



VERFÜGUNG

vom 21. April 2005

Wetzikon. Privater Gestaltungsplan Scheller-Areal

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 8. Dezember 2004 stimmte der Gemeinderat Wetzikon dem privaten Gestaltungsplan Scheller-Areal zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Baurekurskommissionen vom 28. Januar 2005 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 31. Januar 2005 ersucht die Gemeinde Wetzikon um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem privaten Gestaltungsplan soll gestützt auf die in der Bau- und Zonenordnung festgelegten Sonderbauvorschriften für das in der Gewerbezone G liegende Scheller-Areal die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich und architektonisch zukunftsorientierte Wohn- und Gewerbeüberbauung mit hoher gestalterischer Qualität geschaffen werden.

Das Überbauungskonzept wurde auf der Grundlage des mit BDV Nr. 1571/1999 genehmigten Quartierplanes Chalberweidli und der im Rahmen einer Standort- und Marktanalyse entwickelten Überbauungsstudie erarbeitet. Durch die vorgesehene Umverteilung der Nutzungen und Baumassen wird der ortsbaulichen und landschaftlichen Einordnung Rechnung getragen. Die Bau- und Nutzungsbestimmungen sind entsprechend zielgerichtet festgelegt.

Im Gestaltungsplangebiet liegen die Altlastenverdachtsflächen Nrn. D.55 und I.1 (ehemaliges Gaswerk Medikon). Gemäss Bericht Nr. 1410814.001 „Wetzikon, Gaswerk Medikon, Altlastenuntersuchung und Sanierungsvorschlag“ des Geotechnischen Institutes AG, Zürich, vom 18. Januar 2000 handelt es sich beim ehemaligen Gaswerkareal um einen sanierungsbedürftigen mit Abfällen belasteter Standort. Eine abschliessende Beurteilung des belasteten Standorts im Sinn von Art. 8 der Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlasten-Verordnung, AltIV) vom 26. August 1998 kann aufgrund der vorliegenden Unterlagen nicht vorgenommen werden.

Das am nordwestlichen Rand des Gestaltungsplangebietes gelegene Grundstück Kat.-Nr. 8291 des ehemaligen Gaswerkes umfasst ca. 22% der Gesamtfläche. Die Erschliessungsanlagen der übrigen Grundstücke des Gestaltungsplangebietes tangieren das ehemalige Gaswerkareal nicht. Das dem privaten Gestaltungsplan zugrunde gelegte Bauungs- und Nutzungskonzept ermöglicht eine etappenweise Realisierung. Im Sinn von § 236 PBG rechtfertigt es sich deshalb, den privaten Gestaltungsplan in altlastenrechtlicher Hinsicht unter folgenden Nebenbestimmungen zu genehmigen:

Die Behörde der Politischen Gemeinde Wetzikon als Eigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. 8291 wird verpflichtet, die ergänzenden Altlastenuntersuchungen im Jahr 2005 durchzuführen. Die Ergebnisse sind zusammen mit den bereits vorliegenden Berichten nachvollziehbar zu dokumentieren und zu kommentieren. Die zur Beurteilung der belasteten Standorte Nrn. 0121/I.0001 und 0121/D.0055 erforderlichen Unterlagen sind bis spätestens 31. Dezember 2005 dem AWEL, Abteilung Abfallwirtschaft und Betriebe, einzureichen.

Der private Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Vorschriften. Der Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV und der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen liegen vor.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Scheller-Areal, dem der Gemeinderat Wetzikon am 8. Dezember 2004 zugestimmt hat, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Politische Gemeinde Wetzikon, 8620 Wetzikon)

Staatsgebühr	Fr.	928.00
Ausfertigungsgebühr	Fr.	64.00
<hr/>		
Total	Fr.	992.00

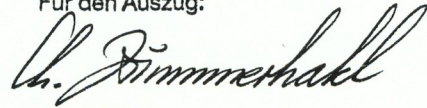
(Konto 8300.43100000
Auftrag 83120.40.210)

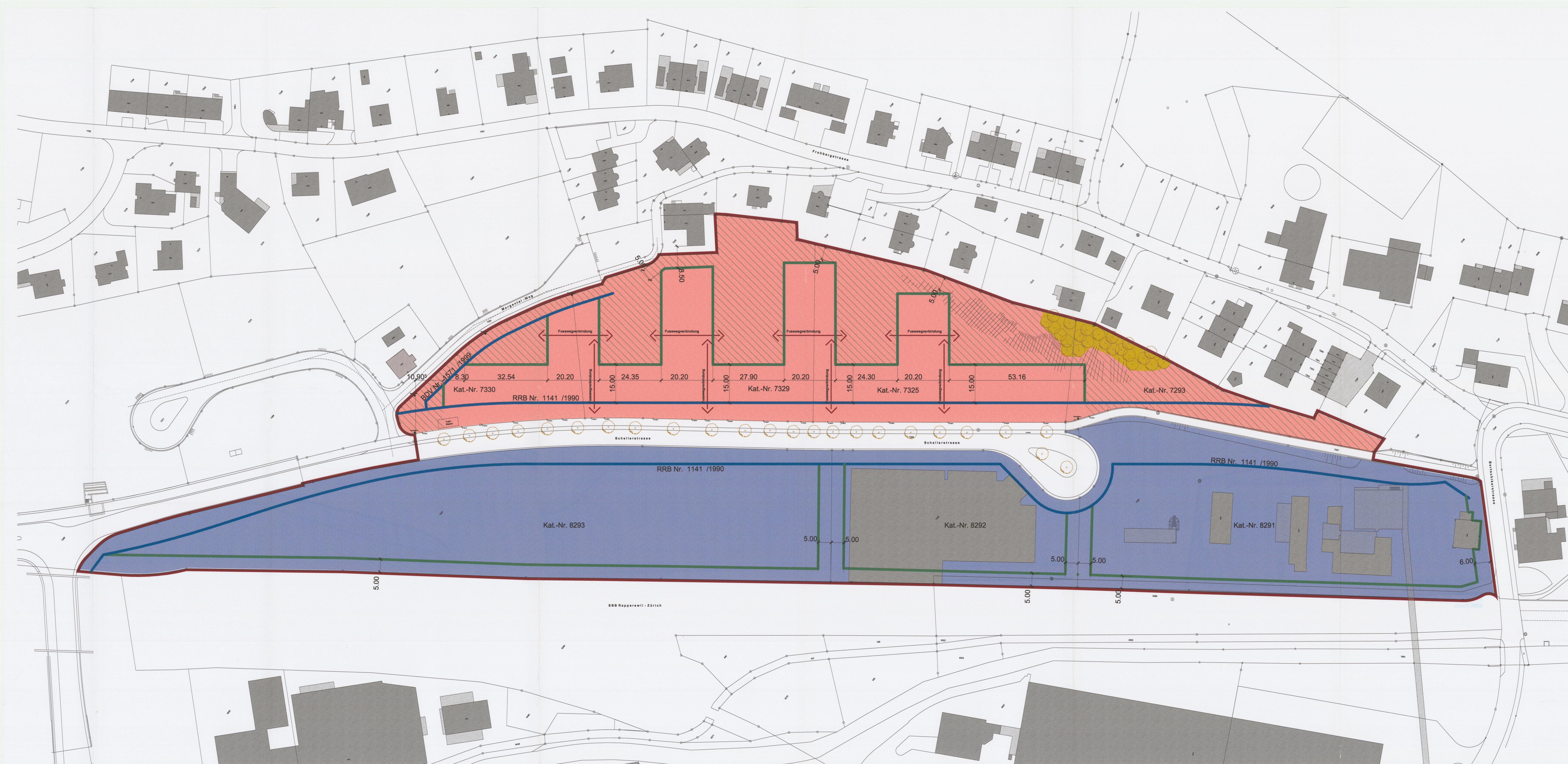
- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Gemeinde Wetzikon wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Wetzikon (unter Beilage von zehn Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft und an das Tiefbauamt (unter Beilage von je einem Dossier), an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Generalsekretariat der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.

Zürich, den 21. April 2005
050247/Oca/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung

Für den Auszug:





- Informationsinhalt**
- Best. Oberirdische Bauten
 - Best. Unterirdische Bauten
 - Best. Natur - und Landschaftsinventarobjekte
 - Baulinien
- Genehmigungsinhalt**
- Teilgebiet Süd
 - Teilgebiet Nord
 - Oberirdische Freiflächen für Spiel- und Erholungszweck
 - Perimeter
 - Mantellinien
 - Fusswegverbindung

Kanton Zürich
Gemeinde Wetzikon
Amt für Raumordnung und Vermessung

**Situationsplan 1:500 zum
Privaten Gestaltungsplan
«Scheller- Areal»**
mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss PBG § 85

Die Grundelgentümer:	FINANZAMT WETZIKON Ressort Liegenschaften Der Vorstand: <i>[Signature]</i> Sekretär: <i>[Signature]</i>
A Politische Gemeinde Wetzikon	<i>[Signature]</i>
B Erben des Max Homberger	<i>[Signature]</i>
C Katholische Pfarrkirchenstiftung	<i>[Signature]</i>
D Pamaniro AG	<i>[Signature]</i>
E Die Schweizerische Post Imvo/Swilt Region Ost Pflingstweidstrasse 60 b 8080 Zürich	<i>[Signature]</i>

Mit Beschluss des Gemeinderates vom: - 8. Dez. 2004
Namens des Gemeinderates
Der Präsident: *[Signature]*
Der Gemeindevorsteher: *[Signature]*

Von der Baudirektion genehmigt am: 21. April 2005
Für die Baudirektion: *[Signature]*

BDV Nr. 3991 05



Kanton Zürich
Gemeinde Wetzikon

Vorschriften zum Privaten Gestaltungsplan «Scheller- Areal»

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss PBG § 85

Die Grundeigentümer:

A

Politische Gemeinde Wetzikon

B

Erben des Max Homberger

C

Katholische Pfarrkirchenstiftung

D

Pamaniro AG

E

Die Schweizerische Post

FINANZAMT WETZIKON
Ressort Liegenschaften
Der Vorstand: *[Signature]* Der Sekretär: *[Signature]*

[Signature]

[Signature]

[Signature]

Die Schweizerische Post
Immobilien
Region Ost
Pfingstweidstrasse 60 b
8080 Zürich
[Signature]

Mit Beschluss des Gemeinderates vom: - 8. Dez. 2004

Namens des Gemeinderates

Der Präsident i.V.

[Signature]

Der Gemeindeschreiber i.V.:

[Signature]

Von der Baudirektion genehmigt am: 21. April 2005

Für die Baudirektion:

[Signature]

BDV Nr. 3991 05

Verfasser Gestaltungsplan

Architekt

bryner architekten & co.

bryner architekten 

Zürichstrasse 180
8607 Aathal- Seegräben

Tel +41 (0)43 477 59 55
Fax +41 (0)43 477 59 56
http www.brynerarchitekten.ch
E Mail info@brynerarchitekten.ch

*Raumplanerische
Beratung*

 **PLANPARTNER AG**

Hofstrasse 1
Postfach
8030 Zürich

Tel +41 (0)1 250 58 80
Fax +41 (0)1 250 58 81
http www.planpartner.ch 

Inhaltsverzeichnis

Verfasser Gestaltungsplan	2
Inhaltsverzeichnis	3
A. Allgemeine Bestimmungen	4
Art. 1 Geltungsbereich, Bestandteile	4
Art. 2 Zweck	4
Art. 3 Vorgehendes und ergänzendes Recht	4
Art. 4 Teilgebiete	4
B. Bau- und Nutzungsvorschriften	5
Art. 5 Empfindlichkeitsstufen	5
Art. 6 Mass der Nutzung	5
Art. 7 Attikageschoss.....	6
Art. 8 Mantellinien.....	6
Art. 9 Näherbaurecht.....	6
Art. 10 Gestaltung	6
C. Erschliessung, Ver- und Entsorgung	7
Art. 11 Abstellplätze für Motorfahrzeuge	7
Art. 12 Motorisierter Individualverkehr.....	7
Art. 13 Werkleitungen	7
Art. 14 Meteorwasser	7
D. Schlussbestimmung	8
Art. 15 Inkrafttreten	8
Beilagen	9

A. Allgemeine Bestimmungen

1. Geltungsbereich, Bestandteil

Beteiligte Parzellen

Der Perimeter wird begrenzt durch die Bahnlinie, Teile der Schellerstrasse und des Morgentalweges, der süd-westlich angrenzenden Parzellen, des Fuss- und Radfahrweges in der Verlängerung der Schellerstrasse und der Bertschikerstrasse.

Der Perimeter umfasst folgende Parzellen:

8291
8292
8293
7330
7329
7325
7293

Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus den Gestaltungsplanvorschriften und dem Situationsplan 1:500.

2. Zweck

Grundlagen

Der vorliegende Gestaltungsplan ist die Grundlage für die Bebauung des Schellerareals (Ex- Chalberweidli). Dabei wird auf eine zukunftsorientierte Entwicklung mit Gewerbe- und Wohnbauten Wert gelegt.

3. Vorgehendes und ergänzendes Recht

BZO Wetzikon

Es gelten die Bestimmungen für die Gewerbezone G und die Sonderbauvorschriften für Gewerbezone und Industriezone gemäss der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wetzikon vom 23. März 1998. Vorbehalten bleibt übergeordnetes Recht.

4. Teilgebiete

Unterteilung

Der Perimeter wird in zwei Teilgebiete unterteilt (vgl. Situationsplan 1:500):

- Südwestlich der Schellerstrasse in das Planungsgebiet „Süd“
- Nordöstlich der Schellerstrasse in das Planungsgebiet „Nord“

B. Bau- und Nutzungsvorschriften

5. Empfindlichkeitsstufe

Lärmschutz Als Empfindlichkeitsstufe gilt gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wetzikon resp. gemäss deren Sonderbauvorschriften für die Gewerbezone, ES III

6. Mass der Nutzung

Grundlage Das maximale Nutzungsmass innerhalb dem Gestaltungsplanperimeter beträgt, unabhängig der Nutzungsaufteilung, 167'544 m³ oder 4m³/m² Baumasse.

Gewerbenutzung Die gesamthaft mögliche Gewerbenutzung innerhalb dem Gestaltungsplanperimeter beträgt maximal 125'658 m³ oder 3m³/m² Baumasse.

Der Gewerbeanteil kann innerhalb des Gestaltungsplanperimeters frei angeordnet werden.

Wohnnutzung Die gesamthaft mögliche Wohnnutzung innerhalb des Gestaltungsplanperimeters beträgt maximal 41'886 m³ oder 1m³/m² Baumasse.

Es besteht keine Wohnanteilspflicht.

Der Wohnanteil kann unabhängig des Verhältnisses 1:3 innerhalb des Gestaltungsplanperimeters frei angeordnet werden.

Wird die Wohnnutzung- oder Teile davon nicht beansprucht, so kann diese auch als Gewerbenutzung konsumiert werden.

Festsetzungsverfahren Das definitive Festsetzen der Wohnnutzung (Lage innerhalb des Gestaltungsplanperimeters, Bezugsfläche, Nutzungsvolumen) erfolgt mit der ordentlichen Baueingabe.

Berechnung In Ergänzung resp. Präzisierung zu den gesetzlichen Grundlagen und der Bewilligungspraxis der Gemeinde, im Sinne des dem Gestaltungsplan zu Grunde liegenden Vorprojektes, werden durch den Gestaltungsplan folgende Berechnungen für diese Wohnbauten ergänzt:

- Die geschlossenen Laubengänge und Scharniere sind jeweils auf einer Breite von 1.20 Meter, auf ihre volle Höhe anrechenbar (siehe Beilage 1).
- Die Fassadenbalkone sind bis auf 2.40 Meter Tiefe, unabhängig, ob diese seitlich mit Glasscheiben verblendet sind, nicht anzurechnen. Das 2.40 Meter übersteigende Mass ist der Baumasse anzurechnen (siehe Beilage 2)

7. Attikageschosse

<i>Attikageschoss</i>	Für Gewerbebauten mit Flachdach im Teilgebiet „Nord“ sind Attikageschosse zulässig. Für Wohnbauten im Teilgebiet „Süd“ sind keine Attikageschosse zulässig.
-----------------------	--

8. Mantellinien

<i>Hauptgebäude</i>	Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der durch Mantel- und Baulinien begrenzten Fläche erstellt werden.
<i>Besondere Gebäude</i>	Besondere Gebäude sind auch ausserhalb der durch Mantel- und Baulinien begrenzten Fläche möglich.
<i>Mantellinienbau</i>	Hauptgebäude und besondere Gebäude dürfen auf die Mantel- und Baulinien gestellt werden.
<i>Gebäudevorsprünge</i>	Oberirdische Gebäudevorsprünge können gemäss PBG § 260 Abs. 3 die Mantellinie überstellen und auf den Boden abgestellt werden.

9. Näherbaurecht

<i>Teilgebiet Nord, gegen- über Grundstück SBB</i>	Der Abstand der Mantellinie von 5 Metern zur Grundstücksgrenze gemäss Situationsplan 1:500, kann mit einem zwischen den Parteien vereinbarten Näher- oder Grenzbaurecht (Dienstbarkeitsvertrag) überstellt werden.
<i>Teilgebiet Nord, alle Grundstück zueinander</i>	Der Abstand der Mantellinie von 5 Metern zu den gemeinsamen Grundstücksgrenzen gemäss Situationsplan 1:500, kann mit einem zwischen den Parteien vereinbarten Näher- oder Grenzbaurecht (Dienstbarkeitsvertrag) überstellt werden.

10. Gestaltung

<i>Besonders gute Gesamtwirkung</i>	Gemäss PBG § 71 muss durch die Gestaltung der Bauten, Anlagen und deren Umschwung für sich und im Zusammenhang mit der Umgebung eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt werden. Diese Anforderungen an die Gestaltung sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sicherzustellen.
---	--

C. Erschliessung, Ver- und Entsorgung

11. Abstellplätze für Motorfahrzeuge

<i>Baufeld „Süd“</i>	Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge, exkl. Besucherplätze, sind unterirdisch anzulegen.
<i>Baufeld „Nord“</i>	Die Anordnung der Abstellplätze für Motorfahrzeuge hat auf den jeweiligen Grundstücken nach den gültigen Vorschriften zu erfolgen.

12. Motorisierter Individualverkehr

<i>Motorisierter Verkehr</i>	Im Rahmen der Projektierung auf dem Grundstück Kat. Nr. 8291 ist sicher zu stellen, dass die Erschliessung nicht zu einer indirekten Verbindung Schellerstrasse/Bertschikerstrasse führt.
------------------------------	---

13. Werkleitungen

<i>Erschliessung</i>	Die Erschliessung mit allen Werkleitungen ist durch die im Quartierplan „Chalberweidli“ definierten Planungen sichergestellt (vgl. Beilage 3).
----------------------	--

14. Meteorwasser

<i>Versickerung "Süd"</i>	Auf die Versickerung des Sauberwassers ist zu verzichten. Das Sauberwasser kann in den bestehenden Regenwasserkanal eingeleitet werden.
<i>Versickerung "Nord"</i>	Die Versickerung des Sauberwassers ist im Rahmen des Bewilligungsverfahrens und aufgrund der heterogenen geologischen Situation und der aufgehobenen Meliorationsleitungen zu untersuchen. Ist eine Versickerung nicht möglich, darf das Sauberwasser in den bestehenden Regenwasserkanal eingeleitet werden.
<i>Retention</i>	Sofern eine Versickerung nicht möglich ist, ist eine angemessene Retention in Form von extensiv begrünten Flachdächern oder mit anderen Massnahmen zu erreichen.

D. Schlussbestimmungen

15. Inkrafttreten

Inkraftsetzung

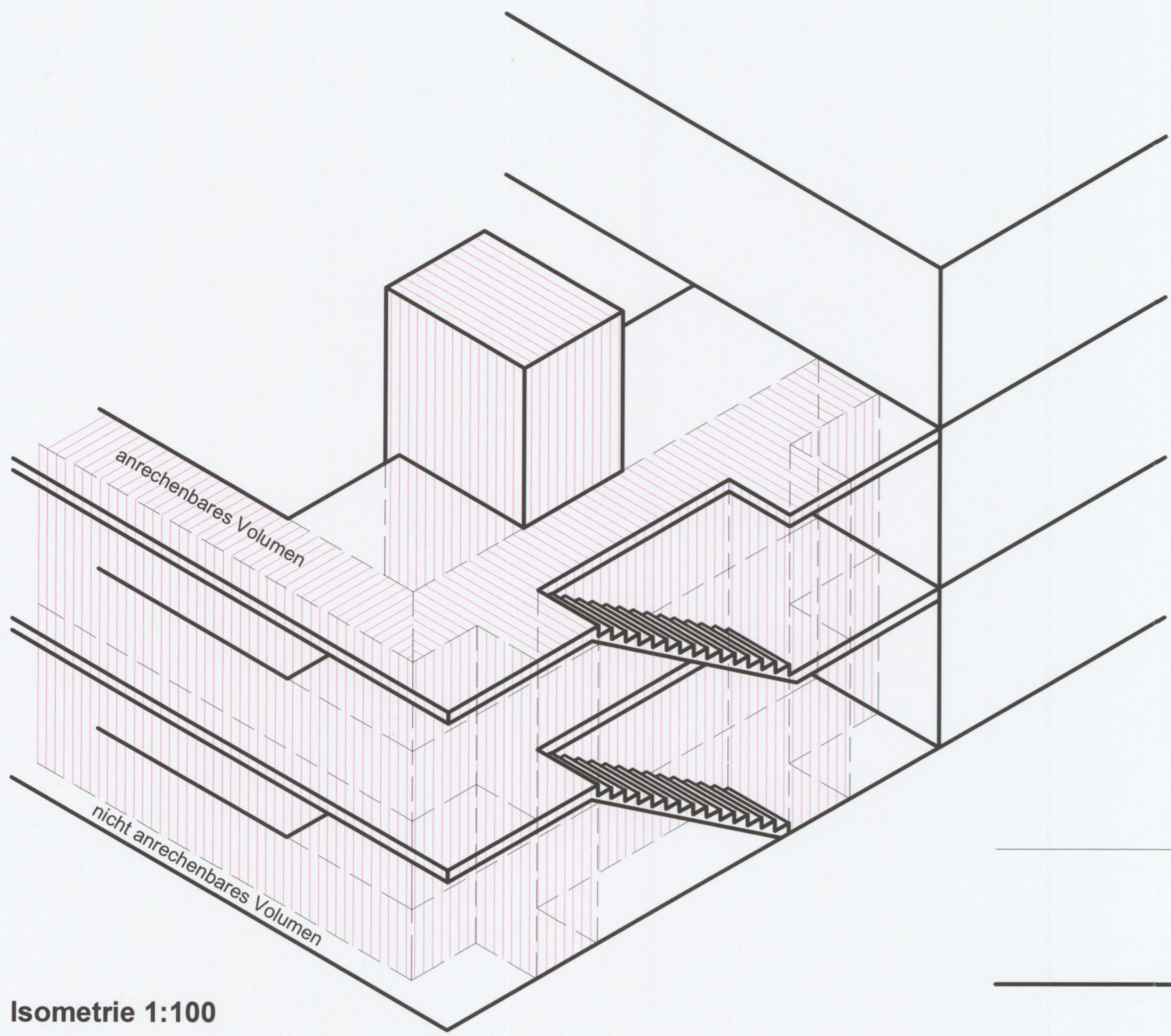
Dieser Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft.

Beilagen

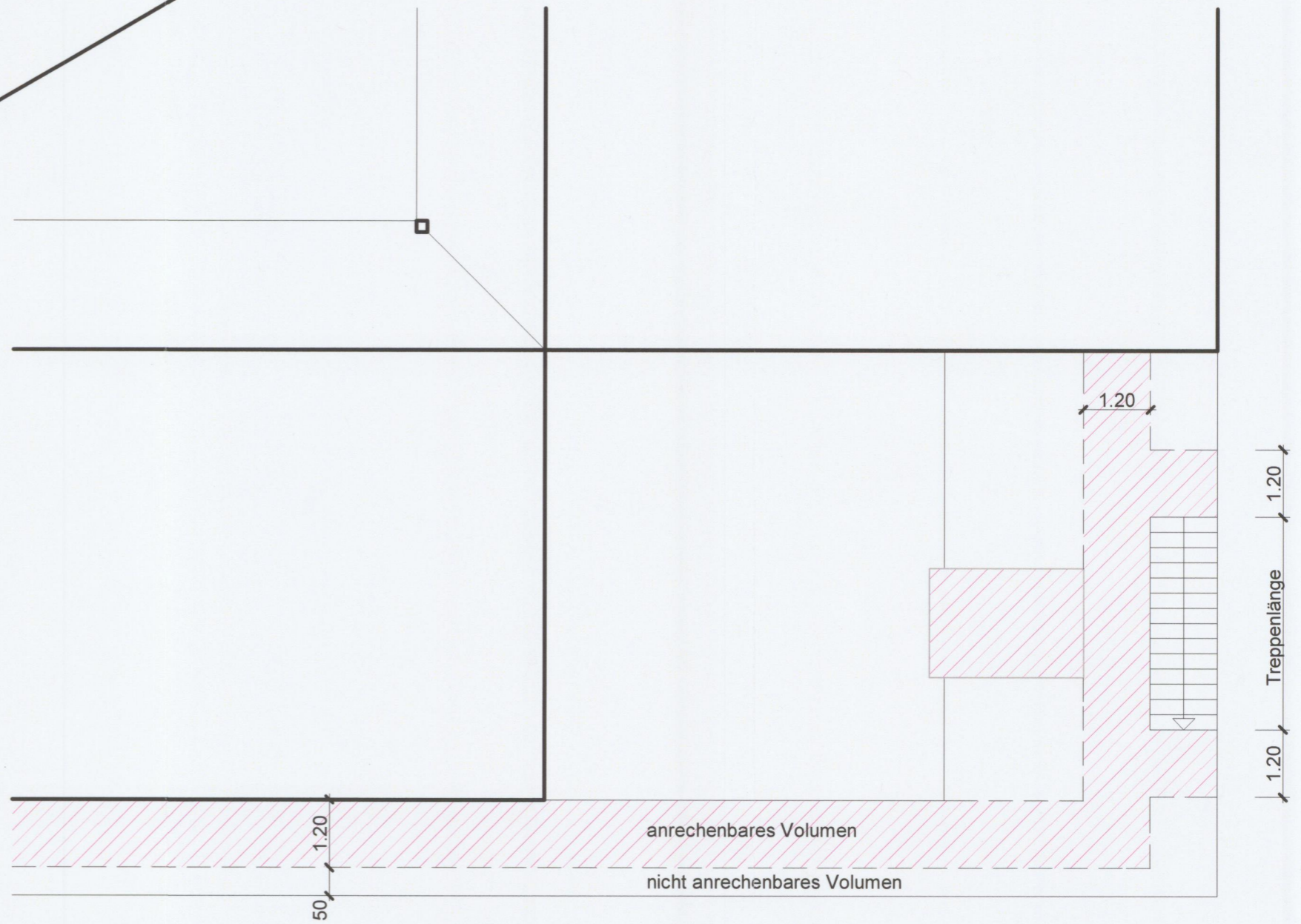
1. Berechnung der Laubengangvolumen vom 22. Juli 2004
2. Berechnung der Balkonvolumen vom 22. Juli 2004
3. Werkleitungen vom 22. Juli 2004

Beilage 1

Berechnung der Laubengangvolumen vom 22. Juli 2004



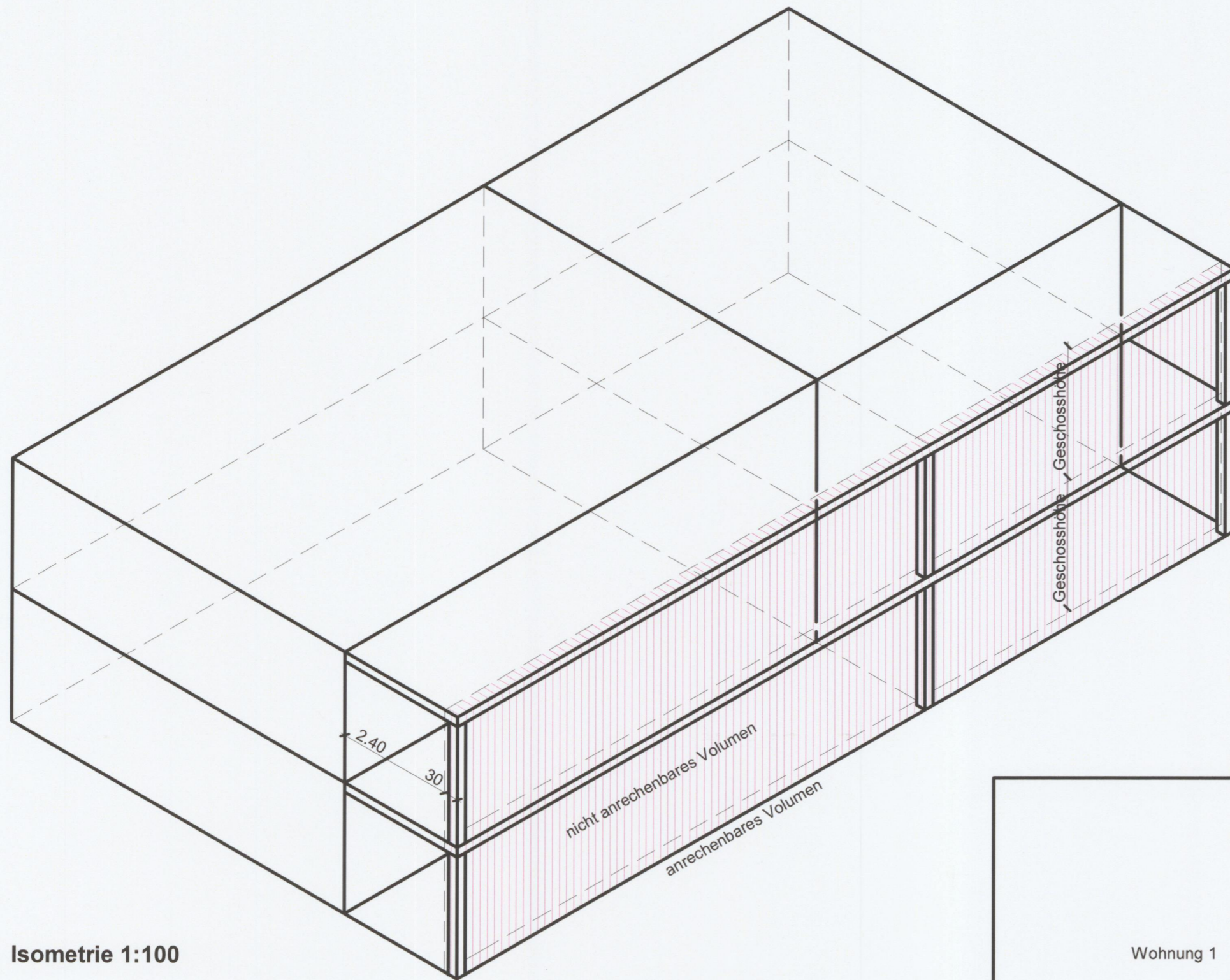
Isometrie 1:100



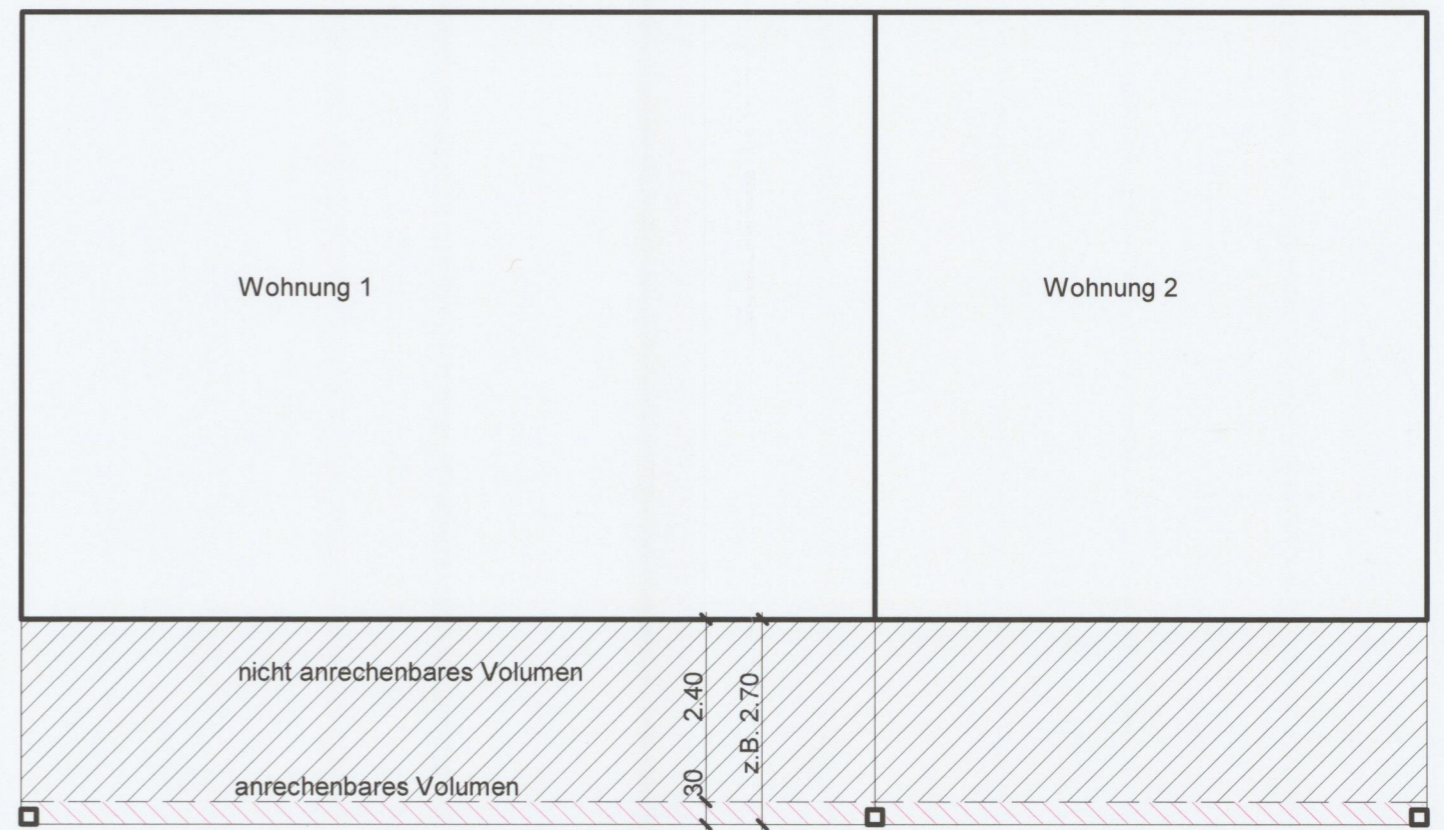
Grundriss 1:100

Beilage 2

Berechnung der Balkonvolumen vom 22. Juli 2004



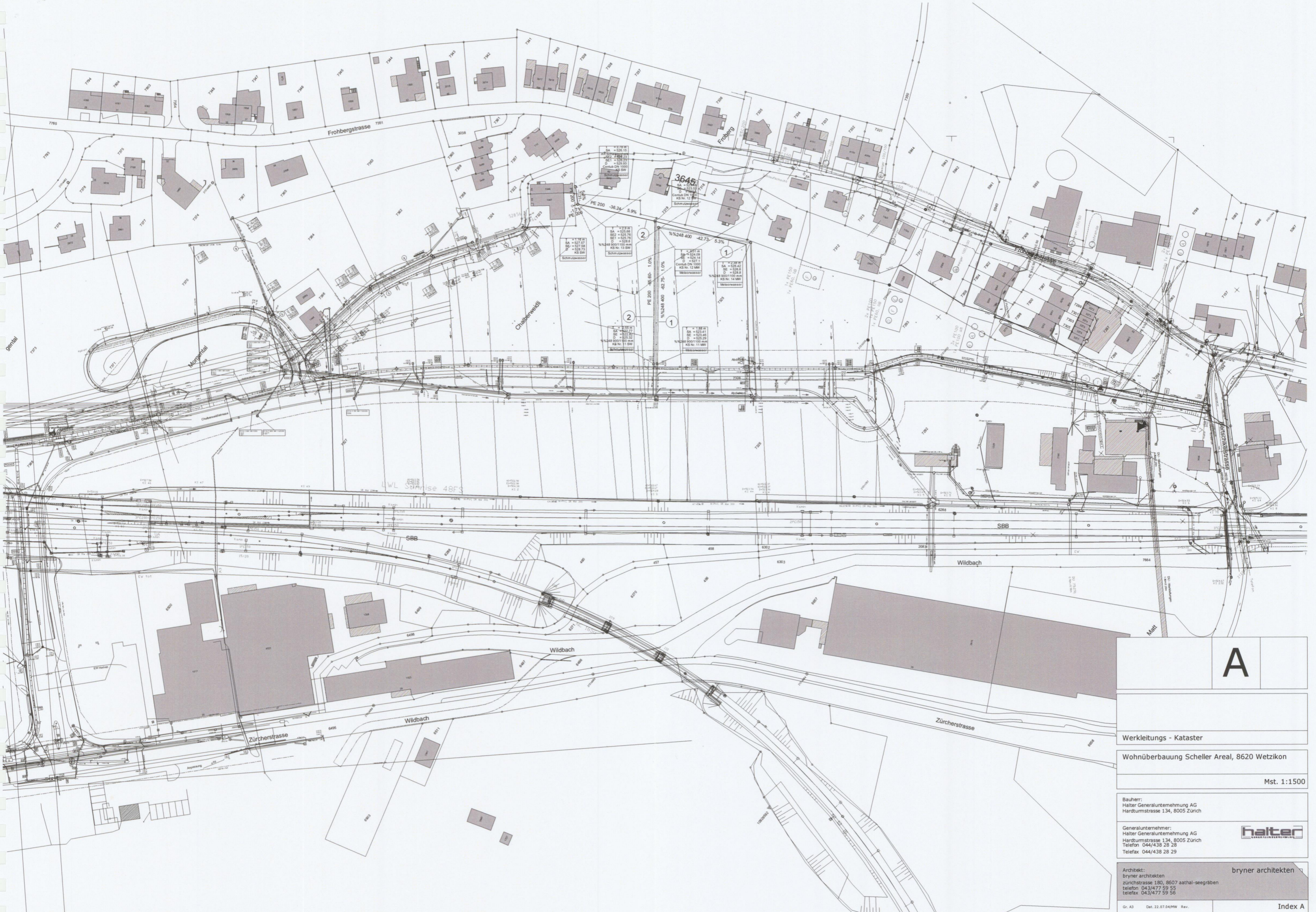
Isometrie 1:100



Grundriss 1:100

Beilage 3

Werkleitungen vom 22. Juli 2004



A

Werkleitungs - Kataster
 Wohnüberbauung Scheller Areal, 8620 Wetzikon
 Mst. 1:1500
 Bauherr:
 Halter Generalunternehmung AG
 Hardtumstrasse 134, 8005 Zurich
 Generalunternehmer:
 Halter Generalunternehmung AG
 Hardtumstrasse 134, 8005 Zurich
 Telefon 044/438 28 28
 Telefax 044/438 28 29



Architekt:
 bryner architekten
 zürichstrasse 180, 8607 aathal-seegraben
 telefon 043/477 59 55
 telefax 043/477 59 56

bryner architekten