

**2023/36 6.01.04.04 Gestaltungspläne
Gestaltungsplanpflichtgebiet Binzacher, Gebietsanalyse und Zielbild, Verabschiedung**

Beschluss Stadtrat

1. Der Stadtrat nimmt von der durch die Planungskommission verabschiedeten Gebietsanalyse und dem darauf basierend erarbeiteten Zielbild zur künftigen Entwicklung des Gestaltungsplanpflichtgebiets Binzacher in zustimmender Weise Kenntnis.
2. Das Zielbild Binzacher bildet zusammen mit dem Leitbild Binzacher und den übergeordneten Planungsinstrumenten die Grundlage für die Beurteilung von Arealüberbauungen, Richtprojekten, Gestaltungsplaninhalten und Baugesuchen im Gestaltungsplanpflichtperimeter Binzacher durch die jeweils zuständigen Gremien.
3. Die Stadtplanung wird beauftragt, das Planungsteam der "Arealentwicklung Binzacher" über die Gebietsanalyse und das Zielbild zu informieren und mit diesen die geeignete Form zur Information der betroffenen Grundeigentümerschaften zu besprechen und zu vereinbaren.
4. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist nach der Information der betroffenen Grundeigentümerschaften öffentlich.
5. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Geschäftsbereich Bau, Planung + Umwelt
 - Geschäftsbereich Bildung
 - Geschäftsbereich Gesellschaft + Soziales
 - Geschäftsbereich Sicherheit, Kultur + Sport
 - Abteilung Umwelt
 - Abteilung Tiefbau
 - Abteilung Hochbau
 - Fachstelle Alter + Gesundheit
 - Stadtentwicklung
 - Stadtplanung
 - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

Ausgangslage

Das Gebiet Binzacher ist in der Bau- und Zonenordnung (BZO, 2015) mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Im Jahr 2016 liess die Stadt Wetzikon ein städtebauliches Leitbild als Grundlage für künftige Entwicklungen, gerade auch im Zusammenhang mit der Erstellung möglicher Teilgestaltungspläne, erarbeiten. Aufgrund der Planungsabsichten einzelner Grundeigentümer/innen im Gebiet liess die Stadt Wetzikon eine Gebietsanalyse durch urbanista.ch AG und JOM Architekten GmbH erstellen, anhand welcher mögliche Bedürfnisse und Empfehlungen für die Entwicklung formuliert werden können. Die Planungskommission verabschiedete die Gebietsanalyse mit Beschluss vom 20. Dezember 2022 zuhanden des Stadtrats und beauftragte die Stadtplanung mit der Erarbeitung eines Zielbilds, um die Vorstellungen der Stadt einer künftigen Gebietsentwicklung zu konkretisieren. In die Ausarbeitung des Zielbilds wurde die Stadtentwicklung mit einbezogen. Mit Beschluss vom 31. Januar 2023 verabschiedete die Planungskommission das Zielbild Binzacher zuhanden des Stadtrats.

Folgende planerische Grundlagen, welche bereits viele Zielvorstellungen zum Gebiet Binzacher formulieren, wurden in die Erarbeitung der Gebietsanalyse und des Zielbildes einbezogen:

Räumliches Entwicklungskonzept 2010 (REK) (Kap. 05.1, Quartier Binz, richtungsweisend)

- Verdichtung am Bahnhof,
- Lage eignet sich für hochwertige Arbeitsplätze,
- Facettenreichtum der Bebauungsstrukturen soll dem Gebiet erhalten bleiben,
- Fuss/Veloverbindungen ins Zentrum Oberwetzikon und nach Kempten,
- Freiraumnetzwerk (Bezug zu Fjorden) und kleinmassstäbliche Aufenthaltsbereiche im Gebiet, Anteil Spielnutzungen höher bei Wohnbereichen,
- Vorplatz Kempten nimmt Schlüsselrolle ein.

Kommunaler Richtplan 2012 (behördenverbildlich)

- Mischnutzungen mit zukunftsfähigen Energiekonzepten und städtebaulichen Strukturen
- Zentrumstypische Nutzungen an geeigneten Lagen
- Sicherung Vernetzungskorridor entlang Gleisfeld (biologische Vielfalt, Naherholung und Langsamverkehr)
- Unterführung Bahnhof Kempten (Langsamverkehr)
- Förderung und Ausbau Veloinfrastruktur mit witterungs-/diebstahlgeschützten Parkieranlagen

Bau- und Zonenordnung 2015 (Art. 5 Abs. 10, eigentümergebunden)

"Im Gebiet Binzacher ist eine zentrumsbildende Bebauung in hoher baulicher Dichte mit Mischnutzungen und attraktiven Platzräumen zu gewährleisten. Durch das Quartier und zur Bahnhaltestelle Kempten sind grosszügige Fusswegverbindungen zu sichern."

Leitbild Binzacher 2016 (behördenverbindlich)

Das Leitbild formuliert fünf Eckpunkte (siehe unten) der städtebaulichen Entwicklung und schlägt Eckpunkte der Erschliessung (LV und MIV) vor, welche weiter ausformuliert und spätestens im Rahmen eines GP/QPs geklärt sein müssen.

- Grünraumachse sichern
- Kanten zum Gleisfeld definieren
- Heterogene Bebauungsformen regeln
- Nutzbare Grünflächen ermöglichen
- Etappierbarkeit wahren

Grünraumkonzept 2022 (behördenverbindlich)

- Erhöhung Grünflächenanteil
- Steigerung ökologische Qualitäten und stärkere Vernetzung
- Erhöhung Baumbestand und Gehölzanteil
- Eindämmung invasiver Arten
- Erhöhung öffentlicher Freiräume und deren Qualität
- Gewässerrevitalisierungen
- Minderung der Hitzebelastung (Steigerung Grünanteil und Sickerfähigkeit, Sicherung Kaltluftströme)

Energieplan 2022 (behördenverbindlich)

- Entwicklung der Energie- und Wärmeversorgung
- Versorgungs- und Eignungsgebiete
- Prüfung Anschlusspflicht an Fernwärme

Legislaturprogramm 2022 - 2026 und Vision Wetzikon 2040

Die Vision 2040 für die Stadt Wetzikon beruht auf sechs Handlungsfeldern. Wetzikon soll eine Stadt mit sehr hoher Lebensqualität und optimalen Rahmenbedingungen für ein modernes Arbeitsumfeld sein, in der die unterschiedlichen Bedürfnisse verschiedener Generationen berücksichtigt werden. Koordinierte Entwicklungskonzepte bilden die Basis für generationen- und kulturdurchmischte Quartiere. Der Vision einer smarten Stadt folgend, sind die städtischen Dienstleistungen digital transformiert. Die Vielfalt der Mobilitätsformen wird in einem integrierten und aufeinander abgestimmten Mobilitätssystem berücksichtigt. Es erfolgt eine aktive Auseinandersetzung mit gesellschaftlichen Veränderungen. Die klimaneutrale Stadt ist durch lokale, erneuerbare Energien versorgt und qualitativ hochwertige Grün- und Freiräume stehen zur Verfügung.

Gebietsanalyse Binzacher

Die Gebietsanalyse Binzacher identifiziert bereits vorhandene Nutzungen sowie bestehende Bedürfnisse des heutigen Gebiets. Die daraus abgeleiteten Empfehlungen benennen Funktionen und Nutzungen, welche das Quartier Binzacher in Zukunft für sich und die nähere Umgebung leisten respektive anbieten sollte.

Einige Empfehlungen wurden im Rahmen von internen Vernehmlassungen durch die verschiedenen Fachbereiche eingebracht. Diverse Empfehlungen stützen sich auf die übergeordneten Grundlagen und Instrumente (siehe oben).

Die Empfehlungen werden in der Gebietsanalyse anhand der folgenden Themenschwerpunkte formuliert und zusammengefasst:

- A Freiräume
- B Erschliessung, Ver- & Entsorgung, Infrastruktur und Energie
- C Versorgung & Angebote
- D Gebäudebestand und -kategorien

Empfehlung Gebietsanalyse	Übergeordnete Planungsinstrumente	Hinweis aus interner Vernehmlassung
A Freiräume		
A1 Attraktive Spiel- und Sportfläche (Zielgruppe: v.a. jüngere Kinder im Primarschulalter)	REK	
A2 Prüfung Standort Quartiergarten / ev. Zwischennutzung		Stadtplanung
A3 Stärkung der Platzsituation am Bahnhof Kempten	REK, Art. 5 lit. 10 BZO	
A4 Stadtpark auf dem Binzfeld (ausserhalb GP-Perimeter)		
A5 Ökologische Vernetzungskorridore sichern u. aufwerten	komm. Richtplan	Abteilung Umwelt
A6 Naturnahe Umgebungsgestaltung	Grünraumkonzept	Abteilung Umwelt
A7 Berücksichtigung kriminalpräventiver Aspekte bei der Planung öffentlicher Räume		Abteilung Bevölkerung + Sicherheit

B Erschliessung, Ver- und Entsorgung, Infrastruktur und Energie

B1 Erschliessung und Erreichbarkeit Bahnhaltestelle Kempten mit feinmaschigem Fuss-/Velonetz optimieren (auch ausserhalb Perimeter)	komm. Richtplan, BZO und Leitbild	
B2 Sicherung einer Buswendeschleife und einer Busbucht an der Motorenstrasse		Abteilung Tiefbau
B3 Frühzeitige Realisierung der Personen- u. Velounterführung	REK, komm. Richtplan, BZO	Abteilung Tiefbau
B4 Rad- und Gehweg entlang des Bahndamms als attraktiver Aufenthalts- und Durchgangsort	REK, komm. Richtplan	
B5 Veloabstellplätze beidseits der Gleise, auch für ein allfälliges Veloverleihsystem	komm. Richtplan	Bereich Beschäftigung + Integration
B6 Weiterentwicklung Unterführung Binzackerstrasse		Abteilung Tiefbau
B7 Quartierwärmeverbund als Vorbereitung für einen späteren Anschluss an die Fernwärme		Abteilung Umwelt / Stadwerke
B8 Klärung sinnvolle Anordnung Quartiersammelstelle sowie Unterflurcontainer		Abteilung Umwelt
B9 Umbenennung des Bahnhofs Kempten in Wetzikon-Kempten prüfen		Abteilung Kultur
C Versorgung und Angebote		
C1 Schaffung einer gemeinschaftsfördernden Siedlung mit Angeboten / Orten des soziokulturellen Austauschs z.B. Quartierwohnzimmer, Lernstube, Gemeinschaftsräume		Präsidiales, Beschäftigung + Integration, Stadtplanung
C2 Bedarfsabklärung und allfällige Raumsicherung für Kinderbetreuungseinrichtungen (insb. KiTa); gemäss Schule kein Bedarf an Kindergarten und Schulen im Gebiet Binzacher		
C3 Sicherstellen einer seniorengerechten Infrastruktur resp. Berücksichtigung entsprechender Aspekte in der Planung		Fachstelle Alter + Gesundheit
C4 Bedarfsabklärung und Schaffung von optimalen Rahmenbedingungen für Detailhandel, Serviceeinrichtungen für den täglichen Bedarf, Gastronomie / kleiner Quartierladen		Stadtplanung

D Gebäudebestand und -kategorien

D1 Möglichst emissionsfreies Gewerbe ansiedeln, immissionsfreie Wohnsituationen schaffen	Art 9. lit. 2 BZO, LSV	
D2 Gewerbenutzungen entlang der Motorenstrasse		
D3 Gewerbliche Erdgeschossnutzungen entlang Freiraumachse Motorenstrasse - Bahnhof	Komm. Richtplan	
D4 Definition anpassen von "20 % Gewerbeanteil" auf "20 % nicht Wohnen" (z.B. KiTa) resp. "maximal 80 % Wohnen"		
D5 Überhöhte Räume im EG für Gewerbeanteil an geeigneten Lagen		Stadtbildkommission
D6 Flexible Grundrisse, Statik- und Haustechnikkonzepte		Stadtbildkommission
D7 Anpassung von Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zu ES II in Teilgebieten für reine Wohnlagen zur Beschränkung des Gewerbeanteils		
D8 Prüfen von hybriden Gewerbe-/Wohnnutzungen wie z.B. Atelierwohnen mit Kanton		

Zielbild Binzacher: Das nachhaltige Bahnhofsquartier

Das Zielbild Binzacher schafft eine Verbindung zwischen der hohen Flugebene der BZO und den Empfehlungen der Gebietsanalyse. Ausgehend von den Aussagen des REK, des kommunalen Richtplans, der BZO, und des Leitbilds, sowie einzelnen Empfehlungen der Gebietsanalyse, wird mit dem Zielbild die Vorstellung einer künftigen Entwicklung konkretisiert und veranschaulicht.

Das neue Gebiet Binzacher ist ein lebendiges Quartierzentrum zwischen Oberwetzikon, Kempten und Riet. Unterschiedliche, flexible Bebauungstypologien und grosszügige, grüne Freiräume und Fusswege prägen das Quartier, in dem gewohnt und auch gearbeitet wird. In den variantenreichen Wohnbauten finden Familien und Singles, Studierende und ältere Generationen ihren für den jeweiligen Lebensabschnitt angemessenen Wohnraum. Verschiedene Formen des Zusammenwohnens sind möglich, im Quartier finden sich neben Mietwohnungen in unterschiedlichen Preisklassen auch Eigentumswohnungen sowie gemeinnützige und/oder preisgünstige Wohnungen. Dadurch ist ein diverser Mix von Bewohnerinnen und Bewohnern in unterschiedlichen Altersklassen entstanden, mit dem eine hohe Lebens- und Wohnqualität geschaffen werden konnte.

Die diversen grosszügigen Begegnungsräume im Aussenbereich laden Quartierbewohner/innen zum Aufenthalt ein. Sie weisen verschiedene Qualitäten auf und werden damit unterschiedlichen Nutzungsansprüchen gerecht. Einige dienen der Vernetzung mit dem übergeordneten Strassennetz und bilden Orte für informelles nachbarschaftliches Zusammentreffen. Andere bilden ruhige, grüne Oasen, wo Bewohner/innen auch einige Beete angelegt haben. Für Primarschüler/innen gibt es eine Wiese fürs Ballspiel, welche von den ruhigeren Wohnlagen entfernt angeordnet ist. Kinder und Jugendliche finden in Wohnungsnähe diverse Spielmöglichkeiten. Neben diesen sozialen Treffpunkten bieten diverse private und halbprivate Aussenräume Rückzugsmöglichkeiten.

Das Herz des Quartiers bildet der Bereich um den Bahnhof Kempten mit attraktiver Platzsituation beidseits der Gleise. Die grosszügige Grünraumachse führt direkt ins Riet. Rund um diesen Freiraum ist die Bebauung dicht, es entsteht eine urbane, lebendige Stimmung ohne Einschränkungen eines motorisierten Durchgangsverkehrs. Auch ein mietbarer Gemeinschaftsraum befindet sich an dieser zentralen Passantenlage, er wird für Quartierfeste, aber auch Geburtstagsfeiern genutzt. Entlang der Gleise führt der Fuss- und Radweg durch und mit der Unterführung für den Langsamverkehr wachsen die Stadtteile zusammen.

An den publikumsfrequentierten, gut erschlossenen Lagen direkt beim Bahnhof Kempten und an der Motorenstrasse gibt es verschiedene gewerbliche Betriebe, welche zur Lebendigkeit des Quartiers beitragen und auch Dienstleistungen anbieten, die von Quartierbewohner/innen genutzt werden. Die überhohen Erdgeschosse beim Vorplatz des Bahnhofs und entlang der Motorenstrasse eignen sich sehr für publikumsorientierte Nutzungen, ein Bistro lädt zum Verweilen ein und ermöglicht Begegnungen. Familien schätzen die Erreichbarkeit von Kindergärten und Schulen in Gehdistanz sowie zusätzliche Angebote zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf (z.B. KITAs).

Erstklassig ist die Vernetzung in die umliegenden Stadtteile. Mit dem Velo und zu Fuss sind das Zentrum Oberwetzikon und somit die wichtigsten Einkaufszentren in Kürze zu erreichen, aber auch das Naherholungsgebiet am Pfäffikersee liegt in Gehdistanz. Mit Bahnhof, neuer Bushaltestelle und grosszügigen Velostationen hat sich der Ort zur viel frequentierten Mobilitätsdrehscheibe in Wetzikon entwickelt. Dadurch und aufgrund eines guten Angebots an Carsharing kommt das Gebiet mit weniger unterirdischen und oberirdischen Parkplätzen als üblich aus. Dies wirkt nicht nur preissenkend, sondern hat auch positive Effekte auf das Mikroklima: weniger unterbaute, unversiegelte Flächen erlauben grosszügige Baumpflanzen und eine Versickerung des Regenwassers vor Ort. Bei der Bebauung wurde zudem darauf geachtet, dass Luftströme zirkulieren können. Mit der ökologisch wertvollen, vielfältigen Bepflanzung entlang von Wegen und den Gleisen konnten ökologische Vernetzungskorridore entstehen. Durch die Ausrichtung auf das Fernwärmenetz und dem consequenten Einsatz erneuerbarer Energien leistet das Gebiet zudem einen essentiellen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele.

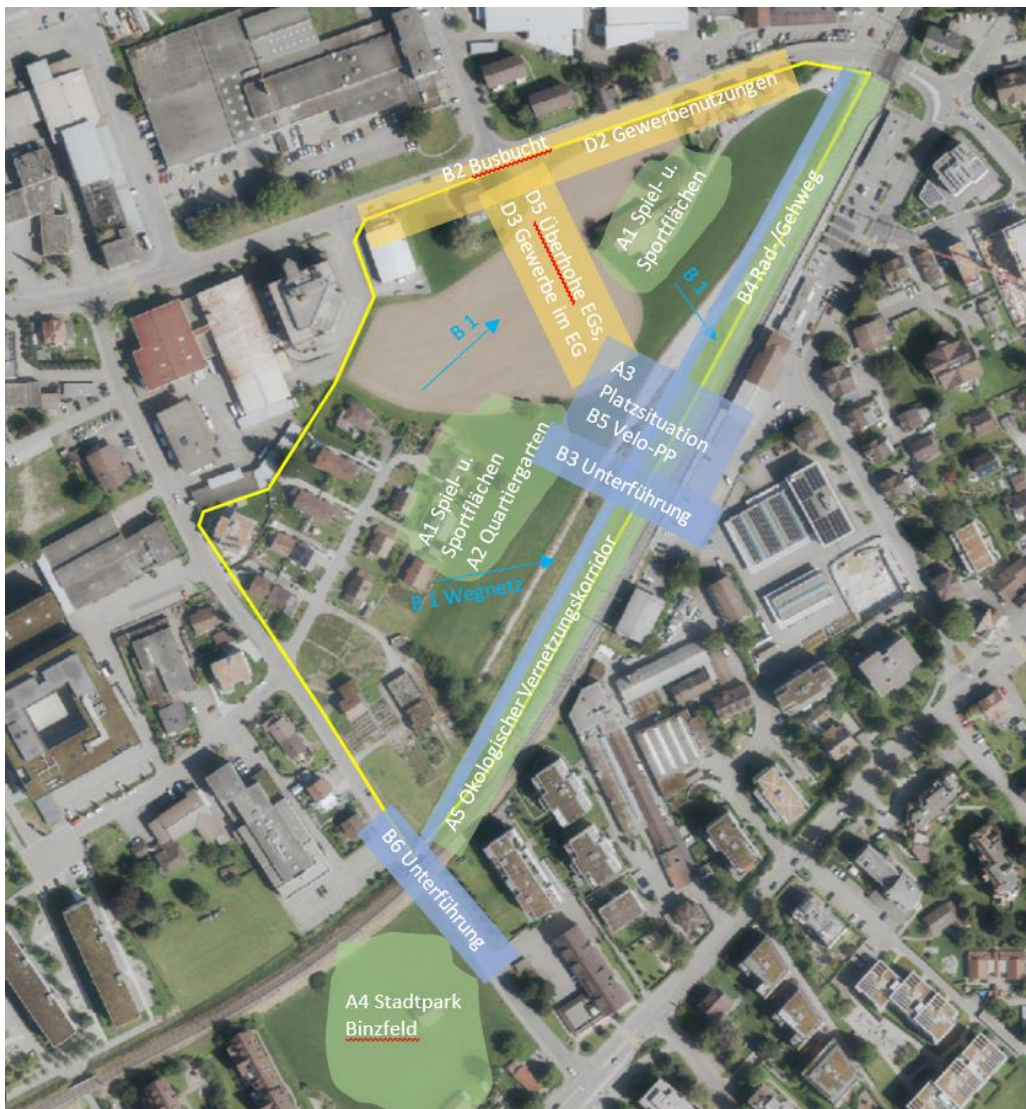


Abb. 1: Ungefähre und exemplarische räumliche Verortung der Empfehlungen Gebietsanalyse (Auswahl aus Themen Freiraum, Erschliessung u. Gebäudekat.)

Erwägungen

Das Leitbild Binzacher (2016) formuliert konkrete Eckpunkte der städtebaulichen Entwicklung des Gebiets. Die Gebietsanalyse ergänzt diese Eckpunkte mit diversen Empfehlungen zu verschiedenen Themengebieten, ohne aber diese auf ein Entwicklungsziel hin zu priorisieren. Das REK (2010) und die BZO (2015) weisen Zielvorstellungen zur Entwicklung des Gebiets Binzacher aus, aber auf einer sehr hohen Flugebene.

Das Zielbild Binzacher ("Das nachhaltige Bahnhofsquartier") konkretisiert die Aussagen von REK, kommunalem Richtplan und BZO ausgehend von den städtebaulichen Eckpunkten des Leitbilds und bietet für die Empfehlungen der Gebietsanalyse einen Rahmen zur Einordnung und Priorisierung der Empfehlungen. Mit dem Zielbild Binzacher wird die Entwicklungsvorstellung der Stadt für das Gebiet fassbar. Das Zielbild bildet zusammen mit dem Leitbild und der Gebietsanalyse eine Einheit und dient der Kommunikation gegenüber den privaten Eigentümerschaften, um so die Interessen der Stadt in die Gebietsentwicklung einzubringen.

Für richtigen Protokollauszug:



Stadtrat Wetzikon

Martina Buri, Stadtschreiberin