



Referenz-Nr.: ARE 18-0945

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

1/8

Privater Gestaltungsplan «Spinnerei Floos» – Genehmigung

Stadt **Wetzikon**

Lage Ortseingang Zürcherstrasse aus Richtung Aathal (Teilbereich des Grundstücks Kat.-
Nr. 9536)

- Massgebende - Situation 1:500 vom 20. Februar 2018
Unterlagen - Bestimmungen vom 20. Februar 2018
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV vom 20. Februar 2018

- Weitere Unterlagen - Lärmgutachten vom 22. September 2017
- Verkehrsgutachten vom 29. Juni 2017

Sachverhalt

- Anlass und Zielsetzung der Planung 2006 wurde ein Wettbewerb für die Entwicklung und den Erhalt des historischen Fabrik-ensembles Floos durchgeführt, um eine geeignete Umnutzungsstrategie zu ermitteln. Schon früh zeigte sich, dass die Parkierungsthematik für die Arealentwicklung von zentraler Bedeutung ist. Über mehrere Jahre hinweg wurden verschiedene Parkierungsvarianten geprüft, darunter eine Variante mit einem Parkhauskreisel im Bereich der Ausfahrt der geplanten Oberlandautobahn. Die Parkierung soll nun denkmalpflegerisch verträglich innerhalb des Areals realisiert werden. Der Schwerpunkt des Umgebungskonzepts liegt dabei auf der Erhaltung des historischen Villengartens sowie der Sicherstellung eines qualitativ hochwertigen Hofraums. Mit dem Gestaltungsplan wird die Möglichkeit gemäss Art. 38 der Bau- und Zonenordnung eingeräumt, in der Industriezone mittels Inanspruchnahme der Sonderbauvorschriften einen Wohnanteil von 1.0 m³/m² realisieren zu können.
- Zustimmung Der Stadtrat Wetzikon stimmte mit Beschluss vom 27. Juni 2018 dem privaten Gestaltungsplan «Spinnerei Floos» zu. Mit Schreiben vom 4. Juli 2018 ersucht die Stadt Wetzikon um Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

- Zusammenfassung der Vorlage Das Gestaltungsplangebiet umfasst den in der Bauzone (Industriezone IA) befindlichen Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 9536. Gemäss der kurz vor der Festsetzung befindlichen Gesamtrevision des regionalen Richtplans Oberland ist für den Bereich des Areals Floos

die Festlegung «Gebiet zur Erhaltung der Siedlungsstruktur» ausgeschieden. Zudem ist das Inventar der schützenswerten Ortsbilder Schweiz (ISOS) zu berücksichtigen, in welchem das Erhaltungsziel A für das Spinnereiensemble Floos festgelegt ist. Die Festlegungen im Gestaltungsplan tragen dazu bei, dass die historisch wertvolle Substanz (dazu gehören Bauten, Anlageteile und Freiräume) ungeschmälert erhalten bleibt.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Aufgrund der Schutzwürdigkeit der Bauten sind vorwiegend Baubereiche für «Schutzobjekte» ausgeschieden worden. Daneben sollen verschiedene kleinere Bauten in der Nähe des Waldes entweder zwingend abgerissen oder optional abgerissen und wieder aufgebaut werden können. Einziger Bereich, in dem reine Neubauten zulässig sind, ist der Baubereich für eingeschossige Anbauten angrenzend an das Werkstattgebäude. Gemäss Situationsplan ist eine arealquerende Fussgängerverbindung sicherzustellen und die Parkierung wird für Motorfahrzeuge und Velos/Mofa an verschiedenen Orten im Umfeld des zusammenhängenden historischen Villengartens vorgesehen. Betreffend die Umgebungsgestaltung besteht die Verpflichtung, ein landschaftsarchitektonisches Konzept auszuarbeiten. Für die Gestaltung der Bauten und Anlagen gilt die Vorgabe, dass diese so zu gestalten sind, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 10. Dezember 2012 gestellten Anträgen und Empfehlungen sowie der Beantwortung des Arbeitspapiers «Zonierung und Parkierungslösung Geltungsbereich C (Spinnerei Floos)» mit Schreiben vom 7. Juli 2014 wurde teilweise entsprochen.

Der private Gestaltungsplan «Spinnerei Floos» wurde nach 2012 nicht zur erneuten Vorprüfung vorgelegt. Dadurch konnten sich die kantonalen Fachstellen nicht mehr zu den zwischenzeitlich vorgenommenen Änderungen äussern. Zudem sind mit der Revision der kommunalen Richtplanung (ARE/116/2013) und der Teilrevision der Nutzungsplanung (ARE/0336/15) der Stadt Wetzikon und zahlreichen neuen übergeordneten Vorgaben seit der Vorprüfung neue Rahmenbedingungen hinzugekommen. Weiter stimmt dem Gestaltungsplan neu nur noch der Stadtrat zu und nicht mehr, wie zum Zeitpunkt der Vorprüfung vorgesehen, die Legislative. Die Genehmigungsprüfung gestaltete sich vor diesem Hintergrund als zeitaufwändig und anspruchsvoll, was Auswirkungen auf die Staatsgebühren (Dispositiv III) hatte. Diese übersteigen den Maximalbetrag von Fr. 4'000.- gemäss § 4 Abs. 1 der Gebührenordnung für die Verwaltungsbehörden aufgrund verschiedener Arbeitssitzungen und Abklärungen sowie des erhöhten verwaltungsinternen Koordinationsbedarfs (§ 4 Abs. 2 der Gebührenordnung).

Die Genehmigungsprüfung hat ergeben, dass der private Gestaltungsplan «Spinnerei Floos» unter Berücksichtigung der folgenden Anmerkungen und Hinweise, welche im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren zu beachten sind, genehmigt werden kann.

Verkehr Im Erläuternden Bericht wird auf die aktuelle Parkplatzverordnung hingewiesen, welche mit Verfügung Nr. 1180 vom 28. September 2017 (ARE/1180/17) von der Baudirektion genehmigt worden ist. Neu sind mindestens 1,5 Abstellplätze für Velos pro erforderlichem Parkplatz für Personenwagen zu erstellen. In den Bestimmungen wird in Art. 10 Abs. 4 GPV fälschlicherweise noch die alte Bezeichnung «Verordnung über Fahrzeugabstellplätze» festgehalten. Da im Erläuterungsbericht auf die neue Parkplatzverordnung hingewiesen wird und der Gestaltungsplan nicht von der Grundordnung abweicht, wird

Art. 10 Abs. 4 GPV trotz der veralteten Bezeichnung genehmigt. Im Baubewilligungsverfahren kommt die aktuelle «Parkplatzverordnung der Stadt Wetzikon» (ARE/1180/17) zur Anwendung.

Erschliessung Zürcherstrasse, Sichtweiten

Die Sichtweite nach links bei der Ausfahrt auf die Zürcherstrasse ist mit 52 m statt 90 m ungenügend. Im Erläuternden Bericht wird auf Seite 34 im Zusammenhang mit der geplanten provisorischen Parkierung vermerkt, dass im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen ist, dass die Leistungsfähigkeit des Erschliessungsknotens gewährleistet bleibt und keine sicherheitsrelevanten Mängel bestehen. Im Kapitel Erschliessung wird jedoch auf Seite 36 festgehalten, dass eine zweckmässige Optimierung der Sichtweite nicht möglich sei. Diese Aussagen stehen im Widerspruch.

Die Zürcherstrasse ist eine stark befahrene Hauptverkehrsstrasse. Entsprechend hoch sind die Anforderungen an die Verkehrssicherheit. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens werden – entgegen den Aussagen im Gestaltungsplan – bei der Ausfahrt auf die Zürcherstrasse Verbesserungen der Sichtweite vorzunehmen sein (z.B. durch eine getrennte Ein-/Ausfahrt usw.), damit die Anforderungen an die Verkehrssicherheit eingehalten werden können. Sollten Sicherheitsmängel bestehen bleiben, so dass es zu Unfällen auf der Staatsstrasse kommt, müssen seitens Kanton weitergehende Massnahmen zulasten des Grundeigentümers geprüft werden (z.B. Lichtsignalanlage).

Gewässer Der Eintrag «begrünte Freiräume» im Situationsplan ragt in den Uferstreifen des Aabachs. Gemäss Ziff. 8 Abs. 4 GPV sind in «begrüntem Freiräumen» u.a. Spiel- und Begegnungsplätze, Sitzgelegenheiten, besondere Gebäude wie Velounterstände zulässig. Zudem sind nach Absatz 5 auch Fahrzeugabstellplätze gestattet. Innerhalb des Gewässerraums sind nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen zulässig. In dicht überbauten Gebieten können zonenkonforme Anlagen bewilligt werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 41c Abs. 1 GSchV). Über die Bewilligungsfähigkeit derartiger Anlagen innerhalb des Uferstreifens des Aabachs ist einzelfallweise im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu entscheiden.

Mit Verfügung Nr. 458 der Baudirektion vom 6. August 2018 wurde der Verzicht auf die Gewässerraumfestlegung im Sinne von Art. 41a der Gewässerschutzverordnung (GSchV) und gestützt auf § 15 h der Hochwasserschutzverordnung (HWSchV) am Wasserrechtskanal des Kleinwasserkraftwerks Floos, Wasserrecht Nr. 164 Bezirk Hinwil, festgelegt.

Denkmalpflege Aus denkmalpflegerischer Sicht ergeben sich im Rahmen der Genehmigungsprüfung folgende Erkenntnisse:

- Art. 5 Abs. 6. GPV (Bereich für Anbauten): Die Freistellung des Bereichs zwischen der Werkstatt (Gebäude Vers.-Nr. 1162, im Situationsplan als Nr. 4 bezeichnetes Gebäude) und der schützenswerten Stützmauer ist zu begrüssen. Eingeschossige Anbauten, wie sie in Art. 5 Abs. 6 GPV (Bereich für Anbauten) zulässig sind, würden dieser Freistellung entgegenwirken. Die eingeschossigen Anbauten sollen unter anderem der individuellen, externen Erschliessung des Obergeschosses dienen. Die Erschliessung des Obergeschosses an der Nordfassade des Schutzobjekts ist grundsätzlich möglich, deren Konstruktion soll aber möglichst wenig Eingriffe in die

Statik und Substanz des Schutzobjektes beinhalten und der Freistellung des Bereichs zwischen Werkstatt und Stützmauer nicht entgegenwirken. Um die Erschliessung des Obergeschosses gewährleisten zu können, sind Konstruktionen mit dem Charakter eines Anbaus nicht zwingend und aus denkmalpflegerischer Sicht nicht erwünscht.

- Art. 8. Abs. 8 GPV (Brunnenanlage): Die Bestimmung, wonach die Brunnenanlage innerhalb des Villengartens umpositioniert werden darf, weicht gegenüber der Vorprüfung von 2012 ab. Die Brunnenanlage ist ein bedeutender Bestandteil des schützenswerten Villengartens. Eingriffe und Massnahmen an einzelnen Bestandteilen sind nicht zielführend und sollten im Sinne eines Gesamtkonzepts betrachtet werden.
- Art. 10 GPV (Parkierung): Eine Parkierung ausserhalb des Areals ist aus denkmalpflegerischer Sicht wünschenswert. Die Thematik wurde während der über Jahre andauernden Ausarbeitung des Gestaltungsplans wiederkehrend besprochen und verschiedene Varianten und Lösungsansätze wurden geprüft. Die kantonale Denkmalpflege unterstützte die Variante eines Parkhauses über der angedachten Autobahnkreiselfläche westlich des Gestaltungsplanperimeters. Die Realisierung eines solchen Projekts oder anderer alternativer Parkierungsmöglichkeiten ausserhalb des Areales sind jedoch zeitlich ungewiss. Aus diesem Grund wird eine von äusseren Einflüssen unabhängige Parkierungslösung gewünscht. Die kantonale Denkmalpflege kann der Erstellung von höchstens 74 Parkplätzen innerhalb des Areales zustimmen. Im Bereich des Villengartens ist jedoch die Anzahl auf das absolut notwendige Minimum zu reduzieren. Die Anordnung und Gestaltung der Parkierungsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung des Villengartens sollten aus denkmalpflegerischer Sicht als Bestandteil des Gesamtkonzeptes des schützenswerten Villengartens geplant und umgesetzt werden.
- Kap. 2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen (Erläuterungsbericht): In Kap. 2.1 (Bundesinventar) wird das BLN thematisiert. In Kap. 2.2 (Kantonales Inventar) wird unter anderem das ISOS in den Gestaltungsplan einbezogen. Das ISOS ist ebenfalls ein Bundesinventar und hätte korrekterweise als zweites Bundesinventar in Kap. 2.1. abgebildet werden sollen.

Die bemängelten Bestimmungen verhindern aus denkmalpflegerischer Sicht nicht die Genehmigung des privaten Gestaltungsplan «Spinnerei Floos». Die jeweiligen baulichen Massnahmen können im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens von der kantonalen Denkmalpflege beurteilt werden.

Zwingend
abzubrechende Bauten

Gemäss Art. 5 Abs. 1 und 2 GPV besteht für bestimmte Bauten im Gestaltungsplanperimeter die Option bzw. die Pflicht, diese rückzubauen. Während des Genehmigungsverfahrens hat sich gezeigt, dass es sich bei den Gebäuden Assek.-Nrn. 1094, 1161 und 1166 um inventarisierte Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung handelt. Damit die vorgenannten Vorschriften ihre Wirkung entfalten können und damit einer Genehmigung nicht im Wege stehen, erfolgte eine Inventarentlassung der drei Gebäude. Mit Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 2. November 2019 wurde bestätigt, dass gegen die Inventarentlassung kein Rechtsmittel eingelegt worden ist.

Lärmschutz

Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich gemäss Zonenplan in der Industriezone A mit der Empfindlichkeitsstufe (ES) IV. Das Gebiet ist erschlossen und bereits bebaut. Es gelten die Immissionsgrenzwerte (IGW). Ein Grossteil der Gebäude steht unter Denkmalschutz.

Gemäss Zweckartikel der Bestimmungen ist für das Gebiet eine «Nutzungsdurchmischung und Ermöglichung eines angemessenen Wohnanteils» vorgesehen. Im Vergleich zum Stand der Vorprüfung ist der Gestaltungsplanperimeter auf den nördlichen Bereich der Industriezone beschränkt. Der aus Sicht des Lärmschutzes heikle Bereich südlich der Zürcherstrasse ist somit nicht mehr Inhalt des Gestaltungsplans.

Neben Wohnen ist in den Baubereichen max. mässig störendes Gewerbe zulässig. In den Baubereichen 1, 4 und 6 wird der Wohnanteil nicht eingeschränkt (100% Wohnen möglich). Gestützt auf Art. 39 Abs. 3 BZO wird aber für das ganze Areal die ES III festgelegt. Dem Antrag der Vorprüfung zur Festlegung eines minimalen Gewerbeanteils wurde demnach nicht entsprochen. Nach kantonaler Praxis müsste der max. Wohnanteil auf mind. 80% reduziert und nur nicht störendes Gewerbe zugelassen werden. Aufgrund der Tatsache, dass mit Art. 39 Abs. 3 BZO eine rechtliche Grundlage besteht, können die vorliegenden Festlegungen hingenommen werden. Aus Sicht des Lärmschutzes können für lärmempfindliche Wohnräume auf dieser Basis jedoch keine Ausnahmen nach Art. 31 Abs. 2 LSV für IGW-Überschreitungen am Lüftungsfenster in Aussicht gestellt werden.

In der Vorprüfung war der Antrag enthalten, dass ein genehmigtes Projekt zur Sanierung des Wasserkraftwerks vor Genehmigung des Gestaltungsplans vorliegen müsse. Gemäss dem Erläuterungsbericht wurde ein Erhaltungskonzept erarbeitet und per Ende 2017 dem Kanton eingereicht. Damit sei die erforderliche Lärmsanierung gewährleistet. Die entsprechenden Nachweise bezüglich Industrie- und Gewerbelärm (Einhaltung der Grenzwerte nach Anhang 6 LSV) sind im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

Wald Der Forderung aus der Vorprüfung, wonach die heutige Waldabstandslinie auf die Nordfassade von Gebäude Nr. 1 verlegt werden sollte, sind die Gesuchsteller nicht nachgekommen. Die Waldabstandslinie umfährt nach wie vor das Gebäude Nr. 9, welches gemäss dem Situationsplan und den Bestimmungen abgebrochen und wieder aufgebaut werden kann. Ohne die Anpassung der Waldabstandslinie können bauliche Veränderungen oder Nutzungsabsichten realisiert werden, ohne dass die Abteilung Wald deren Konsequenzen auf den Wald prüfen kann. Bezüglich eines Ersatzbaus von Gebäude 9 fehlen im Gestaltungsplan konkrete Vorgaben und Erläuterungen. Die Genehmigung erfolgt deshalb unter der Klarstellung, dass sich ein Ersatzneubau von Gebäude Nr. 9 bezüglich der Nutzweise an der bestehenden Nutzung (Lager) zu orientieren hat, in Lage und Abmessung nicht grösser ausfallen darf als das bestehende Gebäude und dass insbesondere die forstpolizeilichen Aspekte und Vorgaben trotz Vorhandensein einer Waldabstandslinie entsprechend gebührend im Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen sind.

Baubereiche Gemäss Art. 5 Abs. 3 GPV dürfen oberirdische Hauptgebäude nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche erstellt werden. In Art. 5 Abs. 5 GPV wird festgehalten, dass die Gebäude in den Baubereichen 1 bis 6 zu erhalten sind. Damit ist klar, dass Neubauten nur im «Bereich für Anbauten» gemäss Art. 5 Abs. 6 erstellt werden dürfen, wobei streng genommen auch das Gebäude Assek.-Nr. 1166 (Abbruch zulässig) durch einen Neubau ersetzt werden darf (vgl. die nachstehenden Anmerkungen zur zulässigen Nutzung). Diese Feststellung ist wichtig, da gemäss Art. 5 Abs. 4 GPV die Baubereiche für Grund- und Gebäudeabstände massgebend sind. Da es sich um einen exekutorischen Gestaltungsplan handelt, können Baufelder, welche gemäss Situationsplan stellenweise Erleichterungen gegenüber der BZO (Grund- und Gebäudeabstand) und dem PGB (Strassenabstand) zulassen, nur unter der Voraussetzung, dass es sich um Schutzobjekte handelt, welche nicht durch Neubauten ersetzt werden können, genehmigt werden.

Diese Voraussetzung wird im vorliegenden Fall als erfüllt betrachtet. Sonstige Abweichungen gegenüber der BZO sind nicht zulässig.

- Zulässige Nutzungen Mit dem Gestaltungsplan «Spinnerei Floos» wird die Möglichkeit geschaffen, in der Industriezone einen unter Beanspruchung der Sonderbauvorschriften (Art. 35 bis 39 BZO) einen untergeordneten Wohnanteil von max. 1.0 m³/m² der zulässigen Nutzung zu beanspruchen. In den Gestaltungsplanbestimmungen wird der Spielraum für die Anordnung der zulässigen Nutzungen festgehalten, ohne implizit auf den zur Verfügung stehenden Wohnanteil gemäss BZO hinzuweisen. Damit besteht das Risiko, dass im Baubewilligungsverfahren ein zu hoher Wohnanteil bewilligt wird, als dies gemäss Art. 38 BZO zulässig wäre. Im Erläuterungsbericht wird der Sachverhalt diesbezüglich klargestellt und gemäss Art. 3 Abs. 2 GPV gilt, dass wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Stadt Wetzikon sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend ist. Die Genehmigung des vorliegenden Gestaltungsplans erfolgt mit der Klarstellung, dass der gemäss Art. 6 Abs. 1 GPV max. zulässige Wohnanteil lediglich einen Anordnungsspielraum für den gemäss Art. 38 BZO zulässigen Wohnanteil darstellt und nicht selbst die Wohnanteile definiert.
- Provisorische Parkierung Im Erläuterungsbericht wird auf den Seiten 33 bis 34 auf die Bestrebung nach einer provisorischen Parkierung im Bereich des projektierten Autobahnanschlusses hingewiesen. Es ist klarzustellen, dass mit der Genehmigung des Gestaltungsplans «Spinnerei Floos» kein Anspruch auf eine Realisierung dieser provisorischen Parkierung oder sonstigen Parkplätze ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters abgeleitet werden kann. Die Genehmigung erfolgt in der Annahme, dass der erforderliche Parkplatzbedarf vollständig innerhalb des Areals abgedeckt werden kann.
- Weitere Hinweise Archäologie Der Gestaltungsplanperimeter liegt nahe der archäologischen Zone Nr. 11. Die Kantonsarchäologie ist deshalb in das Verfahren einzubeziehen. Die notwendigen Hinweise und Auflagen werden stufengerecht im weiteren Verfahren erfolgen.

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 Wetzikon 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 «Spinnerei Floos», welchem der Stadtrat Wetzikon mit Beschluss vom 27. Juni 2018 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt gemäss Tabelle Fr.4'163.20 und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr.	3'769.60	106 528 / 83100.40.100
Staatsgebühr AWEL/PG	Fr.	131.20	105 323 / 83100.41.273
Staatsgebühr ALN/Wald	Fr.	131.20	105 331 / 83100.42.310
Staatsgebühr ALN/Stab	Fr.	131.20	105 327 / 83100.42.000
<hr/>			
Total	Fr.	4'163.20	

- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Stadt Wetzikon wird eingeladen
- Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen
- V. Mitteilung an
- Stadt Wetzikon (unter Beilage von drei Dossiers)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Ingesa AG, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon (Katasterbearbeitersorganisation KBO)
 - HIAG Immobilien Schweiz AG, Löwenstrasse 51, 8001 (Rechnungsadressatin)

VERSENDET AM - 6. JAN. 2020

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

Privater Gestaltungsplan
Spinnerei Floos, Wetzikon

Situation

1:500

Von der Grundeigentümerin aufgestellt am 14.03.18

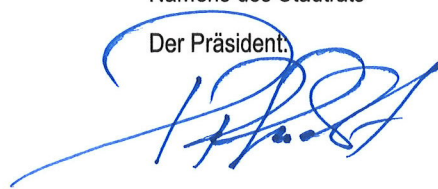
Kat. Nr. 9536:
HIAG Immobilien Schweiz AG



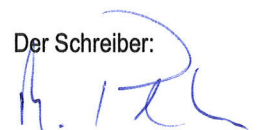
Vom Stadtrat zugestimmt am

Namens des Stadtrats

Der Präsident:



Der Schreiber:



Von der Baudirektion genehmigt am

- 6. Jan. 2020

Für die Baudirektion:



BDV-Nr.

0945/18

Privater Gestaltungsplan
Spinnerei Flios, Wetzikon
Situation

1:500

Von der Grundeigentümerin aufgestellt am
Kat. Nr. 9536:
HIAG Immobilien Schweiz AG

Vom Stadtrat zugestimmt am

Namens des Stadtrats

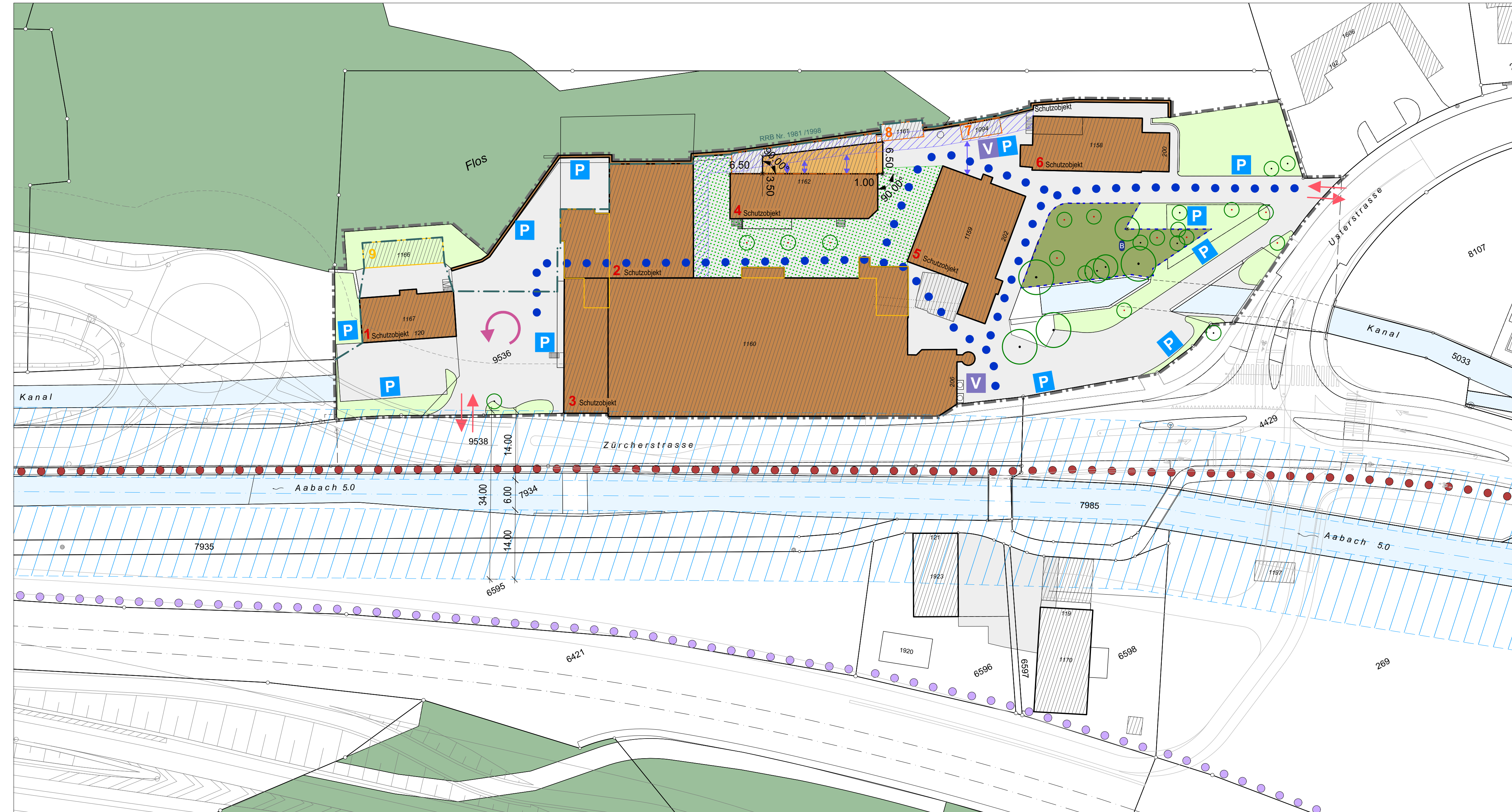
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

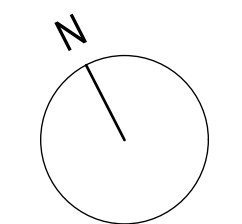
Für die Baudirektion:

BDV-Nr.



Verbindliche Inhalte		BZO
	Geltungsbereich	Ziff. 2
	Baubereiche für Schutzobjekte	Ziff. 4.1 / 5.3
	Abbruch zulässig und Abbruch zwingend	Ziff. 5.1 / 5.2
	Bereich für Anbauten	Ziff. 5.6
	Bereiche für private Aussenräume und Verbindungsstege	Ziff. 5.7
	Erschliessungs- und Aufenthaltsfläche (Abgrenzung schematisch)	Ziff. 8.3
	Begrünte Freiräume (Abgrenzung schematisch)	Ziff. 8.4
	Gestalteter Hofraum (Abgrenzung schematisch)	Ziff. 8.6
	Zusammenhängender Villengarten (Abgrenzung schematisch)	Ziff. 8.7
	Geschützte Brunnenanlage (Lage schematisch)	Ziff. 8.8
	Zu- und Wegfahrten	Ziff. 9.1
	Wendemöglichkeit	Ziff. 9.2
	Interne Hauptachse für fussläufige Verbindung	Ziff. 9.3
	Oberirdische Abstellplätze (MIV und Velo / Mofa)	Ziff. 10.2 / 10.4

Informative Inhalte	
	Wald
	Gewässer
	Waldabstandslinie
	Veloroute neu gemäss Leitbild Aabach Aathal
	Öffentlicher Fuss- und Wanderweg ausserhalb der Geltungsbereiche gemäss Leitbild Aabach Aathal
	Hochstamm bäume bestehend / neu
	Bestehende Gebäude
	Uferstreifen nach Übergangsbestimmung



Privater Gestaltungsplan
Spinnerei Floos Wetzikon

Bestimmungen

Von der Grundeigentümerin aufgestellt am 14.03.18

Kat. Nr. 9536:
HIAG Immobilien Schweiz AG



Vom Stadtrat zugestimmt am

Namens des Stadtrats

Der Präsident:



Der Schreiber:



Von der Baudirektion genehmigt am

- 6. Jan. 2020

Für die Baudirektion:



BDV-Nr.

0945/18

Inhalt	1. Zweck	3
	2. Geltungsbereich	3
	3. Ergänzendes Recht	3
	4. Denkmalschutz	4
	5. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten	4
	6. Nutzweise	5
	7. Gestaltung der Bauten und Anlagen	6
	8. Umgebungsgestaltung	6
	9. Erschliessung	7
	10. Parkierung	8
	11. Ver- und Entsorgung	8
	12. Energie	8
	13. Altlasten	9
	14. Hochwasserschutz	9
	15. Lärmschutz	9
	16. Etappierung	10
	17. Inkraftsetzung	10

Mischnutzung in qualitativ
hochwertiger Umgebung
ermöglichen

1. Zweck

Der private Gestaltungsplan Floos bezweckt namentlich

- die Aufwertung und nachhaltige Erhaltung der bestehenden, schutzwürdigen Industrieanlage Floos,
- die Gewährleistung einer zukunftsorientierten, flexiblen Nutzungsdurchmischung und das Ermöglichen eines angemessenen Wohnanteils,
- die Sicherstellung einer hohen Aussenraumqualität und Wahrung der gewachsenen Freiraumstrukturen,
- eine verbesserte Arealzugänglichkeit für die Öffentlichkeit,
- die Sicherstellung einer verbesserten städtebaulichen Einordnung der Neubauten in die bestehenden Ensemblestrukturen,
- die rationelle und effiziente Organisation der Erschliessung und Parkierungsmöglichkeiten.

Situationsplan und
Bestimmungen

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten und ist Bestandteil der Bestimmungen.

Wo der Gestaltungsplan
nichts bestimmt, gelten die
Vorschriften des PBG und
die BZO

3. Ergänzendes Recht

1 Der vorliegende Gestaltungsplan wird im Sinne von § 83 ff PBG festgesetzt.

2 Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, sind die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Wetzikon sowie das übergeordnete kantonale Recht (PBG in der Fassung bis 28.2.2017) und eidgenössische Recht massgebend.

4. Denkmalschutz

Schutzobjekte

- 1 Die im Plan als Schutzobjekte bezeichneten Bauten und Anlagen gelten als Schutzobjekte.
- 2 Allfällige Schutzanordnungen gehen den vorliegenden Bestimmungen vor.
- 3 Bauliche Massnahmen an und in den Gebäuden und in deren Umgebung sind rechtzeitig mit der kantonalen Denkmalpflege abzusprechen.

5. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

Abbruch zulässig

- 1 Die im Plan gelb dargestellten Gebäude und Anlagen können ersatzlos rückgebaut oder ersetzt werden.

Abbruch zwingend

- 2 Die im Plan orange dargestellten Gebäude sind zwingend rückzubauen.

Baubereiche

- 3 Neue oberirdische Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche erstellt werden.
- 4 Die Baubereiche definieren die maximale Gebäudelänge und die maximale Gebäudebreite von oberirdischen Hauptgebäuden und sind massgebend für die Grund- und Gebäudeabstände.

Umnutzung der Gebäude 1 bis 6

- 5 Die Gebäude in den Baubereichen 1 bis 6 sind zu erhalten. Sie dürfen nur mit Zustimmung der zuständigen kantonalen Behörden verändert und umgenutzt werden.

Bereich für Anbauten

- 6 Innerhalb des im Plan bezeichneten Bereichs sind 1-geschossige Anbauten mit darüberliegenden Terrassen zulässig.

Bereiche für private Aussenräume und Verbindungsstege

- 7 Die im Plan als Bereiche für private Aussenräume und Verbindungsstege bezeichneten Flächen dienen den geschützten Gebäuden in den Baubereichen 2, 4 und 5. Die Flächen dürfen mit balkonartigen Bauten teilweise oder ganz überstellt und mit Verbindungsstegen an die Gebäude angeschlossen werden.

Bauten ausserhalb der
Baubereiche

8 Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind ausserhalb der Baubereiche zulässig. Zudem sind bei guter Gestaltung und unter Wahrung der Verkehrssicherheit bauliche Veränderungen ausserhalb der Baubereiche möglich. Gegenüber Nachbargrundstücken ist ein Grenzabstand von mind. 3.5 m einzuhalten.

9 Die Nutzung von besonderen Gebäuden für die Parkierung von Personenwagen ist nicht gestattet.

Gebäudeteile ausserhalb der
Baubereiche

10 Vordächer, Vorbauten, besondere Gebäude, Stützmauern, Erschliessungsanlagen wie z.B. Treppen- und Rampenanlagen u. dgl. dürfen unter Wahrung der Verkehrssicherheit auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden.

6. Nutzweise

Zulässige Nutzungen

1 Im ganzen Gestaltungsplanperimeter sind folgende Nutzungen zulässig:

Bau- bereich Nr.	Nutzweise	Max. zulässiger Wohnanteil (W) in % (bezogen auf GF**)
1	Wohnen/mässig störendes Gewerbe	W ≤ 100 %
2	Wohnen/mässig störendes Gewerbe	W ≤ 70 %
3	Wohnen/mässig störendes Gewerbe *	W ≤ 30–40 %
4	Wohnen/mässig störendes Gewerbe	W ≤ 100 %
5	Wohnen/mässig störendes Gewerbe	W ≤ 80 %
6	Wohnen/mässig störendes Gewerbe	W ≤ 100 %

* Wohnen ist nur innerhalb der ersten Bautiefe zum Hof zulässig

** Die Geschossfläche (GF) ist die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse, einschliesslich Konstruktionsflächen.

Verkehrsintensive
Nutzungen ausgeschlossen

2 Im ganzen Gestaltungsplanperimeter sind verkehrsintensive Einrichtungen (VE) nicht gestattet. Dazu zählen Einrichtungen, welche an einhundert Tagen im Jahr mehr als dreitausend Fahrten pro Tag generieren,

Besonders gute Gestaltung

7. Gestaltung der Bauten und Anlagen

Bauten und Anlagen sind für sich und im Zusammenhang mit ihrer baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Diese Anforderungen gelten auch für Materialien und Farben. Für die Beurteilung sind die Bestimmungen von § 71 PBG sinngemäss anwendbar.

Landschaftsarchitek-
tonisches Gesamtkonzept

8. Umgebungsgestaltung

1 Für die Gestaltung ist ein wegweisendes landschaftsarchitektonisches Gesamtkonzept zu erarbeiten.

Öffentliche Zugänglichkeit

2 Die nicht privat genutzten Aussenräume sind öffentlich zugänglich zu halten.

Erschliessungs- und
Aufenthaltsfläche

3 In dem im Situationsplan als Erschliessungsfläche ausgewiesenen Bereich sind Strassen, Wege und Plätze, Fahrzeugabstellplätze sowie besondere Gebäude, die im Zusammenhang mit der Nutzung der Wohn- und Gewerbebauten und der Aufenthaltsfläche stehen, wie Velounterstände, Witterungsschutz u. dgl., zulässig.

Begrünte Freiräume

4 In dem im Situationsplan als begrünter Freiraum ausgewiesenen Bereich sind Spiel- und Begegnungsplätze, Sitzgelegenheiten, Wiesen, Fusswege sowie besondere Gebäude wie Velounterstände u. dgl., die im Zusammenhang mit der Nutzung der Wohn- und Gewerbebauten stehen, zulässig.

5 Fahrzeugabstellplätze sind zulässig, sofern sie weitgehend begrünt ausgestaltet werden.

Gestalteter Hofraum

6 Der im Situationsplan als gestalteter Hofraum ausgewiesene Bereich dient dem Aufenthalt und ist landschaftsarchitektonisch sorgfältig zu gestalten.

- Zusammenhängender Villengarten 7 Der im Situationsplan als zusammenhängender Villengarten ausgewiesene Bereich ist geschützt und muss erhalten werden.
- Brunnenanlage 8 Die Brunnenanlage im Bereich des Villengartens ist geschützt und nach denkmalpflegerischen Vorgaben zu erhalten. Die Brunnenanlage darf innerhalb des Villengartens umpositioniert werden.
- Flächenabgrenzungen nicht lagegenau 9 Die im Situationsplan dargestellte Abgrenzung der Erschliessungsfläche, der begrünter Freiräume, des gestalteten Hofraums und des zusammenhängenden Villengartens haben begleitenden Charakter. Die genaue Lage und Ausdehnung dieser Flächen sind mit dem jeweiligen Bauprojekt genau zu bestimmen.
- Uferstreifen nach Übergangsbestimmung 10 Der Baubereich 3 darf in den im Situationsplan als Information dargestellten Uferstreifen gemäss Übergangsbestimmungen hineinragen, vorausgesetzt, im Planungssperimeter ist der Hochwasserschutz sichergestellt, der Uferbereich revitalisiert und die Bachsohle im Sinne einer verbesserten Fischökologie aufgewertet.
- Unversiegelte Flächen 11 Die Bodenversiegelung der Strassen, Wege und Plätze ist auf ein Minimum zu beschränken.
- Standortgerechte Pflanzen 12 Für die Bepflanzung sind standortgerechte und einheimische Pflanzenarten zu verwenden.
- ## 9. Erschliessung
- Zu- und Wegfahrten 1 Die Zu- und Wegfahrten dürfen nur an den im Gestaltungsplan bezeichneten Stellen erfolgen und sind verkehrssicher auszubilden. Innerhalb des Areals gilt das Mischverkehrsprinzip.
- Wendemöglichkeit 2 Innerhalb des Geltungsbereichs ist eine Wendemöglichkeit für Lastwagen sicherzustellen.
- Interne Hauptachse für fussläufige Verbindung 3 Die im Plan dargestellte interne Hauptachse zeigt die interne fussläufige Verbindung zwischen den Baubereichen auf.

10. Parkierung

Autoabstellplätze

- 1 Es dürfen maximal 74 Autoabstellplätze erstellt werden.
- 2 Die Anordnung der Abstellplätze ist nur in den im Plan bezeichneten Bereichen sowie innerhalb der Baubereiche zulässig.
- 3 Eine angemessene Anzahl der Abstellplätze ist als Behinderten-Fahrzeugabstellplätze auszubauen und zu bezeichnen.

Velo- und Mofaabstellplätze

- 4 An gut zugänglichen Lagen sind Velo- und Mofaabstellplätze anzubieten. Die Anzahl richtet sich nach der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze der Stadt Wetzikon.

11. Ver- und Entsorgung

Schmutzabwässer, Wasser, Strom

- 1 Die Anschlüsse an die Kanalisation, Wasser- und Stromversorgung sind beim jeweiligen Bauprojekt in Absprache mit der Behörde und den Werkverantwortlichen festzulegen.

Unverschmutzte Abwässer

- 2 Unverschmutzte Abwässer (Dachwasser, unverschmutztes Oberflächenwasser) sind zu sammeln und dem Kanal oder dem Aabach zuzuführen.

Abfall

- 3 Es sind die baulichen Voraussetzungen für die getrennte Lagerung des Abfalls zu schaffen.

12. Energie

Energieeffizienz

- 1 Neubauten sind in energiesparender Bauweise zu erstellen. Der Heizwärmebedarf darf maximal 90 % des jeweils maximal zulässigen Grenzwertes gemäss den kantonalen Wärmedämmvorschriften betragen.
- 2 Mit Eintritt der Rechtskraft des kommunalen Energieplans von Wetzikon ist die Erfüllung dessen Anforderungen mit dem Bauprojekt nachzuweisen.
- 3 Die im Plan bezeichneten Schutzobjekte sind von den Bestimmungen gemäss Ziff. 12.1/12.2 ausgenommen, sofern die energetischen Massnahmen mit der Denkmalpflege nicht zu vereinbaren sind.

Abwärme

4 Die Abwärme aus der Abwasser-Reinigungs-Anlage ist zu nutzen, wenn durch die Stadt ein Wärmeverbund realisiert wird und die Nutzung der Abwärme konkurrenzfähig zu anderen erneuerbaren Energien ist. Dieses gilt bei der Umnutzung des Gebäudes 3 und bei einer grossflächigen Umnutzung der Gebäude 2, 4 und 5.

Entsorgung

13. Altlasten

Das Gestaltungsplangebiet ist teilweise im Kataster der belasteten Standorte als Unfallstandort verzeichnet. Die abfallrechtliche Entsorgung des belasteten Aushubmaterials und die abfallrechtliche Beseitigung der zum Rückbau vorgesehenen Gebäude haben im Zusammenhang mit dem jeweiligen Bauvorhaben zu erfolgen.

Eigenverantwortlicher
Hochwasserschutz

14. Hochwasserschutz

Die Grundeigentümer sind bei Bedarf verpflichtet, in den gefährdeten Bereichen eigenverantwortlich die erforderlichen Massnahmen zum Schutz vor Hochwasser zu prüfen und falls erforderlich zu realisieren.

Empfindlichkeitsstufe III

15. Lärmschutz

1 Im Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Das Gebiet ist erschlossen, es gelten die Immissionsgrenzwerte.

Lärmschutz am Schutzobjekt

2 Lärmschutzmassnahmen an den Schutzobjekten sind in Absprache mit den kantonalen Behörden zu lösen.

16. Etappierung

Realisierung in Etappen

1 Die Bauten und Anlagen können in Etappen realisiert werden.

Zwischenstände

2 Zwischen zwei Etappen können für die Dauer von max. zwei Jahren auch ortsbaulich nur befriedigende Zwischenstände toleriert werden.

17. Inkraftsetzung

Genehmigung und
Publikation

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

Privater Gestaltungsplan
Spinnerei Floos, Wetzikon

Erläuternder Bericht nach
Art. 47 RPV



1. Einleitung	5
1.1 Geschichte der Spinnerei Streiff AG	5
1.2 Heutige Nutzungen	7
1.3 Ausgangslage	7
1.4 Zielsetzungen	9
1.5 Bestandteile	10
2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	11
2.1 Bundesinventar	11
2.2 Kantonales Inventar	11
2.3 Kantonaler Richtplan	13
2.4 Regionaler Richtplan	15
2.5 Kommunaler Richtplan	16
2.6 Kommunale Nutzungsplanung	18
2.7 Gewässer	19
2.8 Umwelt	24
3. Gesamtkonzept	28
3.1 Allgemeines	28
3.2 Nutzungskonzept	29
3.3 Erschliessungs- und Parkierungskonzept	32
3.4 Umgebungskonzept	37
4. Umsetzung	38
4.1 Privater Gestaltungsplan	38
4.2 Zonenplan und BZO	38
4.3 Waldgrenzen und Waldabstand	39
4.4 Gewässerraum und Uferstreifen	39
4.5 Lärm	40
5. Erläuterungen zum Gestaltungsplan	42
5.1 Zweck	42
5.2 Geltungsbereich und Bestandteile	42
5.3 Ergänzendes Recht	42
5.4 Denkmalschutz	43
5.5 Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten	43
5.6 Nutzweise	45
5.7 Gestaltung der Bauten und Anlagen	45
5.8 Umgebungsgestaltung	45
5.9 Erschliessung	47
5.10 Parkierung	48
5.11 Ver- und Entsorgung	49
5.12 Energie	49
5.13 Altlasten	50
5.14 Hochwasserschutz	50
5.15 Lärmschutz	51
5.16 Etappierung	52
5.17 Inkraftsetzung	52
6. Auswirkungen	53
7. Ablauf/Mitwirkungsverfahren	55

7.1	Übersicht Gesamtablauf	55
7.2	Mitwirkung der Öffentlichkeit	56
7.3	Vorprüfung durch das ARE	57
8.	Schlussbemerkung	63
	Beilage	65

Auftraggeberin

HIAG Immobilien

Bearbeitung

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

Wasserkraft diente schon im 16. Jahrhundert dem Handel im Aatal

1. Einleitung

1.1 Geschichte der Spinnerei Streiff AG

Bereits im 16. Jahrhundert werden am Aabach Mühlbauten und Hammer- und Kupferschmieden erwähnt. Die Wasserrechte der Mühle Aathal bilden den Ausgangspunkt für die im 19. Jahrhundert eintretende Industrialisierung, in deren Verlauf im Aatal zwischen Pfäffiker- und Greifensee rund 20 Spinnereistandorte entwickelt wurden.

Im Floos wurde das erste Spinnereigebäude im Jahr 1821 durch H.H. Vontobel gebaut. Quer zum Tal und leicht abgewinkelt zur Hauptrichtung verweist dieser Bau – Floos I – noch heute auf den alten Strassenverlauf; die später folgenden Bauten wurden parallel zur Talrichtung gestellt. Im Jahr 1837 ging die Anlage in den Besitz der Familie Schulthess über, welche das Wohn- und Kontorgebäude als Wohnhaus für sich erbaute (im folgenden Bericht als Villa Schulthess bezeichnet). Unter den neuen Eigentümern, den Gebrüdern Braschler, folgte 1872 der Bau der Grossspinnerei – Floos II – als Hauptbau der Spinnerei. Die Brüder Braschler ergänzten die Anlage mit weiteren Nebenbauten. Als 1904 infolge von Brandstiftung das Dach von Floos II erneuert werden musste, wurde sogleich auch das zweite Obergeschoss voll ausgebaut. Der Anbau des Batteurgebäudes im Westen schloss dann 1910 die Bautätigkeit am Floos II ab. Im Jahr 1916 erweiterte der Wetzikoner Architekt Johannes Meyer das Floos I mit dem exotisch wirkenden Treppenturm.

Im Jahr 1901 erwarb die Glarner Textilindustriellenfamilie Streiff den Grossteil der Industrieanlagen und betrieb diese bis zum Beginn des 21. Jahrhunderts. Im Floos wurde der Spinnereibetrieb erst 2004 stillgelegt. Im Jahr 2010 übernahmen die HIAG Immobilien die Streiff AG.

In der gut erhaltenen Form gehört das Ensemble Floos zu den bedeutendsten Industrieanlagen des Aatals.

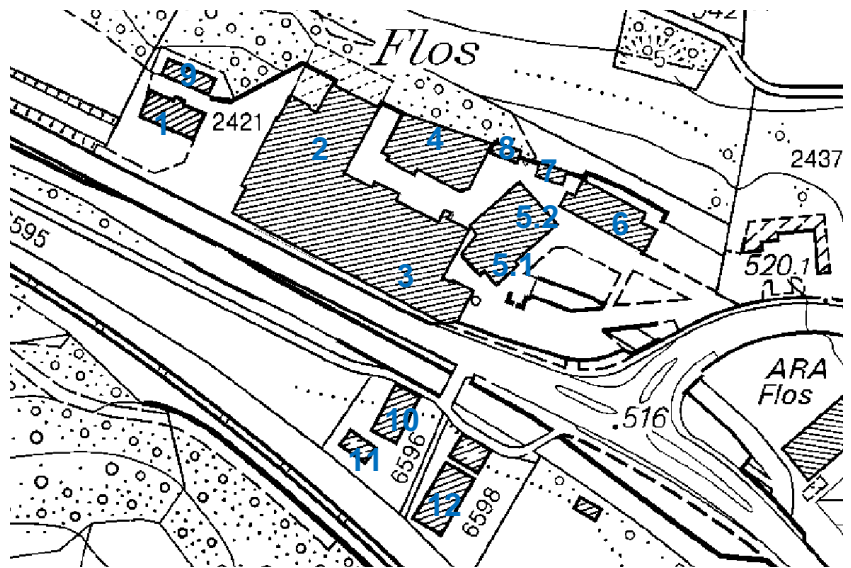
Übersichtsplan

Baubereiche

- 1 Kosthaus mit Schopf
- 2 Batteurgebäude
- 3 Floos II (Spinnerei Braschler)
- 4 Werkstattgebäude
- 5.1 Treppenturm
- 5.2 Floos I (Spinnerei Vontobel)
- 6 Wohn-/Kontorhaus Schulthess

Weitere Gebäude

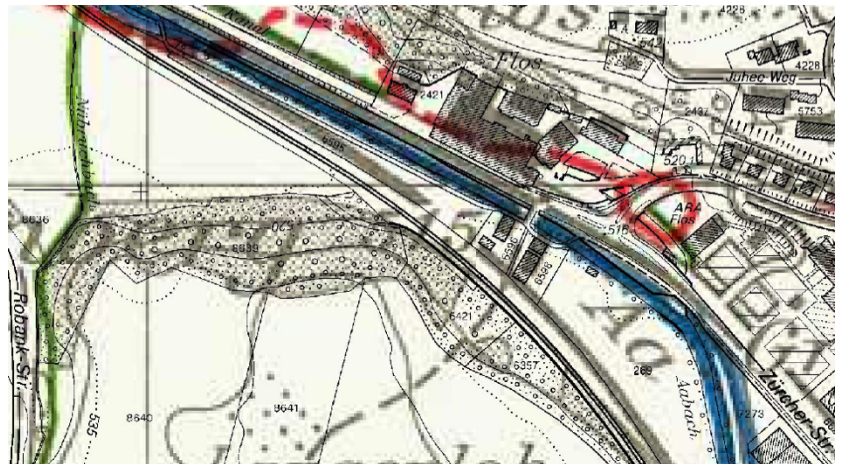
- 7/8 Ölmagazin/Keller
- 9 Schopf
- 10 Remisengebäude
- 11 Kohlschopf
- 12 Magazin



Der Aabach löste die Industrialisierung aus

Im 19. Jahrhundert bildete der Aabach den Ursprung für die industrielle Entwicklung im Aatal. Wie auf einer Perlenkette reihte sich eine Fabrik an die nächste, noch heute prägen viele dieser kulturhistorischen Bauten den Charakter des Aatals zwischen Wetzikon und Uster.

Historische Gewässerkarte des Kantons Zürich



Die historische Gewässerkarte des Kantons Zürich verdeutlicht die Veränderungen der Gewässerläufe, welche im Zuge der Industrialisierung des Aatals vollzogen wurden. Die rot gestrichelten Linien bilden die zwischen 1850 und 1890 verschwundenen Gewässer ab. Der Wasserlauf des Seitenarms, der noch heute unter dem Hauptgebäude der Spinnerei Floos I hindurchfliesst, wurde begradigt – dargestellt durch die grün gestrichelte Linie – der Weiher im Osten wurde 1928 zugeschüttet.

1.2 Heutige Nutzungen

Floos II / Batteur- und Werkstattgebäude

Bis zur Schliessung 2004 waren die Spinnereianlagen ausschliesslich gewerblich genutzt und der Öffentlichkeit nicht zugänglich. Heute werden die Spinnereigebäude nördlich des Aabachs grösstenteils durch Kleinunternehmen und Ateliers zwischengenutzt. Neben Lager- und Verkaufsflächen im Hauptgebäude Floos II und dem Batteurgebäude haben sich im Werkstattgebäude Atelier- und Lagernutzungen angesiedelt. Das Kosthaus und das Wohn- und Kontorhaus werden noch heute zum Wohnen genutzt.

Floos Süd

Im Gebiet Floos Süd wird heute noch im Remisengebäude von 1916 gewohnt (zwei Wohnungen). Das ehemalige Magazin wird durch einen Steinmetz genutzt, der grosszügige Dachraum ist ungenutzt. Die zwei Kleinbauten, der ehemalige Kohlenschopf südlich der Remise und das nördlich des Magazins liegende Gebäude, welches Heizöltanks beherbergt, sind baufällig und stehen nicht unter Schutz.

1.3 Ausgangslage

Wettbewerb 2006

Nach der Stilllegung des Spinnereibetriebs hat die Streiff AG 2006 einen Wettbewerb durchgeführt mit dem Ziel, das Areal zu revitalisieren. Mithilfe eines Konkurrenzverfahrens sollte eine Umnutzungsstrategie für das Ensemble (Gebäude Floos II/Batteurgebäude, Werkstattgebäude, Floos I – nur Erdgeschoss – und Umgebung) evaluiert werden. Das Architekturbüro Moos Giuliani Herrmann (im Folgenden als "mgh" bezeichnet) aus Uster konnte mit einer schlüssigen Gesamtkonzeption das Auswahlverfahren für sich gewinnen.

Parkierung

Schon früh zeigte sich, dass die Parkierungsthematik für das Areal von zentraler Bedeutung ist. Über mehrere Jahre hinweg wurden verschiedenste Parkierungsvarianten geprüft. Dabei hat sich gezeigt, dass es keine adäquate Variante gibt, welche alle baurechtlichen Rahmenbedingungen einhält. Da sich die verschiedenen kantonalen Interessensvertreter nicht auf eine Lösung einigen konnten, wurde bei der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission sowie bei der kantonalen Denkmalpflegekommission ein Gutachten in Auftrag gegeben. Beide Kommissionen haben die Variante eines Parkhauses über dem geplanten Kreisel der Oberlandautobahn favorisiert. Zugleich haben die Kommissionen aber auch eine pragmatischere Lösung mit mehr Parkplätzen auf dem Areal und zusätzlichen, teilweise provisorischen Parkplätzen auf Nachbargrundstücken und im Bereich des Walds vorgeschlagen.

Überarbeitung Nutzungskonzept
moos giuliani hermann architekten ag

Daraufhin hat die Bauherrschaft einen entsprechenden Gestaltungsplanentwurf mit der Variante Parkhauskreisel zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.

Mit dem im Juni 2012 veröffentlichten Bundesgerichtsentscheid ist die Realisierung der Oberlandautobahn jedoch in weite Ferne gerückt. Somit wurde auch der Parkhauskreisel seitens der Bauherrschaft stark hinterfragt. Die Bauherrschaft beauftragte schliesslich die Überarbeitung des Nutzungskonzepts des Areals Spinnerei Floos. Durch einen höheren Wohnanteil konnte der Parkplatzbedarf soweit gesenkt werden, dass – falls notwendig – sämtliche Parkplätze denkmalpflegerisch verträglich auf dem Areal realisiert werden können. Der Schwerpunkt des Umgebungskonzepts liegt dabei stets auf der Erhaltung des Villengartens sowie der Sicherstellung eines qualitativ hochwertigen Hofraums.

Die Stadt Wetzikon hat zudem die Realisierung von 24 Parkplätzen auf der ARA-Parzelle (Kat. Nr. 5927, Rudolf Steiner Schule Zürcher Oberland) in Aussicht gestellt. Diese Parkierung soll zusätzlich als Puffer dienen. Bis diese Parkplätze beansprucht werden können, ist westlich des Areals im Bereich des geplanten Autobahnanschlusses zusätzlich eine provisorische Parkierung vorgesehen, wie sie im kantonalen Richtplan vermerkt ist.

Orthofoto
Quelle GIS ZH
Flugjahr 2013



1.4 Zielsetzungen

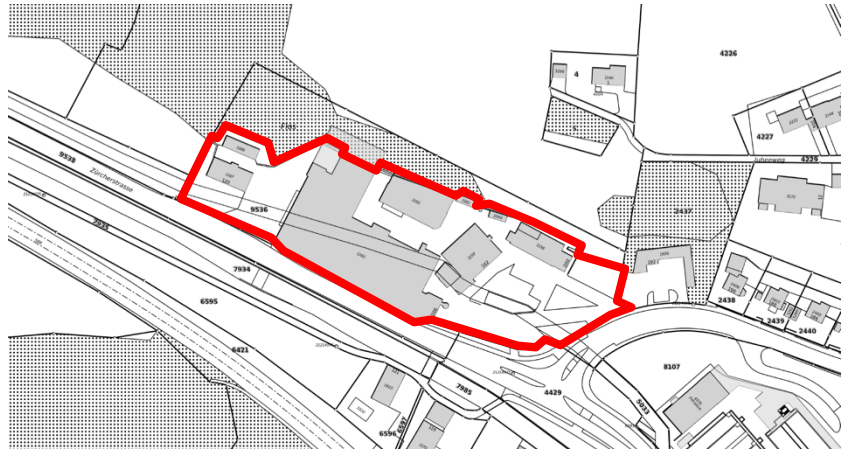
Ziele

Die bestehenden Bauten und Anlagen bieten ein Entwicklungspotenzial, das genutzt werden soll. Mit dem Gestaltungsplan sind die baurechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des neuen Nutzungskonzepts zu schaffen.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst das Baugebiet des Grundstücks Kat. Nr. 9536. Ursprünglich war vorgesehen, das Gebiet südlich der Strasse – Floos Süd und das Areal Grundtal – in den Gestaltungsplan einzubeziehen. Aufgrund der hohen Lärmbelastungen wurde jedoch auf eine Umnutzung und Bebauung dieses Teilgebiets verzichtet. Somit beschränkt sich der Geltungsbereich ausschliesslich auf die Bauzone nördlich der Zürcherstrasse.

Gestaltungsplanperimeter auf dem Grundstück Kat. Nr. 9536



Zustimmung durch den Stadtrat

Der private Gestaltungsplan weicht nicht von der gültigen Bau- und Zonenordnung der Stadt Wetzikon ab. Er hält sich an die Vorgaben gemäss Kapitel 3.3 der BZO (Sonderbauvorschriften für die Gewerbe- und Industriezonen). Damit sind die formalen Voraussetzungen für eine Zustimmung durch den Stadtrat gemäss Art. 39 Ziff. 2 erfüllt.

1.5 Bestandteile

Gemeinsamer erläuternder Bericht

Dieser erläuternde Bericht dient verschiedenen Planungsinstrumenten als Hilfestellung. Die gesamte Planung setzt sich aus den folgenden Instrumenten und Bestandteilen zusammen:

Instrumente	Zugehörige Dokumente	Zuständigkeiten/Verfahren
Alle Planungen	<ul style="list-style-type: none">• Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV• Ggf. Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen	Kenntnisnahme
Privater Gestaltungsplan	<ul style="list-style-type: none">• Situationsplan• Bestimmungen	Festsetzung durch Grundeigentümer Zustimmung durch Grossen Gemeinderat
Verzicht auf Ausscheidung des Gewässerraums	<ul style="list-style-type: none">• Plan• Technischer Bericht	Genehmigung durch Baudirektion

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Bundesinventar

BLN keinen Einfluss auf den Gestaltungsplan

Das Planungsgebiet liegt gemäss Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) ausserhalb des Gebiets Nr. 1409 "Pfäffikersee". Die Moorlandschaften des Pfäffikersees werden nicht durch die Planungen beeinflusst.

Die Moorlandschaft von nationaler Bedeutung (hellbraune Fläche) liegt unmittelbar nördlich des Planungsperimeters.



2.2 Kantonales Inventar

ISOS Aathal

Die Spinnerei Floos ist ein Teil des im ISOS als Spezialfall erfassten Ortsbilds Aathal. Durch die Aktualisierung des Bundesinventars über die schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, welche am 1. August 2014 in Kraft trat, bestätigte der Bundesrat jüngst seine Bedeutung.

Die Spinnereianlage Floos zeichnet sich insbesondere durch ihre spezielle Lage am Eingang der schluchtenartigen Verengung des Aatals aus. In seiner gut erhaltenen Form gehört das Ensemble Floos zu den bedeutendsten Industrieanlagen des Aatals.

Besondere architektur- historische Qualitäten

Gemäss des ISOS weist das ehemalige Spinnereienensemble am Taleingang besondere architekturhistorische Qualitäten auf:

"Besondere architekturhistorische Qualitäten aufgrund der Bedeutung als einzigartige historische Industrielandschaft mit einer aussergewöhnlichen Dichte von Industriedenkmalern entlang eines Bachlaufs. Eine der bedeutendsten Achsen der Baumwollindustrie in der Schweiz im 19. Jahrhundert. Gut erhaltene Ensembles mit typologisch wertvollen Bauten wie ehemaligen Spinnereifabriken, zugehörigen Nebengebäuden, Arbeiter- und Kosthäusern sowie in Parkanlagen eingebetteten Fabrikantenvillen. Zudem bemerkenswerte, für die Krafterzeugung erstellte Kanalsysteme mit Stauwehren und Turbinenanlagen, welche in dieser Intaktheit und Ausdehnung im Kanton einmalig sind."

Zudem werden im regionalen Vergleich gewisse Lage- und räumliche Qualitäten attestiert. Z.B. die "bemerkenswerte Geschlossenheit der verschiedenen Ensembles mit dicht um Kanäle, Hofplätze oder Strassenäste gruppierten Gebäuden" oder die "hohe Lagequalität der Fabrikkomplexe am Ein- und Ausgang des engen Taleinschnitts".

Für das ehemalige Spinnereienensemble wurde im ISOS das Erhaltungsziel A definiert. Dieses bedeutet, dass die Substanz erhalten werden, alle Bauten, Anlagenteile und Freiräume integral erhalten werden sollen und störende Eingriffe zu beseitigen sind.

Schutzbedürfnis des ISOS

Durch die Aufnahme des Ensembles im ISOS werden die Bedeutung und das Schutzbedürfnis der Gebäude gestärkt. So ist im Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) geregelt, welche Bedeutung dem Ortsbild zugemessen werden muss. Art. 6 des NHG beschreibt, dass die ungeschmälerte Erhaltung eines Objektes nationaler Bedeutung angestrebt wird.

"1. Durch die Aufnahme eines Objektes von nationaler Bedeutung in ein Inventar des Bundes wird dargetan, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls aber unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient.

2. Ein Abweichen von der ungeschmälerten Erhaltung im Sinne der Inventare darf bei Erfüllung einer Bundesaufgabe nur in Erwägung gezogen werden, wenn ihr bestimmte gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstehen."

Schutzobjekte von überkommunaler Bedeutung

Zudem sind im Planungssperimeter alle Gebäude als Schutzobjekte von überkommunaler Bedeutung eingestuft. Zum Schutzzweck gehört auch die Erhaltung des Baumbestands und des Brunnens vor der ehemaligen Villa Schulthess sowie das Freihalten diverser Plätze und Zwischenräume. Ebenso steht die Stützmauer aus bossierten Steinquadern, welche hinter dem Batteurgebäude, dem Werkstattgebäude bis zur Villa Schulthess den Hang abfängt, inklusive der Ölkellerfassade, unter Schutz.

Die Gebäude Vers.-Nrn. 1158 (Villa Schulthess), 1159 (Floos I), 1160 (Floos II mit Batteurbau), 1167 (Kosthaus) und südlich des Aabachs, im Gebiet Floos Süd, Gebäude Vers.-Nrn. 1170 (Magazingebäude) und 1923 (Remisen- und Wohngebäude) sind ferner mit Personaldienstbarkeiten zugunsten des Kantons geschützt. Das heisst, dass ohne die Einwilligung der Denkmalpflege keinerlei Veränderungen vorgenommen werden können.

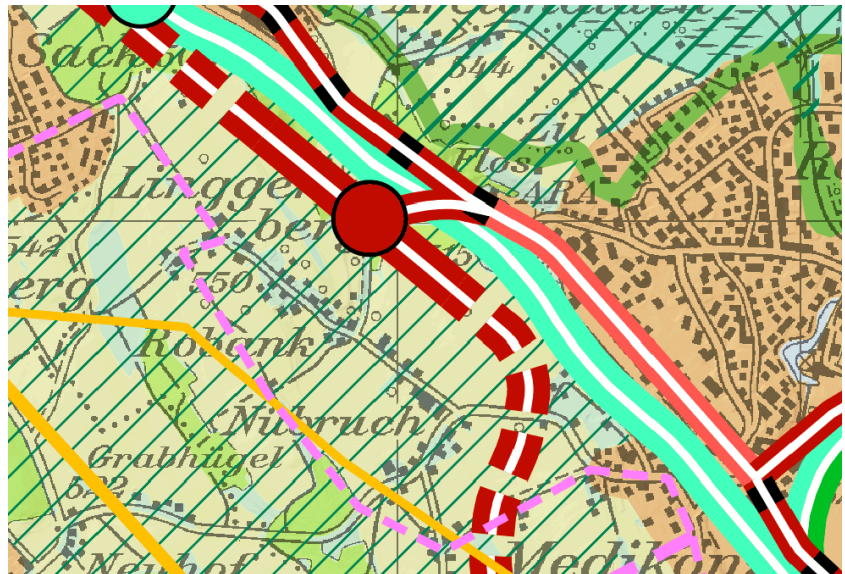
Im Jahr 1983 wurde die Spinnerei Floos mit der Wasserkraftanlage (Nr. 164 Hinwil) regional inventarisiert – dies betrifft alle Schutzobjekte.

2.3 Kantonaler Richtplan

Kantonaler Richtplan

Rechts:
Stand: Festsetzung 7.7.2017
Quelle: GIS ZH

Unten:
Auszug aus dem Richtplan
ohne Darstellung der Strassen



Siedlungsgebiet

Der kantonale Richtplan weist das Gebiet nördlich des Aabachs, mit den historischen Bauten der Spinnereianlage, als Siedlungsgebiet aus. Die bestehenden Wohnbauten im Floos Süd werden hingegen nicht mehr als Siedlungsfläche, sondern als Landwirtschaftsgebiet ausgewiesen.

Anschluss an Oberlandautobahn A53

Westlich des Gestaltungsplangebiets ist gemäss Richtplan ein Autobahnanschluss an die geplante Oberlandautobahn A53 eingetragen.

Ursprünglich war vorgesehen, westlich des Gestaltungsplanperimeters ein zylinderförmiges Parkhaus für die Nutzungen auf dem Areal Floos zu realisieren. Das Parkhaus würde in Kombination mit dem Autobahnanschluss (Kreisel) an die Oberlandautobahn realisiert werden. Da das Parkhaus ausserhalb der Bauzone zu liegen käme und mit der Oberlandautobahn funktional zusammenhängt, hat der Regierungsrat gemäss Antrag vom 8.4.2015 das Parkhaus im kantonalen Richtplantext (Kapitel 4) wie folgt vermerkt:

A53, Oberlandautobahn, Anschluss Oberuster–Kreisel Betzholz:

Anschluss Wetzikon-West in Koordination mit geplantem Parkhaus für die Spinnerei Floos (oberirdische Parkierung als Übergangslösung)

Somit wären grundsätzlich die Rahmenbedingungen für die Realisierung des Parkhauses geschaffen. Im Zuge der Weiterarbeitung des Gesamtkonzepts für die Umnutzung des Areals Floos durch die mgh hat sich jedoch gezeigt, dass das Parkhaus zahlreiche Schwierigkeiten mit sich bringt:

- Abhängigkeit von der Realisierung der Oberlandautobahn
- Planungssicherheit und Zeithorizont unklar
- Ortsbauliche Verträglichkeit Parkhaus von der RZO infrage gestellt
- Hohe Realisierungskosten

Aus diesen Gründen wurde ein neues Nutzungskonzept erarbeitet, welches einen geringeren Parkplatzbedarf mit sich zieht. Das Konzept gewährleistet unter Berücksichtigung einer qualitativ ansprechenden Umgebungsgestaltung ausreichend oberirdische Abstellplätze innerhalb des Areals. Die Parkierung innerhalb des Areals soll jedoch erst beansprucht werden, wenn die umliegenden Parkierungsmöglichkeiten westlich des Areals im Bereich des geplanten Autobahnanschlusses sowie auf dem östlichen Grundstück der Stadt Wetzikon (Rudolf Steiner Schule) nicht mehr zurückgegriffen werden kann, respektive diese nicht ausreichen (vgl. Kapitel 3.3).

Landschaftsförderungsgebiet von kantonalen Bedeutung

Gemäss kantonalem Richtplan verläuft das Landschaftsförderungsgebiet von kantonalen Bedeutung (Uster–Seegräben–Gossau–Grünigen–Dürnten) unmittelbar westlich am Planungsgebiet vorbei. Als spezifischer Förderschwerpunkt wird die Vernetzung grosser Mooregebiete Greifensee–Pfäffikersee–Drumlinlandschaft–Lützelsee formuliert. Generell sind die folgenden Merkmale zu erhalten:

- Die Mooregebiete sind wesentlich durch die ortsspezifische landwirtschaftliche Nutzung geprägt,
- sie sind vergleichsweise unverbaut und unzerschnitten,
- sie sind wichtige Lebensräume und übernehmen eine Brückenfunktion für Naturschutz und Biodiversität.

Der kantonale Richtplan enthält keine weiteren Festlegungen, die für die Planung relevant sind.

2.4 Regionaler Richtplan

Verabschiedung Delegiertenversammlung
RZO vom 23.11.2017

 Gebiet zur Erhaltung der Siedlungsstruktur



Gebiet zur Erhaltung der Siedlungsstruktur

Das Gestaltungsplangebiet wird als Gebiet zur Erhaltung der Siedlungsstruktur definiert:

Mit der Bezeichnung eines Gebiets zur Erhaltung der Siedlungsstruktur wird die Absicht zum Ausdruck gebracht, dass die Nutzungsstruktur oder die bauliche Struktur eines Quartiers oder Ortsteils zu erhalten ist.

Für das Gebiet Floos wird folgendes Erhaltungsziel definiert:

Erhalt des Industrieensembles, der schützenswerten Gebäude und ihrer Umgebung, Koordination mit ISOS Nr. 5264

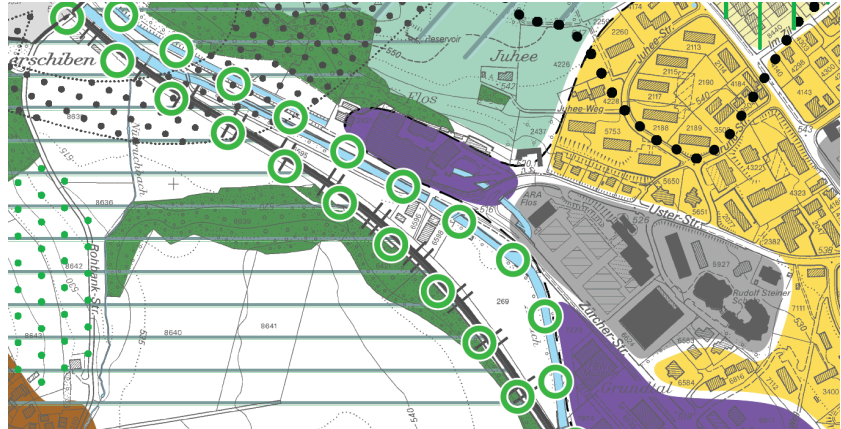
Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden diese Zielsetzungen respektiert und umgesetzt.

2.5 Kommunalen Richtplan

Kommunaler Richtplan, Siedlung und Landschaft

Legende

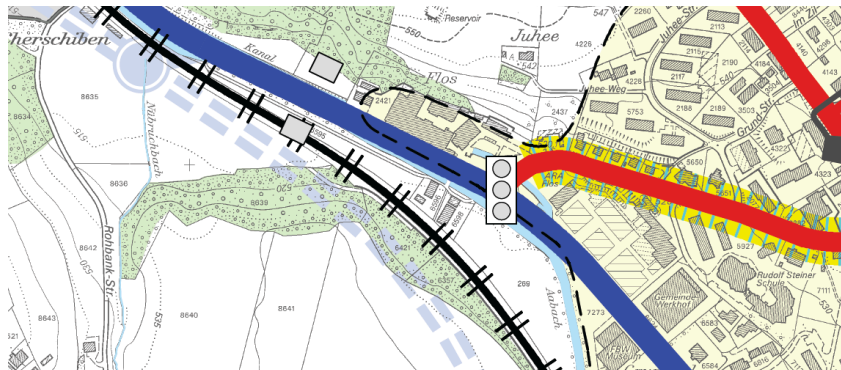
- Arbeitsgebiet
- Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet
- Gebiet mit hohem Anteil öffentlicher Bauten und Anlagen



Siedlungsgebiet nördlich und südlich des Aabachs

Der kommunale Richtplan Siedlung und Landschaft weist das Teilgebiet Floos nördlich des Aabachs als Siedlungsgebiet aus. Das Gebiet vis-à-vis des Arealeingangs Floos, auf welchem die Abwasser-Reinigungs-Anlage (ARA) liegt, ist als Gebiet mit hohem Anteil an öffentlichen Bauten ausgewiesen. Gemäss kommunalem Richtplan ist im Bereich des Aabachs der Vernetzungskorridor weiter zu entwickeln.

Kommunaler Richtplan, Verkehrsplan I (MIV und ÖV)



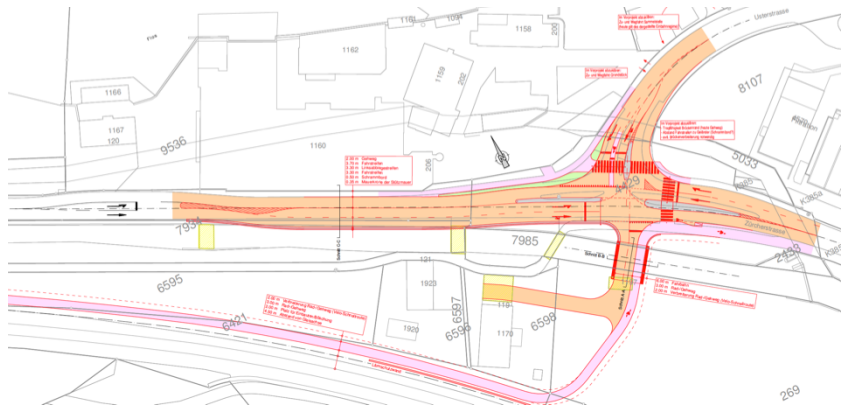
Aufwertung Strassenraum Usterstrasse

Gemäss kommunalem Richtplan Verkehrsplan I sind in der Umgebung des Planungsgebiets Floos verkehrliche Massnahmen vorgesehen, die Auswirkungen auf das Areal haben können. So werden die Verkehrsberuhigungs- und Aufwertungsmassnahmen an der Usterstrasse einen unmittelbaren Einfluss auf den östlichen Arealeingang an der Usterstrasse ausüben. Die Kreuzung Zürcherstrasse/Usterstrasse soll über eine Lichtsignalanlage gesteuert werden. Ferner soll die Pfortneranlage nach Westen vor den Siedlungseingang verlegt werden.

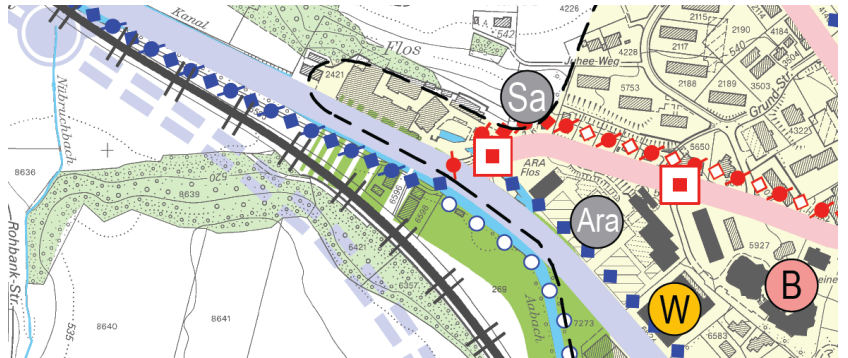
Knoten Zürich-/Usterstrasse, Amt für Verkehr Kanton Zürich, 10.8.2016

Das Amt für Verkehr hat für den Knoten Zürich-/Usterstrasse diverse Massnahmen erarbeitet. Vorgesehen ist eine Verlängerung des Linksabbiegestreifens für den MIV ausgehend der Zürcherstrasse in die Usterstrasse sowie eine neue Brücke über den Aabach, welche die Erschliessung des Gebiets Floos Süd gewährleistet. Des Weiteren soll der Knoten über eine Lichtsignalanlage gesteuert werden. Für die Usterstrasse ist ein Fussgängerstreifen vorgesehen. Der bestehende Velostreifen ausgehend der Usterstrasse wird anhand eines vorgezogenen Velosacks bis an den Knoten verlängert. Der Veloverkehr in Richtung Usterstrasse erhält ein bedarfsgesteuertes Signal mit Taster. Der Veloweg über die heute bestehende Brücke des Aabachs wird auf die neue Brücke verlegt. Somit kann der Veloverkehr am Knoten vorbeigeleitet werden.

Projektentwurf Knoten Zürich-/Usterstrasse, Amt für Verkehr, 30.6.2016



Kommunaler Richtplan,
Verkehrsplan II
(Langsamverkehr)



Verbesserte Strassenquerung über die Usterstrasse






Gemäss kommunalem Richtplan – Verkehrsplan II – sollen die Langsamverkehrsbeziehungen in der Umgebung des Areals erweitert werden. Für das Areal ist insbesondere die geplante Verbesserung des Strassenübergangs am Ende der Usterstrasse von Bedeutung, da sie die Arealzugänglichkeit und die Sicherheit der Arealnutzer erhöht. Der Strassenübergang wird mit den vorgesehenen Massnahmen am Knoten Zürich-/Usterstrasse gemäss Amt für Verkehr anhand eines Fussgängerstreifens optimiert (vgl. kommunaler Verkehrsplan I).

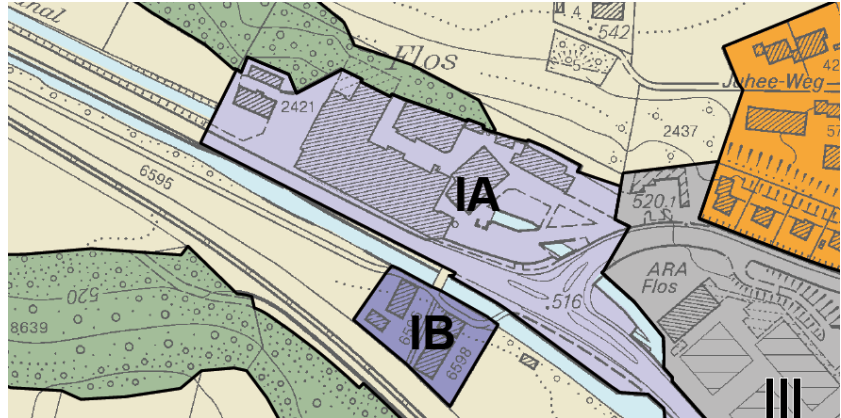
2.6 Kommunale Nutzungsplanung

Zonenplanausschnitt

Genehmigung: 21.7.2015

Legende

	W 2.4	Wohnzone 2.4
	IA	Industriezone A
	IB	Industriezone B
	OeB	Zone für öffentliche Bauten
	Lü	Landwirtschaftszone



Bau- und Zonenordnung

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans liegt in der Industriezone A (IA).

Waldgrenze und Waldabstand



Waldgrenze

Im nördlichen Bereich der Parzelle Kat. Nr. 2421 wurden 1998 mit Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 1981 die Waldgrenze (dunkelgrün) und die Waldabstandslinie (hellgrün) festgelegt. Die Waldabstandslinie verläuft rückwärtig hinter dem Werkstatt- und Batteurgebäude entlang der Stützmauer und ist somit deckungsgleich mit der Zonengrenze zwischen Industriezone und Landwirtschaftszone bzw. Wald.

Waldabstandslinie versetzen

Die Abteilung Wald des AWEL fordert gemäss Stellungnahme vom 20.6.2013 zugunsten des besseren Waldunterhalts zum einen die Verschiebung der Waldabstandslinie auf die Fassaden der ersten Bautiefe ab Mauer und zum anderen, dass neben dem Anbau zum Schutzobjekt 4 noch drei weitere, heute nicht mehr genutzte, Bauten zwingend abgerissen werden. Es handelt sich um den hinter dem Kosthaus liegenden Schuppen (9) sowie um die zwei Kleinbauten (7/8), welche zwischen den Baubereichen 4 und 6 an die Mauer angelehnt sind. Mit dem Gestaltungsplan wird der Rückbau der oben erwähnten Kleinbauten, die zwischen den Schutzbauten 4 und 6 liegen, gefordert. Der Abbruch des Schuppens hinter dem Kosthaus wird als zulässig definiert. Auf eine Verschiebung der Waldabstandslinie wird jedoch verzichtet.

2.7 Gewässer

Der Aabach war zentral für die Entwicklung des Aatals

Der Aabach nimmt in der vorliegenden Planung einen besonderen Stellenwert ein. Am Rande des Planungsgebiets verläuft mit dem Aabach die Quelle der gewerblichen Entwicklung im gesamten Aatal. Wie auch die anderen Betriebe im Aatal, nutzte die Spinnerei Floos die Wasserkraft im betriebseigenen Kraftwerk für die industrielle Produktion. Noch heute verweisen die Fabrikkanäle entlang des Aabachs und innerhalb der Industrieanlagen auf diese Produktionsprozesse.

Um die verschiedenen Aspekte rund um den Bereich Gewässer (im planungsrechtlichen Sinn) und Wasser (im eigentlichen Sinn) zu verdeutlichen, gliedert sich dieses Kapitel in sechs Bereiche:

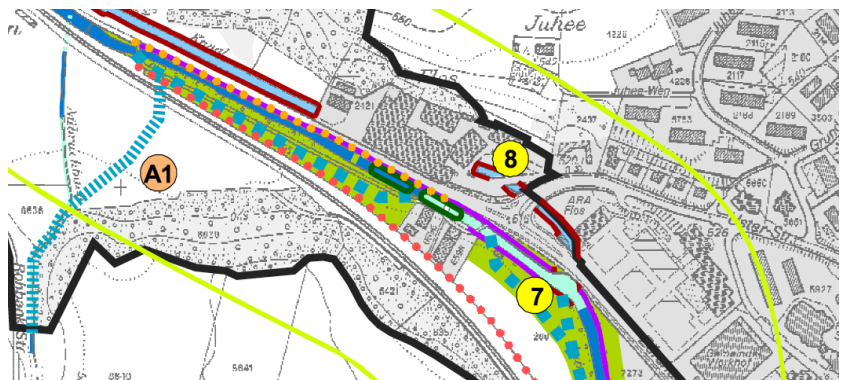
- Leitbild Aabach Aathal
- Gewässerbau
- Wasserrecht
- Gewässerraum
- Hochwasserschutz
- Grundwasser

Leitbild Aabach Aathal

Unter Federführung des Kantons wurde 2010 das Leitbild Aabach Aathal veröffentlicht, das als übergreifendes und verwaltungsanweisendes Planungsinstrument die anzustrebende Entwicklung des Aabachs in den nächsten 15 bis 20 Jahren aufzeigen soll.

Das Leitbild zielt darauf ab, die diversen Nutzungs- und Interessensansprüche aufeinander abzustimmen und eine einheitliche und zielgerichtete Entwicklung im Aatal zwischen Oberuster und Wetzikon zu ermöglichen. In Form von Handlungsschwerpunkten werden spezifische Entwicklungsspielräume für die einzelnen Teilabschnitte ausgelotet.

Ausschnitt Plan Nr. 10:
Handlungsschwerpunkte



Handlungsschwerpunkte im Bereich
Floos

Für das Gebiet Floos werden im Leitbild Aabach Aathal die folgenden zwei Handlungsschwerpunkte im Bereich Bach dargelegt:

7) Flächige Revitalisierung, Sicherung Gewässerraum im Bereich ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters südlich der Zürcherstrasse (Floos Süd). Gemäss Leitbild ist im Gebiet Grundtal allerdings neben der Kompensationsfläche bzw. der Gewässerraumaufwertung auch eine architektonisch hochwertige Bebauung denkbar, welche zusammen mit dem Bachraum eine verzahnte Struktur zu bilden vermag. Da im Revisionsentwurf des kantonalen Richtplans in diesem Gebiet jedoch kein Siedlungsgebiet ausgewiesen wird, gilt dieser Ansatz als überholt.

8) Instandhaltung der wasserbaulichen Anlagen von denkmalpflegerischer Bedeutung.

Flächige Revitalisierung

Gemäss Leitbild soll im Bereich Floos – d.h. auf den westlich und östlich an das Teilgebiet Floos Süd angrenzenden Flächen – ein ausgeweiteter, naturnaher und bestockter Bachabschnitt mit begleitenden Feuchtwiesen entstehen. Dieser soll in erster Linie als bachbezogener Lebensraum dienen und für Erholungssuchende nicht direkt zugänglich sein. Mithilfe dieser ausgeweiteten Bachabschnitte entstehen Kompensationsräume für Bachabschnitte, in denen der gemäss Gewässerschutzgesetz geforderte Gewässerraum nur beschränkt umgesetzt werden kann.

Parallel zur flächenhaften Aufweitung ist gemäss dem Leitbild im Bereich Floos auch eine generelle Verlegung des Bachabschnittes nach Süden zu prüfen. Heute begrenzt die Kantonsstrasse die Gewässerraumentfaltung beim Aabach einseitig. Eine Bachverlegung zielt auf eine gleichmässigerer Verteilung des Gewässerraums auf beide Uferseiten ab.

Attraktiver Erholungsraum mit urbaner
Ufergestaltung

Neben den naturnahen, nicht zugänglichen Abschnitten soll der Aabach innerhalb des Siedlungsgebiets Floos Süd zu einem attraktiven Erholungsraum aufgewertet werden. Hierfür sind an ausgewählten Bachabschnitten die Erlebbarkeit und die Zugänglichkeit zum Bach für Erholungssuchende zu verbessern. Zudem sollen die Naturpotenziale gezielt genutzt und eine Verzahnung zwischen der Bebauung und dem Bach gefördert werden. Da aufgrund der örtlichen Verhältnisse ein unmittelbarer Gewässerzugang im Floos Süd nicht umzusetzen ist, soll als Ersatzmassnahme eine urbane Ufergestaltung inklusive der Ufermauersanierung geschaffen werden.

Öffentlicher Fussweg/
Bündelung mit Veloweg

Zudem sieht das Leitbild vor, dass ein neuer, öffentlicher Fussweg entlang des SBB-Trassees zu führen ist. Heute führt ein Veloweg im Abschnitt Floos südlich am Aabachkanal entlang. Gemäss dem Leitbild Aabach Aathal soll dieser in Zukunft parallel zur Kantonsstrasse auf dem südlichen Trottoir geführt werden. Mit der Umgestaltung des Knotens Zürich-/Usterstrasse soll gemäss Amt für Verkehr jedoch der Veloverkehr neu im Bereich Flos Süd rückwärtig entlang der Bahngleise geführt werden (vgl. Kapitel 2.4).

Instandhaltung der wasserbaulichen
Anlagen von denkmalpflegerischer
Bedeutung

Gemäss Leitbild sind die historischen Wasserkraftanlagen und wasserbaulichen Anlagen als kulturhistorische Zeitzeugen bedeutsam und möglichst umfassend zu erhalten. Dies gilt auch für die Fabrikkanäle, welche weiterhin funktionsfähig und offen bleiben sollen.

Das Leitbild bewertet darüber hinaus die Gartenanlage vor dem ehemaligen Villengebäude als wertvolles Kulturgut. Dieses ist zu erhalten und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Gewässerbau

Die heute im Areal Floos vorzufindenden Wasserbauanlagen und die Turbinenanlagen gehen auf das Jahr 1941 zurück. In jenem Jahr wurden sämtliche Wasserbauanlagen vollständig erneuert.

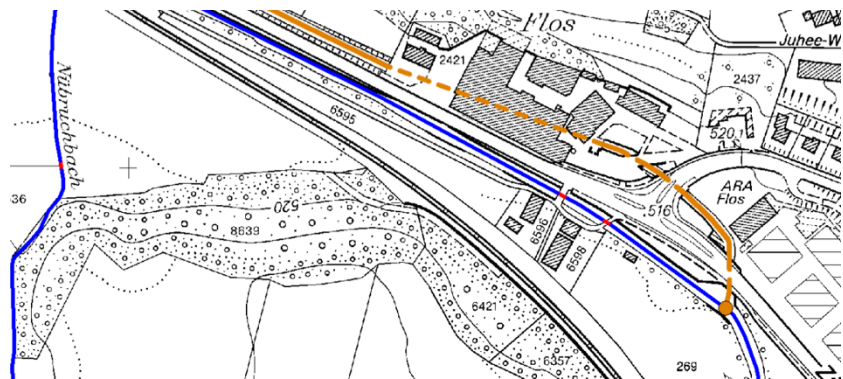
Die heutige Gesamtanlage besteht aus dem automatischen Wehr im Aabach, dem Oberwasserkanal, der Kanalreinigungsanlage vor dem alten Spinnereigebäude, dem Einlauf- und Überlaufwehr vor dem Maschinenhaus und dem Maschinenhaus. Der Unterwasserkanal führt unter dem Fabrikhof hindurch direkt in den Oberwasserkanal für die Turbinenanlage der Spinnerei Streiff AG.

Wasserrecht

Das Nutzungsrecht der Wasserkraft geht auf die wasserrechtliche Konzession Hinwil Nr. 164 aus dem Jahr 1945 zurück. Das Wasserrecht ist heute noch aktiv. Es handelt sich um das oberste Glied einer lückenlosen Kette von intakten Wasserrechten im engen Aatalabschnitt. Das Wasserrecht Hinwil Nr. 164 bildet den Einlauf für das Wasserrecht Hinwil Nr. 165 (Aathal), das wiederum im Wasserrecht 167 und weiter flussaufwärts im Kanalrücklauf für das Wasserrecht Uster 31a/b gefasst wird.

Veränderungen an den Anlagen dürfen nur mit Einwilligung des AWEL und des Wasserrechtinhabers vorgenommen werden.

Darstellung des aktiven Wasserrechts im
Gebiet Flos



Erhaltungskonzept Kraftwerk-kette
Aabach

Die kantonale Baudirektion hat in Absprache mit den Kraftwerkseigentümern das Erhaltungskonzept Kraftwerkskette Aabach gebildet. In diesem Verbund sind alle 12 Kleinkraftwerke mit schutzwürdigen Bauten am Aabach zusammengeschlossen, die auch in Zukunft erhalten bleiben und Strom produzieren sollen. Die Kraftwerksanlagen zwischen Wetzikon und Uster bilden mit ihren Stauanlagen, künstlichen Weihern und einem ausgeklügelten Kanalsystem ein kulturhistorisches Erbe, welches der Kanton bewahren will.

Gemäss Gewässerschutzgesetz (GSchG) sind die Anlagen umzubauen und der Schwallensunk-Betrieb ist kurzfristig durch einen kontinuierlichen Abfluss im Wassersystem zu ersetzen. Die maschinellen Einrichtungen sollen dabei teilweise modernisiert werden und die historischen Anlagen erhalten bleiben.

Gewässerraum

Seit dem 1. Januar 2011 ist das revidierte Gewässerschutzgesetz in Kraft. Bei der Sicherung des Gewässerraums besteht unmittelbarer Handlungsbedarf. Solange dieser nicht gemäss Art. 41a und 41b Gewässerschutzverordnung (GSchV) definitiv festgelegt ist, gilt die Übergangsbestimmung.

Verzicht auf Festlegung des Gewässerraums gegenüber Kanal

Gemäss Art. 41 Abs. 5 der GSchV kann bei künstlichen Gewässern auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet werden. Bei dem Wasserrechtskanal handelt es sich um ein solches künstliches Gewässer.

In einem parallelen, aber separaten Verfahren mit einem zusätzlichen technischen Bericht wird dem Kanton ein Antrag auf den Verzicht auf die Ausscheidung eines Gewässerraums gestellt.



Hochwasserschutz

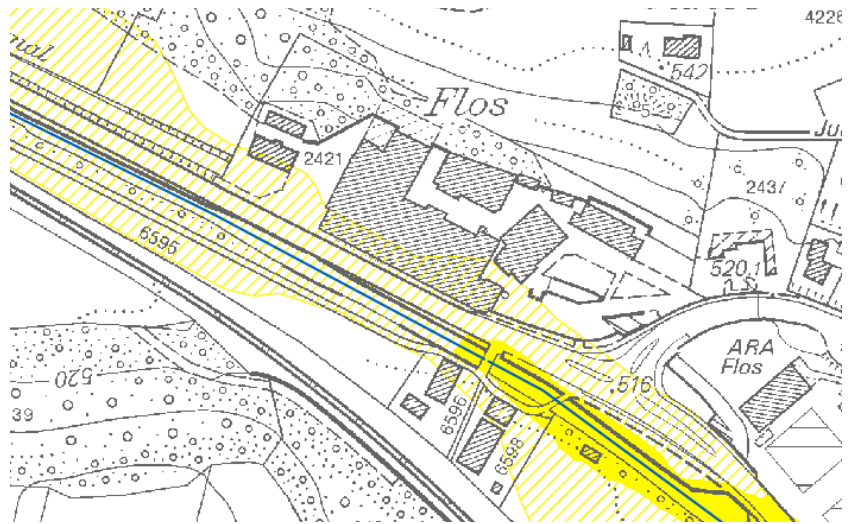
Gemäss Gefahrenkarte besteht im Geltungsbereich nur eine Restgefährdung durch Hochwasser (schraffierte Flächen). In dem die Gefahrenkarte ergänzenden Bericht ist das Areal Floos nicht erwähnt.

Es wird jeweils im Baubewilligungsverfahren zu prüfen sein, ob und welche Objektschutzmassnahmen notwendig sind. Dies ist auch in den Bestimmungen in Ziff. 14 geregelt.

Ausschnitt Naturgefahrenkartierung
Quelle GIS ZH

Legende

-  geringe Gefährdung (Hinweisbereich)
-  Restgefährdung (Hinweisbereich)



Grundwasser

Das Planungsgebiet liegt in einem Gebiet mittlerer Grundwassermächtigkeit, was einer Mächtigkeit von ca. 2 m bis 10 m entspricht.

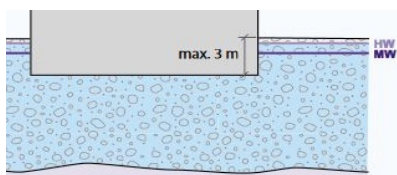
Gemäss der Gewässerschutzkarte liegt der Planungsperimeter im Gewässerschutzbereich Au. Der Gewässerschutzbereich Au verweist auf die Schutzwürdigkeit von nutzbaren unterirdischen Gewässern.

Für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers bzw. unter dem höchsten Grundwasserspiegel ist im Gewässerschutzbereich Au gemäss §70 des Wasserwirtschaftsgesetzes eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich.

Gemäss Merkblatt "Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutz zonen" werden Tiefbauten bis zum langjährigen Mittelwasserspiegel – im Gestaltungsplangebiet liegt dieser auf ca. 512 bis 514 m ü. M. – in der Regel mit wasserrechtlichen Bewilligungen erlaubt. In Gebieten mit geringem Flurabstand bzw. hoher Lage des Mittelwasserspiegels (MW) wird in der Regel ein Untergeschoss zugelassen (bis max. 3.0 m unter das gewachsene Terrain)."

Zudem können auf maximal 10% der bebaubaren Fläche Vertiefungen (Fundamentsverstärkungen, Lift- und Pumpenschächte etc.) ohne Tiefeneinschränkungen unter den Mittelwasserspiegel bewilligt werden, sofern diese den Grundwasserdurchfluss lokal nicht wesentlich beeinträchtigen."

Merkblatt "Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutz zonen", AWEL



Wasserversorgung

Die im Gestaltungsplan liegende Trinkwasserleitung mit dem Durchmesser DN 100 mm soll bei allfälligen Bauarbeiten gemäss dem Generellen Wasserversorgungsprojekt der Stadt Wetzikon von 2009 vergrössert werden.

Siedlungsentwässerung

Seit dem 6.5.2009 verfügt die Stadt Wetzikon über einen genehmigten Generellen Entwässerungsplan (GEP), welcher für die Entwässerung massgeblich ist. Gemäss GEP wird das Gestaltungsplangebiet im Trennsystem entwässert.

Für eine Einleitung in ein öffentliches Gewässer mit einem Durchmesser von über 200 mm ist eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung erforderlich. Entsprechende Kanalisationsprojekte sind dem AWEL frühzeitig zur Bewilligung einzureichen. Bestehende Kanalisationsanlagen, welche weiterverwendet werden sollen, sind auf ihren Zustand hin zu überprüfen.

Für die Grundstücksentwässerung ist die Norm "Liegenschaftsentwässerung" (SN 592000) massgebend. Des Weiteren sind die Richtlinie "Regenwasserentsorgung" (VSA, 2002 inkl. Update 2008) und die "Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung" (AWEL 2013) zu beachten.

2.8 Umwelt

Lärmschutz

Der Geltungsbereich liegt in der Industriezone A. Sie ist gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) der Empfindlichkeitsstufe IV zugewiesen. Gemäss BZO Art. 39 Abs. 3 gilt jedoch bei Sonderbauvorschriften in Gewerbe- und Industriezonen die ES III.

Immissionsgrenzwerte

Das Areal Floos gilt als erschlossen. Daher sind bei der Erstellung von neuen Wohn- und Gewerberäumen in beiden Teilgebieten sowie der Umgebung die Immissionsgrenzwerte (IGW) einzuhalten.

Für Wohnräume gelten folgende Immissionsgrenzwerte: Am Tag 65 dB(A) und in der Nacht 55 dB(A). Für Betriebsräume, wie z.B. Büros, liegen die Grenzwerte bei 70 dB(A) am Tag.

Lärmquelle Kantonsstrasse

Das Gebiet Floos liegt unmittelbar an der stark befahrenen Kantonsstrasse, der Zürcherstrasse. Die von der Kantonsstrasse ausgehenden Emissionen haben Auswirkungen auf den Geltungsbereich.

Gemäss Gesamtverkehrsmodell des Kantons Zürich wurde auf dem Strassenabschnitt vor dem Areal Floos ein durchschnittlicher Tagesverkehr (DTV) von 30'291 Fahrzeugen erfasst. Der Schwerverkehrsanteil liegt bei 3.8%.

Gemäss Strassenlärm-Informationssystem des Kantons Zürich weisen die Abschnitte der Zürcherstrasse die folgenden Emissionen auf:

Strassenlärm

An der Zürcherstrasse (ab Einmündung Usterstrasse) 85.3 dB(A) am Tag und 80.4 dB(A) bei Nacht. Diese Emissionen beinhalten bereits einen Zuschlag für den Belag (+ 2 dB(A) bei Strassen mit einer signalisierten Geschwindigkeit ab 60 km/h) und für die allgemeine Verkehrsentwicklung für den Planungshorizont von 10 Jahren (+ 1 dB(A)).

An der Kreuzung Uster- und Zürcherstrasse plant der Kanton eine Lichtsignalanlage mit einer Abbiegespur in die Usterstrasse (vgl. Kapitel 2.4). Der Einfluss einer Lichtsignalanlage oder anderer verkehrlicher Massnahmen auf die Emissionspegel ist nicht berücksichtigt.

Geplante Oberlandautobahn

Auch die geplante Oberlandautobahn wird Auswirkungen auf die Lärmsituation im Areal Floos haben. Der Anschlusskreisel Wetzikon West und die im Abschnitt vor dem Areal Floos südlich der Gleise offen geführte Autobahnstrecke werden aller Voraussicht nach in der projektierten Form realisiert werden.

Gemäss dem Strassenlärm-Informationssystem des Kantons Zürich sind auf der Oberlandautobahn K 53 im Abschnitt Floos (Abschnittsnummer 2406) Emissionspegel von 93 dB (A) tagsüber und 88 dB(A) nachts auf der Strassenachse zu erwarten. Diese Werte können derzeit nicht mehr im GIS-System abgerufen werden.

Bahnlärm

Gemäss Emissionsplan 2015 der SBB weist der Abschnitt Wetzikon–Aathal der SBB-Strecke Rapperswil–Uster–Wallisellen Ost (DfA-Linie: 740) im Bereich des Gestaltungsplangebiets die folgenden Emissionen auf:

Auf der Strecke im Abschnitt Wetzikon–Aathal 73.9 dB(A) bei Tag und 65.3 dB(A) bei Nacht.

Bei diesen Zahlen handelt es sich bereits um Prognosewerte, bei denen keine weiteren Zuschläge anzubringen sind.

Industrie- und Gewerbelärm

Die Wasserkraft soll im Areal Floos auch mit dem Umnutzungskonzept weiterhin genutzt werden. Im Jahr 2008 wurde in einem Lärmgutachten geprüft, ob die Umbaumassnahmen am Turbinenhaus (Floos II) für das Nutzungskonzept einschränkende Auswirkungen haben werden.

Gemäss Kurzbericht zum Umbau des Turbinenhauses (2008, Trombik Ingenieure AG, Zürich) beträgt der Leq im Turbinenhaus (ca. 2 m Abstand zur Turbine) 82.4 dB(A). Dies lässt auf einen Schalleistungspegel der Turbine von ca. 90–95 dB(A) schliessen. Die ausgewiesenen Beurteilungspegel bei den umliegenden Gebäuden (Schutzobjekte 3 und 5) liegen gemäss Bericht bei 74 dB(A) im Normalzustand und bei 70 dB(A) beim Zustand mit geschlossenen Fenstern. Der IGW für die aktuell gültige ES IV ist damit überschritten und die Anlage ist gemäss Art. 13 LSV zu sanieren. Der Kanton (AWEL) hat diesbezüglich ein Erhaltungskonzept der Kraftwerke am Aabach verfügt. Die Arbeiten sind eingeleitet und werden dem Kanton bis Ende 2017 eingereicht. Somit ist die Sanierung des Turbinenhauses und die Eindämmung des Schalleistungspegels gewährleistet.

Sofern nach der Umnutzung des Areals bei den am nächsten zum Turbinenhaus befindlichen Schutzobjekten 3 und 5 lärmempfindliche Nutzungen angeordnet sind, müssen die Immissionspegel des Turbinenhauses hier um ca. 5–10 dB(A) reduziert werden (heute: 70/74 dB(A); IGW: 65 dB(A)).

Lärmgutachten erstellt

Im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplans wurde ein Lärmgutachten erstellt. Die Inhalte werden in Kapitel 4.3 dargestellt.

Altlasten

Das Gebiet Floos ist aufgrund seiner langjährigen Nutzung als Spinnerei im Kataster der belasteten Standorte (KbS) als Unfallstandort (U.N1) verzeichnet. Der Belastungsgrad ist "belastet, es sind aber keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten".

Schadstoffgutachten

Fachexperten haben für den Standort Spinnerei Floos ein Schadstoffgutachten (24.1.2008) erstellt. In diesem wurden schadstoffhaltige Baumaterialien und betriebsbedingte Belastungen in der Bausubstanz erfasst sowie verschiedene Asbestvorkommen auf dem Areal identifiziert. Bei diesem Fachgutachten wurden nur die betriebsbedingten Belastungen in der Gebäudesubstanz analysiert, welche vom Umbau betroffen sind. Eine detaillierte Untersuchung des Baugrundes ist nur bei einem konkreten Bauvorhaben durchzuführen.

Verfahren bei Hinweisen auf Schadstoffbelastungen des Erdreichs

Gemäss der Karte "Verfahren bei Hinweisen auf Schadstoffbelastungen des Erdreichs" sind innerhalb des Gestaltungsplan-gebiets Flächen mit Hinweisen auf Schadstoffbelastungen des Bodens über dem Richtwert gemäss Verordnung über Belastungen des Bodens eingetragen:

- Verkehrsträger (Zürcher-/Usterstrasse):
I.d.R. Verbrennungsrückstände, Abrieb von Pneus/
Fahrbahn/Bremsen, Tropfverluste von Treibstoff/Öl/
Kühlflüssigkeit, Hilfsstoffe aus Winterunterhalt, Korrosi-
on/Unterhalt von Fahrzeugen/Leitplanken/Signalisation/
Beleuchtung
- Ausgewählte Nutzungszone:
I.d.R. Emission Industrie/Gewerbe/Bauwesen

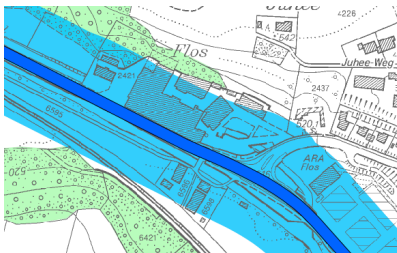
Für die gesetzeskonforme Verwertung bzw. Entsorgung von Aushubmaterial aus solchen Flächen muss vorgängig die tatsächliche Belastung erhoben werden. Gegenüber der Stadt sind im Zuge des Bauprojekts allfällige Massnahmen sowie ein sachgerechter Umgang mit dem belasteten Bodenaushub nachzuweisen.

Boden

Der Perimeter des Gestaltungsplans ist in der Karte der landwirtschaftlichen Nutzungseignung nicht als geeignet bezeichnet und liegt auch nicht innerhalb von Fruchtfolgeflächen.

Störfallvorsorge

Auszug GIS ZH
Chemie-Risikokataster



Der Perimeter liegt im Konsultationsbereich der störfallrelevanten Durchgangsstrasse Zürcherstrasse mit einem durchschnittlichen Tagesverkehr (DTV) von 30'291 Fahrzeugen pro Tag. Aufgrund der – aus Störfallsicht – nicht sehr hohen Verkehrszahlen und der zu erwartenden eher niedrigen Personendichte ist die Planung nicht risikorelevant.

3. Gesamtkonzept

3.1 Allgemeines

Grundlagen bilden das Wettbewerbsprojekt und die Parkplatzstudie

Für das Areal liegt ein Entwicklungskonzept des Architekturbüros mgh vor, welches sich weitestgehend auf das Wettbewerbsprojekt aus dem Jahr 2006 abstützt. 2007 wurde das Architekturbüro mgh mit der Ausarbeitung einer projektbegleitenden Parkplatzstudie beauftragt, da sich bereits abzeichnete, dass die Parkierung ein Schlüsselthema für die Arealentwicklung darstellt.

Das Entwicklungskonzept, welches infolge des Eigentümerwechsels 2010 und mit Blick auf die Parkierungsthematik modifiziert wurde, und die Ergebnisse der Parkplatzstudie dienen als Grundlagen für den vorliegenden privaten Gestaltungsplan.

Parkierungsvarianten

In der Parkplatzstudie wurden über mehrere Jahre hinweg unterschiedliche Varianten geprüft und mit den zuständigen kommunalen und kantonalen Amtsstellen abgeklärt. Es wurden folgende Lösungsansätze besprochen:

- Parkhaus auf dem Areal Floos Süd
- Parkierung und Überbauung Grundtal
- Parkierung auf der Parzelle der ARA
- Oberirdische Parkierung innerhalb des Geltungsbereichs sowie auf der Parzelle der Stadt Wetzikon im Bereich der Rudolf Steiner Schule
- unterirdisches Parkhaus unter Park
- kreiselförmiges Parkgebäude anstelle des Kosthauses
- Parkhausbaute über dem Autobahnkreisel
- unterirdisches Parkhaus hinter dem heutigen Kosthaus
- Parkhaus auf der Parzelle der Werkstoffsammlung

Parkierungslösung innerhalb des Geltungsbereichs

Ursprünglich hat man sich für die von der NHK und KDK favorisierte Parkhausbaute über dem Autobahnkreisel entschieden. Nachdem die Realisierung der Oberlandautobahn aufgrund des Bundesgerichtsentscheids vom Juni 2012 in weite Ferne gerückt ist und die Stadt Wetzikon eine Parkierung auf dem ARA-Grundstück in Aussicht gestellt hat, ist man jedoch zum Schluss gekommen, dass eine Parkierung oberirdisch innerhalb des Geltungsbereichs bzw. auf den westlich und östlich des Gestaltungsplangebiets liegenden Grundstücken eine bessere Lösung darstellt. Auch die Region Zürcher Oberland hat sich gegen ein Parkhaus über dem Verkehrskreisel ausgesprochen.

3.2 Nutzungskonzept

Umnutzung bestehender Bauten

Das Entwicklungskonzept sieht vor, die bestehenden Bauten im Areal Floos mit Mischnutzungen umzunutzen. Um das Areal stärker zu beleben und eine 24-Stunden-Belegung sicherzustellen, sind neben gewerblichen Nutzungen auch Wohnnutzungen und gastronomische Einrichtungen vorgesehen. Die Villa Schulthess und das Kosthaus sollen auch weiterhin als Wohngebäude erhalten bleiben.

Mehr Wohnnutzungen

Aufgrund des knappen Parkierungsflächenangebots ist vorgesehen, die bestehenden Bauten im Planungssperimeter vermehrt zu Wohnzwecken anstatt ausschliesslich mit gewerblichen Betrieben umzunutzen, denn Wohnnutzungen lösen einen kleineren Parkierungsflächenbedarf aus. Es wird ein angemessenes Verhältnis zwischen Wohnen und Arbeiten angestrebt.

Mischnutzungen

Die Mischnutzungen sollen schwerpunktmässig auf die unterschiedlichen Gebäude im Geltungsbereich verteilt werden. Ladennutzungen sind ausschliesslich im Erdgeschoss des Gebäudes Floos II vorgesehen.

Ein Gastronomiebetrieb ist im Erdgeschoss des Gebäudes Floos I (Baubereich 5) angedacht.

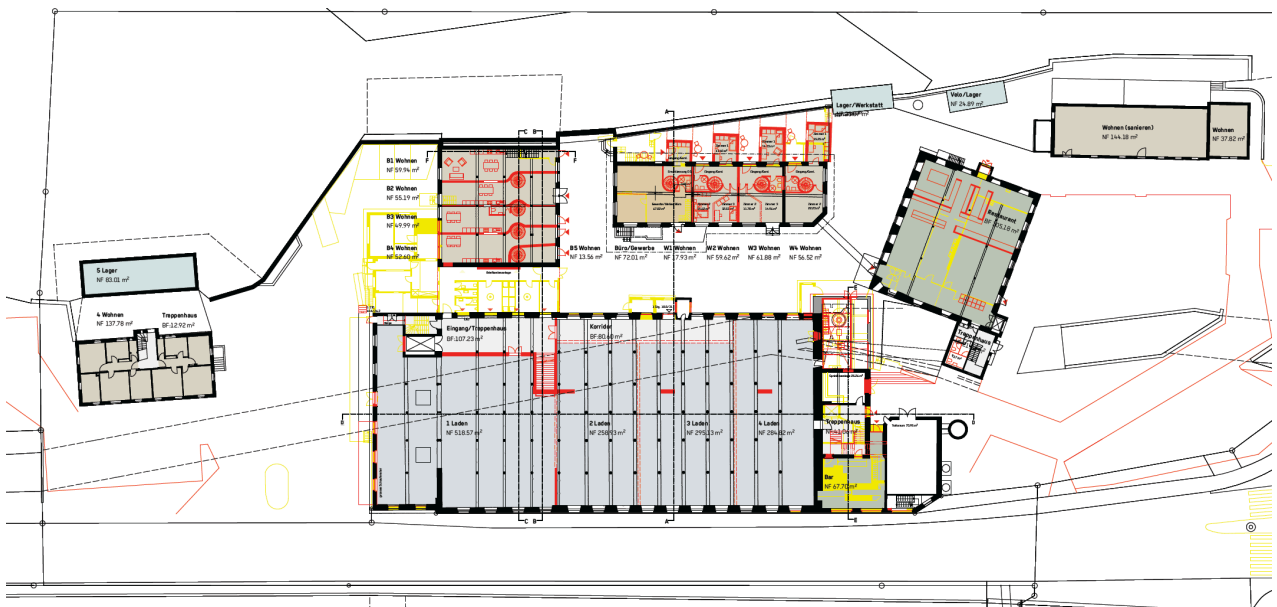
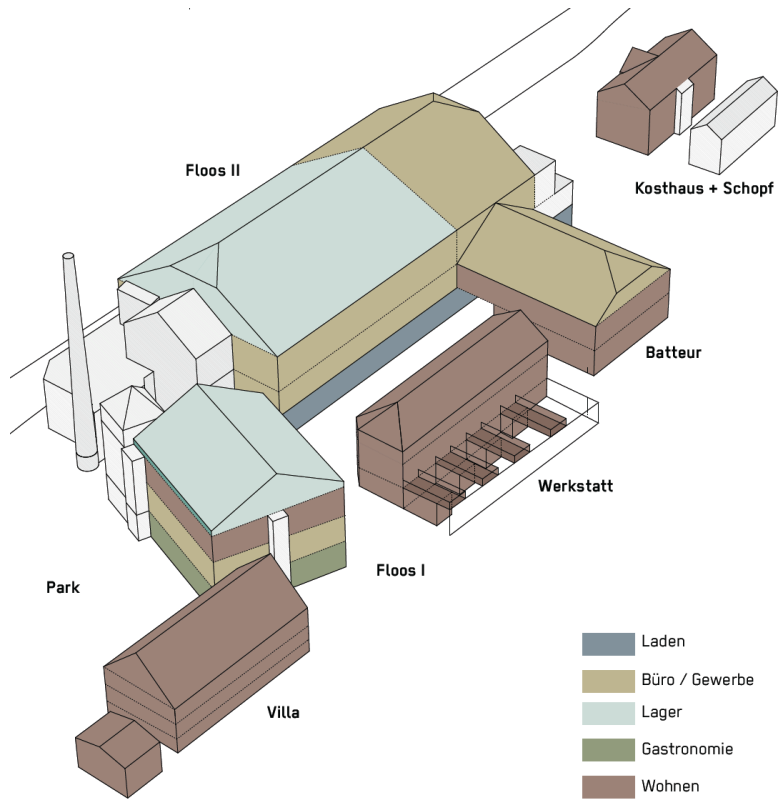
Das Wohnen soll weitestgehend konzentriert um den ruhigen Innenhof angeordnet werden, welcher sich zwischen dem Werkstattgebäude, dem Floos II und Floos I und dem Bateaugebäude aufspannt. Das Werkstattgebäude wird nordseitig im Erdgeschoss erweitert, um die Wohnungsgrössen optimieren zu können.

Das Schutzobjekt 1 (Kosthaus) und das Schutzobjekt 6 (Villa Schulthess) wurden als Wohnbauten konzipiert und werden noch heute als solche genutzt. Für diese Objekte besteht Bestandesgarantie. Aufgrund der erheblichen Lärmbelastung ist jedoch langfristig eine gewerbliche Umnutzung des Kosthauses anzustreben.

Quelle
Visualisierung mgh architekten, mit
neuem Innenhof



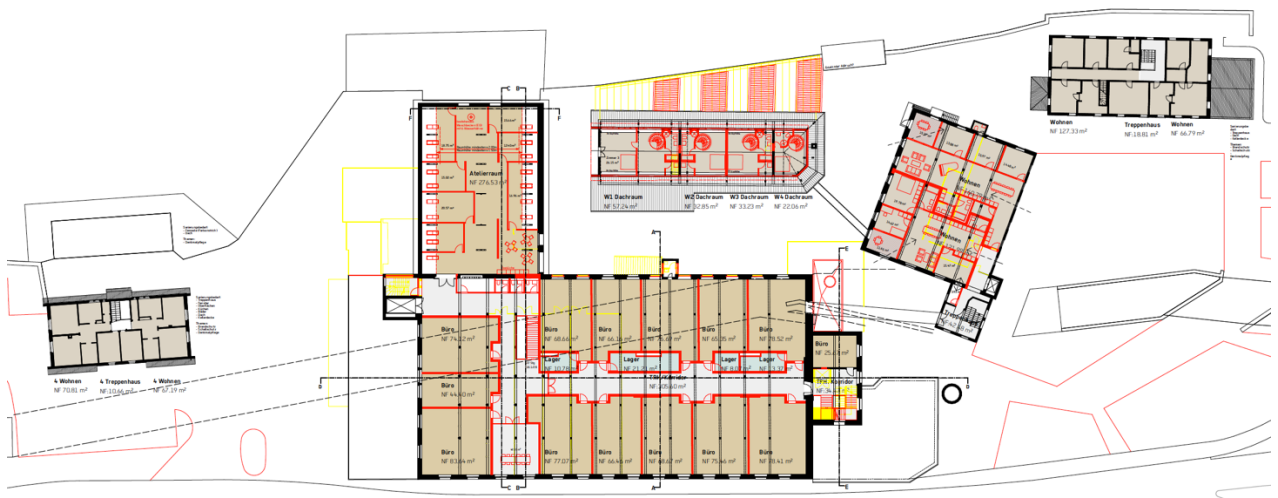
Beabsichtigte Nutzweise



Beabsichtigte Nutzweise EG



Beabsichtigte Nutzweise 1. OG



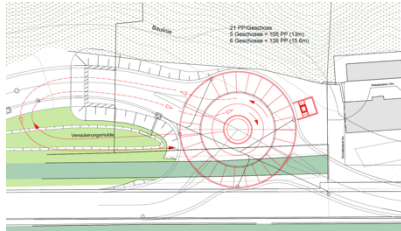
Beabsichtigte Nutzweise 2. OG

Floos II
 (Baubereich 3)

Aufgrund des grossen Verkehrsaufkommens auf der Zürcherstrasse und den daraus resultierenden Immissionen sind im Gebäude Floos II – zumindest in den strassenzugewandten Gebäudeteilen – nur gewerbliche Nutzungen zulässig. Der Wohnanteil im Floos II ist somit auf 30–40 % beschränkt. Wohnnutzungen sind nur in der ersten Bautiefe ab Innenhof zulässig.

3.3 Erschliessungs- und Parkierungskonzept

Parkhaus über Kreisel

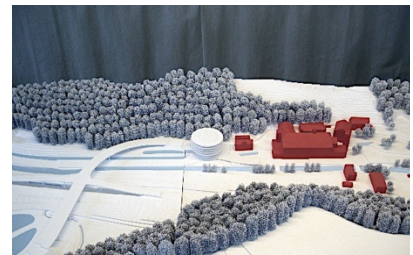
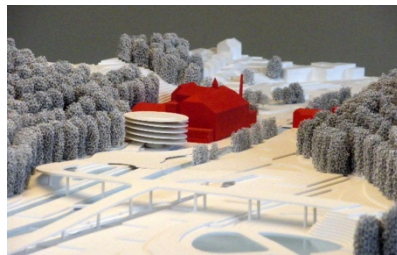


Situation Parkhaus über Autobahnkreisel

Ursprünglich war vorgesehen, ausserhalb des historisch gewachsenen Ensembles der Spinnerei Floos und unmittelbar über der Autobahnkreiselfläche eine Parkhausbaute zu realisieren. Das Parkhaus würde zeitgleich bzw. nach Vollendung des Autobahnkreisels der Oberlandautobahn realisiert werden. Die Planung des Parkhauses müsste entsprechend den Planungen für den Anschluss an die Oberlandautobahn untergeordnet werden. Die Ein- und Ausfahrten würden sich nach dem Kreiselsbauwerk richten.

Das Bundesamt für Strassen (ASTRA) hat in seiner Stellungnahme vom 11.4.2012 ein grundsätzliches Einverständnis für ein solches Bauvorhaben bekundet und die Auflagen bzw. Rahmenbedingungen für den Fall einer Realisierung präzisiert.

Modellfotos



Verzicht auf Parkhaus zugunsten eines optimierten Nutzungs- und Umgebungskonzepts innerhalb des Geltungsbereichs

Die Abklärungen rund um das Parkhaus und der dafür notwendige Richtplaneintrag kosteten viel Bearbeitungszeit. Dieses Zeitfenster wurde genutzt, um die Parkierungsfrage nochmals genauer zu betrachten und ein optimiertes Nutzungs- und Umgebungskonzept innerhalb des Areals zu entwickeln. Das überarbeitete Parkierungskonzept sieht innerhalb des Geltungsbereichs rund 74 Parkplätze vor. Bei der Ermittlung dieser Parkplatzzahl wurde analysiert, wie viele oberirdische Abstellplätze innerhalb des Areals verträglich eingebettet werden können. Dabei wurden einerseits die denkmalpflegerischen Ansprüche der Schutzobjekte sowie die Qualität der Aussenraumgestaltung berücksichtigt und andererseits die aufgrund der vorgesehenen Nutzungen entstehende Parkierungsnachfrage einkalkuliert.

Im überarbeiteten Konzept wird die Parkierung grösstenteils unter einem Baumfilter angeordnet und gegenüber dem Strassenraum mit verschiedenen Bepflanzungen ergänzt und ausgestaltet. Somit kann ein verträgliches Erscheinungsbild der Parkierungsanlage gewährleistet werden.

Umgebungsplan mit oberirdischer
Parkierung

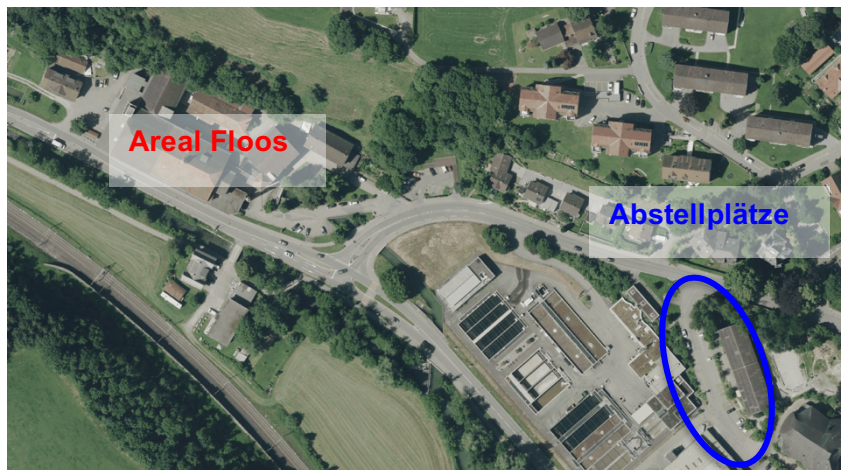


Parkierung ausserhalb des
Areal anstreben

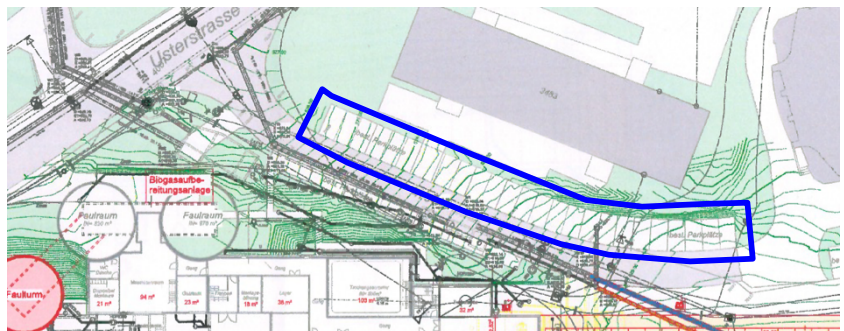
Mit dem überarbeiteten Parkierungskonzept wird aufgezeigt, dass die Parkierung verträglich innerhalb des Areals Floos gewährleistet werden kann. Dennoch werden weitere Parkierungsmöglichkeiten ausserhalb des Areals vorgesehen, welche als alternative Parkierungsmöglichkeiten dienen sollen. Die Parkierung innerhalb des Areals soll erst beansprucht werden, wenn nicht mehr auf die nachfolgenden zwei Lösungsansätze zurückgegriffen werden kann.

Oberirdische Abstellplätze auf dem Areal
der Stadt Wetzikon
(Rudolf Steiner Schule)

Auf dem Grundstück der Stadt Wetzikon im Bereich der Rudolf Steiner Schule stehen 24 Abstellplätze für das Areal Floos zur Verfügung. Diese sind innert nützlicher Entfernung von ca. 200 m ab dem Gestaltungsplangebiet erreichbar.



Lageplan oberirdische Abstellplätze auf
dem Areal der Stadt Wetzikon
(Rudolf Steiner Schule)



Provisorische Parkierung im Bereich des
projektirten Autobahnanschlusses

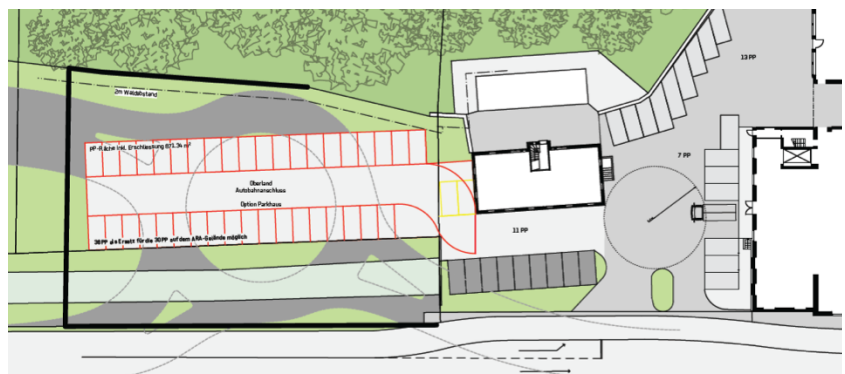
Bis zur Realisierung des Autobahnanschlusses (Kreisel) können die Parkierungsflächen schwerpunktmässig im Gebiet westlich des Geltungsbereichs oberirdisch angeordnet werden. Insgesamt können hier, unter Berücksichtigung eines Waldabstands von 2 m, ca. 34 provisorische Parkplätze erstellt werden. Die oberirdische Parkierung wird im Richtplan (Kapitel 4) als Übergangslösung aufgeführt und ist somit planungsrechtlich gesichert.

Die Abteilung Wald des Amts für Landschaft und Natur (AWEL) stellt mangels fehlender Alternativen zudem eine Ausnahmebewilligung für eine Parkierungslösung bis zur Erstellung des Kreisels in Aussicht. Demzufolge können in diesem Bereich oberirdisch angeordnete provisorische Parkierungsflächen mit einem Waldabstand von mindestens 2 m erstellt werden. Hochbauten sind hingegen nicht zulässig.

Für die zwischenzeitliche Parkierungsanlage müssen im Baubewilligungsverfahren sämtliche baulichen Eingriffe in Böden, der sachgerechte Umgang mit Boden, die Verwertung von Bodenaushub sowie die Wiederherstellung von Böden im Detail ausgewiesen werden. Gemäss Prüferimeter für Bodenverschiebungen liegen Hinweise auf chemische Belastungen des Bodens mit Schadstoffen vor.

Den Anschluss der provisorischen Parkierung ist über die westseitige Areal-Zufahrt gewährleistet. Gemäss Verkehrsgutachten der IBV Hüsler AG ist hierfür keine Lichtsignalanlage notwendig. Im Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, dass die Leistungsfähigkeit des Erschliessungsknotens gewährleistet bleibt und keine sicherheitsrelevanten Mängel bestehen.

Situationsplan provisorische Parkierung
im Bereich des projektirten Autobahn-
anschlusses



Parkplatzbedarf

Gestützt auf die rechtsgültige Verordnung über Fahrzeugabstellplätze vom 27.9.1989 wurde für das Nutzungskonzept ein Bedarf von ca. 70 bis 80 Parkplätzen ermittelt. Die Besucherparkplätze und die behindertengerechten Parkplätze sind hierbei bereits berücksichtigt. Mit dem neuen Parkierungskonzept können 74 Parkplätze innerhalb des Areals verträglich integriert werden. Des Weiteren beinhaltet die neue Parkplatzverordnung vom 26.9.2016, welche noch nicht rechtskräftig ist, folgende Vorschriften, welche in Bezug zur vorliegenden Planung stehen.

Art. 6 Abweichungen:

1) Besteht ein überwiegend öffentliches Interesse, insbesondere des Verkehrs oder des Schutzes von Wohngebieten, Natur- und Heimatschutzobjekten, Luft und Gewässer, kann von den zu erstellenden Parkplätzen gemäss Art. 3 und Art. 5 abgewichen oder die Erstellung von Parkplätzen untersagt werden.

2) Zusätzliche oder weniger Parkplätze können bewilligt werden, sofern die Werte gemäss Art. 5 zu einer offensichtlich unzweckmässigen Lösung führen würden und kein Widerspruch zu öffentlichen Interessen entsteht. Das Gesuch ist entsprechend zu begründen.

Die Erhaltung des Ortsbilds und der Schutzobjekte der Spinnerei Floos entspricht dem gemäss Art. 6 Ziff. 1 Parkplatzverordnung geforderten öffentlichen Interesse, worauf sich eine Reduktion der Parkplatzanzahl abstützen lässt. Eine Anzahl von über 74 Abstellplätzen würde zu einer gemäss Art. 6 Ziff. 2 Parkplatzverordnung unzweckmässigen Lösung führen und im Widerspruch zum öffentlichen Interesse stehen.

Erschliessung

Die Arealerschliessung für den motorisierten Verkehr wird auch weiterhin über die zwei bestehenden Zufahrten (Zürcher- und Usterstrasse) erfolgen, wobei die Laden- und Gewerbenutzungen in erster Linie im Südwesten des Areals direkt von der Zürcherstrasse und die Wohnnutzungen sowohl von Osten her von der Usterstrasse als auch direkt von der Zürcherstrasse her zu erschliessen sind. Für Fussgänger ist das Areal von der Usterstrasse und von der Zürcherstrasse her erschlossen.

Verkehrsgutachten IBV Hüsler 2017

In einem Verkehrsgutachten, das durch die IBV Hüsler AG (Stand 29.06.2017) erstellt wurde, wird der Nachweis erbracht, dass die Zu- und Wegfahrt des Areals Floos von der Zürcherstrasse mit einem 10 m Lastwagen gewährleistet ist. Ebenso sei die Zufahrt für Notfahrzeuge jederzeit möglich.

Sie schlagen eine Optimierung des Anschlussknotens vor, der bei der weiteren Projektierung berücksichtigt wird. Auf den Situationsplan hat diese Optimierung keinen Einfluss.

Auf Grund der Anzahl zu erschliessenden Abstellplätze und der kantonal klassierten Zürcherstrasse ist vom Ausfahrtstyp C der Verkehrssicherheitsverordnung auszugehen. In Richtung Uster können die geforderten 90 m Sichtweite auf ein überholendes Fahrzeug problemlos gewährleistet werden. Die Sicht auf Fahrzeuge aus Richtung Wetzikon ist wegen der bestehenden Gebäudeecke jedoch auf rund 52 m beschränkt. In Anbetracht der an die Strassen angrenzenden Gewässer und des schützenswerten Gebäudes wäre eine wesentliche Verbesserung der Sichtverhältnisse allerdings nur mit einer Verschiebung der Ausfahrt möglich. Eine Verschiebung der Zufahrt ist wegen der vorhandenen und notwendigen Linksabbiegespur auf der Zürcherstrasse und aufgrund der angrenzenden Gewässer nur mit unverhältnismässig grossem Aufwand realisierbar. In Folge der oben genannten Aspekte ist eine zweckmässige Optimierung der Sichtweiten nicht möglich.

Eingangssituation Zürcherstrasse



3.4 Umgebungskonzept

Gestalteter Hofraum

Im vorliegenden Gesamtkonzept übernimmt der Innenhof, welcher zwischen den Bauten Floos I, Floos II, Batteurgebäude und Werkstattgebäude aufgespannt wird, eine wichtige Aufgabe. Zum einen bildet er das Zentrum der Gesamtanlage, über das die rundherum liegenden Wohnnutzungen erschlossen werden, und zum anderen dient er den Bewohnern als gemeinsamer Aufenthalts- und Begegnungsraum. Um diesen Funktionen gerecht zu werden, bedarf es einer, den Nutzungsanforderungen entsprechenden, qualitätsvollen Gestaltung.

Umgebungsgestaltung

Die Frei- und Grünflächen im Spinnereiareal sind auf Basis eines landschaftlichen Gesamtkonzepts zu gestalten. Hierbei sind im Bereich des Villengartens die geschützten Elemente sowie denkmalpflegerische Vorgaben miteinzubeziehen.

Bestehendes Gesamtkonzept

Für das Gestaltungsplangebiet wurde durch das Büro für Landschaftsarchitektur Ryffel und Ryffel bereits ein Gestaltungskonzept erarbeitet, das sämtliche Aussenräume eingeschlossen hat und Potential für ausreichend Abstellplätze innerhalb des Areals gewährleistet.

Provisorische Parkierung

Westlich, dem Areal vorgelagert, tangiert die vorgesehene provisorische Parkierung den Siedlungsrand. Die Flächen sind entsprechend sorgfältig zu gestalten. Nach Fertigstellung des Autobahnanschlusses sind die provisorischen oberirdischen Parkierungsflächen rückzubauen und die frei werdenden Flächen neu zu gestalten.

Umsetzung im Gestaltungsplan

Die konzeptionellen Grundzüge der Konzeptideen werden in abstrakter Form im Gestaltungsplan grundeigentümerverbindlich festgelegt. Dabei soll der späteren Projektierung der nötige Spielraum offengehalten werden.

4. Umsetzung

4.1 Privater Gestaltungsplan

Primäre Sicherung der
Inhalte im privaten
Gestaltungsplan

Die rechtliche Sicherung des geplanten Vorhabens erfolgt primär durch die Festsetzung eines privaten Gestaltungsplans. Dieser besteht aus einem Situationsplan sowie den Bestimmungen. Die Inhalte werden im Kapitel 5 vorgestellt.

Dieser Gestaltungsplan wird durch weitere Planungsinstrumente tangiert, die nachfolgend dargestellt werden.

4.2 Zonenplan und BZO

Umzonung IA in KB nicht
erforderlich

Wie bereits im Kapitel 2.5 dargestellt wurde, befindet sich das Areal heute in der Industriezone A. Es gilt heute jeweils die Empfindlichkeitsstufe (ES) IV. Mit der vorliegenden Planung werden jedoch Sonderbauvorschriften gemäss Art. 35 BZO festgelegt, welche auch Wohnnutzungen ermöglichen. Für das Gestaltungsplangebiet gilt daher die ES III gemäss Art. 39 Ziff. 3 BZO.

Gemäss Stellungnahme des ARE vom 10.12.2012 und 7.7.2014 weicht der Gestaltungsplan mit der vorgesehenen Wohnnutzung innerhalb einer Industriezone erheblich von der Bau- und Zonenordnung ab, was eine Anpassung der Grundordnung erfordert. Eine mögliche Lösung wäre hierbei die Umzonung des Geltungsbereichs in die Kernzone.

Gemäss Art. 38 BZO ist im Zuge von Sonderbauvorschriften ein Wohnanteil von $1.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ innerhalb von Industrie- und Gewerbezone zulässig. Gemäss Gesamtkonzept sind Wohnnutzungen im Umfang von rund $8'558 \text{ m}^3$ vorgesehen. Bei einer massgeblichen Grundfläche von $9'458 \text{ m}^2$ entspricht dies einem Wohnanteil von $0.9 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Der Wohnanteil liegt somit unter dem gemäss BZO maximal zulässigen Anteil. Gesamthaft ist für das Areal bei einer Baumassenziffer von $8.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ein Gesamtvolumen von $75'664 \text{ m}^3$ gemäss BZO zulässig. Das Gesamtkonzept weist ein Gesamtvolumen von rund $67'000 \text{ m}^3$ auf und liegt somit ebenfalls innerhalb des zulässigen Nutzungsmasses gemäss BZO.

Eine (erhebliche) Abweichung von der Grundordnung liegt somit nicht vor. Diese Haltung wird auch durch die Stellungnahme des renommierten Baurechtsanwalts Dr. Felix Huber vom 16.1.2017 untermauert. Ebenfalls zu beachten ist, dass das Bundesgericht die Wohnnutzung in einer Industriezone, gestützt auf Sonderbauvorschriften verbunden mit einem Gestaltungsplan, ausdrücklich zugelassen hat (BGE 1C_145/2008; 1C_431/2012).

Unter Abwägung der dargelegten Argumente ist festzuhalten, dass eine Umzonung des Geltungsbereichs in die Kernzone im vorliegenden Fall als nicht zwingend erachtet wird.

4.3 Waldgrenzen und Waldabstand

Keine Änderungen an der Waldabstandslinie im Geltungsbereich

Mit Schreiben vom 20. Juni 2013 bezieht die Abteilung Wald des Amtes für Landschaft und Natur (ALN) Stellung zur Verschiebung der Waldabstandslinie und zum ursprünglich gemäss Vorprüfungsbericht vom 10.12.2012 geforderten Abbruch verschiedener Gebäude und Anbauten. So wird auf den geforderten Abbruch aller Gebäude und Anbauten im Nahbereich des Waldes verzichtet. Der Abbruch der zwei Gebäude 7/8 zwischen den Baubereichen 4 und 6 sowie des hinter dem Kosthaus liegenden Schuppens (9) wird jedoch nach wie vor gefordert. Zudem wird auf die Verschiebung der Waldabstandslinie bestanden. Neu sei die Waldabstandslinie eng entlang der bestehenden Gebäude in den Baubereichen 1, 2, 4 und 5 entlangzuführen.

Mit dem Gestaltungsplan wird nun vorgesehen, dass die Gebäude entlang der Mauer zurückgebaut werden. Die Waldabstandslinie soll jedoch nicht verschoben werden.

4.4 Gewässerraum und Uferstreifen

Uferstreifen gemäss Übergangsbestimmung

Gemäss der Übergangsbestimmung zur Gewässerschutzverordnung GSchV wird im Bereich des Perimeters Floos für den Aabach (bei einer Gerinnensohlenbreite von 6 m) ein Gewässerraum von jeweils 34 m ermittelt. Dieser ist symmetrisch anzuordnen, d.h. es sind auf beiden Seiten gleich breite Uferstreifen von 14 m auszubilden. Auf die Ausscheidung eines definitiven Gewässerraums gegenüber dem Aabach wird verzichtet.

Ausnahmebewilligung für Ersatzbaute möglich

Generell besteht ein Bauverbot für nicht standortgebundene Bauten und Anlagen, inklusive besonderer Bauten und Gebäudeteile. Für bestehende Bauten und Anlagen im Uferstreifen gilt Bestandesgarantie. Für den Baubereich 3 kann voraussichtlich eine Ausnahmebewilligung erteilt werden unter der Voraussetzung, dass der Hochwasserschutz für das Gebiet gewährleistet und die Handlungsschwerpunkte aus dem Leitbild Aathal umgesetzt werden.

Alle baulichen Veränderungen innerhalb des Uferstreifens müssen von der Baudirektion beurteilt und bewilligt werden.

Verzicht auf Ausscheidung Gewässerraum beim Wasserrechtskanal

Gemäss Art. 41 Abs. 5 der GSchV kann bei künstlichen Gewässern auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet werden. Bei dem Wasserrechtskanal handelt es sich um ein solches künstliches Gewässer. In einem separaten Verfahren mit gesondertem Bericht wird beim Kanton ein Antrag auf den Verzicht auf die Ausscheidung eines Gewässerraums gestellt.

4.5 Lärm

Lärmgutachten

Der Gestaltungsplan legt für den gesamten Planungssperimeter die Empfindlichkeitsklasse ES III fest. Entsprechend gelten die in der Lärmschutzverordnung (LSV) definierten Immissionsgrenzwerte.

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde ein Lärmgutachten über das Spinnereiareal Floos eingefordert. Im Folgenden sind die Ergebnisse des Experten zusammengefasst. Das Lärmgutachten ist diesem Bericht als Anhang beigelegt. Gestützt auf die Berechnungen (mit CADNA, Computer Aided Noise Abatement) wurden für sämtliche Bauten im Planungssperimeter die Beurteilungspegel an allen vier Fassadenseiten ermittelt und entsprechend der jeweiligen nutzungsabhängigen Immissionsgrenzwerte beurteilt.

Für die heute bereits bestehenden lärmempfindlichen Nutzungen in den Schutzobjekten 1 und 6 gilt die Bestandesgarantie. Sofern sie nicht massgebend verändert werden (Umnutzungen, Wohnraumerweiterungen), dürfen sie über den IGW belastet sein, ohne dass Massnahmen getroffen werden müssen. In diesen Fällen sind die Anlagehalter der Lärm emittierenden Anlagen (Strasse, Bahn, Turbinenhaus) sanierungspflichtig.

Wohnnutzungen

Für die bestehenden Wohnnutzungen im Areal Floos gilt: In den Baubereichen 1 und 6 ist heute fast ausschliesslich Wohnnutzung angeordnet. Werden Überschreitungen der massgebenden Grenzwerte gemessen, ist der Kanton als Anlagehalter für die Strassenlärmsanierung verantwortlich. Werden die Objekte allerdings verändert, dann geht die Pflicht, Lärm- und Schallschutzmassnahmen zu treffen, auf die Bauherrschaft über. In den Baubereichen 1 und 6 ist theoretisch 100 % Wohnnutzung möglich. Zur Gewährleistung der denkmalpflegerischen Ansprüche wird angestrebt, die Wohnnutzung soweit möglich zu erhalten. Dies führt teilweise zu hohen Anforderungen an die Gebäudehülle und an die Grundrissgestaltung. Zudem müssten alle Lüftungsfenster von Lärmempfindlichen Räumen über die lärmabgewandten Fassaden belüftet werden. Das gleiche gilt auch für den Baubereich 3.

In den Baubereichen 2 und 4 ist problemlos 100 % Wohnnutzung umsetzbar. Im Baubereich 3 ist Wohnnutzung nur an der rückwärtigen Fassade möglich. Im Baubereich 5 ist Wohnnutzung bis max. 80 % realisierbar. Allerdings bedingt dies eine stark auf den Lärmschutz ausgerichtete Grundrissanordnung.

Büronutzungen

Gemäss der Werte der Lärmschutzverordnung sind auch bei erhöhten Lärmschutzmassnahmen im Baubereich 3 an den lärmzugewandten Fassaden nur Gewerbenutzungen möglich, da kontrollierte Lüftungen nur bei Büronutzungen als Lärmschutzmassnahme deklariert werden können.

Bahnlärm

Beim Bahnlärm genügt bereits eine generelle Beurteilung zur Feststellung, dass die IGW in allen Baubereichen eingehalten sind. Die Emissionen betragen 73.9 dB(A) am Tag und 65.3 dB(A) in der Nacht. Aufgrund der grossen Distanz zwischen der Lärmquelle und den Baubereichen (50 bis 60 m) werden die IGW nicht überschritten.

5. Erläuterungen zum Gestaltungsplan

5.1 Zweck

Zweck

Der private Gestaltungsplan Floos bezweckt die Sicherstellung einer hohen gestalterischen und architektonischen Qualität der ganzen Überbauung sowie deren besonders gute Einordnung in die bestehende, schutzwürdige Industrieanlage und die Umgebung und eine in der Gesamtschau gute Parkierungslösung.

5.2 Geltungsbereich und Bestandteile

Geltungsbereich

Gemäss Situationsplan umfasst der Geltungsbereich eine Arealfläche von 9'621 m².

Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen. Der vorliegende Bericht dient der Erläuterung und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit.

5.3 Ergänzendes Recht

Verhältnis zum übrigen Baurecht

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, gilt die jeweils rechtsgültige Bau- und Zonenordnung der Stadt Wetzikon sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht.

Aufgrund der Formulierung ist klargestellt, dass Änderungen der Bau- und Zonenordnung oder des übergeordneten Rechts auch im Gebiet des Gestaltungsplans Auswirkungen haben, wenn im Gestaltungsplan nichts anderes festgelegt ist.

5.4 Denkmalschutz

Umgang mit den Schutzobjekten

Sämtliche im Situationsplan speziell bezeichneten Bauten im Sinne von § 203 Planungs- und Baugesetz Kanton Zürich (PBG) sind als Schutzobjekte ausgewiesen. Diese Bauten sind zu erhalten. Ferner ist der zusammenhängende Villengarten vor dem Baubereich 6 (Villa Schulthess) zu erhalten. Sämtliche baulichen Massnahmen an oder in den Gebäuden müssen in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege umgesetzt werden.

5.5 Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

Abbruch zulässig

Die im Situationsplan mit "Abbruch zulässig" bezeichneten Bauten können, müssen jedoch nicht rückgebaut oder durch Neubauten ersetzt werden.

Abbruch zwingend

Im Situationsplan sind diejenigen Bauten orange dargestellt, mit deren Rückbau eine qualitative Verbesserung der Gesamtsituation erzielt wird. So stellt zum Beispiel der Abbruch des rückwärtigen Holzanbaus am Werkstattgebäude (Schutzobjekt 4) eine räumlich – Freilegung des historischen Gebäudes – und funktional – bessere Belichtung im Inneren – überzeugendere Situation am Werkstattgebäude dar. Der Abbruch ist hier erst im Zuge der Sanierung des Schutzobjektes 4 verpflichtend. Der Abbruch des ehemaligen Ölmagazins, welches zwischen dem Werkstattgebäude und der Villa Schulthess in einer Nische der Zyklopenmauer eingebettet liegt, ist seitens der kantonalen Denkmalpflege unter der Voraussetzung möglich, da für dieses Gebäude keine sinnvolle und in das Gesamtkonzept eingebettete Nutzung gefunden werden kann.

Baubereiche

Im Situationsplan werden insgesamt 6 Baubereiche festgelegt.

Alle speziell bezeichneten Bauten im Geltungsbereich gelten als Schutzobjekte im Sinne von § 203 PBG und besitzen Bestandegarantie.

Die Baubereiche gehen etwaigen Gebäude-, Grenz-, Strassen-, und Wegabständen vor.

Umnutzung der Gebäude 1 bis 6

Die Gebäude 1 bis 6 sind als Schutzobjekte klassifiziert. Sie sind zu erhalten. Eine Umnutzung, eine Veränderung oder ein Rückbau darf nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege, und, wo diese Bauten innerhalb des Gewässerbereichs stehen, mit Zustimmung des AWEL erfolgen. Die kantonalen Amtsstellen sind bei Projektierungen frühzeitig mit einzubeziehen.

Bereich für Anbauten

Das Gesamtkonzept sieht vor, das Werkstattgebäude nordseitig mit 1-geschossigen Anbauten zu erweitern. Die Dächer der Anbauten werden als Terrassen ausgestaltet. Im Situationsplan wird hierfür ein separater Bereich definiert. Dieser Bereich wahrt einen angemessenen Abstand zur Zyklopenmauer.

Baubereich für private Aussenräume und Verbindungsstege

In den im Situationsplan ausgewiesenen Bereichen dürfen zugunsten der Wohnqualitätssteigerung die geschützten Gebäude in den Baubereichen 2, 4 und 5 mit offenen, gedeckten oder geschlossenen Balkonbauten ergänzt werden. Die konzeptionelle Idee für die privaten Aussenräume zielt darauf, die Schutzobjektfassaden weitestgehend unverändert zu lassen. Die balkonartigen Räume werden daher vom Schutzobjekt losgelöst und entlang der Zyklopenmauer angeordnet. Die Zugänge zu diesen Bereichen werden durch brückenartige Stege sichergestellt.

Besondere Gebäude

Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren Höhe max. 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt. Unter Beachtung der Gewässer- und Waldabstandslinien sind besondere Gebäude auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Als besondere Gebäude gelten z.B. Veloabstellplätze, Gartenlauben, Geräteschuppen und dergleichen. Gegenüber Nachbargrundstücken ist ein Mindestabstand von 3.5 m einzuhalten.

Die Bestimmungen sehen keine Beschränkung der Anzahl von Besonderen Gebäuden vor. Um zu verhindern, dass für die Parkierung zu viele garagenartige Bauten erstellt werden, ist die Nutzung von Besonderen Gebäuden für die Parkierung von Personenwagen nicht gestattet.

Gebäudeteile ausserhalb der Baubereiche

Im Perimeter des Gestaltungsplans sind auch ausserhalb der Baubereiche Gebäudeteile wie z.B. Vordächer, Vorbauten, Stützmauern und Erschliessungsanlagen zulässig. Bei guter Gestaltung und gelungener Einbettung in die Umgebungsgestaltung sind zudem für gastronomische Nutzungen, wie z. B. Aussenbestuhlung, bauliche Veränderungen inform von befestigten Terrassierungen ausserhalb der Baubereiche zulässig.

5.6 Nutzweise

Zulässige Nutzungen

Das Entwicklungskonzept sieht für das Areal Mischnutzungen vor. Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt eine Erhöhung des Wohnanteils. Aufgrund der erhöhten Lärmemissionen wird das Wohnen beschränkt. Für die Schutzobjekte 1 und 6, welche als Wohnbauten konzipiert wurden und heute noch als solche genutzt werden, besteht Bestandesgarantie. Aufgrund der erheblichen Lärmbelastungen sind jedoch gewerbliche Nutzungen anzustreben. Bauliche Umnutzungsmassnahmen sind mit der Denkmalpflege abzusprechen.

Gastronomische Einrichtungen sind zulässig. Verkehrsintensive Einrichtungen sind im ganzen Gestaltungsplanperimeter nicht gestattet. Als verkehrsintensiv gelten Einrichtungen, welche an mindestens 100 Tagen im Jahr mehr als 3'000 Fahrten generieren.

5.7 Gestaltung der Bauten und Anlagen

Besonders gute Gestaltung

Bei der Gestaltung der Überbauung soll darauf geachtet werden, dass eine besonders gute Gesamtwirkung mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung erzielt wird. Materialien und Farben sind dabei eingeschlossen. Es gelten die erhöhten gestalterischen Anforderungen gemäss § 71 PBG.

Wichtige Teile der Gestaltung bilden die begrünnten Freiflächen und Erschliessungs- und Aufenthaltsflächen, für die unterschiedliche Gestaltungs- und Nutzungsvorschriften gelten.

5.8 Umgebungsgestaltung

Landschaftsarchitektonisches Gesamtkonzept

Die Frei- und Grünräume sind auf Basis eines landschaftlichen Gesamtkonzepts zu gestalten.

Öffentliche Zugänglichkeit

Die öffentliche Zugänglichkeit der nicht privat genutzten Bereiche des Areals ist langfristig sicherzustellen.

Erschliessungs- und Aufenthaltsfläche

Die im Situationsplan als Erschliessungs- und Aufenthaltsflächen bezeichneten Bereiche dienen sowohl der Erschliessung des gesamten Gestaltungsplanperimeters als auch der einzelnen Gebäude. Diese Flächen können zudem durch die Nutzerinnen und Nutzer als Aufenthaltsräume genutzt werden und sind daher als Mischverkehrsflächen mit reduziertem Geschwindigkeitsniveau zu gestalten. Innerhalb dieser Flächen sind Wege, Strassen, Plätze und besondere Gebäude zulässig, welche im Zusammenhang mit der Nutzung der Wohn- und Gewerbebauten wie auch der Aufenthaltsflächen – wie Velounterstände und Witterungsschutz – stehen.

Begrünte Freiräume

Die im Situationsplan als begrünte Freiräume ausgewiesenen Flächen umfassen neben den öffentlich zugänglichen Spiel- und Begegnungsplätzen und Sitzgelegenheiten auch die privat genutzten Gartenbereiche sowie begrünte Fahrzeugabstellplätze (z.B. Schotterrasen). Die begrünten Freiräume dienen dem Aufenthalt, der Erholung und dem Spiel und dürfen entsprechend möbliert werden. Ferner können in diesen besondere Gebäude wie Gartenlauben und dergleichen, welche im Zusammenhang mit der Nutzung der Wohn- und Gewerbebauten und der begrünten Freiräume stehen, erstellt werden.

Gestalteter Hofraum

Der Innenhof zwischen den Gebäuden Floos II, Floos I, Werkstattgebäude und Batteurgebäude ist für die Anlage Floos ein zentraler Aufenthalts- und Erschliessungsraum. Den Bewohnern der angrenzenden Bauten dient er zudem als wichtiger Begegnungs- und gemeinschaftlich genutzter Aussenraum. Der im Situationsplan als gestalteter Hofraum bezeichnete Bereich ist sorgfältig und gestützt auf ein landschaftsarchitektonisches Gesamtkonzept zu gestalten.

Blick in den Hofraum
Quelle: mgh architekten



Zusammenhängender Villengarten

Die im Situationsplan als zusammenhängender Villengarten bezeichnete Fläche verweist auf den historischen Garten der Villa Schulthess (Baubereich 6). Von der einstigen Gartenanlage, welche rondelförmig und mit einem axialen Bezug zur Villa gestaltet war, sind heute nur Fragmente erhalten. Diese gelten als schützenswert und sind in ihrer Grösse und Fläche zu erhalten und gegebenenfalls im Sinne des historischen Gartenkonzepts zu erweitern. Die genaue Abgrenzung dieser Flächen ist mit dem Bauprojekt nachzuweisen. Der Situationsplan ist lediglich begleitend.

Uferstreifen nach Übergangsbestimmung

Innerhalb des Gestaltungsplans wird für den Aabach ein den gesetzlichen Anforderungen entsprechender, 34 m breiter symmetrisch angeordneter Uferstreifen gemäss Übergangsbestimmungen ausgewiesen. Er ist von Bauten und Anlagen freizuhalten und soweit wie möglich extensiv zu nutzen und zu gestalten. Die Erstellung von besonderen Gebäuden und Gartenlauben ist innerhalb des Uferbereichs nicht zulässig. Seine Nutzung und Gestaltung muss so erfolgen, dass dieser seine Funktion hinsichtlich Hochwasserschutz und Ökologie jederzeit erfüllen kann. Innerhalb des Uferstreifens ist auf die Aufwertung des Vernetzungskorridors zum Gewässerraum Aabach zu achten. Für die Bepflanzung des Uferstreifens sind einheimische Arten zu wählen, welche prägende Gestaltungselemente darstellen. Die Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltszwecken muss jederzeit gewährleistet sein.

Im Kapitel 4.4 "Gewässerraum und Uferstreifen" ist der Umgang mit den in den Uferbereich hineinragenden Baubereich 3 erläutert.

5.9 Erschliessung

Zu- und Wegfahrten

Der Geltungsbereich ist über zwei Zufahrtbereiche – Zürcherstrasse und Usterstrasse – erschlossen.

Auf dem Areal gilt das Mischverkehrsprinzip. Aufgrund der tiefen Fahrgeschwindigkeiten und geringen Verkehrsmengen können alle Verkehrsteilnehmer die bestehenden Strassenflächen gemeinsam nutzen.

Wendemöglichkeit

Im Geltungsbereich ist für einen Lastwagen mit Anhänger eine Wendemöglichkeit (10 m Radius) sichergestellt.

Interne Hauptachse für fussläufige Verbindung

Eine interne Hauptachse, welche weitestgehend parallel zur Kantonsstrasse durch das Planungsareal Floos führt, sichert die fussläufige Verbindung zwischen den verschiedenen Gebäuden innerhalb des Geltungsbereichs.

Autoabstellplätze

5.10 Parkierung

Die Anzahl der Autoabstellplätze wird gemäss überarbeitetem Parkierungskonzept auf 74 beschränkt. Die Besucherparkplätze und die behindertengerechten Parkplätze sind hierbei bereits berücksichtigt.

Parkierungsflächen sind ausschliesslich in den im Situationsplan als oberirdische Parkplätze ausgewiesenen Bereichen und in den Baubereichen zulässig. Es sind zudem behindertengerechte Fahrzeugabstellplätze sicherzustellen.

Gestützt auf die rechtsgültige Verordnung über Fahrzeugabstellplätze vom 27.9.1989 ist für das Nutzungskonzept ein Bedarf von ca. 70 bis 80 Parkplätzen notwendig.

Des Weiteren darf gemäss Art. 6 Ziff. 1 und 2 der neuen Parkplatzverordnung vom 26.9.2016 (noch nicht rechtskräftig) von der gesetzlich zu erstellenden Parkplatzzahl abgewichen werden, sofern ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht. Im vorliegenden Gestaltungsplan entspricht dieses Interesse der Erhaltung des Ortsbilds und der Schutzobjekte der Spinnerei Floos. Eine Parkplatzzahl über 74 könnte aus denkmalpflegerischen Gründen nicht mit der Ortsbilderhaltung von Floos vereinbart werden und würde einer unzweckmässigen Lösung entsprechen.

Die Beschränkung der Parkplatzzahl auf 74 entspricht somit nicht einer Abweichung von der Grundordnung, sondern stützt sich auf Art. 6 der Parkplatzverordnung.

Festgehalten werden muss zudem, dass eine Parkierung ausserhalb der Areals bevorzugt werden soll. Auf dem Grundstück der Stadt Wetzikon im Bereich der Rudolf Steiner Schule sollen hierfür 24 Abstellplätze für das Areal Floos zur Verfügung stehen. Als Übergangslösung können im Sinne einer provisorischen Parkierung im Bereich des Autobahnkreisels weitere 34 Abstellplätze realisiert werden.

Spezielle Massnahmen zur Förderung des Langsamverkehrs oder des öffentlichen Verkehrs zur Kompensation von Fahrzeugabstellplätzen sind nicht vorgesehen. Mit der Gemeinde und der ZVO wurden bereits Gespräche geführt, ob ein Kurs eines Ortsbusses am Planungsgebiet entlangführen könnte. Dieses ist jedoch aufgrund der Stausituation auf der Zürcherstrasse nicht möglich.

Mit den letztjährigen Fahrplanwechseln des Ortsbusses wurde allerdings die nächste Bushaltestelle Robenhausen attraktiver. Sie wurde verlegt, befindet sich nun in ca. 450 m Luftdistanz vom Gestaltungsplanperimeter und bietet neu im Viertelstundentakt Verbindungen zum Wetziker Bahnhof an.

5.11 Ver- und Entsorgung

Schmutzwasser, Wasser und Strom

Im Planungsperimeter Floos besteht ein Handlungsbedarf bezüglich der Werkleitungen. Insbesondere die Werkleitungen Strom sind zum Teil erneuerungsbedürftig. Die Elektrizitätsversorgung hat Bedarf für ein Trasse ab der Usterstrasse bis zur Trafostation. Bei den Erschliessungsleitungen der verschiedenen Gebäude handelt es sich um private Leitungen. Die Lage wie auch der Zustand müssen im Rahmen des Bauprojekts noch genau bestimmt werden. Je nach neuer Nutzung gibt es hier ebenfalls Handlungsbedarf.

Abfall

Unmittelbar angrenzend an das Areal Floos befindet sich an der Usterstrasse die Wertstoffsammelstelle. An diesem Standort wird mittelfristig die Zentralstelle aufgehoben, doch als lokale Sammelstelle bleibt sie für das Quartier erhalten.

Im Zuge des Bauprojekts ist zudem zu prüfen, ob auf dem Areal Floos für die Sammlung von Abfällen eine Unterflursammelstelle vorgesehen werden kann.

5.12 Energie

Energieeffizienz

Neubauten sind in energiesparender Bauweise zu erstellen. Massgebend ist der Heizwärmebedarf einer Baute. Dieser darf maximal 90 % des jeweils maximal zulässigen Grenzwerts gemäss den kantonalen Wärmedämmvorschriften betragen. Dies entspricht dem Minergie-Standard, es ist jedoch keine kontrollierte Lüftung notwendig.

Energieplan

Aktuell wird für Wetzikon ein Energieplan ausgearbeitet. Mit allfälligem Eintritt der Rechtskraft des Energieplans ist die Erfüllung dessen Anforderungen mit dem Bauprojekt nachzuweisen. 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. Bei Sanierungen gilt ein Maximalwert von 50%. 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 ($Q_{h,li}$) zuzüglich dem Wärmebedarf für Warmwasser (Q_{WW}). Diese Werte werden in den Wärmedämmvorschriften der Baudirektion des Kantons Zürich definiert.

Schutzobjekte

Die erhöhten energetischen Anforderungen gemäss Ziff. 12.1 und 12.2 der Bestimmungen gelten insbesondere für den im Situationsplan bezeichneten Bereich für Anbauten (Ziff. 5.6). Bei den Schutzobjekten gelten die Anforderungen nur, wenn diese keinen negativen Einfluss auf die Denkmalpflege zur Folge haben. Allfällige energetische Massnahmen an den Schutzobjekten müssen stets mit den denkmalpflegerischen Ansprüchen abgestimmt werden.

Abwärme

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Abwasser-Reinigungs-Anlage (ARA) wird die Nutzung der Abwärme aus der ARA angestrebt. Wenn die Nutzung der Abwärme im Areal Floos zu anderen erneuerbaren Energien konkurrenzfähig ist, soll diese genutzt werden.

Für bereits realisierte und bewilligte Heizungssysteme ist die Nutzung von Abwärme nicht vorgeschrieben. Es ist jedoch anzustreben, dass die bestehenden Heizungssysteme teilweise ersetzt werden, um ein Anteil an nicht-fossiler Energie von mindestens 50% erreichen zu können (Vorgabe Energieplan).

5.13 Altlasten

Entsorgung

Den Themen Altlasten und Bodenschutz muss im Baubewilligungsverfahren die nötige Beachtung geschenkt werden. Zu diesen Themen gibt es eine umfangreiche kantonale Praxis, so dass sich zusätzliche Bestimmungen im Gestaltungsplan erübrigen.

5.14 Hochwasserschutz

Eigenverantwortlicher Hochwasserschutz

Die Grundeigentümer verpflichten sich, in den gefährdeten Bereichen die erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen zu prüfen und bei Bedarf umzusetzen.

Es wird Sache des Baubewilligungsverfahrens sein, die im Interesse des Hochwasserschutzes nötigen Auflagen zu machen. Infrage kommen Auflagen bezüglich Höhenlage der Eingänge, der Einfahrten und von anderen Öffnungen zu allfälligen Untergeschossen usw. (siehe auch Kapitel 2.6 Hochwasserschutz).

Auf eine Regelung im Gestaltungsplan wird mangels Projekt-reife verzichtet.

5.15 Lärmschutz

Empfindlichkeitsstufe III

Im Gestaltungsplan wird eine Mischnutzung ausgewiesen. Es gilt für den gesamten Geltungsbereich die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 39 Ziff. 3 der Bau- und Zonenordnung. Zugelassen sind neben Wohnnutzungen auch mässig störendes Gewerbe sowie "wohnverträgliches" Gastgewerbe.

Eine Wohnnutzung ist nur in den strassenabgewandten Gebäuden bzw. Gebäudeteilen zulässig. Aufgrund der ermittelten Überschreitung der massgebenden Grenzwerte wird in den Baubereichen 2, 3 und 5 der Wohnanteil begrenzt. Hier ist mit der Grundrissausbildung auf die Grenzwertüberschreitungen an den lärmexponierten Fassaden zu reagieren. Lärmempfindliche Nutzungen (z.B. Schlafen) und die wohnraumlüftenden Fenster sind zwingend an den lärmabgewandten Fassadenseiten anzuordnen.

Schutzobjekte 1 und 6

Für die Schutzobjekte 1 und 6 bestehen für die Wohnnutzung Bestandesgarantie. Aus lärmtechnischer Sicht ist es allerdings sinnvoll – spätestens nach der nächsten anfallenden Sanierung – die Gebäude gewerblich umzunutzen. Dann sind die durch den Strassenlärm verursachten und insbesondere während der Nacht auftretenden massiven Grenzwertüberschreitungen nicht nutzungsrelevant. Da mit einer Strassenlärmsanierung der Kantonsstrasse nicht gerechnet werden kann, sind Beiträge des Kantons für Ersatzmassnahmen z.B. in Form von Lärmschutzfenstern zu leisten.

Floos II (Baubereich 3)

Im Gebäude Floos II (Baubereich 3) ist Wohnen nur in der ersten Bautiefe zum Innenhof möglich. Erst wenn durch bauliche Massnahmen an den Gebäudehüllen der Lärmschutz entsprechend optimiert wird und dank künstlicher Lüftung ein nutzungsentsprechendes Innenraumklima sichergestellt ist, kann auch in strassenzugewandten Gebäudeteilen eine Büronutzung realisiert werden.

Lärmschutz am Schutzobjekt

Aus gestalterischen Gründen ist die Lärmschutzthematik am Objekt zu bewältigen. Aus denkmalpflegerischer Sicht sind Lärmschutzwände nicht denkbar. In Absprache mit den kantonalen Behörden sind daher Lärmschutzfenster im Bauprojekt objektweise zu prüfen.

Etappierung möglich

5.16 Etappierung

Mit diesem Artikel wird die Etappierungsmöglichkeit gesichert. Zudem wird klargestellt, dass auch zwischen zwei einzelnen Bauetappen mindestens ortsbaulich befriedigende Zwischenstände erforderlich sind. Die Dauer von zwei Jahren gibt einen ausreichenden Spielraum für Projektierungen.

Gesetzliches Verfahren

5.17 Inkraftsetzung

Bei der Inkraftsetzung handelt es sich um einen formellen Artikel, der das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren transparent beschreibt.

6. Auswirkungen

Im Folgenden werden die Auswirkungen des Gestaltungsplans zusammengefasst:

Ortsbild

Das Ortsbild kann durch das dem Gestaltungsplan zugrundeliegende Projekt verbessert werden.

Zum einen wird die weitere Nutzung der zur ehemaligen Spinnerei gehörenden Gebäude ermöglicht, was einen wichtigen Bestandteil der Erhaltung bedeutet. Selbstverständlich sind bauliche Massnahmen mit der kantonalen Denkmalpflege abzustimmen, damit eine besonders gute Gestaltung sichergestellt wird.

Zum anderen wird im Gesamtkonzept darauf geachtet, dass die Parkierung innerhalb des Areals möglichst verträglich angeordnet wird und in erster Priorität auch ausserhalb des Geltungsbereichs vorgesehen wird. Dadurch wird das Gebäudeensemble erheblich geschont.

Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität

Die Einwohner- und die Arbeitsplatzkapazität wird sich geringfügig vergrössern. Die Einwohnerkapazität steigt, weil neu Wohnnutzungen zugelassen werden. Die Arbeitsplatzkapazität steigt und es können künftig mehr Arbeitsplätze angeboten werden.

Haushälterische Bodennutzung

Das Projekt unterstützt die haushälterische Bodennutzung. Die bereits bestehenden Gebäude, die gut erschlossen sind, können intensiver genutzt werden.

Boden

Im Jahr 1904 gab es am Standort offenbar einen Brand. Der Standort ist daher im Kataster der belasteten Standorte erfasst. Allerdings mit dem Hinweis, dass keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind. Mit dem Gestaltungsplan ist gesichert, dass belastetes Aushubmaterial abfallrechtlich zu entsorgen ist. Zudem muss im Zuge des Bauprojekts die tatsächliche Belastung des Bodens aufgrund der angrenzenden Verkehrsträger (Zürcher-/Usterstrasse) und der ehemaligen Industrienutzungen auf dem Areal untersucht werden.

Da die meisten Flächen bereits heute versiegelt sind, sind kaum negative Auswirkungen auf den Boden zu erwarten. Fruchtflächen sind nicht betroffen. Die Flächen, die für die provisorische Parkierung notwendig sind, werden anschliessend für den Bau der Oberlandautobahn benötigt. Dies ist auch im kantonalen Richtplan entsprechend festgehalten.

Wald

Zwei Gebäude im Waldabstand sind zwingend abzureissen, damit der Unterhalt des Waldes besser gewährleistet werden kann. Ansonsten muss mit keinen grösseren Auswirkungen auf den Wald gerechnet werden.

Mit der provisorischen Parkierung wird ein Abstand von mindestens 2 m vom Wald eingehalten.

Ökologischer Wert

Mit dem Gestaltungsplan wird sichergestellt, dass die Bodenversiegelung bei Strassen, Wege und Plätze möglichst begrenzt wird und begrünte Freiräume mit standortgerechten und einheimischen Pflanzen gefördert werden.

Genauere Abklärungen haben ergeben, dass für den bestehenden Wasserrechtskanal des Aabachs kein Gewässerabstand ausgeschieden werden muss, da es sich um ein weitgehend eingedoltes und künstlich angelegtes Gewässer handelt. Durch den Verzicht auf die Gewässerraumfestlegung werden keine negativen Auswirkungen erwartet.

Insgesamt liegen innerhalb des Geltungsbereichs keine ausgeprägten ökologischen Qualitäten vor, welche durch die Umnutzung des Areals geschmälert werden könnten.

Energie

Mit dem Gestaltungsplan wird festgelegt, dass Neubauten in einer energiesparenden Bauweise erstellt werden müssen. Zudem soll der Anschluss an einen Wärmeverbund mit der ARA geprüft werden, falls dieser rechtzeitig realisiert werden könnte.

Verkehr

Mit der Umnutzung der Gebäude wird die Verkehrsbelastung auf der Zürcherstrasse etwas erhöht. Verkehrsintensive Einrichtungen sind jedoch explizit ausgeschlossen, sodass die Auswirkungen klein gehalten werden können. In einem Verkehrsgutachten konnte nachgewiesen werden, dass die Auswirkungen verträglich sind.

Eine Verbesserung des ÖV-Anschlusses wurde zusammen mit der Stadt und der VZO geprüft, konnte jedoch aus betrieblichen Gründen und aufgrund der Bus-Taktungen nicht umgesetzt werden.

Störfallvorsorge

Der Perimeter liegt im Konsultationsbereich der störfallrelevanten Durchgangstrasse Zürcherstrasse mit einem durchschnittlichen Tagesverkehr (DTV) von 30'291 Fahrzeugen pro Tag. Aufgrund der – aus Störfallsicht – nicht sehr hohen Verkehrszahlen und der zu erwartenden eher niedrigen Personendichte ist die Planung nicht risikorelevant.

7. Ablauf/Mitwirkungsverfahren

7.1 Übersicht Gesamtablauf

Verabschiedung zuhanden Gemeinderat im Projektteam

Eingabe sämtlicher Unterlagen an die Gemeinde Wetzikon zuhanden der kantonalen Vorprüfung/der öffentlichen Auflage

Vorprüfung durch den Kanton

Öffentliche Auflage für 60 Tage (17.8.2012–15.10.2012)

Vorprüfung durch Gemeinde Wetzikon basierend auf den Ergebnissen der Vorprüfung Kanton/öffentlichen Auflage

Anpassen des Gestaltungsplans gemäss Auflagen aus der Vorprüfung und aufgrund von berücksichtigten Einwendungen
Rücksprache mit Kanton

Festsetzung nach Bereinigung des Gestaltungsplans
durch Eigentümer

Verabschiedung durch den Stadtrat
und Publikation der Zustimmung

Kantonale Genehmigung und Publikation

Rekursfrist 30 Tage und anschliessendes Inkrafttreten

7.2 Mitwirkung der Öffentlichkeit

Öffentliche Auflage

Der private Gestaltungsplan wurde gemäss § 7 PBG während 60 Tagen vom 17.8.2012 bis 15.10.2012 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist konnte jedermann Einwendungen einreichen.

RZO

Einwendungen sind nur durch die Region Zürcher Oberland (RZO) eingereicht worden. Die RZO hinterfragt darin die ehemals angedachten definitiven wie auch die provisorischen Parkierungslösungen. Es bestehen einerseits Zweifel an der gestalterischen Wirkung der Parkhausbaute über dem Kreisel. Andererseits vermögen die Varianten für die provisorische Parkierung aufgrund der zeitlichen Bindung an die Erstellung des nicht gesicherten Kreiselbauwerks nicht zu überzeugen. Es wird eine Lösung favorisiert, die vom Bau der Oberlandautobahn unabhängig ist und die nicht auf Kosten der Aufenthaltsqualitäten im Areal Floos geht.

Mit dem Verzicht auf die Parkhausbaute und anhand des neu erarbeiteten Parkierungskonzepts wird dem Anliegen der RZO entsprochen und eine von der Oberlandautobahn unabhängige Parkierungslösung gewährleistet.

Des Weiteren wird aus Sicht der RZO befürwortet, die Veloroute anstatt entlang der Geleise an die Zürcherstrasse zu verlegen. Dies wiederum wird vom Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich infrage gestellt.

7.3 Vorprüfung durch das ARE

Gute Grundlage

Der Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung (ARE) hält in seiner Gesamtbeurteilung fest, dass der private Gestaltungsplan eine gute planungsrechtliche Grundlage für eine qualitätsvolle und zukunftsgerichtete Entwicklung des Spinnereiareals darstellt. Die Bau- und Nutzungsbestimmungen werden als zweckmässig und zielgerichtet bewertet.

Obsoleter Anträge

Im Zuge der Überarbeitung des Gestaltungsplans wurden einige inhaltliche Veränderungen am Richtprojekt sowie am Gestaltungsplan vorgenommen. Nachfolgend sind diejenigen Punkte aus dem Vorprüfungsbericht aufgelistet, welche aufgrund dieser Anpassungen als obsolet betrachtet werden können.

- Gemäss Vorprüfungsbericht kann seitens ARE in Anbetracht der planerischen Unsicherheiten bezüglich des Oberlandautobahnanschlusses keine definitive Entscheidung zum ehemals geplanten Parkhaus in Aussicht gestellt werden. Die aufgezeigte Parkierungslösung wird als fragwürdig betrachtet.
Auf das Parkhaus über dem geplanten Autobahnkreisel der Oberlandautobahn sowie auf die damit verbundene Festlegung eines Geltungsbereichs C wird jedoch neu verzichtet. Die in diesem Zusammenhang stehenden Anträge werden daher als hinfällig betrachtet, sofern sie inhaltlich keinen Einfluss auf die vorliegende Planung haben. Die Voraussetzungen (Eintrag im kant. Richtplan) für eine allfällige nachträgliche Realisierung des Parkhauses wären allerdings geschaffen.
- Auf eine Umnutzung des Areals Floos Süd und die Festlegung eines Geltungsbereichs B wird verzichtet. Die in diesem Zusammenhang stehenden Anträge werden daher als hinfällig betrachtet, sofern sie inhaltlich keinen Einfluss auf die vorliegende Planung haben.

Nicht berücksichtigte Anträge

Nachfolgend sind diejenigen Punkte erwähnt, die nicht berücksichtigt werden konnten.

- Auf eine Teilrevision des Zonenplans (Umzonung in Kernzone) wird verzichtet, da mit dem vorliegenden Gestaltungsplan keine erhebliche Abweichung von der Grundordnung vorliegt (vgl. Kapitel 4.2).
- Der geforderte Abbruch aller im Plan hellgelb dargestellten Gebäudeteile mit weniger als 15 m Waldabstand wurde durch die Stellungnahme der Abteilung Wald vom 20.6.2013 relativiert. Gemäss Stellungnahme wird nur noch der Abbruch des hinter dem Kosthaus liegenden Schuppens (9) und der zwei Kleinbauten (7/8) zwischen den beiden Schutzbauten 4 und 6 gefordert. Mit dem Gestaltungsplan wird nun der Rückbau dieser Kleinbauten vorgeschrieben, der Abbruch des Schuppens hinter dem Kosthaus wird als zulässig definiert.
- Es wird eingefordert, die Turbinen vorab als Grundlage für eine Gestaltungsplangenehmigung zu sanieren. Der Kanton (AWEL) hat diesbezüglich ein Erhaltungskonzept der Kraftwerke am Aabach verfügt und in Auftrag gegeben. Die Arbeiten sind eingeleitet und werden dem Kanton bis Ende 2017 eingereicht. Somit ist die Sanierung des Turbinenhauses und die Eindämmung des Schalleistungspegels gewährleistet.
- Das Verschieben der Waldabstandslinie zu den Fassaden der Baubereiche 1, 4 und 5 wird nicht umgesetzt. Mit dem Gestaltungsplan werden die Bereiche festgesetzt, in denen bauliche Massnahmen möglich sind. Die Verschiebung der Waldabstandslinie an die Fassaden wird als nicht notwendig betrachtet, da in diesem Zwischenraum keine Bauten zulässig sind.
- Der Parkplatzbedarf wird nicht explizit auf die "Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen" ermittelt. Die Beschränkung der Parkplatzzahl auf 74 stützt sich auf Art. 6 der Parkplatzverordnung vom 26.9.2016 (noch nicht rechtskräftig), wonach von der gesetzlich zu erstellenden Parkplatzzahl abgewichen werden darf, sofern ein öffentliches Interesse besteht. Aus Sicht der Denkmalpflege ist für das schützenswerte Ortsbild des Areals Floos dieses öffentliche Interesse gewährleistet. Zudem sind auch gemäss „Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen“ Reduktionen des massgeblichen Bedarfs aufgrund der Rücksichtnahme auf die bauliche Umgebung und Freiräume in schutzwürdigen Quartieren oder Ortsbildern zulässig.
Das Thema Parkplatzbewirtschaftung wird Gegenstand der folgenden Planungsphasen sein.

- Auf eine Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen je Baubereich in Abhängigkeit der in Art. 6 der Bestimmungen definierten Wohnanteile wird verzichtet. Es gilt für den gesamten Geltungsbereich die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 39 Ziff. 3 der Bau- und Zonenordnung.

Fragenbeantwortung durch das ARE

Im Rahmen der Bereinigung des Gestaltungsplans aufgrund des Vorpfügungsergebnisses wurden dem ARE Fragen zum ursprünglich vorgesehenen Parkhaus und zur Umzonung des Geltungsbereichs in eine Kernzone gestellt. Das ARE bezog mit Datum vom 7. Juli 2014 Stellung. Da mit dem vorliegenden Gestaltungsplan neu auf das Parkhaus (vgl. Kapitel 3.3) und die Umzonung (vgl. Kapitel 4.2) verzichtet wird, ist ein Grossteil der Fragenbeantwortung nicht mehr aktuell. Im Folgenden werden daher lediglich die Kernaussagen aufgeführt, welche den Gestaltungsplan in der vorliegenden Fassung inhaltlich tangieren. Zudem wird dargelegt, inwiefern diese Kernaussagen im Zuge der Überarbeitung des Gestaltungsplans berücksichtigt wurden.

Zusammengefasste Antwort des ARE

- Die Umnutzung und Revitalisierung des Ensembles "Spinnerei Floos" wird als ein wichtiger Beitrag zu einer zweckmässigen und qualitätsvollen räumlichen Entwicklung im für den Kanton wichtigen Handlungsraum "Urbane Wohnlandschaft" erachtet.
➔ Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan und dem zugehörigen Richtprojekt wird dieser Beitrag für den Handlungsraum planungsrechtlich gesichert.
- Es ist ein Nachweis zu erbringen, dass die Parkieranlage verträglich oberirdisch innerhalb des Geltungsbereichs integriert werden kann unter Berücksichtigung, dass die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie der historische Villengarten nicht negativ beeinflusst wird.
➔ Im Zuge der Bereinigung des Gestaltungsplans wurde ein neues Parkierungskonzept erarbeitet, welches sowohl den denkmalpflegerischen Ansprüchen wie auch den nutzungsmässigen Ansprüchen entspricht. Die Verträglichkeit von ca. 70 Parkplätzen auf dem Areal hat die NHK und KDP in ihrem Gutachten bestätigt. Die Parkierung innerhalb des Areals soll jedoch erst beansprucht werden, wenn auf die umliegenden Parkierungsmöglichkeiten westlich und östlich des Areals nicht mehr zurückgegriffen werden kann, respektive diese nicht ausreichen.

- In den Bestimmungen ist u.a. die definitive Abstellplatzanzahl verbindlich zu regeln.
 - ➔ *Gemäss Ziffer 10.1 wird in den Bestimmungen neu eine maximale Anzahl an Autoabstellplätzen definiert.*
- Der Anschluss der provisorischen Parkplatzanlage westlich des Geltungsbereichs an die Zürcherstrasse ist zwingend mit einer Lichtsignalanlage zu planen. In einem verkehrstechnischen Gutachten ist aufzuzeigen, dass die Leistungsfähigkeit des Erschliessungsknotens gewährleistet ist und keine sicherheitsrelevanten Mängel bestehen (u.a. Einhaltung Sichtweiten). Alle Kosten für bauliche/planerische Massnahmen an der Zürcherstrasse gehen zulasten des Gesuchstellers.
 - ➔ *Zum Gestaltungsplan liegt ein Verkehrsgutachten der IBV Hüsler AG vor. Dieses analysierte unter anderem die Machbarkeit und Leistungsfähigkeit des Anschlussknotens von der Zürcherstrasse, welcher die westliche Zufahrt des Areals Floos sowie die Zufahrt zur provisorischen Parkierungsanlage gewährleistet. Die Analyse zeigt auf, dass die Kapazität dieses Knotens ausreichend ist. Zudem wurde der Nachweis der Befahrbarkeit dieses Anschlussknotens erbracht. Die Sicht auf Fahrzeuge aus Richtung Wetzikon ist wegen der bestehenden Gebäudeecke jedoch auf rund 52 m beschränkt. In Anbetracht der an die Strassen angrenzenden Gewässer und des schützenswerten Gebäudes wäre eine wesentliche Verbesserung der Sichtverhältnisse allerdings nur mit einer Verschiebung der Ausfahrt möglich. Eine Verschiebung der Zufahrt ist wegen der vorhandenen und notwendigen Linksabbiegespur auf der Zürcherstrasse und aufgrund der angrenzenden Gewässer nur mit unverhältnismässig grossem Aufwand realisierbar. In Folge der oben genannten Aspekte ist eine zweckmässige Optimierung der Sichtweiten nicht möglich.*
- Das vom geplanten Strassenausbau tangierte Gestaltungsplangebiet ist auf das neue Strassenprojekt (Ausbau Knoten Zürcher-/Usterstrasse) abzustimmen.
 - ➔ *Das Strassenbauprojekt wird im Situationsplan als Information aufgeführt. Zudem wird im Kapitel 2.4 des erläuternden Berichts das Projekt beschrieben. Die Inhalte des vorliegenden Gestaltungsplans liegen nicht im Widerspruch zum Strassenbauprojekt.*
- Es wird angeregt, im Gestaltungsplan darzulegen, welche Massnahmen zur verbesserten Anbindung des Areals durch den ÖV und den Langsamverkehr ergriffen werden können.
 - ➔ *Mit der Umsetzung des oben erwähnten Strassenbauprojekts (Ausbau Knoten Zürcher-/Usterstrasse) werden zugleich auch Massnahmen für eine verbesserte Anbindung des Fuss- und Veloverkehrs an das Gestaltungsplangebiet*

festgelegt (Fussgängerstreifen Usterstrasse, bedarfgesteuertes Signal für den Veloverkehr usw.).

Eine Verbesserung des ÖV-Anschlusses wurde zusammen mit der Stadt und der VZO geprüft, konnte jedoch aus betrieblichen Gründen und aufgrund der Bus-Taktungen nicht umgesetzt werden.

- Im erläuternden Bericht ist die Gefährdungssituation durch das Hochwasser aufzuzeigen und darzulegen, wie mit den planungsrechtlichen Bestimmungen den möglichen Gefahren Rechnung getragen wird und wer für die erforderlichen Massnahmen verantwortlich ist.
 - ➔ *Die Gefährdungssituation durch Hochwasser wird im Kapitel 2.4 des erläuternden Berichts dargelegt. Mit Ziffer 14 der Bestimmungen wird zudem der Umgang bezüglich Hochwasserschutz verbindlich geregelt.*
- Aus Sicht der Gewässernutzung ist für den bestehenden Wasserrechtskanal innerhalb des Geltungsbereichs kein Gewässerraum auszuscheiden, wofür jedoch ein entsprechender Antrag gemäss §15 HWSchV seitens Bauherrschaft erforderlich wird. Die Rechte Dritter bleiben vorbehalten. Die kantonale Denkmalpflege ist im weiteren Verfahren miteinzubeziehen.
 - ➔ *Beim Kanton (AWEL) wird in einem separaten Verfahren mit gesondertem Bericht ein Antrag auf den Verzicht auf die Ausscheidung eines Gewässerraums gestellt.*
- Im Rahmen des Gestaltungsplans ist über den Umgang mit der Ressource Boden Bericht zu erstatten.
 - ➔ *Im Kapitel 6 des erläuternden Berichts wird auf den Umgang mit der Ressource Boden eingegangen.*
- Für tangierte Lebensräume ist im Rahmen des Gestaltungsplans ein angemessener ökologischer Ersatz zu leisten. Zur ausreichenden landschaftsökologischen Aufwertung, zur Vernetzung und hinsichtlich der angestrebten Landschaftsverbindung sind im Rahmen des Gestaltungsplans angemessene Massnahmen verbindlich zu regeln. Des Weiteren sind die nötigen Interessensabwägungen transparent im erläuternden Bericht darzulegen.
 - ➔ *Im Kapitel 6 des erläuternden Berichts wird auf den Umgang mit der Ökologie eingegangen.*
- Dem ISOS "Industrietal Aatal" ist im Rahmen der Interessensabwägung gebührend Rechnung zu tragen und zu thematisieren.
 - ➔ *Im Kapitel 2.2 des erläuternden Berichts werden die zentralen Inhalte des ISOS aufgeführt. Durch die im Gestaltungsplan festgehaltenen Bestimmungen zur schutzwürdigen Industrieanlage Floos werden die Schutz- und Erhal-*

tungsziele des ISOS berücksichtigt.

- Bis der Anschlusskreisel gebaut wird, können als Alternative für die nahe Zukunft oberirdische Parkfelder in diesem Bereich erstellt werden. Der Waldabstand der Parkfelder und Terrainveränderungen muss mindestens 2 m betragen.
→ *Im Kapitel 3.3 des erläuternden Berichts wird auf den minimalen Waldabstand von 2 m hingewiesen.*
- Für die zwischenzeitliche Parkieranlage müssen im Baubewilligungsverfahren sämtliche baulichen Eingriffe in Böden, der sachgerechte Umgang mit Boden, die Verwertung von Bodenaushub sowie die Wiederherstellung von Böden im Detail ausgewiesen werden. Gemäss Prüfperimeter für Bodenverschiebungen liegen Hinweise auf chemische Belastungen des Bodens mit Schadstoffen vor.
→ *Im Kapitel 3.3 des erläuternden Berichts werden die Hinweise bezüglich Umgang mit dem Boden aufgeführt.*

8. Schlussbemerkung

Der private Gestaltungsplan Spinnerei Floos entspricht in der vorliegenden Form der übergeordneten Gesetzgebung, insbesondere der Planungs- und Baugesetzgebung des Kantons Zürich.

Der Gestaltungsplan entspricht auch den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG) und beachtet die verbindlichen Vorgaben von kantonalen und kommunalen Richtplänen sowie regionalen Leitbildern, indem er die Siedlungsentwicklung den Vorgaben entsprechend konzentriert.

Zudem ermöglicht der Gestaltungsplan die Umnutzung und die damit verbundene Erhaltung des im ISOS geschützten Ortsbilds und der Schutzobjekte.

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 unternutzte Siedlungsflächen reaktiviert und eine qualitätsvolle Weiterentwicklung in den bestehenden Siedlungsstrukturen ermöglicht. Durch die erhöhte Nutzungsdichte steigt die Wohn- und Arbeitsplatzkapazität. Bezogen auf den urbanen Raum wird dies auf kantonaler Ebene durch das ROK-ZH als Zielsetzung definiert. Zugleich wird auch der gemäss regionalem Richtplan geforderte Grundsatz der Erhaltung der bestehenden Siedlungsstruktur - insbesondere des Industrieensembles - erfüllt.
- Die durch die erhöhte Nutzungsdichte potentiell zusätzlich erzeugten Wohnungen und Arbeitsplätze können verkehrsmässig verträglich auf den bestehenden Erschliessungsstrassen bewältigt werden. Verkehrsintensive Einrichtungen innerhalb des Gestaltungsplangebiets werden explizit ausgeschlossen. Zudem wird die Anzahl Motorfahrzeug-Abstellplätze in den Bestimmungen zum Gestaltungsplan auf 74 beschränkt. Durch diese Massnahmen können unerwünschte Einwirkungen auf die Wohnnutzung und die Schützenswerte Gebäude durch den MIV vermindert werden.

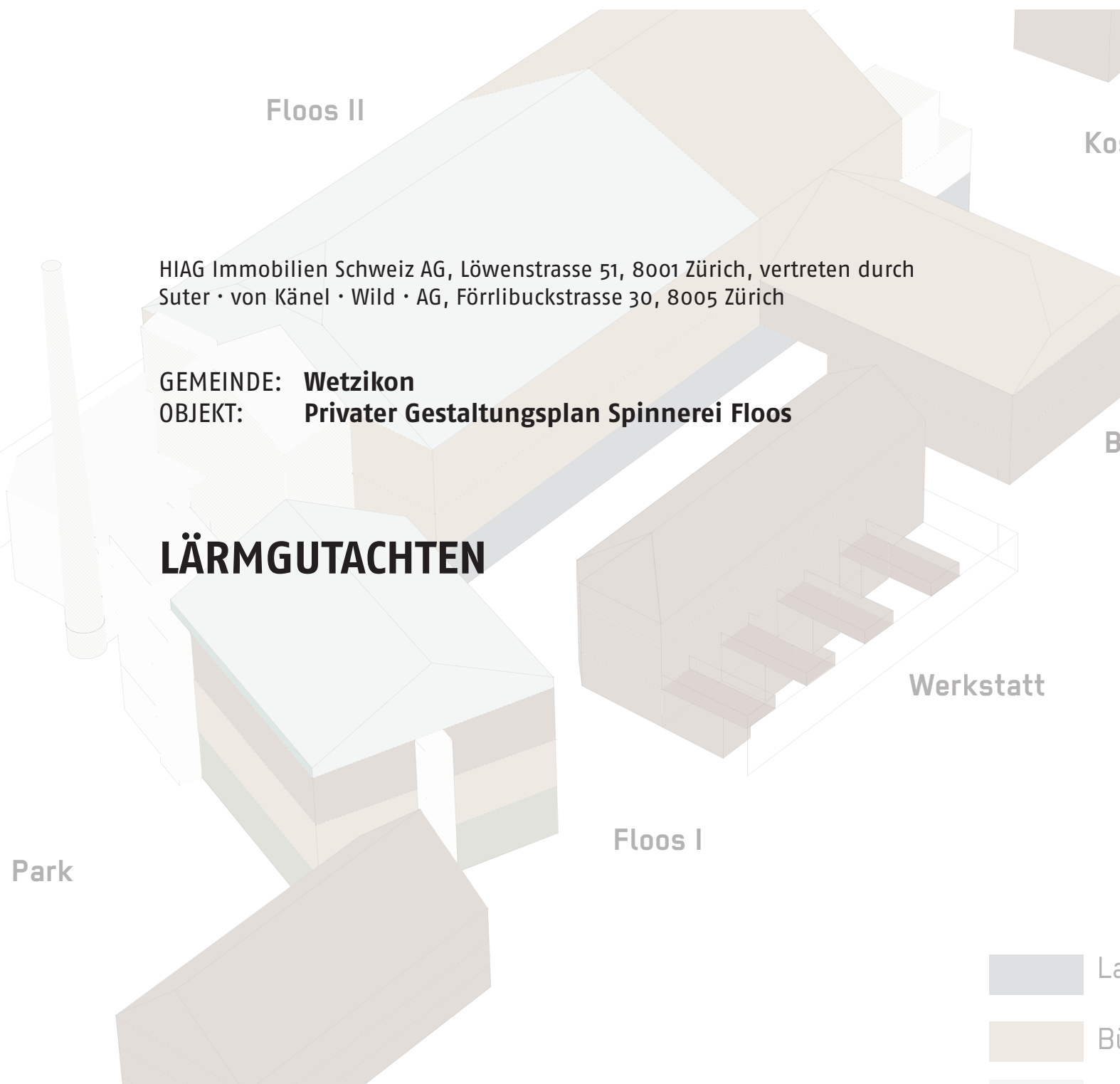
- Der private Gestaltungsplan bedingt keine besondere Abstimmung über die Gemeindegrenzen hinweg, da die Inhalte keine Wirkungen entfalten, die mit den Nachbargemeinden abgestimmt werden müssten.

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

Beilage

Lärmgutachten vom 22.7.2017

Verkehrsgutachten vom 29.6.2017



HIAG Immobilien Schweiz AG, Löwenstrasse 51, 8001 Zürich, vertreten durch
Suter · von Känel · Wild · AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich

GEMEINDE: **Wetzikon**

OBJEKT: **Privater Gestaltungsplan Spinnerei Floos**

LÄRMGUTACHTEN

1

Situation

Im Osten der Gemeinde Wetzikon befindet sich das Gebiet des Privaten Gestaltungsplanes Spinnerei Floos. Hier sollen diverse bestehende Schutzobjekte einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Das Gebiet liegt im direkten Einflussbereich der Zürcherstrasse und des Abschnittes Wetzikon – Aathal der SBB-Strecke Rapperswil – Uster – Wallisellen Ost (DfA-Linie: 740). Weiter befindet sich auf dem Areal eine Lärm emittierende Wasserkraftanlage (Floos II).

Ebenfalls mitzubedenken ist die geplante Oberlandautobahn, die südlich des Gestaltungsplan-Perimeters in offener Streckenführung verläuft.



2

Lärmrechtliche Beurteilung

2.1 Grundsätzliches

Das vorliegende Lärmgutachten zeigt auf, ob die Anforderungen der Lärmschutz-Verordnung (LSV) eingehalten sind oder ob weitere Massnahmen zu treffen sind.

Konkret müssen die Beurteilungspegel L_r in der Mitte der offenen Fenster von lärmempfindlichen Räumen die massgebenden Belastungsgrenzwerte L_r einhalten. Beim eingezonten und erschlossenen Areal sind dies gemäss Art. 31 LSV die Immissionsgrenzwerte (IGW).

Die verschiedenen Lärmarten sind getrennt zu beurteilen.

Für heute bereits bestehende lärmempfindliche Nutzungen in den Baubereichen 1 und 6 (Schutzobjekte) gilt eine Bestandesgarantie. Sofern sie nicht massgebend verändert werden (Wohnraumerweiterungen, Umnutzungen usw.), dürfen sie über den IGW belastet sein, ohne dass Massnahmen getroffen werden müssen.

2.2 Praxis Kanton Zürich

Mit Bundesgerichtsentscheid vom 16. März 2016 wurde die im Kanton Zürich bei Baubewilligungs- und Planungsverfahren bisher angewendete «Praxis des massgeblichen Lüftungsfensters» als nicht rechtskonform eingestuft.

Für Beurteilungen gelten seither die folgenden Grundsätze:

- An jedem Fenster eines lärmempfindlichen Raumes ist der Grenzwert einzuhalten.
- Bei verbleibenden Überschreitungen sind alle Massnahmen am Gebäude nach LSV auszuschöpfen.
- Das Lüftungsfenster¹ gilt als Massnahme zur Optimierung und Argument bei der Interessenabwägung zur Erteilung einer Ausnahmegewilligung.
- Ausnahmegewilligungen sind für alle lärmempfindlichen Räume mit Fenstern über dem Grenzwert notwendig.

Für jede Ausnahmegewilligung muss die kommunale Behörde ein überwiegendes Interesse geltend machen. Zudem wird die Zustimmung der kantonalen Behörde benötigt.

Bei Betriebsräumen, die in der Regel nur in der weniger kritischen Tagesperiode besetzt sind, werden geringe Grenzwert-Überschreitungen toleriert, wenn die betreffenden Räume mit einer kontrollierten Belüftung ausgestattet werden.

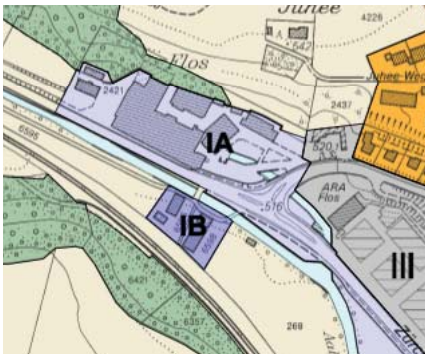
¹ Als Lüftungsfenster wird das am wenigsten belastete Fenster mit Öffnungsmechanismus eines lärmempfindlichen Raumes bezeichnet, welches mindestens 5% der Bodenfläche umfassen muss, wenn andere offenbare Fenster vorhanden sind, oder mindestens 10%, wenn keine anderen Fenster bzw. nur festverschlossene Fassadenelemente zur Belichtung vorhanden sind. Das Lüftungsfenster darf zudem nicht durch eine andere Lärmart über dem Grenzwert belastet sein.

3

Grundlagen

3.1 Privater Gestaltungsplan Spinnerei Floos

Situation	1 : 500	dat. 4.7.17
Bestimmungen		dat. 4.7.17
Erläuternder Bericht		dat. 4.7.17
Vorprüfungsbericht Baudirektion Kanton ZH		dat. 10.12.12
Kurzbericht zum Umbau des Turbinenhauses (Messungen am bestehenden Bauwerk, bauakustische Beurteilung, Trombik Ingenieure)		dat. 2.10.08



3.2 Zone, Empfindlichkeitsstufen und Grenzwerte

Der gesamte Perimeter liegt in der Industriezone IA, welcher in der aktuellen Nutzungsplanung der Gemeinde Wetzikon die Empfindlichkeitsstufe (ES) IV zugeordnet ist. Im Gestaltungsplan wird allerdings für das gesamte Gestaltungsplan-gebiet die ES III festgelegt.

Damit gelten gemäss LSV die folgenden IGW:

	Wohnräume		Betriebsräume	
	Lr Tag [dB(A)]	Lr Nacht [dB(A)]	Lr Tag [dB(A)]	Lr Nacht [dB(A)]
ES III	65	55	70 ²	- ³

3.3 Emissionsdaten

3.3.1 Strassenlärm

Gemäss Strassenlärm-Informationssystem des Kantons Zürich weisen die Abschnitte der Zürcherstrasse und der geplanten Oberlandautobahn die folgenden Emissionen auf:

Abschnitt	Lrt [dB(A)]	Lrn [dB(A)]
Zürcherstrasse Ost (41092, ab Usterstrasse)	84.5	79.9
Zürcherstrasse West (41091, ab Usterstrasse)	85.3	80.4
Oberlandautobahn	93.1	88.1

Diese Emissionen beinhalten bereits einen Zuschlag für den Belag

- Bei lärmempfindlichen Betriebsräumen in Gebieten der ES I, II oder III gelten gemäss Art. 42 LSV um 5 dB(A) höhere IGW.
- Für Objekte, in denen sich Personen in der Regel nur am Tag aufhalten (zum Beispiel Büros oder Schulen), gelten keine Nacht-Belastungsgrenzwerte (Art. 41 Abs. 3 LSV).

(+ 2 dB(A) bei Strassen mit einer signalisierten Geschwindigkeit über 60 km/h) und für die allgemeine Verkehrsentwicklung für den Planungshorizont von 10 Jahren (+ 1 dB(A)).

Bei der Usterstrasse handelt es sich um eine Gemeindestrasse, für welche keine konkreten Zahlen vorliegen. Aufgrund der Netzhierarchie kann davon ausgegangen werden, dass sich die Fahrzeuge der Zürcherstrasse West auf die Achsen Zürcherstrasse Ost und Usterstrasse aufteilen. Dies führt zu den folgenden Emissionswerten für die Usterstrasse (ebenfalls bereits inklusive den Zuschlägen für Belag und Verkehrsentwicklung):

<i>Abschnitt</i>	<i>Lrt</i> <i>[dB(A)]</i>	<i>Lrn</i> <i>[dB(A)]</i>
Usterstrasse	75.0	68.8

3.3.2 Bahnlärm

Gemäss Emissionsplan2015 der SBB weist der Abschnitt Wetzikon – Aathal der SBB-Strecke Rapperswil – Uster – Wallisellen Ost (DfA-Linie: 740) im Bereich des Gestaltungsplangebietes die folgenden Emissionen auf:

<i>Abschnitt</i>	<i>Lrt</i> <i>[dB(A)]</i>	<i>Lrn</i> <i>[dB(A)]</i>
Wetzikon – Aathal	73.9	65.3

Bei diesen Zahlen handelt es sich bereits um Prognosewerte, es sind keine weiteren Zuschläge anzubringen.

3.3.3 Industrie- und Gewerbelärm

Gemäss Kurzbericht zum Umbau des Turbinenhauses (2008, Trombik Ingenieure AG, Zürich) beträgt der Leq im Turbinenhaus (ca. 2 m Abstand zur Turbine) 82.4 dB(A). Dies lässt auf einen Schalleistungspegel der Turbine von ca. 90–95 dB(A) schliessen. Die ausgewiesenen Beurteilungspegel bei den umliegenden Gebäuden (Schutzobjekte 3 und 5) liegen gemäss Bericht bei 74 dB(A) im Normalzustand und bei 70 dB(A) beim Zustand mit geschlossenen Fenstern. Der IGW für die aktuell gültige ES IV ist damit überschritten und die Anlage ist gemäss Art. 13 LSV zu sanieren. Der Kanton (AWEL) hat diesbezüglich ein Erhaltungskonzept der Kraftwerke am Aabach verfügt. Die Arbeiten sind eingeleitet und werden dem Kanton bis Ende 2017 eingereicht. Somit ist die Sanierung des Turbinenhauses und die Eindämmung des Schalleistungspegels gewährleistet.

Sofern nach der Umnutzung des Areals bei den am nächsten zum Turbinenhaus befindlichen Schutzobjekten 3 und 5 lärmempfindliche Nutzungen angeordnet sind, müssen die Immissionspegel des

Turbinenhauses hier um ca. 5–10 dB(A) reduziert werden (heute: 70/74 dB(A); IGW: 65 dB(A)).

3.4 Berechnungsmodell

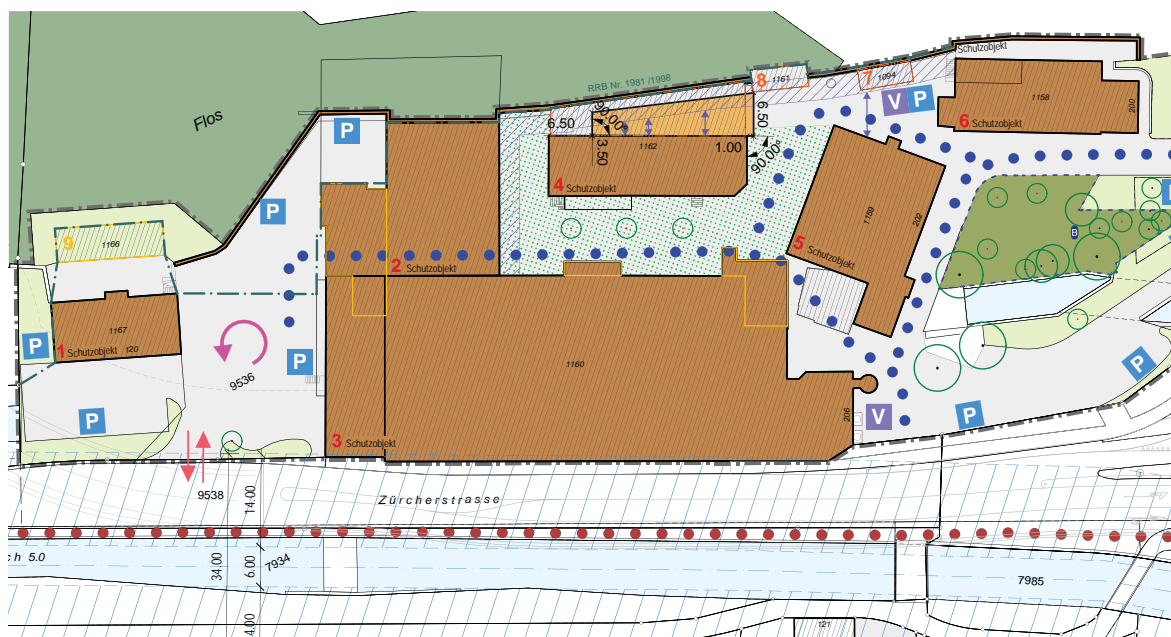
Die Berechnungen wurden mit CadnaA (Computer Aided Noise Abatement; Software zur Berechnung, Darstellung, Beurteilung und Prognose von Umgebungslärm; Version 2017 (build 157.4702)) durchgeführt.

Die Daten des Gestaltungsplanes wurden direkt in die Berechnungssoftware importiert. Ebenso wurden alle massgebenden abschirmenden Elemente modelliert, namentlich die gemäss Gestaltungsplan bestehenden bleibenden Schutzobjekte 1–6.

4

Berechnungen

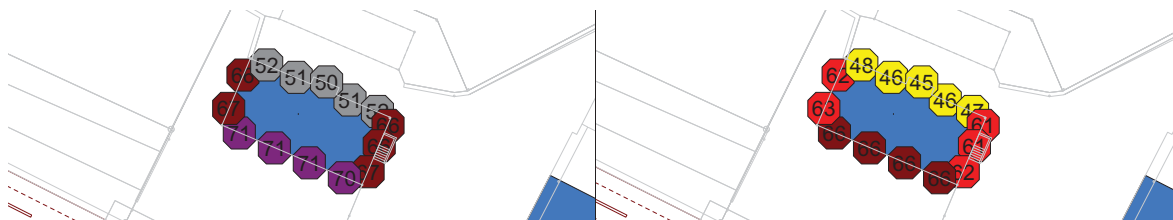
Der folgende Ausschnitt aus dem Situationsplan zeigt die verschiedenen Baubereiche, die in der Folge beurteilt werden:



4.1 Strassenlärm

Die geplante Oberlandautobahn wird nordwestlich voraussichtlich mit einer baulichen Massnahme in Form einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalles begleitet. Für die folgenden Berechnungen wird davon ausgegangen, dass eine 3 m hohe Lärmschutzwand errichtet wird.

4.1.1 Baubereich 1



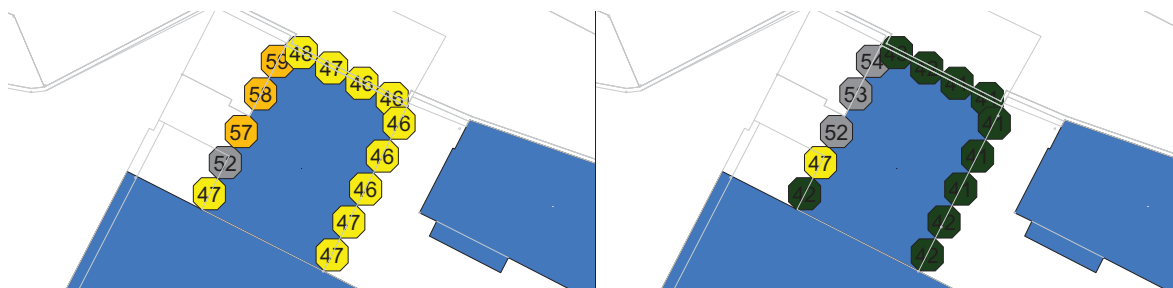
Wohnnutzung (IGW Tag 65 dB(A) / Nacht 55 dB(A)): Wohnnutzung möglich, wenn alle Lüftungsfenster von lärmempfindlichen Räumen über die rückwärtige Fassade belüftet werden.

Betriebsnutzung (IGW Tag 70 dB(A)): An der gesamten strassenzugewandten Fassade leicht überschritten. Entweder hier keine Lüftungsfenster anordnen oder eine Ausnahmegewilligung beantragen (Voraussetzung: Kontrollierte Lüftung).

Heute ist in diesem Objekt 100% Wohnnutzung angeordnet. Wird daran nichts geändert, so sind von der Bauherrschaft keine Massnahmen zu treffen, sondern die Liegenschaft ist seitens des Anlagehalters der Strasse zu sanieren.

Da der Baukörper nur eine Tiefe von ca. 9 m aufweist, ist der gemäss den Bestimmungen des GP vorgesehene maximale Wohnanteil von 100% auch bei einer Umnutzung möglich (strassenzugewandt und seitlich nur Nebenräume, Nasszellen, Erschliessung und durchgehende Wohnräume).

4.1.2 Baubereich 2

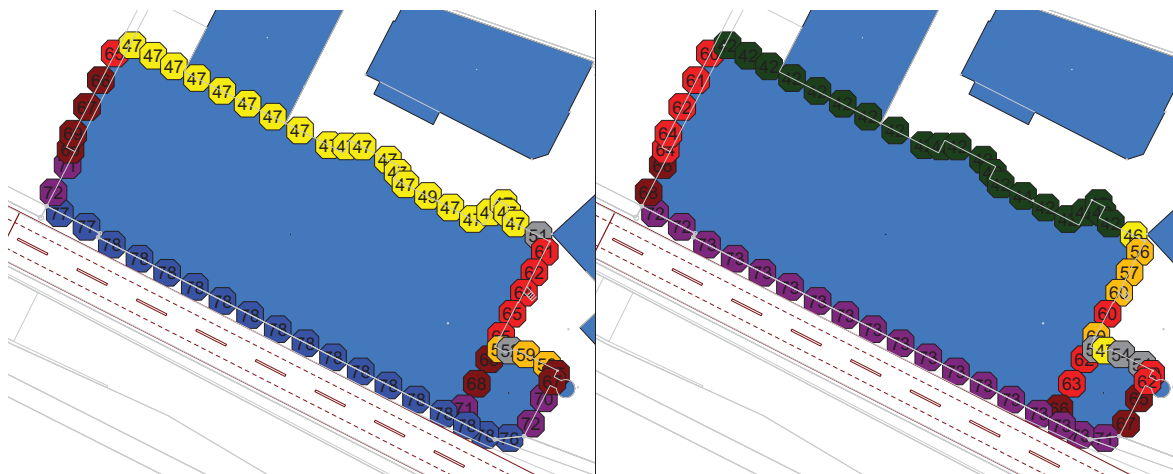


Wohnnutzung (IGW Tag 65 dB(A) / Nacht 55 dB(A)): Die Grenzwerte sind eingehalten.

Betriebsnutzung (IGW Tag 70 dB(A)): Die Grenzwerte sind eingehalten.

Der gemäss den Bestimmungen des GP vorgesehene maximale Wohnanteil von 70% ist problemlos möglich.

4.1.3 Baubereich 3

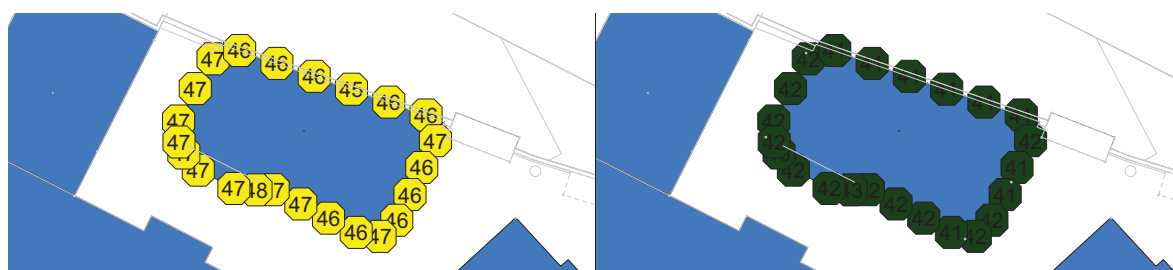


Wohnnutzung (IGW Tag 65 dB(A) / Nacht 55 dB(A)): Wohnnutzung möglich, wenn alle Lüftungsfenster von lärmempfindlichen Räumen über die rückwärtige Fassade belüftet werden.

Betriebsnutzung (IGW Tag 70 dB(A)): Die gesamte strassenzugewandte Fassade weist Tagesbelastungen von 77/78 dB(A) und damit deutliche Überschreitungen auf. Hier wird eine Ausnahmegewilligung beantragt werden müssen (Voraussetzung: Kontrollierte Lüftung).

Der gemäss den Bestimmungen des GP vorgesehene maximale Wohnanteil von 30–40% ist im rückwärtigen Gebäudeteil problemlos möglich.

4.1.4 Baubereich 4

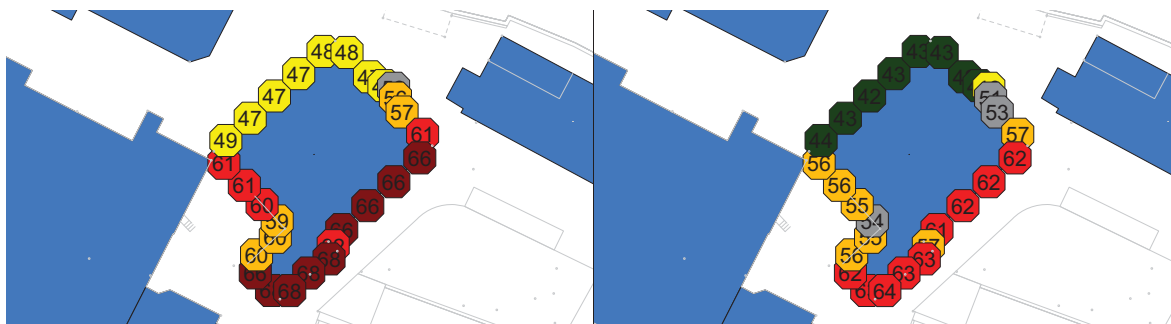


Wohnnutzung (IGW Tag 65 dB(A) / Nacht 55 dB(A)): Die Grenzwerte sind eingehalten.

Betriebsnutzung (IGW Tag 70 dB(A)): Die Grenzwerte sind eingehalten.

Der gemäss den Bestimmungen des GP vorgesehene maximale Wohnanteil von 100% ist problemlos möglich.

4.1.5 Baubereich 5



Wohnnutzung (IGW Tag 65 dB(A) / Nacht 55 dB(A)): Wohnnutzung möglich, wenn alle Lüftungsfenster von lärmempfindlichen Räumen über die Nordost-, die Nordwest- und Teile der Südwest-Fassade belüftet werden.

Betriebsnutzung (IGW Tag 70 dB(A)): Die Grenzwerte sind eingehalten.

Der gemäss den Bestimmungen des GP vorgesehene maximale Wohnanteil von 80% ist möglich, allerdings bedingt er eine stark auf den Lärmschutz ausgerichtete Grundrissanordnung.

4.1.6 Baubereich 6



Wohnnutzung (IGW Tag 65 dB(A) / Nacht 55 dB(A)): Wohnnutzung möglich, wenn alle Lüftungsfenster von lärmempfindlichen Räumen über die Nordost- und die Nordwest-Fassade belüftet werden.

Betriebsnutzung (IGW Tag 70 dB(A)): Die Grenzwerte sind eingehalten.

Heute ist in diesem Objekt ca. 95% Wohnnutzung angeordnet. Wird daran nichts geändert, so sind von der Bauherrschaft keine Massnahmen zu treffen, sondern die Liegenschaft ist seitens des Anlagehalters der Strasse zu sanieren.

Da der Baukörper nur eine Tiefe von ca. 11 m aufweist, ist der gemäss den Bestimmungen des GP vorgesehene maximale Wohnanteil von 100% auch bei einer Umnutzung möglich (strassenzugewandt und

seitlich nur Nebenräume, Nasszellen, Erschliessung und durchgehende Wohnräume).

4.2 Bahnlärm

Beim Bahnlärm genügt bereits eine generelle Beurteilung zur Feststellung, dass die IGW in allen Baubereichen eingehalten sind. Die Emissionen betragen 73.9 dB(A) am Tag und 65.3 dB(A) in der Nacht. Für Wohnnutzung ist der Nachtwert kritisch, da die Differenz weniger als 10 dB(A) beträgt. Der massgebende IGW beträgt 55 dB(A).

Der am nächsten zur Bahnanlage befindliche Baubereich weist einen Abstand von über 50 m zur Mitte der Bahnanlage auf. Damit ergibt sich eine Abstandsreduktion von über 15 dB(A) und eine maximal mögliche Belastung von unter 50 dB(A). Es können keine IGW-Überschreitungen vorliegen.

Tages-Belastung	Anforderung ...			Nacht-Belastung	Anforderung Wohnen
	... Wohnen	... Betrieb (Einzelbüro)	... Betrieb (Grossraumbüro)		
< 61	27	27	22	< 53	27
61	28	28	23	53	28
62	29	29	24	54	29
63	30	30	25	55	30
64	31	31	26	56	34
65	32	32	27	57	35
66	36	33	28	58	36
67	37	34	29	59	37
68	38	35	30	60	38
69	39	36	31	61	39
70	40	37	32	62	40
71	41	38	33	63	41
72	42	39	34	64	42
73	43	40	35	65	43
74	44	41	36	66	44
75	45	42	37	67	45
76	46	43	38	68	46
77	47	44	39	69	47

4.3 Schallschutz an den Gebäuden

Nach Art. 32 Abs. 1 LSV muss der Bauherr eines neuen Gebäudes nachweisen, dass der Schallschutz bei Aussenbauteilen und Trennbauteilen lärmempfindlicher Räume sowie bei Treppen und haustechnischen Anlagen den anerkannten Regeln der Baukunde entspricht. Als solche gelten konkret die Mindestanforderungen der SIA-Norm 181 (Schallschutz im Hochbau).

Bei Wohnnutzung gilt bis zu Belastungen von 60 dB(A) am Tag und 52 dB(A) in der Nacht gilt ein Anforderungswert an die Schalldämmung der Aussenhülle von 27 dB(A) (mittlere Lärmempfindlichkeit). Übersteigen die Belastungen diese Werte, so werden auch die Anforderungen erhöht und zwar um das Mass der Überschreitung. Zudem gelten nach Art. 32 Abs. 2 LSV verschärfte Anforderungen, wenn die Belastungen über 65 dB am Tag oder über 55 dB in der Nacht liegen. Hier werden die Anforderungen nach Angabe des Kantons um weitere 3 dB erhöht. Massgebend ist jeweils der höhere Wert (Tag oder Nacht)

Bei Betriebsnutzung mit mittlerer Lärmempfindlichkeit (z.B. Einzelbüros) liegen analoge Anforderungen vor, wobei hier die zusätzliche Verschärfung entfällt. Bei Räumen mit geringer Lärmempfindlichkeit (z.B. Grossraumbüros) sind die Anforderungen 5 dB(A) tiefer. Hier ist nur der Tageswert massgebend.

Die Einhaltung von Anforderungen bis ca. 35 dB(A) ist noch mit «normalen» Konstruktionen möglich, bei Anforderungen bis ca. 40 dB(A) werden insbesondere an die Fenster bereits hohe Anforderungen gestellt. Anforderungen über 40 dB(A) sind – wenn überhaupt – nur mit Spezialverglasungen er-

reichbar.

Dies muss insbesondere dann im Auge behalten werden, wenn einzelne Baubereiche nur Wohnnutzung enthalten sollen. Soll beispielsweise im Baubereich 1 (Schutzobjekt 1) nur Wohnen angeordnet werden, dann muss bei allen an die strassenzugewandte Fassade grenzenden Wohnräumen (durchgehende Wohnräume) ein Anforderungswert von 44 dB(A) erreicht werden. Das ist wohl nur mit Festverglasungen möglich oder wenn die Vollzugsbehörde nach Art. 32, Abs. 3 Erleichterungen gewährt, weil die Einhaltung der Anforderungen unverhältnismässig ist.

5

Fazit

5.1 Baubereich 1

In diesem Baubereich ist heute fast ausschliesslich Wohnnutzung angeordnet. Für diese besteht bei unveränderter Nutzung eine Bestandesgarantie. Liegen Überschreitungen der massgebenden Grenzwerte vor, so ist der Kanton als Anlagehalter der Strasse lärmsanierungspflichtig. Werden die Objekte allerdings geändert, dann geht die Pflicht, Lärm- und Schallschutzmassnahmen zu treffen, auf die Bauherrschaft über.

5.2 Übrige Baubereiche

In den übrigen Baubereichen sind die gemäss den Bestimmungen des GP vorgesehenen maximalen Wohnanteile realisierbar.

Thalwil, 30. Juni 2017

Ingenieurbüro Andreas Suter



Andreas Suter

Sachbearbeiter: Andreas Suter

WETZIKON AREAL FLOOS

VERKEHRSGUTACHTEN FÜR DEN GESTALTUNGSPLAN
SPINEREI FLOOS

Zürich, 29.06.2017

IBV HÜSLER AG

Ingenieurbüro für Verkehrsplanung
Olgastrasse 4, CH-8001 Zürich
Tel. +41 (0)44 252 13 23 Fax +41 (0)44 252 13 20
ibv@ibv-zuerich.ch www.ibv-zuerich.ch

AUFGABENBESCHREIBUNG

Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens „Areal Floos“ ist das zusätzliche Verkehrsaufkommen, das infolge des Projektes induziert wird, zu berechnen. Ziel ist es, die Zu- und Ausfahrt zum Areal Floss von der Zürcher- und der Usterstrasse bezüglich ihrer zukünftigen Verkehrsqualität zu beurteilen.

Neben der Zufahrt von Personenwagen ist die Befahrbarkeit des Erschliessungsknotens bis zur Anlieferungsplattform auch mit 10 m Lastwagen zu gewährleisten.

LAGE DES AREAL FLOOS

Das Areal Floos liegt am Eingang zum Aathal im Westen von Wetzikon. Das Areal wird von der Zürcher- und Usterstrasse flankiert. Die Hauptzufahrt erfolgt von der Zürcherstrasse.

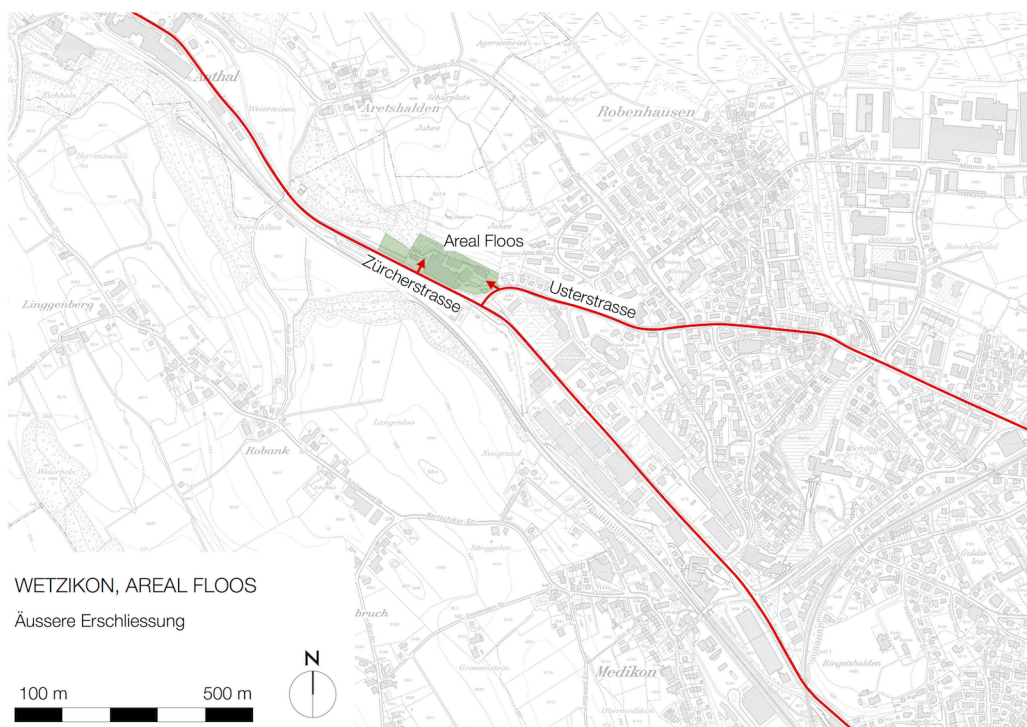


Abbildung 1: Äussere Erschliessung Areal Floos

PARKPLATZBERECHNUNG

IST-ZUSTAND

Insgesamt sind heute 59 Abstellplätze über das Areal Floos verteilt. 16 Abstellplätze werden über die Zürcherstrasse und 43 Abstellplätze über die Usterstrasse erschlossen.

PROJEKT

Für die Parkplatzberechnung wurde das Raumprogramm des Vorprojektes zu Grunde gelegt. Das Parkplatzangebot wurde gemäss geltender Praxis von Wetzikon berechnet (vergleiche PP-Berechnung moos giuliani herrmann architekten ag, 15.12.2016).

Insgesamt sind 74 Autoabstellplätze, davon 6 Besucher Abstellplätze vorgesehen.

Nutzungen	Anzahl Abstellplätze	
	Anwohner / Beschäftigte	Besucher
Wohnen	18.9	1.2
Gewerbe / Büro	29.3	3.1
Gastronomie	13.7	1.4
Laden / Verkauf	6.5	0.6
Total Autoabstellplätze	68.4	6.3

Tabelle 1: Berechnung der Anzahl Autoabstellplätze gemäss Parkplatzverordnung Wetzikon / SN 640 281

VELOABSTELLPLÄTZE (VAP)

Gemäss Parkplatzverordnung von Wetzikon müssen mindestens gleich viele Veloabstellplätze wie die Anzahl Pflichtabstellplätze für Personenwagen zur Verfügung stehen.

PARKPLATZ-PROVISORIUM

Während der Bebauung des Areals wird die Fläche im Westen als Parkplatz-Propositorium genutzt. Die Gesamtanzahl an Abstellplätzen wird auch in Kombination mit dem Propositorium nicht mehr als 74 Abstellplätze betragen (vgl. Abbildung 3). Zudem sollen auch während dem Bau immer eine gewisse Anzahl Abstellplätze auf dem Parkplatz welcher von der Usterstrasse erschlossen wird angeboten (Annahme 12 Abstellplätze).

ERSCHLIESSUNG DER PARKIERUNG

Die äussere Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt wie heute über zwei Arealanschlüsse:

- Zürcherstrasse
- Usterstrasse

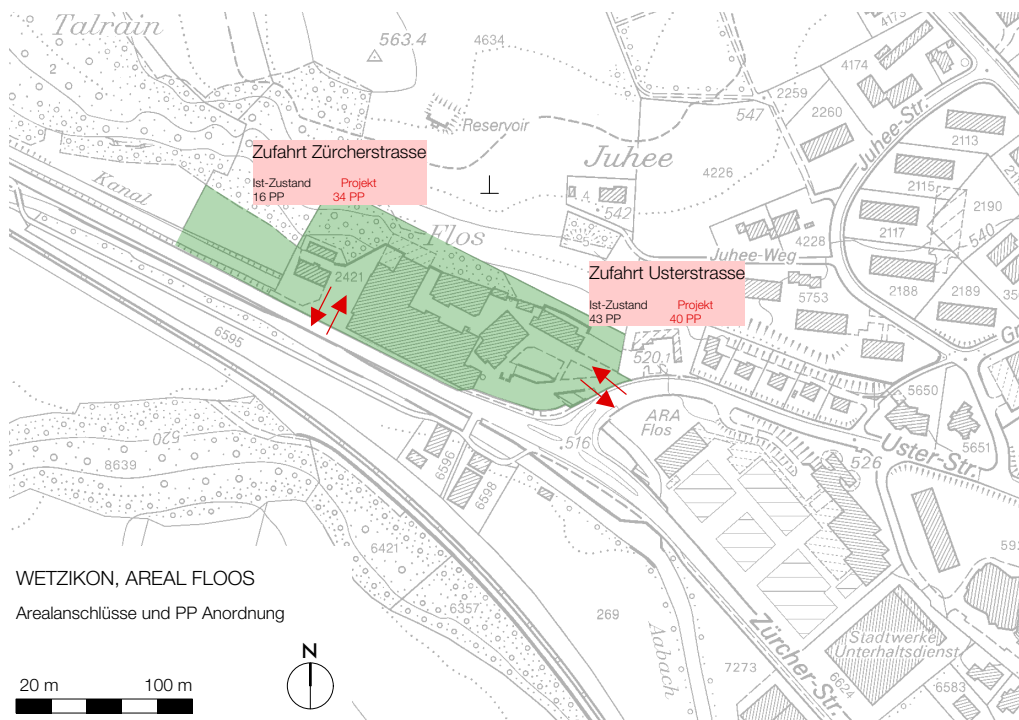


Abbildung 2: Arealanschlüsse und PP Anordnung

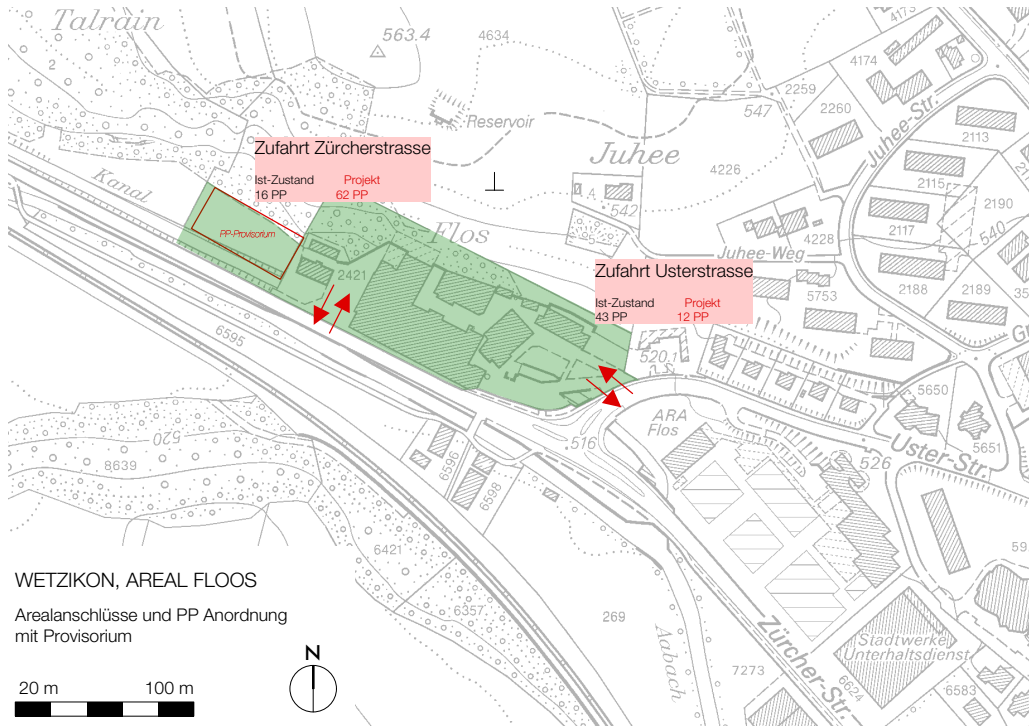


Abbildung 3: Arealanschlüsse und PP Anordnung mit Provisorium

ANORDNUNG DER ABSTELLPLÄTZE

Die Autoabstellplätze werden über die zwei Arealanschlüsse erschlossen. Von der Zürcherstrasse werden neu 34 Abstellplätze (davon 0 für Besucher) und über die Usterstrasse 40 (davon 6 für Besucher) erschlossen. Besucher können somit mit Hilfe einer Beschilderung konsequent über die Usterstrasse auf das Areal geleitet werden.

Nutzungen	PP Anordnung / Zufahrt	Zuordnung		Total PP
		Anwohner / Beschäftigte	Besucher/ Gäste	
Wohnen	Usterstrasse	0	1.2	1.2
Gastronomie	Usterstrasse	13.7	1.4	15.1
Gewerbe / Büro	Usterstrasse	14.3	3.1	17.4
Laden / Verkauf	Usterstrasse	6.5	0.6	7.1
Wohnen	Zürcherstrasse	18.9	0	18.9
Gewerbe / Büro	Zürcherstrasse	15.0	0	15.0
Total Autoabstellplätze		68	6	74

Tabelle 2: An- und Zuordnung der Autoabstellplätze gemäss „Vorprojekt“

In Verbindung mit dem Provisorium wird an der Trennung von Besuchern und Anwohner/Beschäftigte festgehalten. 28 Stellplätze werden auf das Provisorium verschoben. 12 Stellplätze bleiben weiterhin über die Zufahrt Usterstrasse erhalten und können von Besuchern und einem Teil der Beschäftigten genutzt werden.

Nutzungen	PP Anordnung / Zufahrt	Zuordnung		Total PP
		Anwohner / Beschäftigte	Besucher/ Gäste	
Wohnen	Usterstrasse	0	1.2	1.2
Gastronomie	Usterstrasse	0	1.4	1.4
Gewerbe / Büro	Usterstrasse	8.3	3.1	11.4
Laden / Verkauf	Usterstrasse	0	0.6	0.6
Laden / Verkauf	Zürcherstrasse	6.5	0	6.5
Wohnen	Zürcherstrasse	18.9	0	18.9
Gewerbe / Büro	Zürcherstrasse	21.0	0	21.0
Gastronomie	Zürcherstrasse	13.7	0	13.7
Total Autoabstellplätze		68	6	74

Tabelle 3: An- und Zuordnung der Autoabstellplätze in Verbindung mit dem Parkplatz-Provisorium

ABSCHÄTZUNG VERKEHRSAUFKOMMEN

Die Verkehrserzeugung des Areals Floos wurde für den Ist-Zustand und für die zukünftige Nutzung mit und ohne Provisorium ermittelt. Eine detaillierte Berechnung ist in der Beilage 1 bis 3 angehängt.

Die verwendeten spezifischen Verkehrspotentiale entsprechen, wo immer möglich, dem „Leitfaden Fahrtenmodell“ Dez. 2006 (Tiefbauamt und Umwelt- und Gesundheitsschutz der Stadt Zürich). Wo dieser Leitfaden keine Aussagen macht, wurden die VSS Normen und andere Erfahrungswerte herangezogen.

IST-ZUSTAND

Insgesamt lösen die bestehenden 59 Autoabstellplätze 166 Fahrten pro Tag aus. In der Abendspitzenstunde (17.00 – 18.00 Uhr) ergeben sich 27 Wegfahrten und 6 Zufahrten.

	DTV ¹	Abendspitzenstunde (ASP)		
		weg	zu	Total
Zufahrt Usterstrasse	123	21	3	24
Zufahrt Zürcherstrasse	45	6	3	9
Total	167	27	6	33

Tabelle 4: Induzierte Fahrten heute

¹ Durchschnittlicher Täglicher Verkehr (DTV)

PROJEKT

Im zukünftigen Zustand erfolgen rund 57% der Fahrten über die Zufahrt von der Usterstrasse. Insgesamt lösen die 74 Autoabstellplätze 197 Fahrten pro Tag aus. In der Abendspitzenstunde (17.00 – 18.00 Uhr) ergeben sich 29 Wegfahrten und 12 Zufahrten.

Die 15 zusätzlichen Abstellplätze induzieren insgesamt 30 zusätzliche Fahrten pro Tag. In der Abendspitzenstunde ist mit zusätzlich 2 Weg- und 6 Zufahrten zu rechnen.

Die Anzahl der induzierten Fahrten unterscheidet sich auch während der Nutzung des Parkplatz-Provisoriums nicht.

	DTV ²	Abendspitzenstunde (ASP)		
		weg	zu	Total
Zufahrt Usterstrasse	112	18	3	21
Zufahrt Zürcherstrasse	85	11	9	20
Total	197	29	12	41

Tabelle 5: Induzierte Fahrten zukünftige Nutzung

² Durchschnittlicher Täglicher Verkehr (DTV)

VERTEILUNG DES ZIEL-/ QUELLVERKEHRS IN DER ABENDSPITZENSTUNDE

Die Verteilung des Ziel-/ Quellverkehrs wurde für den Abendspitzenstundenverkehr (ASP) mit 30% Richtung Uster und 70% Richtung Wetzikon angenommen. Diese Werte wurden im heutigen Zustand ermittelt und auf den zukünftigen Zustand projiziert.

Für die heutige Verkehrsbelastung der Zürcherstrasse liegen verschiedene Daten vor. Gemäss Gesamtverkehrsmodell Kanton Zürich (GVM)³ ist von einer Querschnittsbelastung von 2'225 Fahrzeuge in der ASP auszugehen. In einer Verkehrserhebung⁴ über das gesamte Stadtgebiet wurden in der ASP 1'060 Fahrzeuge Richtung Uster und 1'040 Fahrzeuge in Richtung Wetzikon erhoben (Querschnittsbelastung 2'100 Fahrzeuge).

Auf der Usterstrasse werden gemäss GVM geringere Verkehrsmengen als bei der Verkehrserhebung von 2009 ausgewiesen.

Für die Beurteilung der Knotenkapazität wurden jeweils die höheren Werte verwendet.

Richtung	GVM-ZH 2011	Verkehrserhebung 2009
Uster	1'141	1'060
Wetzikon	1'084	1'040
Querschnitt	2'225	2'100

Tabelle 6: Verkehrsbelastung Zürcherstrasse in der ASP (FZ/h)

Richtung	GVM-ZH 2011	Verkehrserhebung 2009
Uster	487	500
Wetzikon	404	600
Querschnitt	891	1'100

Tabelle 7: Verkehrsbelastung Usterstrasse in der ASP (FZ/h)

³ Gesamtverkehrsmodell Kanton Zürich, MIV 2011, <https://maps.zh.ch> (28.06.2017)

⁴ Marty + Partner AG, Wetzikon Verkehrserhebung 2009, Stromlinienerhebung und Nummernerhebung

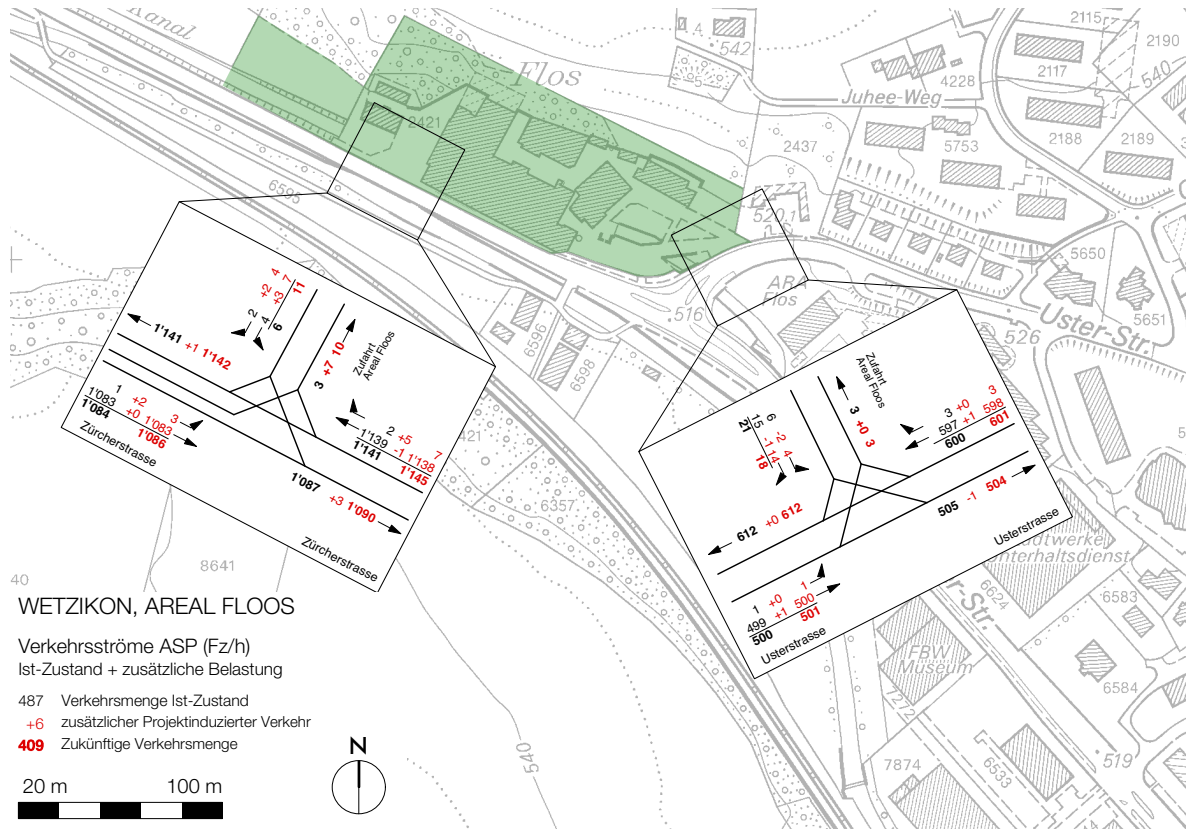


Abbildung 4: Anschlussknoten Zürcher- und Usterstrasse Fahrten Ziel-/Quellverkehr Ist-Zustand und zusätzliche Belastung mit Projekt

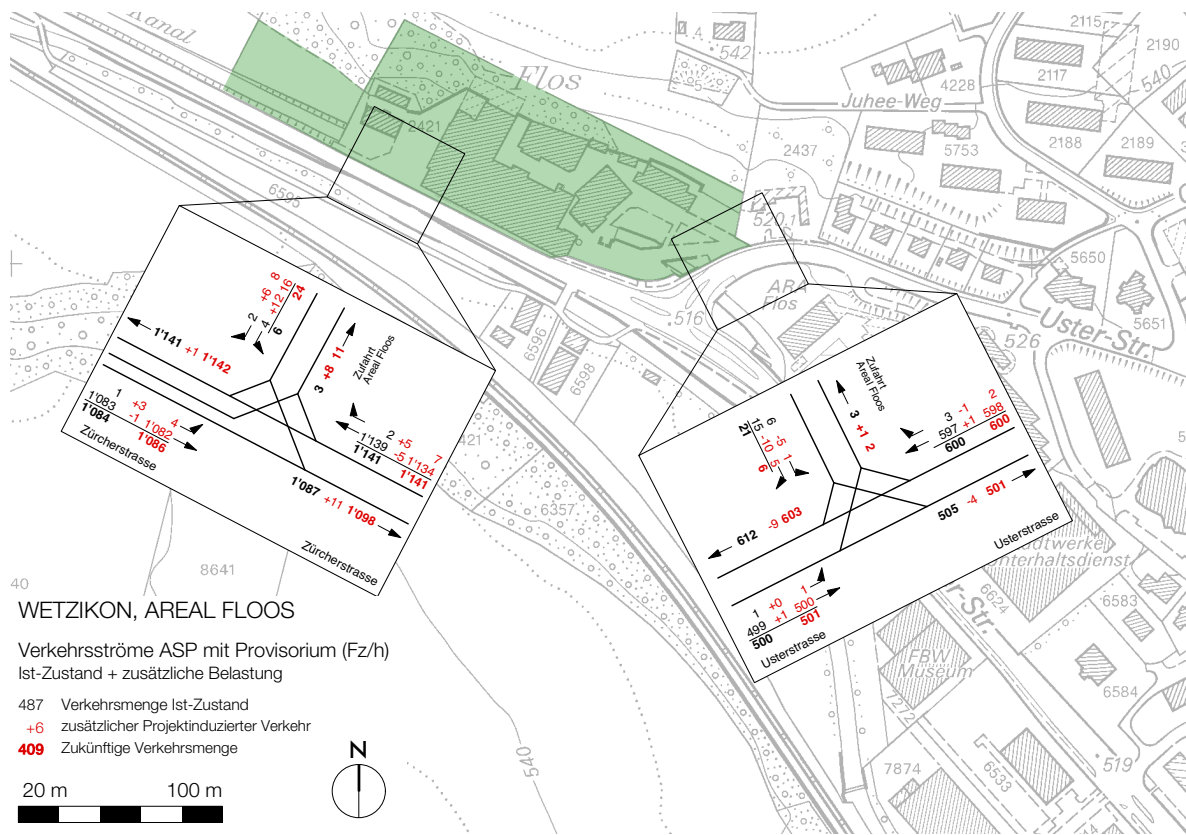


Abbildung 5: Anschlussknoten Zürcher- und Usterstrasse Fahrten Ziel-/Quellverkehr Ist-Zustand und zusätzliche Belastung mit Provisorium

KNOTENBELASTUNG IN DER SPITZENSTUNDE

Für den Anschlussknoten Zürcherstrasse wurde die heutige Belastung in der Abendspitzenstunde gemäss Gesamtverkehrsmodell (GVM) des Kantons Zürichs verwendet.

Gegenüber dem Ist-Zustand wird die Anzahl Abstellplätze über die Usterstrasse reduziert, weshalb von einer Überprüfung der Leistungsfähigkeit für diesen Knoten abgesehen wird.

Die in der Abbildung 2 und 3 dargestellten Verkehrsströme in Fahrzeugen pro Stunde (Fz/h) wurden für die Beurteilung der Leistungsfähigkeit⁵ des Anschlussknotens unter Berücksichtigung der Neigungsverhältnisse und des Schwerverkehrsanteils auf Personenwageneinheiten (PWE) hochgerechnet. Der Schwerverkehrsanteil beträgt gemäss GVM auf der Zürcherstrasse 5%.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Belastungen in der Abendspitzenstunde (ASP) für den Anschlussknoten Zürcherstrasse, d.h. die Differenz zwischen dem Ziel-/Quellverkehr neu und heute.

⁵ Beurteilung der Leistungsfähigkeit gemäss VSS Norm 640 022 „Leistungsfähigkeit, Verkehrsqualität, Belastbarkeit – Knoten ohne Lichtsignalanlage“

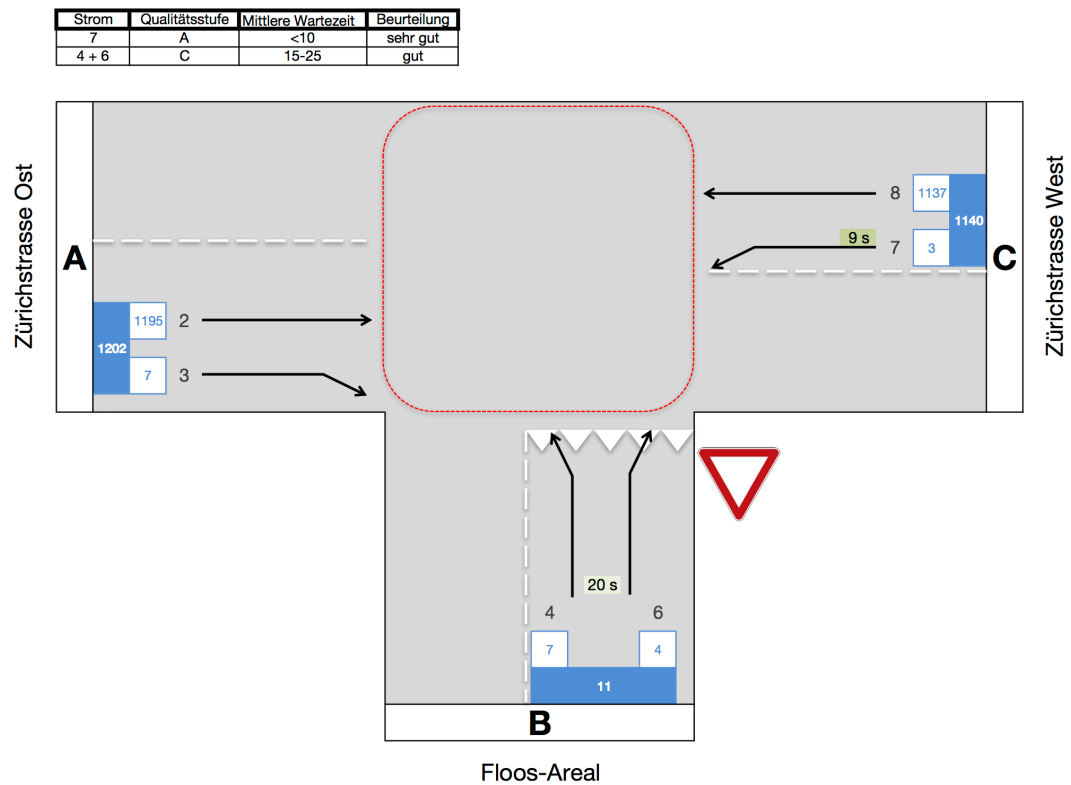


Abbildung 6: Anschlussknoten Zürcherstrasse am Abend mit Projekt (PWE/h)

Strom	Vorhandene Belastungsreserve Ri bzw. Rm (PWE/h)	Leistungsfähigkeit Li bzw. Lm (PWE/h)	Mittlere Wartezeit wi bzw. wm (s) (w=3600/R)	Qualitätsstufe
7	403	406	9 s	A
6	306	310	12 s	B
4	152	159	24 s	C
4 + 6	182	193	20 s	C

Tabelle 8: Auswertung des Anschlussknotens Zürcherstrasse am Abend

Die Analyse der Abendspitze (17:00 – 18:00 Uhr) zeigt, dass die Kapazität⁶ des Knotens gut ist. Bei den beiden einbiegenden Strömen aus dem Areal Floos sind mittlere Wartezeiten zwischen 12 und 24 Sekunden in der Abendspitzenstunde zu erwarten. Dabei wird die Qualitätsstufe A als sehr gut und die Qualitätsstufe C als gut bezeichnet.

⁶ LOS Level of Service

Mit dem Parkplatz-Provisorium befindet sich die mittlere Wartezeit der einbiegenden Ströme aus dem Areal Floos während der Abendspitze zwischen 11 und 25 Sekunden. Die Qualitätsstufe für beide Ströme entspricht weiterhin C.

Strom	Qualitätsstufe	Mittlere Wartezeit	Beurteilung
7	A	<10	sehr gut
4 + 6	C	15-25	gut

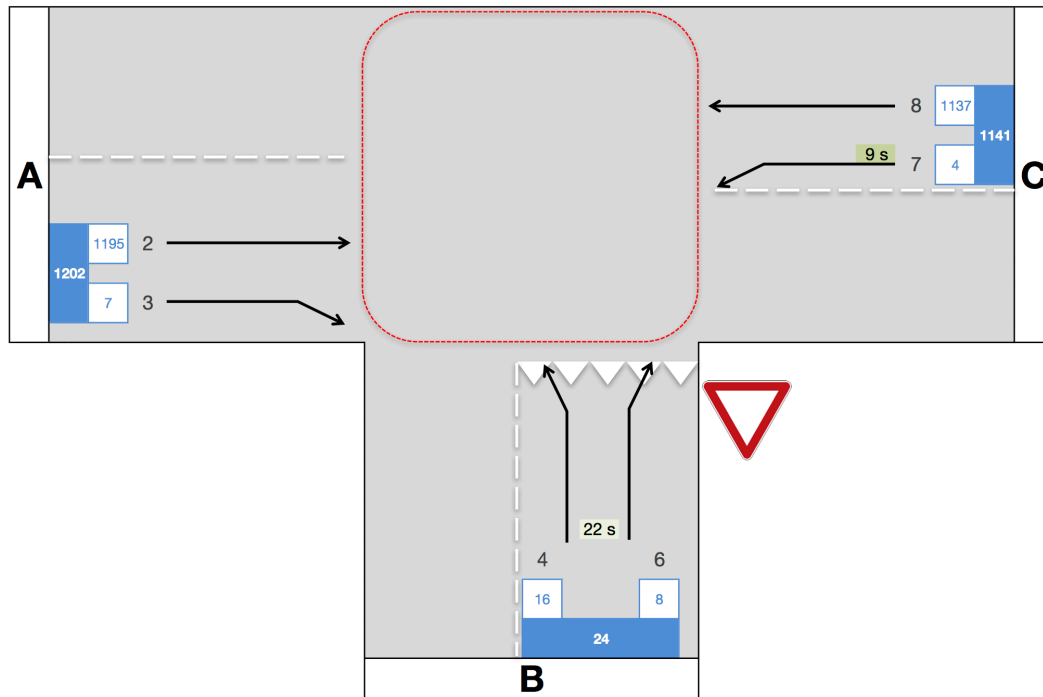


Abbildung 7: Anschlussknoten Zürcherstrasse mit Provisorium am Abend (PWE/h)

Strom	Vorhandene Belastungsreserve Ri bzw. Rm (PWE/h)	Leistungsfähigkeit Li bzw. Lm (PWE/h)	Mittlere Wartezeit wi bzw. wm (s) (w=3600/R)	Qualitätsstufe
7	402	406	9 s	A
6	302	310	12 s	B
4	142	158	25 s	C
4 + 6	165	189	22 s	C

Tabelle 9: Auswertung des Anschlussknotens Zürcherstrasse mit Provisorium am Abend

NACHWEIS DER BEFAHRBARKEIT DES ANSCHLUSSKNOTENS ZÜRCHERSTRASSE

Die Zu- und Wegfahrt des Areal Floos von der Zürcherstrasse ist mit einem 10 m Lastwagen gewährleistet. Der Manövrierraum ist genügend gross, so dass ein 10 m Lastwagen auf dem Areal wenden kann. Ebenso ist die Zufahrt für Notfahrzeuge jederzeit möglich.

Der Anschlussknoten ist gemäss untenstehender Skizze leicht zu optimieren. Die Zufahrt ist auf 8.5 m zu verbreitern, so dass die Einfahrt eines Lastwagens auch dann gewährleistet ist, wenn ein Personenwagen bei der Ausfahrt steht.

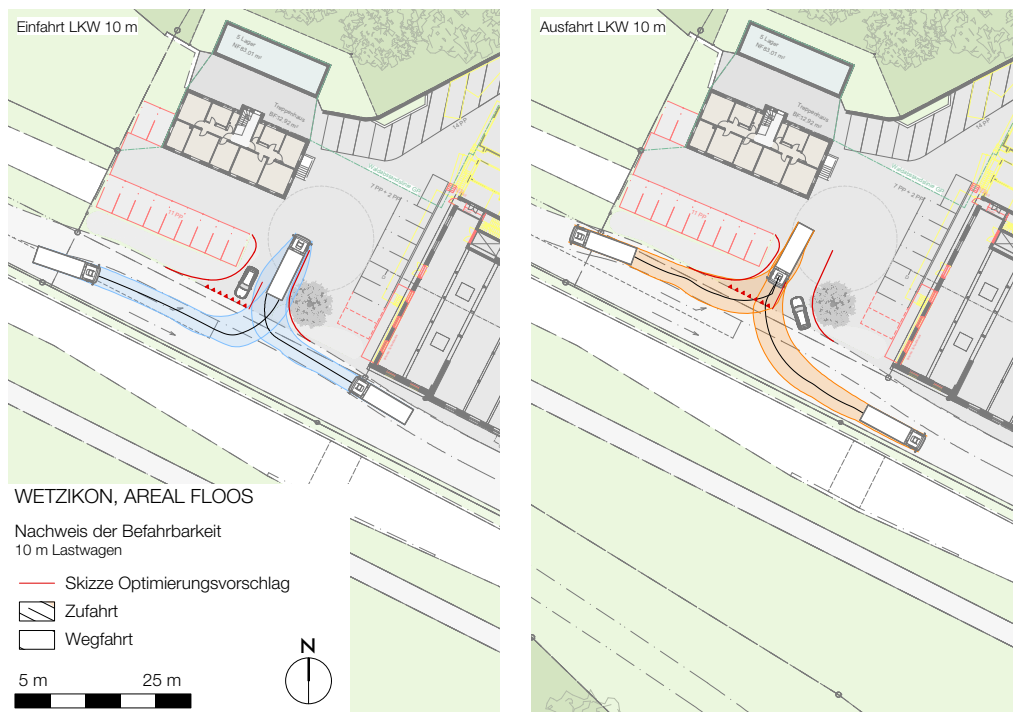


Abbildung 8: Nachweis Befahrbarkeit mit 10 m Lastwagen und Skizze Optimierungsvorschlag

ÜBERPRÜFUNG DER SICHTWEITEN DES ANSCHLUSSKNOTENS ZÜRCHERSTRASSE

Auf Grund der Anzahl zu erschliessenden Abstellplätzen und der kantonal klassierten Zürcherstrasse ist vom Ausfahrtstyp C der Verkehrssicherheitsverordnung auszugehen. In Richtung Uster können 90 m Sichtweite auf ein überholendes Fahrzeug problemlos gewährleistet werden. Die Sicht auf Fahrzeuge aus Richtung Wetzikon ist wegen der bestehenden Gebäudeecke auf rund 52 m beschränkt.

Mit den heute bestehenden 18 Abstellplätzen, die über die Zu- und Ausfahrt erschlossen werden, könnte die Ausfahrt gemäss Verkehrssicherheitsverordnung als Typ B betrachtet werden, da ein Zufahrtsweg auf eine übergeordnete Strasse einmündet. Beim Ausfahrtstyp B sind im Minimum 50 m Sichtweite nachzuweisen. Da auf dem betreffenden Strassenabstand Tempo 60 km/h gilt wäre eine Sichtweite von 70 m zu gewährleisten.

Im Anbetracht der an die Strassen angrenzenden Gewässer und des schützenswerten Gebäudes ist eine wesentliche Verbesserung der Sichtverhältnisse nur mit einer Verschiebung der Ausfahrt möglich. Die Zufahrt ist lagemässig wegen der vorhandenen und notwendigen Linksabbiegespur auf der Zürcherstrasse wegen der angrenzenden Gewässer auch nur mit grossem Aufwand möglich.

Aus den oben genannten Gründen gilt es abzuklären inwiefern die bestehende Zu- und Ausfahrt mit den im Projekt vorgesehenen 36 Abstellplätzen (+18 Abstellplätzen) angepasst werden muss.

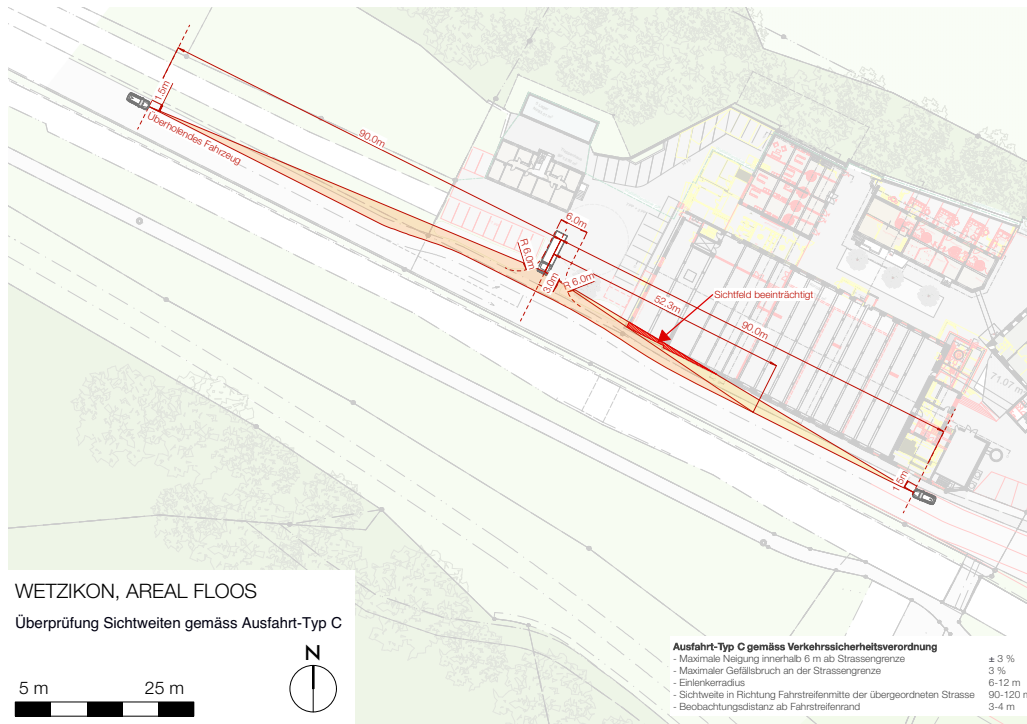


Abbildung 9: Überprüfung der Sichtweiten

BEILAGEN

- Beilage 1: Heutige Verkehrserzeugung
- Beilage 2: Zukünftige Verkehrserzeugung mit Provisorium
- Beilage 3: Zukünftige Verkehrserzeugung
- Beilage 4: Anschlussknoten Zürcherstrasse: Nachweis der Befahrbarkeit
- Beilage 5: Überprüfung Sichtweiten gemäss Ausfahrt-Typ C

Heutige Verkehrserzeugung 2013 Weg- und Zufahrten

Beilage 1

Zufahrt Usterstrasse		Durchschnittlicher Täglicher Verkehr (DTV)		Abendspitze (ASP)				
Nutzung	Anz. PP	SVP	Fahrten	erzeugte Fahrten pro Abstellplatz		erzeugte Fahrten Total		Total
				weg	zu	weg	zu	Fahrten
Wohnen (Anwohner)	3	2.5	8	0.1	0.5	0	2	2
Wohnen (Besucher)	1	2.5	3	0.1	0.5	0	1	1
Dienstleistung (Mitarbeiter)	29	2.5	73	0.6	0	17	0	17
Dienstleistung (Besucher)	10	4	40	0.3	0.1	3	1	4
Total	43		123			21	3	24

Zufahrt Zürcherstrasse		Durchschnittlicher Täglicher Verkehr (DTV)		Abendspitze (ASP)				
Nutzung	Anz. PP	SVP	Fahrten	erzeugte Fahrten pro Abstellplatz		erzeugte Fahrten Total		Total
				weg	zu	weg	zu	Fahrten
Wohnen (Anwohner)	5	2.5	13	0.1	0.5	1	3	3
Wohnen (Besucher)	1	2.5	3	0.1	0.5	0	1	1
Dienstleistung (Mitarbeiter)	7	2.5	18	0.6	0	4	0	4
Dienstleistung (Besucher)	3	4	12	0.3	0.1	1	0	1
Total	16		45			6	3	9

Gesamte Areal Floos		Durchschnittlicher Täglicher Verkehr (DTV)		Abendspitze (ASP)				
Nutzung	Anz. PP		Fahrten	erzeugte Fahrten pro Abstellplatz		erzeugte Fahrten Total		Total
				weg	zu	weg	zu	Fahrten
Total	59		167			27	6	33

Zukünftige Verkehrserzeugung Weg- und Zufahrten mit Provisorium

Beilage 2

Zufahrt Usterstrasse		Durchschnittlicher Täglicher Verkehr (DTV)		Abendspitze (ASP)				
				erzeugte Fahrten pro Abstellplatz		erzeugte Fahrten Total		Total
Nutzung	Anz. PP	SVP	Fahrten	weg	zu	weg	zu	Fahrten
Wohnen (Besucher)	1	2.5	3	0.1	0.5	0	1	1
Gastronomie (Besucher)	1	6	6	0.4	0.2	0	0	1
Gewerbe/Büro (Mitarbeiter)	6	2.5	15	0.6	0	4	0	4
Gewerbe/Büro (Besucher)	3	4	12	0.3	0.1	1	0	1
Laden/Verkauf (Besucher)	1	6	6	0.5	0.5	1	1	1
Total	12		42			6	2	7

Zufahrt Zürcherstrasse		Durchschnittlicher Täglicher Verkehr (DTV)		Abendspitze (ASP)				
				erzeugte Fahrten pro Abstellplatz		erzeugte Fahrten Total		Total
Nutzung	Anz. PP	SVP	Fahrten	weg	zu	weg	zu	Fahrten
Wohnen (Anwohner)	19	2.5	48	0.1	0.5	2	10	11
Gewerbe/Büro (Mitarbeiter)	15	2.5	38	0.6	0	9	0	9
Total	34		85			11	10	20

Zufahrt Zürcherstrasse Provisorium		Durchschnittlicher Täglicher Verkehr (DTV)		Abendspitze (ASP)				
				erzeugte Fahrten pro Abstellplatz		erzeugte Fahrten Total		Total
Nutzung	Anz. PP	SVP	Fahrten	weg	zu	weg	zu	Fahrten
Gastronomie (Mitarbeiter)	14	2.5	35	0.3	0.1	4	1	6
Gewerbe/Büro (Mitarbeiter)	6	2.5	15	0.6	0	4	0	4
Laden/Verkauf (Mitarbeiter)	8	2.5	20	0.6	0	5	0	5
Total	28		70			13	1	14

Gesamte Areal Floos		Durchschnittlicher Täglicher Verkehr (DTV)		Abendspitze (ASP)				
				erzeugte Fahrten Total		Total		
Nutzung	Anz. PP		Fahrten	weg	zu			Fahrten
Total	74		197			29	12	41

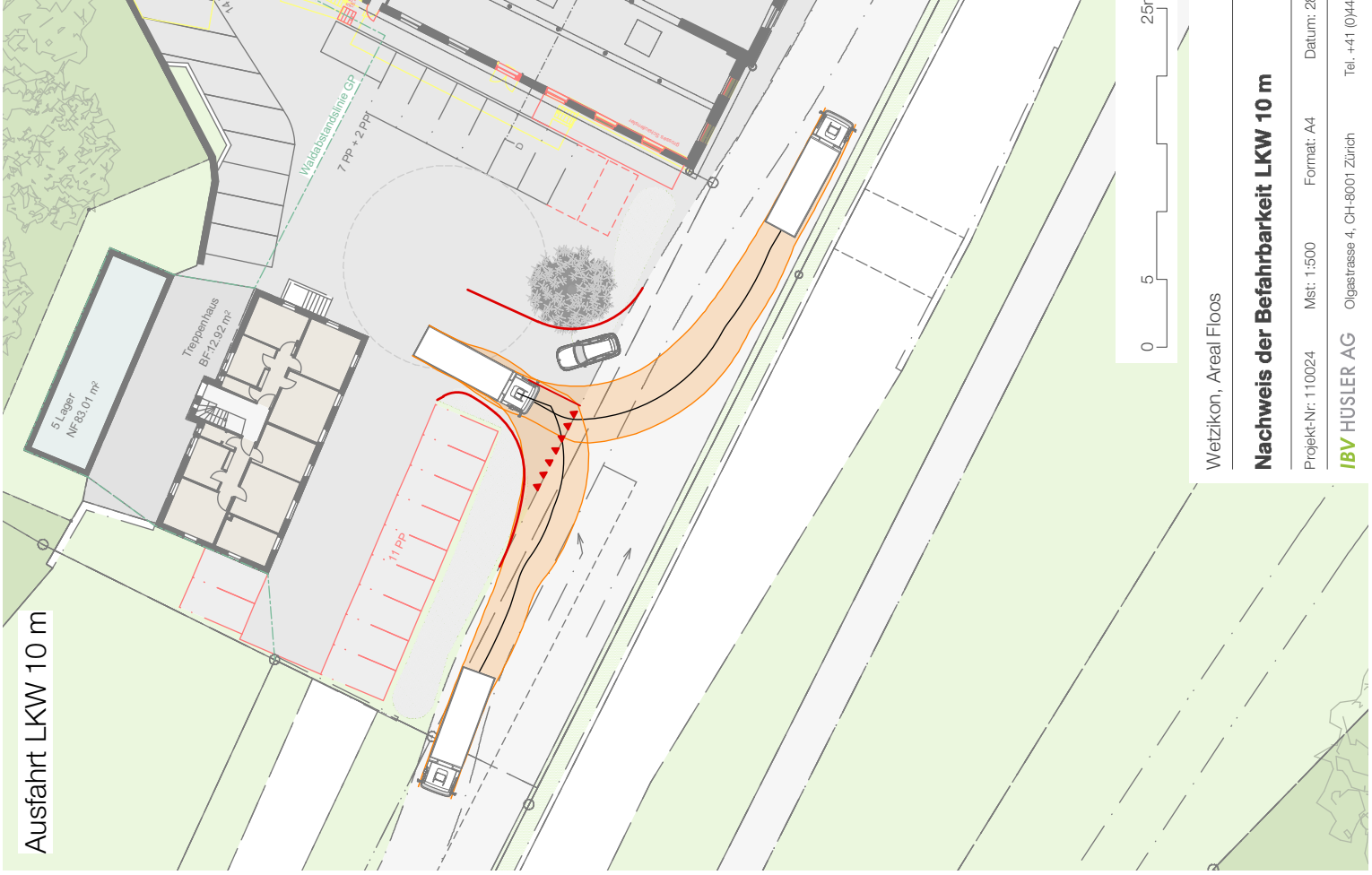
Zukünftige Verkehrserzeugung Weg- und Zufahrten

Beilage 3

Zufahrt Usterstrasse		Durchschnittlicher Täglicher Verkehr (DTV)		Abendspitze (ASP)				
Nutzung	Anz. PP	SVP	Fahrten	erzeugte Fahrten pro Abstellplatz		erzeugte Fahrten Total		Total
				weg	zu	weg	zu	Fahrten
Wohnen (Besucher)	1	2.5	3	0.1	0.5	0	1	1
Gastronomie (Mitarbeiter)	14	2.5	35	0.3	0.1	4	1	6
Gastronomie (Besucher)	1	6	6	0.4	0.2	0	0	1
Gewerbe/Büro (Mitarbeiter)	12	2.5	30	0.6	0	7	0	7
Gewerbe/Büro (Besucher)	3	4	12	0.3	0.1	1	0	1
Laden/Verkauf (Mitarbeiter)	8	2.5	20	0.6	0	5	0	5
Laden/Verkauf (Besucher)	1	6	6	0.5	0.5	1	1	1
Total	40		112			18	3	21

Zufahrt Zürcherstrasse		Durchschnittlicher Täglicher Verkehr (DTV)		Abendspitze (ASP)				
Nutzung	Anz. PP	SVP	Fahrten	erzeugte Fahrten pro Abstellplatz		erzeugte Fahrten Total		Total
				weg	zu	weg	zu	Fahrten
Wohnen (Anwohner)	19	2.5	48	0.1	0.5	2	10	11
Gewerbe/Büro (Mitarbeiter)	15	2.5	38	0.6	0	9	0	9
Total	34		85			11	10	20

Gesamte Areal Floos		Durchschnittlicher Täglicher Verkehr (DTV)		Abendspitze (ASP)				
Nutzung	Anz. PP		Fahrten	erzeugte Fahrten Total		erzeugte Fahrten Total		Total
				weg	zu	weg	zu	Fahrten
Total	74		197			29	12	41



Ausfahrt LKW 10 m



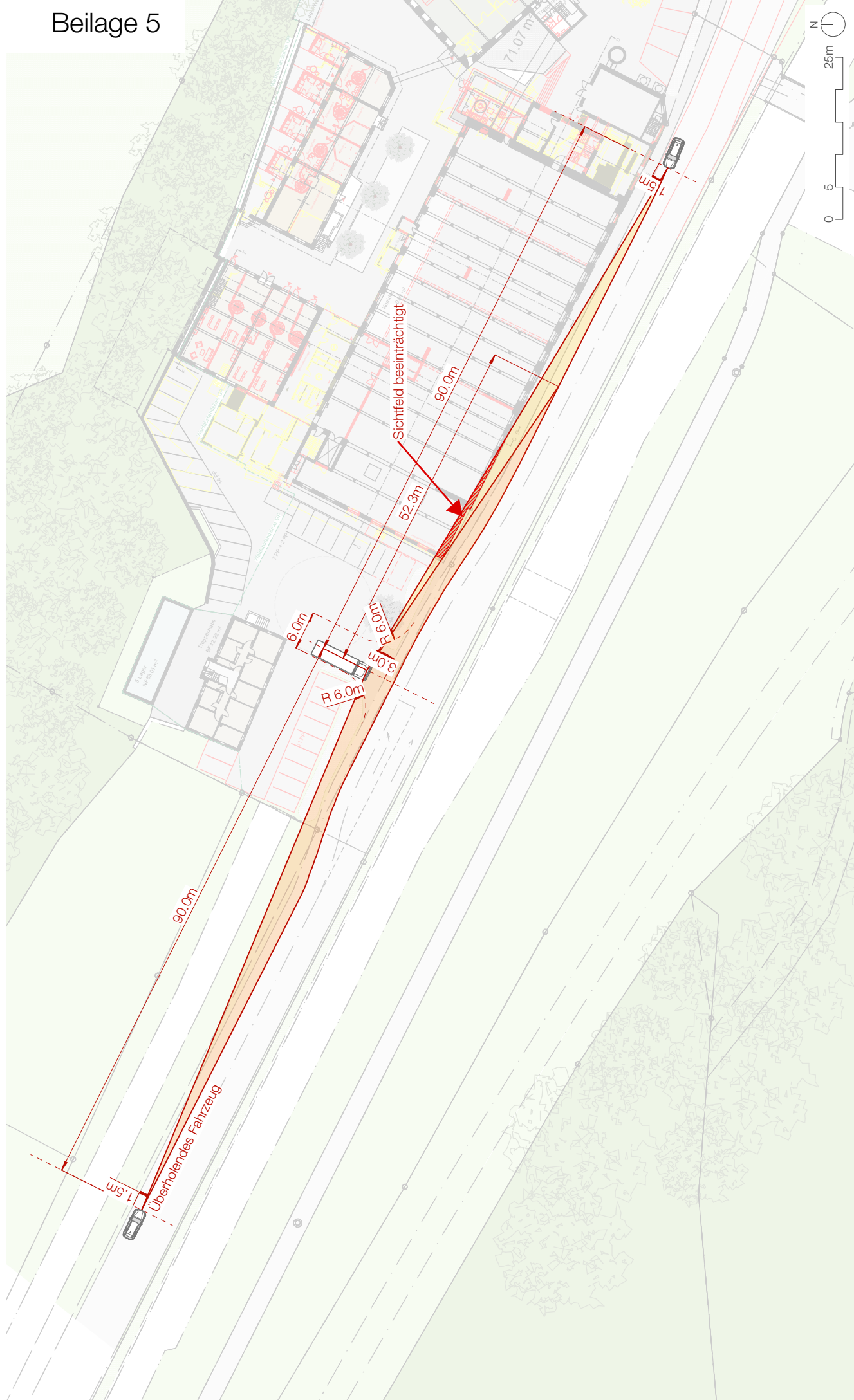
Einfahrt LKW 10 m

Wetzikon, Areal Floos

Nachweis der Befahrbarkeit LKW 10 m

Projekt-Nr: 110024 Mst: 1:500 Format: A4 Datum: 28.06.2017

IBV HUSLER AG Olgasstrasse 4, CH-8001 Zürich Tel. +41 (0)44 252 13 23



Ausfahrt-Typ C gemäss Verkehrssicherheitsverordnung

- Maximale Neigung innerhalb 6 m ab Strassengrenze ± 3 %
- Maximaler Gefällsbruch an der Strassengrenze 3 %
- Einlenkerradius 6-12 m
- Sichtweite in Richtung Fahrstreifenmitte der übergeordneten Strasse 90-120 m
- Beobachtungsstanz ab Fahrstreifenrand 3-4 m

Wetzikon, Areal Floors

Überprüfung Sichtweiten gemäss Ausfahrt-Typ C

Projekt-Nr: 110024 Mst: 1:750 Format: A4 Datum: 28.06.2017

IBV HUSLER AG Olgerstrasse 4, CH-8001 Zürich Tel. +41 (0)44 252 13 23



Rubrik: Raumplanung

Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung

Publikationsdatum: KABZH - 25.02.2020

Meldungsnummer: RP-ZH02-0000000563

Kanton: ZH

Publizierende Stelle:

Gemeinde Wetzikon, Bahnhofstrasse 167, 8620 Wetzikon
ZH

Privater Gestaltungsplan "Spinnerei Floos", Wetzikon, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8620 Wetzikon ZH

Der private Gestaltungsplan "Spinnerei Floos", welchem der Stadtrat mit Beschluss vom 27. Juni 2018 zugestimmt hatte, wurde von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung vom 6. Januar 2020 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts Kanton Zürich vom 18. Februar 2020 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Der private Gestaltungsplan "Spinnerei Floos" tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Rechtliche Hinweise:

Kontaktstelle:

Stadt Wetzikon
Bahnhofstrasse 167
8620 Wetzikon ZH