



Referenz-Nr.: ARE 17-1788

Kontakt: Thomas Gasser, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 34, www.are.zh.ch

1/3

Privater Gestaltungsplan «Widum West» – Genehmigung

Stadt **Wetzikon**

Lage Grundstücke Kat.-Nrn. 9222 und 9223 im Bereich Weststrasse – Usterstrasse – SBB-
Trassee

Massgebende - Situationsplan 1:500 vom 25. August 2017

Unterlagen - Bestimmungen vom 9. Oktober 2017

- Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 28. August 2017

Weitere Grundlagen - Anhang 1: Richtprojekt (Situationsplan, Untergeschoss, Erdgeschoss, Regelgeschoss,
Fassaden, Schnitte und Dachaufsicht / 6. Geschoss) vom 25. August 2017

- Anhang 2: Lärmgutachten Verkehr vom 6. September 2017

- Anhang 3: Parkplatzberechnung vom 25. August 2017

- Anhang 4: Siedlungsentwässerung vom 25. August 2017

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Das Gestaltungsplanareal befindet sich innerhalb des Perimeters des übergeordneten Gestaltungsplans Widum, welcher die Einhaltung der Planungswerte bei lärmempfindlichen Räumen im Immissionsbereich bezweckt. Gemäss dem Gestaltungsplan Widum ist für das vorliegend betroffene Areal ein ergänzender Gestaltungsplan notwendig, welcher insbesondere mit baulichen und gestalterischen Massnahmen die Einhaltung der Planungswerte bei Neubauten sicherstellt.

Mit der Planung ist beabsichtigt, auf dem Areal eine Wohn- und Geschäftshausüberbauung zu realisieren. Gemäss Richtprojekt sind im Kopfbau (Baufeld 3 beim Kreisel Widum) ein Bistro/Café und Läden vorgesehen. In den Baufeldern 1 und 2 an der Weststrasse und 4 an der Usterstrasse sollen insgesamt rund 50 Wohnungen entstehen. Das Erdgeschoss wird mit ca. 3 m überhoch ausgeführt. Die Erdgeschossräumlichkeiten bieten sich daher auch für weitere Läden oder andere gewerbliche Nutzungen an.

Zustimmung Der Stadtrat stimmte mit Beschluss vom 22. November 2017 dem privaten Gestaltungsplan «Widum West» zu. Mit Schreiben vom 30. November 2017 ersucht die Stadt Wetzikon um Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung
der Vorlage

Im regionalen Richtplan ist entlang der südöstlichen Grenze des Gestaltungsplangrundstückes Kat.-Nr. 9222 ein regionaler Fuss- und Fahrradweg vorgesehen. Die Benützung des Wegbereichs durch die Öffentlichkeit wird durch eine Personaldienstbarkeit zugunsten der Stadt Wetzikon und zulasten Kat.-Nr. 9222 sichergestellt. Die beiden Gestaltungsplangrundstücke sind gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Wetzikon der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 2.9. (WG 2.9.) zugewiesen.

Das städtebauliche Leitbild Widum legt die Rolle und Einbindung des Quartiers, seine inneren Strukturen und Identitäten sowie den angestrebten Nutzungsmix fest. Das Leitbild wurde durch den Gemeinderat Wetzikon am 16. April 2008 verabschiedet und für behördenverbindlich erklärt. Die beiden Gestaltungsplangrundstücke befinden sich im Quadranten 2 des Leitbilds. Die vom Quadranten erfassten Gebiete eignen sich gemäss dem städtebaulichen Leitbild für eine gemischte Wohn- und Gewerbebenutzung wie auch für Bauten der öffentlichen Hand. Aufgrund der Lage innerhalb des Stadtgefüges sowie der Nähe zum Zentrum besteht Verdichtungspotenzial. Die Voraussetzungen für eine dichte, städtische Struktur sind gegeben. Diesen Zielvorgaben wird mit dem Gestaltungsplan und der damit ermöglichten Blockrandbebauung Rechnung getragen.

Bei der Bepanung des Gestaltungsplanareals war vor allem auch der Lärmproblematik Rechnung zu tragen. Auf der Seite Usterstrasse wie auch auf der Seite Weststrasse sind die Lärmgrenzwerte überschritten. Lärmempfindliche Räume können daher grundsätzlich nicht Richtung Strasse orientiert (gelüftet) werden. Das Richtprojekt des Architekturbüros Hannes Moos GmbH trägt der Lärmsituation und der besonderen städtebaulichen Lage der beiden Gestaltungsplangrundstücke mit einer Blockrandbebauung Rechnung. Die beiden durchgehenden Gebäudekörper entlang der Weststrasse und der Usterstrasse schirmen den Hofraum wirksam gegen den Strassenlärm ab. Sämtliche lärmempfindliche Räume sind gegen den als Park- und Begegnungsraum gestalteten Innenhof orientiert. Die geringe Gebäudetiefe (9 m bis 10 m) gewährleistet eine angemessene Belichtung und Besonnung zu jeder Tageszeit. Die Sanitärräume sind strassenseitig angeordnet.

Ergebnis der
Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 9. Juni 2017 gestellten Auflagen wurde vollumfänglich entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Stadt sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Ge

nehmungsgesamtentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Widum West», welchem der Stadtrat Wetzikon mit Beschluss vom 22. November 2017 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 1'372.00 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Stadt Wetzikon wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an
 - Stadt Wetzikon (unter Beilage von drei Dossiers)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Ingesa Oberland AG, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon (Nachführungsstelle)
 - City Auto AG, Usterstrasse 46, 8620 Wetzikon (Rechnungsadressatin)

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Privater Gestaltungsplan "Widum West"

8620 Wetzikon

Situationsplan 1:500

Von den Grundeigentümern festgesetzt am:

S.10.2017

Grundeigentümer Kat - Nr. 9222,
Benno Krähenmann:

Grundeigentümer Kat - Nr. 9223,
Andreas Krähenmann:

B. Krähenmann

A. Krähenmann

Vom Stadtrat zugestimmt am:

22. Nov. 2017

Präsident/in:

Ratsschreiber/in:

P. Hügli

H. Rüchli

Von der Baudirektion genehmigt am: **09. Jan. 2018**




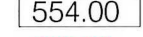










Für die Baudirektion:

BDV - Nummer:




H. Moos

1788/17

Festsetzungsinhalte (Bestimmungen, Ziffer)

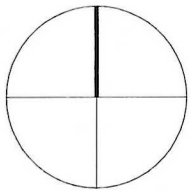
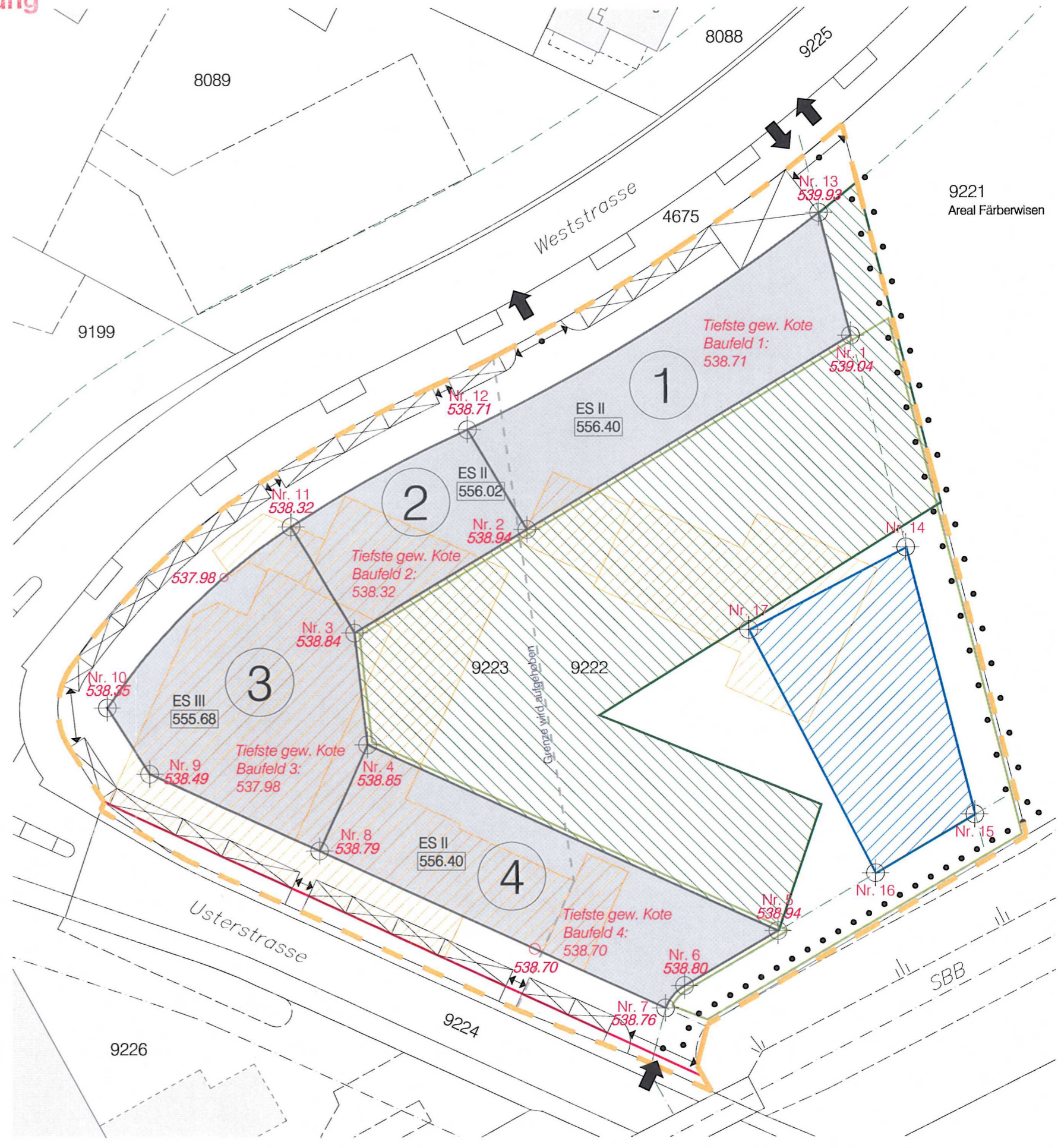
-  Gestaltungsplanperimeter (Ziffer 2)
-  Baubereich für Neubauten (Ziffer 3)
-  Koordinaten Eckpunkte Baubereich (Ziffer 3)
-  maximale Gebäudehöhe in m.ü.M (Ziffer 3)
-  Bestehende Terrainkote (Ziffer 3)
-  Freiraum (Ziffer 5)
-  Baubereich für Tiefgarage (Ziffer 5)
-  Baubereich für Hofeinbauten (Ziffer 5)
-  Empfindlichkeitsstufen gem. eidg. Lärmschutzverordnung (Ziffer 6)
-  Bereich für Aussen - PP, Velo-abstellplätze (offen oder gedeckt) Entsorgungseinrichtungen (Ziffer 8)
-  Fahrtrichtung zu- und wegfahren (Ziffer 8)
-  Arealzugänge und -zufahrten (Ziffer 8)
-  Arealzugänge (Ziffer 8)
-  Arealdurchwegung (Ziffer 8)

Informationsinhalte (Bestimmungen, Ziffer)

-  Interessenslinie für öffentliche Raumsicherung (Ziffer 8)
-  Abbruch bestehende Gebäude
-  Grenze zwischen Kat. Nr. 9223 und 9222 (wird aufgehoben)

Koordinatenpunkte (LV 95)

Nr. 1:	2702542.311		1242772.637
Nr. 2:	2702506.164		1242751.088
Nr. 3:	2702486.874		1242739.588
Nr. 4:	2702488.355		1242727.132
Nr. 5:	2702534.143		1242706.299
Nr. 6:	2702523.775		1242700.193
Nr. 7:	2702521.652		1242697.697
Nr. 8:	2702482.972		1242715.300
Nr. 9:	2702464.050		1242723.912
Nr. 10:	2702459.259		1242731.301
Nr. 11:	2702479.811		1242751.435
Nr. 12:	2702499.532		1242762.212
Nr. 13:	2702538.754		1242786.356
Nr. 14:	2702548.429		1242749.026
Nr. 15:	2702556.146		1242719.257
Nr. 16:	2702545.053		1242712.725
Nr. 17:	2702530.894		1242739.884



wetzikon

Privater Gestaltungsplan „Widum West“, 8620 Wetzikon

Bestimmungen

Von den Grundeigentümern festgesetzt am

9.10.2017

Kat.Nr. 9222, Eigentümer Benno Krähenmann:

B. Krähenmann
(Benno Krähenmann)

Kat.Nr. 9223, Eigentümerin City Auto AG:

Andreas Krähenmann
(Andreas Krähenmann,
Mitglied des Verwaltungsrates mit Einzelunterschrift)

Vom Stadtrat zugestimmt am

2.2. Nov. 2017

Der Präsident:

[Signature]

Der Schreiber:

A. [Signature]

Von der Baudirektion genehmigt am

09. Jan. 2018

Für die Baudirektion:

[Signature]

BDV-Nr.

1788/17

Inhalt	Seite
1. Zweck	3
2. Allgemeines	3
3. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten	4
4. Nutzweise	5
5. Umgebung	6
6. Lärm	6
7. Gestaltung	7
8. Erschliessung und Parkierung	7
9. Umwelt	9
10. Energie	9
11. Etappierung	9
12. Inkrafttreten	10

1. Zweck

- 1.1. Übergeordneter Gestaltungsplan Widum
- Der bestehende, übergeordnete Gestaltungsplan Widum bezweckt die Einhaltung der Planungswerte bei lärmempfindlichen Räumen im Immissionsbereich der Weststrasse. In den entlang der Weststrasse bezeichneten Baufeldern A2 – A6 und im Baufeld B1 sind Neubauten mit lärmempfindlichen Räumen nur aufgrund eines ergänzenden Gestaltungsplanes zulässig. In diesem ergänzenden Gestaltungsplan sind gemäss § 83 ff. PBG verbindlich festzulegen:
- Zahl, Lage, äussere Abmessung sowie die Nutzweise von Neubauten
 - Bauliche und gestalterische Massnahmen, welche die Einhaltung der Planungswerte bei Neubauten gewährleisten.
- 1.2. Gestaltungsplan Widum West
- Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden diese Anforderungen geregelt. Wo der Gestaltungsplan genauere Aussagen trifft, konkretisiert er den übergeordneten Gestaltungsplan Widum.
- Der Gestaltungsplan soll zudem:
- die Voraussetzungen für eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung schaffen,
 - Aussenräume von hoher Qualität gewährleisten und
 - eine zweckmässige Lösung für die Verkehrserschliessung schaffen.

2. Allgemeines

- 2.1. Bestandteile
- Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1 : 500 sowie den vorliegenden Bestimmungen.
- 2.2. Geltungsbereich
- Der Gestaltungsplanperimeter ist im zugehörigen Situationsplan festgelegt.
- 2.3. Ergänzendes Recht
- Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, gelten

jeweils die gültige Bau- und Zonenordnung und die Parkplatzverordnung der Stadt Wetzikon sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht.

- 2.4. Harmonisierung Baubegriffe
- Die mit Blick auf die Harmonisierung der Baubegriffe erfolgten Änderungen im Planungs- und Baugesetz und in mehreren Ausführungsverordnungen (Revisionsvorlage vom 14. September 2015, in Kraft seit 1. März 2017) werden gemäss den Übergangsbestimmungen erst wirksam, wenn die Stadt Wetzikon ihre Bau- und Zonenordnung ebenfalls harmonisiert hat.

Der vorliegende Gestaltungsplan basiert auf der Bau- und Zonenordnung der Stadt Wetzikon vom 15./18. Dezember 2014. Er bleibt gemäss den Übergangsbestimmungen zur Änderung des PBG vom 14. September 2015 gültig und muss nicht angepasst werden.

- 2.5. Richtprojekt
- Soweit die nachfolgenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, dient das im Planungsbericht enthaltene Richtprojekt den Baubehörden als Richtlinie in Ermessensfragen.

3. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

- 3.1. Baubereiche
- Hauptgebäude sind nur innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche 1, 2, 3 und 4 zulässig. Den Fassaden vorgestellte Balkone dürfen auch im angrenzenden Freiraum erstellt werden.
- 3.2. Bauten für Hofeinbauten
- Im Baubereich für Hofeinbauten sind besondere Gebäude (im Sinne von § 273 PBG) und Hauptgebäude, welche die Höhenvorgaben für besondere Gebäude nicht überschreiten, zulässig.
- 3.3. Baubereich für Tiefgarage
- Die Tiefgarage ist im Freiraumbereich so zu erstellen, dass eine angemessene Begrünung über der Tiefgarage möglich ist.
- 3.4. Gebäudelänge
- Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.

3.5. Baumasse Die gemäss Bau- und Zonenordnung für Regelüberbauungen geltende Baumassenziffer darf um 10 % überschritten werden. Die Verteilung der Baumasse innerhalb des Gestaltungsplangebiets ist frei. Vorbehalten bleiben die qualitativen Anforderungen gemäss Ziff. 7.

3.6. Gebäudehöhe In den Baubereichen 1 – 4 gelten folgende maximalen Gebäudehöhen :

Baubereich	Tiefste gewachsene Kote	Maximale Gebäudehöhe
1	538,71 müM	556,40 müM
2	538,32 müM	556.02 müM
3	537,98 müM	555,68 müM
4	538,70 müM	556,40 müM

3.7. Anzahl Vollgeschosse In den Baubereichen 1, 2, 3 und 4 ist die Anzahl Vollgeschosse unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Gebäudehöhe frei.

Attikageschosse sind nicht erlaubt

3.8. Dachform Hauptgebäude sind mit Flachdächern zu erstellen.

3.9. Abstände Die einzuhaltenden Grenzabstände sowie die minimalen grundstücksinternen Gebäudeabstände sind durch die Baubereiche abschliessend festgelegt. Die Hauptgebäude in den Baubereichen 1, 2, 3 und 4 werden über die einzelnen Baubereiche hinaus in geschlossener Bauweise erstellt.

4. Nutzweise

4.1. Gewerbeanteil im Baubereich 3 Im Baubereich 3 müssen mindestens 20 % der massgeblichen Geschossflächen gewerblich genutzt werden. Zulässig sind stille und mässig störende Betriebe. Büros, Praxen und Dienstleistungen gelten als gewerbliche Nutzung.

4.2. Nutzweisen gem. BZO Im Übrigen gelten die zonengemässen Nutzweisen gemäss jeweils gültiger Bau- und Zonenordnung (BZO).

5. Umgebung

5.1. Freiraum

Der im Situationsplan bezeichnete Freiraum ist nach einem einheitlichen Konzept zu gestalten, so dass einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und andererseits eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird. Dabei ist eine heimische und standortgerechte Bepflanzung vorzusehen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendigste zu beschränken. Diese Punkte sind im Baubewilligungsverfahren mit einem detaillierten Umgebungsplan nachzuweisen.

Der zentrale Freiraum dient allen Bewohnern und Beschäftigten im Gestaltungsplangebiet als Begegnungs-, Spiel- und Ruhefläche. Es dürfen keine Parkplätze und keine geschlossenen Einfriedungen von mehr als 1.30 m Höhe innerhalb dieser Fläche erstellt werden. Plätze und Fusswege sowie an der Peripherie auch Zugänge zu den Tiefgaragen sind zulässig. Der Baubereich für Hofeinbauten ist insbesondere auch für Gemeinschaftsräume und Gemeinschaftsanlagen vorgesehen.

6. Lärm

6.1. Empfindlichkeitsstufen gemäss Eidgenössischer Lärmschutzverordnung

Für den Baubereich 3 gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III.

In den Baubereichen 1, 2 und 4 gilt die Empfindlichkeitsstufe ES II.

6.2. Ausrichtung der lärmempfindlichen Räume

Lärmempfindliche Räume sind grundsätzlich auf den hofseitigen Freiraum auszurichten.

Wohn- und Schlafräume müssen zumindest hofseitig gelüftet werden können. Die betreffende Fensterfläche muss mindestens 5 % der Bodenfläche betragen.

Lärmempfindliche Betriebsräume müssen entweder Lärm abgewandt belüftet werden können oder sind mit einer kontrollierten Lüftung auszustatten.

- 6.3. Nachweis Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die Einhaltung der maximal zulässigen Lärmbelastung an den massgeblichen Empfangspunkten nachzuweisen.
- 6.4. Einordnung Sämtliche Lärmschutzmassnahmen sind aus architektonischer Sicht gut zu gestalten.

7. Gestaltung

- 7.1. Qualitative Anforderungen 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 eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Dabei sind klare Volumetrien und eine ruhige Erscheinungsform zu erzielen.

8. Erschliessung und Parkierung

- 8.1. Abstellplätze Motorfahrzeuge Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte sind in einer unterirdischen Einstellhalle anzuordnen. Die Anzahl der Abstellplätze bemisst sich nach der jeweils gültigen kommunalen Parkplatzverordnung.
- 8.2. Zu- und Wegfahrt unterirdische Parkierung Die Zu- und Wegfahrt der unterirdischen Parkierung hat im engeren Bereich der im Plan festgelegten Stelle von der Weststrasse her zu erfolgen.
- Die Tiefgaragenzufahrt ab der Weststrasse ist so auszugestalten, dass sie bei Bedarf erweitert und vom Eigentümer des Nachbargrundstückes Kat.Nr. 9221 für die Erschliessung einer Tiefgarage auf dem eigenen Grundstück mitbenützt werden kann. Die Rechte auf Erweiterung und gemeinsame Benützung der Tiefgaragenzufahrt sind als Grunddienstbarkeit im Grundbuch zu sichern.

- 8.3. Oberirdische Parkierung und Veloabstellplätze Oberirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Veloabstellplätze (offen oder gedeckt) sind nur in dem im Situationsplan gekennzeichneten Bereich für Aussenparkplätze und Entsorgungseinrichtungen gestattet. Die Anzahl der oberirdischen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und die Anzahl der Veloabstellplätze bemisst sich nach der jeweils gültigen kommunalen Parkplatzverordnung. Die Erschliessung der oberirdischen Abstellplätze erfolgt im Einbahnverkehr, mit Zufahrt von der Usterstrasse und Ausfahrt in die Weststrasse. Der Bereich für Zufahrt und Ausfahrt ist im Situationsplan festgelegt.
- 8.4. Interessenlinie Die im Plan entlang der Usterstrasse eingetragene Interessenlinie dient der Raumsicherung für die vom Kanton Zürich geplante Erweiterung der Usterstrasse. Der betreffende Bereich ist freizuhalten.
- 8.5. Öffentliche Fusswegverbindung zwischen Usterstrasse und Weststrasse, öffentliche Radwegverbindung entlang SBB-Linie Zwischen der Usterstrasse und der Weststrasse ist entlang der SBB-Linie und der Grenze zwischen Kat.Nr. 9222 und Kat.Nr. 9221 eine öffentliche Fusswegverbindung mit einer Breite von 2 m anzulegen. Im Bereich zwischen Kat.Nr. 9222 und Kat.Nr. 9221 verläuft der Fussweg je zur Hälfte auf den beiden angrenzenden Grundstücken. Die Fusswegverbindung ist als Personaldienstbarkeit zugunsten der Stadt Wetzikon im Grundbuch zu sichern. Im Bereich Weststrasse bleibt eine Verlegung der Fusswegverbindung auf das Grundstück Kat.Nr. 9221 vorbehalten, soweit der im Plan skizzierte Fussweg in den Bereich einer allfälligen Tiefgaragenererschliessung für das Grundstück Kat.Nr. 9221 fällt.
- Entlang der SBB-Linie bis zur Usterstrasse ist ein kombinierter Fuss-/Radweg mit einer Breite von 3,5 m zu erstellen. Auch diese kombinierte Fuss-/Radwegverbindung ist als Personaldienstbarkeit zugunsten der Stadt Wetzikon im Grundbuch zu sichern.

9. Umwelt

- 9.1. Hochwasserschutz Wo eine Restgefährdung durch Hochwasser sowie eine Gefährdung durch Grundwasseraufstoss besteht, sind die Grundeigentümer verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.
- 9.2. Belastungen Auf Kat.Nr. 9223 ist im Kataster der belasteten Standorte (KBS) der Betriebsstandort I.S. 96-1 eingetragen. Die Grundstücke Kat.Nrn. 9222 und 9223 sind sodann im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (PBV) erfasst. Bei Realisierung von Bauvorhaben sind die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften des Umweltschutzgesetzes und der zugehörigen Verordnungen zu beachten.

10. Energie

- 10.1. Energieträger Für die Wärme-und Warmwassererzeugung dürfen maximal 50 % fossile Energien eingesetzt werden.
- 10.2. Heizwärmebedarf Der Heizwärmebedarf darf maximal 90 % des jeweils maximal zulässigen Grenzwertes gemäss den kantonalen Wärmedämmvorschriften betragen.

11. Etappierung

- 11.1. Zulässigkeit Die Baubereiche können sowohl gleichzeitig als auch in Etappen überbaut werden.
- Bei einer etappierten Bauweise ist der Baubereich 3 im Rahmen der ersten Etappe zu überbauen.
- Die Bauten in den an den Baubereich 3 entlang der Weststrasse und entlang der Usterstrasse anschliessenden Baubereichen müssen soweit gleichzeitig erstellt werden, dass der Lärmschutz (gegenseitige Abschirmung der hofseitigen Fassaden) gewährleistet ist.

12. Inkrafttreten

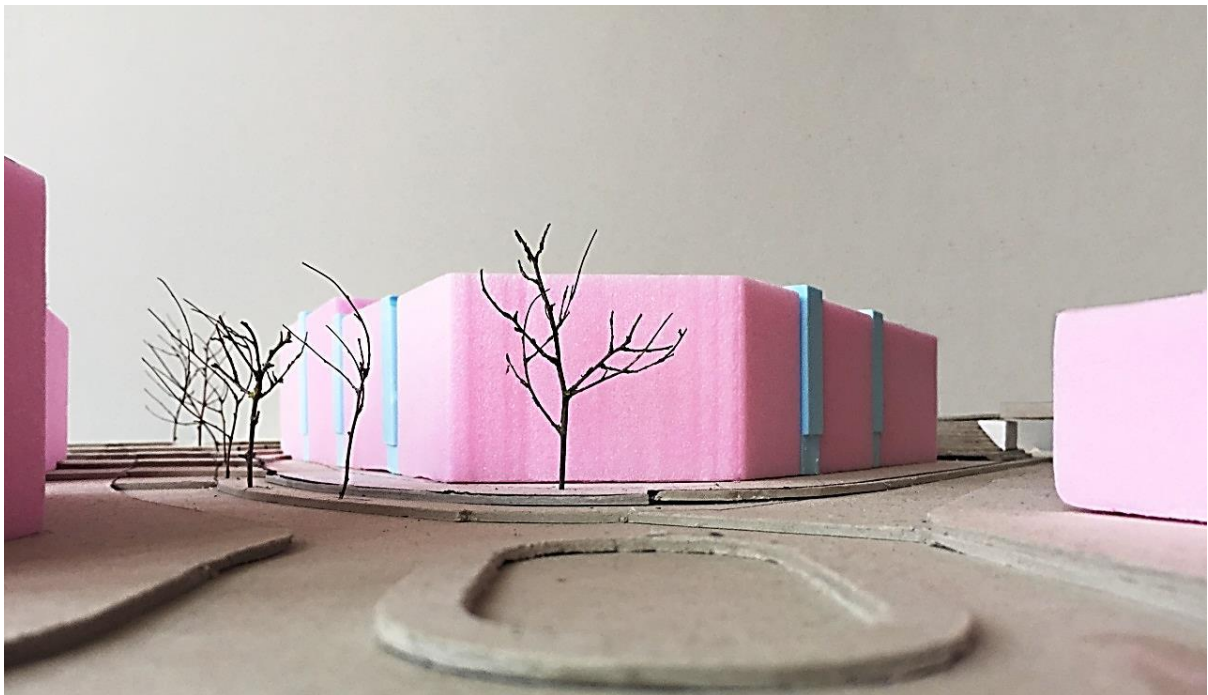
12.1. Bekanntmachung und Genehmigung

Der private Gestaltungsplan Widum West wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

wetzikon

Privater Gestaltungsplan „Widum West“, 8620 Wetzikon

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV



Modellansicht des Projekts „Wohn-/Geschäftshausüberbauung Widum West“

Projektverfasser



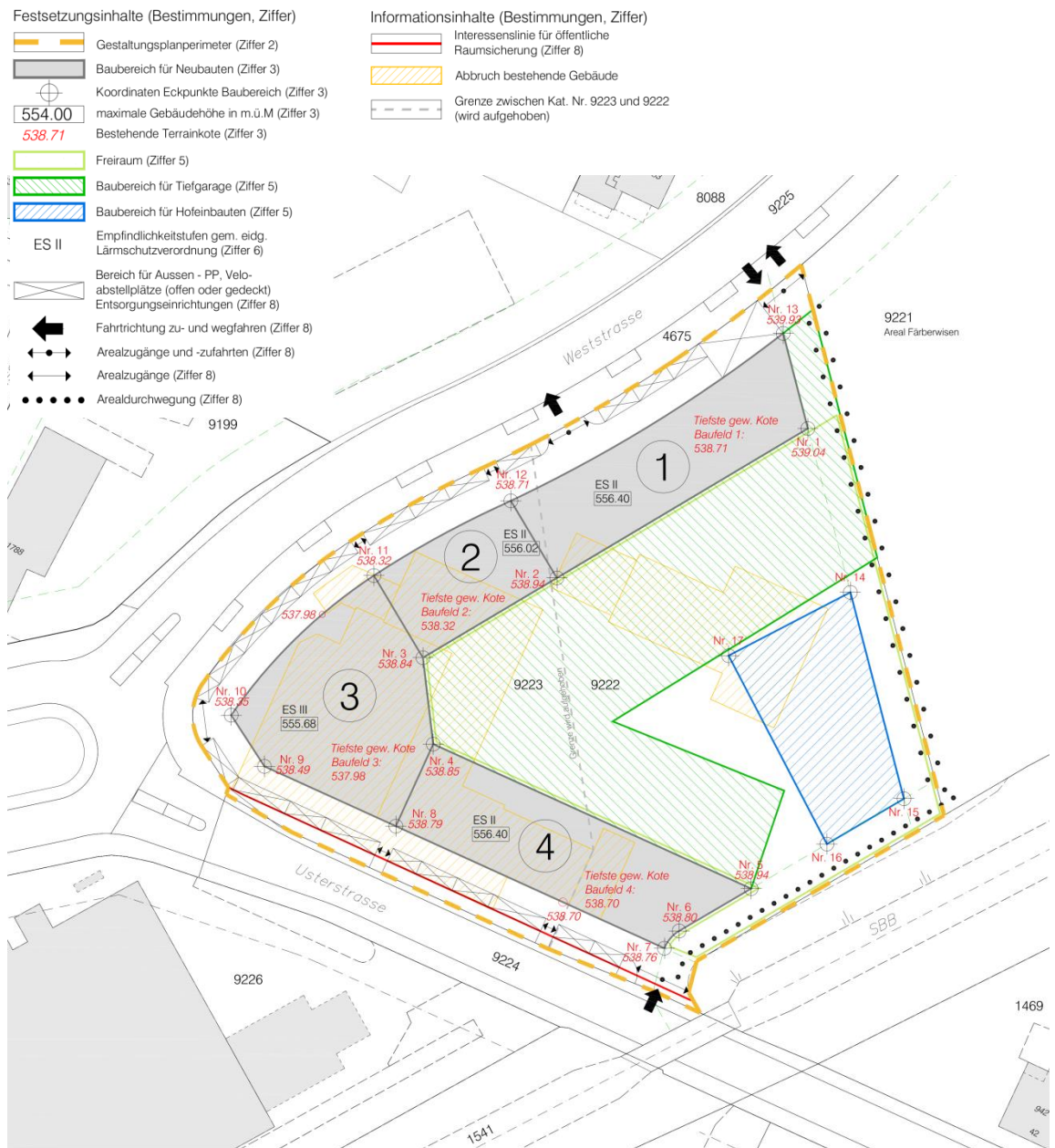
Architekturbüro
Hannes Moos GmbH

Lagerplatz 6
CH-8400 Winterthur
Telefon 052 214 05 45
Fax 052 214 05 46
mail@hannes-moos.ch

	Inhaltsverzeichnis	Seite
1.	Gestaltungsplan Areal	3
2.	Richtprojekt „Wohn-/Geschäftshausüberbauung Widum West“	5
3.	Übergeordnete Planungsvorgaben	7
4.	Zu den Gestaltungsplanvorschriften	11
5.	Verfahrensverlauf	27
6.	Anhänge	34
6.1.	Richtprojekt „Wohn-/Geschäftshausüberbauung Widum West“, verfasst von der Architekturbüro Hannes Moos GmbH, Lagerplatz 6, 8400 Winterthur, dat. 25. August 2017 (teilrevidiert: 04. Oktober 2017)	
6.2.	Lärmgutachten Verkehr, verfasst von der bakus Bauphysik & Akustik GmbH, Grubenstrasse 12, 8045 Zürich, dat. 06. September 2017	
6.3.	Parkplatzberechnungen für Richtprojekt, dat. 25. August 2017, nach gültiger Parkplatzverordnung der Stadt Wetzikon (1989), nach kantonaler Wegleitung (1996) und nach neuer Parkplatzverordnung der Stadt Wetzikon (noch nicht in Kraft)	
6.4.	Konzept Siedlungsentwässerung, verfasst von der Architekturbüro Hannes Moos GmbH, Lagerplatz 6, 8400 Winterthur, dat. 25. August 2017	

1. Gestaltungsplanareal

1.1. Das Gestaltungsplanareal umfasst die Grundstücke Kat.Nr. 9222 und Kat.Nr. 9223 in Wetzikon. Nordwestlich verläuft die Weststrasse, südöstlich und südwestlich die Usterstrasse und die SBB-Linie. Östlich grenzt das Areal Färberwisen (Kat.Nr. 9221, Eigentümerin Stadt Wetzikon) an das Gestaltungsplanareal an.



Situationsplan 1:1000 mit dem Gestaltungsplanareal

- 1.2. Das Grundstück Kat.Nr. 9222 steht im Eigentum von Herrn Benno Krähenmann, das Grundstück Kat.Nr. 9223 im Eigentum der City Auto AG, welche sich vollumfänglich im Eigentum der Familie von Herrn Benno Krähenmann befindet. Familie Krähenmann beabsichtigt, auf dem Areal eine Wohn-/Geschäftshausüberbauung zu realisieren. Gemäss Richtprojekt sind im Kopfbau (Baufeld 3 beim Kreisel Widum) ein Bistro/Café und Läden vorgesehen. In den Baufeldern 1 und 2 an der Weststrasse und 4 an der Usterstrasse sollen gut 50 Wohnungen entstehen. Das Erdgeschoss wird mit ca. 3m überhoch ausgeführt. Die Erdgeschossräumlichkeiten bieten sich daher auch für weitere Läden oder andere gewerbliche Nutzungen an.

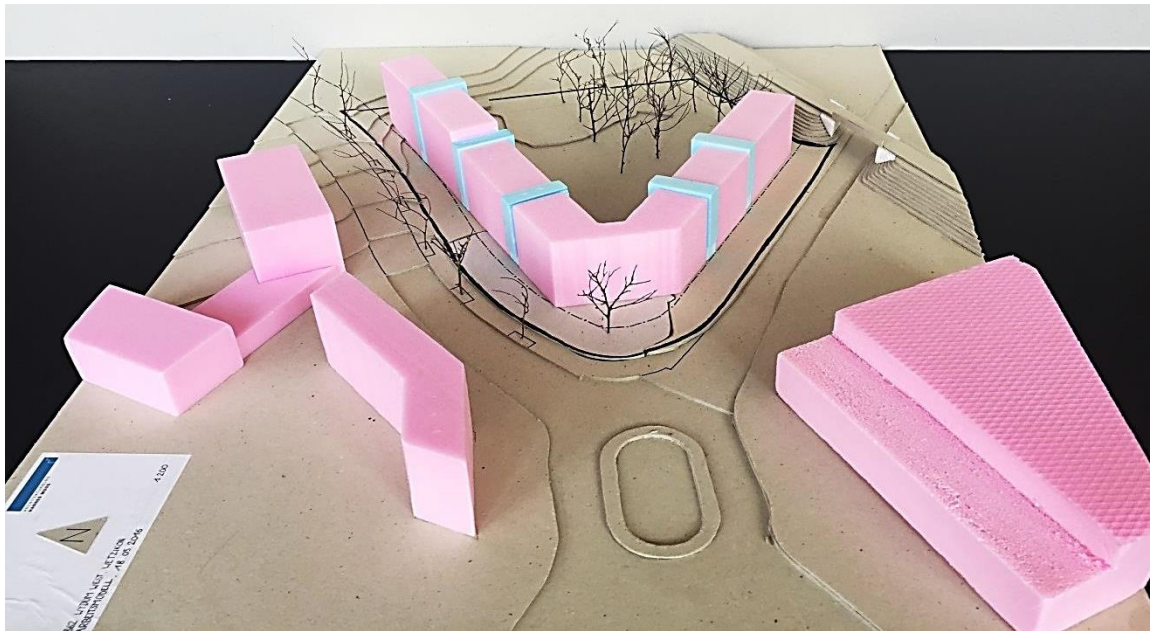


Grundrissplan „Erdgeschoss und Umgebung“, 1:1000, Stand Richtprojekt 25. August 2017 (Rev. 04.10.2017)

Die Überbauung soll im Familienbesitz bleiben und vermietet werden.

Richtprojekt

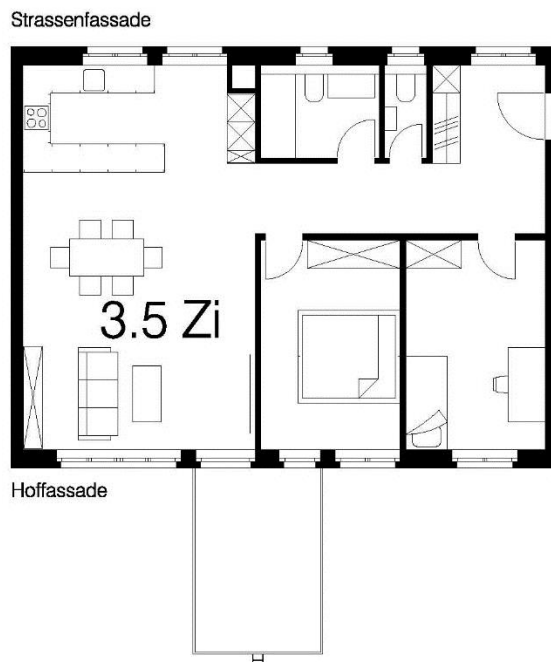
- 1.3. Bei der Beplanung des Gestaltungsplanareals war vor allem auch der Lärmproblematik Rechnung zu tragen. Auf der Seite Usterstrasse wie auch auf der Seite Weststrasse sind die Lärmgrenzwerte überschritten. Wohn- und Schlafräume können daher grundsätzlich nicht Richtung Strasse orientiert (gelüftet) werden.
- 1.4. Das Architekturbüro Hannes Moos GmbH trägt der Lärmsituation und der besonderen städtebaulichen Lage der beiden Gestaltungsplangrundstücke mit einer Blockrandbebauung Rechnung.



Modellansicht aus Sicht des Kreisels Uster-/Weststrasse mit den entlang der beiden Strassenzüge geplanten Bauten

Die beiden durchgehenden Gebäudekörper entlang der Weststrasse und der Usterstrasse schirmen den Hofraum wirksam gegen den Strassenlärm ab. Sämtliche Wohnräume sind gegen den als Park- und Begegnungsraum gestalteten Innenhof orientiert. Die geringe Gebäudetiefe (9 m bis 10 m) gewährleistet eine sehr gute Belichtung und Besonnung zu jeder Tageszeit. Die Sanitärräume sind strassenseits angeordnet. Die durchgehenden Koch-/

Ess-/ Wohnzonen verfügen hofseitig über grosse Fensterflächen, über die die betreffenden Räume gelüftet werden können.



Grundmodul 3,5-Zimmerwohnung (die 2,5-, 4,5- und 5,5-Zimmerwohnungen entwickeln sich aus diesem Grundmodul)

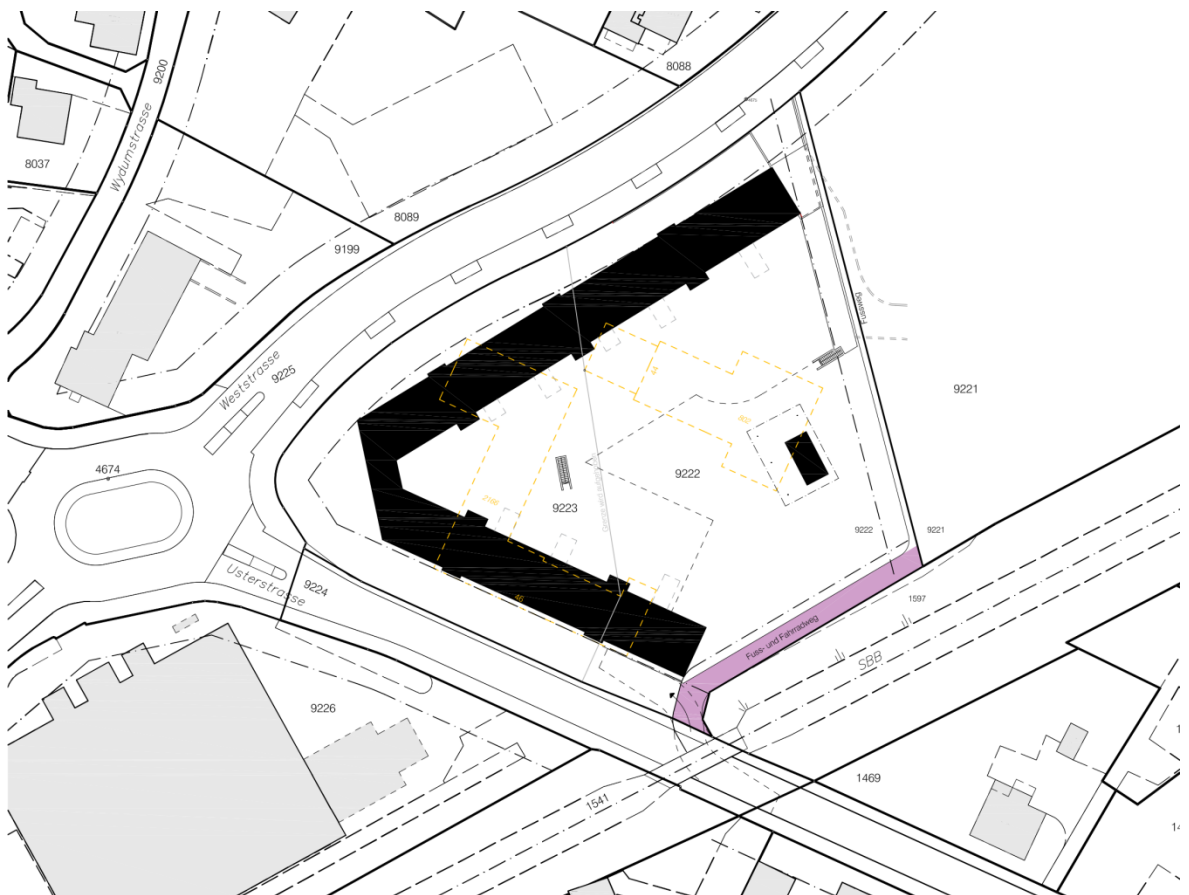
- 1.5. Das Büro bakus Bauphysik & Akustik GmbH hat das Richtprojekt auf der Grundlage der einschlägigen Bestimmungen des Eidg. Umweltschutzgesetzes und der Lärmschutzverordnung geprüft. Gemäss den Simulationsberechnungen des Büros bakus sind die Planungswerte für lärmempfindliche Wohnräume Empfindlichkeitsstufe ESII hofseits durchwegs eingehalten und zum Teil sogar deutlich unterschritten. Eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV ist erforderlich für strassenseitige Fenster zu lärmempfindlichen Räumen. Angesichts des erheblichen öffentlichen Interesses, auch an befahrenen Strassen Überbauungen mit lärmempfindlichen Räumen zu ermöglichen, sollte gemäss geltender Praxis der Erteilung der Ausnahmegewilligung nichts entgegenstehen. Gemäss Raumplanungsgesetz und kantonalem Richtplan hat das Postulat des verdichteten Bauens an gut erschlossenen urbanen Lagen hohe Priorität. Vorliegend wurden die Grundrisse der Wohnungen mit Blick auf die Lärmbelastung durch die Usterstrasse und die Weststrasse optimiert und es verfügen sämtliche lärmempfindli-

chen Räume über Lüftungsfenster auf der ruhigen hofzugewandten Seite.
Im Einzelnen kann verwiesen werden auf die Ausführungen des Büros bakus
im Lärmgutachten Verkehr, Anhang 2.

2. Übergeordnete planerische Vorgaben

2.1. Regionaler und kommunaler Richtplan

In den Richtplänen ist entlang der südöstlichen Grenze des Gestaltungsplan-
grundstückes Kat.Nr. 9222 ein regionaler Fuss- und Fahrradweg vorgesehen.
Die Benützung des Wegbereichs durch die Öffentlichkeit wird durch eine
Personaldienstbarkeit zugunsten der Stadt Wetzikon und zulasten
Kat.Nr. 9222 grundbuchlich sichergestellt (Gestaltungsplanvorschriften Ziff.
8 Abs. 5).



Dienstbarkeitsplan zur Personaldienstbarkeit „Fusswegrecht und Fahrrecht für Radfahrer
zugunsten der Öffentlichkeit“

2.2. Bau- und Zonenordnung, Parkplatzverordnung

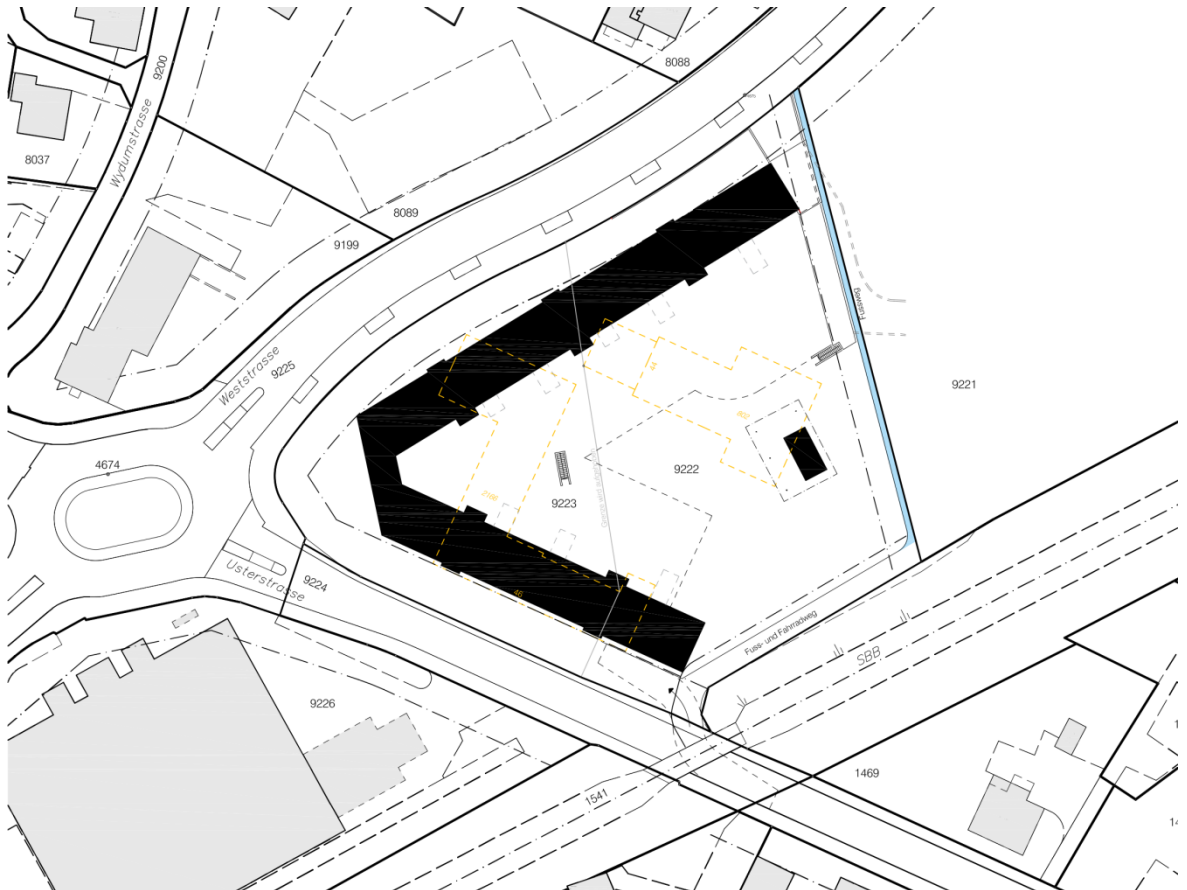
Die beiden Gestaltungsplangrundstücke sind gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Wetzikon vom 3. April 2014 der Wohnzone mit Gewerbebeerblichung 2.9. (WG2.9.) zugewiesen. Für künftige Überbauungen wird die jeweils gültige BZO und die jeweils gültige Parkplatzverordnung (PPVO) anzuwenden sein.

2.3. Städtebauliches Leitbild Widum

Das städtebauliche Leitbild Widum legt die Rolle und Einbindung des Quartiers, seine inneren Strukturen und Identitäten sowie den angestrebten Nutzungsmix fest. Das Leitbild wurde durch den Gemeinderat Wetzikon am 16. April 2008 festgesetzt und für behördenverbindlich erklärt.

Die beiden Gestaltungsplangrundstücke befinden sich im Quadranten 2. Dieses Baufeld eignet sich gemäss städtebaulichem Leitbild für eine gemischte Wohn- und Gewerbenutzung wie auch für Bauten der öffentlichen Hand. Aufgrund seiner Lage innerhalb des Stadtgefüges sowie seiner Nähe zum Zentrum besteht Verdichtungspotenzial. Die Voraussetzungen für eine dichte, städtische Struktur sind gegeben.

Diesen Zielvorgaben wird mit dem Gestaltungsplan und der damit ermöglichten Blockrandbebauung Rechnung getragen. Die im Leitbild vorgesehene Fusswegverbindung zwischen Gestaltungsplanareal und dem angrenzenden Areal Färberwiese wird dienstbarkeitsrechtlich mittels Personaldienstbarkeit zugunsten der Stadt Wetzikon sichergestellt (Gestaltungsplanvorschriften Ziff. 8 Abs. 5).



Dienstbarkeitsplan zur Personaldienstbarkeit „Fusswegrecht“ zugunsten der Stadt Wetzikon und zulasten der Parzellen Kat.Nrn. 9222/9221

Im städtebaulichen Leitbild wird weiter angeregt, im unmittelbaren Umfeld des Kreisels Widum im Erdgeschoss öffentliche Nutzungen wie Läden, Restaurants oder Dienstleistungsbetriebe anzuordnen. Die Erdgeschosse entlang der Weststrasse seien sodann soweit möglich mit einer überhöhten Raumhöhe zu erstellen. Auch diese Anliegen nimmt das Richtprojekt auf.

2.4. Übergeordneter privater Gestaltungsplan Widum

Der private Gestaltungsplan Widum aus dem Jahr 2002 bezweckt die Einhaltung der Planungswerte bei lärmempfindlichen Räumen im Immissionsbereich der Weststrasse mit ortsbaulich ansprechenden Lärmschutzmassnahmen. Die nördlichen Teile der beiden Gestaltungsplangrundstücke Kat.Nrn. 9222 und 9223 befinden sich in den Baufeldern A3 und A4. Innerhalb dieser beiden Baufelder sind gemäss Ziff. 4.2. der Gestaltungsplanvorschriften

Neubauten mit lärmempfindlichen Räumen nur aufgrund eines ergänzenden Gestaltungsplanes im Sinne von Ziff. 5 zulässig. Gemäss Ziff. 5 sind im geforderten ergänzenden Gestaltungsplan gemäss § 83 ff. PBG verbindlich festzulegen:

- Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise von Neubauten.
- bauliche und gestalterische Massnahmen, welche die Einhaltung der Planungswerte bei Neubauten gewährleisten.

Diese Anforderungen werden mit dem vorliegenden Gestaltungsplan erfüllt.

3. Zu den Gestaltungsplanvorschriften

4.1. Zweck (Ziff. 1)			
Übergeordneter Gestaltungsplan Widum (Ziff. 1.1.)	Der übergeordnete Gestaltungsplan Widum verlangt für die Baufelder A3 und A4 einen ergänzenden Gestaltungsplan. Diese Forderung wird mit dem vorliegenden Gestaltungsplan erfüllt (vgl. bereits vorn Ziff. III/3.4.).		
Gestaltungsplan Widum West (Ziff. 1.2.)	Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan sollen überdies die Voraussetzungen für eine städtebauliche und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung mit Aussenräumen von hoher Qualität geschaffen werden. Angestrebt wird zudem eine zweckmässige Lösung für die Verkehrserschliessung.		
4.2. Allgemeines (Ziff. 2)			
Bestandteile (Ziff. 2.1.)	Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den dazugehörigen Bestimmungen. Der vorliegende Planungsbericht dient ausschliesslich der Erläuterung. Er informiert über die Hintergründe der Planung und ist damit insbesondere auch mit Blick auf spätere Überbauungen relevant.		
Geltungsbereich (Ziff. 2.2.)	Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst die Parzellen Kat.Nrn. 9222 und 9223. Der Perimeter ist im Situationsplan 1:500 festgelegt.		
	Parz.Nr.	Fläche	Grundeigentümer
	9222	3943 m ²	Benno Krähenmann
	9223	2542 m ²	City Auto AG

<p>Ergänzendes Recht (Ziff. 2.3.)</p>	<p>Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, gelten die rechtsgültige Bau- und Zonenordnung und die Parkplatzverordnung der Stadt Wetzikon sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht.</p>
<p>Harmonisierungsvorlage (Ziff. 2.4.)</p>	<p>Auf kantonaler Ebene wurden zur Harmonisierung der Baubegriffe das Planungs- und Baugesetz mit Revision vom 14. September 2015 geändert. Die neuen Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes mit den erforderlichen Anpassungen auch in den Ausführungsverordnungen sind auf kantonaler Ebene am 1. März 2017 in Kraft getreten. Gemäss den Übergangsbestimmungen werden diese Änderungen in den einzelnen Gemeinden erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen ebenfalls harmonisiert haben. Darauf wird in Ziff. 2.4. der Gestaltungsplanvorschriften zum besseren Verständnis hingewiesen.</p>
<p>Bedeutung Richtprojekt (Ziff. 2.5.)</p>	<p>Die kantonale Baudirektion, Amt für Raumentwicklung, hält in ihrem Vorprüfungsbericht vom 9. Juni 2017 fest, aus Sicht Ortsbild und Städtebau vermöge das Richtprojekt auf den schwierigen Kontext des Gestaltungsplanareals vorbildlich zu reagieren. Insbesondere der Umgang mit der Lärmproblematik überzeuge. Mit den beiden Riegeln an den stark lärmbelasteten Strassen werde ein zentraler Innenhof geschaffen, welcher eine</p>

	<p>klar gesteigerte Aufenthaltsqualität gegenüber dem heutigen Bestand erhalte. Das Richtprojekt werde mit den Baufeldern und den zugehörigen zulässigen maximalen Gebäudehöhen umgesetzt. Zur Sicherstellung der städtebaulichen Qualitäten wird das Richtprojekt in Ziff. 2.5. der Gestaltungsplanvorschriften für das Bewilligungsverfahren als wegleitend erklärt.</p>
<p>4.3. Zahl, Lage und äussere Abmessung der Bauten (Ziff. 3)</p>	
<p>Baubereiche (Ziff. 3.1., 3.2. und 3.3.)</p>	<p>Hauptgebäude sind nur innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche 1, 2, 3 und 4 zulässig. Ausgenommen sind den Fassaden vorgestellte Balkone, die hofseits auch im angrenzenden Freiraum erstellt werden dürfen.</p> <p>Für Hofeinbauten sieht der Situationsplan im südöstlichen Teil des Gestaltungsplanareals einen speziellen Baubereich vor. Gemäss geltender Regelung in § 273 PBG ist die Höhe dieser Hofeinbauten auf maximal 4m, bei Schrägdächern 5m limitiert. Die Nutzung für den dauernden Aufenthalt von Menschen ist nicht ausgeschlossen. Zulässig sein sollen insbesondere Gemeinschaftsräume, die von den Bewohnern der geplanten Blockrandüberbauung genutzt werden können.</p> <p>Die Tiefgarage ist in dem im Situationsplan entsprechend bezeichneten Bereich zu erstellen. Sie ist unterirdisch anzulegen und so zu überdecken, dass eine angemessene Begrünung möglich bleibt. Der Bestand der Tiefgarage darf die qualitätsvolle Freiraumgestaltung</p>

	gemäss Ziff. 5 der Gestaltungsplanvorschriften nicht behindern.
Gebäudelänge (Ziff. 3.4.)	Art. 8 BZO limitiert die Gebäudelänge in der Zone WG2.9 auf maximal 50m. Bei geschlossener Bauweise darf die Gebäudelänge gemäss Art. 10 Abs. 2 BZO um maximal 10m überschritten werden. Dieses Maximalmass von 60m genügt nicht, um die städtebaulich sinnvolle und aus Lärmschutzgründen notwendige Blockrandbebauung zu realisieren. Mit der Aufhebung der Beschränkung der Gebäudelänge nimmt der Gestaltungsplan die Regelung auf, wie sie Art. 33 Ziff. 5 BZO für Arealüberbauungen vorsieht.
Baumasse (Ziff. 3.5.)	Das Gestaltungsplanareal befindet sich an zentraler Lage in der Stadt Wetzikon und ist mit dem öffentlichen Verkehr gut erreichbar. Wie auch im Leitbild Widum festgehalten soll an diesem Standort verdichtet gebaut werden. Vorgesehen ist, dass die für Regelüberbauungen geltende Baumassenziffer um 10% überschritten werden darf. Der Gestaltungsplan weicht damit auch in diesem Punkt nicht weitergehend von den Vorschriften über die Regelüberbauung ab, als dies Art. 33 Ziff. 1 BZO bei Arealüberbauungen gestattet. Die im Richtprojekt vorgesehene Blockrandbebauung (Stand 25. August 2017, teilrevidiert 04. Oktober 2017) würde mit einer anrechenbare Baumasse für die Hauptgebäude die erhöhte Baumassenziffer von $3,19\text{m}^3/\text{m}^2$ (Regelbauweise $2,9\text{m}^3/\text{m}^2 + 10\%$) fast vollständig konsumieren.

<p>Gebäudehöhe, Anzahl Vollgeschosse, Dachform (Ziff. 3.6. und 3.7.)</p>	<p>In den Baubereichen 1 – 4 sind Hauptgebäude mit maximaler Gebäudehöhe von 17,7m, gemessen ab dem jeweils tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains im betreffenden Baubereich, zulässig. Das in Art. 8 für die Zone WG2.9 vorgesehene Maximalmass von 14,7m (bei Flachdächern ohne Attikageschoss) wird um 3m überschritten. Diese Abweichung hält sich im Rahmen der Vorschrift von Art. 33 Ziff. 4 lit. a BZO, welche bei Arealüberbauungen eine Erhöhung der Gebäudehöhe und der Gesamthöhe um maximal 3m erlaubt. Das gewachsene Terrain in den vier Baubereichen variiert zwischen 537,89m.ü.M. (Baubereich 3) bis 538,71m.ü.M. (Baubereich 1). Für die vier Baubereiche resultieren entsprechend unterschiedliche maximale Höhenquoten. Für die einzelnen Baukörper ergibt sich so eine Staffelung, die dem natürlichen Terrainverlauf folgt.</p> <p>Die Vorschrift, wonach die Anzahl Vollgeschosse im Rahmen der maximal zulässigen Gebäudehöhe frei gewählt werden kann, entspricht der Regelung in Art. 8 Ziff. 2 BZO. Attikageschosse sind ausdrücklich ausgeschlossen. Die Hauptgebäude sind mit Flachdächern zu erstellen, um ein einheitliches Siedlungsbild zu gewährleisten.</p>
<p>Abstände (Ziff. 3.8.)</p>	<p>Die Baubereiche 1, 2, 3 und 4 gemäss Situationsplan sind so festgelegt, dass die Abstandsvorschriften zur Usterstrasse und zur Weststrasse wie auch zum SBB-</p>

	<p>Areal und zum östlich angrenzenden Areal Färberwisen eingehalten sind. Der Gestaltungsplan weicht in diesem Punkt nicht von den Vorschriften ab, welche gemäss geltendem Recht für Regelüberbauungen gelten. Klärend festgehalten wird, dass die Hauptgebäude in den Baubereichen 1, 2, 3 und 4 über die einzelnen Baubereiche hinaus in geschlossener Bauweise erstellt werden. Dies ist erforderlich, um den angestrebten Schutz des Innenhofbereichs vor dem Strassenlärm der Weststrasse und der Usterstrasse zu gewährleisten.</p>
<p>4.4. Nutzweise (Ziff. 4)</p>	
<p>Gewerbeanteil im Baubereich 3 (Ziff. 4.1.)</p>	<p>Der Kopfbau im Baubereich 3 im Bereich des Kreisels Widum bietet sich für eine öffentliche Nutzung an. Das Richtprojekt sieht ein Bistro/Café und Läden vor. Mit dieser Nutzung wird ein Anliegen des städtebaulichen Leitbilds aufgegriffen.</p>
<p>Nutzweisen gem. BZO (Ziff. 4.2.)</p>	<p>Art. 9 BZO lässt in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2.9 auch mässig störendes Gewerbe zu. Der Anteil für Wohn- und/oder Gewerbenutzung ist nicht beschränkt. Gemäss Richtprojekt sollen in den Baubereichen 1, 2 und 4 primär Wohnungen realisiert werden. Gewerbliche Nutzungen sind vorab in den Erdgeschossen denkbar. Gewerbliche Nutzungen werden gemäss Gestaltungsplanvorschriften Ziff. 6 Abs. 1 die strengeren Grenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES II zu beachten haben.</p>

4.5. Umgebung (Ziff. 5)	
Freiraum (Ziff. 5.1.)	Die Konzentration der Hauptgebäude auf die beiden Schenkel entlang der Usterstrasse und der Weststrasse ermöglicht die Freispielung eines grossen und ruhigen Innenhofs zwischen Bahndamm und Blockrandbebauung. Gemäss Richtprojekt sollen sämtliche Wohnungen auf diesen Innenhof orientiert sein. Angedacht ist ein Park mit grossen Bäumen nach dem Vorbild englischer Gärten. Der Park soll den Bewohnern einen geschützten Aufenthalt im Freien erlauben. Spazieren, Spielen, Gärtnern und Ausruhen sind möglich. Eine Fortführung des Parks auf dem angrenzenden städtischen Areal Färberwisen ist denkbar.
4.6. Lärm (Ziff. 6)	
Empfindlichkeitsstufen gemäss eidg. Lärmschutzverordnung (Ziff. 6.1.)	Gemäss geltender BZO ist das gesamte Gestaltungsplanareal der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2.9 mit der Empfindlichkeitsstufe ES III zugewiesen. Die Baubereiche 1, 2 und 4 werden der strengeren Empfindlichkeitsstufe ES II unterstellt. Damit wird sichergestellt, dass in diesen Baubereichen ein ruhiges Wohnen möglich ist.
Ausrichtung der lärmempfindlichen Räume, Nachweis, Einordnung (Ziff. 6.2., 6.3. und 6.4.)	Die Blockrandbebauung mit Konzentration der Hauptgebäude auf zwei Schenkel entlang der Usterstrasse und der Weststrasse ermöglicht die Ausbildung von schmalen Baukörpern mit durchgesteckten Wohnungen. Das Richtprojekt und das Lärmgutachten Verkehr des Büros bakus zeigen auf, dass in den geplanten Bauten trotz

	<p>Verkehrslärmbelastung komfortabel und gesund gewohnt werden kann: Aufgrund optimierter Grundrisse verfügen alle lärmempfindlichen Räume über Fenster, die gegen den Innenhof öffnen. Die Simulationsrechnungen im Lärmgutachten Verkehr des Büros bakus belegen, dass die hofseitigen Fassaden durch die beiden Schenkel der Blockrandbebauung gut vom Verkehrslärm abgeschirmt sind. Die strengen Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe ES II sind hofseitig zum Teil deutlich unterschritten.</p> <p>Strassenseitig lassen sich die geplanten Gebäude nicht wirksam abschirmen. Das kann hingenommen werden, weil nur gerade die durchgesteckten Koch-/Wohn-/Esszonen strassenseits ein Fenster haben, um auch den Küchenbereich optimal zu belichten. Im Übrigen finden sich strassenseits nur lärmunempfindliche Räume (Sanitäräume, Erschliessungsflächen etc.).</p>
<p>4.7. Gestaltung (Ziff. 7)</p>	
<p>Qualitative Anforderungen (Ziff. 7.1.)</p>	<p>Die durch den Gestaltungsplan ermöglichte Blockrandbebauung präsentiert sich nicht nur als effiziente raumhaltige Schallschutzwand, sondern definiert gleichzeitig den städtischen Strassenraum. Die im Richtprojekt vorgesehenen transluzenten, leicht aus der Fassade krägenden Treppenhäuser portionieren die Gebäudelänge in eine quartiertypische Massstäblichkeit und erlauben Durchblicke zum Innenhof.</p>



Fassade Usterstrasse, Richtprojektstand 25. August 2017, revidiert 04. Oktober 2017



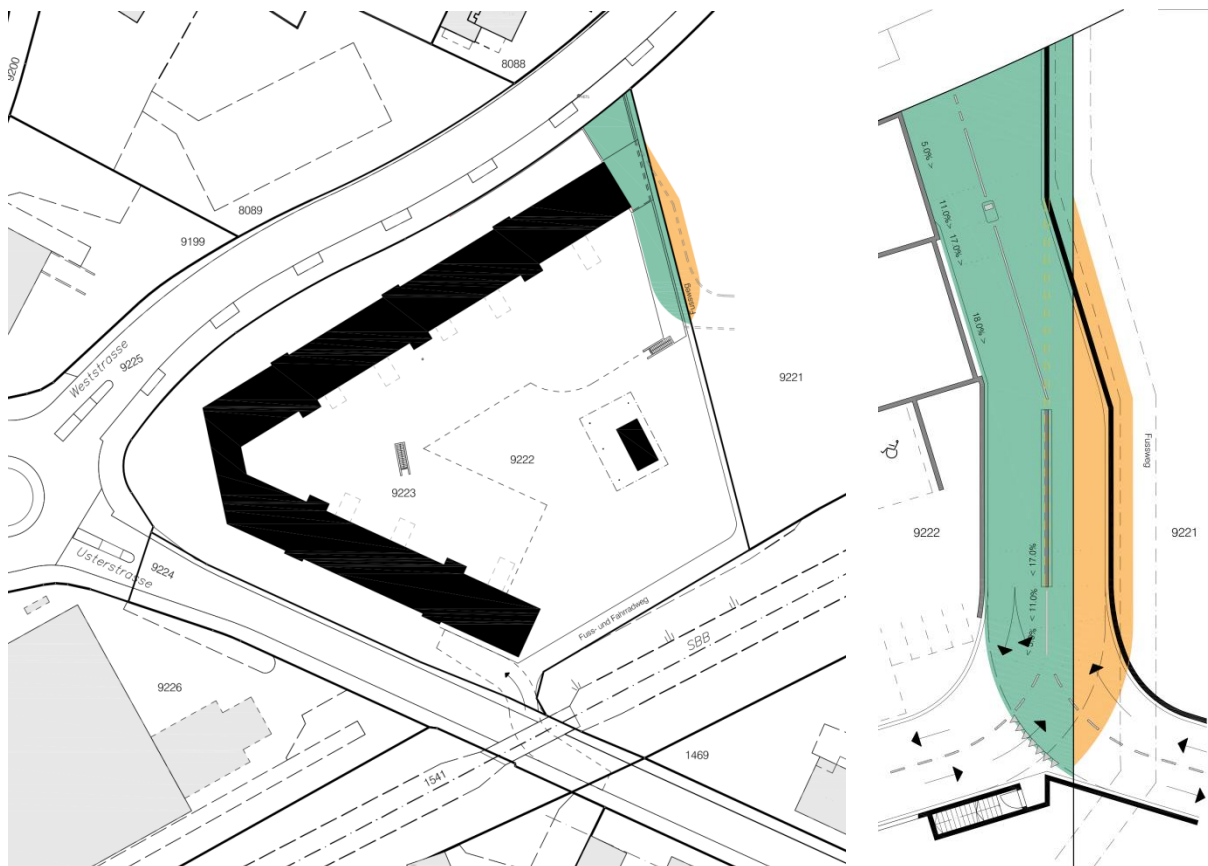
Fassade Weststrasse, Richtprojektstand 25. August 2017

	<p>Gemäss Richtprojekt werden die geplanten Gebäude gleichsam auf das gewachsene Terrain aufgesetzt. Die topographische Randbedingung der leicht ansteigenden Weststrasse wird mit einem Geschossversatz (zusätzliches Geschoss hangaufwärts) an der Stelle, wo die Steigung beginnt, präzise akzentuiert (vgl. Fassade Weststrasse oben).</p>
<p>4.8. Erschliessung und Parkierung (Ziff. 8)</p>	
<p>Abstellplätze Motorfahrzeuge, Zu- und Wegfahrt unterirdische Parkierung (Ziff. 8.1. und 8.2.)</p>	<p>Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte werden unterirdisch angeordnet, um die Lärmimmissionen aus dem Bewohnerverkehr möglichst tief zu halten und die Umgebungsfläche den Bewohnern als Grün- und Erholungsraum zur Verfügung stellen zu können. Die Erschliessung der Unterniveaugarage erfolgt aus topographischen Gründen im nordöstlichen Bereich des Gestaltungsplanareales via Weststrasse. Für das angrenzende städtische Areal Färberwisen besteht die Option, die Garagen-</p>

	<p>ausfahrt für eine Unterniveaugarage auf dem eigenen Areal mitzubedenken. Die Rechte des städtischen Grundstückes auf Erweiterung und gemeinsame Benützung der Tiefgaragenrampe werden mittels Grunddienstbarkeit grundbuchlich gesichert.</p> <p>Gemäss Richtprojekt ist mit einer anrechenbaren Wohnfläche von 5'972.50 m² und einer anrechenbaren Gewerbefläche von 254,50 m² zu rechnen. Realisiert werden sollen rund 50 Wohnungen und 2 Läden im Kopfbau. In Anhang 3 finden sich Berechnungen zur Zahl der minimal und maximal erforderlichen Abstellplätze nach der zur Zeit noch gültigen Parkplatzverordnung der Stadt Wetzikon aus dem Jahr 1989, der kantonalen Wegleitung aus dem Jahr 1996 und der in Aussicht stehenden neuen Parkplatzverordnung der Stadt Wetzikon. Das Richtprojekt, Grundrissplan Untergeschoss, zeigt auf, dass die für die Bewohner benötigten Abstellplätze in der Tiefgarage bereitgestellt werden können. Für Besucher und Kunden sind oberirdisch entlang der Weststrasse und der Usterstrasse 9 Parkplätze vorgesehen. Im Situationsplan ist im Hofraum der erforderliche Baubereich für die Tiefgarage festgelegt. Entlang der Weststrasse und der Usterstrasse ist im Situationsplan ein Bereich unter anderem für Aussenabstellplätze bezeichnet.</p> <p>Die Tiefgaragen-Zufahrt ist gemäss Grundrissplan Untergeschoss zum Richtprojekt wie folgt geplant: Ab Weststrasse bis zur Ampelanlage zweispurig, um Ein- und Aus-</p>
--	--

fahrten in die Weststrasse sicher abzuwickeln; der einspurige Teil der Tiefgaragen-Zufahrt wird mit Ampelanlage gesichert; im unteren Teil wird die Tiefgaragen-Zufahrt zweiseitig geführt.



Bei einer späteren Erweiterung und gemeinsamen Benützung der Tiefgaragenrampe auch für das angrenzende städtische Areal Färberwiesen wird die Tiefgaragen-Zufahrt durchgängig zweiseitig geführt. Es wird im Einzelnen verwiesen auf die im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit mit dem nachfolgend dargestellten Dienstbarkeitsplan «Tiefgaragenrampe».

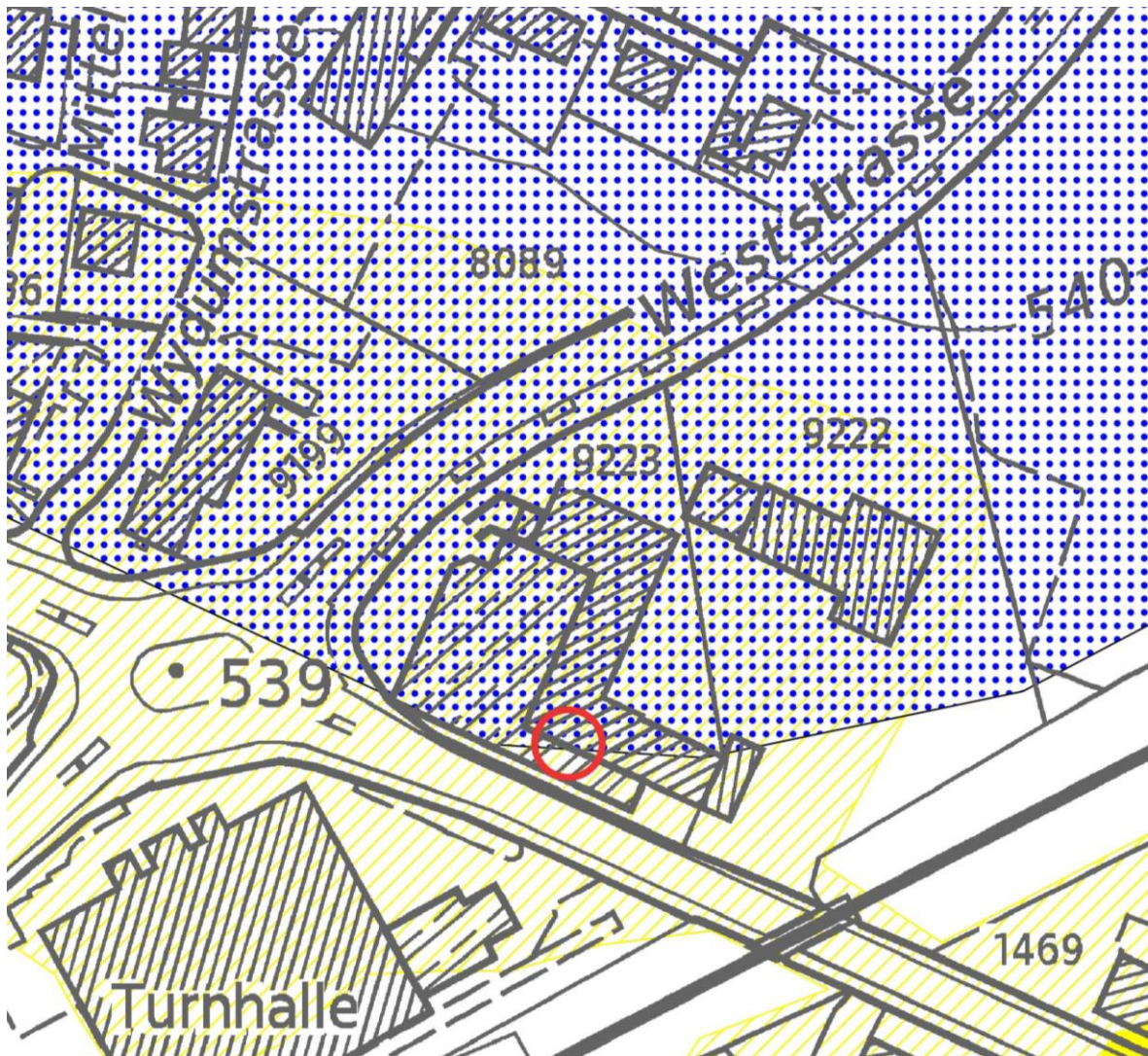


Dienstbarkeitsplan Tiefgaragenrampe Parzellen Kat.Nrn. 9222 und 9221

<p>Oberirdische Parkierung und Veloabstellplätze, Interessenlinie (Ziff. 8.3. und 8.4.)</p>	<p>Oberirdische Autoabstellplätze, Veloabstellplätze und Entsorgungseinrichtungen werden gemäss den Eintragungen im Situationsplan entlang der Usterstrasse und der Weststrasse erstellt. Die Erschliessung erfolgt im Einbahnverkehr mit Zufahrt von der Usterstrasse und Ausfahrt in die Weststrasse, gemäss den Eintragungen im Situationsplan. Entlang der Usterstrasse wird gemäss den Vorgaben der kantonalen Baudirektion ein Landstreifen mit Blick auf Erweiterungen des Strassenbereichs freigehalten.</p> <p>In Anhang 3 finden sich Berechnungen zur Zahl der benötigten Besucher- und Kundenabstellplätze und Veloabstellplätze. Betreffend Besucher- und Kundenabstellplätzen kann auf das vorstehend zu den Regelungen in den Ziff. 8.1. und 8.2. der Gestaltungsplanvorschrift bereits Ausgeführte verwiesen werden. Die Veloabstellplätze werden in dem im Situationsplan bezeichneten Bereich entlang der Weststrasse und der Usterstrasse bereitgestellt. Es kann im Einzelnen verwiesen werden auf den Grundrissplan Erdgeschoss zum Richtprojekt.</p>
<p>Öffentliche Fusswegverbindung zwischen Usterstrasse und Weststrasse, öffentliche Radwegverbindung entlang SBB-Linie (Ziff. 8.5.)</p>	<p>Mit der Fusswegverbindung auf der Grenze zwischen den Grundstücken Kat.Nrn. 9222 und 9221 wird ein Anliegen des städtebaulichen Leitbildes Widum erfüllt. Die Fusswegverbindung wie auch die in den Richtplänen vorgesehene Radwegverbindung entlang der SBB-Linie werden grundbuchlich mit Personaldienstbarkeiten zugunsten der Stadt Wetzikon sichergestellt (vgl. bereits vorn Ziff. 3.1. und 3.3.).</p>

4.9. Umwelt (Ziff. 9)	
<p>Hochwasserschutz (Ziff. 9.1.)</p>	<p>Gemäss Gefahrenkarte (BDV Nr. 9302 vom 20. Dezember 2011) liegt im Gestaltungsplanperimeter eine Restgefährdung durch Hochwasser sowie eine Gefährdung durch Grundwasseraufstoss (Hinweisfläche) vor. Die Grundeigentümer sind verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen. Die Höhenlage der Bauten ist durch die im Situationsplan festgelegten bestehenden Terrainkoten und maximalen Gebäudehöhen weitgehend vorgegeben. Den verbleibenden Risiken wird im Rahmen der Projektierung der Bauten Rechnung zu tragen sein (wasserdichte Ausgestaltung des Untergeschosses, Schwellen bei Gebäudeöffnungen im Gefahrenbereich, Sicherung von Licht- und Lüftungschächten und Tiefgaragenrampe).</p> <p>Bezüglich Siedlungsentwässerung wird auf das in Anhang 4 skizzierte Konzept verwiesen. Spezielle Festlegungen im Gestaltungsplan sind nicht erforderlich.</p>

-  Grundwasseraufstoss
-  Restgefährdung (Hinweisbereich)



Naturgefahrenkartierung, Quelle: GIS ZH

<p>Belastungen (Ziff. 9.2.)</p>	<p>Bei Realisierung von Bauvorhaben auf dem Gestaltungsplanareal werden mit Blick auf die Eintragungen im Kataster der belasteten Standorte (KbS) und im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (PBV) die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften des Umweltschutzgesetzes und der zugehörigen Verordnungen zu beachten sein.</p>

4.10. Energie (Ziff. 10)	
Energieträger und Heizwärmebedarf (Ziff. 10.1. und 10.2.)	Gemäss den aktuellen kantonalen Wärmedämmvorschriften (Stand 2009) dürfen max. 80% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt werden. Um einen Beitrag an eine energetisch zukunftsgerichtete Überbauung zu leisten, werden diese Vorschriften mit dem Gestaltungsplan auf max. 50% fossile Energieträger verschärft. Zudem darf der Heizwärmebedarf nur 90% des jeweils zulässigen kantonalen Grenzwerts betragen.
4.11. Etappierung (Ziff. 11)	
Zulässigkeit (Ziff. 11.1.)	Eine Etappierung soll grundsätzlich möglich sein. Sicherzustellen ist, dass bei einer etappierten Bauweise die Lärmgrenzwerte bei den bereits erstellten Bauten eingehalten sind. Der Gestaltungsplan sieht zu diesem Zweck vor, der Baubereich 3 im Bereich des Kreisels Widum sei im Rahmen der 1. Etappe zu überbauen. Die beiden Schenkel mit Hauptbauten entlang der Weststrasse und der Usterstrasse müssen sodann insoweit gleichzeitig erstellt werden, als dies erforderlich ist, um die hofseitigen Fassaden wirksam gegen den Verkehrslärm abzuschirmen.

4.12. Inkrafttreten (Ziff. 12)	
Bekanntmachung Genehmigung (Ziff. 12.1.)	Private Gestaltungspläne bedürfen gemäss § 86 PBG der Zustimmung der Gemeindelegislative oder des Gemeinderates (dazu nachfolgend Ziff. 5.1.). Erforderlich ist sodann die Genehmigung durch die Baudirektion, die öffentlich bekanntzumachen ist (§ 89 PBG in Verbindung mit § 2 lit. b PBG und § 6 PBG). Der private Gestaltungsplan tritt mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung in Kraft.

4. **Verfahrensverlauf**

4.1. Zuständigkeit Stadtrat

Die Genehmigung privater Gestaltungspläne fällt gemäss § 86 PBG in die Zuständigkeit des Stadtrates, soweit sie den für Arealüberbauungen im betreffenden Gebiet geltenden Rahmen nicht überschreiten.

Der vorliegende Gestaltungsplan weicht nur gerade in folgenden Punkten von den Vorschriften über die Regelbauweise ab:

- a) Die Gebäudelänge ist gemäss Ziff. 3 Abs. 4 der Gestaltungsplanvorschriften nicht beschränkt. Art. 8 BZO limitiert demgegenüber die Gebäudelänge in der Zone WG2.9 auf 50m. Bei geschlossener Überbauung sind gemäss Art. 10 Ziff. 1 BZO Gebäudelängen bis maximal 60m gestattet.
- b) Die für Regelüberbauungen geltende Baumassenziffer darf gemäss Ziff. 3 Abs. 5 der Gestaltungsplanvorschriften um 10% überschritten werden. Ermöglicht wird dadurch im Gestaltungsplanperimeter eine Baumassenziffer für Hauptgebäude von maximal $3,19\text{m}^3/\text{m}^2$ und für besondere Gebäude von maximal $0,33\text{m}^3/\text{m}^2$.
- c) Ziff. 3 Abs. 6 der Gestaltungsplanvorschriften lässt in den Baubereichen 1 – 4 Hauptgebäude mit einer maximalen Höhe von 17,7m zu. Das gemäss Art. 8 BZO in der Zone WG2.9 für Gebäude mit Flachdächern ohne Attikageschoss erlaubte Mass von 14,7m wird um 3m überschritten.

Der Gestaltungsplan hält sich damit im Rahmen der Vorschriften der BZO betreffend Arealüberbauungen in den Art. 32 und 33 BZO.

- a) Gemäss Art. 33 Ziff. 5 BZO ist die Gesamtlänge von Bauten in Arealüberbauungen nicht beschränkt.
- b) Art. 33 Ziff. 1 BZO gestattet bei Arealüberbauungen eine Erhöhung der Baumassenziffer um 10%, wenn für die Wärme- und Warmwasserer-

zeugung maximal 50% fossile Energien eingesetzt werden und der Heizwärmebedarf maximal 90% des jeweils maximal zulässigen Grenzwertes gemäss den kantonalen Wärmedämmvorschriften beträgt. Dies wird mit Ziff. 10 der Gestaltungsplanvorschriften sichergestellt. Art. 33 Ziff. 1 lit. c BZO wird mit der Fusswegverbindung auf der Grenze zum Areal Färberwisen und dem Rad-/Fussweg entlang dem SBB-Grundstück Rechnung getragen (Gestaltungsplanvorschriften Ziff. 8 Abs. 5).

- c) Art. 33 Ziff. 4 BZO erlaubt bei Arealüberbauungen eine Überschreitung der Gebäudehöhe und der Gesamthöhe um maximal 3,0m. Als Grundmass massgeblich ist vorliegend die in Art. 8 BZO vorgegebene maximale Gebäudehöhe von 14,7m für Gebäude mit Flachdächern ohne Attikageschoss. Ziff. 3 Abs. 5 und 6 schliessen Attikageschosse aus und schreiben vor, Hauptgebäude seien mit Flachdächern zu erstellen.

Die Zustimmung zum Gestaltungsplan fällt mithin gemäss § 86 PBG in die Zuständigkeit des Stadtrates.

4.2. Öffentliche Auflage, Vorprüfung

Die Anhörung und öffentliche Auflage gemäss § 7 Abs. 2 PBG fand vom 24. März 2017 bis am 22. Mai 2017 statt. Während der Auflagefrist gingen keine Einwendungen ein. Von den Nachbargemeinden wurden ebenfalls keine Einwendungen oder Bemerkungen vorgebracht. Die Planungskommission der Region Züricher Oberland (RZO) teilte mit Schreiben vom 30. Juni 2017 mit, die RZO habe von der Vorlage Kenntnis genommen.

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der private Gestaltungsplan «Widum West» dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) und dem Stadtrat Wetzikon zur Vorprüfung unterbreitet. Der Vorprüfungsbericht des ARE datiert vom 9. Juni 2017. Der Stadtrat Wetzikon hat mit Beschluss vom 12. Juli

2017 zum Gestaltungsplan Stellung genommen. Die Hinweise und Empfehlungen in den beiden Vorprüfungsberichten sind in der vorliegenden überarbeiteten Fassung des Gestaltungsplans weitestgehend berücksichtigt (im Einzelnen nachfolgend Ziff. 5.3. und 5.4.).

5.3. Vorprüfungsbericht des ARE vom 9. Juni 2017

- a) Empfehlung, das Richtprojekt in den Gestaltungsplan Vorschriften für das Bewilligungsverfahren als wegleitend zu erklären (Vorprüfungsbericht S. 2 unten): Die entsprechende Bestimmung wurde in Ziff. 2.5. der Gestaltungsplanvorschriften eingefügt.
- b) Formelle Anpassungen am Situationsplan (Vorprüfungsbericht S. 3): Die Hinweise sind im überarbeiteten Situationsplan durchwegs berücksichtigt.
- c) Präzisierung in Art. 2, welche Gesetzesfassung beim übergeordneten kantonalen Recht zur Anwendung kommt (Vorprüfungsbericht S. 3 unten): In Ziff. 2.3. der Gestaltungsplanvorschriften wurde die gewünschte Präzisierung vorgenommen.
- d) Präzisierung in Art. 6 Abs. 2 der Gestaltungsplanvorschriften betreffend Einhaltung der Planungswerte (Vorprüfungsbericht S. 314): Ziff. 6.2. der Gestaltungsplanvorschriften ist entsprechend den Empfehlungen des ARE korrigiert.
- e) Erschliessung und Parkierung (Vorprüfungsbericht S. 4): In den Planungsbericht sind ergänzend Angaben zur Parkplatzberechnung und zur Berechnung der Veloabstellplätze aufgenommen worden (Ziff. 4.8. des Planungsberichts und Anhang 3).
- f) Direkte Fusswegverbindung zu Kreisel (Vorprüfungsbericht S. 5 oben): Im Situationsplan sind die Arealzugänge bezeichnet. Das Richtprojekt sieht im Bereich dieser Arealzugänge Durchgänge in den Hofraum vor. Zwischen den Baubereichen 2 und 3 wie auch zwischen den Baubereichen 3 und 4 sind für die Bewohner Zugänge vom Hofraum in die Weststrasse

und die Usterstrasse geplant. Der Empfehlung des ARE, einen möglichst direkten Fusswegdurchgang durch den Baubereich 3 bzw. an dessen Rand verlaufend vom Hofbereich in Richtung Kreisel Uster-/Weststrasse zu sichern, ist Rechnung getragen.

- g) Koordination von Baubereich 1/Tiefgaragenzufahrt (Vorprüfungsbericht S. 5 oben): Wie aus den Grundrissplänen Untergeschoss und Erdgeschoss zum Richtprojekt hervorgeht, wird die Tiefgaragenrampe voraussichtlich teilweise in den Baubereich 1 zu liegen kommen. Die Gestaltungsplanvorschriften stehen dem nicht entgegen. Es kann darauf verzichtet werden, den Baubereich für Tiefgarage im Situationsplan zu Lasten des Baubereichs 1 für Neubauten zu vergrössern.
- h) Siedlungsentwässerung, Hochwasserschutz (Vorprüfungsbericht S. 5): Der Planungsbericht wurde gemäss den Hinweisen des ARE in Ziff. 4.9. mit zusätzlichen Angaben betreffend Siedlungsentwässerung und Hochwasserschutz ergänzt.
- i) Präzisierende Angaben zur Tiefgaragen-Zufahrt (Vorprüfungsbericht S. 6 oben): Der Planungsbericht wurde in Ziff. 4.8. (Ausführungen zu Ziff. 8.1. und 8.2.) gemäss den Vorgaben des ARE ergänzt.
- j) Hinweise betreffend Grundwasser (Vorprüfungsbericht S. 6 Mitte): Die Abklärungen mit dem zuständigen Sachbearbeiter der Baudirektion (Herrn Kurt Nyffenegger) haben ergeben, dass der Hinweis im Vorprüfungsbericht, der mittlere Grundwasserspiegel liege bei ca. 387 müM, falsch ist. Mit Mail vom 13. Juli 2017 hat Herr Kurt Nyffenegger bestätigt, gestützt auf die Untersuchungsergebnisse der Dr. Heinrich Jäckli AG, Zürich (Bericht Nr. 160519 vom 30. Juni 2016) müsse der Schluss gezogen werden, dass das Überbauungsgebiet Usterstrasse 46/Weststrasse 44 in Wetzikon auf der Grundwasserkarte braun statt hellblau eingefärbt sein müsste. Die entsprechende Korrektur auf der Grundwasserkarte werde bei nächster Gelegenheit vorgenommen werden. Bezüglich der mittleren Grundwasserspiegelkote sei von den Kotenangaben im Bericht Nr.

160519 auszugehen, welche mit den Angaben auf der Grundwasserkarte recht gut übereinstimmen würden. Gemäss diesen neuen Erkenntnissen und der Praxis des Kantons Zürich seien bezüglich Einbautiefen keine Beschränkungen zu beachten. Selbstverständlich müssten aber alle notwendigen Vorkehrungen getroffen werden, damit der Grundwasserdurchfluss (auch bei Hochwasser) erhalten bleibe. Genaue Angaben beziehungsweise Vorgaben würden im Rahmen der Erteilung der erforderlichen gewässerschutzrechtlichen Bewilligung des AWEL erfolgen.

- k) NIS-Korridor (Planungsbericht S. 7 oben): Die Abklärungen bei den SBB (zuständig Herr Roger Müller, Fachspezialist Umwelt) haben ergeben, dass bei Bauvorhaben in Bauzonen, die vor dem 1. Januar 2000 ausgeschieden worden sind, die Immissionsgrenzwerte gemäss NISV einzuhalten sind. Dieser weniger strenge Immissionsgrenzwert (300 Mikrot Tesla) werde ausserhalb des Bahngeländes überall eingehalten. Mit Bezug auf die im Gestaltungsplan vorgesehenen Bauten seien daher keine detaillierten Berechnungen und auch keine Prognosen notwendig. Gemäss diesen Auskünften von Herrn Roger Müller vom 28. Juni 2017 ist im Bereich des Gestaltungsplanareals kein NIS-Korridor ausgeschieden und kann daher der Empfehlung der ARE, diesen in den Plan aufzunehmen, nicht nachgekommen werden.

5.4. Vorprüfungsbericht Stadtrat Wetzikon vom 12. Juli 2017

- a) Gliederung Gestaltungsplan-Bestimmungen (Vorprüfungsbericht S. 2 unten): Die jeweiligen Absätze der verschiedenen Gestaltungsplan-Bestimmungen sind neu, gemäss dem Hinweis des Stadtrates Wetzikon, nummeriert.
- b) Formelle Anpassungen beim Situationsplan (Vorprüfungsbericht S. 2 unten): Der geänderte Situationsplan trägt den Hinweisen des Stadtrates Wetzikon Rechnung.

- c) Kopfbau (Baubereich 3), Höhenstaffelung Baukörper (Vorprüfungsbericht S. 3 oben): Der Kopfbau wurde im Richtprojekt gemäss den Hinweisen der Stadtbildkommission geändert. Vorgesehen ist, den Kopfbau ebenfalls mit 5 Geschossen zu erstellen. Der Kopfbau im Baubereich 3 hat damit die gleiche Höhe wie die anschliessenden Bauten entlang der Usterstrasse im Baubereich 4 und entlang der Weststrasse im Baubereich 2. Eine klare Höhenstaffelung ist vorgesehen zwischen den Bauten in Baubereich 1 und den Bauten in Baubereich 2. Die Bauten im Baubereich 1 sind 6-geschossig geplant. Die Bauten in den Baubereichen 1 und 2 nehmen damit das Strassengefälle der Weststrasse auf.
- d) Definition Baubereiche (Vorprüfungsbericht S. 3 Mitte): Im Situationsplan sind gemäss den Hinweisen des Stadtrates Wetzikon neu sämtliche Eckpunkte der Baubereiche, inkl. Baubereich für Hofeinbauten, mit Koordinaten festgelegt.
- e) Präzisierung Gestaltungsplanbestimmungen Ziff. 7 (Vorprüfungsbericht S. 3 unten): Ziff. 7 der Gestaltungsplanvorschriften ist gemäss Vorgabe des Stadtrates Wetzikon mit einem Hinweis auf § 71 PBG ergänzt worden.
- f) Ausgestaltung Strassenfassaden mit grösseren Fenstern (Vorprüfungsbericht S. 3 unten): Der Hinweis der Stadtbildkommission wurde bei der Überarbeitung des Richtprojekts aufgegriffen. Es kann im Einzelnen verwiesen werden auf Plan Nr. 14.1 Fassaden in Anhang 1.
- g) Erschliessung und Parkierung (Vorprüfungsbericht S. 4 oben): In Anhang 3 finden sich die vom Stadtrat Wetzikon geforderten Berechnungen zum Parkplatzbedarf für das Richtprojekt gemäss rechtsgültiger Parkplatzverordnung (26. November 1989) und neuer, noch nicht rechtskräftiger Parkplatzverordnung (26. Juni 2017).
- h) Parkplatzbedarf für Velos (Vorprüfungsbericht S. 4 oben): Ziff. 8 der Gestaltungsplanbedingungen ist gemäss den Anweisungen des Stadtrates Wetzikon dahingehend ergänzt worden, dass der Parkplatzbedarf für Ve-

los nach der jeweils gültigen kommunalen Parkplatzverordnung berechnet werden müsse.

4.3. Übersicht Gesamtablauf

Ende Februar 2017	Eingabe Entwurf Gestaltungsplan an die Stadt Wetzikon
März 2017	Beratung im Stadtrat Verabschiedung zuhanden der Vorprüfung und öffentlichen Auflage
24. März 2017 – 22. Mai 2017	Öffentliche Auflage
März – Juli 2017	Vorprüfung durch ARE und Anhörung der Nachbargemeinden sowie der Regionalplanungsgruppe, Vorprüfung durch Stadtrat Wetzikon
August 2017	Auswertung Einwendungen und Vorprüfung ARE Bereinigung Gestaltungsplan
Oktober 2017	Festsetzung durch die Grundeigentümer und Einreichung der bereinigten Unterlagen an die Stadt Wetzikon
	Beratung und Zustimmung durch Stadtrat Wetzikon
	Genehmigung durch Baudirektion

5. **Anhänge**

- 5.1. Richtprojekt „Wohn-/Geschäftshaus Überbauung Widum West“, verfasst von der Architekturbüro Hannes Moos GmbH, Lagerplatz 6, 8400 Winterthur, dat. 25. August 2017 (teilrevidiert: 04. Oktober 2017)
- 5.2. Lärmgutachten Verkehr, verfasst von der bakus Bauphysik & Akustik GmbH, Grubenstrasse 12, 8045 Zürich, dat. 06. September 2017.
- 5.3. Parkplatzberechnungen für Richtprojekt, dat. 25. August 2017, nach Gültiger Parkplatzverordnung der Stadt Wetzikon (1989), nach kantonaler Wegleitung (1996) und nach neuer Parkplatzverordnung der Stadt Wetzikon (2017, noch nicht in Kraft).
- 5.4. Konzept Siedlungsentwässerung, verfasst von der Architekturbüro Hannes Moos GmbH, Lagerplatz 6, 8400 Winterthur, dat. 25. August 2017.

Wetzikon,

Die Grundeigentümer:

Kat.Nr. 9222, Eigentümer Benno Krähenmann:

.....
(Benno Krähenmann)

Kat.Nr. 9223, Eigentümerin City Auto AG:

.....
(Andreas Krähenmann, Mitglied
des Verwaltungsrates mit Einzel-
unterschrift)

Privater Gestaltungsplan "Widum West"
8620 Wetzikon

23. Januar 2017

rev.

25. August 2017

Anhang 1 zum Planungsbericht - Richtprojekt

Planverzeichnis (Richtprojekt: Originalpläne / Originalmassstab)

Plan Nr. 1	Situationsplan	Mst. 1:500	25. Aug. 17	
Plan Nr. 11	Untergeschoss	Mst. 1:200	25. Aug. 17	
Plan Nr. 12	Erdgeschoss	Mst. 1:200	25. Aug. 17	(Rev. 04. Okt. 17)
Plan Nr. 13	Regelgeschoss	Mst. 1:200	25. Aug. 17	(Rev. 04. Okt. 17)
Plan Nr. 14.1	Fassaden	Mst. 1:200	25. Aug. 17	(Rev. 04. Okt. 17)
Plan Nr. 14.2	Schnitte	Mst. 1:200	25. Aug. 17	
Plan Nr. 15	Dachaufsicht / 6. Geschoss	Mst. 1:200	25. Aug. 17	(Rev. 04. Okt. 17)



Widum West

Plan Nr.: 862-01

Bauobjekt: City Auto AG
Usterstrasse 46, 8620 Wetzikon

Mst.: 1:500

Gesuchsteller: Andreas Krähenmann, City Auto AG
Usterstrasse 46, 8620 Wetzikon

Situation

Richtprojekt 2



Lagerplatz 6
CH-8400 Winterthur

Grösse: 52 / 30

Telefon 052 214 05 45

Datum: 25.08.17

Fax 052 214 05 46

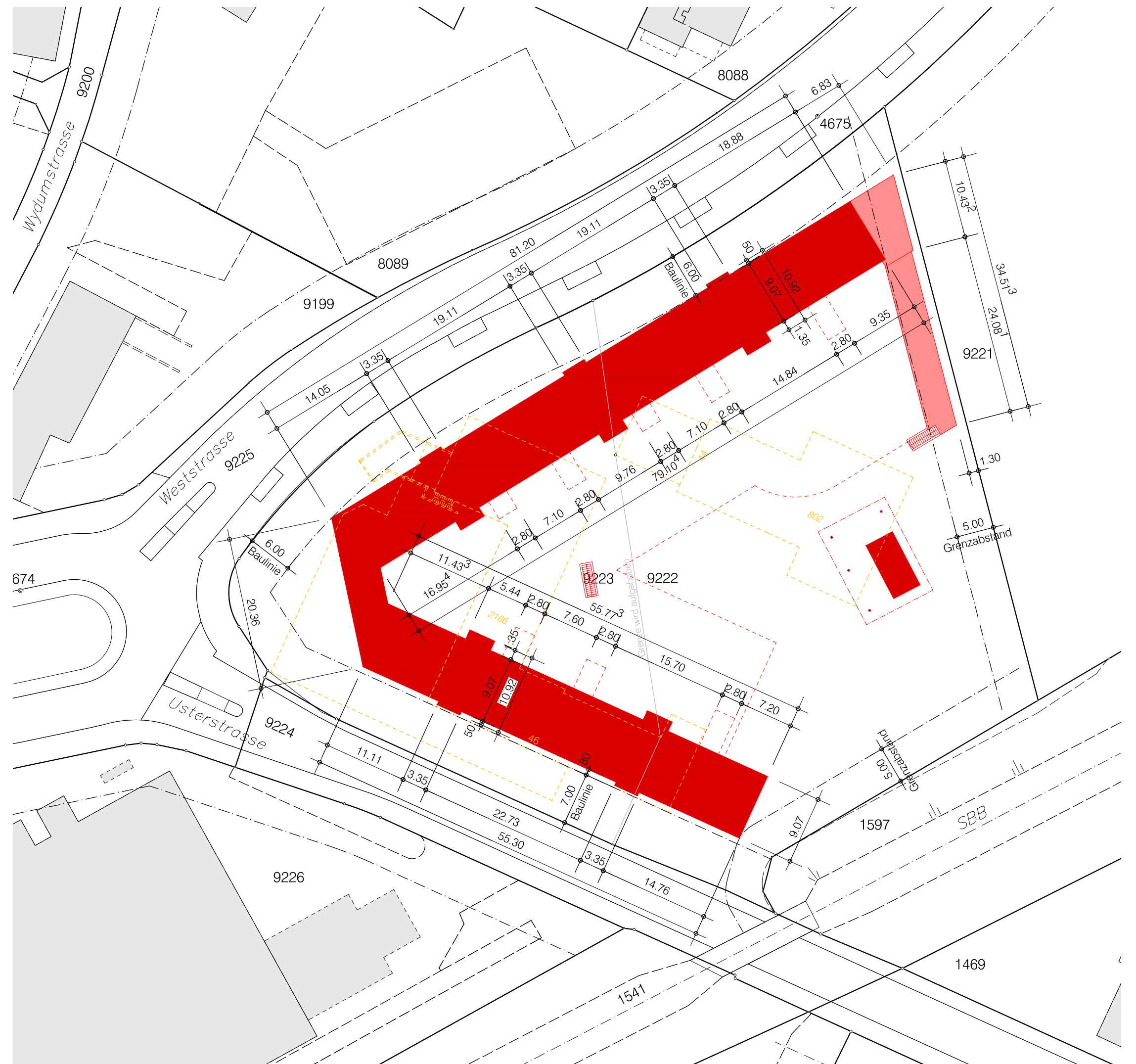
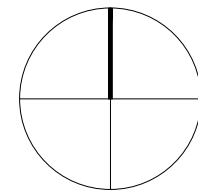
Gez.: gt

Architekturbüro
Hannes Moos GmbH

mail@hannes-moos.ch

Rev.:

- Bestehend
- Neubauten Hochbauten
- Neubauten Tiefgarage
- Abbruch



Widum West

Plan Nr.: 862-02

Bauobjekt: City Auto AG
Usterstrasse 46, 8620 Wetzikon

Mst.: 1:500

Gesuchsteller: Andreas Krähenmann, City Auto AG
Usterstrasse 46, 8620 Wetzikon

Konzept Siedlungsentwässerung

Richtprojekt 2



Architekturbüro
Hannes Moos GmbH

Lagerplatz 6
CH-8400 Winterthur
Telefon 052 214 05 45
Fax 052 214 05 46
mail@hannes-moos.ch

Grösse: 52 / 30
Datum: 25.08.17
Gez.: gt
Rev.:

Legende:

Leitungen

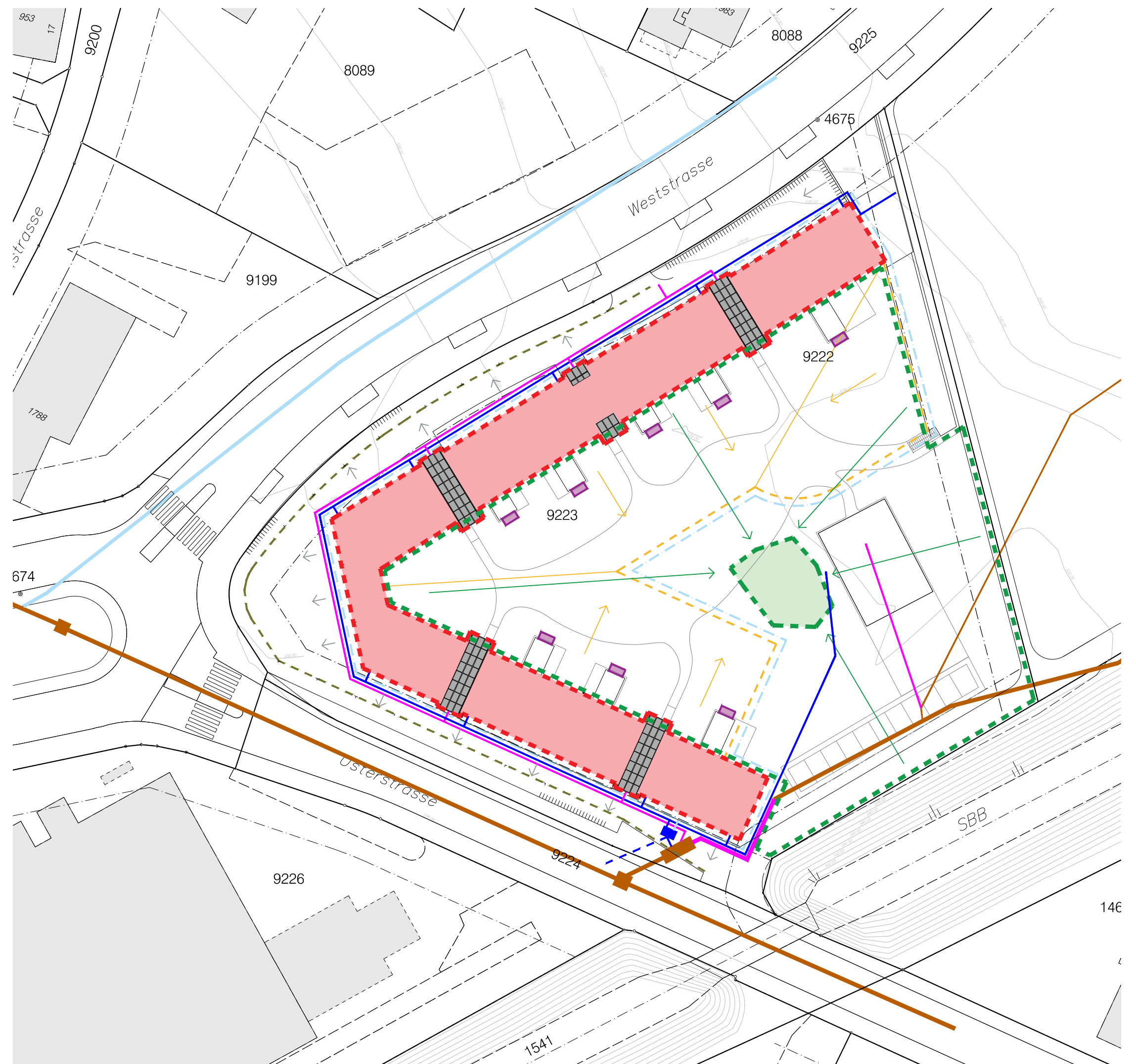
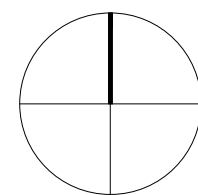
- Bestehende Misch- / Schmutzwasserleitung (öffentlich)
- Bestehende Regen- / Reinwasserleitung (öffentlich)
- Neue Misch- / Schmutzwasserleitung (privat, hochliegend)
- Neue Regen- / Reinwasserleitung (privat, hochliegend)
- Anschlussleitung an zukünftige Regen- / Reinwasserleitung
- Spitzenbrecheranlage für Hochwasserregulierung (vorbereitet, nicht angeschlossen)


Symbole

- Entwässerung Garage über Schulter
- Gefälle (2%) in Decke über Tiefgarage
- Kehle in Decke über Tiefgarage
- Entwässerung Vorplatz / Zufahrt über Schulter
- Gefälle (ca 1%) Vorplatz / Zufahrt
- Bereich Versickerung (Kofferpackung) Oberflächenwasser Innenhof
- Bereich Oberflächenwasser Innenhof
- Gefälle in Richtung Versickerung Oberflächenwasser
- Dachentwässerung mit Retention Faktor 2.5 (Anschluss an Kanalisation)
- Balkonentwässerung (Fallrohr) zur Versickerung über Humus

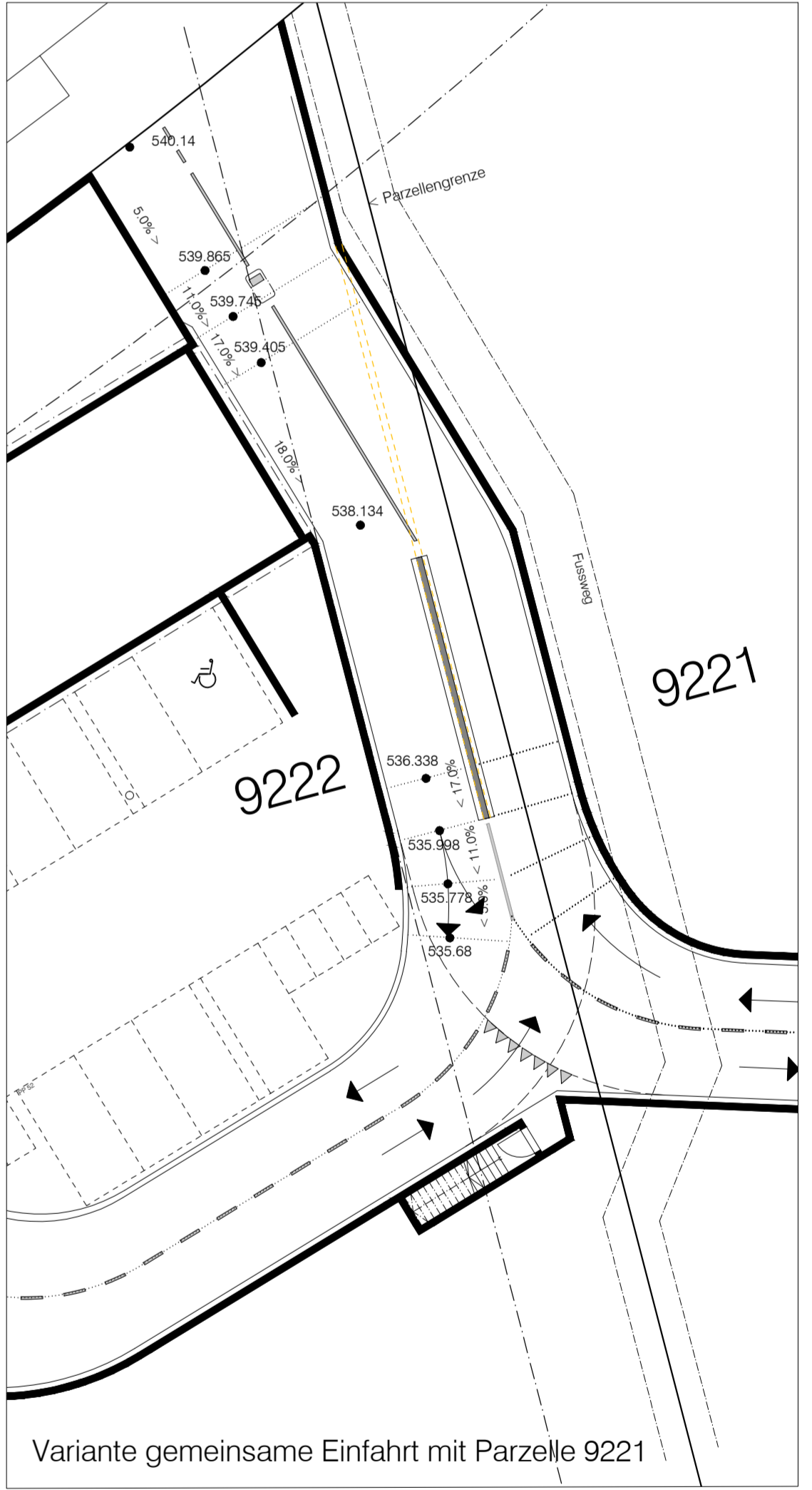
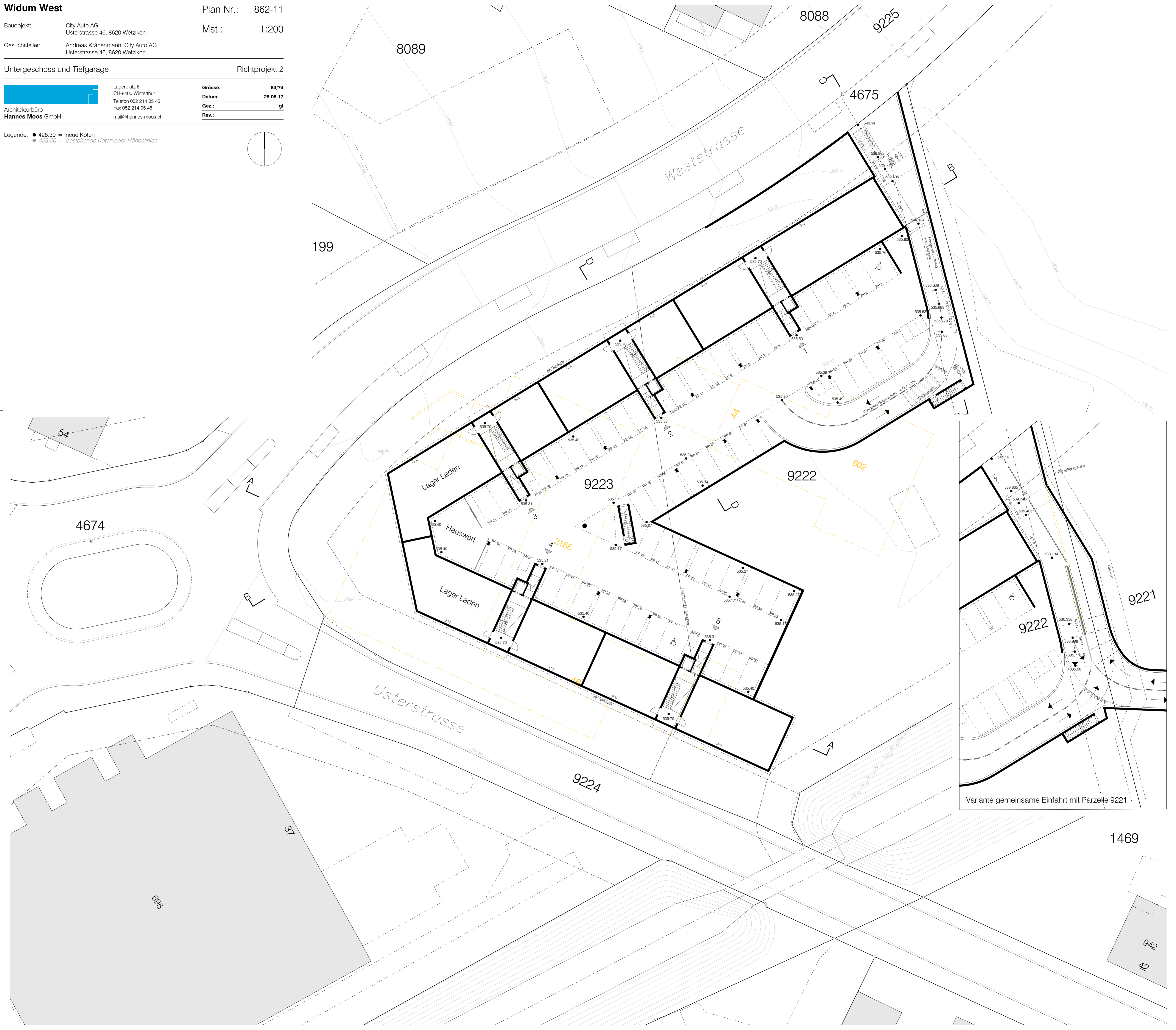
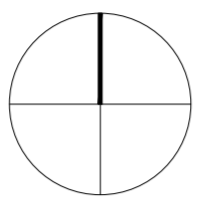
Info / Erläuterungen

- Anschluss Schmutzwasser aus Tiefgarage / UG mittels Pumpenschacht (keine Fäkalien)
- Fallstränge aus Wohngeschossen werden im UG hochliegend geführt
- Spitzenbrecheranlage und Dachwasser kann später an die in der Usterstrasse noch zu erstellende, öffentliche Regen- / Reinwasserleitung angeschlossen werden.
- Einzelne Schlammammer im Innenhof als Notüberläufe (Anschluss an Regen- / Reinwasserleitung)
- Zur Gewährleistung eines einwandfreien Durchfluss des Grundwassers werden Baugrubensohle und Hinterfüllung mit Kieskofferpackungen erstellt
- Das gesamte UG und die Tiefgarage werden als "weisse Wanne" ausgeführt.



 Architekturbüro Hannes Moos GmbH mail@hannes-moos.ch	Lagerplatz 6 CH-8400 Winterthur Telefon 052 214 05 45 Fax 052 214 05 46 mail@hannes-moos.ch	Größe: 84/74
		Datum: 25.08.17
		Gez.: gt
		Rev.:

Legende: ● 428.30 = neue Koten ● 429.20 = bestehende Koten oder Höhenlinien

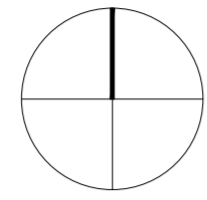


1469
942
42

Lagerplatz 6
CH-8400 Winterthur
Telefon 052 214 05 45
Fax 052 214 05 46
mail@hannes-moos.ch

Grösse: 84/74
Datum: 25.08.17
Gez.: gt
Rev.: 04.10.17

- Legende:
- 428.30 = neue Koten
 - 429.20 = bestehende Koten oder Höhenlinien
 - 429.20 = Terrainkoten relevant für Gestaltungsplan

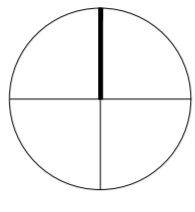




Architekturbüro
Hannes Moos GmbH

Lagerplatz 6
CH-8400 Winterthur
Telefon 052 214 05 45
Fax 052 214 05 46
mail@hannes-moos.ch

Größe: 84/74
Datum: 25.08.17
Gez.: gt
Rev.: 04.10.17

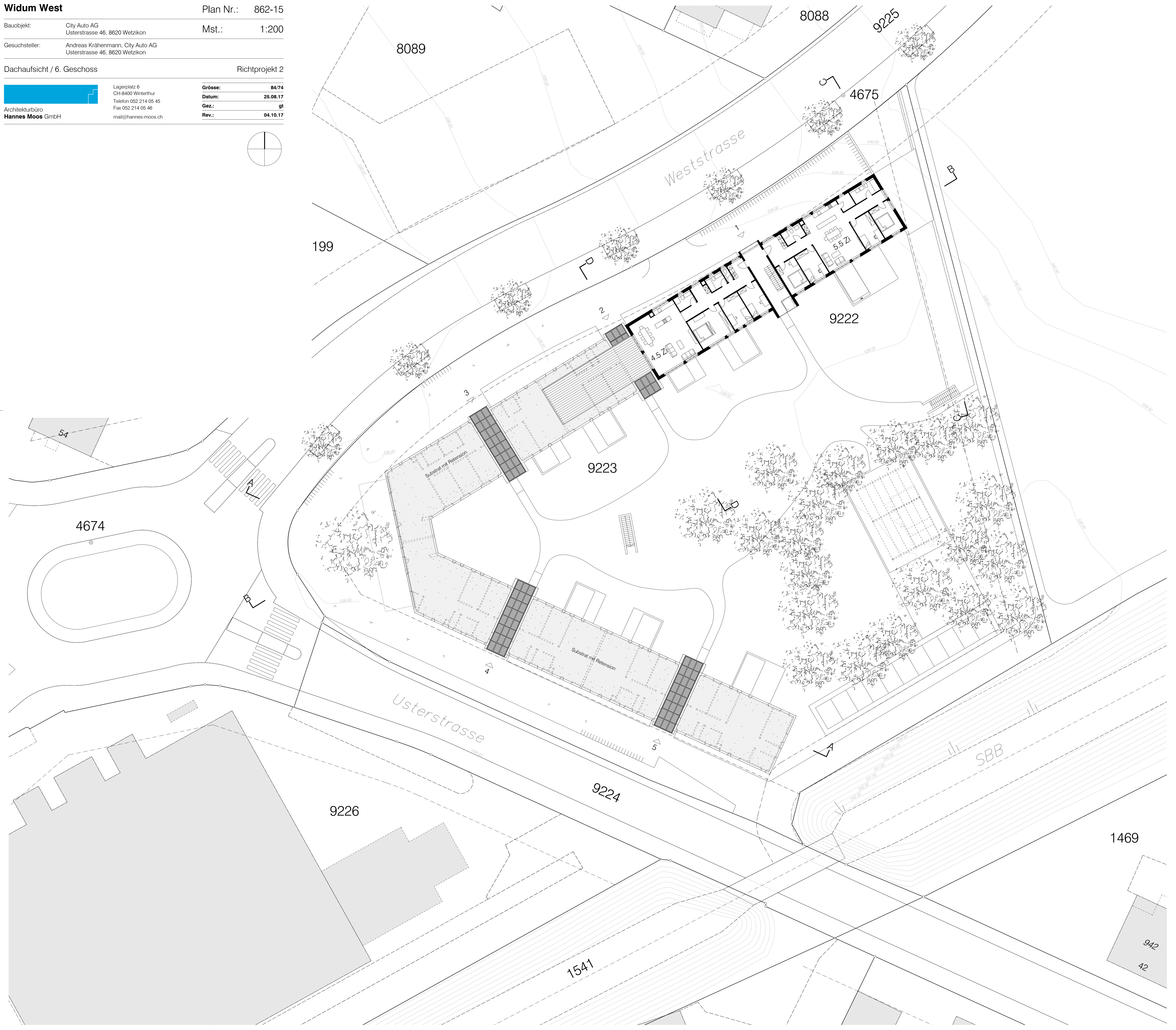
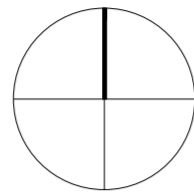




Architekturbüro
Hannes Moos GmbH

Lagerplatz 6
CH-8400 Winterthur
Telefon 052 214 05 45
Fax 052 214 05 46
mail@hannes-moos.ch

Größe: 84/74
Datum: 25.08.17
Gez.: gt
Rev.: 04.10.17



Widum West Plan Nr.: 862-14.1

Bauobjekt: City Auto AG
Usterstrasse 46, 8620 Wetzikon

Mst.: 1:200

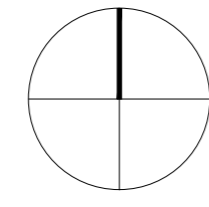
Gesuchsteller: Andreas Krähenmann, City Auto AG
Usterstrasse 46, 8620 Wetzikon

Fassaden / Schwarzplan Richtprojekt 2

Größe: 84/74
Datum: 25.08.17
Gez.: gt
Rev.: 04.10.17

Lagerplatz 6
CH-8400 Winterthur
Telefon 052 214 05 45
Fax 052 214 05 46
mail@hannes-moos.ch

Architekturbüro
Hannes Moos GmbH



Fassade Usterstrasse



Hoffassade Usterstrasse



Fassade Weststrasse



Hoffassade Weststrasse



Fassade gegen Kreisell

Südostfassade



Übersicht 1:2000

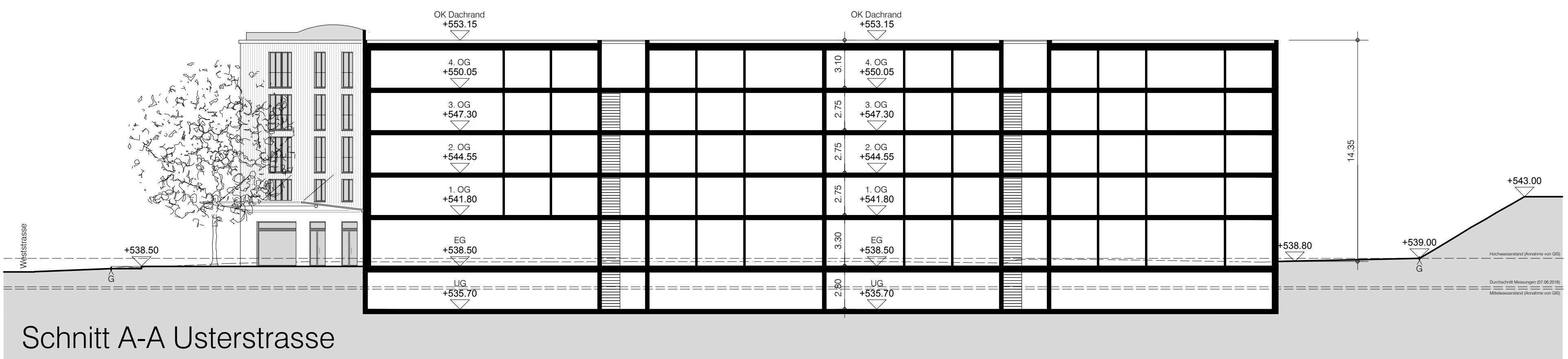
Widum West Plan Nr.: 862-14.2

Bauobjekt: City Auto AG
Usterstrasse 46, 8620 Wetzikon Mst.: 1:200

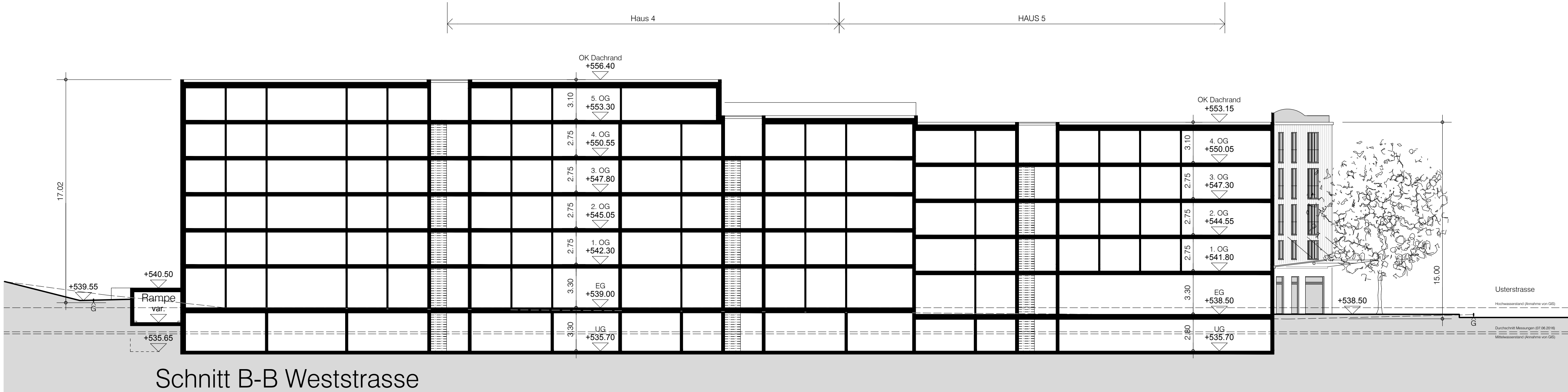
Gesuchsteller: Andreas Krähenmann, City Auto AG
Usterstrasse 46, 8620 Wetzikon

Schnitte / Luftbild Richtprojekt 2

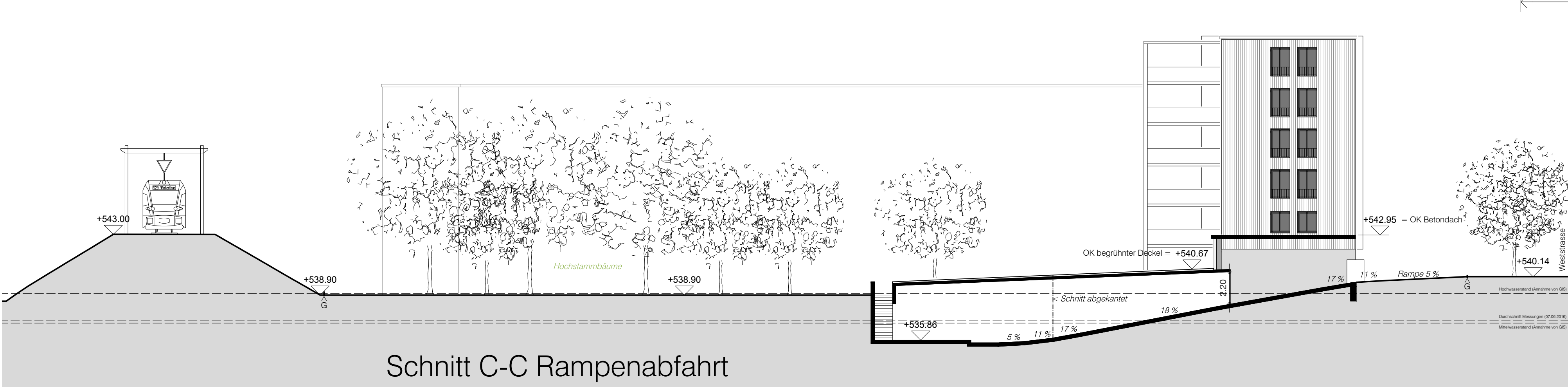
 <p>Architekturbüro Hannes Moos GmbH</p>	Lagerplatz 6 CH-8400 Winterthur Telefon 052 214 05 45 Fax 052 214 05 46 mail@hannes-moos.ch	Grösse: 85/45 Datum: 25.08.17 Gez.: gt Rev.:
---	---	---



Schnitt A-A Usterstrasse



Schnitt B-B Weststrasse



Schnitt C-C Rampenabfahrt



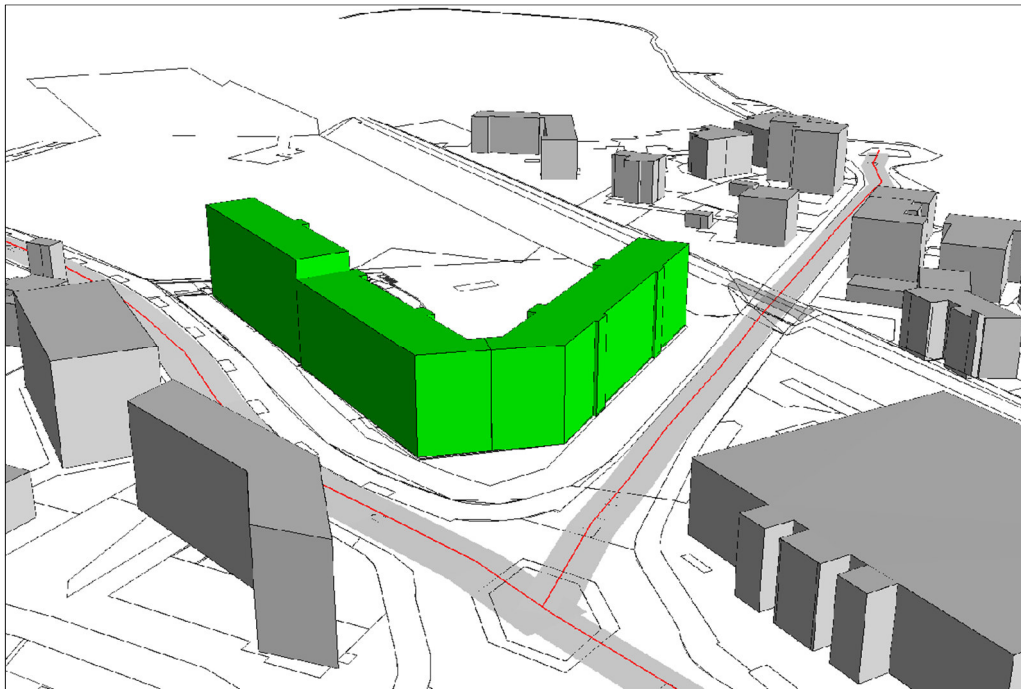
Schnitt D-D

Lärmgutachten Verkehr

gemäss Lärmschutzverordnung
für den Privaten Gestaltungsplan

Widum West

Lärmgutachten_Verkehr_2017_09_04_RA_6217



Widum West

Ort / Datum

Zürich, 04.09.2017

Objekt

6217
Widum West
Wetzikon

Bauherrschaft

City Auto AG
Usterstrasse 46
8620 Wetzikon

Architekt

Hannes Moos
Architekturbüro
Lagerplatz 6
8400 Winterthur

Beilagen

1 – 6 Lärmkarten mit Beurteilungspegel

Inhaltsverzeichnis

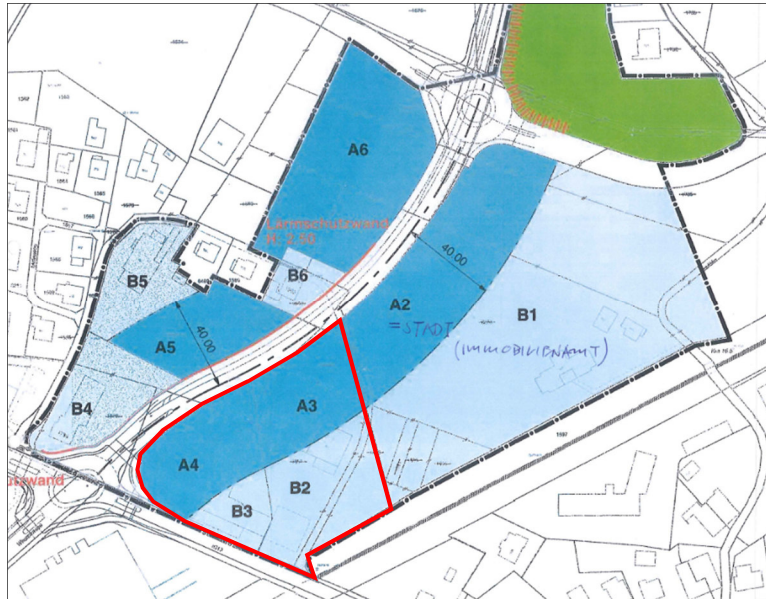
1	Aufgabe / Situation	3
2	Grundlagen	4
3	Berechnungen / Ergebnisse	5
4	Lärmschutzkonzept	7
5	Ausnahmebewilligung	9
6	Anforderung an den Schallschutz der Aussenhülle	9
7	Zusammenfassung	10

1 Aufgabe / Situation

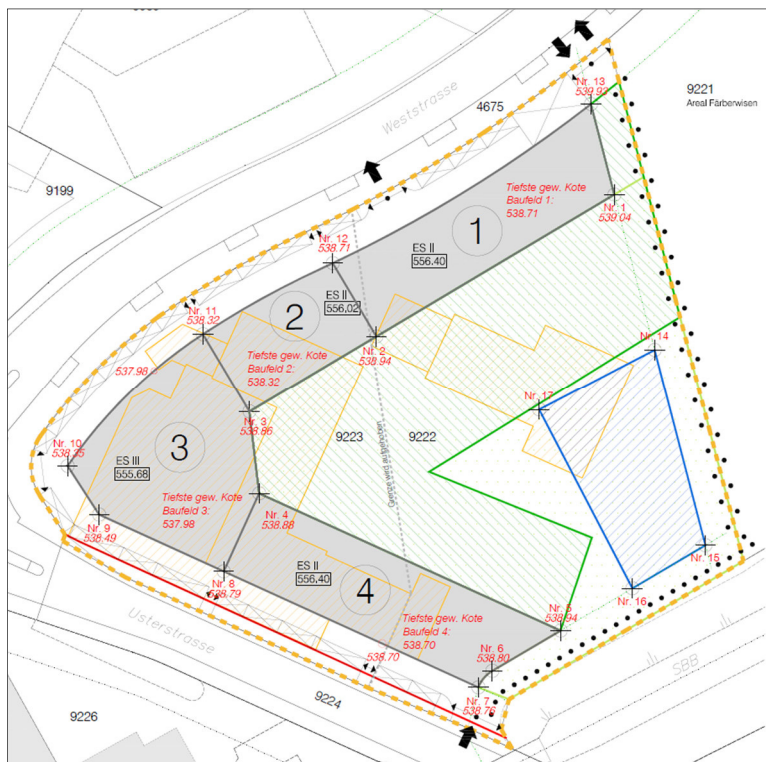
Im Privaten Gestaltungsplan Widum in Wetzikon vom Juni 2004 ist unter Punkt 4.2 festgehalten, dass für die Baufelder A2 bis A6 und B1 mit bei Neubauten lärmempfindlichen Räumen ein ergänzender Gestaltungsplan zu erstellen ist.

Der Projektperimeter „Widum West“ ist von dieser Regelung betroffen.

Das vorliegende Gutachten ist dem ergänzenden privaten Gestaltungsplan beizulegen.



Privater Gestaltungsplan „Widum“ Juni 2004; rot: Widum West



Privater Gestaltungsplan „Widum West“ 2017

Widum West

In den Baufeldern 1, 2 und 4 ist ausschliesslich Wohnen vorgesehen. Die Baufelder sollen deshalb mit der Empfindlichkeitsstufe ES II ausgewiesen werden.

Im Baufeld 3 sind im Erdgeschoss Gewerbeeinheiten vorgesehen, weshalb dieses mit der Empfindlichkeitsstufe ES III ausgewiesen werden soll.

Die relevanten Lärmimmissionen entstehen durch den Verkehr auf der Weststrasse und auf der Usterstrasse.

Durch den Verkehr auf der Bahnlinie im Südwesten entstehen keine relevanten Lärmimmissionen. Eine Berechnung wurde deshalb mit dem vorliegenden Gutachten nicht vorgenommen.

2 Grundlagen

Die folgenden Grundlagen wurden für das Gutachten verwendet:

- [1] Lärmschutzverordnung (LSV), Stand 01.08.2010
- [2] Privater Gestaltungsplan Widum, genehmigt am 15.06.2004
- [3] Pläne Richtprojekt vom 25.08.2017
- [4] Situationsplan zum privaten Gestaltungsplan „Widum West“ vom 25.08.2017
- [5] Strassenverkehrsinformationssystem des Kantons Zürich
- [6] Auskunft zum Strassenlärm durch die Fachstelle Lärmschutz des Kantons Zürich vom 11.11.2016 und 22.12.2016
- [7] Emissionsplan Eisenbahnlärm 2015 vom Bundesamt für Verkehr
- [8] Vorgaben der Fachstelle Lärmschutz (FALS) des Kantons Zürich zu Bauvorhaben
<http://www.tba.zh.ch/internet/baudirektion/tba/de/laerm/laermvorsorge/bauvorhaben.html>

2.1 Lärmschutzverordnung

Die Grenzwerte der Lärmschutzverordnung gelten für lärmempfindliche Räume. Als lärmempfindliche Räume gelten unter anderem Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küchen mit Essbereich und Räume in Betrieben, in denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten.

Gemäss dem privaten Gestaltungsplan Widum sind die Planungswerte einzuhalten. Auf die Immissionsgrenzwerte wird in der Beurteilung zusätzlich eingegangen.

ES II	Wohnen u.ä.		Räume in Betrieben
	Tag	Nacht	Tag
Planungswerte in dB(A)	55	45	60
Immissionsgrenzwerte in dB(A)	60	50	65

ES III	Wohnen u.ä.		Räume in Betrieben
	Tag	Nacht	Tag
Planungswerte in dB(A)	60	50	65
Immissionsgrenzwerte in dB(A)	65	55	70

Bewilligung in lärmbelasteten Gebieten

(USG Art. 22 und LSV Art. 31)

Gemäss USG, Art. 22, dürfen Bewilligungen für Bauten, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, unter Vorbehalt der nachstehenden Ausnahmeregelungen nur erteilt werden, wenn die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten sind.

Widum West

LSV Art. 31

1 Sind die Immissionsgrenzwerte überschritten, so dürfen Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn diese Werte eingehalten werden können:

- a. durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räumen auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes; oder
- b. durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen.

2 Können die Immissionsgrenzwerte durch Massnahmen nach Absatz 1 nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt.

2.2 Emissionen

Die Verkehrszahlen basieren auf den Angaben des Straßenverkehrsinformationssystems des Kantons Zürich [5] bzw. der Auskunft von der Lärmschutzfachstelle [6].

Folgende Lärmquellen sind massgeblich:

Strassen	L _{r,e} in dB(A)	
	Tag	Nacht
Weststrasse (Abschnitt Zürichstr. Bis Usterstr.)	77.8	68.0
Weststrasse (Abschnitt Usterstr. bis Motorenstr.)	78.2	68.8
Usterstrasse	77.8	68.8

3 Berechnungen / Ergebnisse

3.1 Handrechnung

In einem ersten Schritt wurden die Immissionen an der Fassade zur Weststrasse ohne Simulation berechnet.

L _{r,e} Tag	[dB(A)]	78.2	Erdgeschoss
L _{r,e} Nacht	[dB(A)]	68.8	
Abstand d	[m]	15.0	
Aspektwinkel	[°]	180	
Hindernis A _{bar}	[dB]	0.0	
Reflexion	[dB]	1.0	
L _r Tag	[dB(A)]	67.2	
L _r Nacht	[dB(A)]	57.8	

Die einfache Berechnung zeigt, dass an der strassenzugewandten Fassade die Planungswerte und die Immissionsgrenzwerte überschritten werden.

3.2 Berechnungen Modell

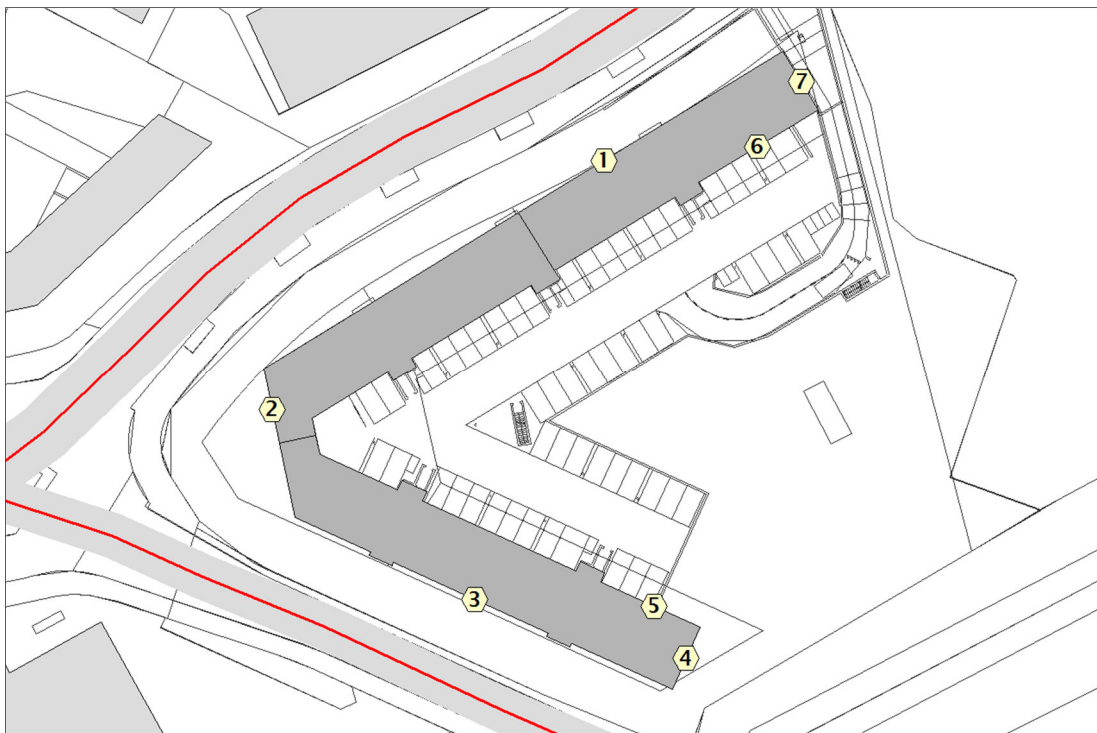
Zur detaillierten Berechnung der Beurteilungspegel an allen Fassaden wurden Simulationsberechnungen durchgeführt.

Die Berechnungen erfolgten mit dem Lärmausbreitungsmodell SoundPLAN 7.4. Das Computermodell verwendet das Rechenverfahren STL 95 für Strassenverkehr.

Im Computermodell wird mit einem dreidimensionalen Abbild von Topographie, Lärmquellen und Empfangspunkten die Schallausbreitung berechnet. Reflexionen und Beugungen werden berücksichtigt. Es wurde mit einer Reflexionstiefe von 3 gerechnet.

Die Ergebnisse sind in Form von farbigen Lärmkarten in den Beilagen 1 - 6 dargestellt.

Im Folgenden werden die Ergebnisse einzelner Punkte aufgezeigt.



IO	Planungswert L_r in dB(A)		Beurteilungspegel L_r in dB(A)		Überschreitung in dB	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
1	55	45	66	57	11	11
2	60 / 65 ¹	50	65 / 65 ¹	56	5 / - ¹	6
3	55	45	66	57	11	12
4	55	45	61	52	6	7
5	55	45	50	40	-	-
6	55	45	52	43	-	-
7	55	45	61	51	6	6

Es wird in der Tabelle jeweils der Pegel für das lauteste Geschoss aufgeführt.

¹ Wohnen / Betriebsraum (EG)

Widum West

Wohnen und Betriebsräume ES III (BF 3)

Der Planungswert für die Betriebsräume in der ES III wird um 1 dB an der Fassade zur Weststrasse und zur Usterstrasse überschritten. An der Kopffassade wird er eingehalten. Der Immissionsgrenzwert wird durchgehend eingehalten. Für Wohnen werden sowohl die Planungs- als auch die Immissionsgrenzwerte überschritten.

Wohnen ES II (BF 1, 2 und 4)

An den strassenzugewandten Fassaden werden sowohl die Planungs- als auch die Immissionsgrenzwerte der ES II für Wohnen überschritten. Durch die Stellung der Gebäude ergibt sich ein lärmberuhigter Hinterhof. An den Hoffassaden werden die Planungswerte eingehalten.

Eine Ausnahmegewilligung gemäss Absatz 2, Art. 31, LSV ist erforderlich.

4 Lärmschutzkonzept

Die Massnahmen des Lärmschutzkonzeptes sind in den erweiterten privaten Gestaltungsplan „Widum West“ aufzunehmen.

Das Konzept ist so ausgelegt, dass alle lärmempfindlichen Wohnräume lärmabgewandt gelüftet werden können.

4.1 Betriebsräume ES III (BF 3)

In Baufeld 3 sind mindestens 20 % Gewerbeeinheiten vorzusehen, z.B. Laden u.ä. Störendes Gewerbe ist nicht zulässig. Im Falle einer gewerblichen Nutzung mit lärmempfindlichen Räumen, z.B. Büros, ist eine mechanische Lüftungsanlage einzubauen oder die Räume müssen über den Hinterhof bzw. die Kopffassade belüftet werden können.

4.2 Wohnräume ES II + III (BF 1 – 4)

Alle lärmempfindlichen Wohnräume müssen über die lärmabgewandte Rückseite belüftet werden können. Die Gebäudetiefe darf maximal 14m betragen. Der folgende Grundriss zeigt eine funktionierende Planung.

Die farbliche Markierung der Räume bedeutet:

- Gelb: IGW der massgebenden ES am LF eingehalten
- Grün: IGW der massgebenden ES an allen Fenstern eingehalten



Möglicher Grundriss Riegel Weststrasse



Möglicher Grundriss Kopfbau

5 Ausnahmegewilligung

Eine Ausnahmegewilligung gemäss Absatz 2, Art. 31, LSV ist erforderlich.

Das überwiegende Interesse der Gemeinde muss beantragt werden.

Mit den o.g. Vorgaben werden die folgenden Kriterien der Beurteilungspraxis Ausnahmegewilligung des Kantons Zürich erfüllt:

- Neuer Wohnraum wird geschaffen.
- Die Gebäudeanordnung wird durch eine Riegelbebauung mit maximaler Tiefe von 14m optimiert.
- Durch die Riegelanordnung kann ein ruhiger Aussenraum geschaffen werden.
- Die Alarmwerte werden nicht überschritten.
- Alle lärmempfindlichen Räume können lärmabgewandt gelüftet werden. An den Lüftungsfenstern werden die Planungswerte der ES II eingehalten.

6 Anforderung an den Schallschutz der Aussenhülle

Auf Grund der ermittelten Lärmsituation müssen die Anforderung an den Schallschutz für die Wohnbereiche gemäss SIA 181 bzw. den Angaben der Lärmschutzfachstelle des Kantons Zürich angemessen verschärft werden. Der Schallschutznachweis ist im Rahmen der Baubewilligung zu erstellen.

Wohnen	Anforderungswert D_e	
	gering	mittel
Fassade zur Weststrasse	28	36
Fassade zur Usterstrasse	28	36
Kopffassade	27	35
Fassaden zum Hof	22	27

Büro	Anforderungswert D_e	
	gering	mittel
Fassade zur Weststrasse	28	33
Fassade zur Usterstrasse	28	33
Kopffassade	27	32
Fassaden zum Hof	22	27

Lärmempfindlichkeit

- gering: z.B. Bad, WC, Korridor
- mittel: z.B. Wohnen, Schlafen, Büro

7 Zusammenfassung

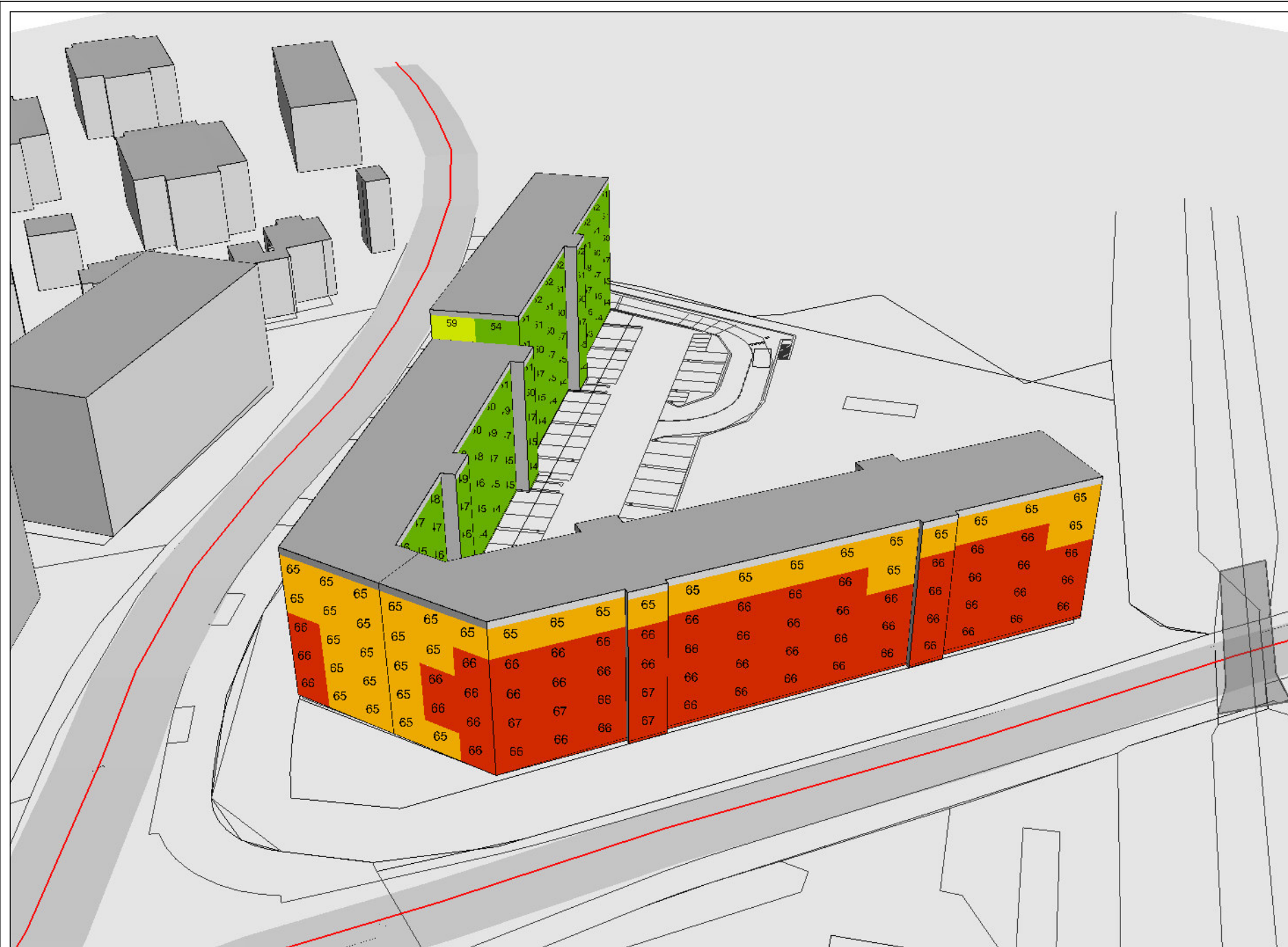
Für den ergänzenden privaten Gestaltungsplan „Widum West“ in Wetzikon ist ein Lärmgutachten zu erstellen. Die Planungswerte und die Immissionsgrenzwerte werden überschritten.

Mit der vorgesehenen Gebäudeanordnung (Riegel) sowie den Vorgaben für die Grundrissgestaltung und die Nutzung können alle lärmempfindlichen Räume lärmabgewandt gelüftet werden.

Eine Ausnahmegewilligung gemäss Absatz 2, Art. 31, LSV ist erforderlich.

BAKUS Bauphysik & Akustik GmbH

Ruth Armbruster

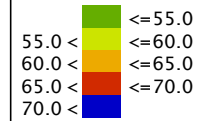


Karte 1

Beurteilungspegel Tag
für den Strassenverkehr

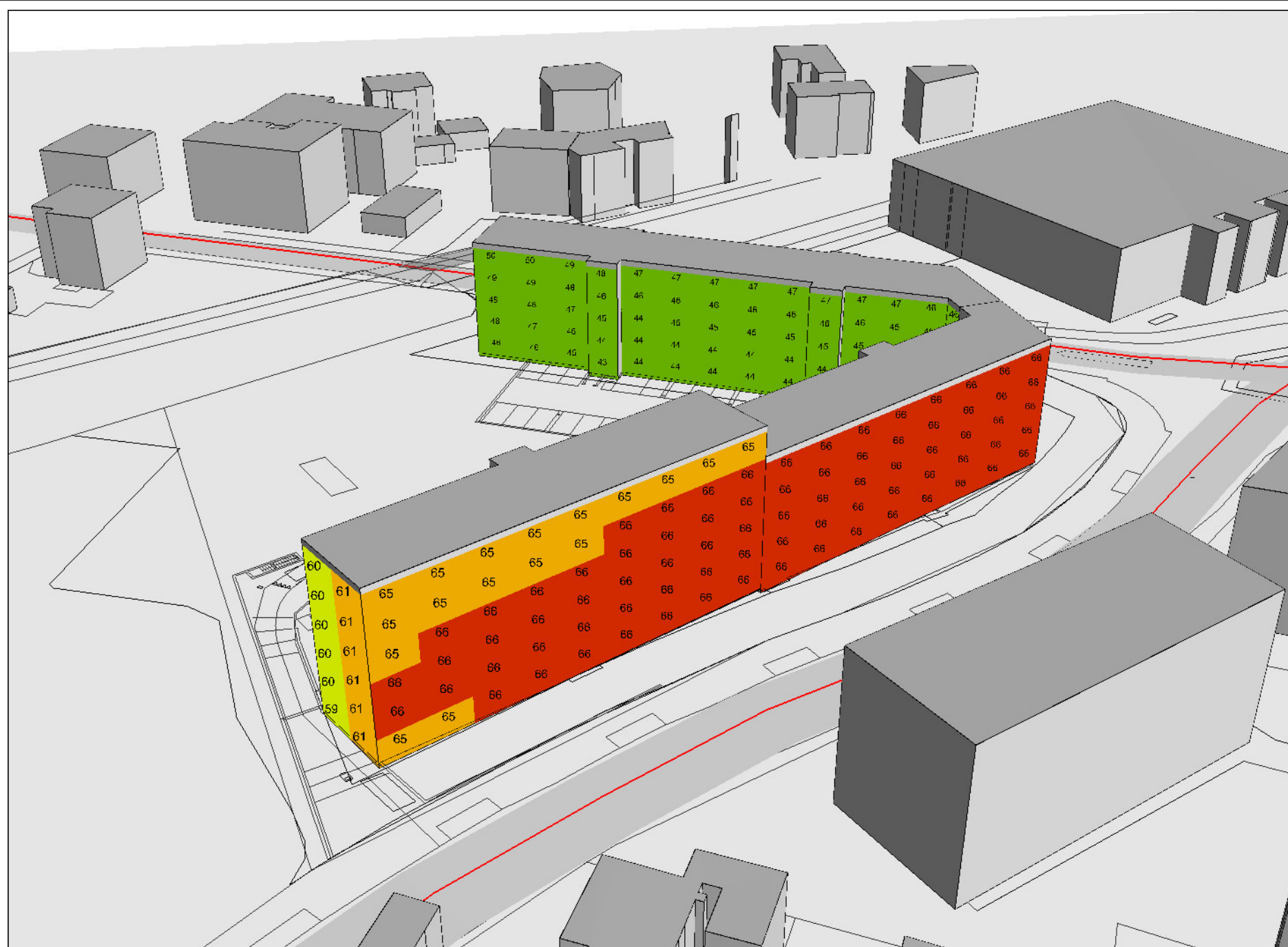
Projekt-Nr.: 6217
Gestaltungsplan Widum
Wetzikon
Stand: 05.09.2017

Pegelwerte L_r
in dB(A)



ES II Wohnen:
PW 55 dB(A)
IGW 60 dB(A)

ES III Gewerbe:
PW 65 dB(A)
IGW 70 dB(A)

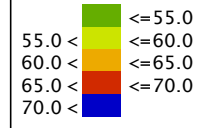


Karte 2

Beurteilungspegel Tag
für den Strassenverkehr

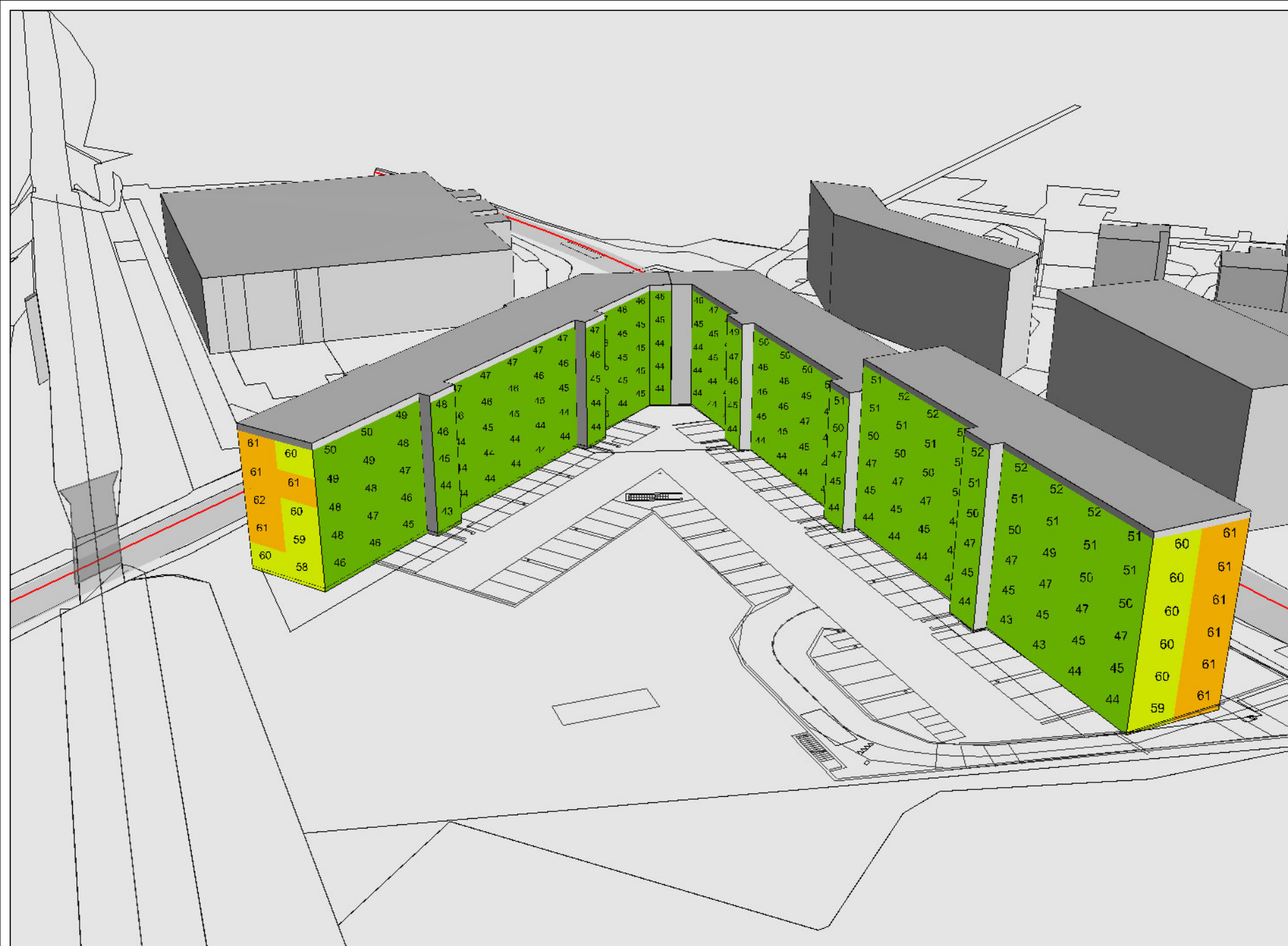
Projekt-Nr.: 6217
Gestaltungsplan Widum
Wetzikon
Stand: 05.09.2017

Pegelwerte L_r in dB(A)



ES II Wohnen:
PW 55 dB(A)
IGW 60 dB(A)

ES III Gewerbe:
PW 65 dB(A)
IGW 70 dB(A)

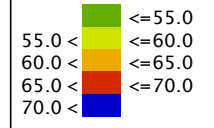


Karte 3

Beurteilungspegel Tag
für den Strassenverkehr

Projekt-Nr.: 6217
Gestaltungsplan Widum
Wetzikon
Stand: 05.09.2017

Pegelwerte L_r in dB(A)



ES II Wohnen:
PW 55 dB(A)
IGW 60 dB(A)

ES III Gewerbe:
PW 65 dB(A)
IGW 70 dB(A)



Karte 4

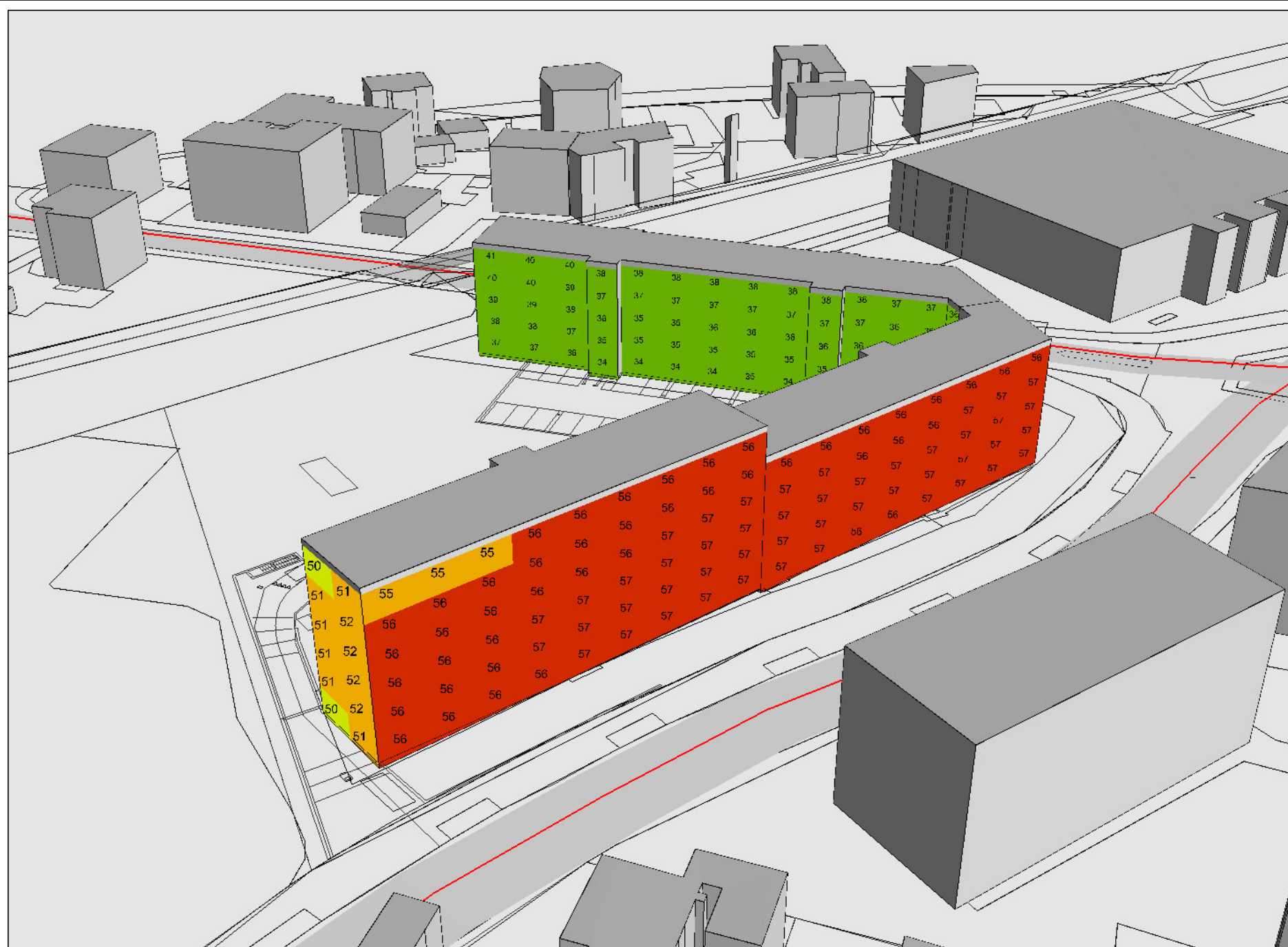
Beurteilungspegel Nacht
für den Strassenverkehr

Projekt-Nr.: 6217
Gestaltungsplan Widum
Wetzikon
Stand: 05.09.2017

Pegelwerte L_r in dB(A)

- ≤45.0
- 45.0 < ≤50.0
- 50.0 < ≤55.0
- 55.0 <

ES II Wohnen:
PW 45 dB(A)
IGW 50 dB(A)



Karte 5

Beurteilungspegel Nacht
für den Strassenverkehr

Projekt-Nr.: 6217
Gestaltungsplan Widum
Wetzikon
Stand: 05.09.2017

Pegelwerte L_r in dB(A)

- <=45.0
- 45.0 < <=50.0
- 50.0 < <=55.0
- 55.0 <

ES II Wohnen:
PW 45 dB(A)
IGW 50 dB(A)

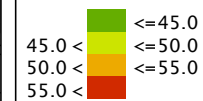


Karte 6

Beurteilungspegel Nacht
für den Strassenverkehr

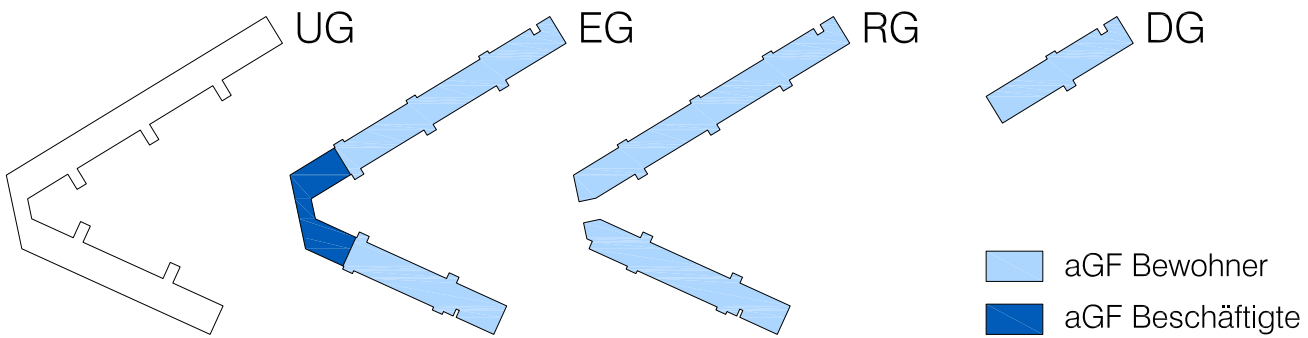
Projekt-Nr.: 6217
Gestaltungsplan Widum
Wetzikon
Stand: 05.09.2017

Pegelwerte L_r
in dB(A)



ES II Wohnen:
PW 45 dB(A)
IGW 50 dB(A)

Nachweis Parkplätze nach gültiger PPVO (1989)



anrechenbare Flächen (aGF)

Untergeschoss

aGF Bew: 0.00 m²
aGF Besch: 0.00 m²

Erdgeschoss

aGF Bew: 943.90 m²
aGF Besch: 254.50 m²

Regelgeschoss

aGF Bew: 4690.20 m²
aGF Besch: 0.00 m²

Dachgeschoss

aGF Bew: 338.40 m²
aGF Besch: 0.00 m²

Total aGF Wohnen: 5972.50 m²

Total aGF Gewerbe: 254.50 m²

Berechnungsschlüssel:	Bewohner / Beschäftigte	Besucher / Kunden
für Wohnung	1 PP / 100 m ² aber 1.5 PP / WHG	10 - 25% der Pflicht- parkplätze
für Laden (Papeterie etc)	1 PP / 60 m ²	1 PP / 60 m ²

im Reduktionsgebiet | Besucher-PP werden eingerechnet

Auswertung

Wohnen (aGF: 5972.50 m²)

Anzahl (1.5 PP/WHG): 75
Anzahl PP 50%: 37

Besucher PP

10 - 25%: 8-18
10 - 25%: 3 - 9

Gewerbe (aGF: 254.50 m²)

Anzahl PP: 3

Besucher PP: 3

Realisierbar Bewohner und Beschäftigte:

40 - 78

davon realisierbar Besucher und Kunden:

6 - 12

Fahrräder:

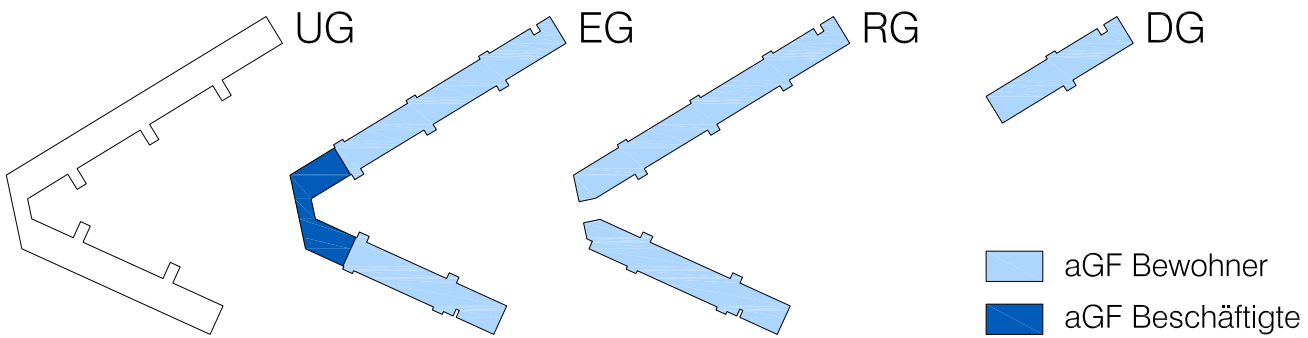
40 - 78



Architekturbüro
Hannes Moos GmbH

Lagerplatz 6
CH-8400 Winterthur
Telefon 052 214 05 45
Fax 052 214 05 46
mail@hannes-moos.ch

Nachweis Parkplätze nach kant. PPVO (PV2, 1996)



anrechenbare Flächen (aGF)

Untergeschoss

aGF Bew: 0.00 m²
 aGF Besch: 0.00 m²

Erdgeschoss

aGF Bew: 943.90 m²
 aGF Besch: 254.50 m²

Regelgeschoss

aGF Bew: 4690.20 m²
 aGF Besch: 0.00 m²

Dachgeschoss

aGF Bew: 338.40 m²
 aGF Besch: 0.00 m²

Total aGF Wohnen: 5972.50 m²

Total aGF Gewerbe: 254.50 m²

Berechnungsschlüssel:	Bewohner / Beschäftigte	Besucher / Kunden
für Wohnung	1 PP / 80 m ² PP / WHG	Bew. +10%
für Laden (Papeterie etc)	1 PP / 80 m ²	1 PP / 100 m ²

Haltestellekategorie IV | Güteklasse C (<3min) | Gemeindetyp 2

Auswertung

Wohnen (aGF: 5972.50 m²)

Anzahl PP 100%: 75
 Anzahl PP 70%: 53

Besucher PP (50 WHG)

50 - 80% 4-6 (100% = 8PP)

Gewerbe (aGF: 254.50 m²)

Anzahl PP 100%: 3
 Anzahl PP 90%: 3
 Anzahl PP 45%: 1

Besucher PP

50 - 80% 2-3

Realisierbar Bewohner und Beschäftigte:

54 - 78

Realisierbar Besucher und Kunden:

6 - 9

Fahrräder:

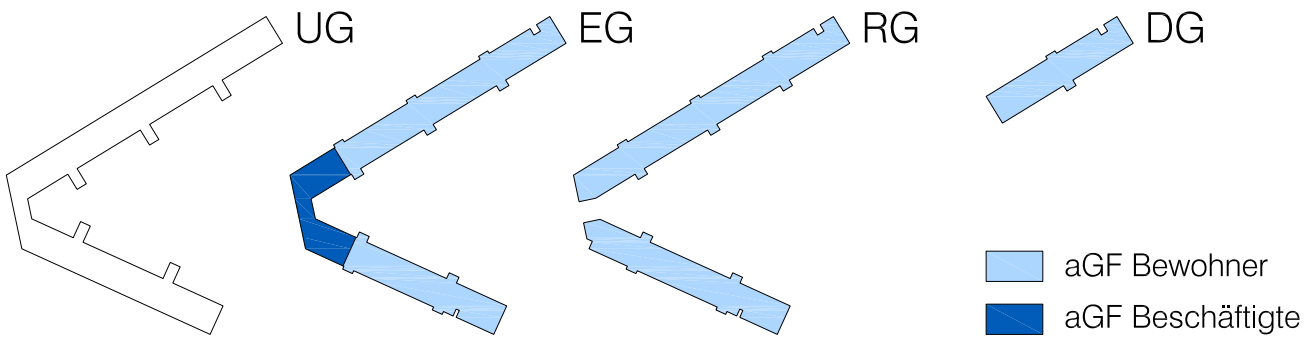
156



Architekturbüro
Hannes Moos GmbH

Lagerplatz 6
 CH-8400 Winterthur
 Telefon 052 214 05 45
 Fax 052 214 05 46
 mail@hannes-moos.ch

Nachweis Parkplätze nach neuer PPVO (in Vernehmli.)



anrechenbare Flächen (aGF)

Untergeschoss	Erdgeschoss	Regelgeschoss	Dachgeschoss
aGF Bew: 0.00 m ² aGF Besch: 0.00 m ²	aGF Bew: 943.90 m ² aGF Besch: 254.50 m ²	aGF Bew: 4690.20 m ² aGF Besch: 0.00 m ²	aGF Bew: 338.40 m ² aGF Besch: 0.00 m ²
Total aGF Wohnen: 5972.50 m ²		Total aGF Gewerbe: 254.50 m ²	

Berechnungsschlüssel:	Bewohner / Beschäftigte	Besucher / Kunden
für Wohnung	1 PP / 80 m ² 1.5 PP / WHG	1 PP / 4 WHG
für Laden (Papeterie etc)	1 PP / 60 m ²	1 PP / 60 m ²

Güteklasse C

Auswertung

Wohnen (aGF: 5972.50 m²)

Anzahl PP 100%: 75
 Anzahl PP 70%: 53
 Anzahl PP 110%: 83

Besucher PP (50 WHG)
 50 - 100%: 7-13

Gewerbe (aGF: 254.50 m²)

Anzahl PP 100%: 4
 Anzahl PP 45%: 2
 Anzahl PP 90%: 4

Besucher PP
 50 - 100%: 2-4

Realisierbar Bewohner und Beschäftigte:
 55 - 87
 Realisierbar Besucher und Kunden:
 9 - 17

Motorräder:
 6 - 10
 Fahrräder:
 96 - 156



Architekturbüro
Hannes Moos GmbH

Lagerplatz 6
 CH-8400 Winterthur
 Telefon 052 214 05 45
 Fax 052 214 05 46
 mail@hannes-moos.ch

Bauten und baurechtliche Planungen

Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

■ Privater Gestaltungsplan Widum West Inkraftsetzung

Wetzikon. Der Stadtrat hat am 22.11.2017 beschlossen:

Dem privaten Gestaltungsplan Widum West wird zugestimmt. Die Baudirektion Kanton Zürich genehmigte den Gestaltungsplan mit Verfügung Nr. 1788/17 vom 09.01.2018.

Die Entscheide wurden am 19.01.2018 im Amtsblatt und im Zürcher Oberländer publiziert. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts Kanton Zürich vom 28.02.2018 sind dagegen keine Rechtsmittel ergriffen worden.

Der Gestaltungsplan tritt somit am Tag nach dieser Publikation in Kraft.

Stadt Wetzikon
Stadtplanung

00230331