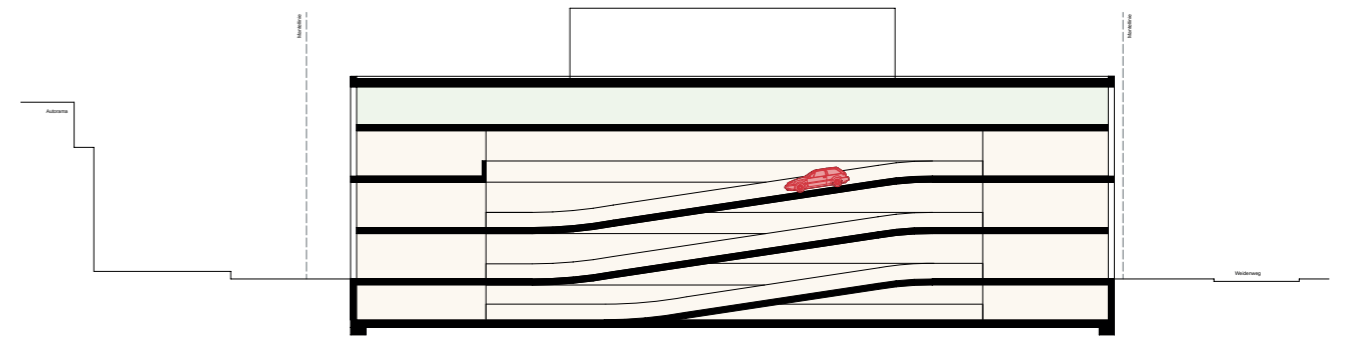


Blick Richtung Osten – Buchgrindelstrasse und Mündung Weidenweg

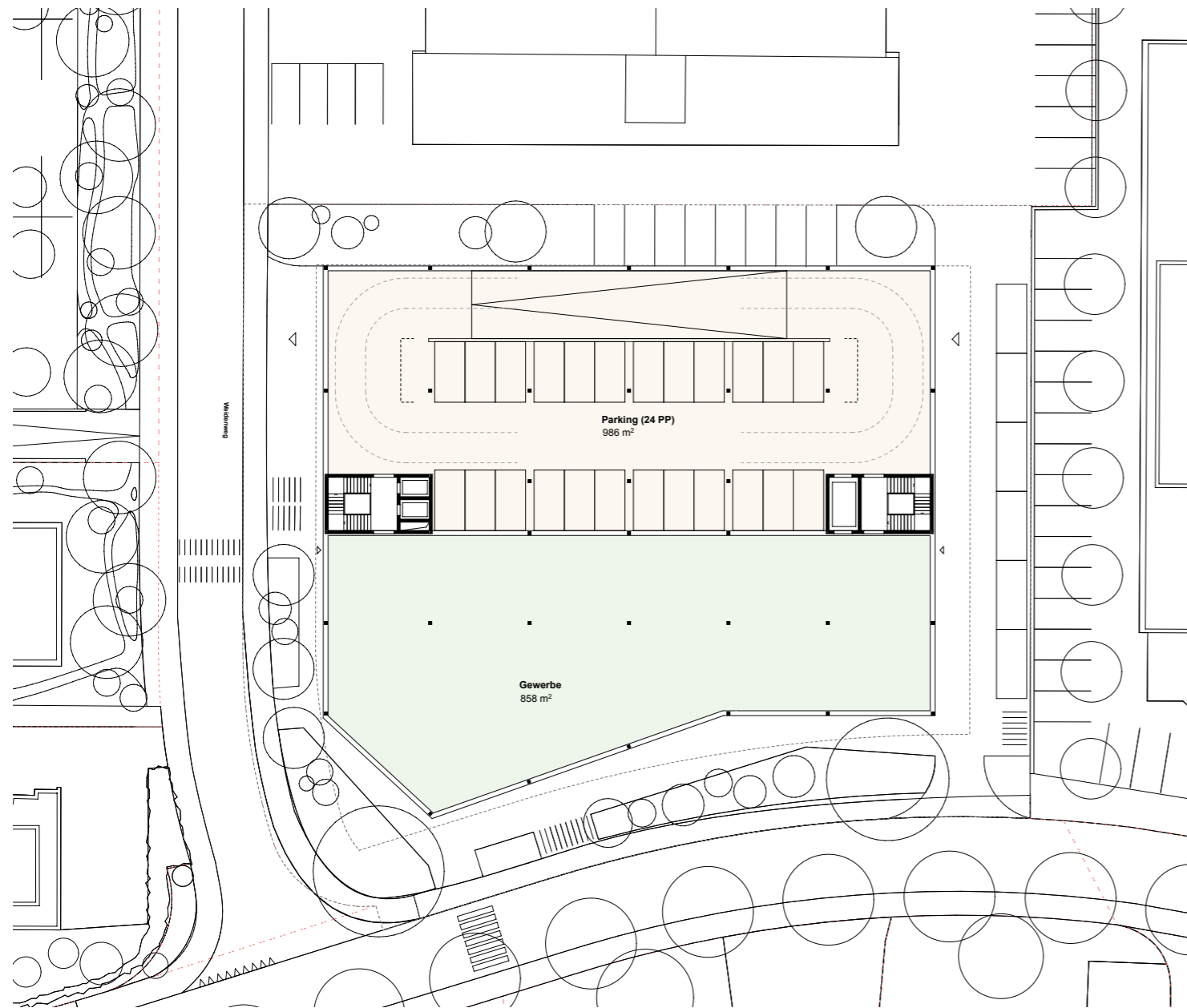
3 Projektpläne



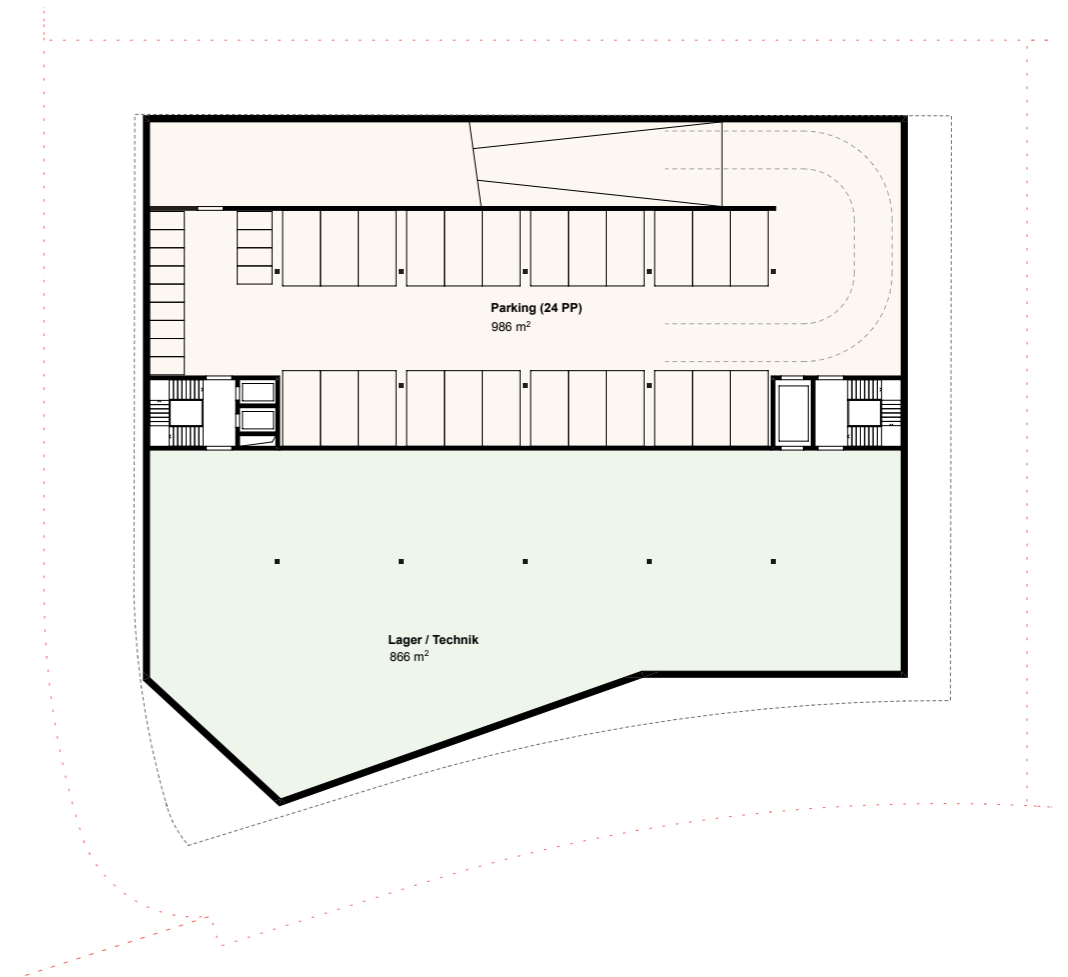
Schnitt 1 / 1:500



Schnitt 2 (Rampe Parking) / 1:500



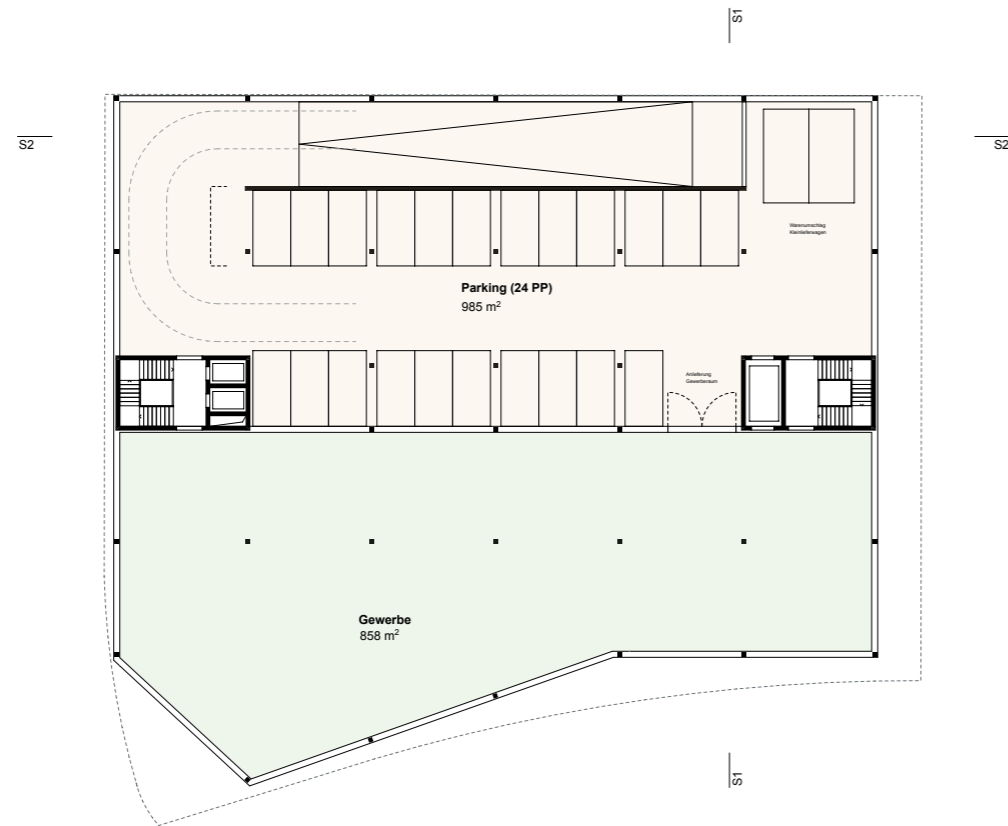
Erdgeschoss / 1:500



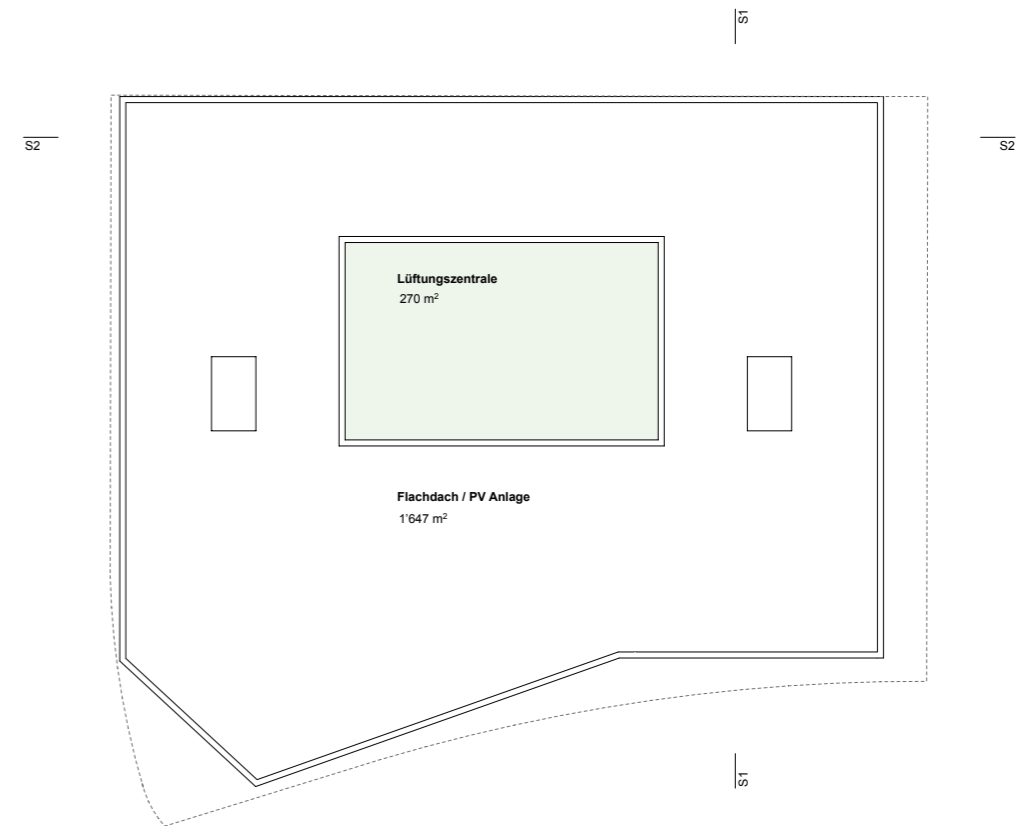
Untergeschoss / 1:500



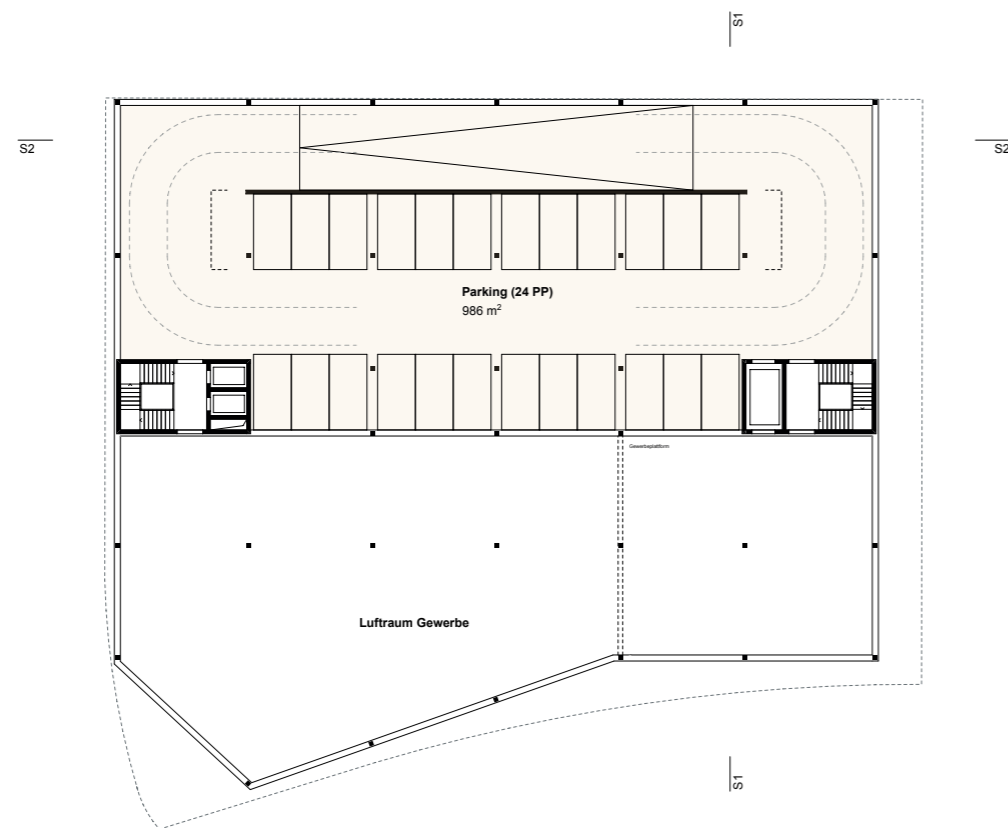
3 Projektpläne



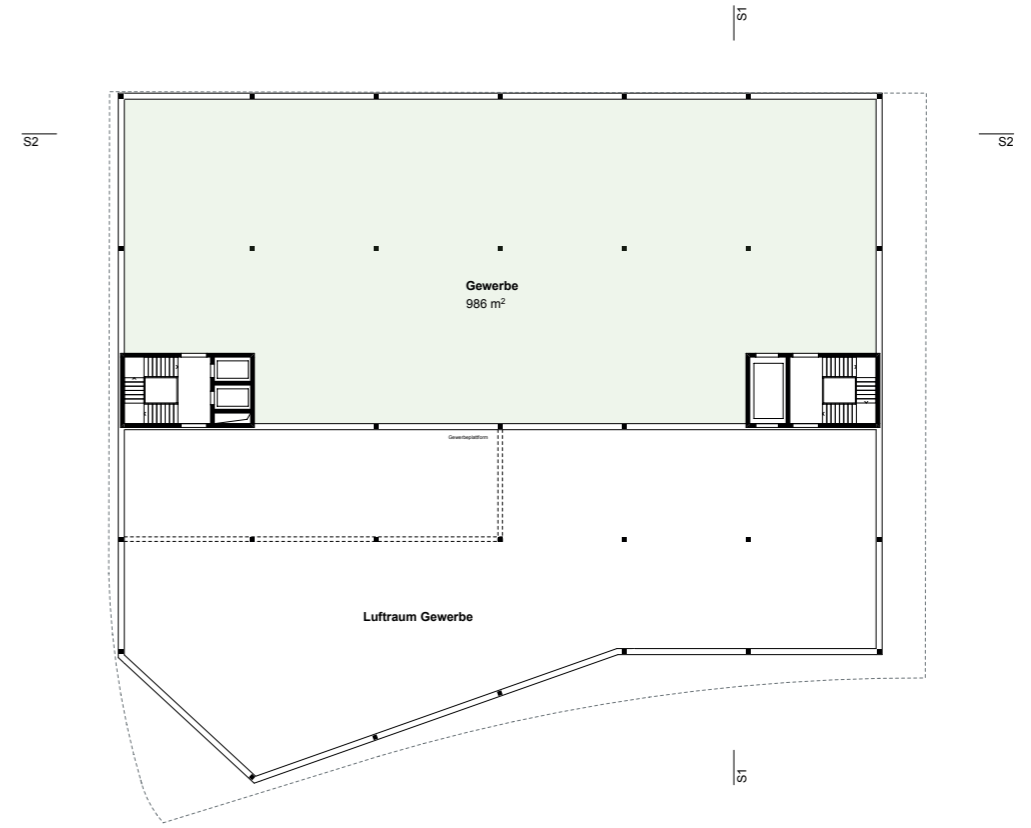
2. Obergeschoss



Dachgeschoss



1. Obergeschoss / 1:500

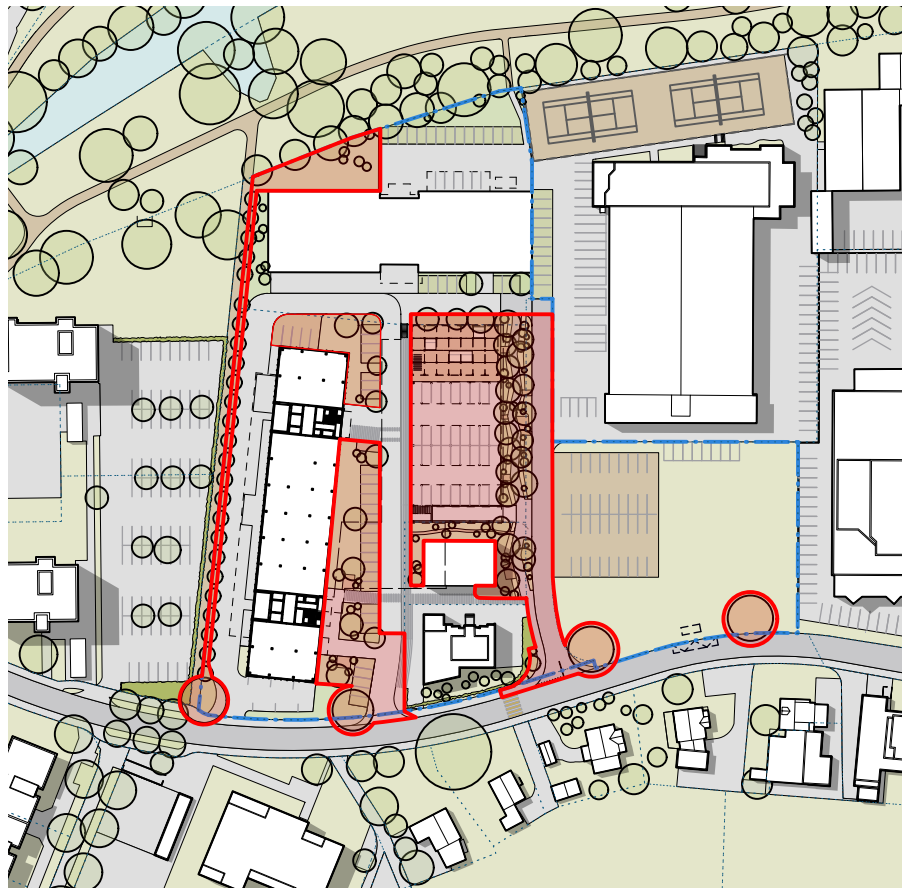


3. Obergeschoss / 1:500

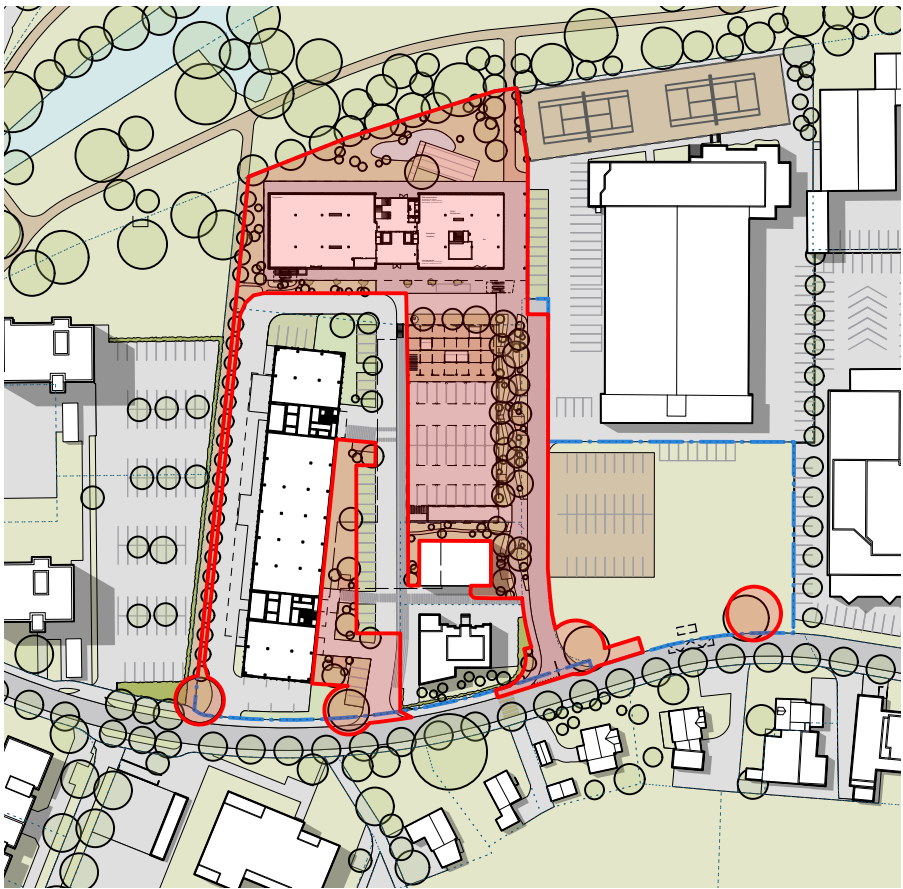




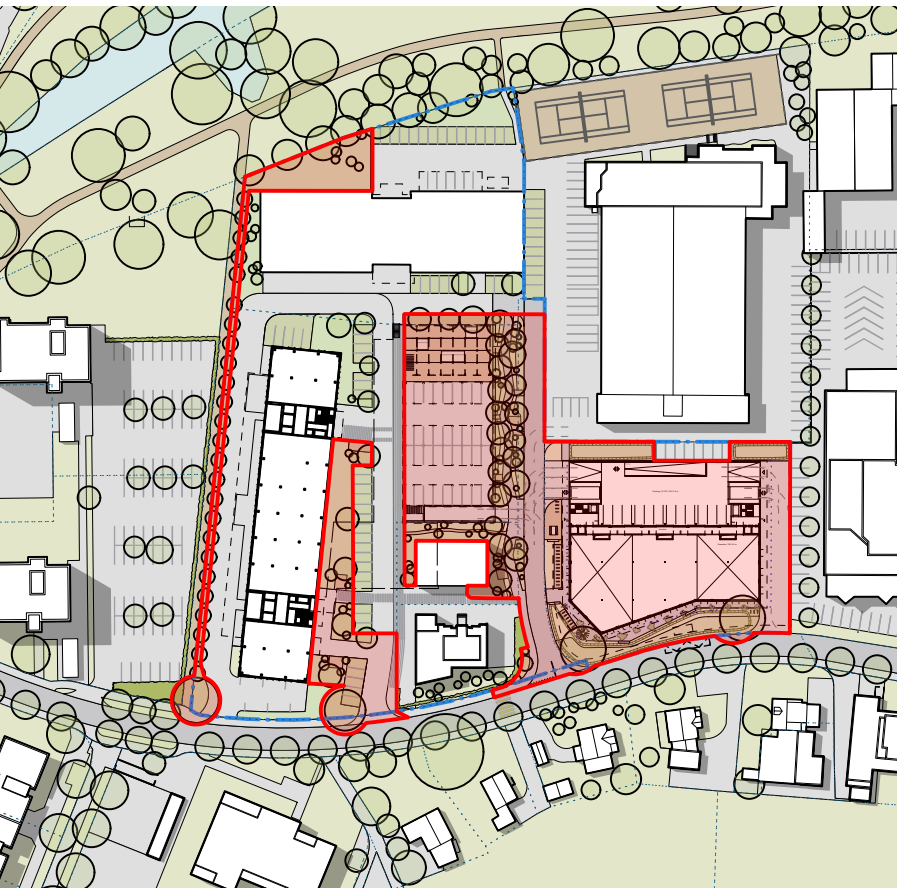
A3 Freiraumkonzept



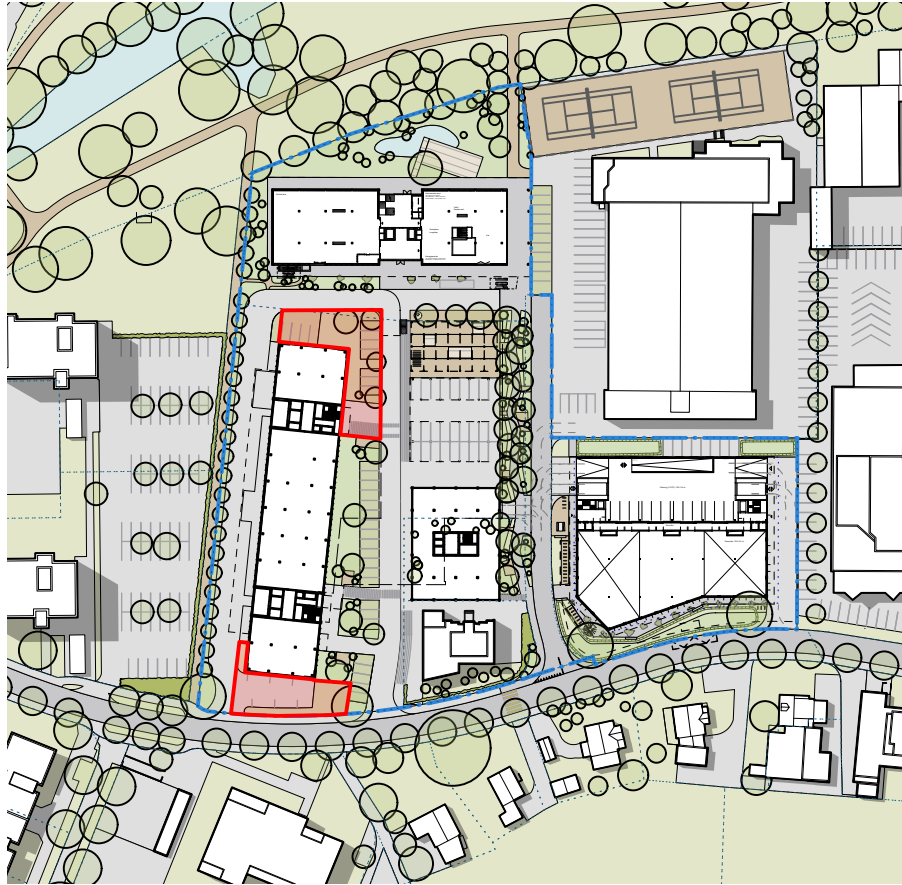
Initialmassnahmen



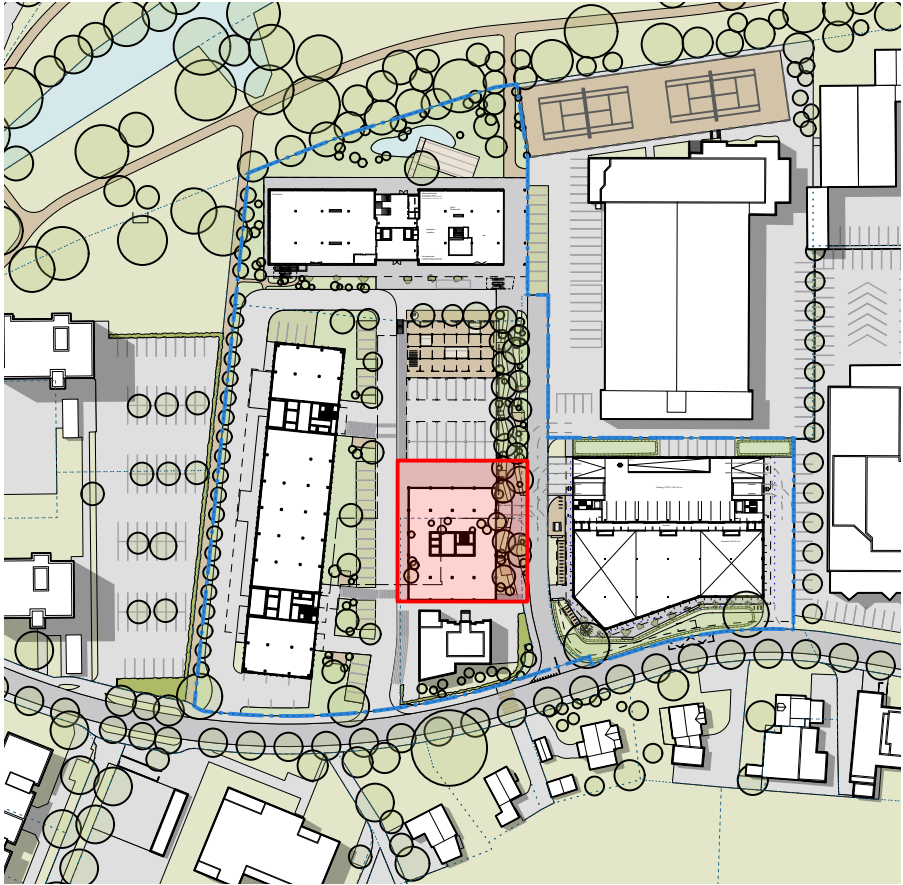
Szenario 1: Start Baufeld 1, inkl Initialmassnahmen



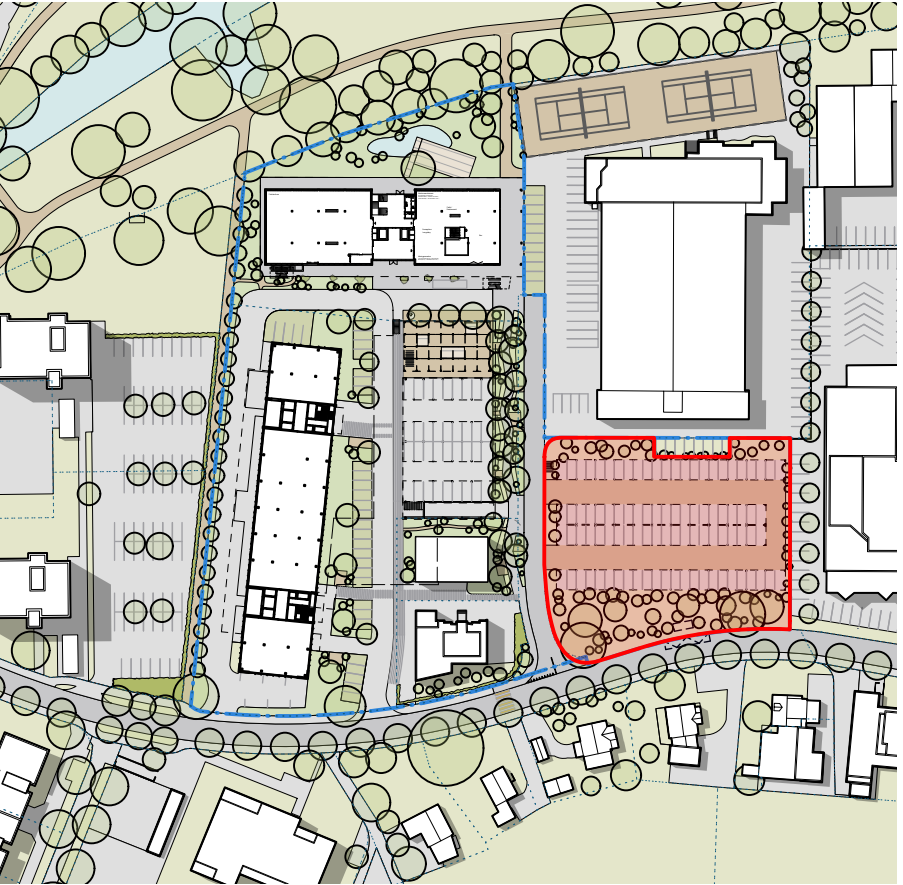
Szenario 2: Start Baufeld 4, inkl. Initialmassnahmen



Zusätzliche Freiraumelemente bei Bebauung Baufeld 2

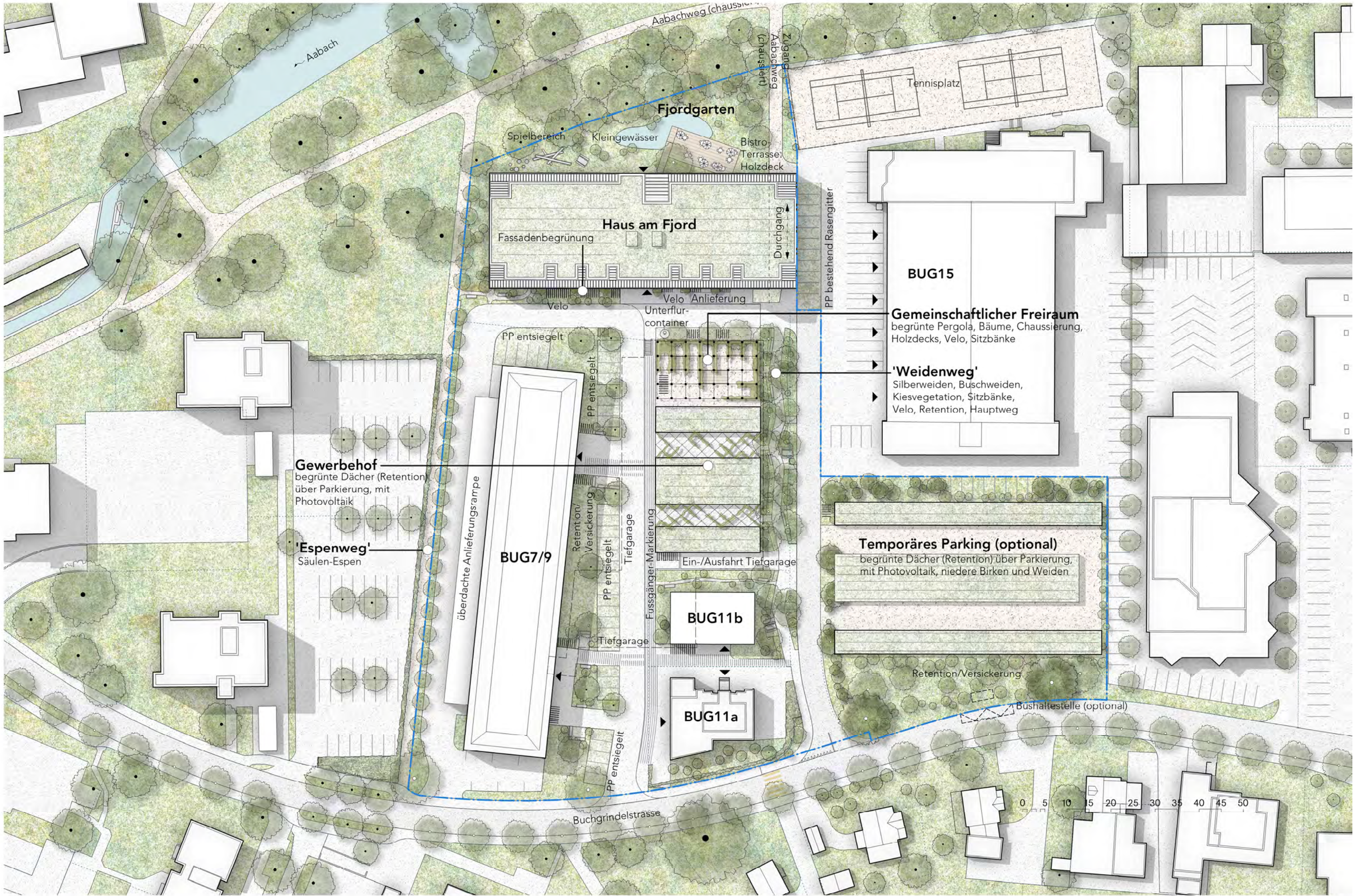


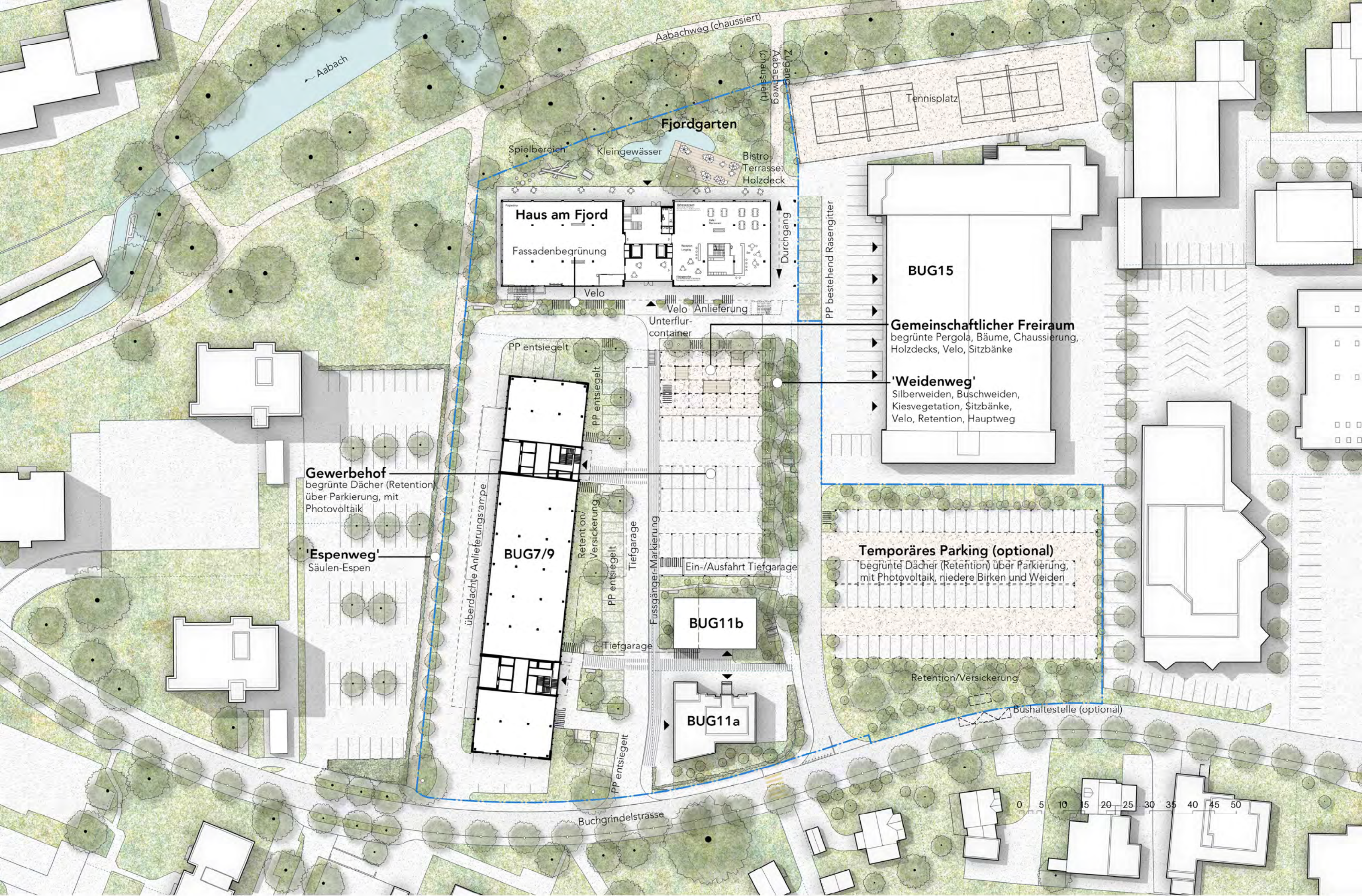
Umgestaltung Freiraumelemente bei Bebauung Baufeld 3 im Anschluss an Szenario 1 oder 2

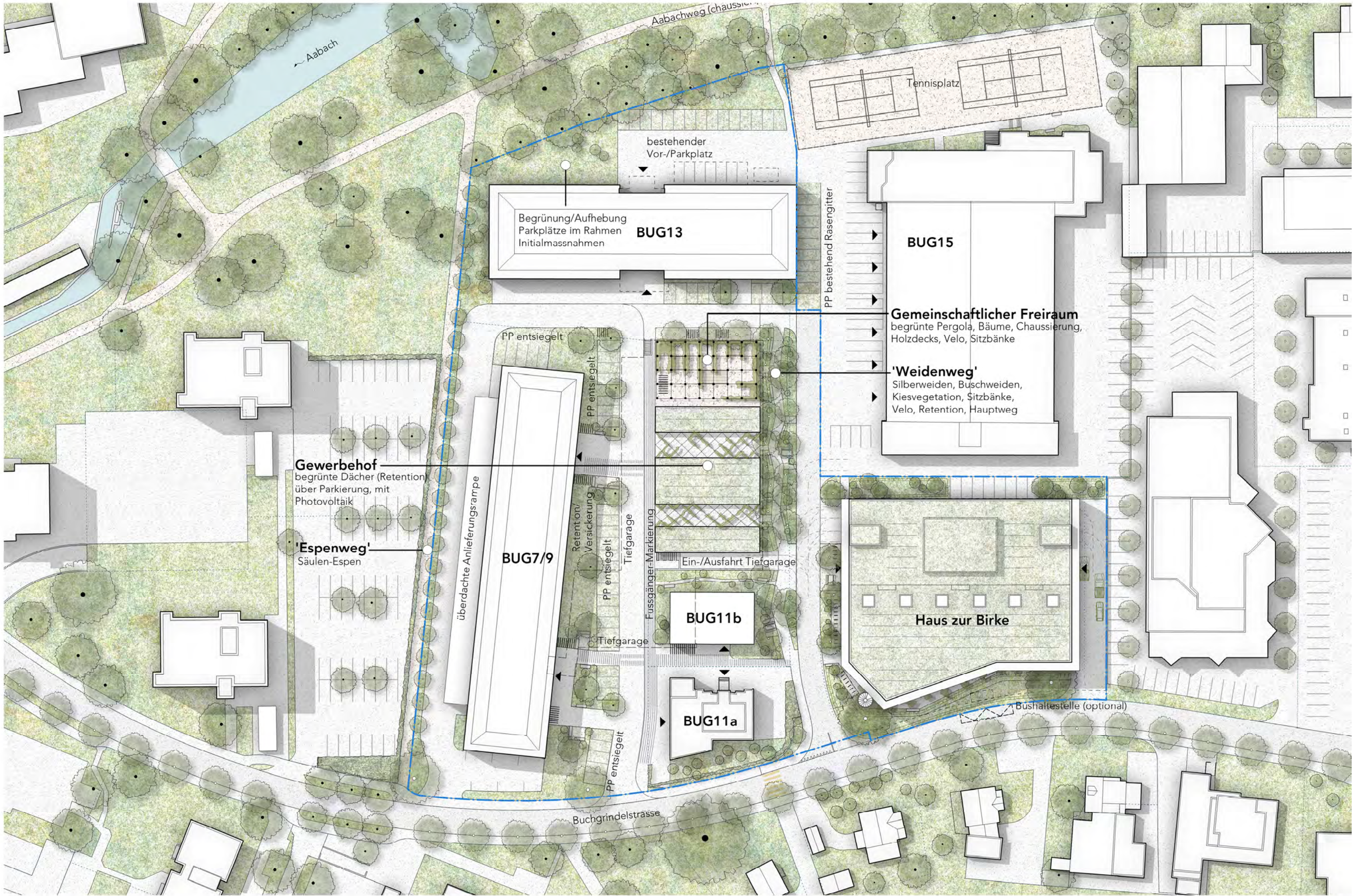


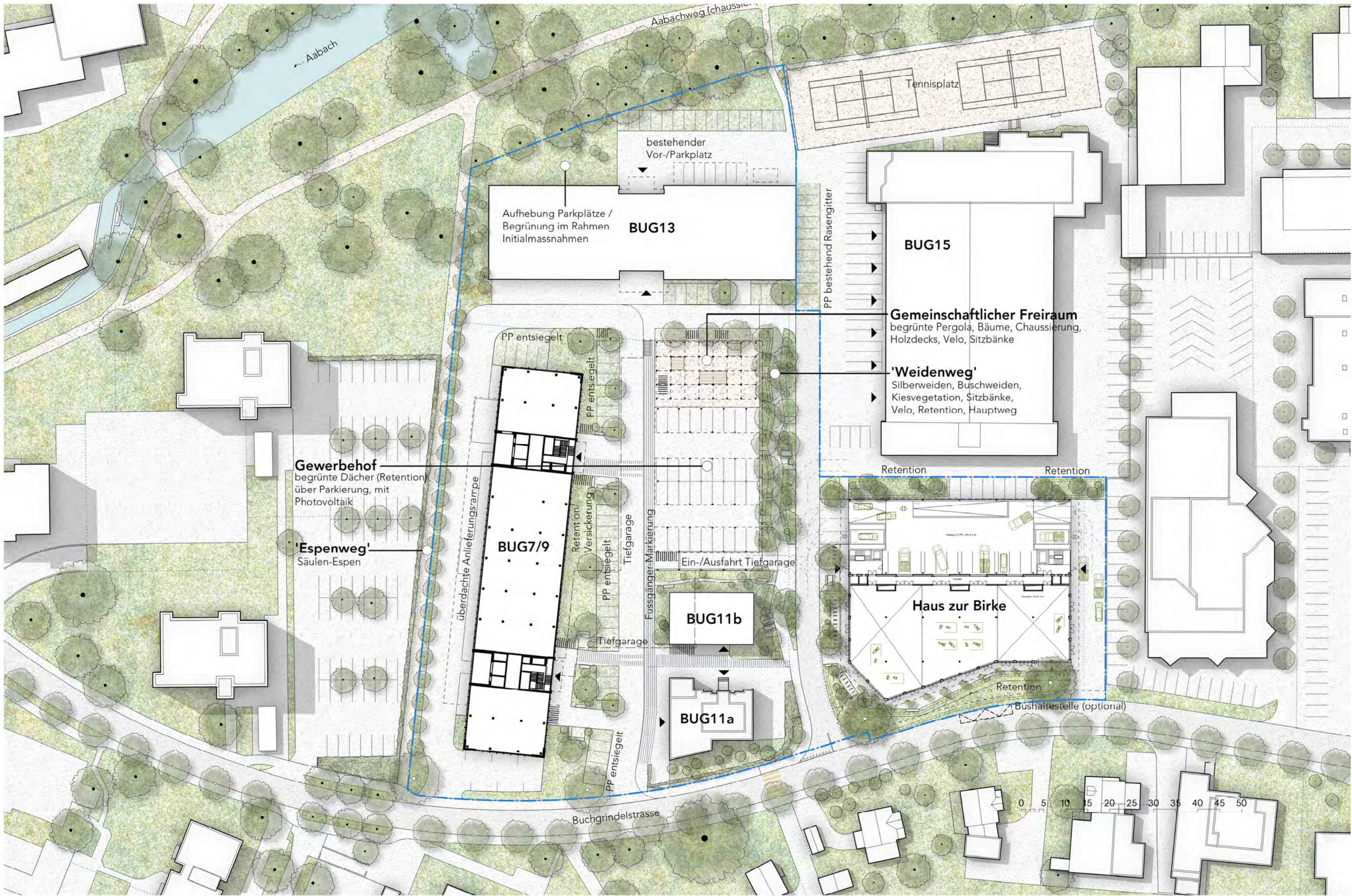
Temporäres Parking (optional)

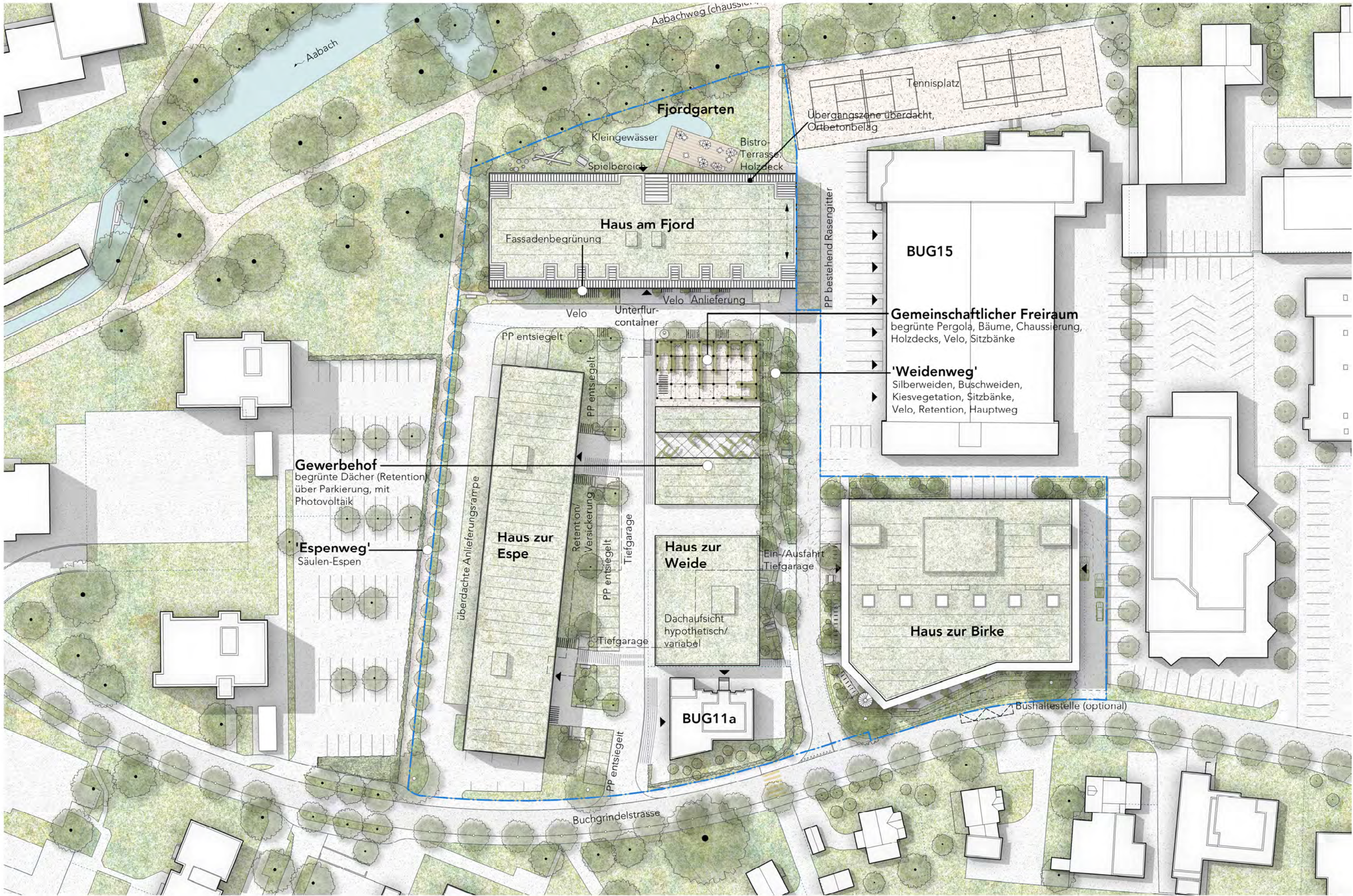


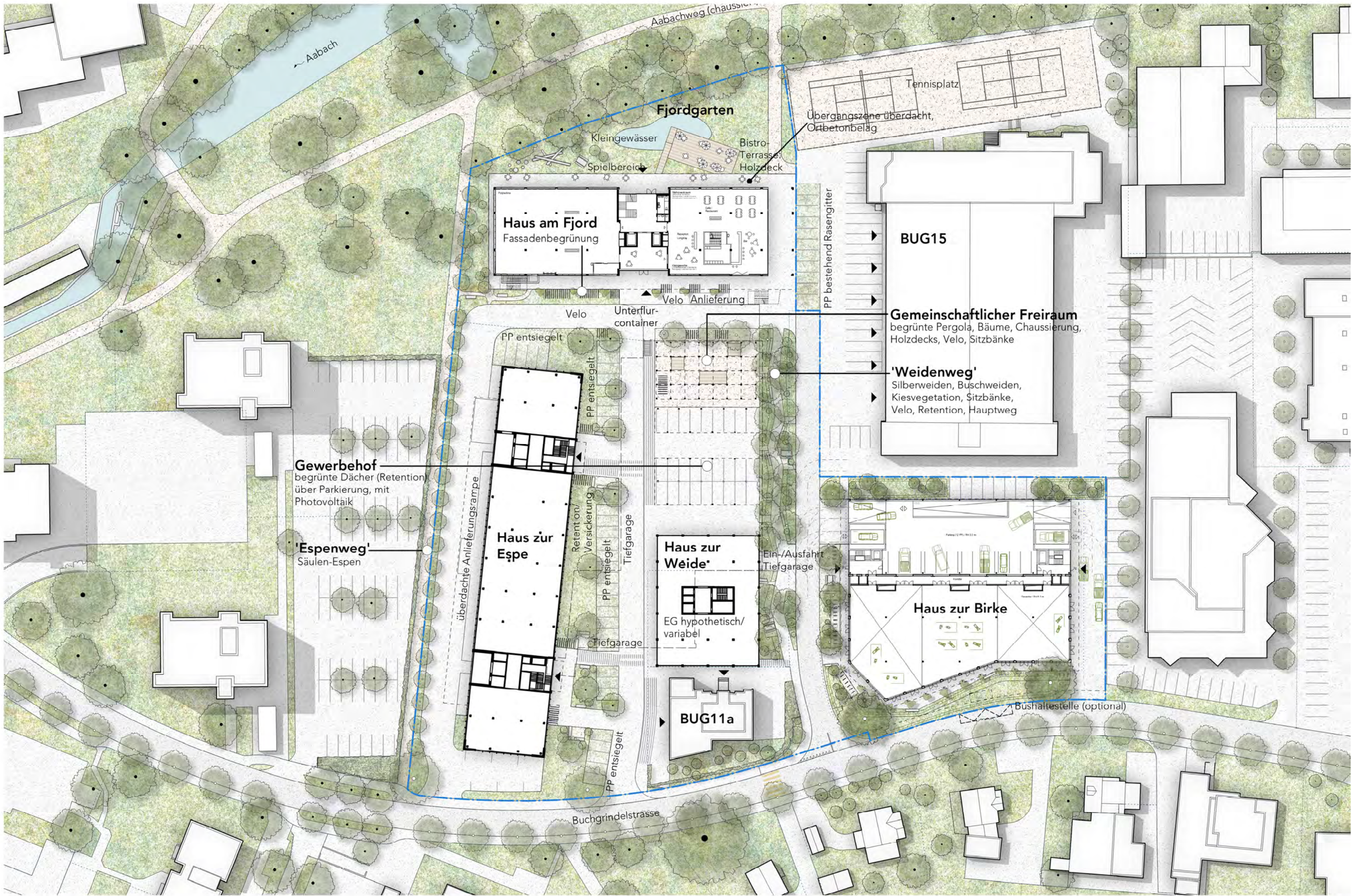












Riedandschaft



Robenhauser Riet / Pfäffikersee

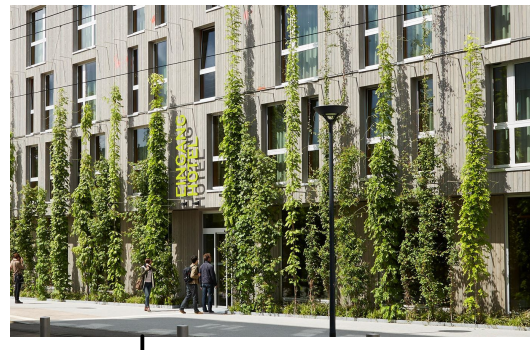


Pioniergehölze: Birken



Pioniergehölze: Weiden

Fassadenbegrünung



Fjordgarten mit 'Floss'-Terrasse



Vegetation "brandet" an Vorzone / Gebäude

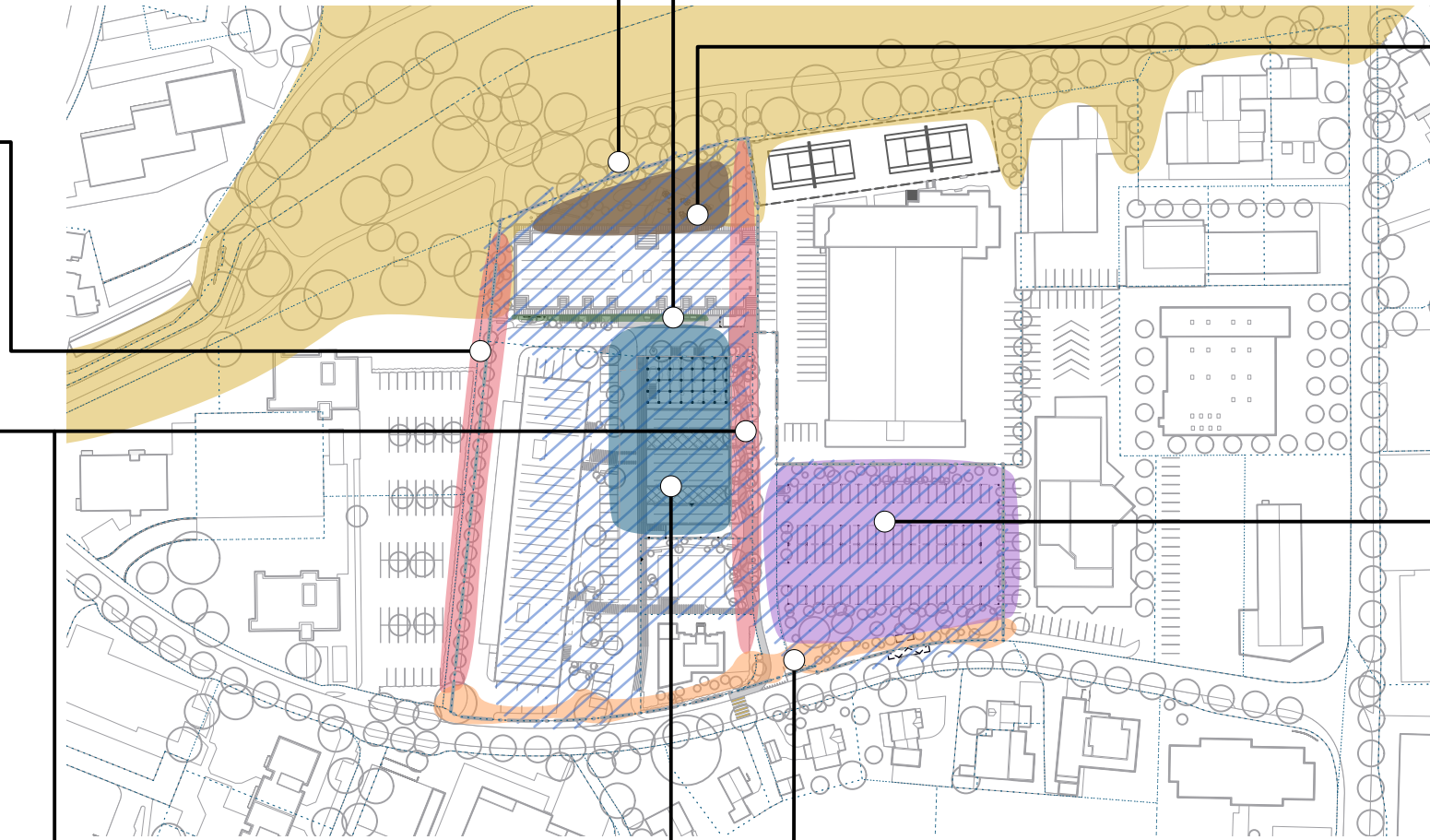
Lineare Elemente



'Espenweg': Säulen-Espen



Spezialbelag für Trottoir und Gebäudevorzonen

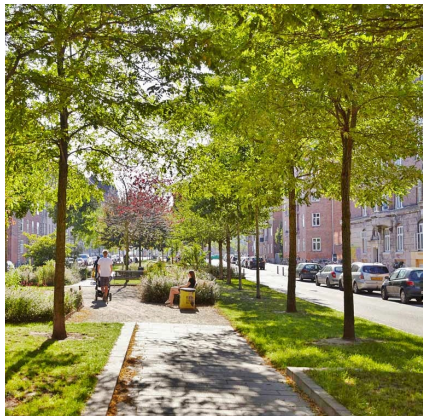


Floss als Vermittler zwischen Natur und Gebäudem

Temporäres Parking (optional)



Pergola / Begrünte Dächer (Retention) über Parkplätzen, mit Photovoltaik



Stimmungs-Referenz 'Weidenweg' ('Parkband')



Retentionsflächen



Silberweiden 'Liempde'



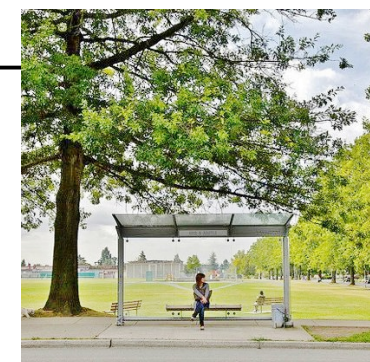
zurückhaltende Pollerleuchten

Gewerbehof / gemeinschaftlicher Freiraum



Pergola / Begrünte Dächer (Retention) über Parkplätzen, mit Photovoltaik

Markante, wegweisende Einzelbäume



Strauchschicht Pioniergehölze: verbindendes Element

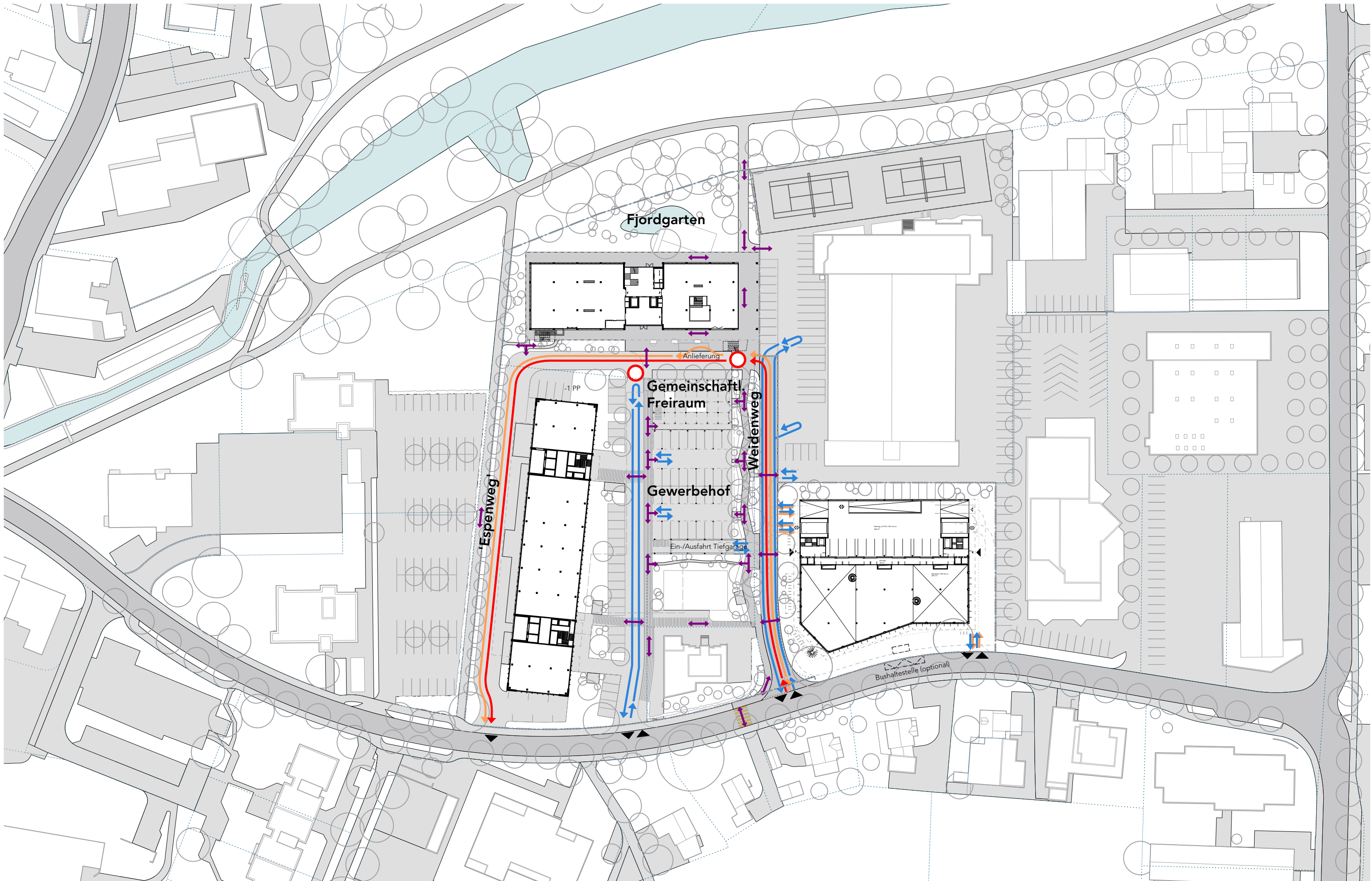


Buschweiden

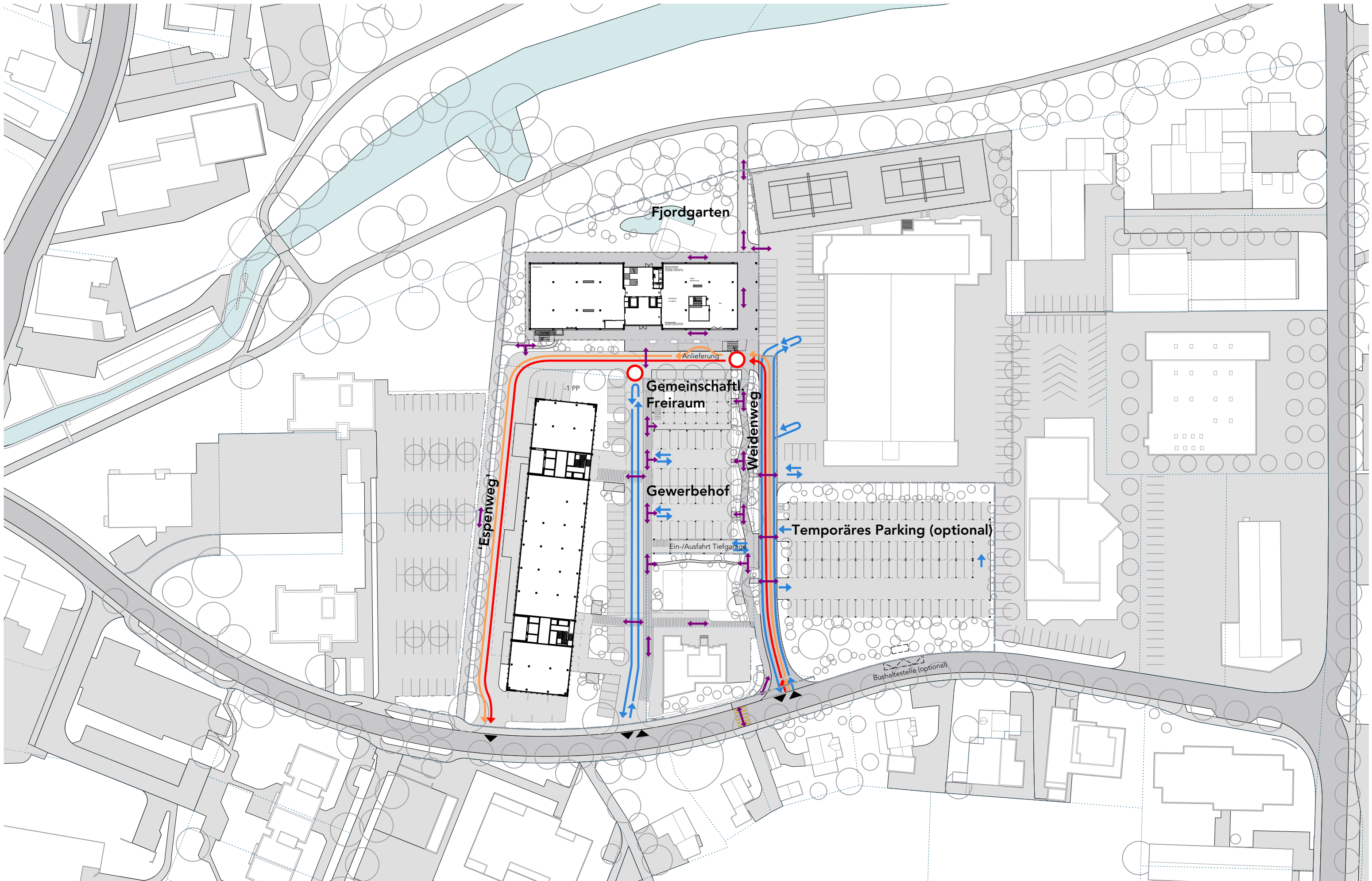


Tamariske





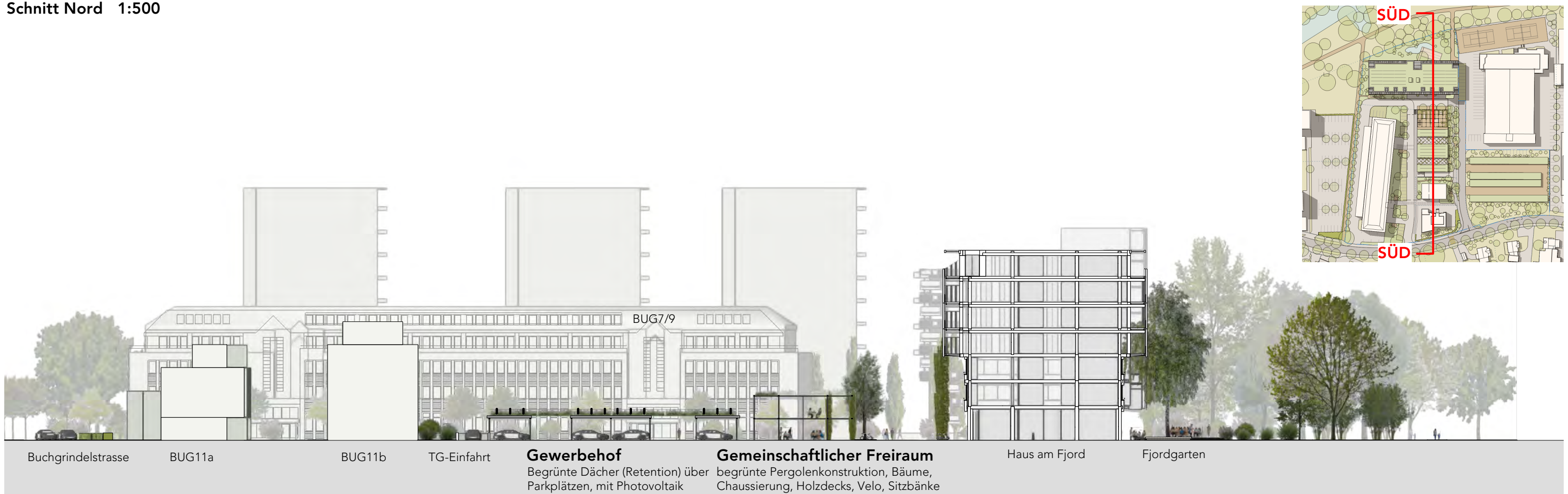
LEGENDE: Fussgänger Auto und Velo Anlieferung LKW



LEGENDE: Fussgänger Auto und Velo Anlieferung LKW



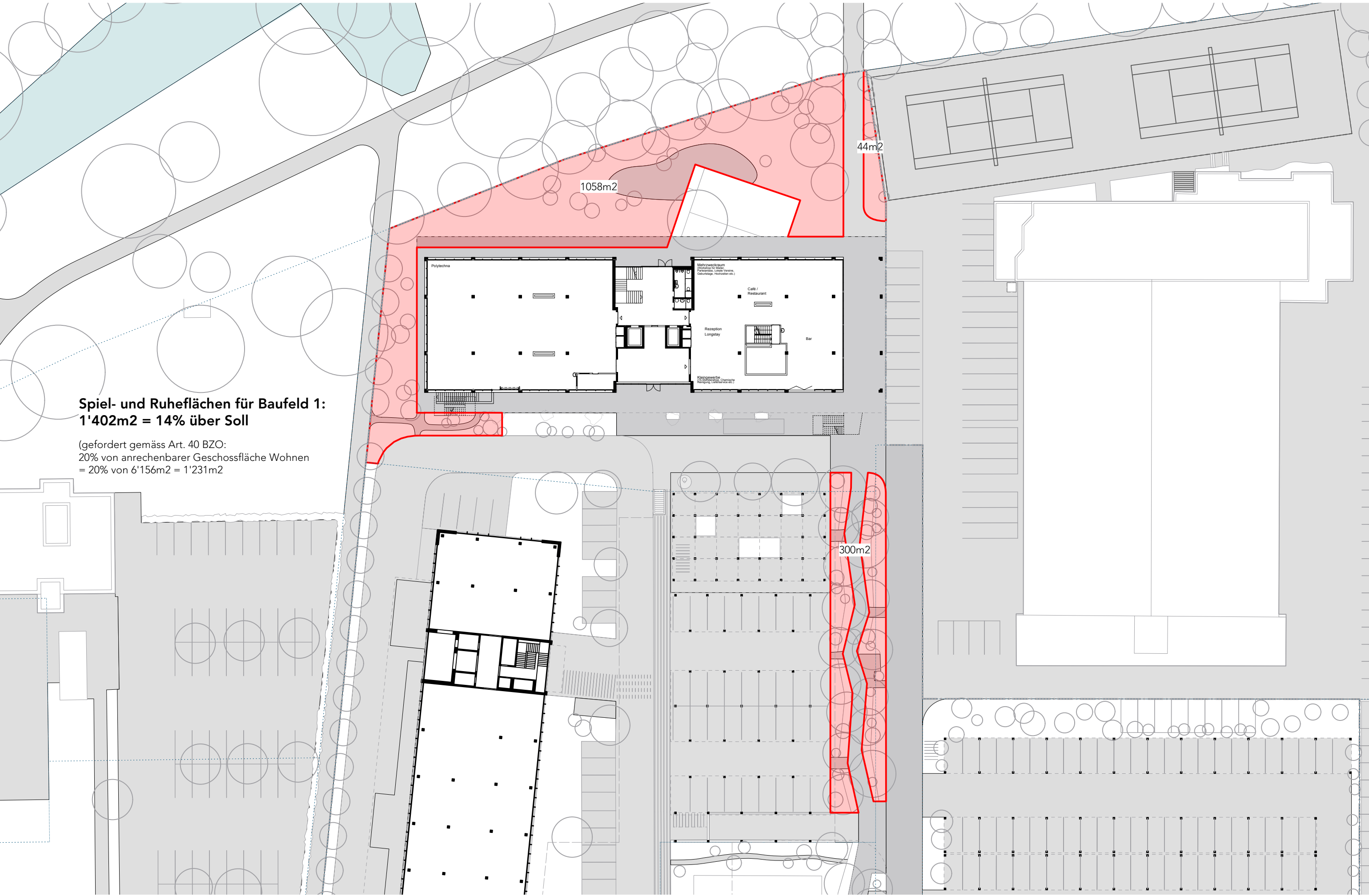
Schnitt Nord 1:500



Schnitt Süd 1:500



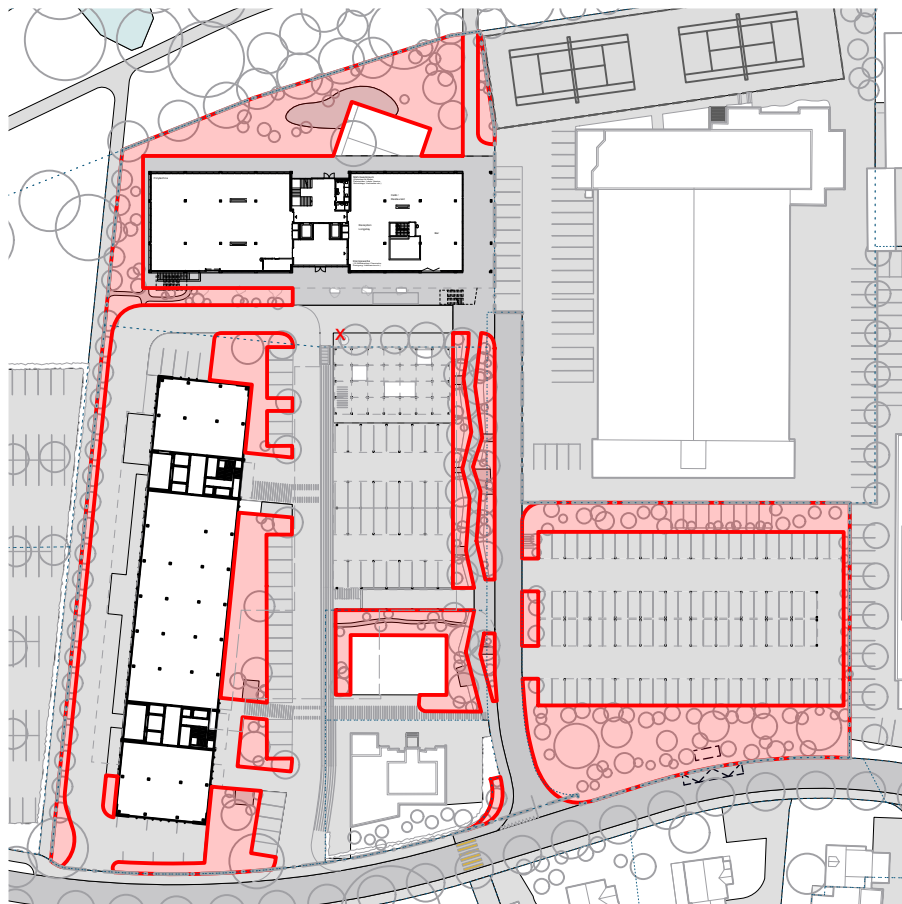




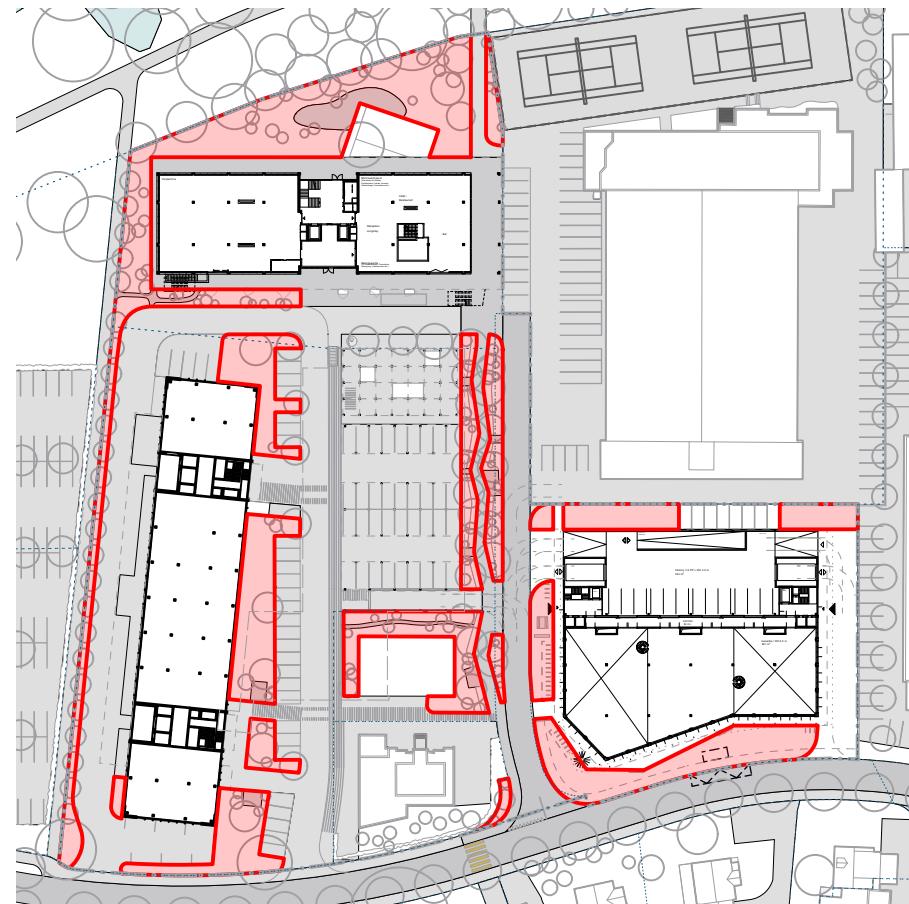
**Spiel- und Ruheflächen für Baufeld 1:
1'402m² = 14% über Soll**

(gefordert gemäss Art. 40 BZO:
20% von anrechenbarer Geschossfläche Wohnen
= 20% von 6'156m² = 1'231m²)

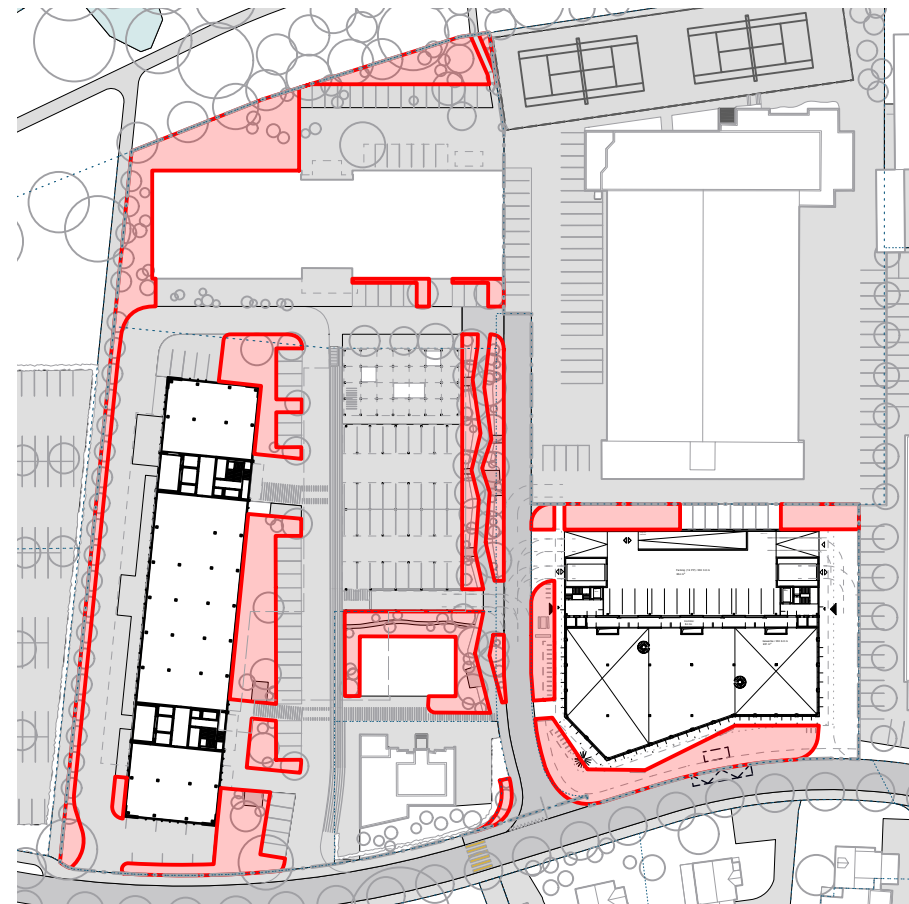




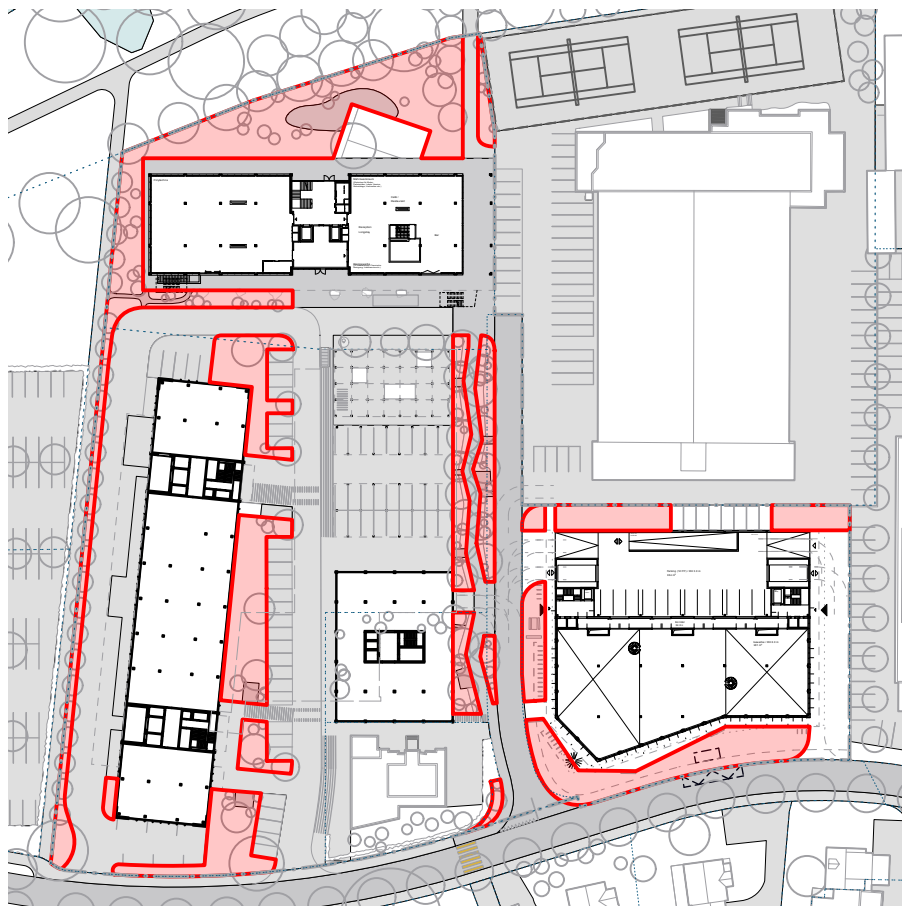
Zwischenzustand:
Initialmassnahmen umgesetzt und Baufeld 1 bebaut
Freifläche: 3'810 m²



Zwischenzustand:
zusätzlich Baufeld 4 bebaut
Freifläche: 3'149 m²



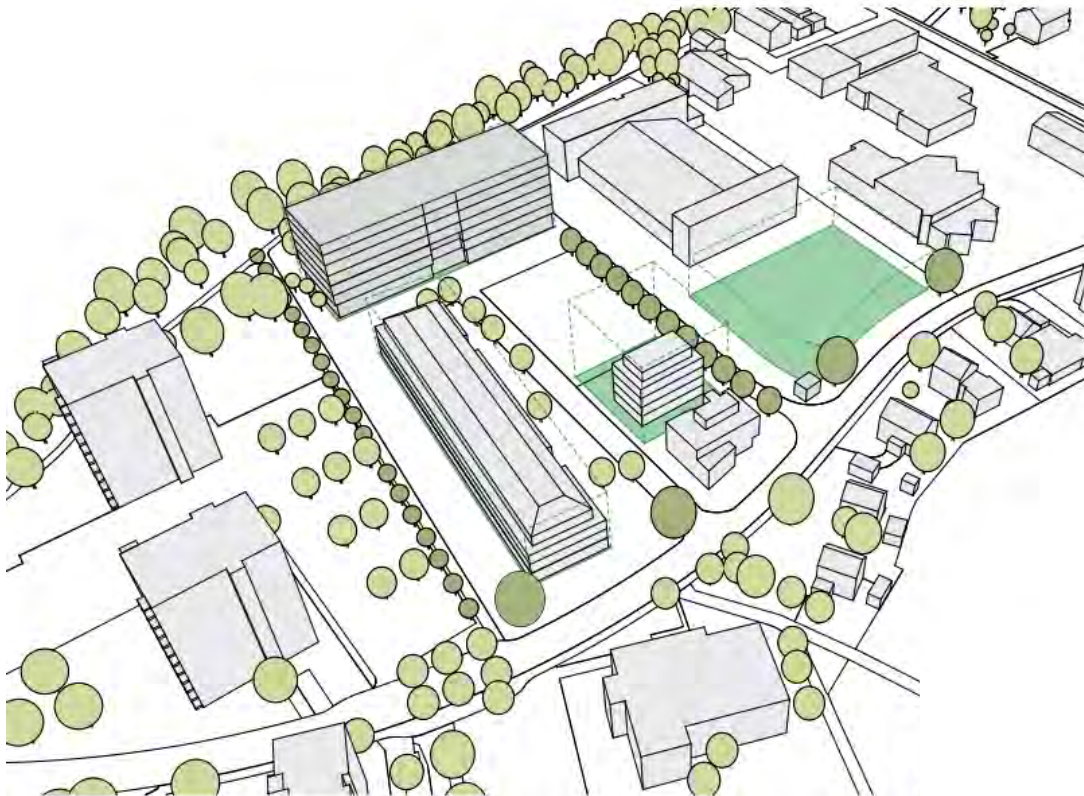
Zwischenzustand:
Start im Baufeld 4 inkl. Initialmassnahmen zuerst
Freifläche: 2'803 m²



Endzustand:
Areal vollständig entwickelt
Freifläche: 2'963 m²



A4 Lärmgutachten



Anpassung privater Gestaltungsplan Aawisen

Lärmgutachten

Impressum

Gesamtleiter	Stefan Kurath / urbaNplus Badenerstrasse 281 8003 Zürich
	Und
	Furrer Jud Architekten Badenerstrasse 281 8003 Zürich
Auftraggeber	Reichle Immobilien AG Buchgrindelstrasse 13 8620 Wetzikon
Auftragnehmer	Raumanzug GmbH Haustechnik und Bauphysik Friedaustasse 17 8003 Zürich
Dateibezeichnung	21423 080231 210428 Lärmgutachten Gestaltungsplan.docx
Stand	29. April 2021

Inhalt

1. Aufgabenstellung.....	4
2. Massgeblicher Ermittlungsort der Beurteilung	4
3. Parkierlärm.....	5
3.1. Beurteilung Fenster A.....	6
3.2. Beurteilung Fenster B.....	6
3.3. Fazit Parkierlärm	6
4. Lärm Aussenbistro zu Café im Erdgeschoss	6
5. Lärm aus Sportanlagen	7
6. Lärm aus Gewerbebetrieben.....	8
7. Lärm aus haustechnischen Anlagen	8
8. Fazit und Empfehlung	9

1. Aufgabenstellung

Beurteilung der Emissionen aus den folgenden Lärmquellen:

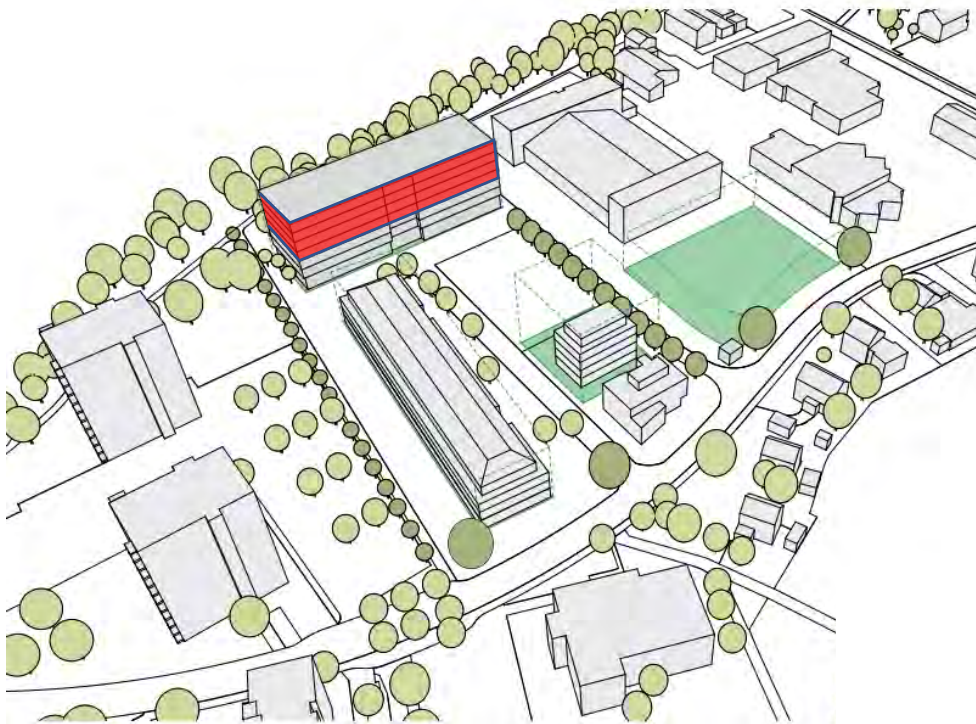
- Parkierlärm verschiedener Parkfelder auf dem Gelände
- Lärm aus Sportanlagen Tennisplatz
- Lärm aus Industriebetrieben in Nachbarschaft
- Café im eigenen Gebäude

2. Massgeblicher Ermittlungsort der Beurteilung

An einem Gebäude müssen gemäss LSV in der Mitte des offenen Fensterkreuzes eines lärmempfindlichen Raumes die Werte für den jeweiligen Lärmtypus und die gemäss Zonenplan geltende Empfindlichkeitsstufe ES eingehalten sein.

Geprüft werden die jeweils gegenüber der Lärmquelle exponiertesten Empfangspunkte:

- Ostfassade Mitte für den Parkierlärm
- Nordfassade für den Parkierlärm Gewerbe
- Westfassade für den Lärm des offenen Tennisplatzes und des Aussenbistros



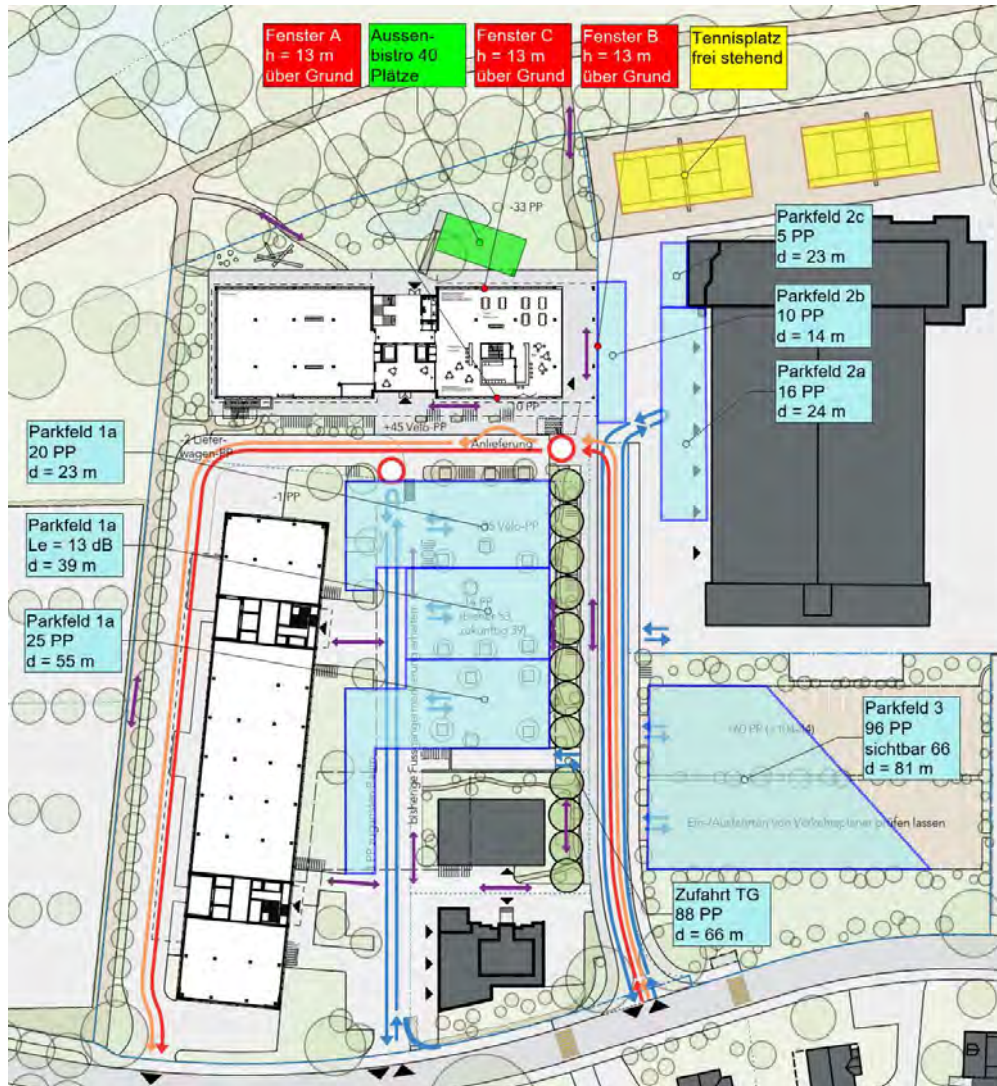
Figur 1. Perspektive Baufeld 1- lärmempfindliche Wohnräume rot markiert

3. Parkierlärm

Bei einem neuen Parkhaus, einer neuen Tiefgarage aber auch einem neuen grossen Parkplatz handelt es sich nach Art. 2 Abs. 1 LSV um eine ortsfeste Anlage.

Für neue Anlagen gelten die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III (ESIII). Für das vorliegende Bauvorhaben sind somit folgende Grenzwerte anzuwenden:

Empfindlichkeitsstufe ES III	Tageswerte [dB]	Nachtwerte [dB]
Planungswert	60	50
Immissionsgrenzwert (IGW) für Wohnen	65	55
Alarmwert	70	60



Figur 2. Grundriss mit den geprüften Lärmquellen

3.1. Beurteilung Fenster A

Vom Fenster A sind die Parkfelder 1 und 3 einsehbar. Der kumulierte Pegel aus diesen 3 Feldern beträgt am Tag 46 dB. Der Planungswert für die Zone mit Lärmempfindlichkeitsstufe III von 60 dB wird gut eingehalten. Der Nachtwert ist nicht relevant, weil die Parkplätze nur tagsüber genutzt werden.

3.2. Beurteilung Fenster B

Vom Fenster B sind die Parkfelder 2 einsehbar. Der kumulierte Pegel aus diesen 3 Feldern beträgt am Tag 48 dB. Der Planungswert für die Zone mit Lärmempfindlichkeitsstufe III von 60 dB wird gut eingehalten. Der Nachtwert ist nicht relevant, weil die Parkplätze nur tagsüber genutzt werden.

3.3. Fazit Parkierlärm

Die Planungswerte für die Immissionen aus Parkieranlagen werden an allen relevanten Fenstern eingehalten.

4. Lärm Aussenbistro zu Café im Erdgeschoss

Im nördlichen Bereich des Erdgeschosses sollen künftig Räume an ein Café verpachtet werden. Dieses soll die lokalen Gewerbebetriebe und auch Ausflügler zum Pfäffikersee versorgen. Es ist noch keine Betriebskonzept vorhanden, wir gehen deshalb von folgender Nutzung aus.

- Im Sommer wird ein Aussenbistro mit 40 Sitzplätzen betrieben.
- Betriebsstart ist 8 Uhr morgens
- Betriebsende um 22 Uhr
- Das Aussenbistro befindet sich auf einer Plattform auf der Nordseite des Gebäudes
- Das Gästeverhalten wird als leise eingeschätzt
- Das nächste Wohnungsfenster liegt 13 m über dem Aussenbistro

Die Berechnung der Immissionen erfolgt mit dem Tool Gaststättenlärm des Cercle Bruit.

Der Immissionspegel liegen im 3. Obergeschoss unter den Planungswerten und ist demzufolge höchstens geringfügig störend. Auch im 2. OG direkt über der Plattform sind Wohnungen möglich, es sind jedoch technische Massnahmen an der Balkonuntersicht (Schallabsorber) notwendig.

5. Lärm aus Sportanlagen

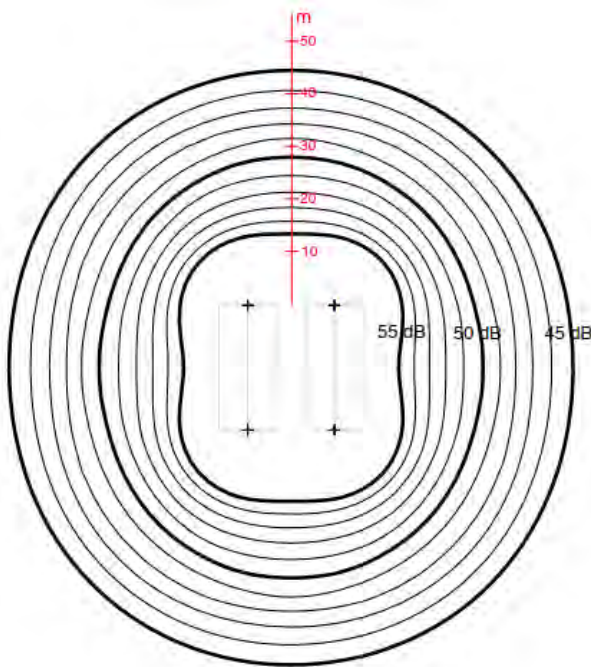
An der Nordwestgrenze des Geländes befindet sich ein Tennisplatz mit 2 Spielfeldern. Der nähere der beiden Plätze liegt in einer Distanz von ca. 28 m ab dem nächsten Wohnfenster 13 ab Boden.

Der Lärm aus Sportanlagen ist in der Lärmschutzverordnung nicht explizit enthalten. Das Bundesamt für Umwelt hat jedoch in der Vollzugshilfe «Ermittlung und Beurteilung von Sportlärm» dokumentiert, wie Gemeinden mit Sportlärm umgehen können. Das Tennis-spiel kann wegen der Schläge als lästig empfunden werden.

Die Vollzugshilfe empfiehlt für die Zone mit ES III, folgende Immissionsrichtwerte für bestehende Anlagen einzuhalten:

Tag 65 dB, Abend 60 dB, Nacht 55 dB

Wir gehen davon aus, dass die beiden Tennisplätze im Sommer regelmässig während 2/3 der Betriebszeit von 7 Uhr morgens bis 22 Uhr abends bespielt werden.



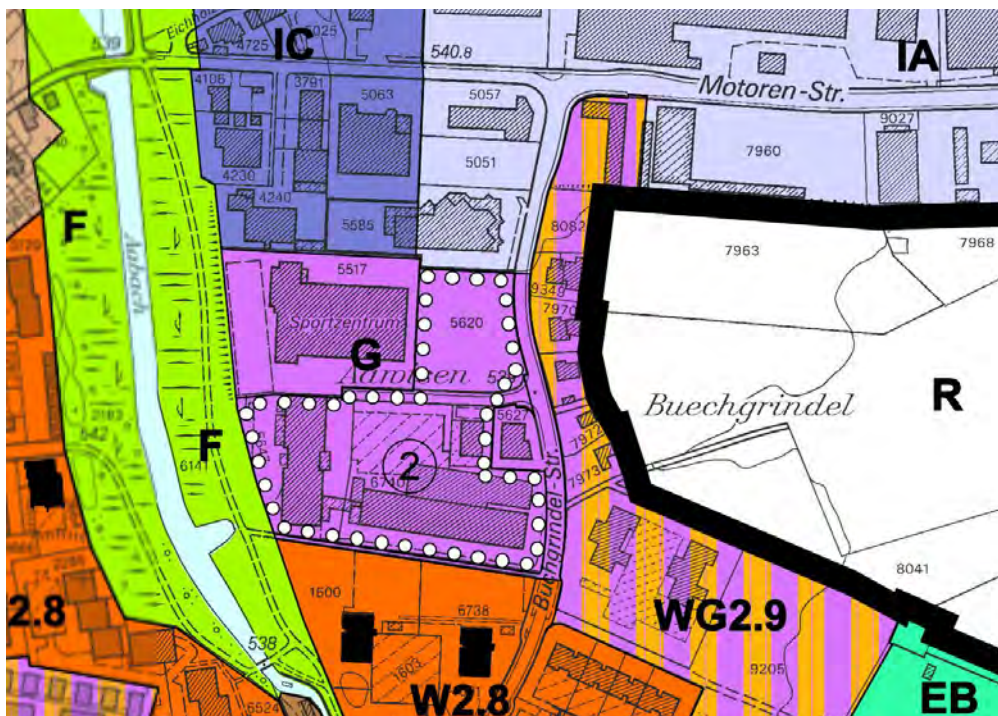
Figur 3. Lärm-Isophonen für einen Doppel-Tennisplatz am Abend
(Fallbeispiel aus der Vollzugshilfe)

Auch bei einer regelmässig betriebenen Anlage wird der Immissionsrichtwert am exponiertesten Fenster C gut eingehalten.

6. Lärm aus Gewerbebetrieben

In der näheren Umgebung im Gestaltungsplanperimeter sind nach Absprache mit RiAG keine produzierenden und damit lauten Betriebe vorhanden. Die kleineren Gewerbebetriebe verursachen am Morgen und Abend Lärm mit Anlieferverkehr. Dieser wird unter Parkplatzlärm beurteilt. Die im eigenen Gebäude befindlichen Betriebe werden umquartiert.

In der angrenzenden Industrie- und Gewerbezone IC und IA mit ES IV nördlich des Gestaltungsplanperimeters gelten um 5 dB höhere Anforderungen. Die Abschattung durch die dazwischen liegenden Bauten (Sportzentrum) und die Distanzen sind jedoch so gross. Dass von dort keine zusätzlichen Immissionen zu erwarten sind, welche zu einer Überschreitung des IGW im Gestaltungsplanperimeter führen können.



Diese Lärmquellen sind damit nicht relevant für den Gestaltungsplan.

7. Lärm aus haustechnischen Anlagen

In der näheren Umgebung sind gemäss Luftbildern und nach Absprache mit RiAG keine lärmrelevanten haustechnischen Anlagen wie Rückkühlwerke, aussen aufgestellte Ventilatoren, Notstromanlagen etc. vorhanden.

Diese Lärmquelle ist damit nicht relevant für den Gestaltungsplan.

8. Fazit und Empfehlung

Nach der Überprüfung aller relevanten Lärmquellen in der Nähe des Baufeldes 1 gemäss Gestaltungsplan stellen wir fest, dass die Planungswerte für die Zone mit Lärmempfindlichkeitsstufe III eingehalten werden. Es sind keine spezifischen gestalterischen und technischen Massnahmen notwendig, um eine Wohnnutzung ab dem 2. Obergeschoss der Aufstockung zu ermöglichen.

Auf den weiteren Baufeldern 2, 3 und 4 sind keine Wohnnutzungen vorgesehen. Eine Beurteilung des Aussenlärms erübrigt sich dort.

Raumanzug GmbH

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'D. Gilgen', with a stylized flourish at the end.

Daniel Gilgen

A5 Verkehrsgutachten (Stand Vorprüfung)

Auftraggeber

Reichle Immobilien AG
Buchgrindelstrasse 13
8620 Wetzikon

Auftrag

Wetzikon, Erschliessung Areal Aawiesen

Titel

Kurzbericht Verkehrsgutachten



St. Gallen, 30. März 2021

Auftragsnummer: 1524006

F. PREISIG AG BAUINGENIEURE UND PLANER SIA USIC
SCHREINERSTRASSE 1, CH-9000 ST. GALLEN, T 071 220 82 24
STGALLEN@PREISIGAG.CH, WWW.PREISIGAG.CH

ZÜRICH, AARAU, BUCHS SG, CHUR, ST. GALLEN, WINTERTHUR

Impressum

Auftraggeber

Reichle Immobilien AG
Buchgrindelstrasse 13
8620 Wetzikon

Auftragnehmer

F. Preisig AG
Bauingenieure und Planer SIA USIC
Schreinerstrasse 1
9000 St. Gallen

Verfasser

Jens Dreyer
071 221 72 11
jens.dreyer@preisigag.ch

Auftragsnummer

1524006

Änderungsverzeichnis

Version	Anpassung / Änderung	Verfasser	Datum
0.1	Entwurf	Jens Dreyer	26.03.2021
0	Anpassung gemäss Planpartner, neue Situation Erschliessung	Jens Dreyer	30.03.2021

Verteiler

Firma	Name	Anzahl	Version	Datum
Planpartner	Rolf Keller	1	0	30.03.2021
Schmid Urbscheit Landschaftsarchitekten GmbH	Markus Urbscheit	1	0	30.03.2021
F. Preisig AG	Frank Kessler	1	0	30.03.2021
F. Preisig AG	Jens Dreyer	1	0	30.03.2021

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	6
2	Parkfeldnachweis	8
3	Verkehrserzeugung	8
4	Verkehrstechnische Leistungsfähigkeit	9
5	Sichtweiten Einmündung 3	11

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Übersicht Anschlüsse Buchgrindelstrasse	6
Abbildung 2:	Lage und Standort Zählstelle	6
Abbildung 3:	Erschliessungskonzeption	7
Abbildung 4:	Situation Einmündung 3 mit Sichtweiten	11

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Parkfeldermittlung Etappe 3 gemäss PPV Wetzikon	8
Tabelle 2:	Verkehrserzeugung	8
Tabelle 3:	Nachweis verkehrstechnische Leistungsfähigkeit ASP 2018	9
Tabelle 4:	Nachweis verkehrstechnische Leistungsfähigkeit ASP 2040 (2018 + 20%)	10

Anhang

- A. Bestimmung Parkfelder VSS
- B. Bestimmung Parkfelder gemäss PPVo Wetzikon
- C. Bestimmung Verkehrserzeugung VSS
- D. Bestimmung Verkehrserzeugung PPVo Wetzikon
- E. Leistungsfähigkeitsnachweis Einmündung Stichstrasse ASP 2018
- F. Leistungsfähigkeitsnachweis Einmündung Stichstrasse ASP 2040
- G. Situation Sichtweiten Ein- und Ausfahrt 3

Abkürzungsverzeichnis

ASP	Abendspitzenstunde
DTV	Durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge
DWV	Durchschnittliche werktägliche Verkehrsmenge
VQS	Verkehrsqualitätsstufe

Zusammenfassung

Das Areal Aawiesen westlich der Buchgrindelstrasse soll entwickelt werden. Dafür muss u.a. auch die verkehrstechnische Erschliessung des Areals gewährleistet sein. Der Verkehr auf der Buchgrindelstrasse soll durch die Arealentwicklung, das daraus resultierende zusätzliche Verkehrsaufkommen und allfällige Zu- und Wegfahrten nicht bzw. nur gering beeinträchtigt werden.

Das Areal könnte im Endausbau über vier Zu- und Wegfahrten erschlossen werden. Die nördlichste Zu- und Wegfahrt (1) existiert noch nicht, die nächste Einmündung Stichstrasse (2) wird heute als Zu- und Wegfahrt genutzt, die Einmündung (3) wird heute nur als Ausfahrt genutzt. Die am südlichsten gelegene Einmündung (4) wird heute und zukünftig nur als Ausfahrt genutzt (vgl. Abbildung 1). Für die Beurteilung der Auswirkungen auf den Verkehr der Buchgrindelstrasse wären die Zu- und Wegfahrten 2 und 3 zu beurteilen.

Für die geplanten Nutzungen wurde der Bedarf an Parkfeldern gemäss VSS sowie gemäss Parkplatzverordnung Wetzikon ermittelt und mit den geplanten Parkfeldern abgeglichen. Auf dieser Grundlage wurde die Verkehrserzeugung in der Abendspitzenstunde prognostiziert.

Im maximalen Belastungsfall gibt es nur die Zufahrten 2 und 3, mit den höchsten Belastungen an der Zu- und Wegfahrt 2 (Stichstrasse). In diesem Belastungsfall gibt es die Zu- und Wegfahrt 1 weiterhin nicht, die Einmündung 4 ist nur eine Wegfahrt für den Lieferverkehr.

Die verkehrstechnische Überprüfung der Leistungsfähigkeit zeigt für die aktuelle Abendspitze und für eine Abendspitzenstunde 2040 mit 20% mehr Verkehr auf der Buchgrindelstrasse eine sehr gute Verkehrsqualitätsstufe A. Der 99% Rückstau des kritischen Linksabbiegers von der Buchgrindelstrasse ins Areal beträgt 1 Fahrzeug.

Damit wird der Verkehr auf der Buchgrindelstrasse nicht beeinträchtigt. Zusätzliche Zu- und Wegfahrten führen zu einer Entlastung der am höchsten belasteten Einmündung. Auch für eine Arealerschliessung mit 4 Zu- und Wegfahrten (breitere Verteilung des Gesamtverkehrsaufkommens) sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

In der Zufahrt 3 wurden die Sichtbermen bei der Ausfahrt dargestellt. Da diese heute ein Nachbargrundstück überstreichen, wird vorgeschlagen die Linienführung unter diesem Aspekt zu optimieren, d.h. nach Süden zu schieben. Damit können die Sichtweiten auf das Trottoir und die Strasse eingehalten werden. Es wurde angenommen, dass auf dem Nachbargrundstück die Bepflanzung wie heute bleibt und ein Teil des Nachbargrundstückes durch Sichtbermen überstrichen werden kann.

1 Ausgangslage

Das Areal Aawiesen westlich der Buchgrindelstrasse soll entwickelt werden. Dafür muss u.a. die verkehrstechnische Erschliessung des Areals gewährleistet sein. Der Verkehr auf der Buchgrindelstrasse soll durch die Arealentwicklung nicht bzw. nur gering beeinträchtigt werden.

Das Areal könnte im Endausbau über vier Zu- und Wegfahrten erschlossen werden. Die nördlichste Zu- und Wegfahrt (1) existiert noch nicht, die nächste Einmündung Stichstrasse (2) wird heute als Zu- und Wegfahrt genutzt, die Einmündung (3) wird heute als Ausfahrt genutzt. Die am südlichsten gelegene Einmündung (4) soll nur als Ausfahrt genutzt werden.

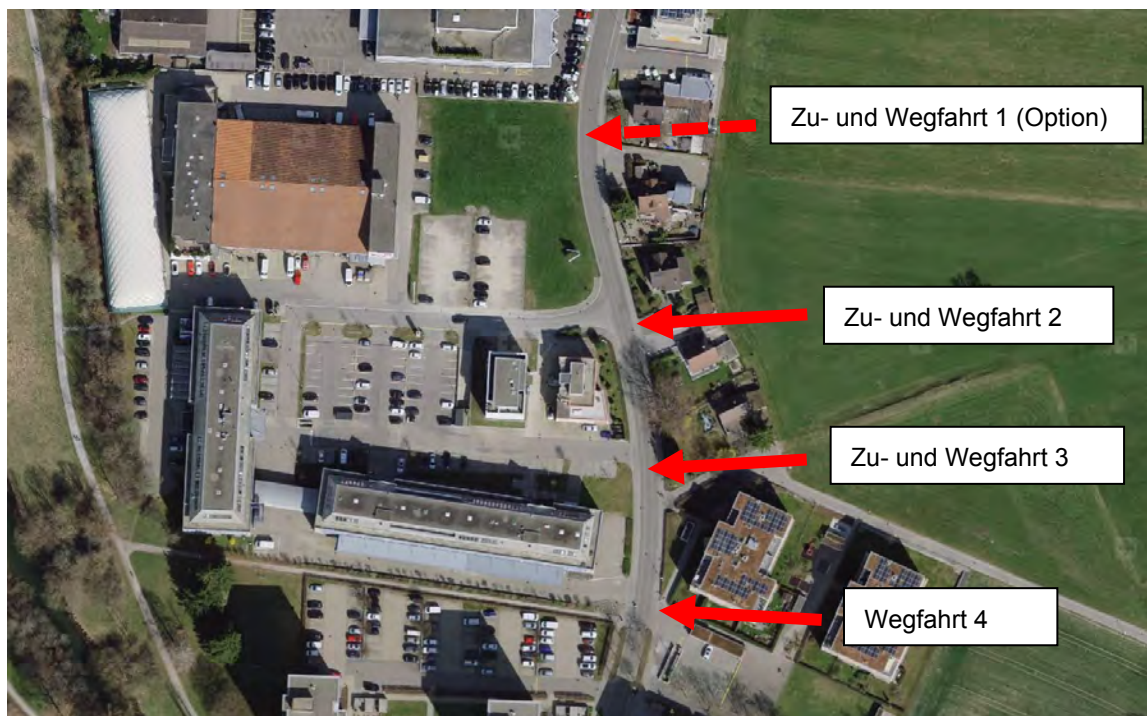


Abbildung 1: Übersicht Anschlüsse Buchgrindelstrasse

Verkehrserhebungen

In der Buchgrindelstrasse wurden 2018 die Verkehrsbelastungen erhoben. Die Zählstelle befand sich im Bereich des Untersuchungsperimeters (Abbildung 2).



Abbildung 2: Lage und Standort Zählstelle

Die maximale Verkehrsbelastungen wurden in der Abendspitzenstunde mit 506 Fahrten (173 Fahrten in Richtung Nord und 332 Fahrten in Richtung Süd) gemessen.

Erschliessungskonzept

Die nachfolgende Abbildung zeigt die aktuelle Erschliessungskonzeption. Die Zu- und Wegfahrt 1 im Norden des Areals wird als Option aktuell nicht genutzt. Damit fallen die maximalen Verkehrsbelastungen an der Zu- und Wegfahrt 2 an (Parkplatz Nord, Tennishalle und Tiefgarage).



Abbildung 3: Erschliessungskonzeption

Die Zu- und Wegfahrt 3 erschliesst den Parkplatz auf der Tiefgarage und die direkt angrenzenden Parkfelder. Die Einmündung 4 wird nur als Wegfahrt genutzt.

2 Parkfeldnachweis

Auf Grundlage der angegebenen Nutzungen wurde der Parkfeldbedarf erhoben. Im Sinne einer Sensitivitätsbetrachtung erfolgte dies gemäss VSS und gemäss Parkplatzverordnung Wetzikon.

Gemäss VSS sind im Maximalausbau (Etappe 3) zwischen 270 und 365 Parkfelder möglich und gemäss PPVo Wetzikon zwischen 253 und 433. Auf dem Areal sind in der Etappe 3 ca. 320 Parkfelder vorgesehen. Die detaillierten Berechnungen befinden sich im Anhang.

Nutzung Etappe 3	BGF/ VF qm	Wohnungen Sitzplätze	Faktor		Angebot		Berechnung nach Parkplatzverordnung Gemeinde Wetzikon							
			qm pro 1 PP Personal	qm pro 1 PP Besucher	Personal Bewohner	Besucher	Reduktion Personal min.	Reduktion Personal max.	Reduktion Besucher min.	Reduktion Besucher max.	Reduktion Personal min.	Reduktion Besucher min.	Reduktion Personal max.	Reduktion Besucher max.
übrige Dienstleistung	7027 qm BGF		40	300.0	176	23	0.45	0.9	0.5	1	79	12	158	23
übriger Verkauf	259 qm VF		60.0	60.0	4	4	0.45	0.9	0.5	1	2	2	4	4
Gewerbe, Industrie	5142 qm BGF		70	750.0	73	7	0.45	0.9	0.5	1	33	3	66	7
Wohnen	41 Wohnungen		2	4.0	27	10	0.7	1.1	0.5	1	19	5	30	10
Fitness	762 qm BGF		0.3		9		0.45	0.9	0.45	0.9	4	4	8	8
Restaurant	396 qm BGF		0.2		26		0.45	0.9	0.45	0.9	12	12	24	24
Buchgrindelstrasse 15											86	66	66	66
total	17'366				316	35					215	38	356	77
						351					253		433	

Tabelle 1: Parkfelderermittlung Etappe 3 gemäss PPV Wetzikon

3 Verkehrserzeugung

Für die Prognose der Verkehrserzeugung wurden übliche nutzungsspezifische Verkehrspotenziale verwendet und diese auf die geplante Parkfelderzahl und die betroffenen Anschlüsse angewendet. Für deren Anteile in der Abendspitzenstunde wurden übliche Tagesganglinien verwendet.

In der Etappe 3 werden somit bei der kritischen Einmündung 2 Stichstrasse 47 Einfahrten und 63 Wegfahrten prognostiziert.

Nutzung Etappe 3	Nutzung	Parkfelder	SVP	Fahrten/Tag DWV	Abendspitzenstunde			
					Ein %	Aus %	Ein	Aus
übrige Dienstleistung	Personal	79	2.5	198	3	14	3	14
	Kunden	12	4	47	18	18	4	4
übriger Verkauf	Personal	2	2.5	5	0	0	0	0
	Kunden	2	10	22	18	18	2	2
Gewerbe, Industrie	Personal	33	2.5	83	3	14	1	6
	Kunden	3	4	14	5	20	0	1
Wohnen	Personal	19	2.5	48	13	7	3	2
	Kunden	5	2.5	13	13	7	1	0
Fitness	Personal	4	2.5	10	3	14	0	1
	Kunden	4	4	16	18	18	1	1
Restaurant	Personal	12	2.5	29	3	14	0	2
	Kunden	12	6	71	18	14	6	5
Buchgrindelstrasse 15	Kunden	66	4	264	18	18	24	24
Total		253		819			47	62
vorhandene PP		320	3.2	1034			59	79
Einfahrt 2							47	63
Einfahrt 3							12	16

Tabelle 2: Verkehrserzeugung

4 Verkehrstechnische Leistungsfähigkeit

Für die maximale Verkehrsbelastungen in der Etappe 3 wurde die Einmündung der Stichstrasse 2 verkehrstechnisch untersucht.

In der ASP 2018 fahren 650 Fahrzeuge auf die Einmündung zu. Die Einmündung erreicht eine sehr gute Verkehrsqualitätsstufe (VQS) A. Der sich evtl. auf andere Einmündungen kritisch auswirkende Linksabbieger von der Buchgrindelstrasse auf das Areal (Strom 7) erreicht ebenfalls die VQS A und einen 99% Rückstau von einem Fahrzeug. Andere Zu- und Wegfahrten werden damit nicht beeinträchtigt.








Projekt : Wetzikon_Aawiesen Knotenpunkt : 2 Stunde : ASP 2018 Datei : AAWIESEN2 2018.kob												
Strom		q-vorh	tg	tf	q-Haupt	G-i	L-i	Misch-	W	N-95	N-99	QSV
- Nr.		[PWE/h]	[s]	[s]	[Fz/h]	[PWE/h]	[PWE/h]	strom	[s]	[Pkw-E]	[Pkw-E]	
2		349										
3		26										
Misch-H		375					1800	2 + 3	2.5	1	1	A
4		32	7.2	3.9	573	490	476		8.1	0	0	A
6		32	6.5	3.1	362	796	796		4.7	0	0	A
Misch-N		64					817	4+6	4.7	0	0	A
8		185										
7		26	5.8	2.5	375	986	986		3.7	0	0	A
Misch-H		211					1634	7 + 8	2.5	0	1	A

Tabelle 3: Nachweis verkehrstechnische Leistungsfähigkeit ASP 2018

Im Sinne einer Sensitivitätsbetrachtung wurde das Verkehrsaufkommen für die ASP 2040 um 20% erhöht. Damit fahren 757 Fahrzeuge auf die Einmündung zu.

Die Einmündung erreicht eine sehr gute VQS A. Der sich evtl. auf andere Einmündungen kritisch auswirkende Linksabbieger von der Buchgrindelstrasse auf das Areal (Strom 7) erreicht ebenfalls die VQS A

und einen 99% Rückstau von einem Fahrzeug. Andere Zu- und Wegfahrten werden damit nicht beeinträchtigt.








Projekt : Wetzikon_Aawiesen Knotenpunkt : 2 (Stichstrasse) Stunde : ASP 2040(2018+20% HR) Datei : Aawiesen2_2040.kob												
Strom		q-vorh	tg	tf	q-Haupt	G-i	L-i	Misch-	W	N-95	N-99	QSV
-Nr.		[PWE/h]	[s]	[s]	[Fz/h]	[PWE/h]	[PWE/h]	strom	[s]	[Pkw-E]	[Pkw-E]	
2		419										
3		26										
Misch-H		445					1800	2 + 3	2.6	1	2	A
4		32	7.2	3.9	680	432	418		9.3	0	0	A
6		32	6.5	3.1	432	731	731		5.1	0	0	A
Misch-N		64					726	4+6	5.4	0	0	A
8		222										
7		26	5.8	2.5	445	911	911		4.0	0	0	A
Misch-H		248					1633	7 + 8	2.5	1	1	A

Tabelle 4: Nachweis verkehrstechnische Leistungsfähigkeit ASP 2040 (2018 + 20%)

5 Sichtweiten Einmündung 3

In der Zufahrt 3 wurden die Sichtbermen bei der Ausfahrt auf das Trottoir (3 x 15m) und auf die Fahrbahn 3 x 50m) dargestellt. Da diese heute ein Nachbargrundstück überstreichen wird vorgeschlagen, die Linieneinführung unter diesem Aspekt zu optimieren, d.h. nach Süden zu schieben. Damit können die Sichtweiten auf das Trottoir und die Strasse eingehalten werden. Es wurde angenommen, dass auf dem Nachbargrundstück die Bepflanzung wie heute bleibt und ein Teil des Nachbargrundstückes durch Sichtbermen überstrichen werden kann.



Abbildung 4: Situation Einmündung 3 mit Sichtweiten

St. Gallen, 30. März 2021

F. Preisig AG
Bauingenieure und Planer SIA USIC

Jens Dreyer
Projektleiter Verkehrsplanung,
Verkehrstechnik

Lukas Hasenfratz
Projektingenieur

Bestimmung Anzahl Parkfelder

25.03.2021

Berechnung nach VSS

Nutzung	BGF/ VF qm	Wohnungen Sitzplätze	Faktor		Angebot		Reduktion		Reduktion 50%		Reduktion 80%	
			PF je 100 Personal	PF je 100 Besucher	Personal Bewohner	Besucher	auf 50%	auf 80%	Personal	Besucher	Personal	Besucher
IST												
übrige Dienstleistung	6'067 qm BGF		2	0.5	121	30	0.5	0.8	61	15	97	24
übriger Verkauf	259 qm VF		1.5	3.5	4	9	0.5	0.8	2	5	3	7
Gewerbe, Industrie	2'252 qm BGF		1	0.2	23	5	0.5	0.8	11	2	18	4
Wohnen	108 qm BGF		1	0.1	1	0	1	1	1	0	1	0
Fitness	762 qm BGF			0.3		9	0.5	0.8	5	5	7	7
Buchgrindelstrasse 15									66		66	
total	9'448				158	44			146	27	193	43
					202				172		235	

Nutzung	BGF/ VF qm	Wohnungen Sitzplätze	Faktor		Angebot		Reduktion		Reduktion 50%		Reduktion 80%	
			PF je 100 Personal	PF je 100 Besucher	Personal Bewohner	Besucher	auf 50%	auf 80%	Personal	Besucher	Personal	Besucher
Etappe 1 & 2												
übrige Dienstleistung	6'067 qm BGF		2	0.5	121	30	0.5	0.8	61	15	97	24
übriger Verkauf	259 qm VF		1.5	3.5	4	9	0.5	0.8	2	5	3	7
Gewerbe, Industrie	2'252 qm BGF		1	0.2	23	5	0.5	0.8	11	2	18	4
Wohnen	3'770 qm BGF		1	0.1	38	4	1	1	38	4	38	4
Fitness	762 qm BGF			0.3		9	0.5	0.8	5	5	7	7
Restaurant	396 qm BGF			0.2		26	0.5	0.8	13	13	21	21
Buchgrindelstrasse 15									66		66	
total	13'506				221	44			195	43	250	67
					265				239		317	

Nutzung	BGF/ VF qm	Wohnungen Sitzplätze	Faktor		Angebot		Reduktion		Reduktion 50%		Reduktion 80%	
			PF je 100 Personal	PF je 100 Besucher	Personal Bewohner	Besucher	auf 50%	auf 80%	Personal	Besucher	Personal	Besucher
Etappe 3												
übrige Dienstleistung	7'027 qm BGF		2	0.5	141	35	0.5	0.8	70	18	112	28
übriger Verkauf	259 qm VF		1.5	3.5	4	9	0.5	0.8	2	5	3	7
Gewerbe, Industrie	5'142 qm BGF		1	0.2	51	10	0.5	0.8	26	5	41	8
Wohnen	3'770 qm BGF		1	0.1	38	4	1	1	38	4	38	4
Fitness	762 qm BGF			0.3		9	0.5	0.8	5	5	7	7
Restaurant	396 qm BGF			0.2		26	0.5	0.8	13	13	21	21
Buchgrindelstrasse 15									66		66	
total	17'356				269	54			219	49	289	76
					323				268		364	

VF = Verkaufsfläche
 BGF = Bruttogeschossfläche
 Standorttyp C

Bestimmung Verkehrserzeugung nach VSS 40 281 Parkieren Angebot an Parkfeldern

25.03.2021

Verkehrserzeugung DWV und ASP

Nutzung IST	Nutzung	Parkfelder	SVP	Fahrten/Tag DWV	Abendspitzensunde			
					Ein %	Aus %	Ein	Aus
übrige Dienstleistung	Personal	61	2.5	152	3	14	2	11
	Kunden	15	4	61	18	18	5	5
übriger Verkauf	Personal	2	2.5	5	0	0	0	0
	Kunden	5	10	45	18	18	4	4
Gewerbe, Industrie	Personal	11	2.5	28	3	14	0	2
	Kunden	2	4	9	5	20	0	1
Wohnen	Personal	1	2.5	3	13	7	0	0
	Kunden	0	2.5	0	13	7	0	0
Fitness	Personal	5	2.5	11	3	14	0	1
	Kunden	5	4	18	18	18	2	2
Buchgrindelstrasse 15	Kunden	66	4	264	18	18	24	24
	Total						38	49
Einfahrt 2		172		596			31	39
Einfahrt 3							8	10

Spezifisches Verkehrspotenzial		
Beschäftigte	2.5	Fahrten / Tag
Kunden Dienstleistung / Praxen	4	
Kunden Verkauf	10	
Wohnen	2.5	
Besucher Wohnen	2.5	
Restaurant	6	
Freizeit (Sport)	4	

Tagesganglinien (in %)				
Beschäftigte Verkauf	keine Ein- und Ausfahrten in der Spitzensunde			
Beschäftigte kundenintensiv	keine Ein- und Ausfahrten in der Spitzensunde			
Beschäftigte übrige	3	Ein	14	Aus
Verkauf / Dienstleistung Kunden	18		18	
Wohnen	13	7	7	
Besucher Wohnen	13	7	7	
Gewerbe, Industrie	5	20	20	

Nutzung Etappe 1 & 2	Nutzung	Parkfelder	SVP	Fahrten/Tag DWV	Abendspitzensunde			
					Ein %	Aus %	Ein	Aus
übrige Dienstleistung	Personal	61	2.5	152	3	14	2	11
	Kunden	15	4	61	18	18	5	5
übriger Verkauf	Personal	2	2.5	5	0	0	0	0
	Kunden	5	10	45	18	18	4	4
Gewerbe, Industrie	Personal	11	2.5	28	3	14	0	2
	Kunden	2	4	9	5	20	0	1
Wohnen	Personal	38	2.5	94	13	7	6	3
	Kunden	4	4	15	13	7	1	1
Fitness	Personal	5	2.5	11	3	14	0	1
	Kunden	5	4	18	18	18	2	2
Restaurant	Personal	13	2.5	33	3	14	0	2
	Kunden	13	6	78	18	18	7	7
Buchgrindelstrasse 15	Kunden	66	4	264	18	18	24	24
	Total						53	62
Einfahrt 2		239		814			42	50
Einfahrt 3							11	12

Nutzung Etappe 3	Nutzung	Parkfelder	SVP	Fahrten/Tag DWV	Abendspitzensunde			
					Ein %	Aus %	Ein	Aus
übrige Dienstleistung	Personal	70	2.5	176	3	14	3	12
	Kunden	18	4	70	18	18	6	6
übriger Verkauf	Personal	2	2.5	5	0	0	0	0
	Kunden	5	10	45	18	18	4	4
Gewerbe, Industrie	Personal	26	2.5	64	3	14	1	4
	Kunden	5	4	21	5	20	1	2
Wohnen	Personal	38	2.5	94	13	7	6	3
	Kunden	4	2.5	9	13	7	1	0
Fitness	Personal	5	2.5	11	3	14	0	1
	Kunden	5	4	18	18	18	2	2
Restaurant	Personal	13	2.5	33	3	14	0	2
	Kunden	13	6	78	18	14	7	5
Buchgrindelstrasse 15	Kunden	66	4	264	18	18	24	24
	Total						54	67
vorhandene PP		268	3.3	889			65	80
Einfahrt 2		320		1062			52	64
Einfahrt 3							13	16

Bestimmung Verkehrserzeugung nach Parkplatzverordnung

25.03.2021

Verkehrserzeugung DWV und ASP

Nutzung IST	Nutzung	Parkfelder	SVP	Fahrten/Tag DWV	Abendspitzensunde			
					Ein %	Aus %	Ein	Aus
übrige Dienstleistung	Personal	68	2.5	171	3	14	3	12
	Kunden	10	4	40	18	18	4	4
übriger Verkauf	Personal	2	2.5	5	0	0	0	0
	Kunden	2	10	22	18	18	2	2
Gewerbe, Industrie	Personal	14	2.5	36	3	14	1	3
	Kunden	2	4	6	5	20	0	1
Wohnen	Personal	1	2.5	3	13	7	0	0
	Kunden	1	2.5	1	13	7	0	0
Fitness	Personal	4	2.5	10	3	14	0	1
	Kunden	4	4	16	18	18	1	1
Buchgrindelstrasse 15	Kunden	66	4	264	18	18	24	24
Total		174		574			34	47
Einfahrt 2							28	37
Einfahrt 3							7	9

Spezifisches Verkehrspotenzial		
Beschäftigte	2.5	Fahrten / Tag
Kunden Dienstleistung / Praxen	4	
Kunden Verkauf	10	
Wohnen	2.5	
Besucher Wohnen	2.5	
Restaurant	6	
Freizeit (Sport)	4	

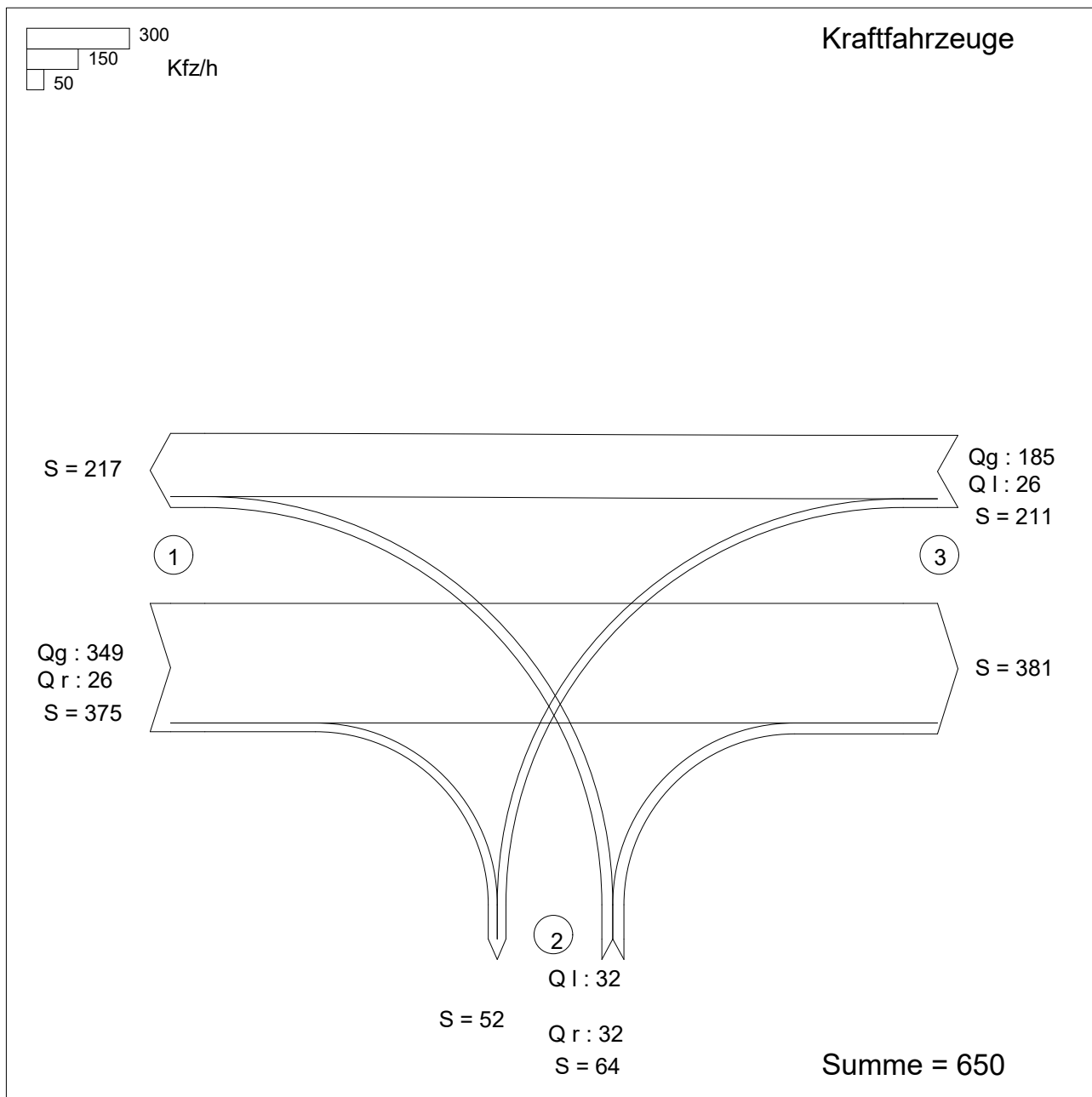
Tagesganglinien (in %)				
Beschäftigte Verkauf	keine Ein- und Ausfahrten in der Spitzensunde			
Beschäftigte kundenintensiv	keine Ein- und Ausfahrten in der Spitzensunde			
Beschäftigte übrige	3	Ein	14	Aus
Verkauf / Dienstleistung Kunden	18		18	
Wohnen	13		7	
Besucher Wohnen	13		7	
Gewerbe, Industrie	5		20	

Nutzung Etappe 1 & 2	Nutzung	Parkfelder	SVP	Fahrten/Tag DWV	Abendspitzensunde			
					Ein %	Aus %	Ein	Aus
übrige Dienstleistung	Personal	68	2.5	171	3	14	3	12
	Kunden	10	4	40	18	18	4	4
übriger Verkauf	Personal	2	2.5	5	0	0	0	0
	Kunden	2	10	22	18	18	2	2
Gewerbe, Industrie	Personal	14	2.5	36	3	14	1	3
	Kunden	2	4	6	5	20	0	1
Wohnen	Personal	19	2.5	48	13	7	3	2
	Kunden	5	4	21	13	7	1	1
Fitness	Personal	4	2.5	10	3	14	0	1
	Kunden	4	4	16	18	18	1	1
Restaurant	Personal	12	2.5	29	3	14	0	2
	Kunden	12	6	71	18	18	6	6
Buchgrindelstrasse 15	Kunden	66	4	264	18	18	24	24
Total		220		739			45	57
Einfahrt 2							36	46
Einfahrt 3							9	11

Nutzung Etappe 3	Nutzung	Parkfelder	SVP	Fahrten/Tag DWV	Abendspitzensunde			
					Ein %	Aus %	Ein	Aus
übrige Dienstleistung	Personal	79	2.5	198	3	14	3	14
	Kunden	12	4	47	18	18	4	4
übriger Verkauf	Personal	2	2.5	5	0	0	0	0
	Kunden	2	10	22	18	18	2	2
Gewerbe, Industrie	Personal	33	2.5	83	3	14	1	6
	Kunden	3	4	14	5	20	0	1
Wohnen	Personal	19	2.5	48	13	7	3	2
	Kunden	5	2.5	13	13	7	1	0
Fitness	Personal	4	2.5	10	3	14	0	1
	Kunden	4	4	16	18	18	1	1
Restaurant	Personal	12	2.5	29	3	14	0	2
	Kunden	12	6	71	18	14	6	5
Buchgrindelstrasse 15	Kunden	66	4	264	18	18	24	24
Total		253		819			47	62
vorhandene PP		320	3.2	1034			59	79
Einfahrt 2							47	63
Einfahrt 3							12	16

Verkehrsfluss-Diagramm in Form einer Einmündung

Projekt : Wetzikon_Aawiesen
 Knotenpunkt : 2
 Stunde : ASP 2018
 Datei : AAWIESEN2 2018.kob



Zufahrt 1: Nord
 Zufahrt 2: Stichstrasse
 Zufahrt 3: Süd

Schweiz VSS SN 640 022

Projekt : Wetzikon_Aawiesen
 Knotenpunkt : 2
 Stunde : ASP 2018
 Datei : AAWIESEN2 2018.kob



Strom		q-vorh	tg	tf	q-Haupt	G-i	L-i	Misch-	W	N-95	N-99	QSV
- Nr.		[PWE/h]	[s]	[s]	[Fz/h]	[PWE/h]	[PWE/h]	strom	[s]	[Pkw-E]	[Pkw-E]	
2		349										
3		26										
Misch-H		375					1800	2 + 3	2.5	1	1	A
4		32	7.2	3.9	573	490	476		8.1	0	0	A
6		32	6.5	3.1	362	796	796		4.7	0	0	A
Misch-N		64					817	4+6	4.7	0	0	A
8		185										
7		26	5.8	2.5	375	986	986		3.7	0	0	A
Misch-H		211					1634	7 + 8	2.5	0	1	A

Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs für den gesamten Knotenpunkt : **A**

Rechnung nach : Schweiz VSS SN 640 022

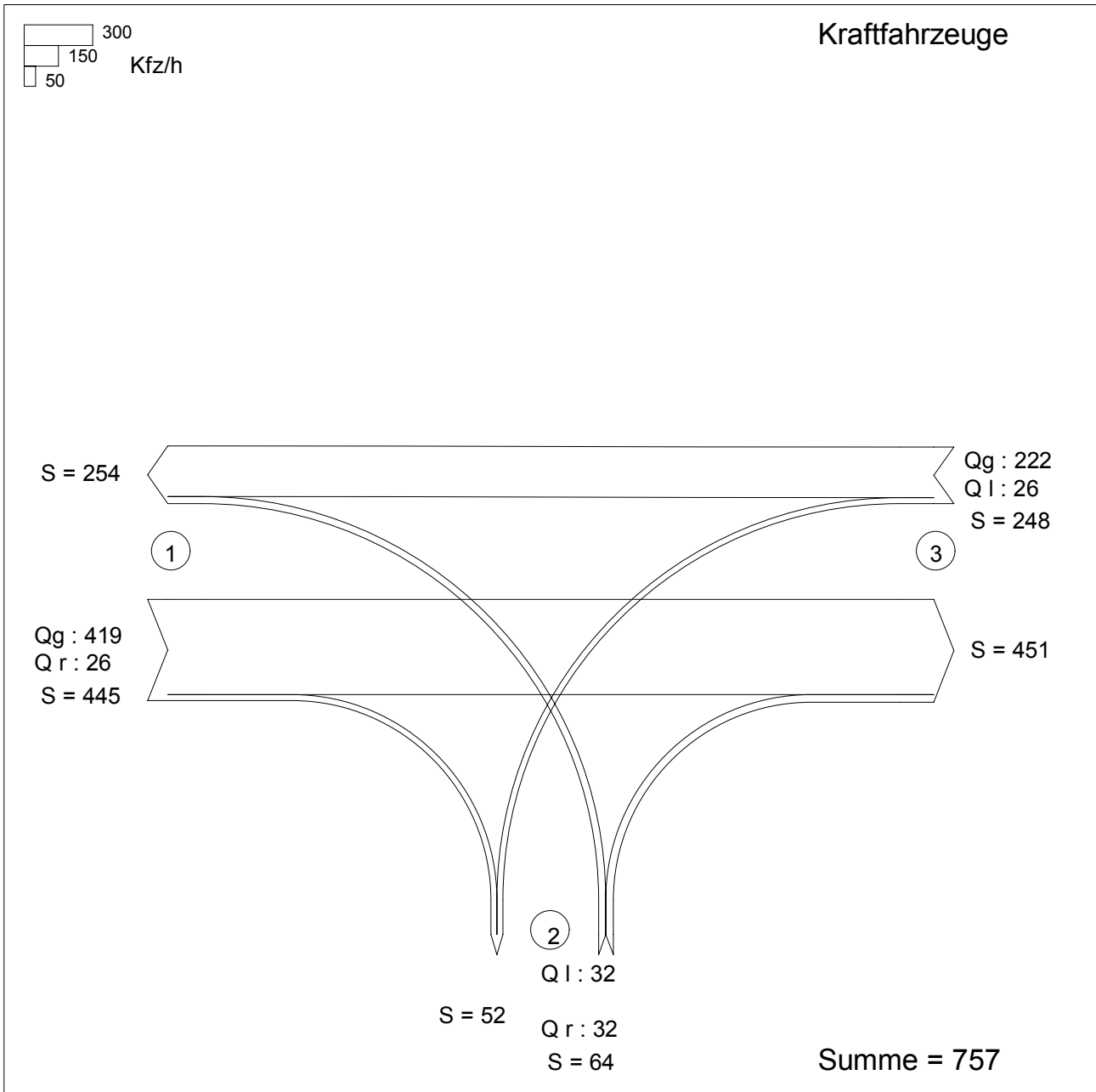
Für Rechtseinbieger (Strom 6 und/oder 12) wurde ein kurzer Fahrstreifen eingesetzt.

Strassennamen :

Hauptstrasse : Nord
 Süd
 Nebenstrasse : Stichstrasse

Verkehrsfluss-Diagramm in Form einer Einmündung

Projekt : Wetzikon_Aawiesen
 Knotenpunkt : 2 (Stichstrasse)
 Stunde : ASP 2040(2018+20% HR)
 Datei : Aawiesen2_2040.kob



Zufahrt 1: Nord
 Zufahrt 2: Stichstrasse
 Zufahrt 3: Süd

Schweiz VSS SN 640 022

Projekt : Wetzikon_Aawiesen
 Knotenpunkt : 2 (Stichstrasse)
 Stunde : ASP 2040(2018+20% HR)
 Datei : Aawiesen2_2040.kob



Strom		q-vorh	tg	tf	q-Haupt	G-i	L-i	Misch-	W	N-95	N-99	QSV
- Nr.		[PWE/h]	[s]	[s]	[Fz/h]	[PWE/h]	[PWE/h]	strom	[s]	[Pkw-E]	[Pkw-E]	
2		419										
3		26										
Misch-H		445					1800	2 + 3	2.6	1	2	A
4		32	7.2	3.9	680	432	418		9.3	0	0	A
6		32	6.5	3.1	432	731	731		5.1	0	0	A
Misch-N		64					726	4+6	5.4	0	0	A
8		222										
7		26	5.8	2.5	445	911	911		4.0	0	0	A
Misch-H		248					1633	7 + 8	2.5	1	1	A

Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs für den gesamten Knotenpunkt : A

Rechnung nach : Schweiz VSS SN 640 022

Für Rechtseinbieger (Strom 6 und/oder 12) wurde ein kurzer Fahrstreifen eingesetzt.

Strassennamen :

Hauptstrasse : Nord
 Süd
 Nebenstrasse : Stichstrasse



Reichle Immobilien AG

ENTWURF

Wetzikon Aawiesen

Situation 1:250

Studie

09.03.2021 | mja / drj
Proj. Nr.: 1524

FPREISIGAG

BAUINGENIEURE UND PLANER SIA USC
SCHREINERSTRASSE 1, CH-9000 ST. GALLEN, T 071 220 82 24
WWW.PREISIGAG.CH

A6 Berechnung Fahrzeugabstellplätze

Baufeld 1 – Bestand

Parkplatzverordnung (S.4)	Nutzung	Bewohner oder Beschäftigte		Besucher oder Kunden	Parkplätze Total	Massgeblicher Bedarf in % des Grenzbedarfs (S.5)
		m ²	PP	PP	PP	Klasse C,D (S.12)
Industrie und Gewerbebetriebe Bewohner oder Beschäftigte: 1 PP pro 70m ² GF Besucher oder Kunden: 1 PP pro 750m ² GF	EG	<u>1250 m²</u>	: 70 m ² = 18 PP	: 750 m ² = 1 PP	19 PP	Beschäftigte 45% - 90% = 8 PP - 16 PP Besucher/Kunden 50% - 100% = 1 PP - 1 PP
Übrige Dienstleistungsbetriebe mit schwachem Publikumsverkehr Bewohner oder Beschäftigte: 1 PP pro 40m ² GF Besucher oder Kunden: 1 PP pro 300m ² GF	1. OG 2. OG 3. OG 4. OG	1340 m ² 1340 m ² 930 m ² 860 m ² <u>4470 m²</u>	: 40 m ² = 111 PP	: 300 m ² = 15 PP	126 PP	Beschäftigte 45% - 90% = 50 PP - 100 PP Besucher/Kunden 50% - 100% = 7 PP - 15 PP
					145 PP	<u>66 – 132 PP</u>

Baufeld 1 – Projekt «Haus am Fjord»

Parkplatzverordnung (S.4)	Nutzung	Bewohner oder Beschäftigte		Besucher oder Kunden	Parkplätze Total	Massgeblicher Bedarf in % des Grenzbedarfs (S.5)
		m ²	PP	PP	PP	Klasse C,D (S.12)
Wohnen / Mehrfamilienhäuser Bewohner oder Beschäftigte: 1 PP pro 80m ² GF, min. 1.5 PP pro Whg. Besucher oder Kunden: 1 PP pro 4 Whg, min. 1 PP pro Haus	6.OG, 13 Whg. 5.OG, 10 Whg. 4.OG, 14 Whg. 3. OG, 14 Whg. 51 Whg	1360 m ² 1500 m ² 1500 m ² 1500 m ² <u>5860 m²</u>	51 x 1.5 PP = 76 PP (: 80m ² = 73 PP)	51: 4 Whg. = 12 PP (Pro Haus = 1 PP)	88 PP	Bewohner 70% - 110% = 53 PP - 83 PP Besucher/Kunden 50% - 100% = 6 PP - 12 PP
Industrie und Gewerbebetriebe Bewohner oder Beschäftigte: 1 PP pro 70m ² GF Besucher oder Kunden: 1 PP pro 750m ² GF	EG	<u>616 m²</u>	: 70 m ² = 8 PP	: 750 m ² = 1 PP	9 PP	Beschäftigte 45% - 90% = 3 PP - 7 PP Besucher/Kunden 50% - 100% = 1 PP - 1 PP
Übrige Dienstleistungsbetriebe mit schwachem Publikumsverkehr Bewohner oder Beschäftigte: 1 PP pro 40m ² GF Besucher oder Kunden: 1 PP pro 300m ² GF	1. OG 2. OG	1270 m ² 1270 m ² <u>2540 m²</u>	: 40 m ² = 63 PP	: 300 m ² = 8 PP	71 PP	Beschäftigte 45% - 90% = 28 PP - 56 PP Besucher/Kunden 50% - 100% = 4 PP - 8 PP
Übrige Nutzungen / Café VSS Norm: Restaurant, Café, Bar je Sitzplatz 0.2 PP (Personal und Kunden)	EG Ca. 100 Sitzplätze	<u>538 m²</u>	100 x 0.2 PP = 20 PP		20 PP	Besucher/Kunden 50% - 100% = 10 PP - 20 PP
					188 PP	<u>105 - 187 PP</u>

Baufeld 2 – Bestand

Parkplatzverordnung (S.4)	Nutzung	Bewohner oder Beschäftigte		Besucher oder Kunden	Parkplätze Total	Massgeblicher Bedarf in % des Grenzbedarfs (S.5)
		m ²	PP	PP	PP	Klasse C,D (S.12)
Industrie und Gewerbebetriebe Bewohner oder Beschäftigte: 1 PP pro 70m ² GF Besucher oder Kunden: 1 PP pro 750m ² GF	EG	<u>613 m²</u>	: 70 m ² = 8 PP	: 750 m ² = 1 PP	9 PP	Beschäftigte 45% - 90% = 3 PP - 7 PP Besucher/Kunden 50% - 100% = 1 PP - 1 PP
Kundenintensive Dienstleistungsbetriebe Bewohner oder Beschäftigte: 1 PP pro 35m ² GF Besucher oder Kunden: 1 PP pro 100m ² GF	1.OG	<u>865 m²</u>	: 35 m ² = 24 PP	: 100 m ² = 8 PP	32	Beschäftigte 45% - 90% = 11 PP - 22 PP Besucher/Kunden 50% - 100% = 4 PP - 8 PP
Übrige Dienstleistungsbetriebe mit schwachem Publikumsverkehr Bewohner oder Beschäftigte: 1 PP pro 40m ² GF Besucher oder Kunden: 1 PP pro 300m ² GF	EG 1.OG 2.OG 3.OG 4.OG	602 m ² 651 m ² 1516 m ² 1086 m ² 678 m ² <u>4533 m²</u>	: 40 m ² = 113 PP	: 300 m ² = 15 PP	128 PP	Beschäftigte 45% - 90% = 51 PP - 102 PP Besucher/Kunden 50% - 100% = 7 PP - 15 PP
Übrige Verkaufsgeschäfte Bewohner oder Beschäftigte: 1 PP pro 60m ² GF Besucher oder Kunden: 1 PP pro 60m ² Verkaufsfläche	EG	<u>330 m²</u>	: 60 m ² = 5 PP	: 60 m ² = 5 PP	10 PP	Beschäftigte 45% - 90% = 2 PP - 5 PP Besucher/Kunden 50% - 100% = 3 PP - 5 PP
					179 PP	<u>82 – 165 PP</u>

Baufeld 2 – Projekt

Parkplatzverordnung (S.4)	Nutzung	Bewohner oder Beschäftigte		Besucher oder Kunden	Parkplätze Total	Massgeblicher Bedarf in % des Grenzbedarfs (S.5)
		m ²	PP	PP	PP	Klasse C,D (S.12)
Industrie und Gewerbebetriebe Bewohner oder Beschäftigte: 1 PP pro 70m ² GF Besucher oder Kunden: 1 PP pro 750m ² GF	EG	<u>613 m²</u>	: 70 m ² = 8 PP	: 750 m ² = 1 PP	9 PP	Beschäftigte 45% - 90% = 3 PP - 7 PP Besucher/Kunden 50% - 100% = 1 PP - 1 PP
Kundenintensive Dienstleistungsbetriebe Bewohner oder Beschäftigte: 1 PP pro 35m ² GF Besucher oder Kunden: 1 PP pro 100m ² GF	1.OG	<u>865 m²</u>	: 35 m ² = 24 PP	: 100 m ² = 8 PP	32	Beschäftigte 45% - 90% = 11 PP - 22 PP Besucher/Kunden 50% - 100% = 4 PP - 8 PP
Übrige Dienstleistungsbetriebe mit schwachem Publikumsverkehr Bewohner oder Beschäftigte: 1 PP pro 40m ² GF Besucher oder Kunden: 1 PP pro 300m ² GF	EG 1.OG 2.OG 3.OG 4.OG	602 m ² 651 m ² 1516 m ² 1600 m ² 1600 m ² <u>5969 m²</u>	: 40 m ² = 149 PP	: 300 m ² = 20 PP	169 PP	Beschäftigte 45% - 90% = 67 PP - 134 PP Besucher/Kunden 50% - 100% = 10 PP - 20 PP
Übrige Verkaufsgeschäfte Bewohner oder Beschäftigte: 1 PP pro 60m ² GF Besucher oder Kunden: 1 PP pro 60m ² Verkaufsfläche	EG	<u>330 m²</u>	: 60 m ² = 5 PP	: 60 m ² = 5 PP	10 PP	Beschäftigte 45% - 90% = 2 PP - 5 PP Besucher/Kunden 50% - 100% = 3 PP - 5 PP
					220 PP	<u>101 – 202 PP</u>

Baufeld 3 – Bestand

Parkplatzverordnung (S.4)	Nutzung	Bewohner oder Beschäftigte		Besucher oder Kunden	Parkplätze Total	Massgeblicher Bedarf in % des Grenzbedarfs (S.5)
		m ²	PP	PP	PP	Klasse C,D (S.12)
Mehrfamilienhäuser / Wohnen Bewohner oder Beschäftigte: 1 PP pro 80m ² GF, min. 1.5 PP pro Whg. Besucher oder Kunden: 1 PP pro 4 Whg, min. 1 PP pro Haus	4.OG, 1 Whg.	<u>108 m²</u>	1x 1.5 PP = 2 PP (: 80m ² = 1 PP)	1 Pro Haus = 1 PP (1: 4 Whg. = 0 PP)	3 PP	Bewohner 70% - 110% = 1 PP - 2 PP Besucher/Kunden 50% - 100% = 1 PP - 1 PP
Industrie und Gewerbebetriebe Bewohner oder Beschäftigte: 1 PP pro 70m ² GF Besucher oder Kunden: 1 PP pro 750m ² GF	EG	<u>198 m²</u>	: 70 m ² = 3 PP	: 750 m ² = 1 PP	4 PP	Beschäftigte 45% - 90% = 1 PP - 3 PP Besucher/Kunden 50% - 100% = 1 PP - 1 PP
Übrige Dienstleistungsbetriebe mit schwachem Publikumsverkehr Bewohner oder Beschäftigte: 1 PP pro 40m ² GF Besucher oder Kunden: 1 PP pro 300m ² GF	1.OG 2.OG 3.OG	198 m ² 198 m ² 108 m ² <u>504 m²</u>	: 40 m ² = 12 PP	: 300 m ² = 1 PP	13 PP	Beschäftigte 45% - 90% = 5 PP - 10 PP Besucher/Kunden 50% - 100% = 1 PP - 1 PP
					20 PP	<u>10 – 17 PP</u>

Baufeld 3 – Projekt

Parkplatzverordnung (S.4)	Nutzung	Bewohner oder Beschäftigte		Besucher oder Kunden	Parkplätze Total	Massgeblicher Bedarf in % des Grenzbedarfs (S.5)
		m ²	PP	PP	PP	Klasse C,D (S.12)
Industrie und Gewerbebetriebe Bewohner oder Beschäftigte: 1 PP pro 70m ² GF Besucher oder Kunden: 1 PP pro 750m ² GF	EG	<u>510 m²</u>	: 70 m ² = 7 PP	: 750 m ² = 1 PP	8 PP	Beschäftigte 45% - 90% = 3 PP - 6 PP Besucher/Kunden 50% - 100% = 1 PP - 1 PP
Übrige Dienstleistungsbetriebe mit schwachem Publikumsverkehr Bewohner oder Beschäftigte: 1 PP pro 40m ² GF Besucher oder Kunden: 1 PP pro 300m ² GF	1.OG 2.OG	510 m ² 510 m ² <u>1020 m²</u>	: 40 m ² = 25 PP	: 300 m ² = 3 PP	28 PP	Beschäftigte 45% - 90% = 11 PP - 22 PP Besucher/Kunden 50% - 100% = 1 PP - 3 PP
					36 PP	<u>16 – 32 PP</u>

Baufeld 4 – Projekt

Parkplatzverordnung (S.4)	Nutzung	Bewohner oder Beschäftigte		Besucher oder Kunden	Parkplätze Total	Massgeblicher Bedarf in % des Grenzbedarfs (S.5)
		m ²	PP	PP	PP	Klasse C,D (S.12)
Industrie und Gewerbebetriebe Bewohner oder Beschäftigte: 1 PP pro 70m ² GF Besucher oder Kunden: 1 PP pro 750m ² GF	EG 2.OG	978 m ² 978 m ² <u>1956 m²</u>	: 70 m ² = 28 PP	: 750 m ² = 2 PP	30 PP	Beschäftigte 45% - 90% = 12 PP - 25 PP Besucher/Kunden 50% - 100% = 1 PP - 2 PP
Übrige Dienstleistungsbetriebe mit schwachem Publikumsverkehr Bewohner oder Beschäftigte: 1 PP pro 40m ² GF Besucher oder Kunden: 1 PP pro 300m ² GF	3.OG	<u>1012 m²</u>	: 40 m ² = 25 PP	: 300 m ² = 3 PP	28 PP	Beschäftigte 45% - 90% = 11 PP - 22 PP Besucher/Kunden 50% - 100% = 1 PP - 3 PP
					58 PP	<u>25 – 52 PP</u>

A7 Impulsberatung Amt für Verkehr



Impuls Mobilität
Mobilitätsberatung im Kanton Zürich

Impulsberatung / Protokoll

Planungsperimeter:	Gemeinde Wetzikon
Objekt:	Gestaltungsplan Aawiesen
Auftraggeber:	Nüesch Development
Ansprechperson:	Andreas Binkert
Adresse	Sihlfeldstrasse 10, 8003 Zürich
Telefon / Mail:	071 274 15 40 / binkert.a@nuesch.ch
Datum:	28.12.2020
Disclaimer	Dieses von Impuls Mobilität erstellte Dokument hat lediglich empfehlenden Charakter und präjudiziert nicht die Haltung des Kantons Zürich in Bewilligungsverfahren o.ä. Die Beurteilung beschränkt sich zudem auf wesentliche Sachverhalte und hat keinen abschliessenden Charakter und keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Grundlagen

Folgende Grundlagen wurden für die Impulsberatung beigezogen:

- Foliensatz «Testplanung Smarte Zelle Aawiesen», Nüesch Development. Februar 2020
- Foliensatz «upSide4» zu RiAG Verwaltungsratssitzung vom 13.8.2020
- Privater Gestaltungsplan «Aawiesen» - Bericht nach Art. 47 RPV vom 7.2.2011
- Privater Gestaltungsplan «Aawiesen» - Vorschriften vom 7.2.2011
- Parkplatzverordnung Wetzikon vom 26. Juni 2017

1. Ausgangslage und Zielsetzung

Für das Gebiet des Gestaltungsplans Aawiesen werden Möglichkeiten für eine Erneuerung und Weiterentwicklung geprüft. Dabei wird auch die verstärkte Realisierung von Wohnnutzungen vorgesehen. Impuls Mobilität wurde von Nüesch Development angefragt, Anregungen für den Bereich Mobilität einzubringen, welche u.a. aufzeigen sollen, wie die Zielsetzungen eines 2000-Watt-Areals erreicht werden könnten.

Das vorliegende Dokument dokumentiert diese Anregungen. Sie wurden an der Videokonferenz vom 8. Dezember 2020 Vertretern der Auftraggeber (Andreas Binkert), der Planer (Andreas Jud, Stefan Kurath) und der Grundeigentümerschaft (Johannes Reis) vorgestellt.

2. Rahmenbedingungen

Das Gebiet liegt gemäss kant. GIS-Browser und auch gemäss dem webGIS des Bundesamts für Raumentwicklung ARE in der ÖV-Güteklasse C (Basis: Fahrplanjahr 2019/2020). Dies entspricht der drittbesten Klassierung. Gemäss ARE wird diese Klassierung als «mittelmässige ÖV-Erschliessung» umschrieben.

Die nächstgelegene Haltestelle Wetzikon ZH, Buchgrindel liegt rund 300 m entfernt. Sie bietet zwischen 05.29 und 23.26 Uhr mit der Bus-Ringlinie 852/853 ca. alle 15 Minuten eine Verbindung zum Bahnhof Wetzikon, von wo aus gute Bus- und Bahn-Verbindungen in verschiedene Richtungen und auch zur Stadt Zürich bestehen. Die Übergangszeit zu den Zügen Richtung Zürich und Rapperswil ist mit 10 Minuten allerdings relativ lang.

Die regionale Schweiz-Mobil-Route 41 führt rund 300m entfernt am Areal vorbei. Radinfrastrukturen (Alltagsnetz Nebenverbindung) bestehen entlang der Motorenstrasse und Weststrasse bis fast zum Areal.

Das nächstgelegene Angebot von Mobility Carsharing liegt in Oberwetzikon und daher ausserhalb des für das Gebiet Aawiesen nutzbaren Perimeters.

Die ans Areal angrenzenden Strassen weisen keine reduzierten Geschwindigkeiten (z.B. Tempo 30) auf.

Der in unmittelbarer Nähe gelegene Pfäffikersee bietet für die Arealnutzerschaft ein äusserst attraktives Naherholungsgebiet.

3. Erwägungen

3.1 öV-Erschliessung

Die gemäss Güteklasse nur «mittelmässige» ÖV-Erschliessung im Viertelstundentakt könnte vor allem durch schlankere Bahnanschlüsse verbessert werden, was aber mit dem bestehenden Buskonzept nicht einfach umsetzbar ist.

Fazit

Durch aus dem Quartier (mit-)finanzierte Betriebsbeiträge an die Bus-Erschliessung sowie allenfalls durch Initiativen aus dem Quartier in Form eines Pilotangebots eines automatisch verkehrenden Shuttlebus kann ebenfalls dazu beigetragen werden, die Realisierung von Verbesserungen voran zu treiben.

3.2 Parkplatzerstellungspflicht und Mobilitätskonzept

Das in einem Areal angebotene Parkplatzangebot für Personenwagen bildet eine wichtige Rahmenbedingung für das Aufkommen von motorisiertem Individualverkehr. Die Parkplatzerstellungspflicht wird in der Regelbauweise und gemäss den gültigen Gestaltungsplanvorschriften durch die aktuelle Parkplatzverordnung der Stadt Wetzikon definiert. In dieser sind für in der ÖV-Güteklasse C gelegene Gebiete Abminderungsfaktoren für die Benutzerkategorien Bewohner, Beschäftigte und Besucher/Kunden vorgesehen (Art. 5, Abs. 2). Die Verordnung bietet weiter für die Gebiete der ÖV-Güteklasse A und B die Möglichkeit, bei grösseren Überbauungen von der Erstellungspflicht ganz oder teilweise befreit zu werden, sofern ein reduzierter Bedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen und über ein Controlling dauerhaft sichergestellt wird (Art. 6, Abs. 3).

Fazit

Die Übernahme einer Möglichkeit zur Anwendung eines Mobilitätskonzepts in eine aktualisierte Sondernutzungsvorschrift (Formulierung in Anlehnung an Art. 6, Abs. 3 der Parkplatzverordnung) soll mit hoher Priorität angestrebt werden, um die entsprechenden Spielräume für spätere Projekte zu schaffen. Aus Sicht von Impuls Mobilität bestehen gute Chancen, dass eine solche Möglichkeit im Rahmen einer Sondernutzungsplanung von der Gemeinde und vom Kanton akzeptiert wird, auch wenn sich das Areal «nur» in der ÖV-Güteklasse C befindet.

3.3 Parkraumbewirtschaftung

Die für eine Parkplatznutzung zu entrichtende Parkplatzmiete und die Vermietungsmodalitäten der Parkplätze bestimmen die Attraktivität der Autonutzung mit. Die Erhebung eines angemessenen Mietbetrags, welcher – ohne Quersubventionierung durch Wohnungs- oder Flächenmieten – zumindest die effektiven Kosten des Grundeigentümers decken soll, trägt zu einer besseren Zielerreichung eines 2000-Watt-Areals oder auch bei der Erreichung der Zielwerte des SIA Effizienzpfads Energie bei. Auf eine Abnahmepflicht für Parkfelder bei der Wohnungs- oder Flächenmiete soll verzichtet werden.

Fazit

Es wird empfohlen, die vorstehend umschriebenen Massnahmen umzusetzen.

3.4 Elektromobilität

Mit SIA 2060 «Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden» liegt ein neues Merkblatt vor, welches detaillierte Aussagen und Empfehlungen zur Ausrüstung der Gebäude für Elektromobile (Personenwagen und Zweiräder) enthält.

Fazit

Es wird empfohlen, die Gebäudeausrüstung in Anlehnung an das Merkblatt SIA 2060 vorzusehen.

3.5 Zweiradabstellplätze

Die Abstellplätze für Velos sollen gemäss den Vorgaben der VSS-Norm 40 265 erstellt werden. Weitere zweckdienliche Hinweise liefern die Merkblätter der Koordinationsstelle Veloverkehr des Kantons Zürich (für Download vgl. Kapitel 4). Neben der ausreichenden

Anzahl an Abstellplätzen soll auch der Attraktivität der gewählten Abstellplatz-Systeme und deren Anordnung und Ausrüstung (z.B. Überdachung) Augenmerk geschenkt werden.

Ebenfalls vorzusehen sind Abstellplätze für Motorräder. Für Wohnnutzungen sollen dazu Plätze im Umfang von rund 10% der zu erstellenden Autoparkfelder bereitgestellt werden.

Fazit

Es wird empfohlen, die Anzahl Abstellplätze für Zweiräder mindestens im Umfang der vorstehend umschriebenen Grundlagen bereitzustellen.

3.6 Carsharing

Mobility Carsharing Schweiz und andere Anbieter bieten Angebote für geteilte Autos an. Es bestehen vielfältige Angebote (z.B. MobilityFLEX; vgl. dazu auch Kapitel 4), die massgeschneidert umgesetzt werden können. Solche können auch in Kooperation mit anderen Grundeigentümern im Umfeld aufgebaut und angeboten werden.

Fazit

Es wird empfohlen, im Rahmen der Weiterentwicklung des Areals ein Carsharing-Angebot bereitzustellen.

3.7 Fuss- und Radwegnetz

Bei der Weiterentwicklung sollen direkte und sichere Verbindungen zwischen dem Areal und wichtigen Zielen (Naherholung, ÖV-Haltestelle etc.) für den Fuss- und Radverkehr geschaffen werden. Die Verbindungen zu bestehenden Netzinfrastrukturen (z.B. regionales bzw. kommunales Fuss- und Velowegnetz) sollen geschaffen werden. Bei der Planung sollen auch die Bedürfnisse der Mobilitätsbehinderten berücksichtigt werden.

Fazit

Es wird empfohlen, Angebote für den Fuss- und Radverkehr im Rahmen der vorstehenden Erwägungen zu schaffen.

3.8 Verkehrssicherheit

Durch die Etablierung einer reduzierten Geschwindigkeit im an das Gebiet angrenzenden kommunalen Strassennetz (z.B. Tempo 30-Zone) kann ein Beitrag zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und zur Reduktion der Verkehrsemissionen geleistet werden. Zuständig für entsprechende Erlasse ist die verkehrstechnische Abteilung der Kantonspolizei auf Antrag der Gemeinde.

Fazit

Es wird empfohlen, gemeinsam mit weiteren Akteuren im Quartier das Interesse an einer entsprechenden Massnahme zu prüfen und dann ggf. gemeinsam einen Antrag bei der Gemeinde einzureichen.



3.9 Ergänzende Mobilitätsangebote

Um eine hohe Attraktivität für die Arealnutzenden und eine gute Bewertung im Rahmen einer 2000-Watt-Areal-Prüfung zu erreichen, soll die Einrichtung ergänzender Mobilitätsangebote geprüft werden. Es sind dies insbesondere:

- Taxi-/Sammeldienste
- Ausleihangebote für Cargo-Bikes und/oder Elektrobikes
- Angebote Information und Beratung zur Mobilität
- Reparaturservices bzw. Infrastruktur-Angebote für Reparaturen
- Beiträge an öV-Abos an Mieter bzw. im Areal tätige Beschäftigte

Fazit

Es wird empfohlen, die Möglichkeiten zum Angebot der vorstehend aufgelisteten ergänzenden Mobilitätsangebote zu prüfen.

4. Weiterführende Grundlagen

Mobilität in der Arealplanung (MIPA) und im Wohnen (MIWO):

www.local-energy.swiss/arbeitsbereich/mobilitaet-pro/werkzeuge-und-instrumente/mobilitaet-in-der-arealplanung.html#/

Merkblätter Koordinationsstelle Veloverkehr Kanton Zürich

www.velo.zh.ch/internet/microsites/velo/de/parkierung.html

Leitfaden Velo-Parkierung in Wohnsiedlungen Stadt Zürich

www.stadt-zuerich.ch/ted/de/index/taz/publikationen_u_broschueren/leitfaden_veloparkierung_wohnsiedlungen.html

Carsharing Mobility:

<https://www.mobility.ch/de/geschaeftskunden/angebote-und-preise/mobility-flex>

5. Weiteres Vorgehen

Die Weiterführung und Vertiefung der vorliegenden Beratung würde in das Modul „Vertiefte Beratung“ münden. Dazu muss im Vorfeld der Umfang der Beratungsleistung definiert und budgetiert werden. Die Kosten gehen vollumfänglich zu Lasten des Auftraggebers. Die Beratungsleistungen dürfen aufgrund des gewählten Geschäftsmodells von Impuls Mobilität den Wert von CHF 10'000, inkl. MWST nicht überschreiten.

Wir hoffen Ihnen hiermit zu dienen und stehen Ihnen für allfällige Rückfragen gerne zur Verfügung.

Zürich, 28. Dezember 2020

Stefan Schneider
Mobilitätsberater Impuls Mobilität

A8 Städtebaulicher Vertrag mit Mehrwertermittlung

Städtebaulicher Vertrag

zwischen

Stadt Wetzikon, Bahnhofstrasse 167, 8620 Wetzikon
vertreten durch Stadtrat Wetzikon

nachfolgend Stadt

und

Reichle Immobilien AG, Buchgrindelstrasse 13, 8620 Wetzikon,
vertreten durch Peter Reichle, Präsident des Verwaltungsrats und Johannes Reis, Geschäftsführer
Kat.-Nrn. 5620, 5624, 5626, 5647 und 6740

nachfolgend Grundeigentümerin

(zusammen "die Parteien")

betreffend

Ausgleich des planungsbedingten Vorteils im Zusammenhang mit der Teilrevision des privaten Gestaltungsplans Aawisen in Wetzikon.

1. Ausgangslage

Die Grundeigentümerin ist Eigentümerin der eingangs genannten Grundstücke. Diese liegen in der Gewerbezone G gemäss Bau- und Zonenordnung Wetzikon (BZO, 2015) und bilden den Perimeter des im Jahre 2012 festgesetzten privaten Gestaltungsplan Aawisen (nachfolgend "GP Aawisen" genannt).

Die Grundeigentümerin beabsichtigt, den GP Aawisen teilweise zu revidieren (nachfolgend "GP-Teilrevision" genannt) und damit die Grundlagen zur Umsetzung des Projektes "Smarte Zelle" zu schaffen. Damit soll die Transformation eines Gewerbe- und Industriareals in eine gemischte Wohn- und Arbeitsnutzung in direkter Nähe zu Naturschutz- und Erholungsgebiet ermöglicht werden. Diese Transformation entspricht den Vorgaben des kommunalen Räumlichen Entwicklungskonzeptes (REK, 2010).

Durch die vorgesehene Teilrevision des GP entsteht mit der Konzentration der Wohnnutzung im Baufeld 1 ein Mehrwert für die Grundeigentümerin. Im Gegenzug fällt als neuer öffentlicher Mehrwert die durchgängige öffentliche Durchwegung "Weidenweg" ins Gewicht, welche die Buchgrindelstrasse für die

Öffentlichkeit mit dem Flussraum des Aabachs verbinden. Diese kann nur durch die Erstellung einer Arkade realisiert werden, weshalb die dadurch entstehenden Mehrkosten wertmindernd zu berücksichtigen sind. Weiter ist die Selbstverpflichtung zur 2000-Watt-Areal-Zertifizierung zu berücksichtigen

In einem städtebaulichen Vertrag können im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben die Rechte und Pflichten von Bauherrschaft und Gemeinwesen geregelt werden (§ 21 Abs. 1 MAG). Mit vorliegendem Vertrag soll insbesondere der Mehrwertausgleich vereinbart werden. Der Gestaltungsplan regelt die öffentliche Durchwegung "Weidenweg" und Anbindung des zum öffentlich zugänglichen Aussenbereichs beim "Fjordgarten".

2. Bemessung des Mehrwerts und Höhe des Mehrwertausgleichs

Gestützt auf den Bericht "Mehrwertermittlung Teilrevision Gestaltungsplan Aawisen" der Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich, vom 30. Juni 2022 (Beilage 1), beträgt der Mehrwert durch die GP-Teilrevision 2'000'000 Franken. Von diesem sind nebst den gesetzlich vorgesehenen Abzügen (s. Tabelle unten) der durch die GP-Teilrevision entstehende Minderwert wie oben erwähnt durch die Erstellung einer Arkade (200'000 Franken) und die Kosten für die 2000-Watt-Areal-Zertifizierung (700'000 Franken) in Abzug zu bringen. Der Mehrwert der GP-Teilrevision beträgt somit 1'100'000 Franken. Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Abzüge (100'000 Franken gemäss § 19 Abs. 3 MAG und die von Wüest Partner AG als anrechenbar bezeichneten Planungskosten im Umfang von 300'000 Franken gemäss § 19 Abs. 5 MAG) beträgt der ausgleichspflichtige Mehrwert demnach 700'000 Franken.

Der Abgabesatz beträgt gemäss dem vorgesehenen Art. 49a Abs. 3 BZO 40 %. Die Mehrwertabgabe beträgt somit 280'000 Franken.

Zusammenfassend ergibt sich:

Mehrwert durch GP-Teilrevision	Fr.	2'000'000.00
Abzüge:		
Arkade	Fr.	200'000.00
<u>2000-Watt-Zertifizierung</u>	<u>Fr.</u>	<u>700'000.00</u>
Ausgleichspflichtiger Mehrwert	Fr.	1'100'000.00
Kürzungen des Mehrwerts (§ 19 Abs. 3 MAG)	Fr.	- 100'000.00
<u>Planungskosten (§ 19 Abs. 5 MAG)</u>	<u>Fr.</u>	<u>- 300'000.00</u>
<u>Total Mehrwert</u>	<u>Fr.</u>	<u>700'000.00</u>
Total Mehrwertausgleich (40%)	Fr.	280'000.00

3. Verwendungszweck der Ausgleichszahlung

Die Verwendung der zweckgebundenen Mittel richtet sich nach den Vorgaben der Verordnung zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds der Stadt Wetzikon.

4. Anpassung des Mehrwertausgleichs

Der zu leistende Mehrwertausgleich gemäss Ziffer 2 ist proportional anzupassen (Vertragsanpassung), falls der definitive Art. 49a BZO einen anderen Abgabesatz als 40 % vorsehen wird.

5. Zustandekommen des Vertrags

Dieser Vertrag kommt zu Stande, falls folgende Bedingungen eintreten:

- a. Der Vertrag wird vom Stadtrat genehmigt und
- b. Die Revision der BZO (neuer Art. 49a) wird beschlossen und tritt in Kraft und
- c. Die Teilrevision des GP Aawisen, tritt in Kraft

Falls bis [31. Dezember 2026] diese Bedingungen nicht eintreten, fällt dieser Vertrag für beide Parteien entschädigungslos dahin. Gegebenenfalls ist ein neuer Vertrag zu verhandeln.

6. Vertragsanpassungen

Jede Änderung/Anpassung oder Ergänzung dieses Vertrages und seiner Beilagen bedürfen der Schriftform und der rechtsgültigen Unterzeichnung durch beide Vertragsparteien. Mündliche Änderungen, Ergänzungen und Nebenabreden zu diesem Vertrag sind ungültig.

7. Fälligkeit der Mehrwertabgabe

Die Fälligkeit der Mehrwertabgabe richtet sich nach § 10 MAG. Die Mehrwertabgabe wird jedoch unabhängig davon innert 90 Tagen fällig nach

- a. Inkrafttreten dieses Vertrages
- b. Rechtskraft der Baubewilligung für das Projekt "Haus am Fjord" (Baufeld 1).

8. Wendeschleife

Die Grundeigentümerin verpflichtet sich auf Verlangen der Stadt eine Wendemöglichkeit (derzeit vorgesehen eine Wendeschleife) für LKW zu erstellen und zu unterhalten. Die Benützung für die Öffentlichkeit ist mittels einer Personaldienstbarkeit z. G. der Stadt zu sichern und im Grundbuch einzutragen. Die hierfür zu leistende Entschädigung richtet sich nach der Berechnungsmethode der in Ziff. 2 erwähnten Mehrwertermittlung der Wüest Partner AG, unter Berücksichtigung der dannzumaligen Landwerte und Baukosten. Die Einzelheiten sind im Dienstbarkeitsvertrag zu regeln.

9. Vertragsrücktritt

Es gilt § 22 Abs. 2 MAG.

10. Überbindungsverpflichtung

Die Pflicht zur Erfüllung dieses Vertrags bleibt in jedem Fall bei den Grundeigentümern. So spielt es z.B. keine Rolle, wer effektiv baut bzw. als Bauherrschaft auftritt, ob die betroffenen Parzellen zu Eigentum oder im Baurecht an eine Drittpartei abgetreten oder Nutzflächen vermietet werden, oder ob die Anordnung der Parzellen geändert wird.

11. Grundbucheintragung

Dieser Vertrag wird im Grundbuch angemerkelt (§ 22 Abs. 3 MAG).

12. Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags aus irgendwelchen Gründen nichtig, unwirksam oder nicht durchführbar sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. Die Parteien vereinbaren anstelle dieser Bestimmung eine andere Regelung, die der ursprünglich gewollten Regelung am nächsten kommt und dem Sinn und Zweck dieser Vereinbarung am besten entspricht. Dasselbe gilt, falls der Vertrag eine Lücke enthält, die einer Regelung bedarf.

13. Gerichtsstand

Gerichtsstand ist Hinwil.

Wetzikon,

Reichle Immobilien AG

Peter Reichle
Präsident des Verwaltungsrats

Johannes Reis
Geschäftsführer

Wetzikon,

Stadtrat Wetzikon

Stefan Lenz
Stadtrat, Ressort Hochbau + Planung

Thomas Gerber
Leiter Geschäftsbereich Bau, Planung + Umwelt

Beilagen

Mehrwertermittlung Teilrevision GP Aawisen von Wüest Partner AG vom 30. Juni 2022

Mehrwertermittlung Teilrevision Gestaltungsplan «Aawisen»

Zürich, 30. Juni 2022
Bericht

Stadt Wetzikon, Wetzikon



Projektnummer	122171
Auftraggeber	Stadt Wetzikon Geschäftsbereich Bau+ Infrastruktur Bahnhofstrasse 167 8620 Wetzikon
Kontaktperson	Simone Schefer
Bearbeitung	Wüest Partner AG Alte Börse Bleicherweg 5 8001 Zürich Schweiz T +41 44 289 90 00 wuestpartner.com
Projektleitung	Martin Schönenberger MRICS, Director
Bearbeitung	Andraes Frei, Manager
Zeitraum	April-Juni 2022

Wüest Partner ist ein unabhängiges und inhabergeführtes Beratungsunternehmen. Seit 1985 schaffen wir als neutrale Experten erstklassige Entscheidungsgrundlagen für professionelle Immobilienakteure. Mit einem breiten Leistungsangebot – bestehend aus Beratung, Bewertung, Daten, Applikationen, Publikationen und Bildung – begleiten wir unsere Kundinnen und Kunden im In- und Ausland. Unser Wissen schafft Transparenz und ebnet neue Wege für die Weiterentwicklung der Immobilienwirtschaft.

Mit einem rund 320-köpfigen, interdisziplinären Beraterteam verfügt das Unternehmen über eine hohe Kompetenz und langjährige Erfahrung. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stammen aus den Disziplinen Ökonomie, Architektur, Informatik, Ingenieurwesen sowie Sozial- und Naturwissenschaften. Die in Zürich, Genf, Bern, Lugano, Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg, München, Düsseldorf und Paris stationierten Beraterteams werden von einem internationalen Netzwerk von Partnerfirmen und regional gut verankerten Fachpersonen ergänzt.

Für Kontinuität, Nachhaltigkeit und Unabhängigkeit der Unternehmensleistungen bürgen die 25 Partner, die zugleich Eigentümer der Wüest Partner AG sind: Andreas Ammann, Andreas Bleisch, Jan Bärthel, Patrick Schnorf, Mario Grubenmann, Patrik Schmid, Gino Fiorentin, Stefan Meier, Ronny Haase, Pascal Marazzi-de Lima, Andreas Keller, Karsten Jungk, Ivan Anton, Fabio Guerra, Alain Chaney, Christine Eugster, Matthias Weber, Jörg Lamster, John-Guy Park, Julia Selberherr, Daniel Meister, Andreas Pörschke, Jacqueline Schweizer, Christoph Axmann und Rüdiger Horning.

Inhaltsverzeichnis

Management Summary	4
1 Einleitung	5
1.1 Ausgangslage und Zielsetzung	5
1.2 Vorhandene Dokumente	5
1.3 Vorgehen	6
1.4 Disclaimer	6
2 Standortfaktoren	7
2.1 Makroökonomische Rahmenbedingungen	7
2.2 Makrolage	8
2.3 Mikrolage	9
2.4 Erreichbarkeit	10
2.5 Steuerbelastung	11
2.6 Baulandpreise	12
2.7 Übersicht Standortfaktoren	13
2.8 Immobilienmarktsituation	14
3 Erwägungen Mehr-/Minderwert	19
3.1 Methodik	19
3.2 Übersicht Gestaltungsplan	20
3.3 Wertrelevante Faktoren	21
4 Mehrwertermittlung GP	25
4.1 Wohnen konzentriert im Baufeld 1	25
4.2 Gestaltung Arkaden/Fusswege	26
4.3 Zertifizierung 2000-Watt-Areal	28
4.4 Planungskosten	29
4.5 Zusammenfassung Mehrwert	29
5 Mehrwertermittlung Städtebaulicher Vertrag	31
5.1 Bewertung Wendemöglichkeit für Lastwagen auf dem Areal	31
6 Anhang	33
6.1 Szenario höherwertiges Wohnen	33
6.2 Szenario minderwertiges Wohnen	33

Management Summary

Mehrwert teilrevidierter Gestaltungsplan Aawisen

Als massgebliche Veränderungen des Teilrevidierten Gestaltungsplan «Aawisen» gegenüber der Originalfassung von 2011 erachtet Wüest Partner die Konzentration der Wohnfläche in Baufeld 1, die Ausbildung der Arkaden sowie die Zertifizierung nach 2000-Watt-Areal als wesentlich wertrelevant. Planungskosten im Zusammenhang mit der GP-Revision stellen ebenfalls einen Minderwert dar.

Position	Wert (CHF)
Mehrwert Wohnen durch Konzentration Wohnnutzung in Baufeld 1	2'000'000
Minderwert Arkaden aufgrund baulicher Mehrkosten	-200'000
Mehrkosten Zertifizierung 2000-Watt-Areal	-700'000
Minderwert Planungskosten	-300'000
Mehrwert Teilrevision Gestaltungsplan «Aawisen»	800'000

Der Mehrwert des teilrevidierten Gestaltungsplans «Aawisen» wird durch Wüest Partner per 01.07.2022 auf CHF 800'000 geschätzt.

Wert Dienstbarkeit Wendeschlaufe

Der Wert der Dienstbarkeit entsteht in der parteiabhängigen Betrachtung, bei welcher eine Win-Win-Situation zu gleiche Teilen entstehen muss. Er liegt in der Hälfte der Summe aus Mehr- und Minderwert der beiden Positionen.

Position	Wert (CHF)
Wert aus Sicht Stadt Wetzikon (Beschaffungskosten Wendehammer)	1'100'000
Minderwert aus Sicht Eigentümer (vereinfacht wird im Sinne des langfristigen Minderwertes CHF 0 eingesetzt)	0
Wert Dienstbarkeit	550'000

Der Wert der Dienstbarkeit wird per 01.07.2022 auf CHF 550'000 geschätzt.

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage und Zielsetzung

Das Gebiet befindet sich nordwestlich des Stadtkerns von Wetzikon im Stadtteil Robenhausen. Der Perimeter umfasst die fünf Parzellen Kat.-Nrn. 5620, 5624, 5626, 5647 und 6740. Sie messen zusammen rund 15'640 m². Alle fünf Parzellen sind im Eigentum der Firma Reichle Immobilien AG. Die Firma Reichle & De-Massari AG hat bereits im Jahr 2010 ihren Produktionsstandort auf ein anderes Gelände in der Stadt Wetzikon verlagert. Für das Areal besteht ein bewilligter «Privater Gestaltungsplan Aawisen» vom 7. Februar 2011. Dieser Gestaltungsplan wurde einer Teilrevision unterzogen, mit Datumsstand 21. Mai 2021 (Synoptische Fassung für die öffentliche Auflage).

Durch die Teilrevision des Gestaltungsplans wird ein potenzieller Planungsmehrwert generiert, welcher unter das Mehrwertausgleichsgesetz respektive die Mehrwertausgleichsverordnung fällt. Die Gemeinde Wetzikon, vertreten durch Frau Simone Schefer, fragte Wüest Partner an, den Mehrwert durch die Planungsmassnahme zu ermitteln.

1.2 Vorhandene Dokumente

Zur Beurteilung der Mehrwertabgabe standen folgende Grundlagen zur Verfügung:

GP Aawisen_1. Vorprüfung Bericht ARE	13.12.2021
GP Aawisen_AN_MAG_Badertscher RA	25.10.2021
GP Aawisen_Unterlagenverzeichnis MW Fahrländer	01.03.2022
Bericht GP Aawisen Privater Gestaltungsplan Aawiesen	07.02.2011
Bestimmungen GP Aawiesen Privater Gestaltungsplan Aawiesen	07.02.2011
Situation GP Aawiesen Privater Gestaltungsplan Aawiesen	07.02.2011
Teilrev. GP Aawisen, Bericht	21.05.2021
Teilrev. GP Aawisen, Situationsplan	03.06.2022
Teilrev. GP Aawisen, Vorschriften	03.06.2022
Startsitzung Besprechung Vorgehen mit Gemeinde Wetzikon (Zusammenfassung im Anhang)	30.03.2022

1.3 Vorgehen

Gemäss erhaltenen Informationen verfügt die Eigentümerschaft des Areals bereits über eine Bewertung des Planungsmehrwertes. Da mit dem Gestaltungsplan noch kein klares Mengengerüst hinsichtlich wertrelevanter Flächen besteht, der Nutzungsmix sehr variabel ist und auch Annahmen zu einer potenziellen Etappierung zu treffen sind, ist die Gefahr gross, dass unabhängig voneinander erstellte Betrachtungen zu grossen Abweichungen führen können. Sollte diese Erwartung eintreten, sind die Gutachten schrittweise miteinander zu vergleichen, beginnend vom Mengengerüst und vom Nutzungsmix her.

Weiter macht es Sinn einvernehmlich zu klären, welche geänderten Elemente des Gestaltungsplans als relevant erachtet werden sollen. Viele der neuen Punkte sind mit baulichen Mehrkosten verbunden, welche im heutigen Planungsstand noch kaum quantifizierbar sind, ggf. aber der Eigentümerschaft bereits bekannt sind. In der Vergangenheit hat es sich als sinnvoll erwiesen, eine solche Besprechung mit Beteiligung der Eigentümer durchzuführen.

Um die Themenfelder einzugrenzen, wurde in einer Startbesprechung am 30.03.2022, gemeinsam mit Vertretern der Gemeinde Wetzikon (Frau Schefer und Herr Gerber) geklärt, welche Punkte des teilrevidierten Gestaltungsplans tatsächlich Mehrwertrelevant sind und in die Betrachtung miteinbezogen werden sollen.

1.4 Disclaimer

Diese Daten und Informationen sind ausschliesslich zur Information für den Auftraggeber bestimmt und dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Wüest Partner AG Dritten zugänglich gemacht werden. Der Nutzer dieser Daten und Informationen trägt das Risiko für deren weitere Verwendung. Die Wüest Partner AG übernimmt für diese Daten und Informationen keine Gewähr, insbesondere nicht für ihre Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Jede diesbezügliche Haftung ist ausgeschlossen.

Diese Daten und Informationen stellen weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf einer Immobilie, eines Wertpapiers/Wertrechts oder einer bestimmten Anlage- oder Handelsstrategie dar. Ebenso wenig sind die Daten und Informationen als Empfehlung für Investitionen oder als Anlageberatung zu verstehen bzw. zu verwenden.

Eine weiter gehende Nutzung wie Vervielfältigung oder Bildung von Derivaten oder anderer Produkte, insbesondere im Zusammenhang mit Finanzinstrumenten (einschliesslich passiv gemanagter Fonds und indexabhängiger derivater Wertpapiere), oder zur Überprüfung anderer Daten oder Indizes ist ohne schriftliche Zustimmung der Wüest Partner AG verboten.

2 Standortfaktoren

2.1 Makroökonomische Rahmenbedingungen

Die Schweizer Wirtschaft hat sich erstaunlich schnell vom Schock der Corona-Pandemie erholt und wächst derzeit überdurchschnittlich. Gemäss seiner letzten Konjunkturprognose vom 9. Dezember 2021 geht das Staatssekretariat für Wirtschaft (SECO) davon aus, dass das Schweizer BIP im Jahr 2021 um 3.3 Prozent zugelegt hat. Damit dürfte das Minus der vorangegangenen Jahresproduktion kompensiert worden sein. Für 2022 erwartet die Expertengruppe ein weiteres BIP-Wachstum von 3.0 Prozent. Allerdings müssen sowohl pandemiebedingte als auch realwirtschaftliche und geopolitische Risiken im Auge behalten werden – insbesondere die Lieferengpässe bei verschiedenen Gütern, der Ukraine-Konflikt, die Konfrontation zwischen den USA und China und auch die Nachwirkungen des Brexit. Für 2023 wird im Zuge der konjunkturellen Normalisierung dann ein Wachstum von 2.0 Prozent erwartet. Insgesamt lässt sich sagen, dass die Schweizer Wirtschaft im internationalen Vergleich bislang verhältnismässig robust durch die Krise gekommen ist.

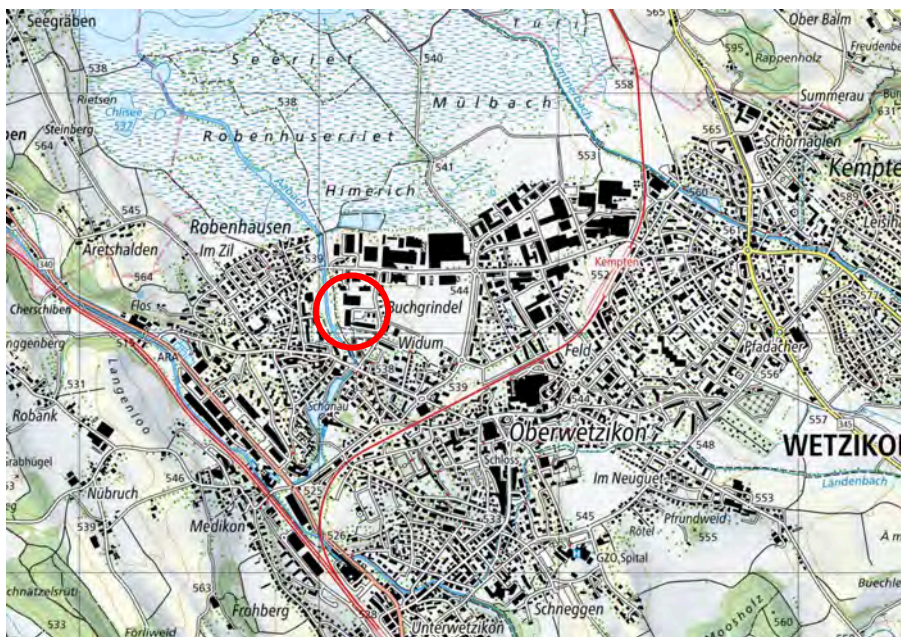
Die Arbeitslosenquote ist im Jahr 2021 wieder kontinuierlich gesunken und lag im Dezember 2021 mit 2.6 Prozent nur noch leicht über dem Vorkrisenniveau. Die Beschäftigungsaussichten fallen insgesamt positiv aus, wobei vor allem das verarbeitende Gewerbe, die Bauindustrie, der Grosshandel und die übrigen Dienstleistungen einen Stellenzuwachs erwarten. Für das Jahr 2022 rechnet das SECO mit einer durchschnittlichen Arbeitslosenquote von 2.4 Prozent, für 2023 werden 2.3 Prozent erwartet. Im Zuge des Wirtschaftsaufschwungs dürfte der Arbeitsmarkt auch wieder vermehrt Menschen aus dem Ausland anziehen, zumal die Schweiz weniger starke Einbussen erlitten hat als typische Einwanderungsländer wie Italien, Spanien oder Portugal.

Im Dezember 2021 lag der Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) um 1.5 Prozent über dem Vorjahresmonat. Die Inflationsrate ist damit wieder spürbar angestiegen, bewegt sich jedoch noch klar innerhalb des Zielbands von 0 bis 2 Prozent. Die Hauptgründe für den Inflationsanstieg – wie beispielsweise Lieferengpässe und damit steigende Rohstoffpreise sowie Nachholeffekte beim Konsum – dürften jedoch temporärer

Natur sein. Auch die Schweizerische Nationalbank (SNB) geht in ihrer bedingten Inflationsprognose vom 16. Dezember 2021 davon aus, dass sich die Situation mittelfristig wieder entspannen wird. Die Prognose liegt für das Jahr 2022 bei plus 1.0 Prozent und das Jahr 2023 bei plus 0.6 Prozent. Mit Leitzinsanhebungen dürfte die SNB vorerst noch warten.

Das Interesse an Direktinvestitionen in Schweizer Immobilien ist nach wie vor beträchtlich, wobei vor allem Wohnobjekte stark im Fokus der Investoren stehen. In Anbetracht der anhaltend regen Nachfrage nach Renditeobjekten erstaunt es nicht, dass die Anfangsrenditen abermals leicht gesunken sind. Die Spitzenrenditen (Wohnobjekte, netto) betragen im 4. Quartal 2021 in Zürich 1.2 Prozent und in Genf 1.6 Prozent. Die Spitzenrenditen (Büroliegenschaften, netto) betragen im 4. Quartal 2021 in Zürich 1.3 Prozent und in Genf 1.7 Prozent.

2.2 Makrolage



Makrolage Wetzikon

Quelle: map.geo.admin.ch
Bearbeitung: Wüest Partner

Die Gemeinde Wetzikon (ZH) liegt in der Agglomeration Zürich und zählt 25'056 Einwohner (Veränderung 2017 bis 2020: 2.2%). Der Anteil der einkommensstarken Personen (steuerbares Jahreseinkommen >75'000 CHF) lag in Wetzikon (ZH) im Jahr 2018 bei 31.3% (Schweiz: 33.2%). Der Anteil der einkommensschwachen Personen (steuerbares Jahreseinkommen <50'000 CHF) lag im Jahr 2018 bei 37.7% (Schweiz: 37.7%).

In einem Perimeter von 10 und 20 Minuten Fahrzeit rund um Wetzikon (ZH) leben 26'420 respektive 300'721 Einwohner (zum Vergleich Stadt Zürich: 420'217 respektive 704'329 Personen).

Die Anzahl der Beschäftigten im Industrie- und Dienstleistungssektor (Vollzeitäquivalente) betrug im Jahr 2019 10'446, wovon 70.0% im

Dienstleistungssektor arbeiteten (Schweiz: 75.3%). Seit 2016 ist die Anzahl der in Wetzikon (ZH) Beschäftigten um 2.3% gestiegen, wobei sowohl der Industrie- als auch der Dienstleistungssektor für zusätzliche Arbeitsplätze sorgten. In der Gemeinde Wetzikon (ZH) hat die Anzahl Arbeitsstätten innert drei Jahren sich nicht verändert und beträgt 1'822 Arbeitsstätten im Jahr 2019.

2.3 Mikrolage



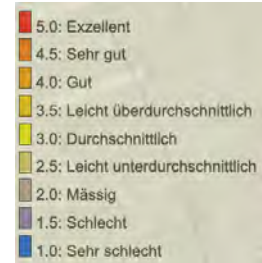
Übersicht Mikrolage

Quelle: map.search.ch
Bearbeitung: Wüest Partner

Die Liegenschaft befindet sich in einer Mischzone, rund 750 m vom Zentrum der Gemeinde Wetzikon (ZH) entfernt, in flachem Gelände. Die nächsten Schulen/Kindergärten sind 350 m entfernt, Geschäfte für den täglichen Bedarf rund 300 m. Das nächste Naherholungsgebiet befindet sich in rund 400 m. Die Liegenschaft ist mittelmässig durch den öffentlichen Verkehr erschlossen (ÖV-Güteklasse C, Skala A beste bis D schlechteste). Die nächstgelegene ÖV-Haltestelle ist 200 m entfernt. Lärmimmissionen sind kaum vorhanden



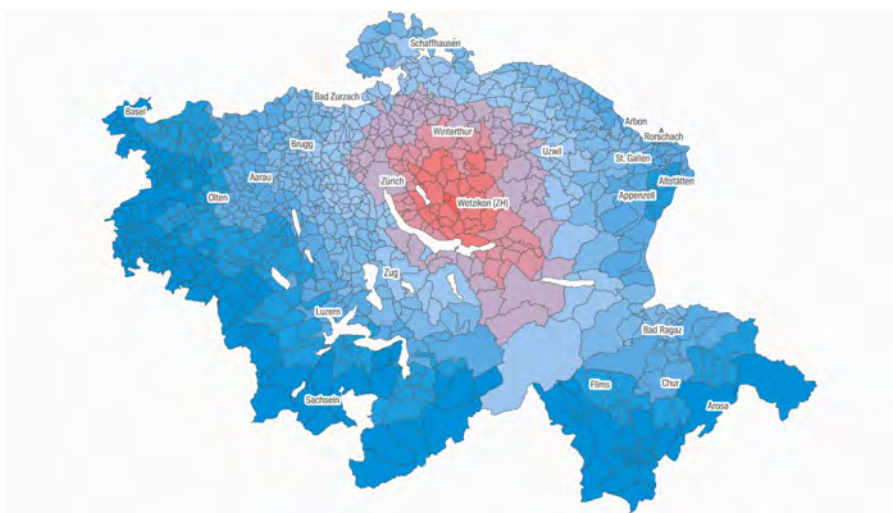
Mikrolagenrating



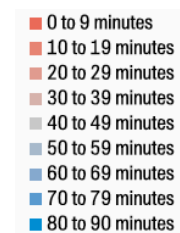
Quelle: geoinfo.ch
 Bearbeitung: Wüest Partner

Insgesamt ist die Einstufung des mittleren Mikrolagenratings für Wohnen (3.5) überdurchschnittlich und für Geschäfte (3) durchschnittlich. Für Wohnnutzungen verbessert sich die Mikrolage innerhalb des Areals mit der Annäherung zum Aabach auf (4.5) sehr gut.

2.4 Erreichbarkeit



Reisezeit und Erreichbarkeit mit motorisiertem Individualverkehr, Wetzikon



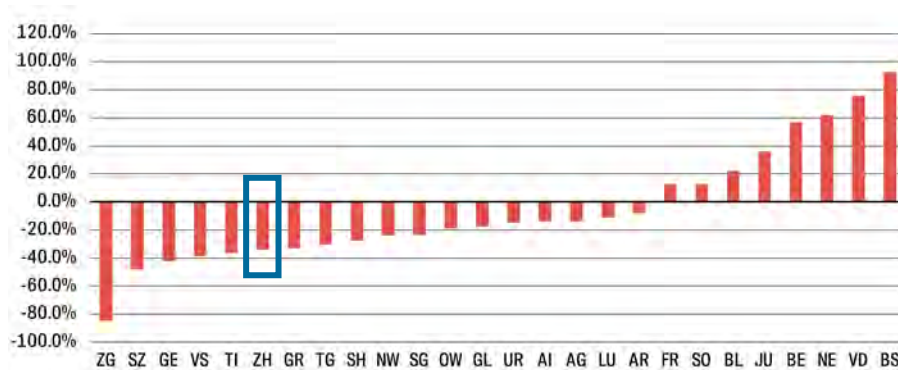
Quelle: TranSol GmbH

Von Wetzikon (ZH) aus können innerhalb einer halben Stunde mit dem Auto 723'459 Einwohner und 386'058 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) in der Schweiz erreicht werden (zum Vergleich Stadt Zürich: 1'655'253 Einwohner und 1'189'046 Beschäftigte). Mit öffentlichen Verkehrsmitteln

sind es innerhalb einer halben Stunde 660'387 Einwohner und 612'371 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) (zum Vergleich Stadt Zürich: 906'664 Einwohner und 813'152 Beschäftigte).

2.5 Steuerbelastung

Für natürliche Personen ist der Kanton Zürich im nationalen Vergleich ein steuergünstiger Kanton. Die Abweichung von schweizerischen Mittel beträgt im Kanton Zürich -34%.



Kantonale Einkommenssteuern im Vergleich (für verheiratete Alleinverdiener mit 2 Kindern und einem Bruttoeinkommen von CHF 120'000.-) Abweichung der kantonalen Steuerbelastung vom Schweizer Mittel

Quelle: Data House AG
Stand: 12/21

Bei der Steuerbelastung für juristische Personen ist der Kanton Zürich mit einer Abweichung vom schweizerischen Mittel von 32% jedoch der teuerste Kanton.

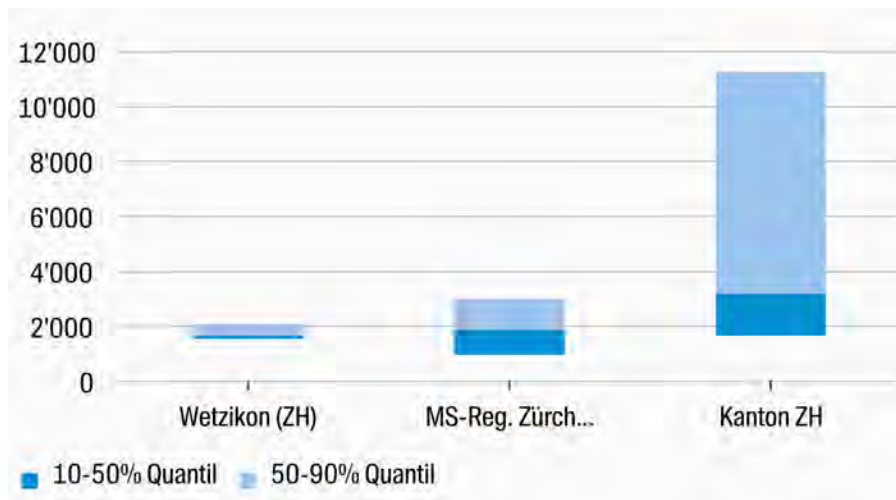


Kapital- und Gewinnsteuer in kantonalen Vergleich (für Rendite von 16% und Eigenkapitalklasse von CHF 1.0 Mio.) Abweichung der kantonalen Steuerbelastung vom Schweizer Mittel

Quelle: Data House AG
Stand: Q4/2021

2.6 Baulandpreise

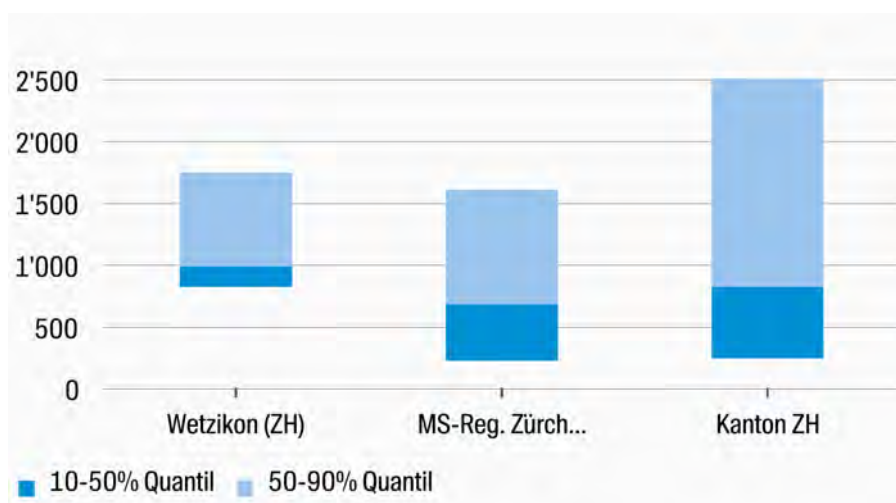
Die Grundstückspreise für erschlossenes Bauland von Mehrfamilienhäusern in der Gemeinde Wetzikon liegen zwischen CHF 1'560 (10%-Quantil) und CHF 2'080 (90%-Quantil). Im kantonalen Vergleich, wo die Baulandpreise zwischen CHF 1'690 (10 %-Quantil) und CHF 11'240 (90 %-Quantil) liegen, gehört Wetzikon was das Bauland betrifft eher zu den günstigen Gemeinden.



Mehrfamilienhäuser: Preisspektren für erschlossenes Bauland in Wohnbauzonen mit hoher Ausnutzungsziffer (Kaufpreis in CHF pro m²)

Quelle: Wüest Partner
Stand: Q4/2021

Etwas anders präsentiert sich die Situation bei den Grundstückspreisen für erschlossenes Bauland in Gewerbe und Industriezonen. Diese liegen zwischen CHF 830 (10%-Quantil) und CHF 1'750 (90%-Quantil). Im kantonalen Vergleich, wo die Preise für Gewerbe und Industrieland zwischen CHF 250 (10 %-Quantil) und CHF 2'510 (90 %-Quantil) liegen, bewegen sich die Preise in Wetzikon in etwa im Mittelfeld.



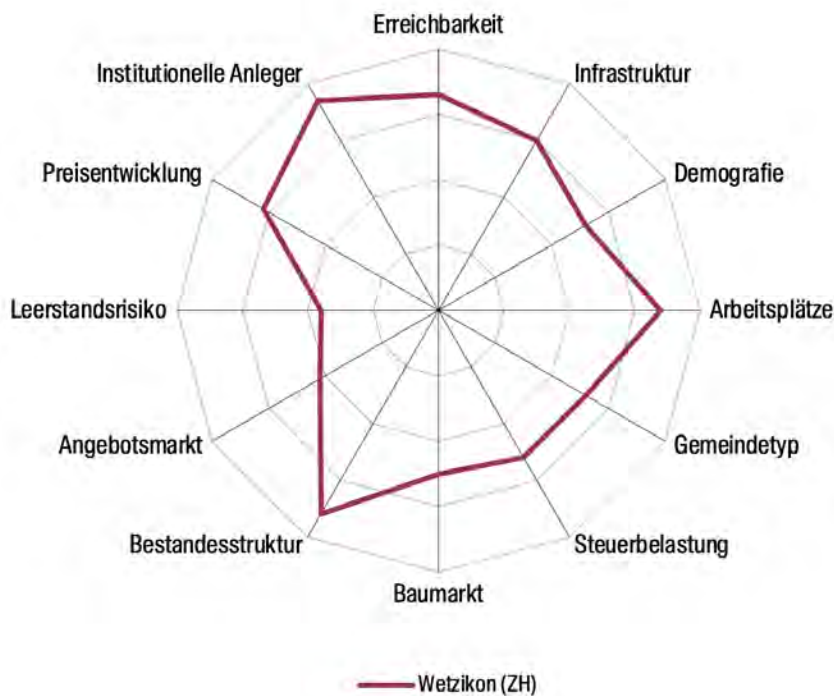
Gewerbe: Preisspektren für erschlossenes Bauland in Bauzonen mit Gewerbe-/Industrienutzung (Kaufpreis in CHF pro m²)

Quelle: Wüest Partner
Stand: Q4/2021

2.7 Übersicht Standortfaktoren

Wohnen

Im Standort- und Marktrating von Wüest Partner, welches auf Basis von rund 300 Faktoren die Standortattraktivität für Mietwohnungen für jede Gemeinde berechnet, gilt Wetzikon (ZH) als Ort mit exzellenter Standortqualität (4.6 Punkte auf einer Skala von 1 [Gemeinde mit extrem schlechter Standortqualität] bis 5 [Gemeinde mit exzellenter Standortqualität]). In den letzten 3 Jahren hat sich das Standort- und Marktrating für Mietwohnungen für die Gemeinde Wetzikon (ZH) kaum verändert um 0.1 Punkte.



Standort- und Marktrating Wohnen für die Gemeinde Wetzikon

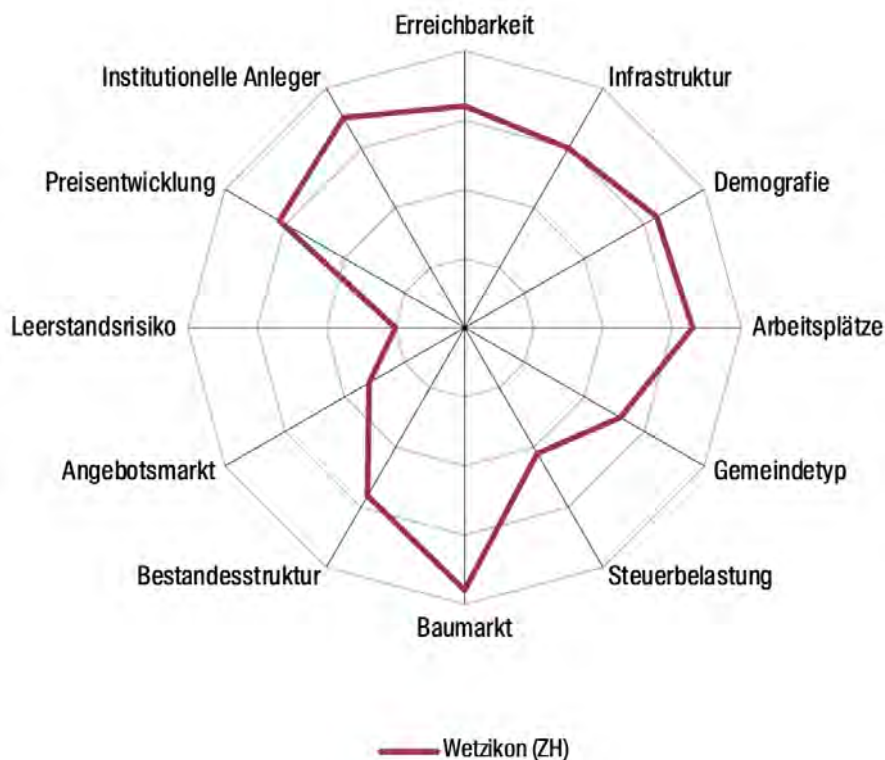
Quelle: Wüest Partner
Stand: Q4/2021

Gewerbe

Im Standort- und Marktrating von Wüest Partner, welches auf Basis von rund 300 Faktoren die Standortattraktivität für Gewerbeflächen für jede Gemeinde berechnet, gilt Wetzikon (ZH) als Ort mit exzellenter Standortqualität für Gewerbenutzungen (4.6 Punkte auf einer Skala von 1 [Gemeinde mit extrem schlechter Standortqualität] bis 5 [Gemeinde mit exzellenter Standortqualität]). In den letzten 3 Jahren hat sich das Standort- und Marktrating für Gewerbenutzungen für die Gemeinde Wetzikon (ZH) nicht verändert.

Standort- und Marktrating Gewerbe für die Gemeinde Wetzikon

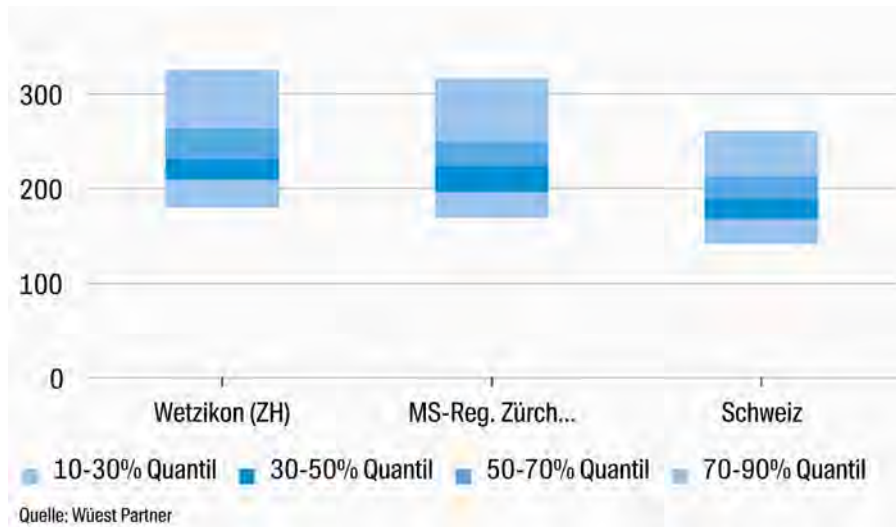
Quelle: Wüest Partner
Stand: Q4/2021



2.8 Immobilienmarktsituation

2.8.1 Mietwohnungen

Die mittlere Angebotsmiete (netto) für Mietwohnungen liegt in Wetzikon bei CHF 230 pro m² und Jahr, 21.7% über dem nationalen Durchschnitt von CHF 189 pro m² und Jahr. Die Leerstandsquote bei Mehrfamilienhaus-Wohnungen lag im Mittel der letzten fünf Jahre mit 2.2% im Bereich des Schweizer Referenzwertes von 2.0%. Die Angebotsquote für Mietwohnungen (Anzahl ausgeschriebener Immobilien im Verhältnis zum Bestand) bewegt sich bei 5.6% (Schweiz: 5.8%).

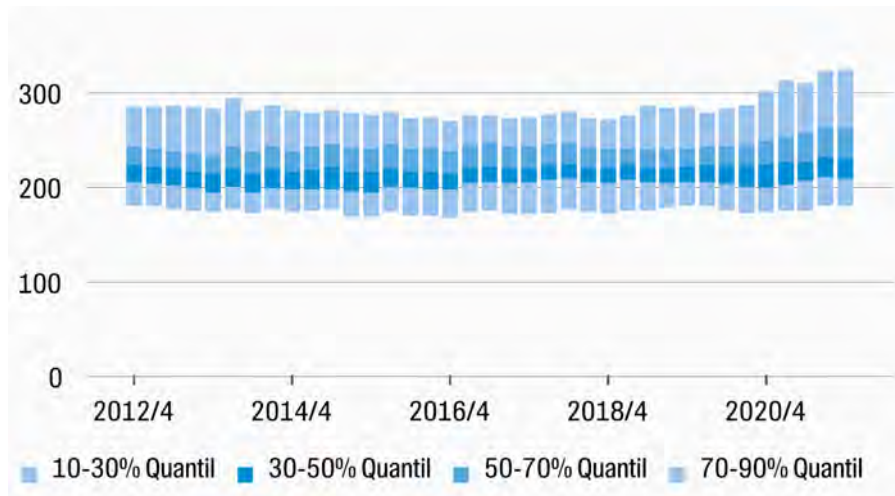


	Wetzikon (ZH)	MS-Reg. Zürcher Ob	Schweiz
90% Quantil	325	316	261
70% Quantil	263	250	213
50% Quantil	230	224	189
30% Quantil	209	196	168
10% Quantil	180	169	141

In Wetzikon (ZH) gibt es total 12'046 Wohneinheiten. Der Mietwohnungsanteil beträgt 62.9%. Von 2015 bis 2019 wurden jährlich im Mittel 147 neue Wohnungen gebaut, was 1.5% des Bestandes entspricht (Schweiz: 1.3%).

Angebotspreisentwicklung Mietwohnungen

Insgesamt sind die mittleren Angebotspreise für Mietwohnungen in der Gemeinde Wetzikon während den letzten 10 Jahren nahezu unverändert geblieben. Nach einem ganz leichten Rückgang der Mieten bis Ende 2020, sind die mittleren Angebotspreise für Mietwohnungen bis Ende 2021 wieder etwas gestiegen. Zum Vergleich, im oberen Preissegment sind die Angebotspreise seit Mitte 2019 um rund 15% gestiegen.



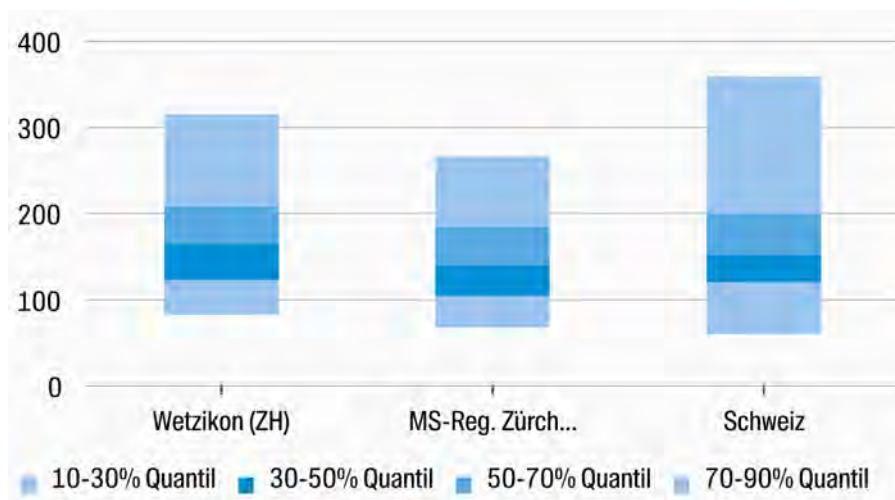
Mietwohnungen: quartalsweise Entwicklung der Preisspektren (Nettomiete in CHF pro m² und Jahr), Wetzikon (ZH)

Quelle: Wüest Partner
Stand: Q4/2021

	10% Quantil	30% Quantil	50% Quantil	70% Quantil	90% Quantil
2019/3	179	205	220	240	284
2019/4	181	206	222	241	285
2020/1	180	206	224	243	279
2020/2	176	204	223	244	283
2020/3	173	201	223	245	287
2020/4	174	200	225	250	301
2021/1	175	203	227	254	313
2021/2	175	207	227	258	310
2021/3	181	211	232	264	323
2021/4	180	209	230	263	325

2.8.2 Gewerbeflächen

In Wetzikon (ZH) liegen die mittleren Angebotsmieten (netto) für Gewerbeflächen bei CHF 165 pro m² und Jahr. Dieser Wert liegt über dem Schweizer Referenzwert von CHF 152 pro m² und Jahr.



Gewerbeflächen: Preisspektren (Nettomiete in CHF pro m² und Jahr)

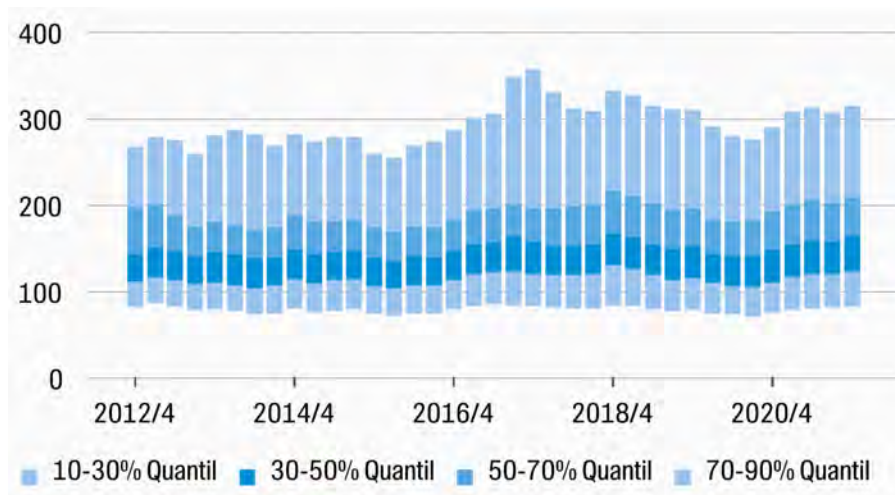
Quelle: Wüest Partner
Stand: Q4/2021

	Wetzikon (ZH)	MS-Reg. Zürcher Ob	Schweiz
90% Quantil	315	266	359
70% Quantil	209	185	200
50% Quantil	165	140	152
30% Quantil	124	105	121
10% Quantil	83	68	61

In der Agglomeration Zürich gibt es insgesamt ca. 19'958'843 m² Gewerbe- und Industriefläche (davon 426'936 m² in Wetzikon (ZH)). Gemessen am Schweizer Mittelwert bewegten sich in der Agglomeration Zürich die Neubauminvestitionen im Gewerbebereich (bezogen auf den Bestand) in den vergangenen Jahren auf einem durchschnittlichen Niveau.

Angebotspreisentwicklung Gewerbe- und Industrieflächen

Insgesamt sind die mittleren Angebotspreise für Gewerbeflächen in der Gemeinde Wetzikon während den letzten 10 Jahren um rund 10% gestiegen. Dabei verlief die Entwicklung nicht linear, sondern wellenförmig. So sind bis Mitte 2012 leicht steigende Angebotspreise, gefolgt von wiederum leicht sinkenden Preisen bis Mitte 2014 und danach wieder leicht steigende Preisen usw. zu beobachten.



Gewerbeflächen: quartalsweise Entwicklung der Preisspektren (Nettomiete in CHF pro m² und Jahr), Wetzikon (ZH)

Quelle: Wüest Partner
Stand: Q4/2021

	10% Quantil	30% Quantil	50% Quantil	70% Quantil	90% Quantil
2019/3	78	114	150	195	311
2019/4	79	116	153	197	310
2020/1	75	111	144	184	291
2020/2	74	107	142	181	280
2020/3	71	106	142	183	276
2020/4	76	111	149	193	290
2021/1	79	118	155	201	308
2021/2	81	121	160	206	313
2021/3	82	121	158	203	307
2021/4	83	124	165	209	315

3 Erwägungen Mehr-/Minderwert

Gewünscht wurde eine Ermittlung des planerischen Mehrwertes durch den Vergleich der beiden privaten Gestaltungspläne von 2011 und 2021. Dies erfolgt in der Regel über zwei Land- und Projektwertermittlungen, einmal unter Berücksichtigung der bisherigen Regelungen (bewilligter Gestaltungsplan 2011) und einmal unter Berücksichtigung der neuen Regelungen (Teilrevision Gestaltungsplan 2021). Der Unterschied der beiden Land- und Projektwerte entspräche dem durch die planerischen Massnahmen geschaffenen Mehrwert.

Im vorliegenden Fall sind die planerischen Massnahmen zahlreich und detailliert, jedoch in ihren Einzelteilen wenig substantiell. Ein grosse objektive Veränderung ergäbe sich beispielsweise durch eine Änderung der zulässigen Baumassenziffer oder durch eine Änderung des Wohnanteils. Positive Wertänderungen werden insbesondere bei der Wohnnutzung gesehen, negative Wertänderungen jedoch in den zahlreichen zusätzlichen Auflagen (beispielsweise 2000-Watt-Areal statt Minergie sowie Auflagen zur Parkierung und zur Umgebungsgestaltung).

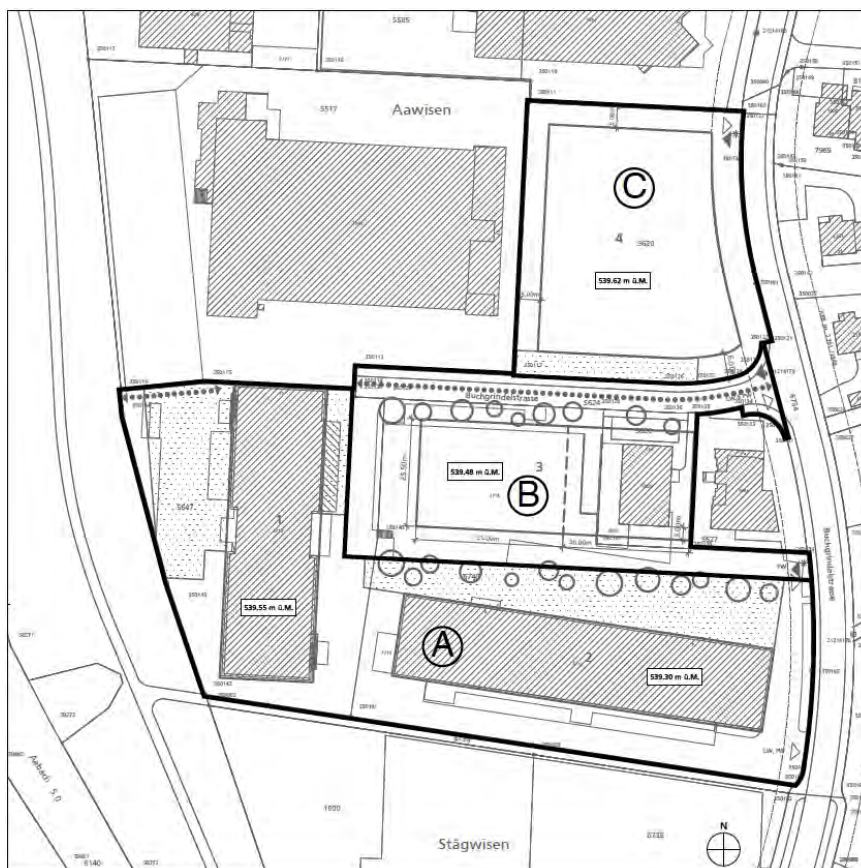
3.1 Methodik

Zusammen mit der Auftraggeberschaft wurden während einer Startsituation am 30.03.2022 in einem ersten Schritt die relevanten Faktoren extrahiert, indem die Teilrevision des Gestaltungsplan «Aawisen» mit der Originalfassung aus dem Jahr 2011 verglichen wurde (Zusammenfassung im Anhang).

Anschliessend wurden diese durch Wüest Partner auf ihre Wertrelevanz überprüft. Danach wurden die als wesentlich wertrelevant eingeschätzten Faktoren mittels geeigneter Bewertungsmethode (DCF- und/oder Ertragswertmethode) bewertet. Zum Schluss werden die Werte miteinander verrechnet. Bei der Differenz handelte es sich um den tatsächlichen Mehr- oder Minderwert des teilrevidierten Gestaltungsplans.

3.2 Übersicht Gestaltungsplan

Das Planungsgebiet befindet sich nordwestlich des Stadtkerns von Wetzikon im Ortsteil Robenhausen. Der Perimeter umfasst die fünf Parzellen Kat.-Nrn. 5620, 5624, 5626, 5647 und 6740. Sie haben Fläche von gesamthaft rund 15'640 m². Alle Parzellen sind im Eigentum der Firma Reichle Immobilien AG (RIAG). Für das beschriebene Areal gilt der Gestaltungsplan «Aawisen» aus dem Jahr 2011, der mit Datum vom 25. April 2012 genehmigt wurde.

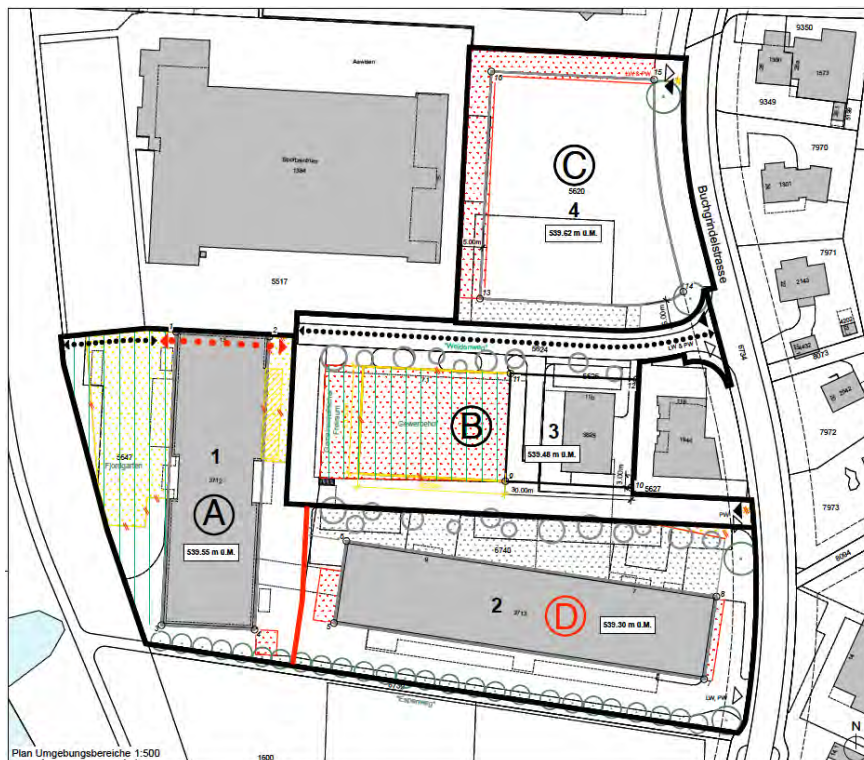


Situationsplan privater Gestaltungsplan
Aawisen
Stand 07.02.2011

Quelle: Planpartner AG

Mit der Teilrevision ist die Anpassung des rechtsgültigen Gestaltungsplans auf die Ergebnisse der durchgeführten Testplanung «Smarte Zelle» sowie das auf dieser Basis weiterentwickelte Richtprojekt vorgesehen.

Die grösste Veränderung gegenüber der Originalfassung des Gestaltungsplans aus dem Jahr 2011 ist, dass in der Teilrevision die gesamte Wohnnutzung in Baufeld 1 konzentriert werden kann. Die Vorgabe, dass je Baufeld 20% der Baumasse als Wohnnutzung ausgebildet werden muss, entfällt. Unverändert bleibt die Baumasse über den gesamten Perimeter, genauso wie die Nutzungsaufteilung in 20% Wohnen und 80% Gewerbe.



Situationsplan Teilrevision privater Gestaltungsplan Aawisen
Stand 21.05.2021

Quelle: Planpartner AG

3.3 Wertrelevante Faktoren

Die beiden Fassungen des Gestaltungsplans wurden miteinander verglichen. Nachfolgend werden die potentiell wertrelevanten Faktoren dargestellt und diskutiert.

a) Geltendes Recht

Für diesen Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG) samt den dazugehörigen Verordnungen in der Fassung bis zum 28.02.2017.

Kantonale Abstände gemäss § 260 Abs. 2 PBG und § 265

PBG kommen nicht zur Anwendung.

Erwägung Wüest Partner: Mehrhöhenzuschlag entfällt, dadurch sind Wohnnutzungen näher am Bach möglich. Das bestehende Gebäude kann aufgestockt werden. Dadurch wird es u.a. möglich in Baufeld 1 mehr Wohnfläche zu bauen was eine Werterelevanz hat. Die Herleitung des Mehrwerts erfolgt zusammen mit der nachfolgenden Betrachtung unter Nutzungsweise.

b) Nutzungsweise

Die Wohnnutzungen sind im Baufeld 1 anzuordnen. Grundstücksgrenzen sind bei der Anordnung der Nutzungsanteile nicht zu berücksichtigen.

Altrechtlich bewilligte Wohnnutzungen ausserhalb des Baufelds 1 sind zulässig und dem Wohnanteil gemäss Art. 4 Abs. 2 anzurechnen.

Erwägung Wüest Partner: In der teilrevidierten Fassung soll die Wohnnutzung konzentriert in Baufeld 1 vorgesehen werden. In der Originalfassung war vorgegeben, dass pro Baufeld 20% der Baumasse für Wohnnutzungen aufgewendet werden müssen. Diese Anpassung erachten wir aus zwei Gründen als wesentlich wertrelevant.

1. Die Lage von Baufeld 1 innerhalb des Gestaltungsplans direkt am Aabach, schätzen wir für Wohnnutzungen als optimal und somit besser ein, als in allen anderen Baufeldern des Perimeters. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass der Mietwert für Wohnflächen im Baufeld 1 höher ist, als in den anderen Baufeldern.
2. Andererseits ist es neu möglich die Wohnnutzung in einer – idealerweise in der 1. Etappe – zu realisieren. Dadurch können die Erträge aus den Wohnnutzungen früher abgeschöpft werden.

Die Vermarktung für Wohnnutzungen dürfte zudem einfacher sein als für gewerbliche Nutzungen.

Durch den höheren Wohnanteil ist in Baufeld 1 weniger Gewerbefläche möglich. Diese wird auf die anderen Baufelder verteilt. Wir schätzen den Mietwert der Gewerbefläche auf dem gesamten Areal gleich ein und sehen somit keine spezifischen Vor- oder Nachteile in der Situierung von Gewerbefläche innerhalb des Perimeters. Entsprechend erachten wir den Wegfall von Gewerbefläche in Baufeld 1 als wertneutral ein.

c) Gestaltung:

Für den öffentlichen Fussweg ist im Erdgeschoss von Baufeld 1 eine Arkade mit einer minimalen Breite von 4m freizuhalten.

Erwägung Wüest Partner: Dieser Artikel kam ergänzend hinzu. Die Ausenraumqualität dürfte sich dadurch erhöhen, was sich positiv auf die Gewerbeflächen mit Bezug zu den Arkaden u. a. auch hinsichtlich Passantenlage und Visibilität, auswirken wird. Gleichzeitig ist mit höheren Baukosten zu rechnen (Wärmedamm- und Anschluss-thematik etc.). Die Arkaden generieren Bauvolumen ohne dass dabei vermietbare Fläche entsteht. Jedoch bleibt die gesamte vermietbare Fläche auf dem Areal gleich, da die Arkaden nicht zur anrechenbarer Baumasse zählt. In einer Kosten-/Nutzenanalyse kann abgeschätzt werden, wie sich diese Veränderungen gegenüber der Originalfassung hinsichtlich Mehr- bzw. Minderwert verhält.

d) Öffentliche Fusswege

Innerhalb des Baufelds 1 bewirkt der öffentliche Fussweg keinen Wegabstand.

Erwägung Wüest Partner: Dieser Satz kam ergänzend bzw. präzisierend hinzu. Der Weg ist neu durchgehend (durch Arkaden) und nicht mehr unterbrochen. Wie oben erwähnt wir in einer Kosten-/Nutzenanalyse

abgeschätzt wie sich diese Veränderungen gegenüber der Originalfassung hinsichtlich Mehrwert verhält.

e) Energie:

Neubauten und umfassende Umbauten sind gemäss dem Standard „2000-Watt-Areal“ zertifizieren zu lassen, soweit dies mit der beabsichtigten Nutzung möglich ist.

Erwägung Wüest Partner: Die Originalfassung sah eine Zertifizierung im Minergiestandard vor. Neu wird die Zertifizierung als 2000-Watt-Areal vorgesehen. Wir weisen darauf hin, dass die drei Vereine GEAK, Minergie und NNBS und das Bundesamt für Energie beschlossen haben, enger als heute zusammenzuarbeiten (Zertifizierung, Qualitätssicherung, Weiterbildung, Vermarktung etc.) und die verschiedenen Labels und insbesondere dasjenige für das 2000-Watt-Areal ab Frühjahr 2022 neu zu definieren. Aus dem bisherigen 2000-Watt-Areal entsteht neu das Minergie-Areal und das SNBS-Areal.

Für die Zertifizierung nach 2000-Watt-Areal entstehen zweifelsfrei Mehrkosten. Diese äussern sich in Zertifizierungskosten, Beratungskosten und zusätzlichen Investitionskosten. Die Höhe der Mehrkosten ist dabei projektabhängig und bewegt sich gemäss dem Flyer «Ein 2000-Watt-Areal für die Welt von morgen» üblicherweise bei etwa 0.5% der Realisierungskosten BKP 1 bis 5. Unsere Partner von Durable Planung und Beratung empfehlen allerdings die Mehrkosten im Zusammenhang mit dem 2000-Watt-Areal höher, bei rund 1.0% der Erstellungskosten, anzunehmen. Im Zusammenhang mit dem GP Aawisen erachten wir Mehrkosten von 0.75% der Erstellungskosten als plausibel.

Erwiesenermassen führen nachhaltig konzipierte Gebäude nicht nur zu Mehrkosten, sondern können bei richtiger Konzeption auch zu Mehrwerten führen. Im bisherigen Gestaltungsplan war bereits Minergie vorgeschrieben, im neuen Gestaltungsplan das "2000-Watt-Areal". Es gibt keine Grundlagen, welche Wertunterschiede zwischen Minergie- und 2000-Watt-Arealen dokumentieren. Folglich werden nur die Mehrkosten berücksichtigt.

f) Planungskosten:

In der Weisung zum MAG steht Folgendes: Kantonalrechtlich wird vorgegeben, dass die bei Planungen anfallenden Kosten für vorbereitende Studienaufträge oder Wettbewerbsverfahren sowie Beteiligungsverfahren, die über die gesetzlich geforderte Mitwirkung hinausgehen, vom ausgleichspflichtigen Mehrwert in Abzug gebracht werden können. Die Abzugsmöglichkeit bezweckt die Förderung von Verfahren, die geeignet sind, die orts- und städtebauliche Qualität zu verbessern. Fachgutachten oder erforderliche Nachweise, beispielsweise in den Bereichen Umwelt, Verkehr, Lärm oder Bedarf, aber auch Kosten aufgrund von Rechtsmittelverfahren sind davon ausgenommen.

Erwägung Wüest Partner: Die Planungskosten im Zusammenhang mit der Gestaltungsplan-Revision können als Minderwert berücksichtigt

werden. Nach unseren Benchmarks liegen die Kosten für einen Gestaltungsplan in zwischen CHF 200'000 und CHF 300'000.

Zusammenfassung

Im Zusammenhang mit der Mehrwertermittlung erachten wir die mit der Teilrevision des Gestaltungsplans «Aawisen» hinzugekommene Anforderung, alle Wohnnutzungen in Baufeld 1 anzuordnen als wesentlich wertrelevant. Durch die bevorzugte Lage dieses Baufelds innerhalb des gesamten Perimeters erachten wir es als plausibel, dass der für die zusätzliche Wohnfläche in Baufeld 1 ein höherer Mietwert resultiert. Bei der Verschiebung von Gewerbefläche innerhalb der Baufelder, gehen wir von Wertneutralität aus.

Die Gestaltung der Arkaden und der damit einhergehenden Anpassung der öffentlichen Fusswege wird mittels einer Kosten Nutzenanalyse ermittelt, ob es sich um einen Mehr- oder Minderwert handelt.

Im Zusammenhang mit der Zertifizierung als 2000-Watt-Areal gehen wir von Mehrkosten im Umfang von 0.75% der Baukosten BKP 1-5 aus, was einen Minderwert darstellt. Dieser Wert ist aufgrund des aktuellen Planungsstandes mit sehr grossen Unsicherheiten behaftet.

Planungskosten im Zusammenhang mit der Revision des Gestaltungsplans sollen vom Mehrwert in Abzug gebracht werden können.

4 Mehrwertermittlung GP

4.1 Wohnen konzentriert im Baufeld 1

Methodik

Nachfolgend wird der Mehrwert durch die Konzentration der Wohnfläche im Baufeld 1 ermittelt, indem die Fläche die gegenüber der Originalfassung des Gestaltungsplans in der Teilrevision zusätzlich möglich ist hergeleitet wird. Hierfür werden mittels der DCF-Methode zwei Residualwertermittlungen erstellt. Eine für die Flächen wie sie in der teilrevidierten Fassung möglich sind und eine für die Flächen gemäss der Originalfassung des Gestaltungsplan. Zum Schluss werden die beiden Werte von einander abgezogen. Das Resultat ist der Mehrwert für die Konzentration der Wohnnutzungen in Baufeld 1.

Flächen

Gemäss den Flächen welche den Pläne des Richtprojekts «Haus am Fjord» zu entnehmen sind, ist in Baufeld 1 nach unserer Kalkulation rund 7'500 m² HNF möglich. Im Richtprojekt des teilrevidierten Gestaltungsplans sind davon rund 4'500m² HNF für Wohnnutzungen vorgesehen. Ausgehend von der im Richtprojekt dargestellten HNF läge der Anteil Wohnen unter Anwendung der Richtlinien des Gestaltungsplans in der Originalfassung von 2011 bei 20%, der Wohnanteil somit bei rund 1'500m². Die Differenz der beiden Flächen beträgt 3'000m² und ist die Wohnfläche die gegenüber der Originalfassung aufgrund der besseren Mikrolage am Fjord tatsächlich höherwertig vermietet werden kann.

Erträge

Wir gehen davon aus, dass die Wohnflächen am Fjord für rund CHF 270 pro m² (70%-Quantil) und diejenigen in den anderen Baufeldern des Areals für CHF 260 pro m² (60%-Quantil) vermietet werden können.

Kosten

Bei den Erstellungskosten BKP 1-5 gehen wir in beiden Szenarien von CHF 4'500 pro m² aus. Weiter werden Risikokosten von 8% der Erstellungskosten BKP 1-5 eingerechnet. Für Betrieb und Unterhalt werden übliche Kosten gemäss den Benchmarks von Wüest Partner angesetzt.

Bautermine/Etappierungen

Beim höherwertigen Wohnen am Fjord gehen wir von einer Entwicklungs- und Bauzeit von 4 Jahren mit Bezug per 01.05.2026 aus.

Würden die Wohnnutzungen gemäss der Originalfassung des Gestaltungsplans erstellt, kann von einer Etappierung ausgegangen werden. Im Szenario wird von drei Bauetappen mit Inbetriebnahme per 01.05.2024, 01.05.2027 und 01.05.2030 ausgegangen.

Diskontierung

Unter Berücksichtigung der Objektspezifischen Vor- und Nachteile werden die Szenarien mit 2.4% und 2.5% (netto, real) Markt- und Risikogerecht diskontiert. Das höherwertige Szenario wird aufgrund der besseren Mikrolage am Fjord und dem dadurch tieferen Vermietungsrisiko um 10 Basispunkte tiefer diskontiert.

Mehrwert Wohnen

Der mittels der eingangs beschriebenen Methode und unter Berücksichtigung der oben festgelegten Parameter resultiert für die beiden Szenarien nachfolgende Werte.

Szenario	Marktwert (CHF)
Wohnen gemäss teilrevidiertem Gestaltungsplan	10'700'000
Wohnen gemäss original Gestaltungsplan	8'700'000
Mehrwert Wohnen	2'000'000

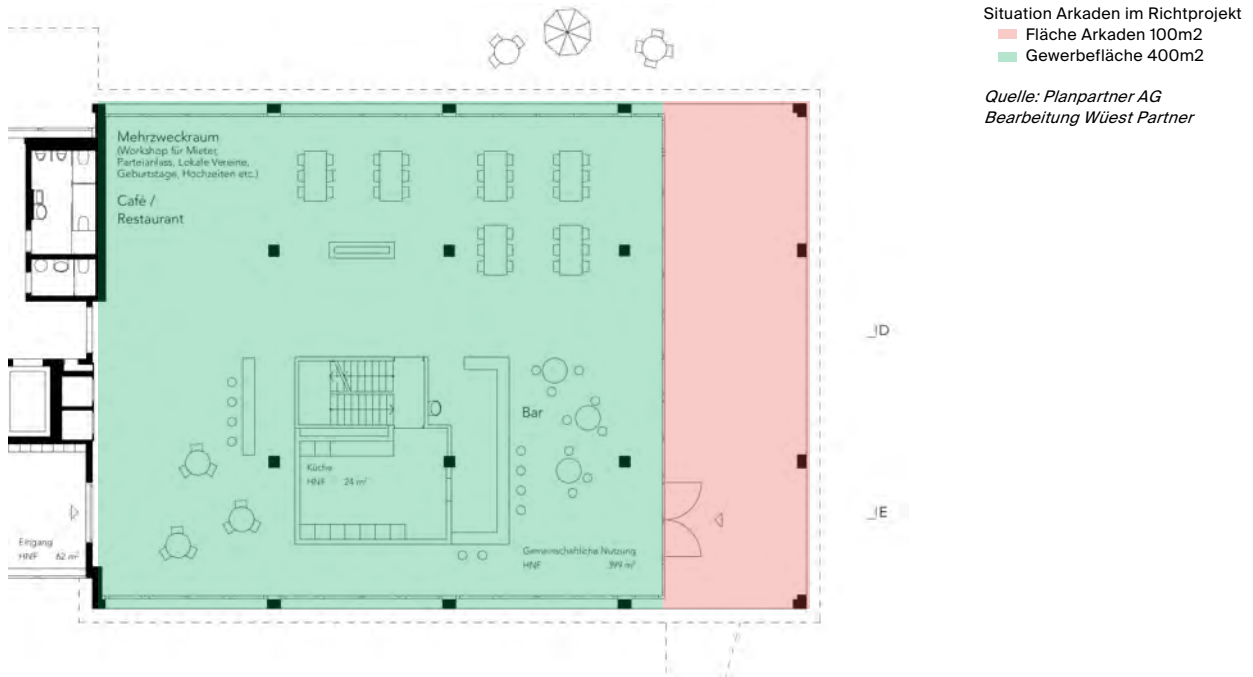
Der Mehrwert für die erhöhte Wohnnutzung in Baufeld 1 gemäss dem teilrevidierten Gestaltungsplan wird per 01.05.2022 auf CHF 2'000'000 geschätzt.

4.2 Gestaltung Arkaden/Fusswege

Methodik

Die Gestaltung der Arkaden führt zweifelsohne zu einer verbesserten Raumqualität. Dadurch dürfte die Zahlungsbereitschaft von Mietern der Flächen zunehmen, welche direkten Bezug zu den Arkaden haben. Gleichzeitig werden die Baukosten aufgrund der Wärmedämm- und Anschluss-thematik steigen. Die Arkaden zählen nicht zur Baumassenziffer. Diese bleibt unverändert. Vereinfacht betrachtet wird durch die Arkaden Bauvolumen generiert, ohne dass dabei Mietfläche entsteht. Um den Mehr-/Minderwert zu ermitteln, werden vom zusätzlichen marktgerecht kapitalisierten Nettomiettertrag die zusätzlichen Baukosten abgezogen.

Flächen



Die gewerblich nutzbare Fläche mit Bezug zu den Arkaden beträgt rund 400m² HNF. Die Grundfläche der Arkaden beträgt rund 100 m².

Erträge

Wir gehen davon aus, dass die Gewerbefläche im Perimeter Aawisen im Mittel für rund CHF 200 pro m² (65%-Quantil) vermietet wird. Aufgrund der höheren Flächenqualität im Zusammenhang mit den Arkaden dürfte die Marktmiete rund 5% höher, bei CHF 210 pro m² liegen (65%-Quantil). Der Mietwert liegt damit bei rund CHF 4'000 pro Jahr höher.

Kosten

Bei den zusätzlichen Erstellungskosten BKP 1-5 gehen wir von CHF 3'000 pro m² aus. Die Mehrkosten im Zusammenhang mit den Arkaden schätzen wir somit auf gesamthaft CHF 300'000. Da es sich bei den Erträgen um Nettomieten handelt, werden Kosten für Betrieb und Unterhalt in dieser Betrachtung vernachlässigt.

Kapitalisierung

Im Zusammenhang mit der Gewerbefläche schätzen wir die Marktgerechte Bruttokapitalisierung auf 4.0% ein. Damit beträgt der Mehrwert für die Gewerbeflächen mit Bezug zu den Arkaden rund CHF 100'000.

Mehr-/Minderwert Arkaden

Position	Wert (CHF)
Bruttoertragswert höherwertige Mietflächen	100'000
Erstellungskosten Arkaden BKP 1-5	-300'000
Minderwert Arkaden (gerundet)	-200'000

Der Minderwert für die Arkaden in Baufeld 1 gemäss dem teilrevidierten Gestaltungsplan wird per 01.05.2022 auf rund CHF 200'000 geschätzt.

4.3 Zertifizierung 2000-Watt-Areal

Methodik

In einem ersten Schritt wird über die Baumassenziffer und eine mittlere Geschosshöhe die maximal mögliche HNF auf dem Areal hergeleitet und mit den Benchmarks für Baukosten von Wüest Partner verrechnet. Danach werden die Mehrkosten, welche dem Minderwert entsprechen Anhand des Prozentsatzes berechnet.

Flächen

Wir gehen bei der Flächenkalkulation von nachfolgenden Eckwerten aus:

Grundstücksfläche	15'640 m ²
Baumasse (BMZ 7)	110'000 m ³
BGF (mittlere Raumhöhe 3.5m)	31'300 m ²
HNF (Flächeneffizienz 78%)	24'500 m ²

Unter Berücksichtigung von realistischen Faktoren für Raumhöhe und Flächeneffizienz (HNF/BGF), erachten wir es als plausibel, dass auf dem Areal rund 24'500m² HNF realisierbar wäre.

Erstellungskosten

Bei den Erstellungskosten gehen wir für die Wohnfläche von CHF 4'500 pro m² HNF und bei den Gewerbeflächen von CHF 3'500 pro m² HNF aus. Unter Berücksichtigung der Nutzungsverteilung von 20% Wohnen und 80% Gewerbe resultiert ein mittlerer Flächenpreis von rund CHF 3'800 pro m² HNF. Es wird dabei nicht unterschieden ob bereits bestehende Flächen auf den Areal in Stand gestellt, oder neu erstellt werden. Wie unter 3.3 erörtert, schätzen wir die Mehrkosten im Zusammenhang mit der Zertifizierung 2000-Watt-Areal auf 0.75% ein.

Minderwert Zertifizierung nach 2000-Watt-Areal

Position	Wert (CHF)
HNF (Flächeneffizienz HNF/BGF 78%)	24'500 m ²
Erstellungskosten pro Einheit	CHF 3'800/m ²
Erstellungskosten Areal BKP 1-5 (gerundet)	CHF 93 Mio
Mehrkosten 2000-Watt-Areal 0.75%	700'000

Die Mehrkosten bzw. der Minderwert für die Zertifizierung des Areals nach dem Standard des 2000-Watt-Areal sind von Details der weiteren Planung des Areals und davon abhängig, was am Ende tatsächlich umgesetzt wird. Über das gesamte Areal schätzen wir die Mehrkosten wie oben hergeleitet auf rund CHF 700'000.

4.4 Planungskosten

Gemäss der Weisung zum MAG müssten Kosten die bei Planungen anfallen und für vorbereitende Studienaufträge oder Wettbewerbsverfahren sowie Beteiligungsverfahren, die über die gesetzlich geforderte Mitwirkung hinausgehen, vom Ausgleichspflichtigen Mehrwert in Abzug gebracht werden können.

Aus unserer Sicht muss somit ein Teil der Planungskosten als Minderwert zu berücksichtigen sein. Unsere Benchmarks für die Erstellung eines Gestaltungsplan liegen zwischen rund CHF 200'000 und CHF 300'000.

Gemäss der Kostenzusammenstellung der Eigentümerschaft betragen die Planungskosten bisher rund CHF 700'000. Nicht alle bisher angefallenen Planungskosten stehen in direktem Zusammenhang mit der Teilrevision des GP Aawisen. Anhand der Kostenzusammenstellung jedoch ist kaum nachvollziehbar, welche Planungskosten aufgrund der Teilrevision des GP tatsächlich angefallen sind. Wir erachten es in Rücksprache mit der Stadt Wetzikon, die im Prozess dabei war als plausibel, dass rund CHF 300'000 im direkten Zusammenhang mit Teilrevision des GP Aawisen stehen.

4.5 Zusammenfassung Mehrwert

Position	Wert (CHF)
Mehrwert Wohnen durch Konzentration Wohnnutzung in Baufeld 1	2'000'000
Minderwert Arkaden aufgrund baulicher Mehrkosten	-200'000
Mehrkosten Zertifizierung 2000-Watt-Areal	-700'000
Minderwert Planungskosten	-300'000
Mehrwert Teilrevision Gestaltungsplan «Aawisen»	800'000

Unter Berücksichtigung der relevanten Faktoren, höherwertiges Wohnen aufgrund Konzentration in Baufeld 1 sowie dem Minderwert der

Arkaden, 2000-Watt-Areal und Planungskosten, schätzt Wüest Partner den Mehrwert des teilrevidierten Gestaltungsplan «Aawisen» per 01.07.2022 auf 800'000.

5 Mehrwertermittlung Städtebaulicher Vertrag

5.1 Bewertung Wendemöglichkeit für Lastwagen auf dem Areal

5.1.1 Ausgangslage

Seitens der Stadt Wetzikon wird auf der Buchgrindelstrasse ein Fahrverbot für Lastwagen südlich des Perimeters Aawisen angestrebt. Dadurch würde Strasse für Lastwagen zur Sackgasse und es müsste eine Wendemöglichkeit für versehentlich eingefahrene Lastwagen vorgehalten werden, welche über das Areal Aawisen erfolgen könnte. Bezüglich der Frequentierung wird nach Einführung der Massnahme von einigen malen pro Woche ausgegangen. Es wird allerdings angenommen, dass spätestens nach einem Jahr kaum mehr Lastwagen auf dem Areal Aawisen wenden werden, da bekannt geworden sein dürfte, dass auf der Buchgrindelstrasse kein Durchgang mehr möglich ist. Seitens der Stadt Wetzikon wurde angedacht, dies in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln wäre.

Nachfolgend wird der Wert einer möglichen Dienstbarkeit, welche die Wendemöglichkeit auf dem Areal Aawisen regelt, hergeleitet. Dabei ist es wichtig zu beachten, dass die Dienstbarkeit grundsätzlich keinen eigenen Wert hat. Der Wert entsteht erst in der parteiabhängigen Betrachtung, von subjektiven Mehr-/Minderwerten.

5.1.2 Sicht Stadt Wetzikon

Soll die Buchgrindelstrasse südlich des Areals Aawisen für Lastwagen gesperrt werden, muss die Stadt eine Wendemöglichkeit zu Verfügung stellen. Kann dies nicht über das Areal gelöst werden, wird ein Wendehammer erstellt werden müssen. Dafür fallen Bau- und Landerwerbskosten an.

Gemäss Tiefbauamt Stadt Wetzikon sind nach VSS Norm 4052 für einen Wendehammer rund 800m² Fläche notwendig. Die Baukosten können mit CHF 300/m² angenommen werden. Wüest Partner geht beim dafür notwendigen Land von rund CHF 800/m² aus (30% - Quantil in Zonen mit Gewerbe- und Industrienutzung). Weiter fallen Kosten für Betrieb und Unterhalt an. Gemäss Auswertung des Schweizerischen Verbands für Kommunale Infrastruktur (SVKI) liegt der mittlere Unterhalt für

Strassen bei CHF 4.60/m² und Jahr. Kapitalisiert mit 3% resultiert für die Fläche des Wendehammers ein Wert von CHF 120'000. Wir gehen davon aus, dass der Wendhammer in 40 Jahren das Ende seiner Lebensdauer erreicht hat. Kapitalisiert mit 3%, beträgt der Barwert von drei Erneuerungszyklen rund CHF 100'000.

Position	Wert (CHF)
Baukosten (CHF 300/m ²)	240'000
Landkosten (CHF 800/m ²)	640'000
Betriebskosten (CHF 4.6/m ²)	120'000
Unterhaltskosten (Abschreibung über 40 Jahre)	100'000
Total Kosten Wendehammer	1'100'000

5.1.3 Sicht Eigentümer

Die Einschränkung für den Eigentümer ist klein, bzw. die Beeinträchtigung zeitlich limitiert und methodisch schwer bezifferbar, insbesondere wenn sich die Situation eingependelt hat, da kaum mehr mit Wendeverkehr gerechnet werden muss. Hat ein Eigentümer die Wahl, würde er sich immer gegen eine Dienstbarkeit entscheiden, denn beispielsweise in 70 Jahren (nach zwei Erneuerungszyklen) bei einer neuen Gesamtarealentwicklung könnte sie die Planung einschränken. Der diesbezügliche Minderwert dürfte durch die Beteiligung am Nutzen der Gemeinde jedoch genügend abgegolten sein, weshalb der Minderwert vereinfacht mit Null eingesetzt wird.

5.1.4 Wertermittlung

Der Wert entsteht in der parteiabhängigen Betrachtung. Er liegt in der Hälfte der Summe aus Mehr- und Minderwert der beiden Betrachtungen, bei welcher eine Win-Win-Situation zu gleichen Teilen entstehen muss.

Position	Wert (CHF)
Wert aus Sicht Stadt Wetzikon (Beschaffungskosten Wendehammer)	1'100'000
Minderwert aus Sicht Eigentümer (vereinfacht wird im Sinne des langfristigen Minderwertes CHF 0 eingesetzt)	0
Wert Dienstbarkeit	550'000

Der Wert der Dienstbarkeit beträgt per 01.07.2022 CHF 550'000.

6 Anhang

6.1 Szenario höherwertiges Wohnen

6.2 Szenario minderwertiges Wohnen

Bewertungsbericht

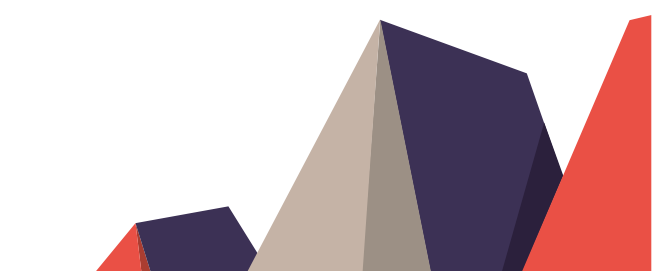
Projekt
Buchgrindelstrasse
8620 Wetzikon
Schweiz



Marktwert **CHF 10'700'000**

Berichtsdatum	01.05.2022
Bewertungsgrund	Andere
Auftraggeber	Stadt Wetzikon
Liegenschaftsnummer	122171
Bewertungs ID	101-25724-103
Projektleiter	Martin Schönenberger, Wüest Partner
Bewerter	Andreas Frei, Wüest Partner

Anhang 6.1: Mehrwertermittlung Teilrevision Gestaltungsplan «Aawisen»

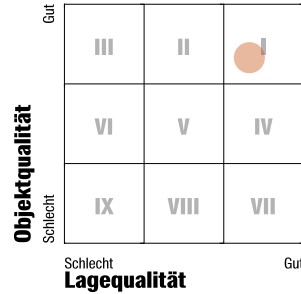


Zusammenfassung

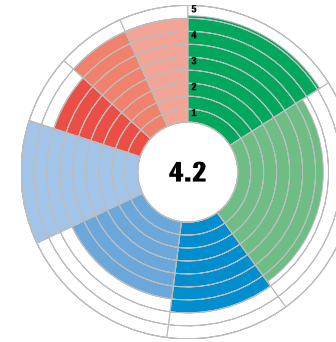
Objekteigenschaften

Projekt	
Buchgrindelstrasse 8620 Wetzikon Schweiz	
WGS84: 47.330508 / 8.789691	
Wirtschaftseinheit	
Referenznummer	122171
Eigentümer	
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	
Letzte Renovationen	
Auftraggeber	Stadt Wetzikon
Kontaktperson	Simone Schefer simone.schefer@wetzikon.ch
Projektleiter	Martin Schönenberger martin.schoenenberger@wuestpartner.com
Bewerter	Andreas Frei andreas.frei@wuestpartner.com

Marktmatrix



Qualitätsprofil



	Note	Gewichtung
Gesamtnote	4.2	
Lage	4.1	40
Makrolage	4.6	40
Mikrolage	3.8	60
Objekt	4.1	40
Nutzung	4.0	30
Standard	3.5	40
Zustand	5.0	30
Investment	4.3	20
Vermietbarkeit	4.0	33
Verkäuflichkeit	4.5	33
Ertragsrisiko	4.5	33

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

Mieten

Nutzung	Aktuelle Miete				Marktmiete									
	Typ	Anzahl	m ²	Anteil	Soll p.a. [CHF]	Leer	Ist p.a. [CHF]	Soll/m ²	Quantil	Soll p.a. [CHF]	Soll/m ²	Quantil	Leer	Abw.
Wohnen		1	3'000	100%	810'000	100.0%	0	270	72%	810'000	270	72%	2.0%	0.0%
Total		1	3'000	100%	810'000	100.0%	0	270		810'000	270		2.0%	0.0%

Renditen

	Barwert	Annuität (P1-Exit)		Annuität (Exit)		%o-Soll (P1-Exit)		%o-Soll (Exit)		%o-GNW (P1-Exit)		%o-GNW (Exit)		Rendite
	[CHF]	[CHF]	[CHF/m ²]	Q	[CHF/m ²]	Q	[%]	Q	[%]	Q	[%]	Q	[%]	Q
Bruttoertrag (Soll)	31'088'993	736'595	246		270		100.0%		100.0%		6.2%		6.8%	6.86%
Soll-Mieterträge	31'088'993	736'595	246		270		100.0%		100.0%		6.2%		6.8%	6.86%
Ertragsminderungen	823'500	19'511	7		5		2.6%		2.0%		0.2%		0.1%	0.18%
Bruttoertrag (Ist)	30'265'492	717'084	239		265		97.4%		98.0%		6.0%		6.7%	6.68%
Betriebskosten	1'857'484	44'010	15		15		6.0%		5.7%		0.4%		0.4%	0.41%
Instandhaltung	1'534'968	36'368	12		14		4.9%		5.2%		0.3%		0.4%	0.34%
Instandsetzung	2'327'497	55'146	18		23		7.5%		8.6%		0.5%		0.6%	0.51%
Managementkosten	165'127	3'912	1		0		0.5%		0.0%		0.0%		0.0%	0.04%
Projektrisiko/-gewinn	1'010'540	23'943	8		0		3.3%		0.0%		0.2%		0.0%	0.22%
Erstellungskosten	12'631'752	299'285	100		0		40.6%		0.0%		2.5%		0.0%	2.79%
Total Kosten	19'527'368	462'664	154		53		62.8%		19.5%		3.9%		1.3%	4.31%
Total Nettoertrag	10'738'124	254'420	85		212		34.5%		78.5%		2.1%		5.4%	2.37%



Weitere Informationen zur Lage
Interaktive Standort- und Immobilienmarktinformationen auf
[LocationSpot](#).

Resultate

Werte ME	CHF	CHF/m ² VMF
Marktwert	10'700'000	3'579
Teuerung		1.00%
Diskontierungssatz real/nominal	2.40%	3.42%
Netto-Kapitalisierungssatz Exit		2.40%
Netto-/Bruttorendite Annuität	2.37%	6.86%
Bruttorendite (Soll/Ist)	7.54%	0.00%
MIRR 5/MIRR 10	2.40%	2.40%
Nettoanfangsrendite (P1) vor/nach CapEx	-5.08%	-5.08%
Annuität Nettoertrag (P1-10) vor/nach CapEx	-10.90%	-10.90%

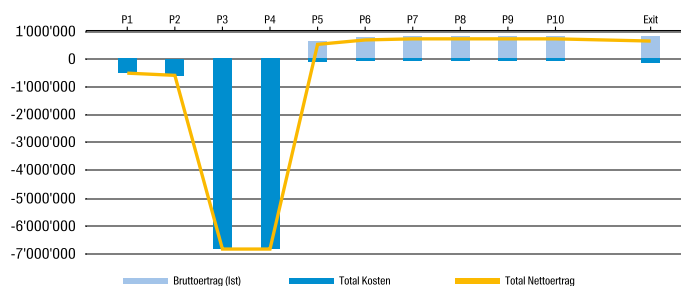
Zusammenfassung 2

Ergebnisse

		Perioden Reale Cashflows										Exit
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
		01.05.2022 - 30.04.2023	01.05.2023 - 30.04.2024	01.05.2024 - 30.04.2025	01.05.2025 - 30.04.2026	01.05.2026 - 30.04.2027	01.05.2027 - 30.04.2028	01.05.2028 - 30.04.2029	01.05.2029 - 30.04.2030	01.05.2030 - 30.04.2031	01.05.2031 - 30.04.2032	01.05.2032
Erträge	Ann. %-Soll											
Bruttoertrag (Soll)	100.0%	0	0	0	0	805'500	810'000	810'000	810'000	810'000	810'000	810'000
Soll-Mieterträge	100.0%	0	0	0	0	805'500	810'000	810'000	810'000	810'000	810'000	810'000
Ertragsminderungen	2.6%	0	0	0	0	184'952	72'900	16'200	16'200	16'200	16'200	16'200
Bruttoertrag (Ist)	97.4%	0	0	0	0	620'548	737'100	793'800	793'800	793'800	793'800	793'800
Kosten												
Betriebskosten	6.0%	0	0	20'000	40'000	86'000	46'000	46'000	46'000	46'000	46'000	46'000
Instandhaltung	4.9%	0	0	0	0	24'000	24'000	24'000	24'000	24'000	42'000	42'000
Instandsetzung	7.5%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	69'905
Managementkosten	0.5%	5'000	50'000	60'000	60'000	0	0	0	0	0	0	0
Projektrisiko/-gewinn	3.3%	40'000	40'000	500'000	500'000	0	0	0	0	0	0	0
Erstellungskosten	40.6%	500'000	500'000	6'250'000	6'250'000	0	0	0	0	0	0	0
Total Kosten	62.8%	545'000	590'000	6'830'000	6'850'000	110'000	70'000	70'000	70'000	70'000	88'000	157'905
Total Nettoertrag	34.5%	-545'000	-590'000	-6'830'000	-6'850'000	510'548	667'100	723'800	723'800	723'800	705'800	635'895
Marktwert per Periodenbeginn		10'738'124	11'547'899	12'422'690	19'639'303	27'049'374	27'181'398	27'158'010	27'076'627	26'993'291	26'907'955	26'838'803
Bruttorendite p.a.		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	2.98%	2.98%	2.98%	2.99%	3.00%	3.01%	3.02%
Nettorendite nach Instandsetzung p.a.		-5.08%	-5.11%	-54.98%	-34.88%	1.89%	2.45%	2.67%	2.67%	2.68%	2.62%	2.37%
Wertänderungrendite p.a.		7.54%	7.58%	58.09%	37.73%	0.49%	-0.09%	-0.30%	-0.31%	-0.32%	-0.26%	
Total Return p.a.		2.47%	2.47%	3.11%	2.85%	2.38%	2.37%	2.37%	2.37%	2.37%	2.37%	

Sensitivitätsanalyse

		Relative Darstellung					
		Δ	+30	+10	+/-	-10	-30
			2.70%	2.50%	2.40%	2.30%	2.10%
Soll-Mieterträge	-10%	-36%	-31%	-28%	-25%	-18%	
	+0%	-11%	-4%	0%	5%	15%	
	+10%	15%	24%	29%	35%	48%	
Leerstand	+100%	-18%	-11%	-7%	-3%	6%	
	+0%	-11%	-4%	0%	5%	15%	
	-100%	-4%	4%	8%	13%	23%	
Instandsetzungskosten	-10%	-9%	-2%	3%	7%	17%	
	+0%	-11%	-4%	0%	5%	15%	
	+10%	-13%	-6%	-2%	3%	12%	

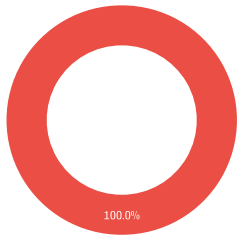


Inhaltsverzeichnis

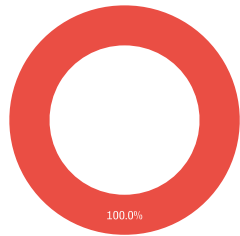
Titelblatt	1
Zusammenfassung	2
Zusammenfassung 2	3
Inhaltsverzeichnis	4
Nutzungsübersicht	5
Kontoübersicht	6
Sensitivitätsanalyse	7
Qualitätsprofil kompakt	8
Karten (Makrolage/Mikrolage)	9

Nutzungsübersicht

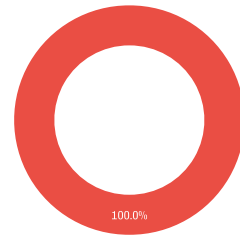
Nutzung



Aktuelle Miete

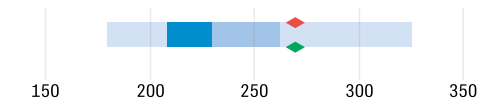


Marktmiete



■ Wohnen

	Anz	Fläche	CHF p.a.				CHF p.a.				Abw.		
			CHF p.a.	Anteil CHF/m ²	Min	Max	Ø	CHF p.a.	Anteil CHF/m ²	Min		Max	Ø
Wohnen													
Soll-Mietertrag	1	3'000	810'000	100.0%	270	270	270	810'000	100.0%	270	270	270	0%
Leerstand	1	3'000	100.0%		270	270	270	2.0%					-98%
Ist-Mietertrag								793'800					
Total													
Soll-Mietertrag	1	3'000	810'000	100.0%	270	270	270	810'000	100.0%	270	270	270	0%
Leerstand	1	3'000	810'000	100.0%	270	270	270	16'200	2.0%				-98%
Ist-Mietertrag								793'800	98.0%				



Legende:
 Rote Marke = Min, Ø, Max Marktmiete
 Grüne Marke = Min, Ø, Max Aktuelle Miete
 Blau = Quantile Gemeinde/Stadtkreis

Kontoübersicht

	Abrechnung		Annuität		Perioden Reale Cashflows										Exit	
	CHF p.a.		CHF p.a.	%-Soll	Q	1	2	3	4	5	6	7	8	9		10
			01.05.2022			01.05.2022	01.05.2023	01.05.2024	01.05.2025	01.05.2026	01.05.2027	01.05.2028	01.05.2029	01.05.2030	01.05.2031	01.05.2032
			-			-30.04.2023	-30.04.2024	-30.04.2025	-30.04.2026	-30.04.2027	-30.04.2028	-30.04.2029	-30.04.2030	-30.04.2031	-30.04.2032	
Erträge																
Soll-Mieterträge			736'595	100.0%		0	0	0	0	805'500	810'000	810'000	810'000	810'000	810'000	810'000
Leerstand			19'511	2.6%		0	0	0	0	184'952	72'900	16'200	16'200	16'200	16'200	16'200
Bruttoertrag (Ist)			717'084	97.4%		0	0	0	0	620'548	737'100	793'800	793'800	793'800	793'800	793'800
Kosten																
Betriebskosten			44'010	6.0%		0	0	20'000	40'000	86'000	46'000	46'000	46'000	46'000	46'000	46'000
%			5.97%							10.68%	5.68%	5.68%	5.68%	5.68%	5.68%	5.68%
Versicherung			6'366	0.9%		0	0	0	0	7'000	7'000	7'000	7'000	7'000	7'000	7'000
Verwaltung			27'285	3.7%		0	0	0	0	30'000	30'000	30'000	30'000	30'000	30'000	30'000
Übrige Aufwendungen			8'185	1.1%		0	0	0	0	9'000	9'000	9'000	9'000	9'000	9'000	9'000
Vermarktung			2'173	0.3%		0	0	20'000	40'000	40'000	0	0	0	0	0	0
Instandhaltung			36'368	4.9%		0	0	0	0	24'000	24'000	24'000	24'000	24'000	42'000	42'000
%			4.94%							2.98%	2.96%	2.96%	2.96%	2.96%	5.19%	5.19%
Instandsetzung			55'146	7.5%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	69'905
%			7.49%							0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	8.63%
Instandsetzungen			55'146	7.5%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	69'905
Managementkosten			3'912	0.5%		5'000	50'000	60'000	60'000	0	0	0	0	0	0	0
Projektrisiko/-gewinn			23'943	3.3%		40'000	40'000	500'000	500'000	0	0	0	0	0	0	0
Erstellungskosten			299'285	40.6%		500'000	500'000	6'250'000	6'250'000	0	0	0	0	0	0	0
Total Kosten			462'664	62.8%		545'000	590'000	6'830'000	6'850'000	110'000	70'000	70'000	70'000	70'000	88'000	157'905
Total Nettoertrag			254'420	34.5%		-545'000	-590'000	-6'830'000	-6'850'000	510'548	667'100	723'800	723'800	723'800	705'800	635'895

Anfangsleerstand: 30% mit Abbau über 24 Monate

Vermarktung: 1.2% des Sollertrags

Managementkosten: 1% der Erstellungskosten BKP 1-5 für Bauherrenleistungen

Projektrisiko: 8% der Erstellungskosten

Erstellungskosten: CHF 13.5 Mio rund CHF 4'500 pro m2 HNF

Sensitivitätsanalyse

Veränderung der Annuitäten

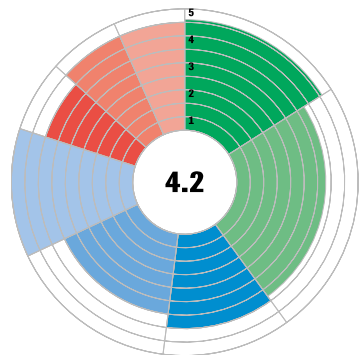
Veränderung der Diskontierung in Basispunkte

			Absolute Darstellung							Relative Darstellung						
	Veränderung	Annuität	+30	+20	+10	+/-	-10	-20	-30	+30	+20	+10	+/-	-10	-20	-30
	[Quote in %]	[CHF, %]	2.70%	2.60%	2.50%	2.40%	2.30%	2.20%	2.10%	2.70%	2.60%	2.50%	2.40%	2.30%	2.20%	2.10%
Soll-Mieterträge	-10%	662'935	6'817'000	7'079'000	7'362'000	7'669'000	8'002'000	8'366'000	8'765'000	-36%	-34%	-31%	-28%	-25%	-22%	-18%
	-5%	699'765	8'181'000	8'496'000	8'835'000	9'204'000	9'604'000	10'000'000	10'500'000	-24%	-21%	-17%	-14%	-10%	-7%	-2%
	+0%	736'595	9'545'000	9'912'000	10'300'000	10'700'000	11'200'000	11'700'000	12'300'000	-11%	-7%	-4%	0%	5%	9%	15%
	+5%	773'425	10'900'000	11'300'000	11'800'000	12'300'000	12'800'000	13'400'000	14'000'000	2%	6%	10%	15%	20%	25%	31%
	+10%	810'254	12'300'000	12'700'000	13'300'000	13'800'000	14'400'000	15'100'000	15'800'000	15%	19%	24%	29%	35%	41%	48%
Leerstand	+100%	5.30%	8'822'000	9'162'000	9'528'000	9'925'000	10'400'000	10'800'000	11'300'000	-18%	-14%	-11%	-7%	-3%	1%	6%
	+50%	3.97%	9'184'000	9'537'000	9'918'000	10'300'000	10'800'000	11'300'000	11'800'000	-14%	-11%	-7%	-4%	1%	6%	10%
	+0%	2.65%	9'545'000	9'912'000	10'300'000	10'700'000	11'200'000	11'700'000	12'300'000	-11%	-7%	-4%	0%	5%	9%	15%
	-50%	1.32%	9'906'000	10'300'000	10'700'000	11'100'000	11'600'000	12'200'000	12'700'000	-7%	-4%	0%	4%	8%	14%	19%
	-100%	0.00%	10'300'000	10'700'000	11'100'000	11'600'000	12'100'000	12'600'000	13'200'000	-4%	0%	4%	8%	13%	18%	23%
Instandsetzungskosten	-10%	49'631	9'749'000	10'100'000	10'500'000	11'000'000	11'400'000	12'000'000	12'500'000	-9%	-6%	-2%	3%	7%	12%	17%
	-5%	52'388	9'647'000	10'000'000	10'400'000	10'900'000	11'300'000	11'800'000	12'400'000	-10%	-7%	-3%	2%	6%	10%	16%
	+0%	55'146	9'545'000	9'912'000	10'300'000	10'700'000	11'200'000	11'700'000	12'300'000	-11%	-7%	-4%	0%	5%	9%	15%
	+5%	57'903	9'443'000	9'806'000	10'200'000	10'600'000	11'100'000	11'600'000	12'100'000	-12%	-8%	-5%	-1%	4%	8%	13%
	+10%	60'660	9'341'000	9'700'000	10'100'000	10'500'000	11'000'000	11'500'000	12'000'000	-13%	-9%	-6%	-2%	3%	7%	12%

Qualitätsprofil kompakt

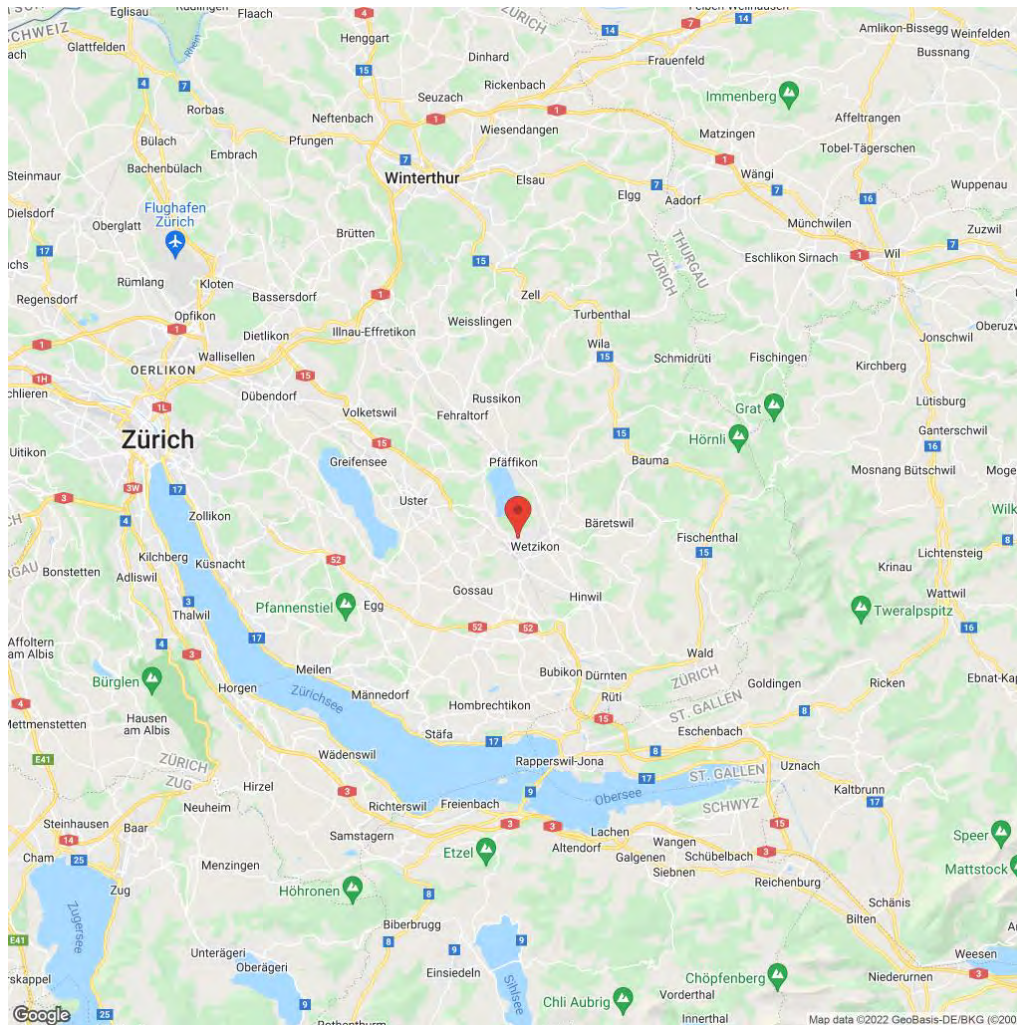
	Gewichtung	Rating	
Wohnen	100	4.2 - Gut	■■■■■
Lage	40	4.1 - Gut	■■■■■
■ Makrolage	40	4.6 - Sehr Gut	■■■■■
■ Mikrolage	60	3.8 - Gut	■■■■■
Mietwohnen	100	3.8 - Gut	■■■■■
Objekt	40	4.1 - Gut	■■■■■
■ Nutzung	30	4.0 - Gut	■■■■■
■ Standard	40	3.5 - Leicht überdurchschnittlich	■■■■■
■ Zustand	30	5.0 - Neuwertig	■■■■■
Investment	20	4.3 - Sehr gut	■■■■■
■ Vermietbarkeit	33	4.0 - Gut	■■■■■
■ Verkäuflichkeit	33	4.5 - Sehr gut	■■■■■
■ Ertragsrisiko	33	4.5 - Sehr gut	■■■■■

Total			
Makrolage	40	4.6 - Sehr Gut	■■■■■
Mikrolage	60	3.8 - Gut	■■■■■
Nutzung	30	4.0 - Gut	■■■■■
Standard	40	3.5 - Leicht überdurchschnittlich	■■■■■
Zustand	30	5.0 - Neuwertig	■■■■■
Investment	20	4.3 - Sehr gut	■■■■■

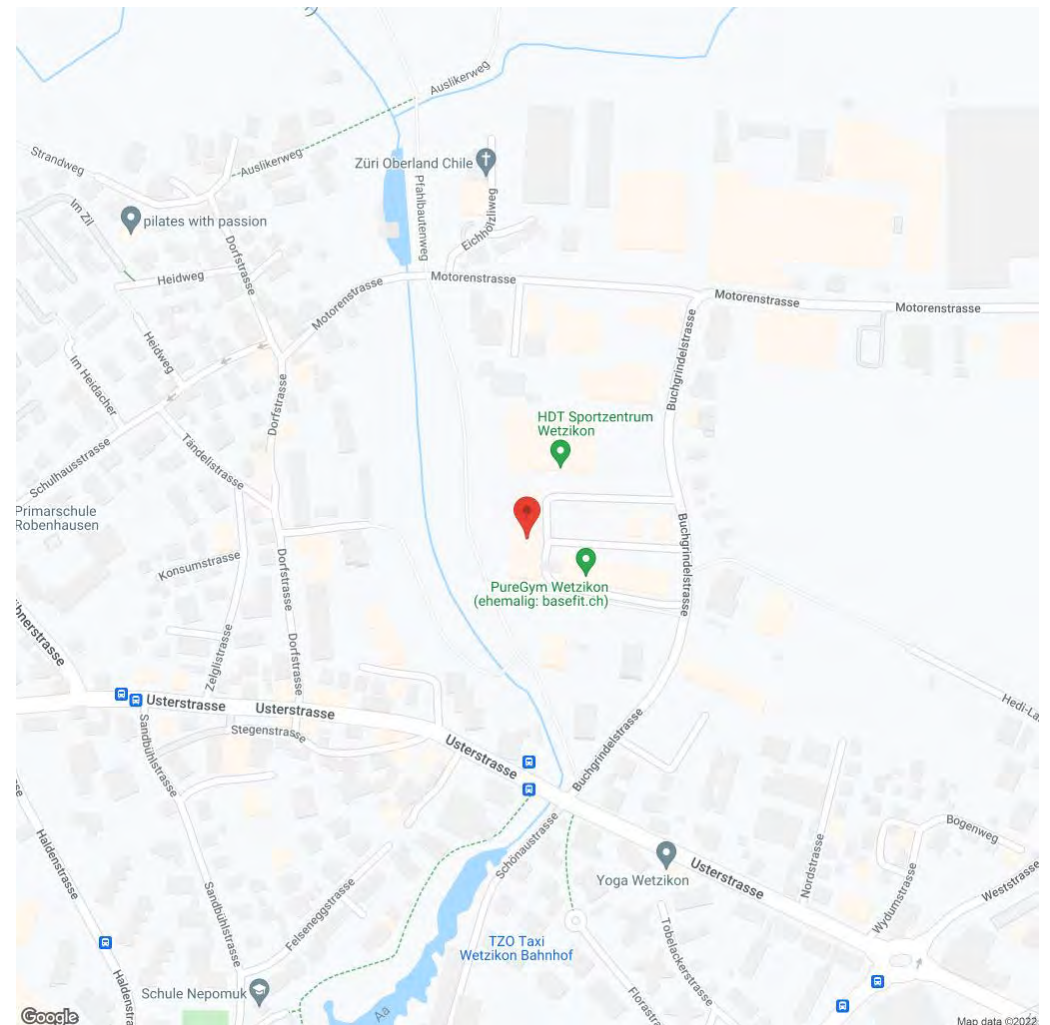


Karten

Makrolage



Mikrolage



Bewertungsbericht

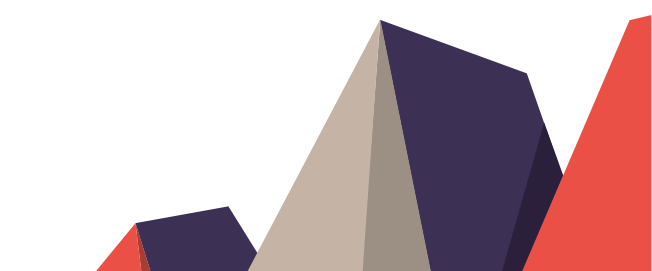
Projekt
Buchgrindelstrasse
8620 Wetzikon
Schweiz



Marktwert **CHF 8'700'000**

Berichtsdatum	01.05.2022
Bewertungsgrund	Andere
Auftraggeber	Stadt Wetzikon
Liegenschaftsnummer	122171
Bewertungs ID	101-25724-105
Projektleiter	Martin Schönenberger, Wüest Partner
Bewerter	Andreas Frei, Wüest Partner

Anhang 6.2: Mehrwertermittlung Teilrevision Gestaltungsplan «Aawisen»



Zusammenfassung

Objekteigenschaften

Projekt	
Buchgrindelstrasse 8620 Wetzikon Schweiz	
WGS84: 47.330508 / 8.789691	
Wirtschaftseinheit	
Referenznummer	122171
Eigentümer	
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	
Letzte Renovationen	
Auftraggeber	Stadt Wetzikon
Kontaktperson	Simone Schefer simone.schefer@wetzikon.ch
Projektleiter	Martin Schönenberger martin.schoenenberger@wuestpartner.com
Bewerter	Andreas Frei andreas.frei@wuestpartner.com

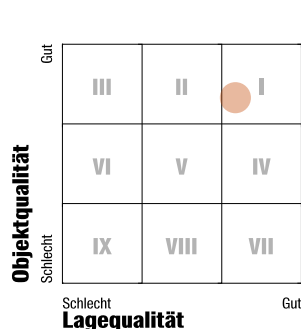


Weitere Informationen zur Lage
Interaktive Standort- und Immobilienmarktinformationen auf
[LocationSpot](#).

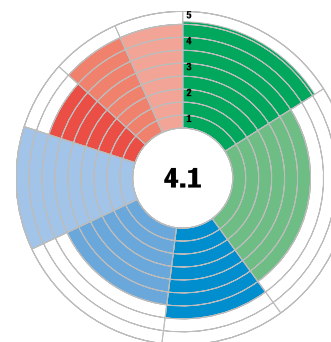
Resultate

Werte ME	CHF	CHF/m² VMF
Marktwert	8'700'000	2'898
Teuerung		1.00%
Diskontierungssatz real/nominal	2.50%	3.53%
Netto-Kapitalisierungssatz Exit		2.50%
Netto-/Bruttorendite Annuität	2.47%	7.94%
Bruttorendite (Soll/Ist)	8.97%	0.00%
MIRR 5/MIRR 10	2.50%	2.50%
Nettoanfangsrendite (P1) vor/nach CapEx	-28.23%	-28.23%
Annuität Nettoendite (P1-10) vor/nach CapEx	-13.78%	-13.78%

Marktmatrix



Qualitätsprofil



	Note	Gewichtung
Gesamtnote	4.1	
Lage	3.9	40
Makrolage	4.6	40
Mikrolage	3.5	60
Objekt	4.1	40
Nutzung	4.0	30
Standard	3.5	40
Zustand	5.0	30
Investment	4.3	20
Vermietbarkeit	4.0	33
Verkäuflichkeit	4.5	33
Ertragsrisiko	4.5	33

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

Mieten

Nutzung	Anzahl				Aktuelle Miete				Marktmiete					
	Typ	Anzahl	m²	Anteil	Soll p.a. [CHF]	Leer	Ist p.a. [CHF]	Soll/m²	Quantil	Soll p.a. [CHF]	Soll/m²	Quantil	Leer	Abw.
Wohnen		3	3'000	100%	780'000	100.0%	0	260	68%	780'000	260	68%	2.0%	0.0%
Total		3	3'000	100%	780'000	100.0%	0	260		780'000	260		2.0%	0.0%

Renditen

	Barwert	Annuität (P1-Exit)		Annuität (Exit)		%Soll (P1-Exit)		%Soll (Exit)		%GNW (P1-Exit)		%GNW (Exit)		Rendite
	[CHF]	[CHF]	[CHF/m²]	Q	[CHF/m²]	Q	[%]	Q	[%]	Q	[%]	Q	[%]	Q
Bruttoertrag (Soll)	27'995'625	690'574	230		260		100.0%		100.0%		5.8%		6.6%	7.94%
Soll-Mieterträge	27'995'625	690'574	230		260		100.0%		100.0%		5.8%		6.6%	7.94%
Ertragsminderungen	748'901	18'473	6		5		2.7%		2.0%		0.2%		0.1%	0.21%
Bruttoertrag (Ist)	27'246'724	672'101	224		255		97.3%		98.0%		5.7%		6.4%	7.73%
Betriebskosten	1'689'629	41'678	14		15		6.0%		5.8%		0.4%		0.4%	0.48%
Instandhaltung	1'368'232	33'750	11		13		4.9%		5.1%		0.3%		0.3%	0.39%
Instandsetzung	2'191'331	54'054	18		23		7.8%		8.9%		0.5%		0.6%	0.62%
Managementkosten	109'036	2'690	1		0		0.4%		0.0%		0.0%		0.0%	0.03%
Projektrisiko/-gewinn	926'808	22'862	8		0		3.3%		0.0%		0.2%		0.0%	0.26%
Erstellungskosten	12'266'572	302'582	101		0		43.8%		0.0%		2.5%		0.0%	3.48%
Total Kosten	18'551'609	457'617	153		51		66.3%		19.8%		3.9%		1.3%	5.26%
Total Nettoertrag	8'695'114	214'484	71		203		31.1%		78.2%		1.8%		5.1%	2.47%

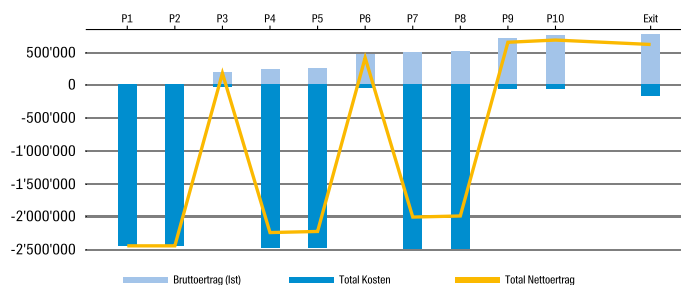
Zusammenfassung 2

Ergebnisse

		Perioden Reale Cashflows										Exit
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
		01.05.2022 - 30.04.2023	01.05.2023 - 30.04.2024	01.05.2024 - 30.04.2025	01.05.2025 - 30.04.2026	01.05.2026 - 30.04.2027	01.05.2027 - 30.04.2028	01.05.2028 - 30.04.2029	01.05.2029 - 30.04.2030	01.05.2030 - 30.04.2031	01.05.2031 - 30.04.2032	01.05.2032
Erträge	Ann. %-Soll											
Bruttoertrag (Soll)	100.0%	0	0	258'556	260'000	260'000	518'556	520'000	520'000	778'556	780'000	780'000
Soll-Mieterträge	100.0%	0	0	258'556	260'000	260'000	518'556	520'000	520'000	778'556	780'000	780'000
Ertragsminderungen	2.7%	0	0	59'367	23'400	5'200	64'567	28'600	10'400	69'767	33'800	15'600
Bruttoertrag (Ist)	97.3%	0	0	199'188	236'600	254'800	453'988	491'400	509'600	708'788	746'200	764'400
Kosten												
Betriebskosten	6.0%	15'000	15'000	14'000	29'000	32'000	28'000	43'000	46'000	42'000	42'000	45'000
Instandhaltung	4.9%	0	0	8'000	8'000	8'000	16'000	16'000	16'000	24'000	24'000	40'000
Instandsetzung	7.8%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	69'194
Managementkosten	0.4%	20'000	20'000	0	20'000	20'000	0	20'000	20'000	0	0	0
Projektrisiko/-gewinn	3.3%	170'000	170'000	0	170'000	170'000	0	170'000	170'000	0	0	0
Erstellungskosten	43.8%	2'250'000	2'250'000	0	2'250'000	2'250'000	0	2'250'000	2'250'000	0	0	0
Total Kosten	66.3%	2'455'000	2'455'000	22'000	2'477'000	2'480'000	44'000	2'499'000	2'502'000	66'000	66'000	154'194
Total Nettoertrag	31.1%	-2'455'000	-2'455'000	177'188	-2'240'400	-2'225'200	409'988	-2'007'600	-1'992'400	642'788	680'200	610'206
Marktwert per Periodenbeginn		8'695'114	11'400'612	14'173'746	14'348'511	16'977'848	19'657'514	19'733'432	22'261'452	24'837'267	24'806'739	24'737'531
Bruttorendite p.a.		0.00%	0.00%	1.82%	1.81%	1.53%	2.64%	2.64%	2.34%	3.13%	3.14%	3.15%
Nettorendite nach Instandsetzung p.a.		-28.23%	-21.53%	1.25%	-15.61%	-13.11%	2.09%	-10.17%	-8.95%	2.59%	2.74%	2.47%
Wertänderungrendite p.a.		31.12%	24.32%	1.23%	18.32%	15.78%	0.39%	12.81%	11.57%	-0.12%	-0.28%	
Total Return p.a.		2.88%	2.79%	2.48%	2.71%	2.68%	2.47%	2.64%	2.62%	2.47%	2.46%	

Sensitivitätsanalyse

		Relative Darstellung					
		Δ	+30	+10	+/-	-10	-30
			2.80%	2.60%	2.50%	2.40%	2.20%
Soll-Mieterträge	-10%	-39%	-34%	-32%	-29%	-23%	
	+0%	-10%	-3%	0%	5%	14%	
	+10%	17%	26%	32%	37%	49%	
Leerstand	+100%	-18%	-11%	-8%	-5%	3%	
	+0%	-10%	-3%	0%	5%	14%	
	-100%	-3%	5%	8%	13%	23%	
Instandsetzungskosten	-10%	-8%	-1%	2%	7%	16%	
	+0%	-10%	-3%	0%	5%	14%	
	+10%	-13%	-6%	-2%	1%	10%	

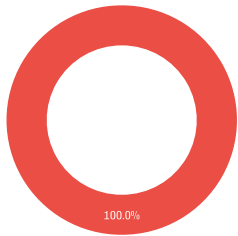


Inhaltsverzeichnis

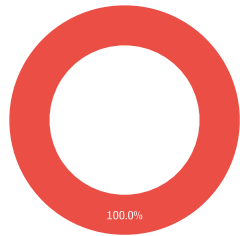
Titelblatt	1
Zusammenfassung	2
Zusammenfassung 2	3
Inhaltsverzeichnis	4
Nutzungsübersicht	5
Kontoübersicht	6
Sensitivitätsanalyse	7
Qualitätsprofil kompakt	8
Karten (Makrolage/Mikrolage)	9

Nutzungsübersicht

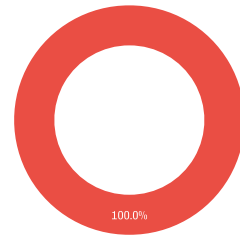
Nutzung



Aktuelle Miete

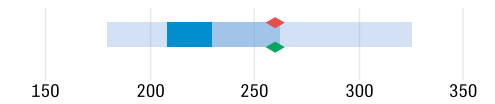


Marktmiete



Wohnen

	Anz	Fläche	CHF p.a.				CHF p.a.				Abw.		
			CHF p.a.	Anteil CHF/m ²	Min	Max	Ø	CHF p.a.	Anteil CHF/m ²	Min		Max	Ø
Wohnen													
Soll-Mietertrag	3	3'000	780'000	100.0%	260	260	260	780'000	100.0%	260	260	260	0%
Leerstand	3	3'000	100.0%		260	260	260	2.0%					-98%
Ist-Mietertrag								764'400					
Total													
Soll-Mietertrag	3	3'000	780'000	100.0%	260	260	260	780'000	100.0%	260	260	260	0%
Leerstand	3	3'000	780'000	100.0%	260	260	260	15'600	2.0%				-98%
Ist-Mietertrag								764'400	98.0%				



Legende:
 Rote Marke = Min, Ø, Max Marktmiete
 Grüne Marke = Min, Ø, Max Aktuelle Miete
 Blau = Quantile Gemeinde/Stadtkreis

Kontoübersicht

	Abrechnung		Annuität		Perioden Reale Cashflows										Exit	
	CHF p.a.		CHF p.a.	%-Soll	Q	1	2	3	4	5	6	7	8	9		10
			01.05.2022			01.05.2022	01.05.2023	01.05.2024	01.05.2025	01.05.2026	01.05.2027	01.05.2028	01.05.2029	01.05.2030	01.05.2031	01.05.2032
			-			-30.04.2023	-30.04.2024	-30.04.2025	-30.04.2026	-30.04.2027	-30.04.2028	-30.04.2029	-30.04.2030	-30.04.2031	-30.04.2032	
Erträge																
Soll-Mieterträge			690'574	100.0%		0	0	258'556	260'000	260'000	518'556	520'000	520'000	778'556	780'000	780'000
Leerstand			18'473	2.7%		0	0	59'367	23'400	5'200	64'567	28'600	10'400	69'767	33'800	15'600
Bruttoertrag (Ist)			672'101	97.3%		0	0	199'188	236'600	254'800	453'988	491'400	509'600	708'788	746'200	764'400
Kosten																
Betriebskosten			41'678	6.0%		15'000	15'000	14'000	29'000	32'000	28'000	43'000	46'000	42'000	42'000	45'000
%			6.04%					5.41%	11.15%	12.31%	5.40%	8.27%	8.85%	5.39%	5.38%	5.77%
Versicherung			6'094	0.9%		0	0	2'000	2'000	2'000	4'000	4'000	4'000	6'000	6'000	7'000
Verwaltung			25'470	3.7%		0	0	9'000	9'000	9'000	18'000	18'000	18'000	27'000	27'000	29'000
Übrige Aufwendungen			8'097	1.2%		0	0	3'000	3'000	6'000	6'000	6'000	9'000	9'000	9'000	9'000
Vermarktung			2'017	0.3%		15'000	15'000	0	15'000	15'000	0	15'000	15'000	0	0	0
Instandhaltung			33'750	4.9%		0	0	8'000	8'000	8'000	16'000	16'000	16'000	24'000	24'000	40'000
%			4.89%					3.09%	3.08%	3.08%	3.09%	3.08%	3.08%	3.08%	3.08%	5.13%
Instandsetzung			54'054	7.8%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	69'194
%			7.83%					0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	8.87%
Instandsetzungen			54'054	7.8%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	69'194
Managementkosten			2'690	0.4%		20'000	20'000	0	20'000	20'000	0	20'000	20'000	0	0	0
Projektrisiko/-gewinn			22'862	3.3%		170'000	170'000	0	170'000	170'000	0	170'000	170'000	0	0	0
Erstellungskosten			302'582	43.8%		2'250'000	2'250'000	0	2'250'000	2'250'000	0	2'250'000	2'250'000	0	0	0
Total Kosten			457'617	66.3%		2'455'000	2'455'000	22'000	2'477'000	2'480'000	44'000	2'499'000	2'502'000	66'000	66'000	154'194
Total Nettoertrag			214'484	31.1%		-2'455'000	-2'455'000	177'188	-2'240'400	-2'225'200	409'988	-2'007'600	-1'992'400	642'788	680'200	610'206

Anfangsleerstand: 30% mit Abbau über 24 Monate

Vermarktung: 1.2% des Sollertrags

Managementkosten: 1% der Erstellungskosten BKP 1-5 für Bauherrenleistungen

Projektrisiko: 8% der Erstellungskosten

Erstellungskosten: CHF 4.5 Mio pro Etappe rund CHF 4'500 pro m2 HNF

Sensitivitätsanalyse

Veränderung der Annuitäten

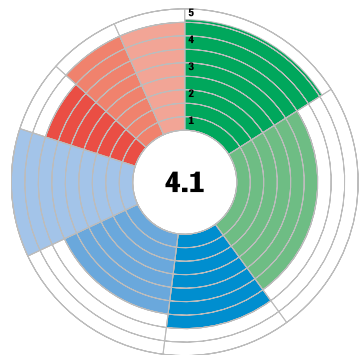
Veränderung der Diskontierung in Basispunkte

			Absolute Darstellung							Relative Darstellung						
	Veränderung	Annuität	+30	+20	+10	+/-	-10	-20	-30	+30	+20	+10	+/-	-10	-20	-30
	[Quote in %]	[CHF, %]	2.80%	2.70%	2.60%	2.50%	2.40%	2.30%	2.20%	2.80%	2.70%	2.60%	2.50%	2.40%	2.30%	2.20%
Soll-Mieterträge	-10%	621'517	5'300'000	5'500'000	5'700'000	5'900'000	6'200'000	6'400'000	6'700'000	-39%	-37%	-34%	-32%	-29%	-26%	-23%
	-5%	656'046	6'500'000	6'800'000	7'000'000	7'300'000	7'600'000	7'900'000	8'300'000	-25%	-22%	-20%	-16%	-13%	-9%	-5%
	+0%	690'574	7'800'000	8'100'000	8'400'000	8'700'000	9'100'000	9'500'000	9'900'000	-10%	-7%	-3%	0%	5%	9%	14%
	+5%	725'103	9'000'000	9'300'000	9'700'000	10'100'000	10'500'000	11'000'000	11'500'000	3%	7%	11%	16%	21%	26%	32%
	+10%	759'632	10'200'000	10'600'000	11'000'000	11'500'000	11'900'000	12'500'000	13'000'000	17%	22%	26%	32%	37%	44%	49%
Leerstand	+100%	5.35%	7'100'000	7'400'000	7'700'000	8'000'000	8'300'000	8'600'000	9'000'000	-18%	-15%	-11%	-8%	-5%	-1%	3%
	+50%	4.01%	7'400'000	7'700'000	8'000'000	8'300'000	8'700'000	9'000'000	9'500'000	-15%	-11%	-8%	-5%	0%	3%	9%
	+0%	2.68%	7'800'000	8'100'000	8'400'000	8'700'000	9'100'000	9'500'000	9'900'000	-10%	-7%	-3%	0%	5%	9%	14%
	-50%	1.34%	8'100'000	8'400'000	8'700'000	9'100'000	9'400'000	9'900'000	10'300'000	-7%	-3%	0%	5%	8%	14%	18%
	-100%	0.00%	8'400'000	8'700'000	9'100'000	9'400'000	9'800'000	10'300'000	10'700'000	-3%	0%	5%	8%	13%	18%	23%
Instandsetzungskosten	-10%	48'649	8'000'000	8'300'000	8'600'000	8'900'000	9'300'000	9'700'000	10'100'000	-8%	-5%	-1%	2%	7%	11%	16%
	-5%	51'351	7'900'000	8'200'000	8'500'000	8'800'000	9'200'000	9'600'000	10'000'000	-9%	-6%	-2%	1%	6%	10%	15%
	+0%	54'054	7'800'000	8'100'000	8'400'000	8'700'000	9'100'000	9'500'000	9'900'000	-10%	-7%	-3%	0%	5%	9%	14%
	+5%	56'757	7'700'000	8'000'000	8'300'000	8'600'000	8'900'000	9'300'000	9'800'000	-11%	-8%	-5%	-1%	2%	7%	13%
	+10%	59'459	7'600'000	7'900'000	8'200'000	8'500'000	8'800'000	9'200'000	9'600'000	-13%	-9%	-6%	-2%	1%	6%	10%

Qualitätsprofil kompakt

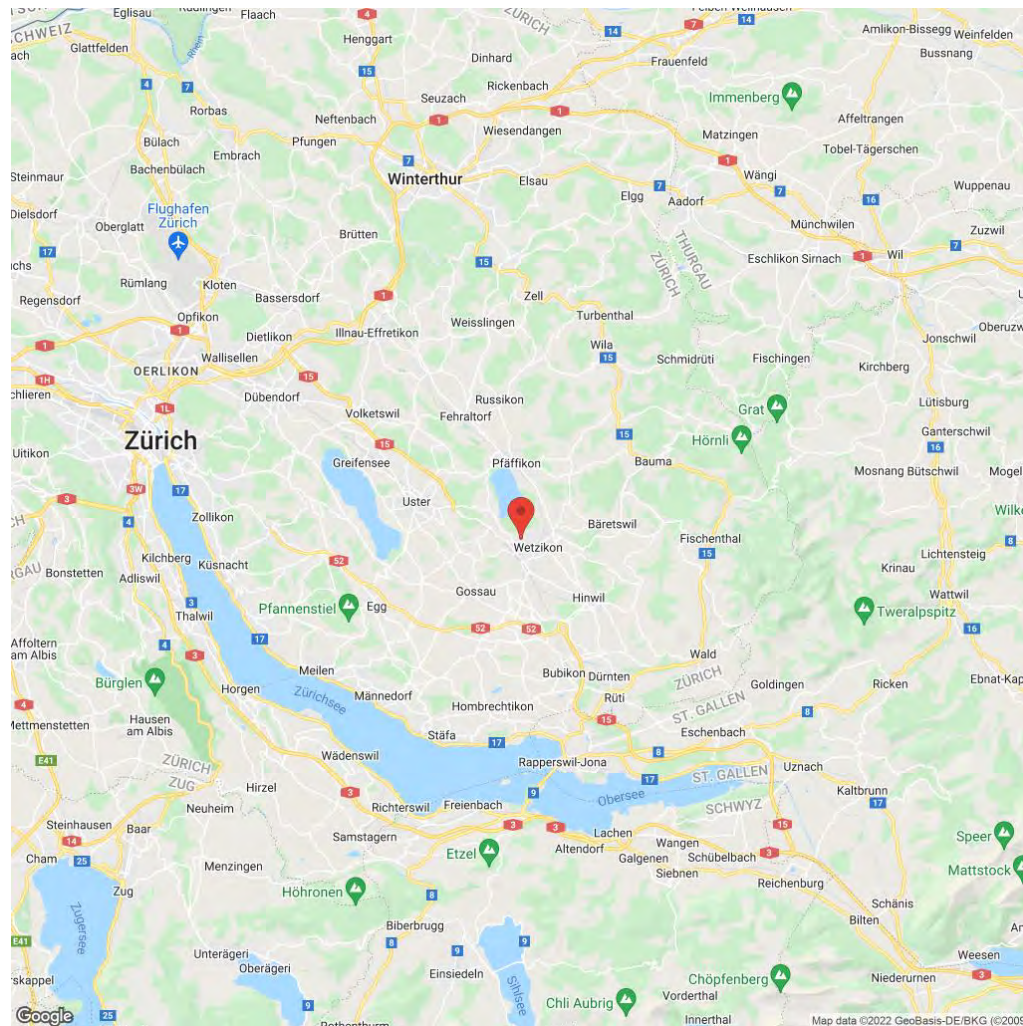
	Gewichtung	Rating	
Wohnen	100	4.1 - Gut	■■■■■
Lage	40	3.9 - Gut	■■■■■
■ Makrolage	40	4.6 - Sehr Gut	■■■■■
■ Mikrolage	60	3.5 - Überdurchschnittlich	■■■■■
Mietwohnen	100	3.5 - Überdurchschnittlich	■■■■■
Objekt	40	4.1 - Gut	■■■■■
■ Nutzung	30	4.0 - Gut	■■■■■
■ Standard	40	3.5 - Leicht überdurchschnittlich	■■■■■
■ Zustand	30	5.0 - Neuwertig	■■■■■
Investment	20	4.3 - Sehr gut	■■■■■
■ Vermietbarkeit	33	4.0 - Gut	■■■■■
■ Verkäuflichkeit	33	4.5 - Sehr gut	■■■■■
■ Ertragsrisiko	33	4.5 - Sehr gut	■■■■■

Total			
Makrolage	40	4.6 - Sehr Gut	■■■■■
Mikrolage	60	3.5 - Überdurchschnittlich	■■■■■
Nutzung	30	4.0 - Gut	■■■■■
Standard	40	3.5 - Leicht überdurchschnittlich	■■■■■
Zustand	30	5.0 - Neuwertig	■■■■■
Investment	20	4.3 - Sehr gut	■■■■■



Karten

Makrolage



Mikrolage

