



## **VERFÜGUNG**

**vom 19. März 2010**

### **Wetzikon. Privater Gestaltungsplan Hedi-Lang-Strasse**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 25. November 2009 stimmte der Gemeinderat Wetzikon dem privaten Gestaltungsplan Hedi-Lang-Strasse zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Baurekurskommissionen vom 13. Januar 2010 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 19. Januar 2010 ersucht die Gemeinde Wetzikon um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem privaten Gestaltungsplan Hedi-Lang-Strasse werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitgemässe Wohn- und Gewerbeüberbauung in hoher städtebaulicher, architektonischer und energetischer Qualität unter Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung geschaffen. Das in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 2.9 gelegene Gebiet umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. 8079, 8084 und 8085.

Für das Gebiet Widum bestehen ein rechtskräftiger Quartierplan und ein privater Gestaltungsplan (BDV Nr. 662/2004). Zur Sicherstellung des Lärmschutzes ist gemäss den Bestimmungen zum privaten Gestaltungsplan Widum (Ziffer 4.3) für das Grundstück Kat.-Nr. 8085 (Baufeld A6) ein privater Gestaltungsplan zu erlassen.

Das aus einem Studienauftrag hervorgegangene Richtprojekt Dietrich | Untertrifaller | Architekten ZT GmbH dient als wegleitende Grundlage für den Gestaltungsplan. Das Konzept umfasst die Baubereiche A – E, während der Baubereich F auf dem Grundstück Kat.-Nr. 8079 nicht einbezogen wurde. Die vier- bis fünfgeschossigen, schachbrettartig angeordneten Wohnbauten mit vielfältig gestalteten Freiräumen erfüllen die Anforderungen einer besonders guten Gestaltung im Sinne der Arealüberbauung gemäss § 71 PBG. Die Bau- und Nutzungsvorschriften in den Bestimmungen zum Gestaltungsplan sind entsprechend zielgerichtet festgelegt.

Der private Gestaltungsplan Hedi-Lang-Strasse besteht aus dem Situationsplan mit Schemaschnitt 1:500 und den dazugehörigen Bestimmungen. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV liegt vor.

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

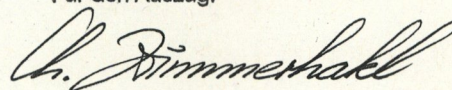
Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Hedi-Lang-Strasse, dem der Gemeinderat Wetzikon am 25. November 2009 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 1'072.00 (104 103/83120.40.210) und wird dem Rechnungsadressaten gemäss Dispositiv Ziffer V auferlegt.
- 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 vier Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an die Diebold AG, Giesserei-strasse 1, 8620 Wetzikon (Nachführungsstelle), sowie an die Rechnungsadressaten Hirzel Generalunternehmung AG, Spitalstrasse 190, Postfach 990, 8620 Wetzikon.

Zürich, den 19. März 2010  
100121/Oca/Zst

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



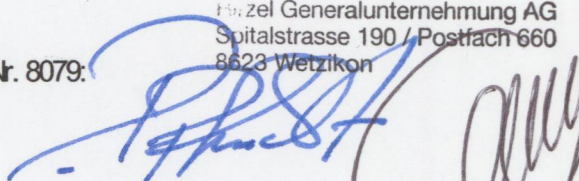
Privater Gestaltungsplan Hedi-Lang-Strasse

Situation / Schemaschnitt

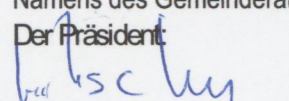
1:500

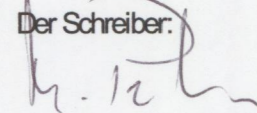
Von den Grundeigentümern festgesetzt am 17.11.2009

Namens der Grundeigentümer der Kat. Nrn. 9201 und 9202  
Der Generalbevollmächtigte:

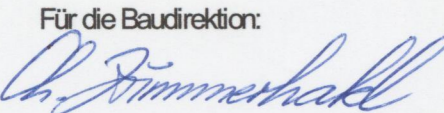
Reto Krismer Kat. Nr. 8079:  
  
 Einzel Generalunternehmung AG  
 Spitalstrasse 190 / Postfach 660  
 8623 Wetzikon

Vom Gemeinderat zugestimmt am 2.5. Nov. 2009



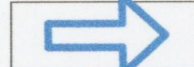
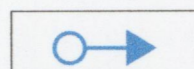

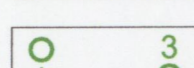
Namens des Gemeinderates  
Der Präsident:  


Der Schreiber:  


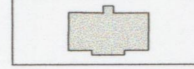

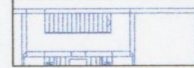


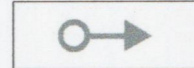
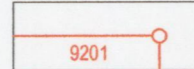
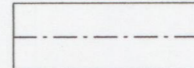
Von der Baudirektion genehmigt am 19. MRZ. 2010

Für die Baudirektion:  
  
 BDV-Nr. 30110

Verbindlicher Inhalt

-  Geltungsbereich (Ziff. 2.2)
-  Baubereich A-F (Ziff. 3.1)
-  Zu- und Wegfahrt (Ziff. 4.1)
-  öffentlich zugänglicher Fussweg (Ziff. 4.3)
-  Spiel- und Aufenthaltsbereich (Ziff. 5.3)
-  Koordinatenpunkte

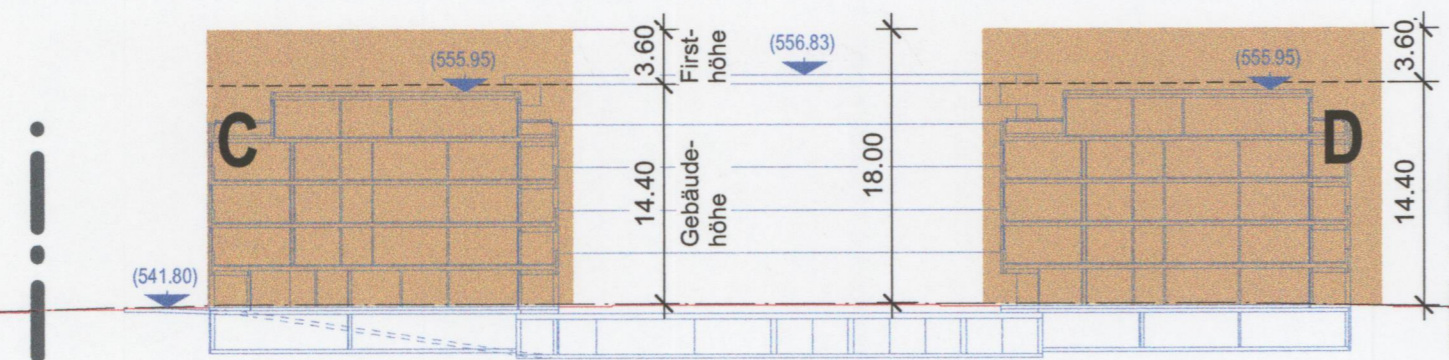
Informativer Inhalt

-  Bestehende Gebäude
-  Gebäude Abbruch
-  Gebäude Richtprojekt
-  Höhenkoten Richtprojekt (m ü. M.)
-  Bestehende Bäume im Strassenraum
-  öffentlicher Fussweg ausserhalb GP
-  Gegenstand Mutation
-  Baulinie

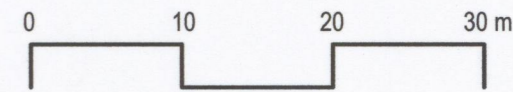
Definition Baubereiche (Koordinatenpunkte)

Pkt. Nr.	x - Koordinate	y - Koordinate
1	702508.73	242926.40
2	702523.47	242919.76
3	702512.92	242896.77
4	702498.23	242903.51
5	702510.13	242891.64
6	702525.74	242884.48
7	702515.24	242861.61
8	702499.63	242868.77
9	702542.18	242909.06
10	702556.42	242898.93
11	702545.98	242876.18
12	702530.38	242883.34
13	702521.86	242857.59
14	702536.56	242850.84
15	702526.48	242828.88
16	702511.78	242835.62
17	702561.62	242875.39
18	702570.76	242869.75
19	702551.87	242838.91
20	702542.62	242844.61
21	702483.41	242857.34
22	702505.86	242846.79
23	702500.01	242834.28
24	702477.33	242844.71

Schemaschnitt 1-1



Situation



wetzikon 

Privater Gestaltungsplan Hedi-Lang-Strasse

## Bestimmungen

Von den Grundeigentümern festgesetzt am

Namens der Grundeigentümer der Kat. Nrn. 9201 und 9202

Der Generalbevollmächtigte:

Hirzel Generalunternehmung AG  
Spitalstrasse 190 / Postfach 660  
8623 Wetzikon

Reto Krüger Kat. Nr. 8079:

Vom Gemeinderat zugestimmt am **25. Nov. 2009**

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Schreiber: i.v.

Von der Baudirektion genehmigt am **19. MRZ. 2010**

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. 30/10

**Suter • von Känel • Wild • AG**

Orts- und Regionalplaner FSU sia  
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich

Telefon 044 315 13 90 Fax 044 315 13 99 info@skw.ch 32425 – 17.11.2009

Lärmschutz und Konzept  
als Motive

## 1. Zweck

Der Private Gestaltungsplan Hedi-Lang-Strasse bezweckt:

- die Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung
- die Festlegung der Grundkonzeption für eine zeitgemässe Wohn- und Gewerbeüberbauung in hoher städtebaulicher, architektonischer und energetischer Qualität

Plan und Bestimmungen

## 2. Allgemeines

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan besteht aus dem Plan 1:500 (Situation, Schnitte) und den Bestimmungen.

Geltungsbereich

<sup>2</sup> Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes ist im zugehörigen Plan festgehalten.

Ergänzendes Recht

<sup>3</sup> Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, gelten die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Stadt Wetzikon für Arealüberbauungen sowie des übergeordneten Rechts.

Richtprojekt

<sup>4</sup> Das aus einem Studienauftrag hervorgegangene Richtprojekt der Architekten Dietrich | Untertrifaller | Stäheli, St. Gallen, vom 30.6.2009 gilt für die Realisierung als wegleitend. Im Baubereich F sind die Grundzüge des Konzeptes hinsichtlich seiner kubischen Abwicklung und seines architektonischen Ausdrucks fortzuführen.

## 3. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

Baubereiche

<sup>1</sup> Oberirdische Gebäude sind nur innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche A-F zulässig. In den Baubereichen A-E ist je ein Gebäude zulässig. Im Baubereich F ist, unter Vorbehalt von Ziff. 2 Abs. 4, letzter Satz, die Anzahl Gebäude nicht beschränkt.

Längen und Abstände

<sup>2</sup> Innerhalb der Baubereiche sind die äusseren Abmessungen nicht beschränkt. Die grundstücksinternen Gebäudeabstände ergeben sich durch die Lage der Baubereiche.

Grundmasse	<sup>3</sup> Im Übrigen gelten folgende Grundmasse: - Baumassenziffer max. 3.19 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> - Gebäudehöhe max. 14.40 m - Gesamthöhe max. 18.00 m - Grosser Grundabstand min. 8.00 m (nur Baubereich F)
Balkone	<sup>4</sup> In den Baubereichen A-E dürfen Balkone nicht über die Fassadenebenen hinausragen.
Erdgeschoss Baubereich E	<sup>5</sup> Im Erdgeschoss des Baubereiches E sind mit einer überhöhten Raumhöhe und einer geeigneten Raumeinteilung die baulichen Voraussetzungen für gewerbliche Nutzungen wie Läden, Restaurants und Dienstleistungsbetriebe zu schaffen. Im Erdgeschoss des Baubereiches E ist eine Wohnnutzung ausgeschlossen.
Besondere Gebäude	<sup>6</sup> Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind unter Beachtung der Baulinien sowie der Strassen- und Grenzabstände auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

#### 4. Erschliessung und Parkierung

Zu- und Wegfahrt	<sup>1</sup> Die Zufahrt zur Tiefgarage für die Baubereiche A-E muss gemäss den Angaben im Plan von der Hedi-Lang-Strasse her erfolgen. Der Baubereich F kann auch über den Bogenweg erschlossen werden.
Oberirdische Parkierung	<sup>2</sup> Für die Baubereiche A-E dürfen max. 16 und im Baubereich F max. 3 oberirdische Abstellplätze für Besucher erstellt werden. Diese sind ausserhalb der bezeichneten Spiel- und Aufenthaltsbereiche anzuordnen.
Öffentlich zugängliche Fusswege	<sup>3</sup> Zwischen den im Plan dargestellten Richtungspfeilen sind öffentlich zugängliche Fusswegverbindungen in einer Breite von min. 2 m sicherzustellen.

#### 5. Gestaltung

Besonders gute Gesamtwirkung	<sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Umgebung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Dies gilt auch für die zweckmässige Ausstattung und Ausrüstung sowie für die Materialien und Farben.
------------------------------	---

- Dachform<sup>2</sup> Es sind nur Flachdächer zulässig. Diese sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt oder zur Nutzung von erneuerbarer Energie beansprucht werden.
- Spiel- und Aufenthaltsbereiche<sup>3</sup> In den bezeichneten Bereichen sind vielfältig nutzbare und ansprechend gestaltete allgemein zugängliche Spiel- und Aufenthaltsflächen für die Bewohner zu erstellen.

## 6. Lärmschutz

- Mässig störende Nutzung<sup>1</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
- Lüftungsfenster<sup>2</sup> Die Lüftungsfenster von lärmempfindlichen Räumen müssen min. 5% der Bodenfläche umfassen.
- Pegelreduktionen<sup>3</sup> Mit dem Baugesuch sind folgende Nachweise zur Einhaltung der Planungswerte zu erbringen:
- Bei Wohnnutzungen muss der Immissionspegel an den massgebenden Lüftungsfenstern lärmempfindlicher Räume um min. 20 dB(A) geringer sein als der Emissionspegel der Weststrasse.
  - Bei Gewerbenutzungen muss der Immissionspegel an den massgebenden Lüftungsfenstern lärmempfindlicher Betriebsräume um min. 12 dB(A) geringer sein als der Emissionspegel der Weststrasse, sofern diese Räume nicht mit kontrollierter Lüftung (Komfortlüftung) ausgestattet sind.
- Kein Dispens<sup>4</sup> Eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV aufgrund eines überwiegenden Interesses kann nicht geltend gemacht werden.
- Lärmschutzwände<sup>5</sup> Lärmschutzwände sind nur im Rahmen des Privaten Gestaltungsplanes Widum vom 12.2.2002 zulässig, soweit sie für den gesetzlichen Lärmschutz der bereits bebauten Nachbarparzellen am Bogenweg erforderlich sind.

## 7. Energie

- Minergie-Standard Alle Neubauten in den Baubereichen A-E haben den Minergie-Standard zu erfüllen.

Inkrafttreten

## 8. Rechtswirkungen

Der Private Gestaltungsplan Hedi-Lang-Strasse tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft.