



VERFÜGUNG

vom 18. Dezember 2006

Wetzikon. Privater Gestaltungsplan Guyer-Zeller-Strasse (SUVA)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 12. Juli 2006 stimmte der Gemeinderat Wetzikon dem privaten Gestaltungsplan Guyer-Zeller-Strasse (SUVA) zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Baurekurskommissionen vom 30. August 2006 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 31. August 2006 ersucht die Gemeinde Wetzikon um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem privaten Gestaltungsplan Guyer-Zeller-Strasse (SUVA) werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines städtebaulich gut eingeordneten Geschäftshauses der SUVA auf den in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 2.9 gelegenen Grundstücken Kat.-Nrn. 8288, 8289 und 8290 geschaffen.

Die im Besitz der politischen Gemeinde Wetzikon befindlichen Grundstücke in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Wetzikon sind Bestandteil des im kantonalen Richtplan ausgeschiedenen Zentrumsgebietes. Danach sollen im Rahmen von künftigen Planungen insbesondere auch dichte Siedlungsteile mit hoher Siedlungsqualität neu geschaffen werden können. Die Voraussetzungen für die Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes sind aufgrund des wesentlichen überörtlichen Interesses an der Entwicklung der Zentrumsgebiete gegeben.

Der gestützt auf ein Vorprojekt ausgearbeitete Gestaltungsplan wird in Abweichung zur Regelbauweise mit der Beanspruchung der Bauvorschriften für Arealüberbauungen hinsichtlich der Gebäudelänge und der Gebäudehöhe begründet. Die geringfügige Unterschreitung der benötigten Mindestarealfläche von 8000 m² im Umfang von 375 m² kann ausnahmsweise hingenommen werden.

Der private Gestaltungsplan Guyer-Zeller-Strasse (SUVA) besteht aus dem Situationsplan 1:200 und den dazugehörigen Bestimmungen. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV liegt vor.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Guyer-Zeller-Strasse (SUVA), dem der Gemeinderat Wetzikon am 12. Juli 2006 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

Zustelladresse: meierpartner architekten eth sia ag, Kantonsschulstrasse 6,
8620 Wetzikon

Rechnungsadresse: SUVA, Abteilung Immobilien, Fluhmattstrasse 1, 6002 Luzern

(Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist).

Staatsgebühr	Fr.	928.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	64.00	
<hr/>			
Total	Fr.	992.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

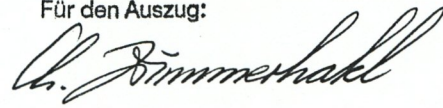
- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Gemeinde Wetzikon wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und den Gestaltungsplan nach Eintritt der Rechtskraft in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.

- V. Mitteilung an den Gemeinderat Wetzikon (unter Beilage von fünf Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage eines Dossiers), an die Diebold AG, Ingenieurbüro für Vermessung und Bauwesen, Giessereistrasse 1, 8620 Wetzikon, sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).






Zürich, den 18. Dezember 2006
060880/Oca/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:

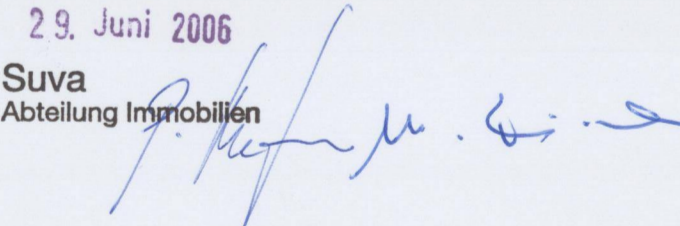


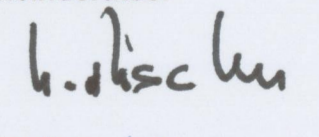
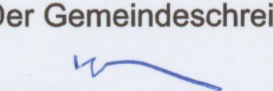


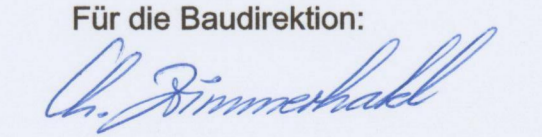
- Legende**
-  Gestaltungsplan-Perimeter
 -  Mantellinie Baubereich/ best. Gebäude
 -  Baubereich Tiefgarage/ Erholungsbereich/ Grünbereich
 -  Erschliessungsbereich
 -  Zugangsbereich

wetzikon  Amt für Raumordnung und Vermessung

Privater Gestaltungsplan Guyer-Zeller-Strasse (SUVA)
 Situation 1:200

Von der SUVA festgesetzt am: 29. Juni 2006
 Namens der SUVA: 
 SUVA
 Abteilung Immobilien

Vom Gemeinderat zugestimmt am: 12. Juli 2006
 Namens des Gemeinderates:
 Der Präsident: 
 Der Gemeindefreiber: 

Von der Baudirektion genehmigt am: 18. Dez. 2006
 BDV-Nr. 178/06
 Für die Baudirektion:


Privater Gestaltungsplan Guyer-Zeller-Strasse (SUVA)

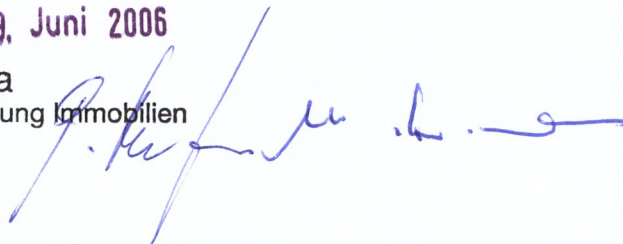
Bestimmungen

Von der SUVA festgesetzt am:

29. Juni 2006

Namens der SUVA:

Suva
Abteilung Immobilien



Vom Gemeinderat zugestimmt am:

Namens der Gemeinderates:

Der Präsident:

Wälischler

Der Gemeindeschreiber:

i.v.

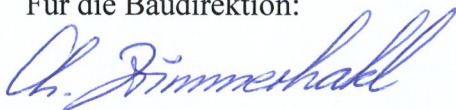


Von der Baudirektion genehmigt am: 18. Dez. 2006

BDV-Nr.

178/06

Für die Baudirektion:



1. Zweck

Der private Gestaltungsplan Guyer-Zeller-Strasse bezweckt die Schaffung der baurechtlichen Grundlage für die Entwicklung eines städtebaulich gut eingeordneten Geschäftshaus-Projektes für die SUVA auf den Grundstücken Kat. Nrn. 8288, 8289 und 8290.

2. Bestandteile und Geltungsbereich

Der private Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:200 und den Bestimmungen.
Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Kat. Nrn. 8288, 8289 und 8290 an der Guyer-Zeller-Strasse und ist im Situationsplan 1:200 festgehalten.

3. Ergänzendes Recht

Wo der private Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, ist die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wetzikon massgebend. Das Planungs- und Baugesetz (PBG) samt Verordnungen ist zu beachten.

4. Baubereiche

Hauptgebäude (Neubauten) dürfen nur innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Baubereiches erstellt werden. Das bestehende Gebäude Vers. Nr. 1588, Guyer-Zeller-Strasse 21; darf innerhalb des bestehenden Gebäudeprofils umgebaut werden.

Im Baubereich Tiefgaragen mit Nebenräumen dürfen Einstellplätze und Nebenräume, auch wenn sie nicht als unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile nach § 269 PBG gelten, bei guter Einordnung im Gelände erstellt werden. Sie sind eingeschossig auf dem Niveau Erdgeschoss des Baubereiches zu erstellen.

Besondere Gebäude sind bei guter Gestaltung auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

Nebenräume für öffentliche Werke können mit Absprache der Gemeinde im Baulinienbereich liegen.

5. Bauvorschriften

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters gelten die Vorschriften für Arealüberbauungen gemäss der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wetzikon.

Im Interesse einer guten architektonischen Gestaltung der Baukörper dürfen mit grossen Öffnungen versehene Vordächer im obersten Geschoss (ähnlich Pergola) die fiktiven Schrägdachlinien auf der gesamten Fassadenlänge durchstossen.

6. Gestaltung der Neubauten

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass sie dem Gebietscharakter entsprechen und eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt auch für Materialien und Farben.

Im Baubereich 1 sind für Hauptgebäude nur Flachdächer zulässig.

7. Erschliessung

Die verkehrsmässige Erschliessung erfolgt ausschliesslich über die Guyer-Zeller-Strasse. Die Ein- und Ausfahrten sind im Situationsplan festgehalten.

8. Umgebung

Der Umgebungsgestaltung ist besondere Beachtung zu schenken. Der Zugangsbereich zwischen der Guyer-Zeller-Strasse und dem Baubereich soll eine hochwertige Gestaltung und eine entsprechende Baumbepflanzung erhalten, dort dürfen keine Autos parkiert werden. Die offenen Parkplatzflächen sind mit standortgerechten, einheimischen Laubbäumen aufzulockern. Der Erholungsbereich soll begrünt und als Sitz- und Begegnungsort gestaltet werden.

9. Altlasten

Im Gebiet des Gestaltungsplanes liegt die Altlastenverdachtsfläche Nr. I 40. Die Altlastenuntersuchungen sind eingeleitet. Die politische Gemeinde Wetzikon als Grundeigentümerin wird die Altlasten fachgerecht entsorgen lassen. Im Baugesuchsverfahren ist die Bewilligung des AWEL, Sektion Altlasten einzuholen.

10. Empfindlichkeitsstufe

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

11. Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan Guyer-Zeller-Strasse tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft.