



Einwendungen zur öffentlichen Auflage Gestaltungsplan Lakeside

Vorbemerkung

Seit Jahrzehnten beklagt sich die Stadt Wetzikon über fehlende grössere Flächen Industrie- und Gewerbeland. Das Egli-Areal ist eine solch wertvolle Fläche in der Industriezone B. Sie liegt am Siedlungsrand und ist über eine Hauptverkehrsachse erschlossen. Wohnquartiere werden vom LKW-Verkehr nicht beeinträchtigt. Ausserdem ist das Areal von überall her – auch vom Flughafen – ideal erreichbar.

Die Wetziker BZO erlaubt aufgrund von Sonderbauvorschriften die Umwandlung einer Industriezone in eine Wohnzone mit Gewerbeerleichterung. Ausser dem damals die BZO-Revision begleitenden Planungsbüro und dem Stadtrat war die Tragweite dieser Bestimmung weder dem Parlament noch der Bevölkerung bewusst.

Die Grundeigentümer nützen den Spielraum der BZO mit dem Projekt Lakeside vollumfänglich aus. Sie rechnen sich sogar Chancen aus, dass das ganze Areal bei einer nächsten Revision der BZO zur Wohnzone umgezont wird, worauf sich die heute dem Gewerbe vorbehaltene Fläche zu Wohnzwecken nutzen liesse.

Der Erhalt und die Schaffung von Arbeitsplätzen in Wetzikon im Allgemeinen, und umso dringlicher in der Industriezone, sollte ein prioritäres Anliegen der Gemeinde Wetzikon sein. Ausserdem verursacht eine Zunahme der Wohnzone auch immer bedeutende öffentliche Folgekosten zum Beispiel im Bereich Mobilität, Bildung und Soziales etc.

Dass die Grundeigentümer das gleiche Planungsbüro Suter · von Känel · Wild · AG mit ihrem Bauprojekt betraut haben, welches die Stadt Wetzikon in der Richt- und Nutzungsplanung berät, mag Zufall sein. Ein Interessenkonflikt wäre bei einer späteren Überarbeitung der BZO allerdings nicht von der Hand zu weisen.

Einwendungen

1. Einwendung

Der Gestaltungsplan ist in der vorliegenden Form nicht zu bewilligen. Er widerspricht den auf kantonaler, regionaler und kommunaler Ebene festgelegten Zielen.

Begründung

Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK) verlangt eine Verdichtung nach innen in gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Gebieten. Insbesondere bereits überbaute Bauzonen sowie Gebiete in Bahnhofsnähe sollen entwickelt werden. Beides trifft auf Lakeside nicht zu.

Das Areal ist zwar bereits überbaut, aber nicht für Wohnzwecke vorgesehen.

Das vorliegende Projekt stellt keine «Visitenkarte» dar, wie sie das Wetziker REK für Gebiete an der Einfallsachse vorsieht. Das langgezogene Gebäude entlang der Pfäffikerstrasse macht aus dem Eingangstor zur Stadt eine Schlucht. Die Auswirkungen punkto Lärm auf die gegenüberliegende Strassenseite werden zuwenig in die Betrachtung mit einbezogen.



Einwendungen zur öffentlichen Auflage Gestaltungsplan Lakeside

2. Einwendung

Das Areal ist als Arbeitsplatzgebiet zu erhalten. Es muss eine Analyse erstellt werden bezüglich des Verhältnisses Arbeitsplätze/Wohnraum. Und dieses Verhältnis darf mit der Erstellung von mehr Wohnraum im GP-Bereich nicht zu Lasten von Arbeitsplätzen verschlechtert werden.

Begründung

Der kantonale und der regionale Richtplan verlangen den Erhalt von ausreichend geeigneten Flächen für die produzierende Industrie und das verarbeitende Gewerbe. In urbanen Wohnlandschaften sind die Arbeitsplätze zu erhalten. Für verdichtetes Wohnen ist das Areal ungeeignet.

Wetzikon erfüllt das angestrebte Verhältnis von Einwohnern zu Arbeitsplätzen (die offiziellen Zahlen entsprechen nicht den im Lakeside-Bericht erwähnten). Würde das Areal zu Wohnzwecken umgenutzt, würde sich das Verhältnis tendenziell verschlechtern.

3. Einwendung

Die Etappierung ist so vorzunehmen, dass im Zeitpunkt der Realisierung von Wohnbauten auch die entsprechenden Gebäude für Gewerbebauten erstellt werden.

Begründung

§ 73 PBG verlangt eine «vollständige Baueingabe». Es ist sicherzustellen, dass das Areal «nach den bewilligten Plänen überbaut» wird. Würde auf diese Sicherung verzichtet, bestünde die Gefahr, dass das Areal mittelfristig vorwiegend mit Wohnbauten zweckentfremdet würde. Der Wohnanteil darf zu keinem Zeitpunkt der Arealentwicklung den Grenzwert übersteigen – bezogen auf die zu jenem Zeitpunkt bestehenden Gewerbebauten.

4. Einwendung

Der Gestaltungsplan muss verbindliche Angaben zur Grösse, Art, Versiegelungsgrad und zur Ausstattung der Spiel-, Grün und Ruheflächen machen. Das Wetziker Merkblatt «Kinderfreundliche Spielraumgestaltung» ist für verbindlich zu erklären. Ausserdem soll ober- und unterirdisch genügend Raum für die Pflanzung von mehreren grosskronigen Bäumen ausgewiesen werden.

Begründung

Die Grösse des Areals sowie das Fehlen von öffentlichen Grünräumen in der näheren Umgebung verlangt eine besonders qualitätsvolle Gestaltung von Spiel-, Grün- und Ruheflächen. Es genügt nicht, die nicht überbauten Flächen zu addieren und als Spiel-, Grün- und Aufenthaltsflächen zu deklarieren.

5. Einwendung

Im Gestaltungsplan sind «gemeinschaftliche Ausstattungen und Ausrüstungen» gem. § 83 Abs. 3 PBG festzulegen.

Begründung

Es fehlen Aussagen zu gemeinschaftlich genutzten Räumen und Ausstattungen, z.B. Mehrzweck- und Aufenthaltsraum, Kita, kleiner Restaurationsbetrieb, Car-Sharing-Angebote Angesichts der Grösse und Abgeschlossenheit des Areals sind solche Ausstattungen vorzusehen.



Einwendungen zur öffentlichen Auflage Gestaltungsplan Lakeside

6. Einwendung

Es ist aufzuzeigen, wie der zusätzlich generierte Verkehr umweltverträglich abgewickelt werden kann.

Begründung

Der kantonale Richtplan verlangt, dass die Entwicklung der Siedlungsstruktur schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten ist, wobei die S-Bahn das Rückgrat bilden soll. Der öffentliche Verkehr hat mindestens die Hälfte des Verkehrszuwachses zu übernehmen, der nicht auf den Fuss- und Veloverkehr entfällt. Diese Vorgabe wird mit dem vorliegenden Gestaltungsplan nicht eingehalten.

Dass es auf der bereits stark belasteten Pfäffikerstrasse keine Rolle spiele, ob geschätzte 500 Fahrzeuge/Tag sie zusätzlich benützen, ist zynisch. Die Luftbelastung in Wetzikon ist jetzt schon viel zu hoch. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die Überbauung scheint nicht erfasst worden zu sein. Ein Verkehrskonzept fehlt völlig.

7. Einwendung

Es ist sicherzustellen, dass die Lärmimmissionsgrenzwerte jederzeit eingehalten werden, auch wenn erst ein Teil des Areals überbaut ist.

Begründung

Die im Bericht S. 31/32 für das Projekt im Endausbau aufgeführten Werte der Lärmimmissionen reichen nahe an den Grenzwert heran. Bei einer Verkehrszunahme würde er überschritten.

Bei einer etappenweisen Ueberbauung würden für die vorab erstellten Wohnbauten die Grenzwerte nicht eingehalten werden können. Dies vor allem deshalb, weil dem langgezogenen Riegel entlang der Pfäffikerstrasse im Endausbau eine wichtige Schallschutzfunktion zukommt. (siehe auch Einwendung 3).

8. Einwendung

Die Dachgestaltung muss besonderen Ansprüchen genügen. Entweder sind Photovoltaik Anlagen vorzusehen oder dann sind die Dächer zu begrünen. Bei allen Dachbegrünungen soll die Substrathöhe im Durchschnitt mindestens 120 mm betragen und mit einer Samenmischung mit Schweizer Ökotypen angesät werden.

Begründung

Es reicht nicht, wenn die Hauptgebäude in den Baubereiche B1, B2 und C mit einer einheitlichen Dachform erstellt werden.

Auf Grund der Nähe zur Moorlandschaft auf zwei von drei Seiten des Areals sollen Dachbegrünungen eine hohe ökologische Qualität aufweisen. Dadurch kann insbesondere die Ansiedlung und Vermehrung von Neophyten präventiv begegnet werden, was an diesem Standort durch die Nähe zur national geschützten Moorlandschaft von Bedeutung ist.