



Referenz-Nr.: ARE 18-0842

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

1/3

Privater Gestaltungsplan «Zil West» – Genehmigung

Gemeinde **Wetzikon**

Lage Betrifft den in der Bauzone liegenden Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 7941

- Massgebende
Unterlagen
- Situation Mst. 1:500 vom 16. Januar 2018
 - Bestimmungen vom 16. Januar 2018
 - Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 16. Januar 2018
 - Bericht zu den Einwendungen vom 16. Januar 2018

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Im Zonenplan ist für das Gebiet Zil eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Diese Pflicht wurde mit dem 2005 genehmigten privaten Gestaltungsplan «Zil» bereits weitgehend erfüllt. Das verbleibende, nicht vom Gestaltungsplan «Zil» betroffene Grundstück Kat.-Nr. 7941, soll baulich entwickelt werden, was einen separaten Gestaltungsplan erfordert. Der vorliegenden Planung liegt ein Richtprojekt zugrunde. Vorgesehen ist eine Bebauung in offener Bauweise mit Einfamilien- und Reiheneinfamilienhäusern, welche sich in ihrer Gestaltung und Stellung an den bestehenden Bauten des Gestaltungsplans «Zil» orientieren.

Zustimmung Der Stadtrat Wetzikon stimmte mit Beschluss vom 30. Mai 2018 dem privaten Gestaltungsplan «Zil West» zu. Mit Schreiben vom 14. Juni 2018 ersucht die Stadt Wetzikon um Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung
der Vorlage

Im Gestaltungsplan werden die Zahl, Lage und Abmessung der Bauten abschliessend festgelegt. Der Situationsplan zeigt die Baubereiche, die Zu- und Wegfahrt sowie die innere Erschliessung und den Ort der Abfallsammelstelle und legt überdies fest, dass im Baubereich C ein Sichtkorridor freizuhalten ist. Weiter wird gegenüber benachbarten Bauten im Situationsplan im südlichen Teil ein Grünstreifen markiert, in dessen Bereich eine mind. 1.0 m hohe Bepflanzung vorzusehen ist.



In den Bestimmungen zum Gestaltungsplan ist festgehalten, dass die Bestimmungen der Verordnung zum Schutz des Pfäffikerseegebiets vom 27.5.1999 einschliesslich der Festsetzung der hydrologischen Pufferzonen für das Gebiet Heidacher/Zil/Hell vom 14.9.2004 einzuhalten sind. Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Beleuchtungskonzept einzureichen. An die Gestaltung von Bauten, Anlagen und Umschwung werden hohe Anforderungen gestellt, indem eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 des Planungs- und Baugesetzes (PGB) gefordert wird.

Mit dem Gestaltungsplan wird nicht von der Regelbauweise abgewichen.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 20. April 2017 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde weitgehend entsprochen.

Beleuchtungskonzept Eine der Auflagen der Fachstelle Naturschutz des Amts für Landschaft und Natur (ALN) aus der Vorprüfung betraf die Erstellung eines Beleuchtungskonzepts zur Vermeidung schädlicher Immissionen in das Schutzgebiet. Diese Auflage wurde unter dem Titel «Ausserbeleuchtung» im Kapitel 6. «Erschliessung und Parkierung» der Bestimmungen umgesetzt. Schädliche Immissionen können jedoch auch ausgehend von Innenräumen erfolgen. Das zusammen mit dem Baugesuch einzureichenden Beleuchtungskonzept muss deshalb auch Aussagen zur Gestaltung der Innenraumbeleuchtung einschliessen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die entsprechenden Nachweise zu erbringen.

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 Genehmigungsentscheid 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 «Zil West», welchem der Stadtrat Wetzikon mit Beschluss vom 30. Mai 2018 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 720.00 (106 528/83100.40.100) und wird dem Rechnungsadressaten 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 Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu be-



zeichnen. 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 im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen

V. Mitteilung an

- Stadt Wetzikon (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Ingesa AG, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon (Katasterbearbeiterorganisation KBO)
- Fredi Hirzel, Sommerauweg 7, 8623 Wetzikon (Rechnungsadressat)

VERSENDET AM 13. SEP. 2018

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

M. Steffler



Kanton Zürich
Stadt Wetzikon

Privater Gestaltungsplan Zil West

Situation

1:500

Von den Grundeigentümern aufgestellt am 4.5.2018

Kat. Nr. 7941:
Alfred Hirzel

David Hirzel

A. Hirzel
D. Hirzel

Vom Stadtrat zugestimmt am 30. Mai 2018

Namens des Stadtrats

Der Präsident:

[Signature]

Der Schreiber:

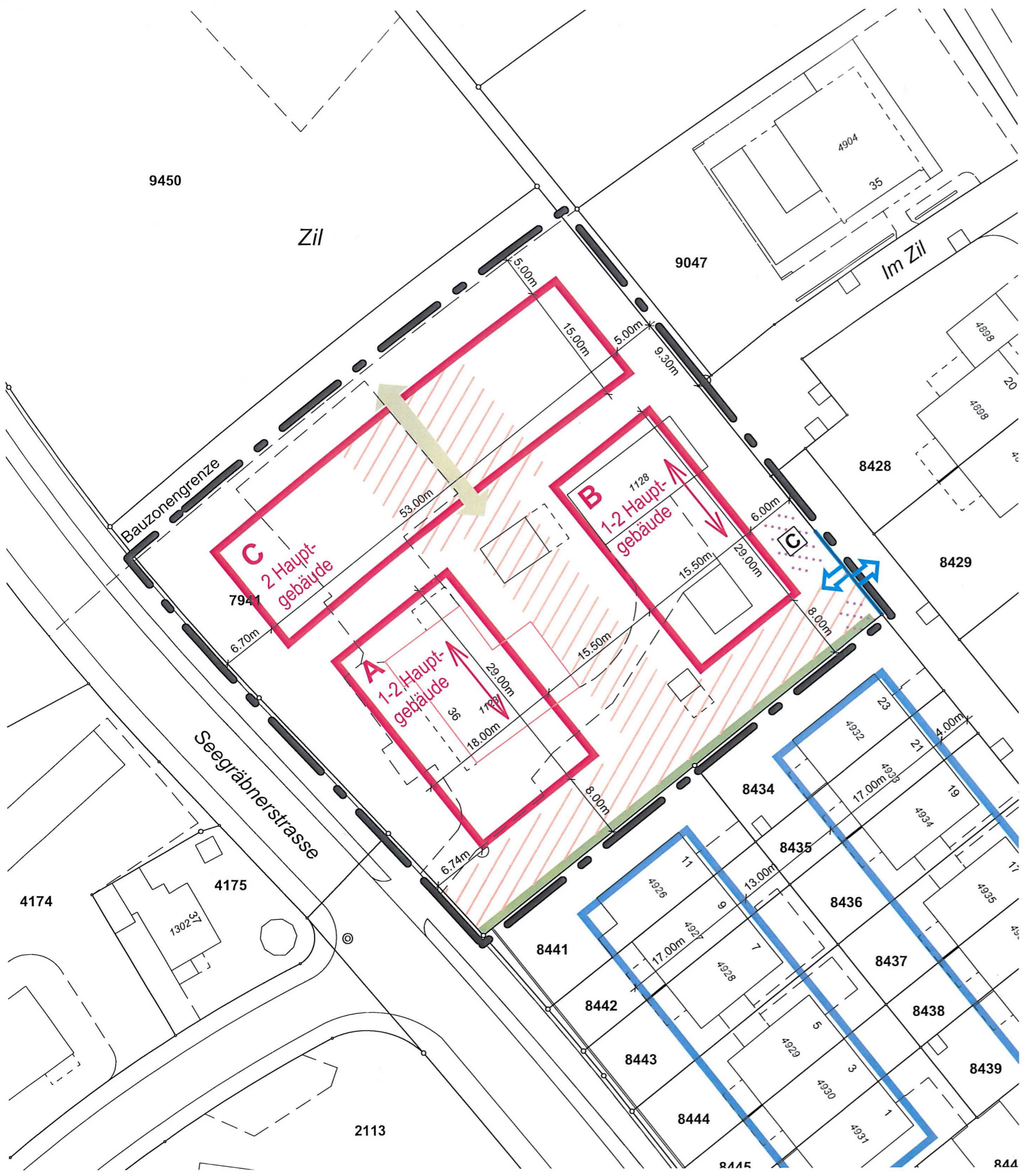
[Signature]

Von der Baudirektion genehmigt am 13. Sep. 2018









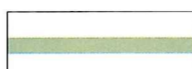
Für die Baudirektion:

M. Stettler


BDV-Nr. 0842/18

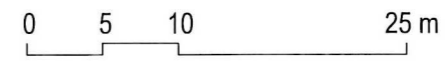
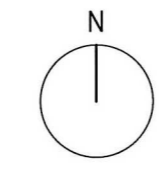


Festsetzung

-  Geltungsbereich (Ziff. 2.2)
-  Bestandesbau (Ziff. 4.1)
-  Baubereich mit Bezeichnung (Ziff. 4.2) und Hauptfirstrichtung (Ziff. 7.2)
-  Anzahl Hauptgebäude (Ziff. 4.3)
-  Sichtkorridor (Ziff. 4.6)
-  Zu- und Wegfahrt (Ziff. 6.1)
-  Interner Zufahrtsweg (Ziff. 6.2)
-  Abfallsammelstelle (Ziff. 6.6)
-  Grünstreifen (Ziff. 7.7)

Information

-  Baubereich gemäss bestehendem Gestaltungsplan Zil



Grundlagedaten:
 Amtliche Vermessung LV03: Ingsa Oberland AG vom 25.4.2016
 Richtprojekt: Konzeptwerk GmbH vom Oktober 2017

Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.



Kanton Zürich
Stadt Wetzikon

Privater Gestaltungsplan Zil West

Bestimmungen

Von den Grundeigentümern aufgestellt am 4.5.2018

Kat. Nr. 7941:
Alfred Hirzel

David Hirzel

A. Hügel
D. Mejd

Vom Stadtrat zugestimmt am

30. Mai 2018

Namens des Stadtrats

Der Präsident:

[Signature]

Der Schreiber:

[Signature]

Von der Baudirektion genehmigt am

13. Sep. 2018

Für die Baudirektion:

M. Stettler

BDV-Nr. 0842/18

1. Zweck

Ziele

Der private Gestaltungsplan Zil West bezweckt im Sinne von §§ 83ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) und von Art. 3 und Art. 6 Abs. 1 der Bau- und Zonenordnung die Sicherstellung einer ortsbaulich und landschaftlich gut gestalteten Wohnüberbauung, im Übergang zur Moorlandschaft Pfäffikersee.

2. Bestandteile und Geltungsbereich

Bestandteile

¹ Der private Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 sowie den Bestimmungen. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV ist nicht rechtsverbindlich und dient der Information.

Geltungsbereich

² Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

3. Ergänzendes Recht

Verhältnis zum übrigen Bau- recht

¹ Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, sind die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung und die Parkplatzverordnung der Stadt Wetzikon sowie das übergeordnete kantonale Recht (PBG in der Fassung bis 28.2.2017) und eidgenössische Recht massgebend.

Verordnung zum Schutz des Pfäffikerseegebietes

² Die Bestimmungen der Verordnung zum Schutz des Pfäffikerseegebietes vom 27.5.1999 einschliesslich der Festsetzung der hydrologischen Pufferzonen für das Gebiet Heida-cher/Zil/Hell vom 14.9.2004 sind einzuhalten.

4. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

Bestandesbau

¹ Der bezeichnete Bestandesbau (Assek.-Nr. 1123) darf erweitert, umgebaut und anderen Nutzungen, die in der Zone W1.3 A zulässig sind, zugeführt werden. Ein Neubau muss den nachstehenden Bestimmungen entsprechen und innerhalb des Baubereichs A angeordnet werden.

Hauptgebäude	² Neue Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche A - C erstellt werden.
Anzahl	³ Die innerhalb der Baubereiche zulässige Anzahl Hauptgebäude ist im Situationsplan festgelegt.
Bauweise	⁴ In sämtlichen Baubereichen sind für Hauptgebäude ausschliesslich Einfamilien- oder Reiheneinfamilienhäuser zulässig. Diese haben sich in ihrer Gestaltung an den bestehenden Bauten des Gestaltungsplangebiets Zil zu orientieren.
Untergeschosse	⁵ Untergeschosse sind zulässig, soweit sie mit der Verordnung zum Schutz des Pfäffikerseegebietes im Einklang stehen. Mit der Einreichung des Baugesuches ist der entsprechende Nachweis zu erbringen.
Sichtkorridor	⁶ Im Baubereich C ist ein Sichtkorridor von mindestens 12 m Breite offen zu lassen. Der Sichtkorridor ist im engeren Bereich der Planfestlegung anzuordnen und darf durch besondere Gebäude, Mauern und Einfriedungen nicht wesentlich geschmälert werden.
Besondere Gebäude	⁷ Besondere Gebäude sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Der Strassen- und Wegabstand von besonderen Gebäuden kann im Interesse einer guten Strassenraumgestaltung bis auf 3.50 m reduziert werden, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Vorplätze von Garagen müssen jedoch min. 5.50 m lang sein.
Gesamthöhe und Gebäudehöhe	⁸ Die zulässige Gebäudehöhe beträgt bei Schrägdächern oder Flachdächern mit Attikageschoss 4.8 m und bei Flachdächern ohne Attikageschoss 7.5 m. ⁹ Die zulässige Gesamthöhe beträgt bei Schrägdächern oder Flachdächern mit Attikageschoss 9.8 m und bei Flachdächern ohne Attikageschoss 7.5 m.

5. Nutzungsmass

Zulässige Baumasse Hauptgebäude

¹ Die maximal zulässige Baumasse für Hauptgebäude beträgt bei Regelbauweise 5'069 m³ und bei einer Arealüberbauung 5'829 m³. Diese zulässige Baumasse wird wie folgt auf die einzelnen Baubereiche aufgeteilt:

Baubereich	Zulässige oberirdische Baumasse für Hauptgebäude bei Regelbauweise	Zulässige oberirdische Baumasse für Hauptgebäude bei Arealüberbauung
Baubereich A	1'700 m ³	1'955 m ³
Baubereich B	1'700 m ³	1'955 m ³
Baubereich C	1'669 m ³	1'919 m ³
Total	5'069 m ³	5'829 m ³

Zulässige Baumasse bei Arealüberbauung

² Bei der Beanspruchung der zulässigen Baumasse für Hauptgebäude bei einer Arealüberbauung müssen die Anforderungen gemäss Art. 33 der Bau- und Zonenordnung erfüllt werden.

Baumassenverlagerung

³ Die für die einzelnen Baubereiche festgelegten Baumassen für Hauptgebäude dürfen in andere Baubereiche verlagert werden, sofern die Reduktion oder Erhöhung 10% nicht übersteigt und die maximal zulässige Baumasse gesamthaft nicht überschritten wird.

Zulässige Baumasse besondere Gebäude

⁴ Die maximal zulässige Baumasse für besondere Gebäude beträgt 780 m³.

6. Erschliessung und Parkierung

Zu- und Wegfahrt

¹ Die Zu- und Wegfahrt zu den Wohneinheiten hat ausschliesslich ab der Strasse „Im Zil“ innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Bereichs zu erfolgen.

Interner Zufahrtsweg

² Innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Bereichs ist ein interner Zufahrtsweg mit einer Mindestbreite von 3.50 m anzulegen, dessen genauen Lage im Baueingabeprojekt festzulegen ist.

Abstellplätze

³ Mit Ausnahme der Besucherparkfelder sind alle Autoabstellplätze zu überdecken oder in Tiefgaragen anzuordnen. Für die Bemessung der minimalen Anzahl an Abstellplätzen für Autos und Velos ist die jeweils gültige kommunale Parkplatzverordnung anzuwenden.

Aussenbeleuchtung

⁴ Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Beleuchtungskonzept für die Aussenbeleuchtung zu erstellen, mit dem sichergestellt wird, dass schädliche Immissionen in die Schutzgebietsflächen ausbleiben und lichtsensible Arten nicht durch künstliche Lichtquellen aus den Schutzgebietsflächen herausgelockt werden.

⁵ Störende Auswirkungen der Strassen- und Wegbeleuchtung sind zu vermeiden. Die Lichtquellen müssen nach unten abstrahlen und sollen möglichst wenig Streulicht werfen.

Abfallsammelstelle

⁶ Für eine rationelle Abfallbewirtschaftung ist innerhalb des im Plan bezeichneten Bereichs eine gut zugängliche Abfallsammelstelle einzurichten.

Entwässerung

⁷ Die Entwässerung hat gemäss dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Wetzikon zu erfolgen.

7. Gestaltung

Anforderungen

¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass sie dem Gebietscharakter entsprechen und eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

Dachform

² Für Hauptgebäude sind in den Baubereichen A und B nur Satteldächer zulässig. Die vorgegebenen Firstrichtungen sind einzuhalten. Untergeordnete eingeschossige Bauteile dürfen auch Flachdächer aufweisen. Im Baubereich C sind für Hauptgebäude und besondere Gebäude nur Flachdächer zulässig.

³ Sämtliche Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse, für technische Aufbauten oder für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie genutzt werden.

Besondere Gebäude

⁴ Besondere Gebäude sind nach einem einheitlichen Gestaltungskonzept zu erstellen.

Terrainveränderungen

⁵ Das Freilegen von Geschossen ist nur bis 0.70 m unterhalb des gewachsenen Bodens zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind allfällige Garagenrampen und Kellerzugänge.

Bäume

⁶ Es ist eine naturnahe Bepflanzung in gruppenweiser Anordnung mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorzusehen. Auf den Baugrundstücken sind nur kleinkronige Baumarten zulässig. Mit der Bauprojekteingabe ist ein Bepflanzungsplan einzureichen.

Grünstreifen

⁷ Innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Bereichs muss ein Grünstreifen mit einer mindestens 1.0 m hohen Bepflanzung vorgesehen werden.

8. Umwelt

Energie

¹ Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Energiekonzept einzureichen, in welchem der Nachweis erbracht wird, dass maximal 30% des zulässigen Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser mit fossiler Energie abgedeckt wird.

² Der Heizwärmebedarf darf maximal 90% des jeweils maximal zulässigen Grenzwertes gemäss den kantonalen Wärmedämmvorschriften betragen.

Lärm

³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

9. Inkrafttreten

Genehmigung Baudirektion

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



Privater Gestaltungsplan Zil West

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV



Gestaltungsplanperimeter Zil West

Inhalt		
	1. Einleitung	3
	1.1 Ausgangslage	3
	1.2 Richtprojekt	3
	2. Anforderungen und Rahmenbedingungen	7
	2.1 Ziele	7
	2.2 Übergeordnete Rahmenbedingungen	8
	2.3 Fruchtfolgefläche FFF	10
	2.4 Schadstoffbelastungen Erdreich	11
	2.7 Naturgefahren	13
	3. Erläuterungen zu den Bestimmungen	14
	3.1 Zweck	14
	3.2 Bestandteile und Geltungsbereich	14
	3.3 Ergänzendes Recht	15
	3.4 Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten	16
	3.5 Nutzungsmass	18
	3.6 Erschliessung, Parkierung und Aussenbeleuchtung	19
	3.7 Gestaltung	24
	3.8 Umwelt	25
	4. Auswirkungen	27
	4.1 Grundsatz	27
	4.2 Orts- und Landschaftsbild	27
	4.3 Umweltschutz	28
	4.4 Fazit	29
	5. Mitwirkung	30
	5.1 Vorprüfung	30
	5.2 Öffentliche Auflage	32
	5.3 Anhörung	32
	Anhang	33

Auftraggeber

Alfred und David Hirzel, Grundeigentümer

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG
Peter von Känel, Projektleiter
Christoph Bill, Sachbearbeiter

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Gestaltungsplanpflicht

Im Zonenplan ist für das Gebiet Zil eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Diese Pflicht wurde mit dem 2005 genehmigten privaten Gestaltungsplan „Zil“ weitgehend erfüllt. Somit besteht einzig noch die Gestaltungsplanpflicht für das Grundstück Kat. Nr. 7941.

Das Grundstück Kat. Nr. 7941 soll nun baulich entwickelt werden. Hierfür ist eine Entwicklungsidee in Form eines Richtprojektes und ein privater Gestaltungsplan notwendig.

GP Zil, 13.12.2004, SKW AG



Bauzone am Rande der Moorlandschaft

Die Begrenzung der Moorlandschaft ist in der kantonalen Schutzverordnung für den Pfäffikersee festgelegt. Der Perimeter wurde durch das Bundesgericht bestätigt und ist somit rechtskräftig. Ein geologisches Gutachten hat gezeigt, dass künftige Bauten entlang des Moorlandschaftsperimeters nur mit speziellen Massnahmen unterkellert werden können, damit keine Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes eintritt. Diese Massnahmen sind in den Bestimmungen zu den hydrologischen Pufferzonen festgelegt.

1.2 Richtprojekt

Richtprojekt und Nutzungsstudie, Konzeptwerk GmbH

Die Konzeptwerk GmbH, Wetzikon hat bereits eine Nutzungsstudie sowie zwei Überbauungsvarianten für den Planungssperimeter erarbeitet. Vorgesehen ist eine offene Bauweise mit Einfamilien- und Reiheneinfamilienhäusern, welche sich in ihrer Gestaltung und Stellung an die bestehenden Bauten des Gestaltungsplans Zil orientieren. Die zwei Bebauungsvarianten dienen als Grundlage für die Aufstellung des Gestaltungsplanes.

Variante 1

Die Variante 1 sieht nördlich zwei Einfamilienhäuser und südlich zwei Reiheneinfamilienhäuser mit je drei Wohneinheiten vor.

Für die Einfamilienhäuser sind analog zu den bestehenden östlich an den Gestaltungsplanperimeter angrenzenden Bauten Flachdächer vorgesehen. Somit kann ein sanfter Übergang zwischen Siedlung und Landschaft akzentuiert werden. Anhand der Stellung und Körnigkeit der EFH-Bauten kann die vorherrschende Bebauungsstruktur nördlich der Strasse „Im Zil“ weitergeführt werden.

Die Reiheneinfamilienhäuser entsprechen der Bautypologie der südlich angrenzenden Gebäude. Als Dachform sind entsprechend Satteldächer mit Nord-Süd-ausgerichteten Hauptfirstrichtungen angedacht. Somit kann eine harmonische Integration in die ortsbauliche Dachlandschaft geschaffen werden.

Situation Richtprojekt Variante 1,
Konzeptwerk GmbH vom 26.10.2017



Grundriss EG EFH / Reihen-EFH
Richtprojekt Variante 1,
Konzeptwerk GmbH vom 26.10.2017



Visualisierung ortsbaulicher Kontext
(Blick Richtung Südosten)
Richtprojekt Variante 1,
Konzeptwerk GmbH vom 26.10.2017



Visualisierung Ansicht Nordfassaden
Richtprojekt Variante 1,
Konzeptwerk GmbH vom 26.10.2017



Visualisierung Dachlandschaft
(Blick Richtung Südosten)
Richtprojekt Variante 1,
Konzeptwerk GmbH vom 26.10.2017



Variante 2

Bei der Variante 2 sind südlich anstelle der Reiheneinfamilienhäuser vier weitere Einfamilienhäuser angedacht. Die zwei nördlichen EFH-Bauten entsprechen der Variante 1. Für die vier südlichen Einfamilienhäuser sind wie bei den Reiheneinfamilienhäusern der Variante 1 ebenfalls Nord-Süd-ausgerichtete Satteldächer vorgesehen. Das Grundraster zu Lage und Stellung der Bauten bleibt gegenüber der Variante 1 unverändert.

Situation Richtprojekt Variante 2,
Konzeptwerk GmbH vom 26.10.2017



Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung erfolgt für beide Bebauungsvarianten südseitig ab der Strasse „Im Zil“ über einen internen Zufahrtsweg, welcher in einem rechten Winkel bis zu den zwei nördlichen EFH-Bauten führt und mit einem Wendepunkt für PWs ausgestattet ist.

Die Parkierung für Autos wird aus heutiger Sicht oberirdisch angeordnet. Die Abstellplätze sind entweder in einheitlich gestalteten Carports (vgl. Variante 1) oder in individuellen Garagen bei den Häusern (vgl. Variante 2) untergebracht, welche über den internen Zufahrtsweg zugänglich gemacht werden.

2. Anforderungen und Rahmenbedingungen

2.1 Ziele

- | | |
|---------------|--|
| Grundsatz | <ul style="list-style-type: none">• Der Private Gestaltungsplan soll die Voraussetzungen für ein qualitativ hochwertiges Wohnen schaffen, wobei die Anliegen des Natur- und Landschaftsschutzes zu erfüllen sind.• Der Gestaltungsplan weicht nicht von der Regelbauweise bzw. Arealüberbauung gemäss Bau- und Zonenordnung ab. |
| Erschliessung | <ul style="list-style-type: none">• Die Überbauung Zil West soll rückwärtig über die Strasse „Im Zil“ mit einem internen Erschliessungsweg erschlossen werden |
| Bebauung | <ul style="list-style-type: none">• Der Gestaltungsplan soll die Realisierung der aufgezeigten Bebauungsvarianten ermöglichen. Er soll aber auch einen angemessenen Spielraum für allfällige Projektänderungen enthalten.• Die gemäss Bau- und Zonenordnung zulässige Nutzung soll innerhalb der Baubereiche realisierbar sein, unabhängig davon, ob die geplanten Bauten diese Ausnützung ausschöpfen.• Die Bebauung soll sich gestalterisch an der vorherrschenden Bebauungsstruktur im Gestaltungsplangebiet Zil orientieren. |
| Landschaft | <ul style="list-style-type: none">• Die rechtskräftige Verordnung zum Schutz des Pfäffikerseegebietes ist in allen Teilen zu respektieren.• Eine gute landschaftliche Einordnung, namentlich bezüglich Sichtkontakt zur Moorlandschaft, soll mit gezielten Bestimmungen gewährleistet werden.• Die Zulässigkeit von Untergeschossen soll sich nach den Erkenntnissen der vorliegenden hydrologischen Untersuchungen und den Bedürfnissen des Moorschutzes richten. |

2.2 Übergeordnete Rahmenbedingungen

Kantonaler Richtplan

Gemäss kantonalem Richtplan liegt das Planungsgebiet Zil West im im Siedungsgebiet und grenzt nördlich an Landwirtschaftsgebiet. Zudem wird das Gebiet als Landschaftsschutzgebiet definiert.

Desweiteren liegt der Betrachtungsperimeter im BLN-Gebiet, Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (Bundesamt für Umwelt BAFU).

Kantonaler Richtplan (Festsetzung 18.9.2015)



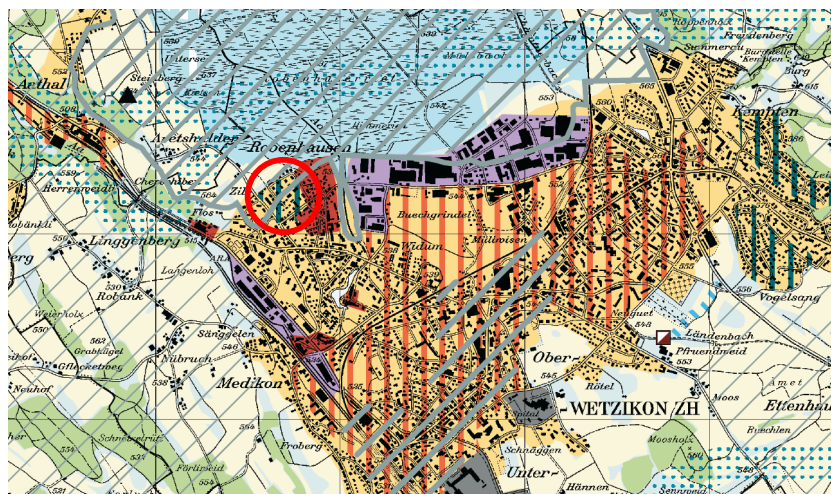
Regionaler Richtplan (Entwurf für die zweite kantonale Vorprüfung, 13.10.16)

Das Planungsgebiet ist im regionalen Richtplan als Gebiet niedriger baulicher Dichte eingetragen:

Mit der Bezeichnung „niedrige bauliche Dichte“ werden landschaftlich besonders exponierte Gebiete sowie mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ungenügend erschlossene oder erschliessbare Lagen bezeichnet, in welchen im überörtlichen Interesse von den generellen Ausnutzungsminima gemäss § 49a Abs. 1 PBG abgewichen werden soll.

Zudem ist auf der Seegräbnerstrasse ein bestehender Radweg eingetragen.

Kantonal bestimmt geplant	Regional bestimmt geplant	Siedlung
[Symbol]	[Symbol]	Siedlungsgebiet
[Symbol]	[Symbol]	Zentrumsgebiet
[Symbol]	[Symbol]	Schutzwürdiges Ortsbild
[Symbol]	[Symbol]	Gebiet zur Erhaltung der Siedlungsstruktur
[Symbol]	[Symbol]	Arbeitsplatzgebiet
[Symbol]	[Symbol]	Mischgebiet
[Symbol]	[Symbol]	Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen
[Symbol]	[Symbol]	Hohe bauliche Dichte
[Symbol]	[Symbol]	Niedrige bauliche Dichte
[Symbol]	[Symbol]	Gebiet für stark verkehrserzeugende Nutzung
[Symbol]	[Symbol]	Stand- / Durchgangplatz für Fahrende



Kommunaler Richtplan
(Festsetzung 17.12.2012)

Die Seegräbnerstrasse ist als bestehende Hauptsammelstrasse verkehrsorientiert (HSS) definiert.

Der Planungsperimeter liegt in einem Wohngebiet mit niedriger baulicher Dichte. Dies entspricht folgenden Richtwerten:

- 1 Vollgeschoss: 0.8 – 1.2 m³/m² Baumassenziffer
- 2 Vollgeschosse: 1.2 – 1.8 m³/m² Baumassenziffer

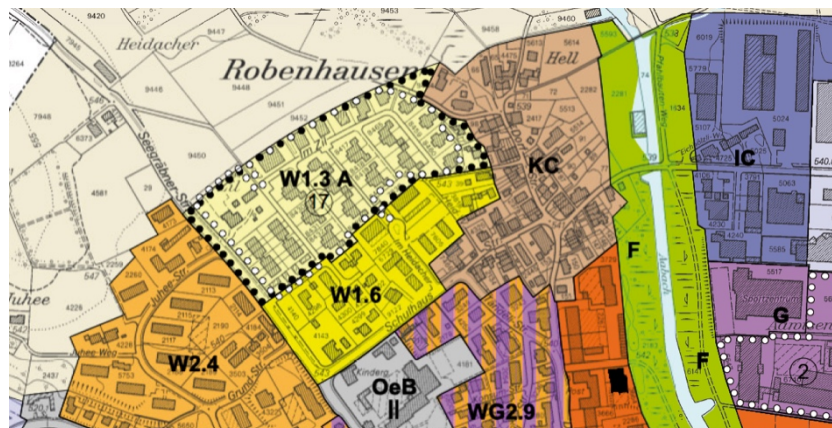
**Räumliches
Entwicklungskonzept**

Im räumlichen Entwicklungskonzept der Stadt Wetzikon wird auf S. 48 / 105 auf die Bedeutung der Verzahnung zwischen Landschaft und Siedlung und auf die Anbindung an das Riet hingewiesen.

Zonenplan

Der Planungsperimeter liegt in der Wohnzone an exponierter Lage W1.3A und ist mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

Zonenplan Stadt Wetzikon
(Festsetzung 18.12.2014)



Bau- und Zonenordnung
(Festsetzung 18.12.2014)

Bauten, Anlagen und deren Umgebung sind nach Art. 3 Abs. 3 in den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht so zu gestalten, dass eine gute städtebauliche und architektonische Gesamtwirkung erzielt wird. Dies gilt auch für die Gestaltung des öffentlich zugänglichen Raumes, von Plätzen, Parks und anderen Freiräumen. Zudem müssen sich Bauten gemäss Art. 6 Abs. 1 im Übergangsbereich zum Mooregebiet adäquat in die Landschaft einpassen.

Gemäss Art. 8 Abs. 1 gelten nach Regelbauweise folgende Grundmasse für die Wohnzone W1.3A:

BZ Hauptgebäude max.:	1.3 m ³ /m ²
BZ Besondere Gebäude max.:	0.2 m ³ /m ²
Gebäudehöhe bei Schrägdach / Flachdach mit Attika max.:	4.8 m
Gebäudehöhe bei Flachdach ohne Attika max.:	7.5 m
Gesamthöhe bei Schrägdach / Flachdach mit Attika max.:	9.8 m
Gesamthöhe bei Flachdach ohne Attika max.:	7.5 m
Gebäudelänge max.	25.0 m
Grundabstand klein min.	5.0 m
Grundabstand gross min.	8.0 m

Entwurf Energieplan

Aktuell wird für Wetzikon ein Energieplan ausgearbeitet. Der Energieplan-Entwurf schreibt für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht folgenden Zielwert vor:

- Bei Neuüberbauungen und Umstrukturierung bereits überbauter Areale höchstens 30% des zulässigen Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser fossile Energie.
- Der Heizwärmebedarf darf maximal 90% des jeweiligen maximal zulässigen Grenzwertes gemäss den kantonalen Wärmedämmvorschriften betragen.

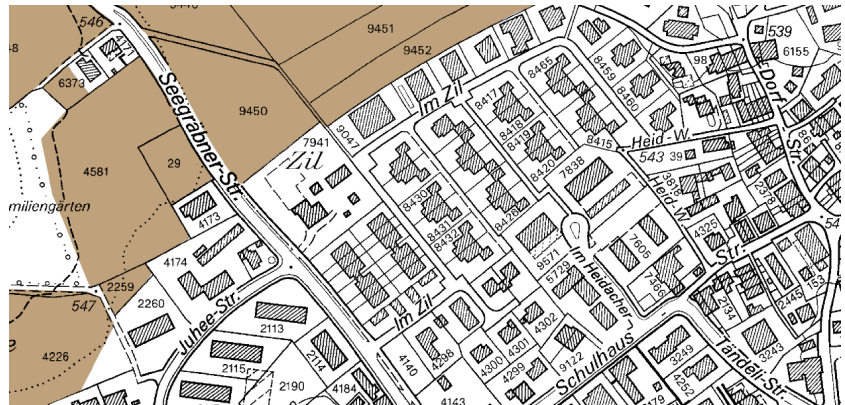
Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden diese Vorgaben verbindlich in den Bestimmungen geregelt.

2.3 Fruchfolgeflechte FFF

Nutzungsseignungsklassen 1-5

Der nördliche, ausserhalb der Bauzone und des Geltungsberichts liegende Randbereich des Grundstücks Kat. Nr. 7941 ist als Fruchfolgeflechte (Nutzungsseignungsklassen 1-5) bezeichnet.

Fruchfolgeflechte (braun)
Quelle: GIS ZH, 23.6.2016



Fazit

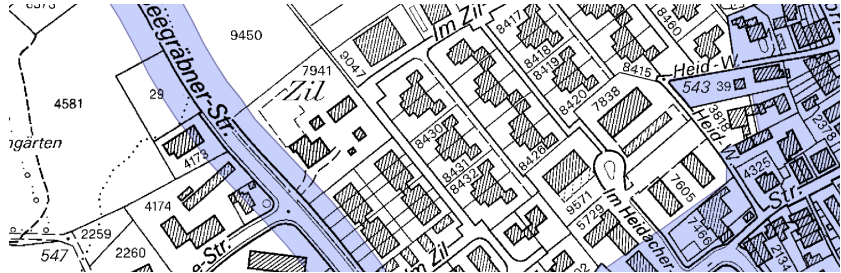
Der Gestaltungsplan respektiert diese Festlegung.

2.4 Schadstoffbelastungen Erdreich

Verfahren bei Hinweisen auf Schadstoffbelastungen des Erdreichs

Gemäss der Karte „Verfahren bei Hinweisen auf Schadstoffbelastungen des Erdreichs“ sind entlang der Seegräbnerstrasse Flächen mit Hinweisen auf Schadstoffbelastungen des Bodens über dem Richtwert gemäss Verordnung über Belastungen des Bodens eingetragen.

Hinweis auf Schadstoffbelastung (blau)
Quelle: GIS ZH, 23.6.2016



Fazit

Gegenüber der Stadt sind im Zuge des Bauprojekts allfällige Massnahmen sowie ein sachgerechter Umgang mit dem belasteten Bodenaushub nachzuweisen.

2.5 Überkommunale Natur- und Landschaftsschutzverordnungen

Verordnung zum Schutz des Pfäffikerseegebietes (Erlass 27.5.1999 / Änderung 14.9.2004)

Der Planungsperimeter liegt im Schutzverordnungsobjekt Pfäffikerseegebiet, Teil Wetzikon. Dabei ist die Verordnung zum Schutz des Pfäffikerseegebietes zu beachten. Das Gestaltungsplangebiet liegt in der Hydrologischen Umgebungsschutzzone II H2. Dabei ist Folgendes verboten:

- *grossvolumige unterirdische Bauten und Anlagen wie Tiefgaragen, sofern nicht nachgewiesen wird, dass sie in der Bauphase und im Betrieb zu keiner Beeinträchtigung der Moorhydrologie führen, insbesondere zu keinen Strömungsumlagerungen und Rückstauwirkungen*
- *der Bau von Sicker- und Drainageleitungen sowie der Betrieb von Pumpen für permanente Wasserspiegelabsenkungen*
- *das Ableiten von Niederschlagswasser; dieses ist vollumfänglich lokal zur Versickerung zu bringen*
- *das Bewässern und Entwässern sowie das Einleiten von Abwässern*
- *die Versickerung von verschmutztem Wasser*

Die Erstellung von Bauten und Anlagen bedarf einer Bewilligung der Volkswirtschaftsdirektion.

Des Weiteren liegt der Perimeter in der Weiler- und Siedlungs-

randzone VII:

- *In der Zone VII, Weiler- und Siedlungsrandzone, bedarf die Erstellung von Bauten und Anlagen einer Bewilligung der Baudirektion. Eine Bewilligung wird unter allfälligen Bedingungen erteilt, wenn sich die Bauten und Anlagen sowie deren Umgebungsgestaltung gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Die Nutzung der an die Naturschutzzone angrenzenden Flächen darf diese nicht beeinträchtigen.*
- *Auf dem Gemeindegebiet Wetzikon, im Abschnitt Aabach bis Chämtnerbach, ist entlang der Natur- und Landschaftsschutzzone bei Neu- und Umbauten einer optimalen Einbindung von Bauten in das Landschaftsbild mittels einer naturnahen Umgebungsgestaltung und gezielter Durchgrünung des Siedlungsrandes mit einheimischen, standortgerechten Bepflanzungen spezielle Beachtung zu schenken.*

Fazit

Der Gestaltungsplan respektiert diese Anforderungen.

2.6 Strassenlärm

Verkehrsbelastung Seegräberstrasse

Der durchschnittliche Tagesverkehr (DTV) für die Seegräberstrasse liegt gemäss Gesamtverkehrsmodell Kanton Zürich bei rund 2'500 Fahrzeugen mit einem Schwerverkehrsanteil von 0.9 Prozent.

Das Gestaltungsplangebiet liegt in der Wohnzone W1.3A und ist gemäss Art. 1 BZO der Empfindlichkeitsstufe II nach Lärmschutzverordnung (LSV, SR 814.41) zugewiesen. Das Gestaltungsplangebiet gilt als erschlossen. Daher sind die Immissionsgrenzwerte gemäss LSV massgeblich:

- Tag: 60 dB (A)
- Nacht: 50 dB (A)

Fazit:
Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II eingehalten

Basierend auf einer Grob-Berechnung (www.laermorama.ch), ist im westlichen Randbereich des Perimeters tagsüber im Erdgeschoss mit Lärmimmissionen von ca. 52 dB(A) und nachts mit ca. 42 dB(A) zu rechnen. Die Werte liegen somit deutlich unterhalb der Immissionsgrenzwerte der ES II.

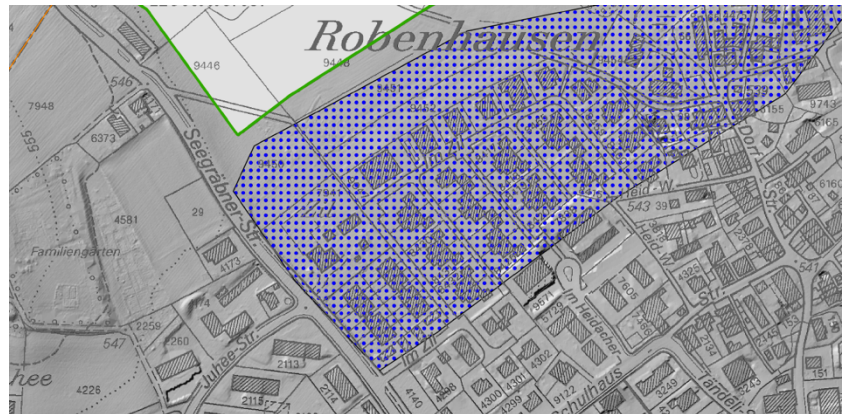
2.7 Naturgefahren

Naturgefahrenkarte

Das Gebiet Zil ist in der Naturgefahrenkarte mit der Hinweisfläche Grundwasseraufstoss bezeichnet.

Gemäss Ereigniskataster des technischen Berichts „Gefahrenkartierung Naturgefahren Greifensee“ konnten in den bezeichneten Gebieten einige Fälle von Grundwasseraufstoss verzeichnet werden. Betroffen sind hauptsächlich Untergeschosse (Tiefgaragen).

Grundwasseraufstoss (blau-punktiert)
Quelle: GIS ZH 23.6.2016



Gutachten Versickerung/Entwässerung

Über die Versickerungsmöglichkeiten von Regenwasser innerhalb des Gestaltungsplangebiets liegt ein Gutachten der Friedli Partner AG vor (siehe Anhang). Gemäss Gutachten werden bei Grundwasser-Hochständen Grundwasserspiegel auf Niveau Terrain mit Pfützenbildung in Muldenlagen (Grundwasseraufstoss) erwartet. Bei Grundwasserhochständen können die Versickerungsmöglichkeiten deshalb eingeschränkt sein. Niederschlagswasser ist gemäss den Vorgaben der Hydrologischen Umgebungsschutzzone II H2 jedoch vollumfänglich lokal zur Versickerung zu bringen.

Fazit

Im Bauprojekt sind bei Bedarf geeignete Sicherheitsmassnahmen zum Schutz vor Grundwasseraufstoss vorzunehmen. (vgl. S.23)

Die Bestimmungen in der Schutzverordnung (Hydrologischen Umgebungsschutzzone II H2) und daraus resultierende, mögliche bauliche Einschränkungen und Auflagen sind frühzeitig in der Planung zu berücksichtigen und mit einer Fachperson (Moorhydrologe) abzusprechen.

3. Erläuterungen zu den Bestimmungen

3.1 Zweck

Ziele

Der Zweckartikel knüpft an die in Art. 3 und 6 der Bau- und Zonenordnung enthaltenen Motive der Gestaltungsplanpflicht an. Es geht um die Gewährleistung einer landschaftlich guten Einordnung der Bauten und Anlagen sowie um die Schaffung eines Pufferbereiches im Übergang zwischen der Bauzone und der Moorlandschaft Pfäffikersee, welcher mit der geltenden Schutzverordnung bereits gewährleistet wird.

3.2 Bestandteile und Geltungsbereich

Rechtsverbindlichkeit

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen, welche der Genehmigung durch die Bau- und Zonenverwaltung unterliegen. Der vorliegende Bericht dient der Erläuterung und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans Zil West umfasst den in der Bauzone (Wohnzone W1.3 A) liegende Teil des Grundstück Kat. Nr. 7941 mit einer Fläche von 3'899 m². Der nördliche Streifen des Grundstück (326 m²) liegt in der Landwirtschaftszone und gehört nicht zum Geltungsbereich des Gestaltungsplans.

Das Grundstück liegt im Eigentum von Alfred Hirzel und David Hirzel.

Auf der Parzelle befinden sich ein bestehendes Bauernhaus (Assek. Nr. 1123) sowie vier Nebengebäude.

Geltungsbereich GP Zil West



3.3 Ergänzendes Recht

Zustimmung durch den
Stadtrat

Der Gestaltungsplan weicht nicht von der gültigen Bau- und Zonenordnung der Stadt Wetzikon ab. Er hält sich an die Vorgaben gemäss Art. 8 BZO, die in der vorliegenden Wohnzone W 1.3A zulässig sind. Damit sind die formellen Voraussetzungen für eine Zustimmung durch den Stadtrat erfüllt.

Schutzverordnung

Die Verordnung zum Schutz des Pfäffikerseegebietes vom 27.5.1999 samt Änderung vom 14.9.2004 wird in allen Teilen respektiert. Sachverhalte, die in dieser Verordnung geregelt sind, gelten selbstständig und werden in den Bestimmungen zum Gestaltungsplan nicht nochmals aufgeführt.

Hydrologische Pufferzonen

Der rechtskräftige Perimeter der Schutzverordnung verläuft in einem langgezogenen Bogen von Südwesten nach Nordosten quer über das Gestaltungsplangebiet. Mit der erfolgten Änderung wurde der Perimeter in Form von hydrologischen Pufferzonen ausgeweitet. Diese Zonen überlagern das Baugebiet und bezwecken die Sicherung der Naturschutzonen vor unerwünschten Einwirkungen in den Wasserhaushalt der Moore. Diesem Sachverhalt trägt der Gestaltungsplan Rechnung.

3.4 Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

Bestandesbau

Das bestehende Bauernhaus (Assek. Nr. 1123) kann bei Bedarf erweitert, umgebaut und anderen Nutzungen zugeführt werden.

Neubau

Das Bauernhaus darf rückgebaut werden. Ein Neubau hat jedoch den Bestimmungen gemäss Gestaltungsplan zu entsprechen und muss komplett innerhalb des Baubereichs A realisiert werden.

Baubereiche mit Projektierungsspielraum

Hauptgebäude sind innerhalb der Baubereiche zu erstellen. Die Lage und Abmessungen der Baubereiche orientieren sich an den Baubereichen des bestehenden Gestaltungsplans Zil.

Die Baubereiche sind mit Breiten von 15.00/15.50 m (Baubereich C/B), und 18.00 m (Baubereich A) genügend flexibel gefasst, dass beide Bebauungsvarianten der Konzeptwerk GmbH realisierbar sind. Dies ergibt einen entsprechenden Projektierungsspielraum, welcher ein Eingehen auf die absehbaren Käuferwünsche ermöglicht.

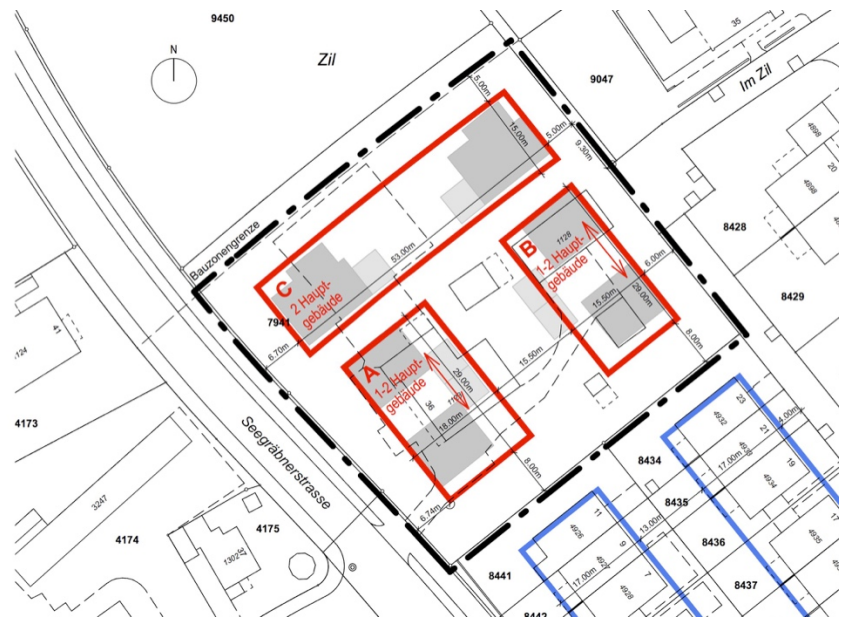
Beide Bebauungsvarianten sowie sämtliche Baubereiche halten die geforderten Grenz- und Strassenabstände gemäss Regelbauweise ein.

Nebengebäude wie beispielsweise Carports dürfen auch ausserhalb der Baubereiche angeordnet werden.

Hauptbauten gemäss Richtprojekt Variante 1 liegen innerhalb der Baubereiche



Hauptbauten gemäss Richtprojekt
Variante 2 liegen innerhalb der
Baubereiche



Flexible Anordnung der Ge-
bäudeanzahl

Die festgelegte Anzahl Hauptgebäude orientiert sich weitgehend am Bebauungskonzept und variiert zwischen eins bis zwei. Zur Sicherung des Sichtkorridors müssen im Baubereich C zwei Gebäude realisiert werden, wobei die Gebäude zeitlich unabhängig voneinander gebaut werden dürfen. Die einzelnen Gebäude können innerhalb der Baubereiche frei angeordnet werden. Mit der Festlegung der Gebäudezahl wird lediglich die Anzahl Hauptgebäude definiert. Die Anzahl realisierbarer Wohneinheiten pro Baubereich ist nicht beschränkt.

Nur Einfamilien- und Rei-
heneinfamilienhäuser
zulässig

Hauptgebäude haben sich in ihrer Gestaltung und Volumina an die bestehenden Gebäude des Gestaltungsplan Zil zu orientieren. Es sind daher ausschliesslich Einfamilien- und Reiheneinfamilienhäuser als Bauweise zulässig.

Beschränkung von Unterge-
schossen

Sämtliche Baubereiche A bis C sind von der hydrologischen Pufferzone II H2 überlagert. Untergeschosse sind nur im Rahmen der entsprechenden Schutzbestimmungen zulässig.

Durchblicke zur Moorland-
schaft

Im Baubereich C ist kein Gebäuderiegel möglich, wie dies die Form des Baubereiches vermuten lassen würde. Mit einem Sichtkorridor soll ein verzahnter Übergang von der Siedlung zur Landschaft gewährleistet werden. Der Sichtkorridor wird bewusst in der Achse zwischen den Baubereichen A und B angeordnet, womit für den Durchblick auch automatisch die Lage der bestehenden südlichen Bauten des Gestaltungsplans Zil berücksichtigt wird. Die offenzulassende Gesamtbreite des Sichtkorridors von min. 12 m ermöglicht dennoch zwei Hauptbauten im Baubereich C. Wichtig ist, dass der Durchblick für den Betrachter auf der Stichstrasse auch tatsächlich erlebbar ist. Das Durchblicksgebot gilt daher nicht nur für Hauptgebäude, sondern auch für besondere Gebäude und Mauern.

Strassenabstand von besonderen Gebäuden

Besondere Gebäude dürfen auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden. Um eine kleinräumige Erscheinung des Strassenraumes zu fördern, darf der Strassen- und Wegabstand solcher Nebengebäude auf 3.50 m reduziert werden. Dabei ist jedoch zu beachten, dass Vorplätze von Garagen gemäss § 266 PBG min. 5.50 m lang sein müssen, damit die Autos nicht in die Fahrbahn hinausragen, wenn das Garagentor geöffnet und geschlossen wird. Bei Unterständen ohne Garagentor genügt hingegen eine geringere Vorplatztiefe.

Gesamthöhe und Gebäudehöhe

Die zulässige Gesamt- und Gebäudehöhe richtet sich nach der Regelbauweise gemäss Art. 8 Ziff. 1 BZO.

3.5 Nutzungsmass

Baumassenverteilung Hauptgebäude

Das zulässige Nutzungsmass für Hauptbauten ist den Baubereichen direkt zugeordnet. Es entspricht ungefähr der im Richtprojekt vorgesehenen Baumasse.

Die massgebliche Grundfläche misst 3'899 m². Die Baumassenziffer beträgt nach Regelbauweise 1.3 m³/m². Die konsumierbare Baumasse für Hauptgebäude beträgt somit 5'069 m³. Die Baumasse wird analog zum Richtprojekt auf die drei Baubereiche aufgeteilt. Das Richtprojekt weist eine minim geringere Baumasse von rund 5'061 m³ für die Variante 1 respektive 5'063 m³ für die Variante 2 auf.

Zulässige Baumasse bei Arealüberbauung

Da das Gestaltungsplangebiet eine Arealfläche von über 3'000 m² aufweist, sind Arealüberbauungen zulässig. Werden die entsprechenden Anforderungen gemäss Art. 33 der Bau- und Zonenordnung erfüllt, darf die zulässige Baumassenziffer um 10 bis 15% erhöht werden. Dies ergibt eine maximale Baumassenziffer von 1.5 m³/m² sowie eine konsumierbare Baumasse von 5'829 m³. Vom Ausnützungsbonus mittels Arealüberbauung wird im Richtprojekt kein Gebrauch gemacht.

Baubereich	Baumasse Richtprojekt V1	Baumasse Richtprojekt V2	Baumasse zulässig (GP) Regelbauweise	Baumasse zulässig (GP) Arealüberbauung
A	1'624 m ³	1'625 m ³	1'700 m ³	1'955 m ³
B	1'624 m ³	1'625 m ³	1'700 m ³	1'955 m ³
C	1'813 m ³	1'813 m ³	1'669 m ³	1'919 m ³
Total	5'061 m³	5'063 m³	5'069 m³	5'829 m³

Baumassenverlagerungen für alle Fälle

Die festgelegten Baumassen für Hauptgebäude dürfen in andere Baubereiche verlagert werden, wenn die Reduktion oder Erhöhung 10% pro Baubereich nicht übersteigt. Diese Bestimmung ist zur Realisierung der vorliegenden Überbauungsidee erforderlich, falls im Baubereich C 1'813 m³ Baumasse realisiert werden sollen und keine Arealüberbauung vorgesehen ist. So könnten vom Baubereich A und B die dafür notwendigen 144 m³ Baumasse auf den Baubereich C transferiert werden. Auch bei allfälligen Projektänderungen könnte diese Bestimmung hilfreich sein, falls eine Neukonzeption der Überbauung mit höherer Ausnützung innerhalb der festgelegten Baubereiche angestrebt werden sollte.

Zulässige Baumasse für besondere Gebäude

Die konsumierbare Baumasse für besondere Gebäude wird auf der Basis der zulässigen Baumassenziffer von 0.2 m³/m² definiert und beträgt 780 m³. Diese Baumasse darf auch ausserhalb der Baubereiche konsumiert werden.

3.6 Erschliessung, Parkierung und Aussenbeleuchtung

Zu- und Wegfahrt zu den Wohneinheiten

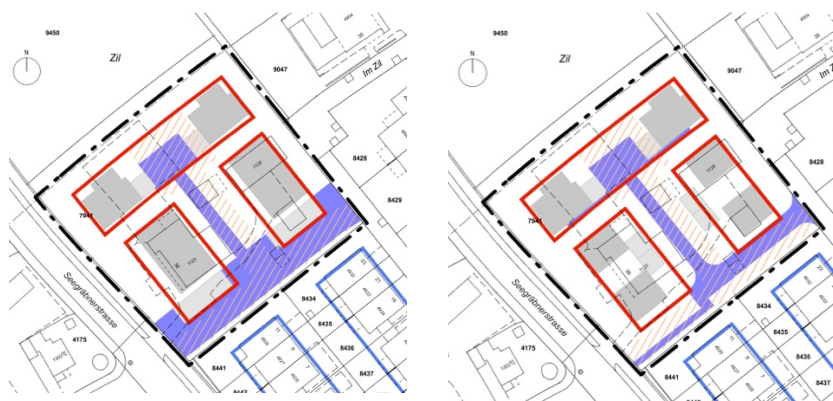
Der Zugang zu den Wohneinheiten hat ausschliesslich ab der Strasse „Im Zil“ innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Anordnungsbereichs zu erfolgen. Für die Mitbenutzung der privaten Strasse „Im Zil“ besteht zu Gunsten des Grundstückes Kat. Nr. 7941 ein Fuss- und Fahrwegrecht SP Art. 4035 vom 14.9.2005 (vgl. Anhang). Eine Erschliessung der Wohneinheiten über die Seegräbnerstrasse ist mit Motorfahrzeugen gemäss Gestaltungsplanbestimmungen nicht zulässig.

Der Langsamverkehr darf diese Verkehrsanlagen als Zugang jedoch benützen.

Interner Zufahrtsweg

Als Zugang zu den Parkieranlagen ist südlich ein interner Zufahrtsweg innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Bereichs anzuordnen. Die genaue Lage und Dimensionierung des Wegs ist im Zuge des Bauprojekts zu definieren. Die Fahrbahn muss mindestens eine Breite von 3.50 m aufweisen. Der interne Zufahrtsweg dient auch als Zugang für den Langsamverkehr und soll daher im Mischverkehr betrieben werden.

Möglicher Erschliessungsweg (blau),
Richtprojekt V1 / V2 und Anordnungsbe-
reich gemäss Gestaltungsplan
(Schraffur)



Abstellplätze

Die Besucherparkfelder können offen angelegt werden. Die übrigen Abstellplätze sind zu überdecken oder unterirdisch anzuordnen, damit die optische Belastung mit Fahrzeugen minimiert werden kann. Die Anzahl zu realisierender Parkplätze für Autos ist gemäss rechtsgültiger kommunaler Parkplatzverordnung zu bestimmen. Gemäss Verordnung über Fahrzeugabstellplätze vom 26.11.1989 sind pro Einfamilienhaus mindestens 2 Abstellplätze zu erstellen. Bei sechs Einfamilienhäusern gemäss Richtprojekt ergibt dies einen Bedarf von 12 Abstellplätzen. Da das Gestaltungsplangebiet im Reduktionsgebiet liegt, kann der Parkplatzbedarf um 50% reduziert werden.

Gemäss der neuen, noch nicht rechtskräftigen Parkplatzverordnung der Stadt Wetzikon vom 26.9.16 sind für die 6 EF-Häuser ebenfalls 12 Abstellplätze für die Bewohner notwendig. Dieser Grenzbedarf kann um max. 30% reduziert werden.

Durch den grundstücksisernen Zufahrtsweg darf der Freiraum zwischen den Baubereichen A und B nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Die Parkierung für Autos kann entweder in einheitlich gestalteten Carports im südseitigen Bereich (vgl. S.4 Richtprojekt Variante 1) oder in individuellen Garagen bei den jeweiligen EFH-Bauten (vgl. S.6 Richtprojekt Variante 2) angeordnet werden. Die unter Ziffer 7 Abs. 1 der Gestaltungsplan-Bestimmungen geforderte besonders gute Gesamtwirkung muss diesbezüglich im Rahmen des Baubewilligungsverfahren nachgewiesen werden.

Aussenbeleuchtung

Das Grundstück liegt in der hydrologischen Pufferzone 11 H2 gemäss der überkommunalen Verordnung zum Schutz des Pfäffikerseegebiets vom 27. Mai 1999 und im Nahbereich des nationalen Hoch- und Flachmoors "Robenhauserried / Pfäffikersee". Zusätzliche Beeinträchtigungen jeglicher Art von nationalen Moorbiotopen sind zu vermeiden. Im Sinne einer Pufferzone gegen weitere Gefährdungen der biotopspezifischen Pflanzen- und Tierwelt betrifft dies auch Aktivitäten ausserhalb der Moorbiotope. Lichtemissionen von künstlichen Lichtquellen können einen negativen Einfluss auf die Fauna und Flora haben. Gerade in der Nähe von Gewässern und Feuchtgebieten wird die Insektenfauna stark durch künstliche Lichtquellen beeinträchtigt. Die Beleuchtung der Gebäude muss daher so gestaltet werden, dass unnötige Lichtemissionen möglichst vermieden werden. Dies muss im Zuge des Baubewilligungsverfahrens anhand eines Beleuchtungskonzepts sichergestellt werden. Die Vorgaben nach den Vollzugsempfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen, Bundesamt für Umwelt (BAFU), 2005, respektive die Anforderungen gemäss der SIA-Norm 491 (SIA 491 :2013) zur Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen im Aussenraum sind dabei zu berücksichtigen. Im Beleuchtungskonzept müssen unter anderem folgende Punkte geregelt werden:

- Zeitliche Beschränkung Aussenbeleuchtung (z.B. durch Bewegungsmelder)
- Vermeidung von vertikalen Lichtemissionen von unten nach oben und Streulicht über die Horizontale (niedrige Anordnung der Lichtquellen)
- Ausstattung Aussenbeleuchtung mit geeigneten Reflektoren
- Verwendung von insektenfreundlichen Lichtquellen (z.B. warmweisse Lichtfarbe 3000 K)

Abfallsammelstelle

Zwecks einer rationellen Abfallbewirtschaftung ist mindestens eine Sammelstelle für den Abfall innerhalb des Gestaltungsplangebietes notwendig. Zweckmässigerweise soll dieser Standort mit Containern ausgestattet werden. Die Lage der Sammelstelle befindet sich im umliegenden Bereich der Zu- und Wegfahrt und ist im Plan festgelegt.

Die Abfallsammelstelle muss so angeordnet werden, dass die Kehrichtsammlung direkt ab der Strasse "Im Zil" erfolgen kann und keine aufwendigen Fahrmanöver für das Müllfahrzeug notwendig sind.

Gutachten Versickerung/
Entwässerung

Über die Versickerungsmöglichkeiten von Regenwasser innerhalb des Gestaltungsplangebiets liegt ein Gutachten der Friedli Partner AG vor (siehe Anhang). Gemäss Gutachten besteht der Untergrund des Planungsgebiets aus Sanden. Die Sickerleistung des Untergrunds sollte für die Erstellung von Versickerungsmulden mit Bodenpassagen und die flächenförmige Versickerung voraussichtlich ausreichen. Die Versickerung soll analog wie beim angrenzenden Quartier Zil ausgeführt werden und folgende Massnahmen beinhalten:

- Wege / Zugänge: Versickerung flächenförmig in Grünflächen
- Dachflächen, Balkonflächen: Versickerung mit Bodenpassage in Mulden oder flächenförmig
- Verkehrsflächen: Versickerung flächenförmig oder über Schulter in Grünflächen / muldenförmigen Grünstreifen mit Wachstumsschicht aus Kiessand als Sickerschicht
- Notüberlauf in Kanalisation

Der in der Regel verlangte Mindestabstand von 0.5 m zum Grundwasser kann aufgrund der hydrogeologischen Situation (Grundwasseraufstoss) nicht permanent eingehalten werden. Aus übergeordneten Gründen (Moorschutz) darf der Mindestabstand jedoch unterschritten werden. Für diesen Überlastfall resp. bei einer Überlastung infolge Starkregen sind folgende Sicherheitsmassnahmen vorzusehen:

- Gebäudeschutz: Kote EG leicht anheben (ca. 0.1 m höher als umgebendes Terrain)
- Umgebungsgestaltung mit Gefälle weg von Gebäude, Gefälle Umgebung wenn machbar nach Norden (angrenzendes Landwirtschaftsland)
- Grünstreifen neben Verkehrsflächen werden mit Notüberläufen (Einlaufschächte, gegenüber Terrain leicht erhöht, Anspringen nur bei Starkregen oder bei Überlast) versehen
- Anschluss Notüberläufe an Mischwasserkanal in Seegräberstrasse

3.7 Gestaltung

Gute Gesamtwirkung

Es ist nicht nur eine befriedigende, sondern eine besonders gute Gesamtwirkung gefordert. Dies entspricht der empfindlichen Lage am Bauzonenrand, aber auch dem Anspruch der Grundeigentümer. Die Gestaltungsqualität hat sich an derjenigen von Arealüberbauungen zu messen. Die entsprechenden Anforderungen sind in § 71 PBG umschrieben.

Dachform

Im Interesse einer homogenen Weiterführung der Bauweise des Gestaltungsplansgebiets Zil werden in den Baubereichen A und B Satteldächer vorgeschrieben. Auch die einzuhaltenden Firstrichtungen entsprechen überwiegend der baulichen Umgebung. Bei eingeschossigen Anbauten sind auch Flachdächer zulässig, die soweit als möglich extensiv zu begrünen sind. Im Baubereich C sind sowohl für Hauptgebäude als auch für besondere Gebäude nur Flachdächer zulässig. Damit wird am Siedlungsrand optisch ein sanfter und harmonischer Übergang von der freien Landschaft in das Siedlungsgebiet sichergestellt.

Besondere Gebäude

Damit bei besonderen Gebäuden, insbesondere bei Carports, kein Wildwuchs entsteht, müssen diese nach einem einheitlichen Konzept erstellt werden.

Bauten im Baubereich C

Zur Beurteilung der Gestaltung im landschaftlich besonders empfindlichen Baubereich C sind im Baubewilligungsverfahren namentlich folgende Aspekte besonders zu beachten:

- Gesamteindruck: gute Einordnung ins Landschafts- und Siedlungsbild
- Dachgestaltung: ruhige Dachlandschaft
- Fassadengestaltung: zurückhaltende Farbgebung
- Energie: gestalterische Integration von alternativen Energiesystemen
- Umgebung: Einfriedungen, Bepflanzung

Terrainveränderungen

Zur Schonung des Landschaftsbildes und des Geländes in nächster Nähe einer Moorlandschaft von nationaler Bedeutung sollen Terrainveränderungen nur sehr zurückhaltend vorgenommen werden. Deshalb sind nur Abgrabungen von 0.70 m zulässig. Mehrabgrabungen bei Garagenrampen und Kellertreppen sind zulässig.

Bäume

Innerhalb der Bebauung sollen allzu grosse Bäume vermieden werden, damit keine übermässige Beschattung entstehen kann. Daher sind nur kleinkronige Bäume zulässig.

Zur Erzielung einer optimalen Begrünung ist eine naturnahe Bepflanzung in gruppenweiser Anordnung mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorzusehen. Mit der Bauprojekteingabe ist ein Bepflanzungsplan einzureichen, aus welchem die vorgesehenen Lagen, Arten und Formen der Bepflanzung hervorgehen.

Grünstreifen

Zur optischen und lärmindämmenden Abschirmung der Zufahrt des Gestaltungsplangebiets gegenüber den Nachbargrundstücken Kat. Nrn. 8434/8441 muss entlang der Erschliessungsstrasse eine Bepflanzung vorgesehen werden.

Alternativ können anstelle einer Bepflanzung die Carports entlang der Zufahrt bis maximal auf die Grundstücksgrenze angeordnet werden. Ein entsprechendes Grenzbau- / bzw. Näherbaurecht bedingt die Zustimmung der Grundeigentümer der Nachbarparzellen sowie ein Eintrag in das Grundbuch.

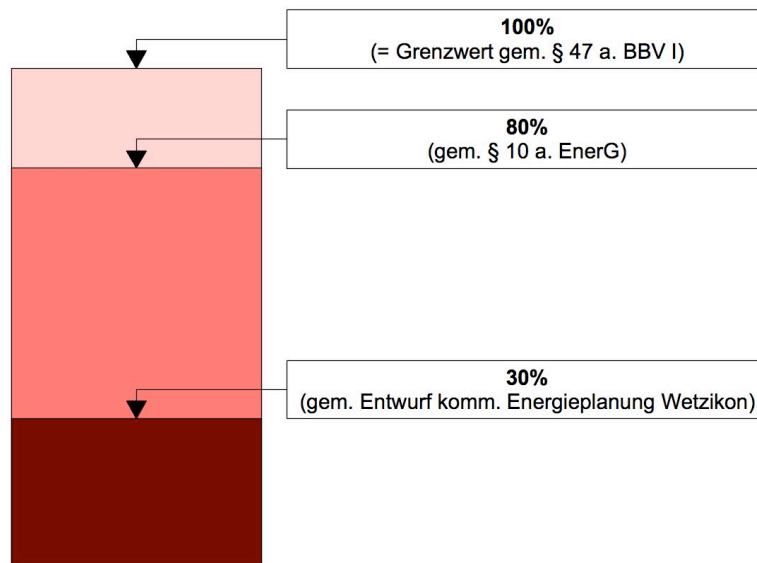
3.8 Umwelt

Energie

Gemäss Kapitel 5.3 des kommunalen Energieplans Wetzikon (Entwurf) muss im Rahmen von Gestaltungsplänen bei Neuüberbauungen ein Zielwert von maximal 30% des zulässigen Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser an fossiler Energie nachgewiesen werden. Dabei handelt es sich um eine Verschärfung von § 10 a. des kantonalen Energiegesetzes (EnerG), wonach fossile Energie im Umfang von maximal 80% zugelassen ist. Massgebend für den zulässigen Wärmebedarf ist gemäss § 47 a. BBV I der Grenzwert für den Heizwärmebedarf ($Q_{h,ii}$) zuzüglich dem Wärmebedarf für Warmwasser (Q_{WW}). Diese Werte werden in den Wärmedämmvorschriften der Bau- und Energieverwaltung des Kantons Zürich definiert.

Zudem darf der Heizwärmebedarf maximal 90% des jeweils maximal zulässigen Grenzwertes gemäss den kantonalen Wärmedämmvorschriften betragen.

Höchstanteil an nicht erneuerbaren
Energien



Lärm

Entsprechend der Wohnnutzung gilt im Gestaltungsplan dieselbe Empfindlichkeitsstufe wie in der Bau- und Zonenordnung, nämlich eine ES II. Dies bedeutet, dass die Immissionsgrenzwerte von 60 dB tags und 50 dB nachts einzuhalten sind.

4. Auswirkungen

4.1 Grundsatz

Gestaltungsplan Zil West

Der Gestaltungsplan Zil West ermöglicht

- die Sicherung einer qualitativ hochwertigen Wohnüberbauung, wobei die Anliegen des Natur- und Landschaftsschutzes erfüllt werden;
- die Sicherung einer Bebauungsstruktur, welche sich gestalterisch am vorherrschenden ortsbaulichen Kontext im Gestaltungsplangebiet Zil orientiert;
- das Entstehen attraktiver Aussenräume;
- die Sicherung einer effizienten und rationellen Verkehrerschliessung

4.2 Orts- und Landschaftsbild

Ortsbild

Anhand der im Gestaltungsplan definierten Anforderungen an die Bebauung und die Freiräume kann eine neue Wohnüberbauung geschaffen werden, welche sich gut in die gewachsene Struktur des Gestaltungsplangebiets Zil einfügt und diese zeitgemäss ergänzt. Die exponierte und sensible Lage am Siedlungsrand wird mit dem vorliegenden Gestaltungsplan respektiert. Zudem werden die Sichtbeziehungen zur Moorlandschaft gesichert. Dies wird auch mit dem zugrundegelegten Richtprojekt belegt.

Wohn- und Lebensqualität

Durch die Bestimmungen des Gestaltungsplans wird eine hochwertige Bebauung gefordert, welche entsprechend auch auf eine gute Wohn- und Lebensqualität für die Bewohner des Gestaltungsplangebiets Zil West ausgerichtet ist.

4.3 Umweltschutz

Energie

Die Auswirkungen des Gestaltungsplans auf den Energie- und Ressourcenverbrauch werden positiv gewertet. Die Vorgaben gemäss dem Entwurf des kommunalen Energieplans werden berücksichtigt.

Boden, Wasser, Gewässer

Der Gestaltungsplan baut auf den Anforderungen und Vorgaben gemäss der Verordnung zum Schutz des Pfäffikerseegebietes einschliesslich der Festsetzung der hydrologischen Pufferzone für das Gebiet Heidacher/Zil/Hell auf. Die Zulässigkeit von Untergeschossen soll sich nach den Erkenntnissen der vorliegenden hydrologischen Untersuchungen und den Bedürfnissen des Moorschutzes richten.

Im Bauprojekt sind bei Bedarf geeignete Sicherheitsmassnahmen zum Schutz vor Grundwasseraufstoss vorzunehmen. (vgl. S.23)

Die Bestimmungen in der Schutzverordnung (Hydrologischen Umgebungsschutzzone II H2) und daraus resultierende, mögliche bauliche Einschränkungen und Auflagen sind frühzeitig in der Planung zu berücksichtigen und mit einer Fachperson (Moorhydrologe) abzusprechen.

Verkehr und Lärm

Auf dem Gestaltungsplangebiet können gemäss Richtprojekt bei Regelbauweise maximal 8 Wohneinheiten realisiert werden. Der dadurch entstehende Mehrverkehr ist daher als gering einzuschätzen und kann verträglich über die verkehrsberuhigte Privatstrasse „Im Zil“ (Begegnungszone) bewältigt werden.

Mit einem untragbaren Mehrverkehr sowie einer starken Lärmenzunahme aufgrund des vorgesehenen Neubaus im Gestaltungsplanbereich ist dementsprechend nicht zu rechnen.

Ver- und Entsorgung

Die Erschliessung und Ausstattung für die Ver- und Entsorgung (Werkleitungen, Entwässerung, Wärmeversorgung, Energieversorgung usw.) besteht, sodass diesbezüglich auf weitere Bestimmungen im Gestaltungsplan verzichtet werden kann.

Einhaltung übergeordnete Vorgaben

4.4 Fazit

Der vorliegende private Gestaltungsplan Zil West entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung. Sachpläne und Konzepte des Bundes werden nicht tangiert. Die verbindlichen Vorgaben von kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplänen werden respektiert. Den besonderen Anforderungen des Umweltschutzes (USG, LRV, LSV) wird Rechnung getragen.

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG sinngemäss wie folgt erfüllt:

- Den Grundsätzen in einer "urbanen Wohnlandschaft" die Siedlung nach innen zu entwickeln, Potenziale in den überbauten Bauzonen zu aktivieren und zu erhöhen, Arbeitsplätze sowie Übergänge zur offenen Landschaft zu erhalten werden mit dem Gestaltungsplan Rechnung getragen.
- Der Gestaltungsplan trägt zur haushälterischen Nutzung des Bodens bei, indem er eine qualitätsvolle Weiterentwicklung unbebauter Siedlungsflächen in den bestehenden Siedlungsstrukturen ermöglicht. Das Gestaltungsplangebiet wird gemäss regionalem Richtplan als landschaftlich besonders exponiert definiert, wobei eine niedrige bauliche Dichte anzustreben ist. Mit den Bestimmungen zum Gestaltungsplan wird daher keine erhöhte Nutzungsdichte gegenüber der Regelbauweise ermöglicht. Stattdessen wird dem Übergang zwischen Siedlungsgebiet und der empfindlichen Naturlandschaft des Pfäffikerseegebiets besondere Beachtung geschenkt.
- Die durch den Gestaltungsplan potentiell realisierbaren Wohneinheiten können verkehrsmässig verträglich auf der bestehenden Erschliessungsstrasse "Im Zil" bewältigt werden. Verkehrsintensive Einrichtungen innerhalb des Gestaltungsplangebiets sind nicht möglich. Unzumutbare und lästige Einwirkungen auf das Wohnquartier durch den MIV sind angesichts der niedrigen Nutzungsdichte nicht zu erwarten.
- Der private Gestaltungsplan bedingt keine besondere Abstimmung über die Gemeindegrenzen hinweg, da die Inhalte keine Wirkungen entfalten, die mit den Nachbargemeinden abgestimmt werden müssten.

Die Beteiligten sind überzeugt, mit dem vorliegenden Gestaltungsplan sowohl die öffentlichen Interessen gewahrt als auch den privaten Interessen ausreichend Rechnung getragen zu haben.

5. Mitwirkung

5.1 Vorprüfung

Kantonaler Vorprüfungsbericht vom 20.4.2017

Der private Gestaltungsplan Zil West wurde dem ARE zur kantonalen Vorprüfung unterbreitet. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom 20. April 2017 Auskunft. Infolge der Überarbeitung sind mehrheitlich alle Punkte der Vorprüfung in die Vorlage eingeflossen.

Nicht berücksichtigtes Anliegen

Folgender vom ARE empfohlenen Regelung wurde nicht entsprochen:

- Zur vorsorglichen Vermeidung von Verkehrsemissionen wird empfohlen, die Fahrzeugabstellplatz-Bestimmungen (Art. 6 Gestaltungsplan) gemäss der "Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen" (Parkplatz-Wegleitung, Baudirektion Kanton Zürich, Oktober 1997) anzupassen. Bei der Festlegung des Parkplatzangebotes soll der Grad der ÖV-Erschliessung berücksichtigt und die Zahl der Abstellplätze nach oben begrenzt werden. Möglichkeiten zur Mehrfachnutzung von Parkplätzen sowie zur Gemeinschaftsnutzung von Parkierungsanlagen sind bei der Festlegung des Parkplatzangebotes zu berücksichtigen.

→ Gemäss Verordnung über Fahrzeugabstellplätze der Stadt Wetzikon sind für die 6 EF-Häuser 12 Abstellplätze für die Bewohner notwendig. Dieser Bedarf kann um 50% reduziert werden. Gemäss der neuen, noch nicht rechtskräftigen Parkplatzverordnung der Stadt Wetzikon vom 26.9.16 sind für die 6 EF-Häuser ebenfalls 12 Abstellplätze für die Bewohner notwendig. Dieser Grenzbedarf kann um max. 30% reduziert werden.

Gemäss Parkplatz-Wegleitung des Kantons sind für 6 Wohnungen mindestens 6 Parkplätze für die Bewohner erforderlich. Dieser Bedarf kann um max. 15% reduziert und um max. 10% erhöht werden. Die Beschränkung der maximalen Parkplatzzahl ist gemäss Wegleitung jedoch vor allem in Zentrums- und Mischzonen und weniger in reinen Wohnzonen nötig. In diesem Sinne sind die Anforderungen der heute rechtskräftigen Verordnung vergleichbar mit der Wegleitung. Betrachtet man zudem die eingeschränkte ÖV-Erschliessung des Gestaltungsplangebiets (Güteklassen D/E) erscheint eine zu starke Einschränkung der Anzahl an Fahrzeugabstellplätze als unzweckmässig und unangemessen.

Komunaler Vorprüfungsbericht vom 12.7.2017

Der private Gestaltungsplan Zil West wurde dem Stadtrat zur kommunalen Vorprüfung unterbreitet. Über die Haltung und die Anliegen des Stadtrats gibt der Vorprüfungsbericht vom 12. Juli 2017 Auskunft. Infolge der Überarbeitung sind alle Punkte der Vorprüfung in die Vorlage eingeflossen.

5.2 Öffentliche Auflage

Öffentliche Auflage

Die Unterlagen wurden gemäss § 7 PBG während 60 Tagen, vom 3. Februar 2017 bis zum 3. April 2017, öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Vorlage äussern und Einwendungen dagegen einreichen.

Einwendungen

Während der Auflagefrist gingen insgesamt 18 Einwendungen ein. Die planaufstellenden Grundeigentümer und die Baubehörde der Stadt Wetzikon haben sämtliche Einwendungen eingehend geprüft. Berücksichtigt wurde folgendes Anliegen:

- Zur optischen und lärmeindämmenden Abschirmung der Zufahrt des Gestaltungsplangebiets gegenüber den Nachbargrundstücken Kat. Nrn. 8434/8441 muss entlang der Erschliessungsstrasse eine Bepflanzung vorgesehen werden.

Im Bericht zu den Einwendungen begründen die Grundeigentümer die abgelehnten Anliegen.

5.3 Anhörung

Anhörung

Die Region Zürcher Oberland (RZO) sowie die Nachbargemeinden Bäretswil, Gossau, Hinwil, Pfäffikon und Seegraben wurden zur Anhörung eingeladen.

Nachbargemeinden

Der private Gestaltungsplan Zil West wurde von den Nachbargemeinden zur Kenntnis genommen. Es wurden keine Einwände vorgebracht.

RZO

Mit Schreiben vom 14. März 2017 brachte die RZO ihre Zweifel zum Ausdruck, ob mit dem Gestaltungsplan die Zielsetzungen aus der Bau- und Zonenordnung, der Schutzverordnung Pfäffikersee und die im Erläuterungsbericht zum Gestaltungsplan formulierten Ziele erreicht werden. Dies gelte laut Schreiben besonders für die verlangte gute Gestaltung des Übergangs der Siedlung zur Landschaft.

Sowohl der Stadtrat als auch der Kanton (ARE) beurteilen den Gestaltungsplan Zil West allerdings als genehmigungsfähig, weshalb auf dieses Schreiben nicht weiter eingetreten wird.

Anhang

Grunddienstbarkeit SP Art. 4035, Fuss- und Fahrwegrecht

Gutachten Versickerung/Entwässerung

Grunddienstbarkeit

Fuss- und Fahrwegrecht

zugunsten

Wetzikon

Kataster 7941

Blatt 4947

zulasten

Wetzikon

Kataster 8464

Blatt 10224

Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstückes duldet das Begehen und Befahren seiner Zufahrt von und nach der Seegräbnerstrasse durch die jeweiligen Eigentümer des berechtigten Grundstückes.

An den betrieblichen (Reinigung, Schneeräumung) und baulichen Unterhalt (Erneuerung, etc.) dieser Zufahrt hat der Berechtigte im Verhältnis der Mitbenützung beizutragen.

Wetzikon, 14.09.2005

Beleg Wetzikon 2005 Nr. 754

coll. ...

Nansenstrasse 5
CH-8050 Zürich
Tel +41 44 315 10 10
Fax +41 44 315 10 11
www.friedlipartner.ch
info@friedlipartner.ch

Zürich, 1. November 2017 / OFF17.641.1 / rem (wb)

AKTENNOTIZ

Privater Gestaltungsplan Zil West, 8620 Wetzikon

Versickerung / Entwässerung

Ausgangslage Für die Parzelle Kat. Nr. 7941 an der Seegräbnerstrasse in Wetzikon wird ein privater Gestaltungsplan (Zil West) ausgearbeitet. Dazu sind die Versickerungsmöglichkeiten und die Entwässerung (Meteorwasser) zu beurteilen.

Objektdaten

Auftraggeber	Konzeptwerk GmbH, Wetzikon
Objektbezeichnung	Privater Gestaltungsplan Zil West, Wetzikon
Gewässerschutzbereich	ÜB

Moorschutz Das Projektgebiet liegt in der Hydrologischen Umgebungsschutzzone II H2. Unter anderen Auflagen ist betreffend Versickerung folgender Punkt zu beachten:

- Das Ableiten von Niederschlagswasser ist verboten. Dieses ist vollumfänglich lokal zur Versickerung zu bringen.

Auf weitere Auflagen wird im erläuternden Bericht zum Privaten Gestaltungsplan Zil West verwiesen.

Versickerung Im Projektgebiet ist gemäss Gefahrenkarte mit hohen Grundwasserständen zu rechnen (Gebiet mit Grundwasseraufstoss). Der Untergrund besteht gemäss früheren Bauprojekten in der näheren Umgebung aus Sanden. Diese werden als eingeschränkt sickerfähig eingestuft (Sickerleistung gleich hoch oder höher wie humoser Boden, ca. 1 – 3 l/min pro m²). Die Sickerleistung ist voraussichtlich ausreichend für die Erstellung von Versickerungsmulden mit Bodenpassage und die flächenförmige Versickerung.

Versickerungskonzept Die Versickerung soll analog wie beim angrenzenden Quartier Zil ausgeführt werden (mündl. Rücksprache mit Moorhydrologe, R. Haab, Naturplan, Uster):

- Wege / Zugänge: Versickerung flächenförmig in Grünflächen
- Dachflächen, Balkonflächen: Versickerung mit Bodenpassage in Mulden oder flächenförmig

- Verkehrsflächen: Versickerung flächenförmig oder über Schulter in Grünflächen / muldenförmigen Grünstreifen (vgl. Skizze) mit Wachstumsschicht aus Kiessand als Sickerschicht
- Notüberlauf in Kanalisation (vgl. folgender Abschnitt)

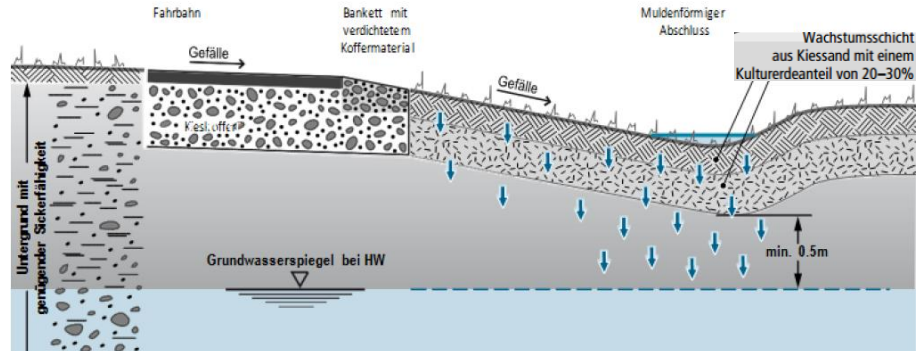


Abbildung 1: Versickerung über Schulter für Verkehrsflächen, schematisch (modifiziert nach VSA, Abwasserbewirtschaftung bei Regenwetter, Modul Dimensionierung und Gestaltung, in Vernehmlassung, 2017)

Notüberlauf,
Überlastfall

Bei Grundwasser-Hochständen werden Grundwasserspiegel auf Niveau Terrain mit Pfützenbildung in Muldenlagen (Grundwasseraufstoss) erwartet. Bei Grundwasserhochständen können die Versickerungsmöglichkeiten deshalb eingeschränkt sein.

Der in der Regel verlangte Mindestabstand von 0.5 m zum Grundwasser (vgl. Abbildung 1) kann aufgrund der hydrogeologischen Situation nicht permanent eingehalten werden. Aus übergeordneten Gründen (Moorschutz) darf der Mindestabstand unterschritten werden (mündl. Mitt. R. Haab). Für diesen Überlastfall resp. bei einer Überlastung infolge Starkregen sind folgende Sicherheitsmassnahmen vorgesehen:

- Gebäudeschutz: Kote EG leicht anheben (ca. 0.1 m höher als umgebendes Terrain)
- Umgebungsgestaltung mit Gefälle weg von Gebäude, Gefälle Umgebung wenn machbar nach Norden (angrenzendes Landwirtschaftsland)
- Grünstreifen neben Verkehrsflächen werden mit Notüberläufen (Einlaufschächte, gegenüber Terrain leicht erhöht, Anspringen nur bei Starkregen oder bei Überlast) versehen
- Anschluss Notüberläufe an Mischwasserkanal in Seegräbnerstrasse

Durch die Entwässerungsmassnahmen wird kein (bzw. nur im Notfall bei einem ausserordentlichen Grundwasserhochstand) Grund- und Meteorwasser abgeleitet.

Empfehlungen

Die Bestimmungen in der Schutzverordnung (Hydrologischen Umgebungsschutzzone II H2) und daraus resultierende, mögliche bauliche Einschränkungen

und Auflagen sind frühzeitig in der Planung zu berücksichtigen und mit einer Fachperson (Moorhydrologe) abzusprechen.

Zürich, 1. November 2017



Reto Murer
dipl. Natw. ETH, Geologe

Bereichsleiter Geologie

Verteiler

- Konzeptwerk GmbH, Buchgrindelstrasse 9, 8620 Wetzikon

P:\Offerten pendent\Offerte Wetzikon Zil West Entwässerung 20170912rem\OFF17.641 AN Entwässerung 2017-10-31.docx



Privater Gestaltungsplan Zil West

Bericht zu den Einwendungen

Von den Grundeigentümern aufgestellt am

Kat. Nr. 7941:
Alfred Hirzel

David Hirzel

Vom Stadtrat zugestimmt am

Namens des Stadtrats

Der Präsident:

Der Schreiber:

Inhalt	1. Öffentliche Auflage	3
	2. Einwendungen	4
	Anhang	17

Auftraggeber Alfred und David Hirzel, Grundeigentümer

Bearbeitung Suter • von Känel • Wild • AG
Peter von Känel, Projektleiter
Christoph Bill, Sachbearbeiter

1. Öffentliche Auflage

Einwendungen

Der private Gestaltungsplan Zil West wurde während 60 Tagen öffentlich aufgelegt.

Innert der Auflagefrist vom **3. Februar 2017 bis 3. April 2017** gingen 18 schriftliche Stellungnahmen ein.

Sämtliche Einwendungen wurden eingehend geprüft. Soweit sich die private Grundeigentümerschaft der Meinung der Einwender anschliessen konnte, wurde dies durch eine entsprechende Korrektur der Planungsunterlagen berücksichtigt.

Aufgrund der Einwendungen wurde folgende Änderungen am Gestaltungsplan vorgenommen:

- Zur optischen und lärmindämmenden Abschirmung der Zufahrt des Gestaltungsplangebiets gegenüber den Nachbargrundstücken Kat. Nrn. 8434/8441 muss entlang der Erschliessungsstrasse eine Bepflanzung vorgesehen werden.

Bericht zu den Einwendungen

Der vorliegende Bericht gibt über die Behandlung der nicht berücksichtigten Einwendungen Auskunft.

2. Einwendungen

Zu- und Wegfahrt

Einwendung 1.1

Von 48 Anwohnern des Quartiers Zil
unterzeichnet
c/o Marlise Nef
Im Zil 23, Wetzikon
Antrag

Erwägungen

Werden die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort und die Bestimmungen des Strassenverkehrsrechts berücksichtigt, wird rasch offensichtlich, dass eine Zu- und Wegfahrt zum Zil West via die Privatstrasse "Im Zil", Kat.-Nr. 8464, im geplanten Bereich schlecht realisierbar ist.

Als Alternative wird vorgeschlagen, dass die schon bestehende Einfahrt von der Seegräbnerstrasse weiter benutzt werden soll.

Grundsätzlich ist zu erwähnen, dass für die Erschliessung über die Strasse "Im Zil" ein Fuss- und Fahrwegrecht (Grunddienstbarkeit SP Art. 4035) zu Gunsten der Grundeigentümer des Gestaltungsplangebiets besteht. Die rechtlichen Voraussetzungen für eine rückwärtige Erschliessung sind somit gewährleistet. Sowohl das Amt für Verkehr Kt. ZH wie auch der Stadtrat sprechen sich klar für eine Erschliessung über die Privatstrasse "Im Zil" aus (siehe Stellungnahmen Beilage 1 und 2).

Entlang der Seegräbnerstrasse verläuft ostseitig ein regionaler Veloweg, ein Trottoir sowie ein Grünstreifen. Eine direkte Einmündung ab der Seegräbnerstrasse wäre daher aus Sicht der Verkehrssicherheit/Sichtweiten unvorteilhaft und zudem mit grösserem baulichem Aufwand verbunden. Die Anzahl an Ein- und Ausfahrten über einen Veloweg sind prinzipiell möglichst gering zu halten. Im Zuge des Gestaltungsplans Zil wurde daher für das neu entstehende Wohngebiet ein Verkehrskonzept erarbeitet, mit welchem eine neue sichere Einmündung von der Seegräbnerstrasse in die Strasse "Im Zil" umgesetzt wurde. Eine weitere Einmündung ab der Seegräbnerstrasse ausschliesslich für die 6 vorgesehenen EFH-Bauten im Gestaltungsplangebiet "Zil West" wäre daher unverhältnismässig. Mit dem Verkehrsprojekt zur Strasse "Im Zil" wurde zudem für das gesamte Areal Zil eine wohnliche und verkehrsberuhigte Zufahrtsstrasse mit einer einheitlich gestalteten Mischfläche für den Fussverkehr und den motorisierten Verkehr konzipiert. Zudem wurde zusammen mit der Kantonspolizei für die Strasse "Im Zil" eine Begegnungszone mit Tempo 20 eingeführt. Gesamthaft erweist sich somit die rückwärtige Erschliessung der neuen EFH-Bauten als zweckmässig und sinnvoll. Darüber hinaus wird somit auch dem Grundsatz gemäss §240 Abs. 3 PBG Rechnung getragen, wonach Verkehrserschliessungen im Bereich wichtiger öffentlicher Strassen nach Möglichkeit rückwärtig oder durch Zusammenfassung mehrerer Ausfahrten zu erfolgen haben. (vgl. auch Einwendung 2)

Beschluss

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Augenschein vor Ort

Einwendung 1.2

Von 48 Anwohnern des Quartiers Zil unterzeichnet

c/o Marlise Nef

Im Zil 23, Wetzikon

Antrag

Die Pläne lassen die mit dem Gestaltungsplan Zil West bezweckte Sicherstellung einer ortsbaulich und landschaftlich gut gestalteten Wohnüberbauung in der vorliegenden Fassung nicht zu, da das nun laufende Einwendungsverfahren auf unzureichenden Informationen basiert.

Der Gestaltungsplan Zil West ist, nach einem Augenschein vor Ort mit allen beteiligten Parteien, zur Anpassung der Planung an das Planungsbüro zurückzuweisen.

Erwägungen

Diese Einschätzung wird weder von der Stadt noch vom Kanton geteilt. Eine gemeinsame Begehung des Planungsgebiets mit den Anwohnern des Quartiers ist im Zuge einer Mitwirkung bei Gestaltungsplänen nicht vorgesehen.

Beschluss

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Zu- und Wegfahrt

Einwendung 2

Jean-Paul und Ghislaine Aebischer

Im Zil 30, Wetzikon

Mit der vorgesehenen Zufahrt am Süden des Bauareals ist man nicht einverstanden. Die Quartierstrasse "Im Zil" ist jetzt schon mit genug Verkehr belastet und es sollen nicht noch mehr Autos die Strasse benutzen. Es ist fraglich, warum eine Zufahrt via Seegräbnerstrasse nicht bewilligt wird. Die jetzige Zufahrt zum Grundstück führt schliesslich auch über die Seegräbnerstrasse und daher ist es unverständlich, warum dies nicht in Zukunft auch möglich ist. Die Einfahrt zu den Häusern bzw. Parkieranlagen (je nach Variante) führt im rechten Winkel der Quartierstrasse an einem Ort weg, der denkbar ungünstig gelegen ist. Gegenüber der geplanten Ein-/Ausfahrt befindet sich ein Besucherparkplatz, der die Verkehrsfläche der Strasse dort einengt und heute schon das Kreuzen von Autos verunmöglicht. Dieser Besucherparkplatz wird sehr häufig benutzt, was bei der Planung der Zufahrt unbedingt berücksichtigt werden sollte. Zudem verläuft auf dem Grundstück Im Zil 23 entlang der Strasse eine Mauer, die die Sicht auf die Ein-/Ausfahrt zusätzlich einschränkt und somit auch die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer verringert.

Antrag

Es ist dringend zu prüfen, ob eine Zufahrt zum Gelände entweder von der Seegräbnerstrasse her oder mindestens weiter nordwärts von der Quartierstrasse aus möglich ist. Wenn man die Platzverhältnisse vor Ort berücksichtigt, bietet sich der Wendepunkt nordwärts als viel bessere Möglichkeit für die Zufahrt an, da von dort aus der weitere Verlauf der Quartierstrasse auch überblickt werden kann und einfach mehr Platz für Abbiegemanöver vorhanden ist.

Erwägungen

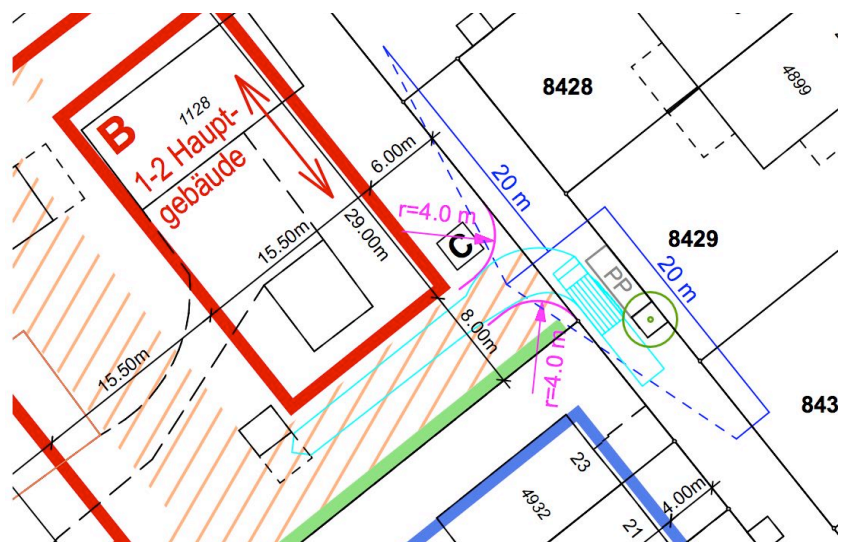
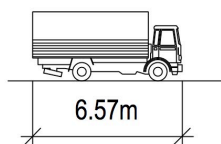
Pro Abstellplatz kann von 4 Fahrten pro Tag ausgegangen werden. Bei 12 Abstellplätzen (2 Abstellplätze pro Wohneinheit) entspricht dies ca. 48 Fahrten pro Tag. Die Strasse "Im Zil" erschliesst heute rund 48 Wohneinheiten. Im Gestaltungsplangebiet "Zil West" können 6 bis 8 neue Wohneinheiten realisiert werden. Dies entspricht einem Mehrverkehr von rund 15%. Die Strasse "Im Zil" beziehungsweise die Spiel- und Begegnungszone wurde mit einer Fahrbahnbreite von 5.30 m für eine Erschliessung bis zu 150 Wohneinheiten gemäss Zugangsnormen dimensioniert.

Insgesamt kann der im Zuge der Planung "Zil West" entstehende Mehrverkehr als äusserst gering eingestuft und verkehrsmässig verträglich auf der bestehenden Erschliessungsstrasse "Im Zil" bewältigt werden. Verkehrsintensive Einrichtungen innerhalb des Gestaltungsplangebiets sind nicht möglich. Unzumutbare und lästige Einwirkungen auf das Wohnquartier durch den MIV sind angesichts der niedrigen Nutzungsdichte nicht zu erwarten.

Gemäss Verkehrssicherungsverordnung (VSiV) müssen für die vorgesehene Zu- und Wegfahrt (Ausfahrt-Typ A) Einlenkradien von 4 m gewährleistet werden. Nach der SN-Norm 640 273a müssen bei einer Zufahrtsgeschwindigkeit von 20 km/h der vortrittsberechtigten Fahrzeuge Sichtweiten von 10 bis 20 m eingehalten werden. Diese Anforderungen können ohne Weiteres erfüllt werden. Die Zu- und Wegfahrt ist gemäss Schleppkurvenberechnung sowohl mit einem PKW wie auch mit einem kleineren LKW (6.6 m Länge) möglich (siehe nachfolgende Abbildung).

Gesamthaft liegen keine zwingenden Argumente vor, die eine Verschiebung der Zu-/Wegfahrt nach Norden oder eine direkte Erschliessung über die Seegräbnerstrasse rechtfertigen würden (vgl. auch Einwendung 1.1).

Türkis = Schleppkurve kleiner LKW
(6.6 m Länge)



Beschluss

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Zu- und Wegfahrt

Einwendung 3
Daniel und Esther Bruhin
Im Zil 7, Wetzikon
Antrag

Siehe Einwendung 2

Erwägungen

Siehe Einwendung 2

Siehe Einwendung 1.1 und 2

Beschluss

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Zu- und Wegfahrt

Einwendung 4
Regula und Ernst Schuler
Im Zil 28, Wetzikon
Antrag

Siehe Einwendung 2

Erwägungen

Siehe Einwendung 2

Siehe Einwendung 1.1 und 2

Beschluss

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Zu- und Wegfahrt

Einwendung 5
Luzia und Marco Rast
Im Zil 13, Wetzikon
Antrag

Siehe Einwendung 2

Erwägungen

Siehe Einwendung 2

Siehe Einwendung 1.1 und 2

Beschluss

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Zu- und Wegfahrt

Einwendung 6
Petra und Norman David
Im Zil 9, Wetzikon
Antrag

Siehe Einwendung 2

Erwägungen

Siehe Einwendung 2

Siehe Einwendung 1.1 und 2

Beschluss

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Zu- und Wegfahrt

Einwendung 7
Luzia und Andreas Ruf-Grisolia
Im Zil 38, Wetzikon
Antrag

Siehe Einwendung 2

Erwägungen

Siehe Einwendung 2

Siehe Einwendung 1.1 und 2

Beschluss

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Zu- und Wegfahrt

Einwendung 8

Barbi Hess Montanari und Markus
Montanari

Im Zil 51, Wetzikon

Antrag

Erwägungen

Beschluss

Siehe Einwendung 2

Siehe Einwendung 2

Siehe Einwendung 1.1 und 2

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Zu- und Wegfahrt

Einwendung 9

Daniela und Peter Eichholzer

Im Zil 45, Wetzikon

Antrag

Erwägungen

Beschluss

Siehe Einwendung 2

Siehe Einwendung 2

Siehe Einwendung 1.1 und 2

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Zu- und Wegfahrt

Einwendung 10

Ayesha und Martin Kunz

Im Zil 40, Wetzikon

Antrag

Erwägungen

Beschluss

Siehe Einwendung 2

Siehe Einwendung 2

Siehe Einwendung 1.1 und 2

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Zu- und Wegfahrt

Einwendung 11

Marcel und Alexandra Humbel

Im Zil 5, Wetzikon

Antrag

Erwägungen

Beschluss

Siehe Einwendung 2

Siehe Einwendung 2

Siehe Einwendung 1.1 und 2

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Zu- und Wegfahrt

Einwendung 12

Marlise Nef und Alberto Augustin

Im Zil 23, Wetzikon

Antrag

Erwägungen

Beschluss

Siehe Einwendung 2

Siehe Einwendung 2

Siehe Einwendung 1.1 und 2

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Zu- und Wegfahrt

Einwendung 13

Karin und Rolf Weber-Geiger
Im Zil 20, Wetzikon

Eine "rückwärtige Erschliessung" der neuen Überbauung Zil West, via die private Zilstrasse, würde dem Sinn und Charakter einer Spiel- und Begegnungszone komplett zuwiderlaufen.

Die Liegenschaft auf der fraglichen Parzelle Kat. Nr. 7941 wird seit jeher durch eine Zu- und Wegfahrt via die Seegräbnerstrasse bedient. Es besteht hierzu also bereits eine solche in physischer Form – inklusive der Strassenbeleuchtung – und muss nicht mehr extra baulich realisiert werden. Hier entstünde also kein übermässiger baulicher Aufwand zur Realisierung. Sie erwies sich zudem, zumindest in den letzten zehn Jahren, im Betrieb als nützlich und absolut verkehrssicher. Es ist kein Vorfall bekannt, bei welchem Personen- oder Sachschäden im Bereich dieser Einfahrt entstanden sind. Die private Zilstrasse wird ebenfalls von der Seegräbnerstrasse her erschlossen und erwies sich in der Gesamtsituation als problemlos.

Entgegen der Vermutung der Verfasser im erläuternden Bericht (Ziff. 4.3 / Verkehr und Lärm) entstünde durch eine Anbindung der Zu- und Wegfahrt direkt an die Zilstrasse ein erheblicher Mehrverkehr. Dieser würde, wie bereits ausführlich dargelegt, nicht nur den zugewiesenen Charakter der Strasse verändern, sondern sich problematisch auf die Verkehrssicherheit auswirken. Dies mit Sicherheit zum Nachteil der Anwohner, insbesondere der zahlreichen Kinder. Die Kapazität der Zilstrasse stösst bereits im heutigem Zustand an ihre Grenzen. Diese Aussage ist vor dem Hintergrund sämtlicher möglicher Parameter zu verstehen. An dieser Stelle gilt anzumerken, dass die Urheber des erwähnten Berichts (Ziff. 4.2 / Wohn- und Lebensqualität) auf eine gute Wohn- und Lebensqualität für die Bewohner hinweisen. Diesem selbstdeklarierten Ansinnen wird in der vorliegenden Ausführung des privaten Gestaltungsplans Zil West für die Anwohner der besagten Strasse in keiner Art und Weise nachgekommen.

Antrag 1

Die Erschliessung, allen voran die Zu- und Wegfahrt, hat ausschliesslich über die Seegräbnerstrasse (nord- oder südseitig) zu erfolgen. Ziff. 6 der Bestimmungen zum privaten Gestaltungsplan sowie die Ziffern 1, 2 und 3 des erläuternden Berichts zum privaten Gestaltungsplan Zil West müssen entsprechend angepasst werden.

Erwägungen

Siehe Einwendung 1.1 und 2

Beschluss

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Antrag 2	Die Abfallsammelstelle ist aus praktischen Überlegungen direkt an der Zu- und Wegfahrt zu positionieren und einzurichten.
Erwägungen	<i>Gemäss Ziff. 6.6 der Bestimmungen zum Gestaltungsplan ist die Anordnung der Abfallsammelstelle direkt nördlich der Zu- und Wegfahrt vorgeschrieben.</i>
Beschluss	<i>Der Antrag wird berücksichtigt, bedingt jedoch keine Anpassungen am Gestaltungsplan.</i>

Antrag 3	Eine Anschliessung des neuen Quartierteils an das bereits bestehende ist für den Personen- und Langsamverkehr in die Zilstrasse zu ermöglichen (u .a. Mitbenützung der privaten Strasse "Im Zil" gemäss Fuss- und Fahrwegrecht SP Art. 4035 vom 14.09.2005)
Erwägungen	<i>Der gemäss Ziff. 6.1 der Bestimmungen zum Gestaltungsplan geforderte interne Zufahrtsweg gewährleistet neben der Erschliessungsfunktion für den MIV zugleich auch die Anbindung an das kommunale und regionale Fuss- und Radwegnetz.</i>
Beschluss	<i>Der Antrag wird berücksichtigt, bedingt jedoch keine Anpassungen am Gestaltungsplan.</i>

Zu- und Wegfahrt Einwendung 14 Marc und Eliane Fust-Imhof Im Zil 22, Wetzikon	Schon heute stösst die Kapazität der Zufahrtsstrasse an Ihre Grenze. Ein Anstieg des Verkehrsaufkommens um ca. 20% durch die Erschliessung der neuen Überbauung Zil-West ist nicht vertretbar und würde der oben beschriebenen Deklaration als Spiel- und Begegnungszone zuwiderlaufen. Die Strasse wird zudem von Kindern oft auch als Spielzone genutzt; eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens wäre aus Sicht der Sicherheit problematisch und stark zum Nachteil der bestehenden Anwohner. Die Platzverhältnisse an der gekennzeichneten Stelle der Einmündung sind sehr eng (Baum, Pfosten, Mauer auf Privatgrundstück, Besucherparkplatz) und würden eine Zufahrt für grössere Fahrzeuge (z.B. Zügelwagen, Feuerwehr, Schneepflug) wahrscheinlich verunmöglichen. Für das Grundstück mit Kat.-Nr. 7941 besteht seit vielen Jahren bereits eine Zu- und Wegfahrt über die Seegräbnerstrasse. Die Übersicht auf beide Seiten ist als sehr gut zu bezeichnen und hat sich die letzten 10 Jahre als sehr verkehrssicher erwiesen. Die im Bericht über den privaten Gestaltungsplan geäusserte Bemerkung der Unzulässigkeit einer Erschliessung über die Seegräbnerstrasse [Ziff. 3.6.) ist aus unserer Sicht und nach Rücksprache mit verschiedenen Stellen falsch, da es keine entsprechende Gesetzesgrundlage gibt, welche eine solche Erschliessung als unzulässig taxiert.
--	--

Antrag	Die Erschliessung der neuen Überbauung Kat. Nr. 7941 muss ausschliesslich über die Seegräbnerstrasse erfolgen.
Erwägungen	<i>Siehe Einwendung 1.1 und 2</i>
Beschluss	<i>Der Antrag wird nicht berücksichtigt.</i>

Zu- und Wegfahrt

Einwendung 15
Hösli Karin und Bächer Peter
Im Zil 32, Wetzikon

Eine Erschliessung des Gestaltungsplangebiets über die Begegnungszone stellt eine unverhältnismässige und unzumutbare Belastung (Baustellenzufahrt, zu erwartender Mehrverkehr) für die Bewohner der bestehenden Siedlung Im Zil dar. Bisher ist das Grundstück Kat.-Nr. 7941 über die Seegräbnerstrasse erschlossen. Dies hat sich bewährt. Die Übersicht an diesem Punkt ist in beide Richtungen der Strasse gut. Es gab dort unseres Wissens nie Probleme in der Verkehrssicherheit. Das Volumen, welches die Strasse Im Zil bzw. die Begegnungszone schlucken muss, ist bereits jetzt mehr als ausgeschöpft. In dem Bereich, welcher als Zufahrt geplant ist, spielen immer viele Kinder auf der Strasse. Noch mehr Verkehr finden wir nicht vertretbar. Am bezeichneten Punkt, an welchem die Zufahrt von der Strasse Im Zil her geplant ist, können wir nicht nachvollziehen, wie dort aufgrund der schmalen Strasse, des Baumes, des Pfofens und des Besucherparkplatzes auf der rechten Seite sowie des Mäuerchens auf der linken Seite, im rechten Winkel die Zufahrt zur neuen Überbauung mit Feuerwehrfahrzeugen, Zügelwagen oder allgemein Fahrzeugen möglich sein soll. Aufgrund unserer Abklärungen bei verschiedenen Stellen liegen keine gesetzlichen Gründe vor, welche für eine Erschliessung der Parzelle Kat.-Nr. 7941 über die Strasse Im Zil sprechen.

Antrag

Die Erschliessung/Zufahrt der neuen Überbauung Kat.-Nr. 7941 hat ausschliesslich über die Seegräbnerstrasse zu erfolgen.

Erwägungen

Siehe Einwendung 1.1 und 2

Beschluss

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Zu- und Wegfahrt

Einwendung 16
B. und L. Hartmann
Im Zil 52, Wetzikon

Die sinnvolle Platzierung der Zufahrt zum Zil West ist ein besonders wichtiges Anliegen. Wenn diese aufgrund übergeordneter Vorgaben nicht mehr wie bisher über die Seegräbnerstrasse möglich ist, bitten wir darum, sie so festzulegen, dass bei ihrer Einmündung in die Begegnungszone Im Zil kein zusätzliches Gefahrenpotenzial entsteht.

Antrag

Die Erschliessung/Zufahrt der neuen Überbauung Kat.-Nr. 7941 soll Richtung Norden zum Wendeplatz hin verschoben werden.

Erwägungen

Siehe Einwendung 1.1 und 2

Beschluss

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Zu- und Wegfahrt

Einwendung 17

Ruth Helfenstein Rupf und Marcel Rupf
Im Zil 54, Wetzikon

Die neue Einfahrt auf die Strasse Im Zil scheint nicht auf der Grundlage der aktuellen Situation geplant worden zu sein. Die geplante Einfahrt ist aus folgenden Gründen unübersichtlich und eng:

- rechts: bestehende Mauer
- links: geplante Abfallsammelstelle (Sichtschutz)
- gegenüber: oft benutzter Besucherparkplatz, Baum
- minimale Sichtweiten sind nicht eingehalten
- Kreuzen erschwert
- schwierige und unklare Verkehrssituationen (Begegnungszone)
- zusätzliche Verengung bei Schnee
- Schmale Einfahrt auf internen Zufahrtsweg geplant (Gestaltungsplan: 8 m)
- Einschlagradien < 3m; Zufahrt für grosse Gefährte problematisch (Feuerwehr, Möbeltransporter, Handwerker)
- Wendemöglichkeit für grosse Gefährte nicht gewährleistet (für Platzbereich und hinteren Teil der Strasse Im Zil besteht kein Fahrwegrecht)
- Der Mehrverkehr bedeutet für die Strasse Im Zil eine Zunahme von 20% (deutlich spürbar für spielende Kinder und den Langsamverkehr)

Antrag

Die Erschliessung/Zufahrt der neuen Überbauung Kat.-Nr. 7941 hat ausschliesslich über die Seegräbnerstrasse zu erfolgen.

Erwägungen

Siehe Einwendung 1.1 und 2

Beschluss

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ModalSplit

Einwendung 18.1

Sozialdemokratische Partei Wetzikon
Rapperswilerstrasse 15, Wetzikon

Das Erschliessungskonzept für das Areal ist fast ausschliesslich auf den motorisierten Individualverkehr ausgerichtet. Wetzikon leidet schon seit Langem unter einer, im kantonalen Vergleich überdurchschnittlichen Belastung durch den motorisierten Binnenverkehr. Dieser Sektor ist daher im Modal-Split zu reduzieren.

Antrag 1

Die Anzahl der täglichen PW-Fahrten, die aus diesem Areal induziert werden, sind quantitativ auf ein für die Strasse Im Zil und die anschliessenden Strassenabschnitte verträgliches Mass von 10 Fahrten zu beschränken. Als Grundlage dafür soll ein Mobilitätskonzept dienen.

Erwägungen

Pro Abstellplatz kann von 4 Fahrten pro Tag ausgegangen werden. Bei 12 Abstellplätzen (2 Abstellplätze pro Wohneinheit) entspricht dies ca. 48 Fahrten pro Tag. Eine Reduktion auf 10 Fahrten pro Tag erscheint hinsichtlich der eingeschränkten ÖV-Erschliessung (Güteklassen D/E) als unzumutbar und unangemessen. Die entstehende Verkehrsmenge kann als sehr gering eingestuft werden.

Beschluss

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Antrag 2

Die Flächen für den ruhenden und fahrenden MIV sind entsprechend den Ausnahmemöglichkeiten der Zugangsnormalien zu reduzieren und sollten deutlich unterhalb der Mindestzahlen der PPVO liegen. Es sollen grundsätzlich keine oberirdischen PW-Parkplätze erstellt werden dürfen.

Erwägungen

Für die Zufahrtsstrasse ist eine Mindestbreite von 3.5 m vorgeschrieben (Bestimmungen Ziff. 6.2). Die Mindestbreite für ein Zufahrtsweg beträgt gemäss Zugangsnormalien 3.6 m (inkl. Bankett). Gemäss der rechtskräftigen Parkplatzverordnung kann die Anzahl Parkplätze um 50% reduziert werden (Reduktionsgebiet). Die unterirdische Anordnung der Abstellplätze ist aufgrund des Grundwassers/Grundwasseraufstosses in diesem Gebiet technisch sehr anspruchsvoll. Aus diesem Grund ermöglicht der Gestaltungsplan sowohl eine oberirdische wie auch eine unterirdische Anordnung der Abstellplätze.

Beschluss

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Antrag 3

Die Anzahl der Velostellplätze sind gegenüber den Anforderungen der PPVO deutlich zu erhöhen und in überdachter Form festzuschreiben.

Erwägungen

Die Anzahl an Abstellplätzen für Zweiräder muss gemäss rechtskräftiger PPVO mindestens der Anzahl der Pflichtparkplätze für dieselbe Anlage entsprechen. Zudem müssen sie nahe bei den Zugängen und in der Regel überdeckt angeordnet werden. Gemäss neuer, noch nicht rechtskräftiger Parkplatzverordnung müssen mindestens 1.5 Abstellplätze für Velos pro Abstellplatz für Autos erstellt werden.

Die Festlegung einer erhöhten Anzahl an Veloabstellplätzen gegenüber der kommunalen Verordnung lässt sich angesichts des dezentral gelegenen Planungspersimeters nicht begründen.

Beschluss

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Energie/Nachhaltigkeit

Einwendung 18.2

Sozialdemokratische Partei Wetzikon
Rapperswilerstrasse 15, Wetzikon

Der Minergie-Standard ist mittlerweile bei Neubauten üblich. Ein Gestaltungsplan soll eine höhere Qualität als üblich anstreben und garantieren. Das bedeutet hier also einen geringeren Energieverbrauch für Bauten und Anlagen bei Erstellung, Betrieb und Rückbau. Deshalb sind nicht nur die verwendeten Energiequellen von Bedeutung, sondern auch die eingesetzten Materialien und die Nutzungsmöglichkeiten. Dies gilt in erhöhtem Mass auch für die Mobilität.

Antrag

Im Gestaltungsplan müssen höhere Anforderungen gelten. Vorgeschrieben werden sollen folgende Kriterien:

- Minergie-A
- Minergie-A-Eco
- Zu prüfen wäre zuvor noch die Option der Festlegung eines "2000-Watt-Areals".
- Für Energieproduktion ungenutzte Flächen an den Gebäuden (Dach- und Fassadenflächen) müssen nachvollziehbar begründet werden.

Erwägungen

Aktuell wird für Wetzikon ein Energieplan ausgearbeitet. Der Energieplan-Entwurf schreibt für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht folgenden Zielwert vor:

- *Bei Neuüberbauungen und Umstrukturierung bereits überbauter Areale höchstens 30% des zulässigen Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser fossile Energie.*
- *Der Heizwärmebedarf darf maximal 90% des jeweiligen maximal zulässigen Grenzwertes gemäss den kantonalen Wärmedämmvorschriften betragen.*

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden diese Vorgaben verbindlich in den Bestimmungen geregelt. Somit werden erhöhte Anforderungen an die Nachhaltigkeit und Energieproduktion gestellt.

Beschluss

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Einwendung 18.3
Sozialdemokratische Partei Wetzikon
Rapperswilerstrasse 15, Wetzikon

Ein Gestaltungsplan muss im Vergleich zum Durchschnitt ein höheres Niveau sowohl der architektonischen Gestaltung und der städtebaulichen Aspekte als auch der Lebensqualität im Allgemeinen garantieren. Abgeleitet von einer konzeptionellen Grundlage (Kommunale Grünplanung) müssen erhöhte Anforderungen erfüllt werden.

Antrag 1

Das Grundstück soll in ein Raster der Grünstruktur eingebunden werden, das über das Planungsgebiet hinausgeht.

Erwägungen

Das Richtprojekt fügt sich sowohl ortsbaulich wie auch landschaftlich verträglich in den vorherrschenden Kontext ein. Durch die vorgesehene Lage und Anordnung der Baubereiche sowie die Definition eines Sichtkorridors wird die bestehende Freiraumstruktur des rechtskräftigen Gestaltungsplans Zil adäquat fortgesetzt.

Beschluss

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Antrag 2

Festlegung von Standorten oder Pflanzflächen für Grossbäume und Festlegung der Mindestanzahl. Die Bestimmung über die maximale Grösse von Bäumen ist zu streichen.

Erwägungen	<i>Im Zuge der Projektierung ist gemäss Ziff. 7.6 der Bestimmungen zum Gestaltungsplan ein Bepflanzungsplan einzureichen. Die genaue und verbindliche Definition von Pflanzen im Gestaltungsplan ist nicht stufengerecht. Zur Vermeidung einer übermässigen Beschattung sind nur kleinkronige Bäume zulässig.</i>
Beschluss	<i>Der Antrag wird nicht berücksichtigt.</i>
Antrag 3	Die Vegetation soll sich möglichst naturnah entwickeln können und die gewählten Pflanzen sollen möglichst aus dem regionalen Inventar der heimischen Arten stammen.
Erwägungen	<i>Gemäss Ziff. 7.6 der Bestimmungen zum Gestaltungsplan sind nur naturnahe sowie einheimische und standortgerechte Pflanzen zulässig.</i>
Beschluss	<i>Der Antrag wird berücksichtigt, bedingt jedoch keine Anpassungen am Gestaltungsplan.</i>
Antrag 4	Die Spielflächen sollten möglichst weitgehend begrünte Flächen sein. Die Spielflächen müssen zudem deutlich mehr als 20 % der zum Wohnen genutzten Geschossfläche umfassen, denn sonst wird der höhere Qualitätsanspruch nicht erfüllt.
Erwägungen	<i>Gemäss Art. 47 der Bau- und Zonenordnung müssen nur bei Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohnungen mindestens 20 % der zum Wohnen genutzten Geschossflächen im Freien als Spielflächen ausgestaltet werden. Bei der vorliegenden Überbauung handelt es sich jedoch um EFH-Bauten bzw. Reiheneinfamilienhäuser bis 3 Wohneinheiten. Somit ist Art. 47 BZO nicht massgebend.</i> <i>Nördlich des Baubereichs C und westlich des Baubereichs A stehen jedoch ausreichend zusammenhängende Bereiche für Spiel- und Ruheflächen zur Verfügung, welche gemäss Richtprojekt grösstenteils begrünt werden. Zudem kann auch der interne Zufahrtsweg als Spielstrasse ausgestaltet werden. Die Freiraumflächen können individuell pro Wohnhaus ausgestaltet werden.</i>
Beschluss	<i>Der Antrag wird nicht berücksichtigt.</i>
Dachform Baubereich C Einwendung 18.4 Sozialdemokratische Partei Wetzikon Rapperswilerstrasse 15, Wetzikon	Die Vorgabe von Flachdächern ist in den östlich gelegenen Baufeldern zwar sinnvoll, würde sich im optisch langsam ansteigenden Gelände zur Seegräbnerstrasse hin allerdings störend bemerkbar machen. Mit nicht allzu steilen Satteldächern kann daher eine bessere Einbindung in die Siedlungslandschaft erreicht werden.
Antrag	Auf die Einschränkung auf Flachdächer ist in diesem Baubereich C zu verzichten und dafür sind Satteldächer in ortsüblicher Bauweise vorzuschreiben.

Erwägungen

Mit der Flachdachpflicht wird die bestehende bauliche Struktur der östlichen Bauten fortgesetzt und die rechtskräftigen Gestaltungsplanbestimmungen Zil für den Gestaltungsplan Zil West übernommen.

Beschluss

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Spielflächen

Einwendung 18.5
Sozialdemokratische Partei Wetzikon
Rapperswilerstrasse 15, Wetzikon

Die im Gestaltungsplan dargestellten, möglichen Spielflächen sind so nicht vollumfänglich nutzbar und widersprechen deshalb den Mindestvorgaben. Es macht wenig Sinn, meterbreite Streifen, die zufällig für keine andere Nutzung eingesetzt werden können, also reine Restflächen, als "Spielflächen" im Sinne der BZO zu deklarieren. Auf diese Weise wird die Forderung nur rein rechnerisch, nicht aber dem Sinn nach erfüllt.

Antrag

Die Spielflächen müssen nicht nur einen bestimmten Anteil umfassen, sie müssen auch "spieltechnisch" Sinn ergeben.

Erwägungen

Siehe Einwendung 18.3, Antrag 4

Beschluss

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Stadtklima

Einwendung 18.6
Sozialdemokratische Partei Wetzikon
Rapperswilerstrasse 15, Wetzikon

Der vorliegende Entwurf muss mehr Vegetationsflächen aufweisen, um negative Auswirkungen der Bebauung auf das Stadtklima zu kompensieren. In den Bestimmungen müssen zudem anspruchsvolle Vorgaben betreffend Dachflächen- und Fassadenbegrünung eingebaut werden.

Antrag

Der Anteil der möglichen versiegelten Flächen liegt sehr hoch. Das ist für das Stadtklima ungünstig. Deshalb soll für die Versiegelung eine Obergrenze, z.B. 30–35 % festgelegt werden.

Erwägungen

Gemäss Richtprojekt ist eine grösstenteils begrünte Aussenraumgestaltung (ca. 50 % Grünflächenanteil) vorgesehen. Zudem ist die Auswirkung des rund 4000 m² grossen Areals auf das Stadtklima als äusserst gering einzustufen.

Beschluss

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Anhang

Beilage 1: Stellungnahme AFV Kt. ZH zur Verkehrser-
schliessung

Beilage 2: Stellungnahme Stadt Wetzikon zur Verkehrser-
schliessung



EINGEGANGEN

18. Sep. 2017

Erl. CB

Kanton Zürich
Volkswirtschaftsdirektion
Amt für Verkehr
Stab / Bauen an Staatsstrassen

Martina Ott
Abteilungsleiterin
Neumühlequai 10
8090 Zürich
Telefon 043 259 31 49
Telefon direkt 043 259 56 33
martina.ott@vd.zh.ch
www.afv.zh.ch

Suter . von Känel . Wild . AG
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt
Herr Christoph Bill
Förrlibuckstrasse 30
8005 Zürich

Zürich, 14. September 2017

Gestaltungsplan Zil West, Wetzikon Erschliessung

Sehr geehrter Herr Bill

Besten Dank für Ihre Anfrage vom 5. September 2017 an Herrn Tobias Etter von unserer Abteilung Infrastrukturplanung. Zuständigkeitshalber wurde diese an uns zur Beantwortung weiter geleitet. Betreffend der Erschliessung des Gestaltungsplangebietes nehmen wir wie folgt Stellung:

Das Gestaltungsplangebiet grenzt an keine Hauptverkehrs- oder regionale Verbindungsstrasse. Entlang der Seegräbnerstrasse verläuft jedoch ein abgesetzter Fuss- und Radweg, der regional klassiert ist. Aus Gründen der Verkehrssicherheit würden wir nach wie vor eine vollständig rückwärtige Erschliessung über Kat. Nr. 8464 / Im Zil einer direkten Ausfahrt in die Seegräbnerstrasse eindeutig bevorzugen.

Ich hoffe, ich konnte Ihnen mit dieser Stellungnahme dienen. Bei Fragen oder Unklarheiten stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen

Martina Ott

Martina Ott

Kopie an:

- VD, AFV, IP Tobias Etter

Von: Gerber Thomas Thomas.Gerber@wetzikon.ch
Betreff: AW: Gestaltungsplan Zil West, Wetzikon: Stellungnahme Erschliessung
Datum: 29. September 2017 um 17:58
An: Christoph Bill christoph.bill@skw.ch

TG

Sehr geehrter Herr Bill

In der kommunalen Vorprüfung des Stadtrates vom 12. Juli 2017 wird in den Erwägungen unter dem Titel Verkehrerserschliessung und Parkierung nachfolgendes vermerkt:

Die Erschliessung des Gestaltungsplangebietes erfolgt über die private Strasse "Im Zil". Im Rahmen des privaten Gestaltungsplans "Zil" wurde die private Quartierstrasse so angelegt, dass das Grundstück Kat. Nr. 7941 ebenfalls ab dieser erschlossen werden kann. Dabei muss jedoch im Bauprojekt darauf geachtet werden, dass im Einmündungsbereich (gleich wie bei den bereits bestehenden internen Stichstrassen) ausreichende Einlenkradien gewährleistet sind.

Mit der vorgesehenen Erschliessung über die private Quartierstrasse wird den Anforderungen gemäss § 240 Abs. 3 PBG entsprochen, wonach Verkehrerserschliessungen im Bereich wichtiger öffentlicher Strassen nach Möglichkeit rückwärtig oder durch Zusammenfassung mehrerer Ausfahrten zu erfolgen haben. Insbesondere wird dadurch erreicht, dass der entlang der Seegräbnerstrasse verlaufende Fuss- und Radweg bei der heute bestehende direkten Grundstückszufahrt des Wohnhauses mit Scheune Vers. Nr. 1123 nicht zusätzlich beeinträchtigt wird und die Grundstückszufahrt langfristig im Zusammenhang mit dem zukünftigen Rückbau dieses Gebäudes aufgehoben werden kann.

Diese Aussagen Sie so zu interpretieren, dass der Stadtrat einer Erschliessung des Gestaltungsplangebietes mit direkter Ausfahrt in die Seegräbnerstrasse nicht zustimmen würde.

Bezüglich dem geplanten Ausbau der Scheune zu Wohnzwecken werden die Grenzen der Bestandesgarantie gemäss § 357 PBG erst im Baubewilligungsverfahren zu überprüfen sein. Da es grundsätzlich im öffentlichen Interesse liegt, den im Gestaltungsplan anvisierten Endzustand mit einer besonders guten Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG möglichst störungsfrei zu erreichen, sollte jedoch das Umbaumass möglichst eng im Sinne des Bestandesschutzes und nicht zu Gunsten einer unerwünschten Bestandeseerweiterung ausgelegt werden. Wenn mehrere neue Wohnung in der Scheune eingebaut werden, wird aus meiner Sicht dem anvisierten Endzustand des Gestaltungsplans nicht entsprochen.

Ich hoffe, dass Ihnen die Erläuterungen weiterhelfen und stehe bei weiteren Fragen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Thomas Gerber | Abteilungsleiter | Telefon 044 931 32 81
Stadt Wetzikon | Abteilung Hochbau | www.wetzikon.ch
Bahnhofstrasse 167 | 8620 Wetzikon | thomas.gerber@wetzikon.ch

Von: Christoph Bill [<mailto:christoph.bill@skw.ch>]
Gesendet: Freitag, 29. September 2017 15:28
An: Gerber Thomas
Cc: Peter von Känel
Betreff: Fwd: Gestaltungsplan Zil West, Wetzikon: Stellungnahme Erschliessung



Rubrik: Raumplanung

Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung

Publikationsdatum: KABZH - 16.11.2018

Meldungsnummer: RP-ZH02-0000000077

Kanton: ZH

Publizierende Stelle:

Gemeinde Wetzikon, Bahnhofstrasse 167, 8620 Wetzikon
ZH

Privater Gestaltungsplan "Zil West", Wetzikon, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8620 Wetzikon ZH

Der private Gestaltungsplan "Zil West", welchem der Stadtrat mit Beschluss vom 30. Mai 2018 zugestimmt hat, wurde von der Baudirektion des Kantons Zürich am 13. September 2018 genehmigt.

Die Entscheide wurden am 21. September 2018 im Amtsblatt und auf der Webseite der Stadt Wetzikon öffentlich bekannt gemacht. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts Kanton Zürich vom 2. November 2018 sind dagegen keine Rechtsmittel ergriffen worden.

Der private Gestaltungsplan "Zil West" tritt somit am Tag nach Erscheinen dieser Publikation in Kraft.

Rechtliche Hinweise:

Anmeldestelle für Forderungen, Einsprachen oder Rekurse:

Gemeinde Wetzikon
Bahnhofstrasse 167
8620 Wetzikon ZH