EGLIAREAL.CH

Wohnen & Arbeiten

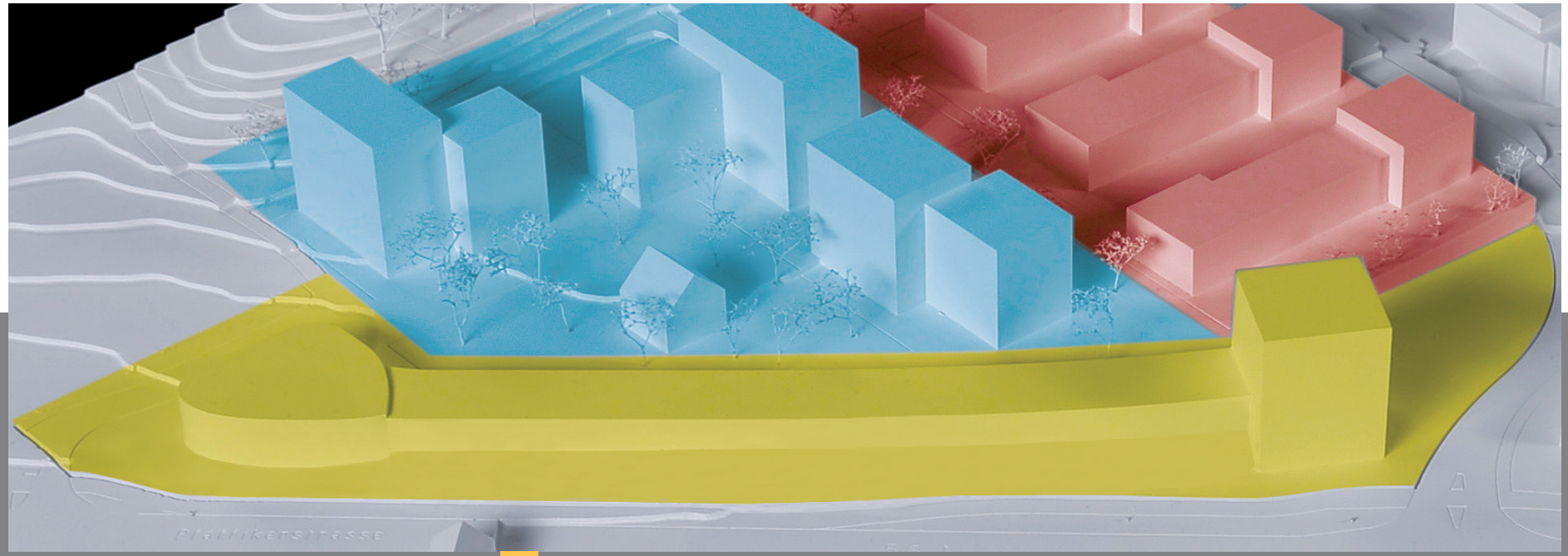
LAKESIDE WETZIKON

EIN STÜCK ZUKUNFT

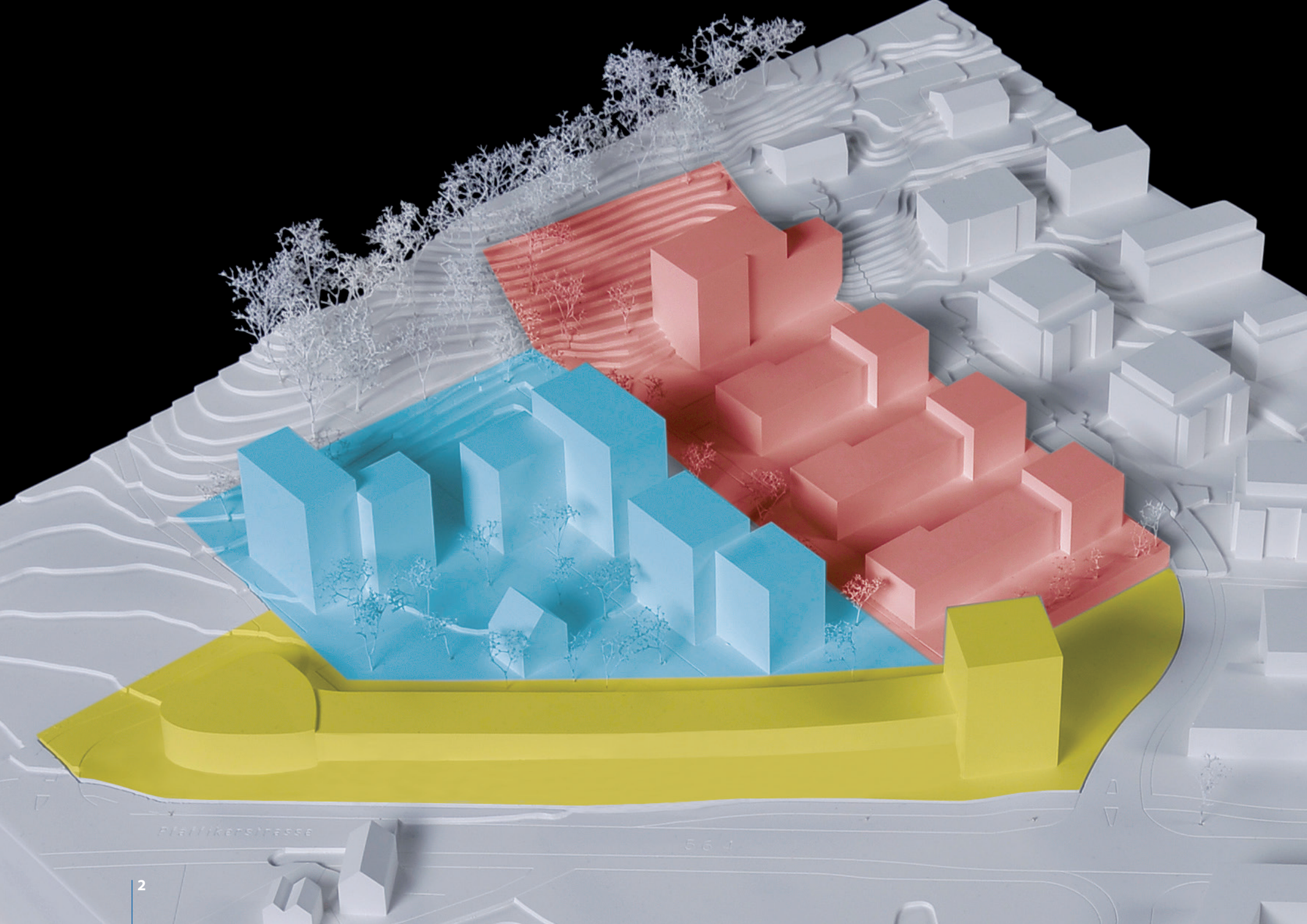
Leitbild / Bebauungskonzept

Diskussionsvorschlag zuhanden Stadt Wetzikon

Grundlage: Synthesebericht Testplanung November 2015



Wetzikon im Januar 2016


Plattikerstrasse

In Kürze

Stand der Arealentwicklung
In einem Testplanverfahren haben die in der Jules Egli AG verbundenen Nachkommen des Gründers und alleinigen Grundeigentümers die Entwicklungsszenarien für die bauliche und nutzungsmässige Entwicklung des Areals abklären lassen.

Dabei wurde der Bezug zur Region, ebenso zur Stadt Wetzikon und natürlich die spezifischen Qualitäten des Ortes untersucht.

Die wichtigsten aus der ursprünglichen Strassenbau-Unternehmung hervorgegangenen Gewerbebetriebe sind nach wie vor auf dem Areal tätig, zusätzlich haben sich im Verlauf der Jahrzehnte unterschiedliche weitere Unternehmungen aus Autogewerbe, dem Gartenbau bis hin zum Fitnesszentrum und Kinderhort dazu gesellt.

Im Rahmen des Testplanverfahrens haben die drei Projektteams aufgezeigt, dass das Areal momentan einerseits stark unternutzt ist, aber auch, dass das Entwicklungspotential klar in einer Ausweitung der Nutzungsvielfalt liegt. Das bedeutet mehr Dienstleistungsnutzungen und vor allem zusätzliche Wohnflächen.

Mit diesem Leitbild/Bebauungskonzept lässt der Verwaltungsrat der Jules Egli AG als Vertretung der Eigentümer die Empfehlungen des Begleitgremiums so umsetzen, dass für die geplante Formulierung von Sonderbauvorschriften bzw. Ausarbeitung eines Gestaltungsplans eine Grundlage entsteht, welche in die strategische Planung der Stadt Wetzikon eingebettet ist.

Rechtsgrundlagen
Eine Erweiterung der Nutzungsvielfalt ist die Basis der Entwicklung. Dazu soll das Areal im kommunalen Richtplan neu als gemischtes Wohn-Arbeitsplatzgebiet definiert werden.

Als Bauzone wird anstelle der Industriezone B neu eine Wohn-Gewerbezone angestrebt. Diese ermöglicht die zusätzlichen, neuen Nutzungen. Die Etappierung der baulichen Massnahmen berücksichtigt diese Rahmenbedingungen. ***Generell könnten alle jetzigen gewerblichen Mieter mit entsprechenden Verlagerungen auf dem Areal bleiben. Davon ausgeschlossen ist nur der sehr flächenintensive Autohandel.***

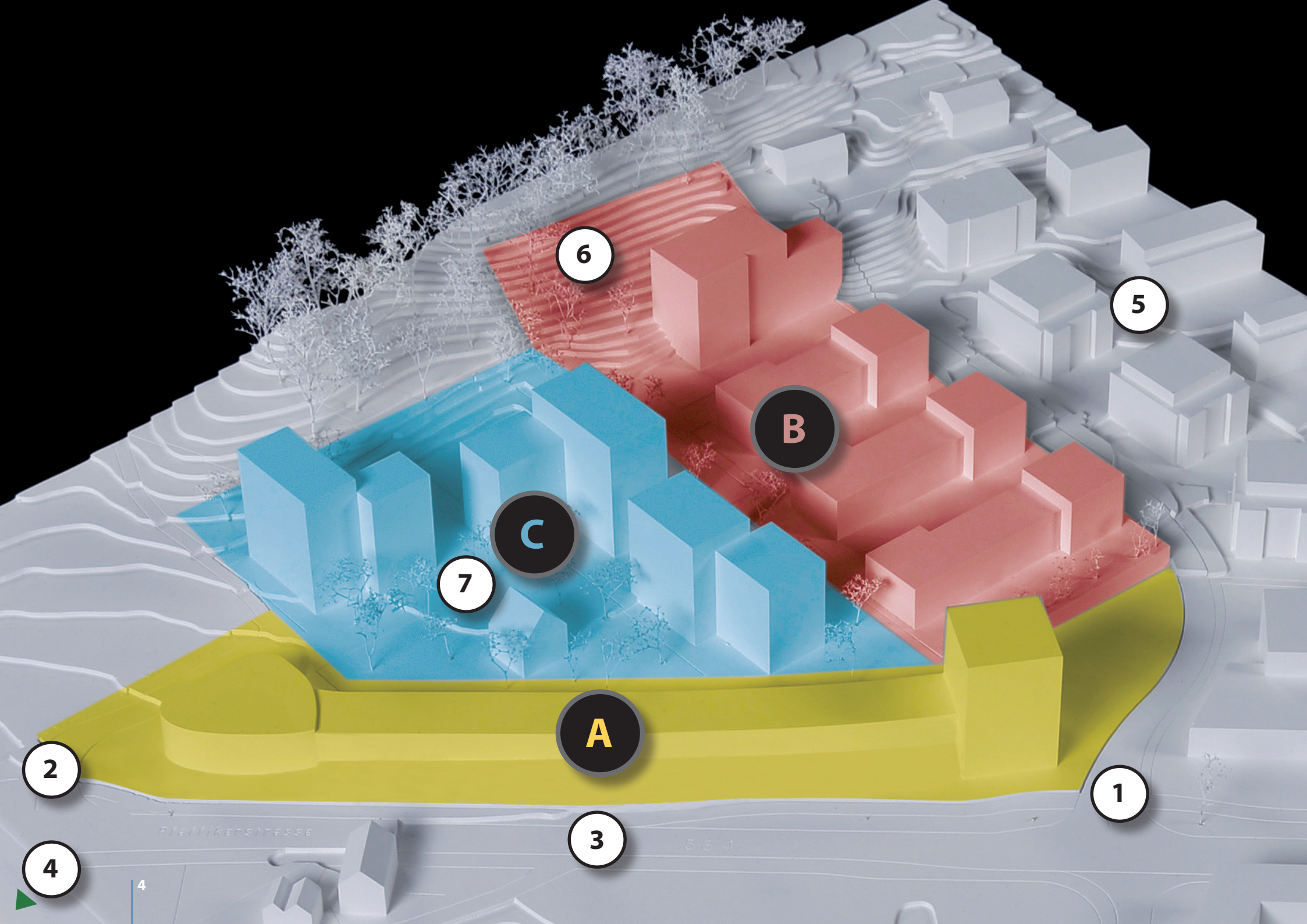
Diese Planung wird weiter differenziert mittels baurechtlichen Instrumenten wie Sonderbauvorschriften und/oder Gestaltungsplan nach PBG (kantonales Planungs- und Baurecht). So werden Grenzwerte für Gestaltung und die bauliche Nutzungsverteilung definiert.

Baumassen-Grenzwerte in den Teilgebieten:

Weiterhin max.:	IB, Baumasse 5.0
Neu min:	WG 3.3, Baumasse 3.85
Areal gesamthaft:	max. Baumasse 4.5
	Arbeit/Gewerbe min. 20 %

Die vorhandenen Betriebe und Nutzungen finden in der so gesicherten Baumasse für Gewerbe weiterhin genügend Raum, die 20 % entsprechen in etwa der aktuellen Dichte.

Das verwendete Bildmaterial aus dem Testplanverfahren hat rein konzeptionellen Charakter.


6
5
B
C
7
A
2
1
3
4
Plattikerstrasse

Gesamtareal: Teilgebiete A / B / C

Es besteht eine grosse Vielfalt an Nutzungen auf dem grossen Areal. Der Zustand und mögliche Nutzungsdauer/ Lebendauer der einzelnen Gebäude ist sehr unterschiedlich. Die bauliche Umsetzung der Arealentwicklung wird darauf differenziert eingehen.

Diese Vorgaben werden die Etappierung der Schritte massgeblich mitbestimmen.

Das Areal soll in einen mehrjährigen fachlich begleiteten baulichen und nutzungsmässigen Transformationsprozess übergeführt werden.

Dabei ist bei jedem Zwischenschritt dafür zu sorgen, dass das Gesamtareal städtebaulich gut gestaltet erscheint, die Nutzungen optimal organisiert funktionieren.

Die Einbettung in die strategische Entwicklungsplanung der Stadt Wetzikon ist eine wichtige Anforderung, die an die Planung gestellt wird. Der dazu erforderliche Dialog mit den zuständigen Behörden und weiteren Vertretern wichtiger Stakeholder war bisher und bleibt auch weiterhin ein grosses Anliegen des Verwaltungsrates und der beratenden Planer.

Die Entwicklungsvorstellungen für die Teilgebiete des Areals sind von den folgenden Standortfaktoren beeinflusst, welche in die Einteilung und Differenzierung einfliessen:

1) Der südliche Anschlussbereich (Portal Süd – bestehend) der Breitistrasse stellt den Eingang ins Areal vom Zentrum her kommend, dar und liegt ausserdem am Anschlussbereich der geplanten Weststrasse.

2) Der nördliche Anschlussbereich (Portal Nord – bestehend) bedeutet der Anfang des Siedlungsgebietes und Stadteingang zu Wetzikon, somit wichtig für die Stadt.

3) Die Pfäffikerstrasse ist vielbefahren und verursacht Lärm; sie stellt aber auch eine öffentliche, äussere Seite des Areals dar.

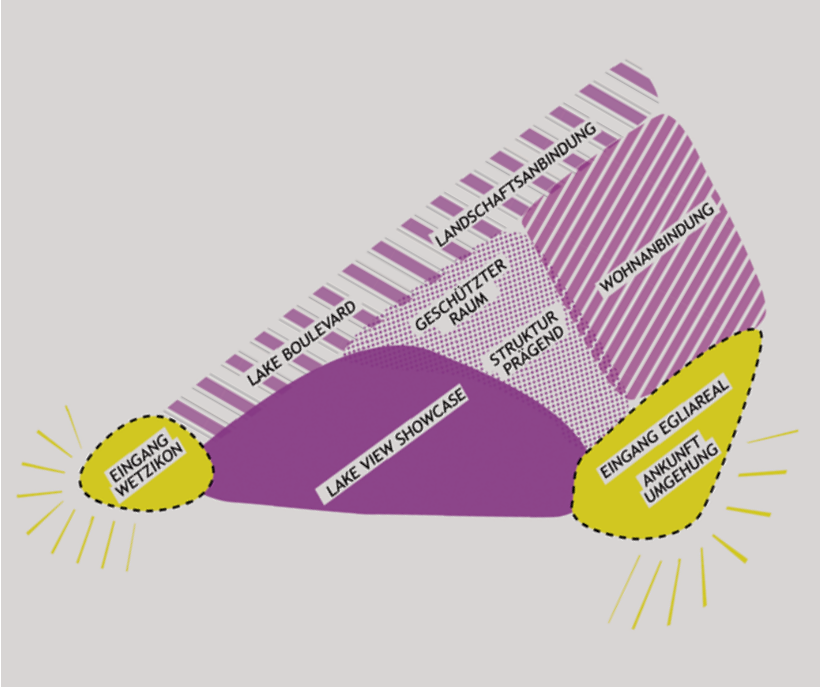
4) Das Schutzgebiet Pfäffikersee mit Ried und See ergibt schöne Sichtbezüge, Offenheit und Weite, die im Areal spürbar bleiben soll.

5) Die bestehenden Bauten östlich der Breitistrasse geben einen strukturellen Massstab. Reine Wohnnutzung prägt diesen Bereich.

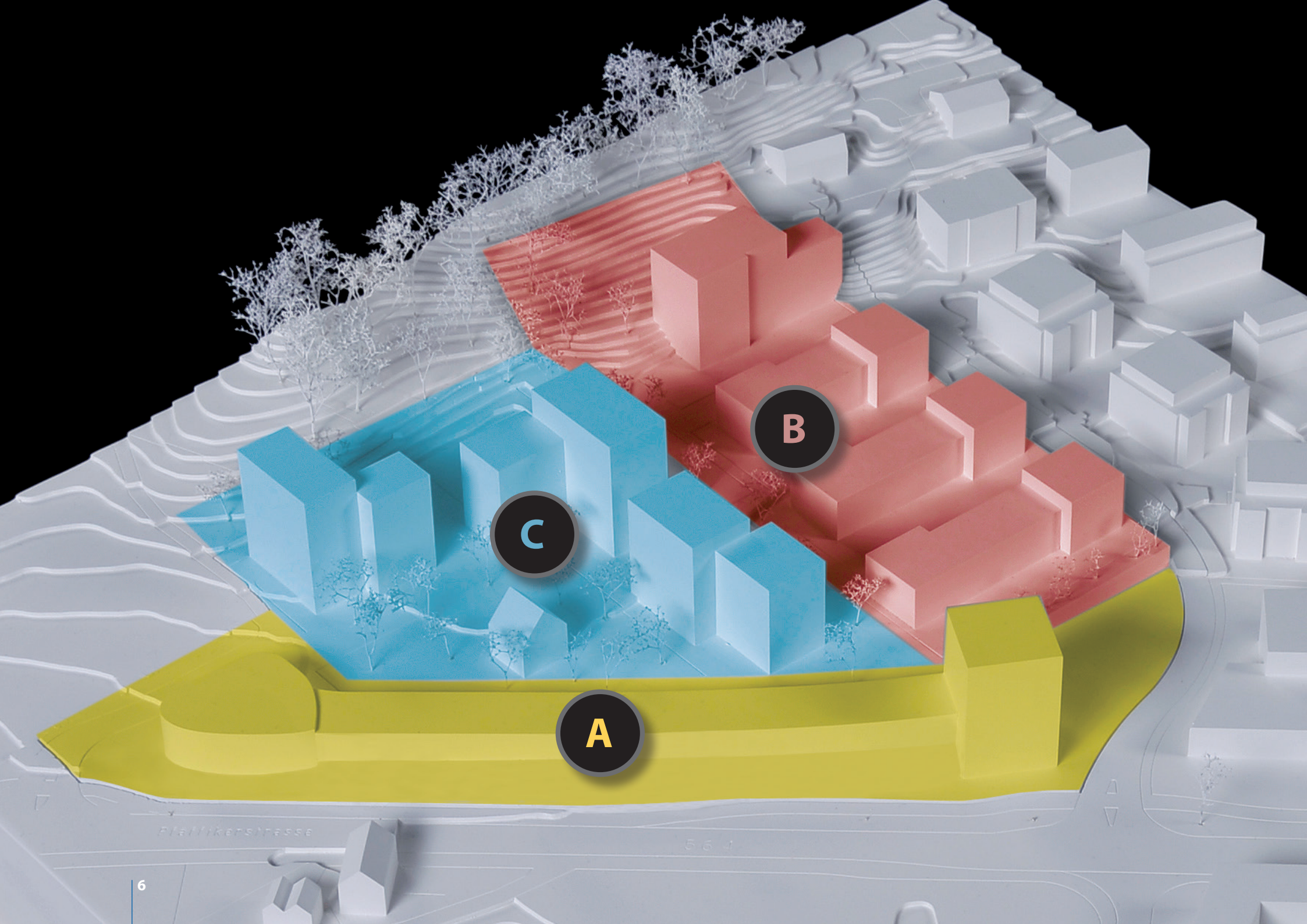
6) Gegen Nordosten steigt das Gelände stark an, ein breiter Streifen des Hanges liegt im Waldabstandsgebiet.

7) Der innere Bereich um das Wohnhaus der Gründerfamilie ist geprägt von der grössten Vielfalt von spezifischen und gemeinschaftlichen Nutzungen.

Die reichen Erkenntnisse aus dem Testplanverfahren runden die Grundlagen zur Gliederung des Areals in Teilgebiete ab.



Das verwendete Bildmaterial aus dem Testplanverfahren hat rein konzeptionellen Charakter.


B
C
A
Plattikerstrasse

Charakteristik der Teilgebiete

Teilgebiet A:

Auf der Ebene der Pfäffikerstrasse ist der Verkehrslärm bestimmend, die obere Ebene profitiert aber von der Aussicht ins angrenzende Naturschutzgebiet Pfäffikersee.

Die der Pfäffikerstrasse zugewandten Bauten und Nutzungen geben mit den weiterhin überwiegend gewerblichen Nutzungen dem Areal ein Gesicht, die angesiedelten Unternehmen sind nach aussen präsent.

Der Bereich Breitistrasse Nord signalisiert den Beginn des Siedlungsgebietes der Stadt Wetzikon, den Ortseingang.

Der Bereich Breitistrasse Süd ist der Eingang zum Areal von der Stadtseite. Die Einmündung der geplanten Weststrasse wird dem Ort ein zusätzliches Gewicht geben.

Damit sind die Endbereiche des Teilgebietes besondere Merkpunkte im Siedlungsgefüge, die dort möglichen Bauten haben Aussenwirkung für das Areal wie auch für Wetzikon.

Teilgebiet B:

Bestimmend ist die bezüglich Strassenlärm beruhigte Lage oberhalb des Geländesprungs zum Areal-Eingangsplatz.

Die bestehende Bebauung östlich der Breitistrasse (Schornäglen) bildet den Ansatz für die Weiterführung in etwa gleichem Massstab mit neuen Wohnbauten auf dem Areal.

Nach Nordosten steigt das Gelände zum Waldrand hin stark an und ist als grüner Freiraum bestimmend für die Gestaltung der neuen Aussenbereiche.

Es ist ein Bereich, der stark mit der angrenzenden Wohnzone vernetzt werden soll.

Teilgebiet C:

In diesem Teilgebiet befinden sich die bestehenden Bauten mit dem besten baulichen Zustand, gut ausgebauten Nutzungen und daher dem längsten zeitlichen Nutzungshorizont.

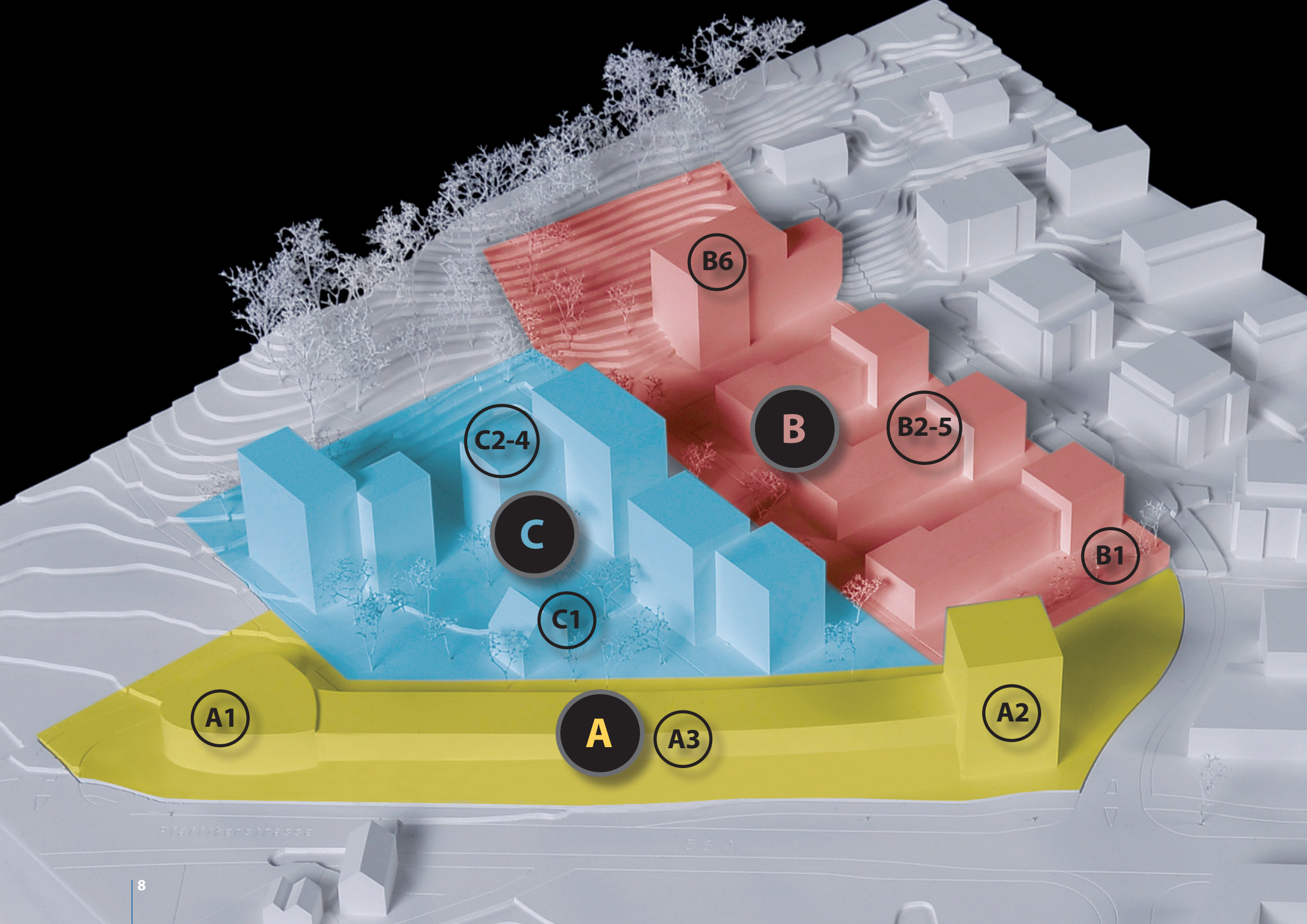
Ausserdem steht hier das Wohnhaus der Gründerfamilie Egli mit grosszügig bemessenem Freiraum.

Der bestehende unbebaute Bereich soll weiterhin zum Teil als siedlungsinterner Freiraum für angelagerte gemeinschaftliche und öffentliche Nutzungen dienen.

Die Ruhe ist dank Schutz vor Strassenlärm hoch, die Aussicht in die Alpen, ins Naturschutzgebiet Ried und bis zum Pfäffikersee sind besondere Qualitäten.

Durch eine geplante Kombination des Waldabstandsbereiches mit den internen Freiräumen erfolgt eine starke Vernetzung der Aussenräume, ohne private Nutzungen.

Das verwendete Bildmaterial aus dem Testplanverfahren hat rein konzeptionellen Charakter.


B6
B
B2-5
C2-4
C
C1
B1
A1
A
A3
A2
Plattikerstrasse

Bebauungskonzepte / Nutzungen

Teilgebiet A:

Bebauung
Der Strassenraum wird von einem zeilenartigen Baukörper A1 – A3 gestaltet, der in der Länge gegliedert und in der Höhe gestaffelt werden kann. Die Vorzone dient als arealinterne Erschliessung. Auf dem Gewerbesockel A3 sind zweiseitig orientierte Geschosse möglich, die vom Schall abschirmen.

Die Enden überragen den Längsbaukörper deutlich. A1 betont somit diesen Stadteingang zu Wetzikon, mit A2 wird der Arealzugang/die Weststrasse städtebaulich betont.

Das Erdgeschoss A1 wird für schwere gewerbliche Nutzung vorgesehen (dazu gehört auch die Nutzung des Lagerplatzes vis a vis zum See).

Nutzungen
Das Gewerbe-Sockelgeschoss A1/A3 wird für reine gewerblich – industrielle Nutzung oder Verkauf geplant.

In den oberen Geschossen sind dank zweiseitiger Orientierung auch Wohnnutzungen möglich, welche von der Aussicht und maximalen Besonnung profitieren.

Die akzentuierten Abschlüsse des Gebäuderiegels A1/A2 sind prädestiniert für besondere Nutzungen mit Besucherpotential, wie Hotels oder Fitness, Ausbildung, Gastronomie, Kultur.

Teilgebiet B:

Bebauung
Unterhalb den Gärten der südlichsten Bauten sind zum Platz hin geöffnete Gewerberäume B1 möglich, die den Höhenversatz akzentuieren und den Areal-Eingangsplatz abschliessen.

Generell sind analog den Gebäuden östlich der Breitistrasse Baukörper B2 – B5 von grossem Volumen möglich. Der Gestaltung und Gliederung der Volumen ist grosse Beachtung zu schenken. Es sind Mischformen von zeilenartigen Bauten und hofbildenden Strukturen vorzusehen. Der Aussenraum zwischen den Wohnbauten wird durch kleine Volumen/besondere Gebäude gegliedert.

In Hanglage zum Wald ist ein höheres Volumen B6 möglich, welches die Bebauung zum Hang und Waldabstand hin abschliesst.

Nutzungen
Die oberirdischen Bauten sind in diesem Teilgebiet als reine Wohnbauten möglich, damit die ruhige Lage und Anbindung an die bestehende Bebauungsstruktur (Schornäglen) maximal ausgenützt werden kann. In untergeordnetem Mass ist nicht störendes Gewerbe möglich.

Die Wohnungen werden vorwiegend für Mehrpersonenhaushalte wie Familien geplant, die auch den direkt am Gebäude angrenzenden Vorgartenbereich nutzen können. Die vorgesehenen Nebenbauten dienen für private und gemeinschaftliche Nutzungen.

Teilgebiet C:

Bebauung
Grössere, hohe Baukörper entlang dem Waldabstand und am Übergang zum Teilgebiet B bieten beste Sichtbezüge zu Alpen, Naturschutzgebiet und Pfäffikersee.

Der innere Freiraum wird durch die hohen Bauten C2 – C4 zweiseitig eingefasst.

Das Riegelhaus C1 oder später ein Ersatzbau stehen als Solitärbau im/am internen Freiraum.

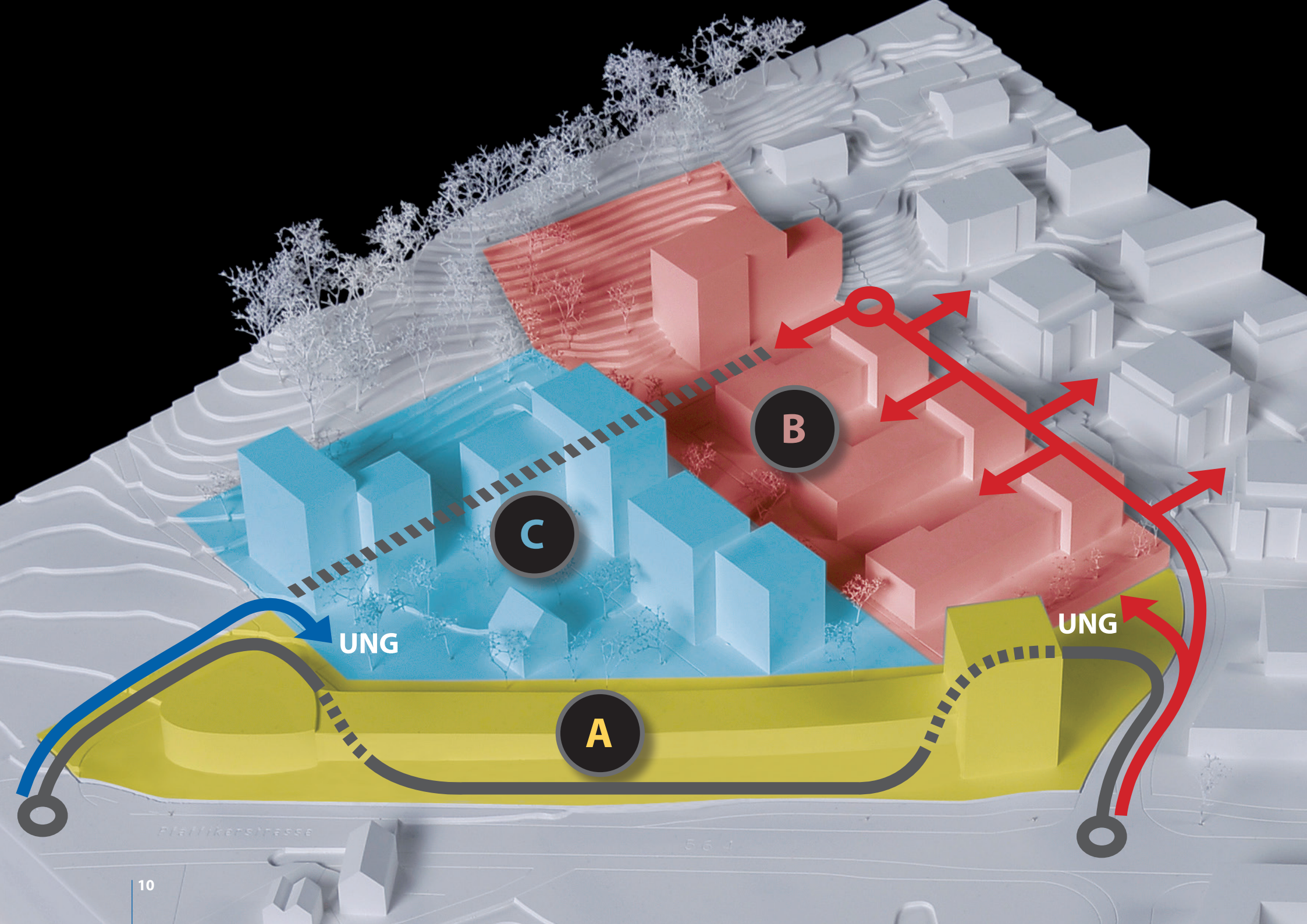
Die städtebauliche Raumbildung ist für jede Etappe unter Einbezug der unter Umständen weiter bestehenden Bauten besonders zu beachten.

Nutzungen
Der Anteil an Arbeitsplatzflächen ist mindestens so festzulegen, dass öffentliche/gewerbliche Nutzungen in den unteren Geschossen der an den Freiraum angrenzenden Bauten ermöglicht werden. Diese bedienen auch die Bedürfnisse, die aus der Nutzung des gemeinsamen Freiraums möglich werden, wie Freizeitaktivitäten, Fitness, Gastronomie, Therapie.

Grundsätzlich sind die Nutzflächen in diesem Teilgebiet für Wohnen ideal. Auch ohne Privatnutzung profitieren die Wohneinheiten von der parkartigen Umgebung.

Im Solitärbau am Freiraum sollen gemeinschaftliche und kulturelle Nutzungen vorgesehen werden, die der gesamten Siedlung dienen.

Das verwendete Bildmaterial aus dem Testplanverfahren hat rein konzeptionellen Charakter.


B
C
A
UNG
UNG
Plattikerstrasse

Verkehr / Erschliessung

Teilgebiet A:

Die Haupterschliessung erfolgt über eine Verkehrsfläche direkt an der Strassengrenze. Diese soll auch für LKW - Belieferung dimensioniert sein. Die Verkehrsführung erfolgt entweder im Einbahnverkehr oder mit lokalen Wendemöglichkeiten auch für LKW.

Eine begrenzte Zahl an oberirdischen Besucherparkplätzen zum Gewerbe ist zu integrieren

Teilgebiet B:

Die Breitistrasse welche auch die bestehenden Wohnbauten (Schornäglen) erschliesst, dient weiterhin als Zufahrt für Besucher, Anlieferung, Ver- und Entsorgung sowie Rettungsdienste.

Im Sinne einer Verkehrsberuhigung kann die Strasse auch als Sackgasse umgestaltet werden. Ein Bestand der Verbindung ist im Zusammenhang mit Teilgebiet C zu planen.

Die Abstellplätze für die Bewohner werden unterirdisch erstellt, die Einfahrtsrampe wird im Bereich des Areal-Eingangsplatzes vorgesehen und entlastet das Wohngebiet damit enorm.

Eine begrenzte Zahl an oberirdischen Besucherparkplätzen ist für die Wohnbauten entlang der Breitistrasse zu erhalten/sicherzustellen.

Teilgebiet C:

Das Teilgebiet ist über den nördlichen Ast der Breitistrasse erschlossen (Portal Nord). Der motorisierte Verkehr wird an der Grenze zu Teilgebiet A in eine UN Garage geleitet, das Gebiet damit vom Lärm entlastet.

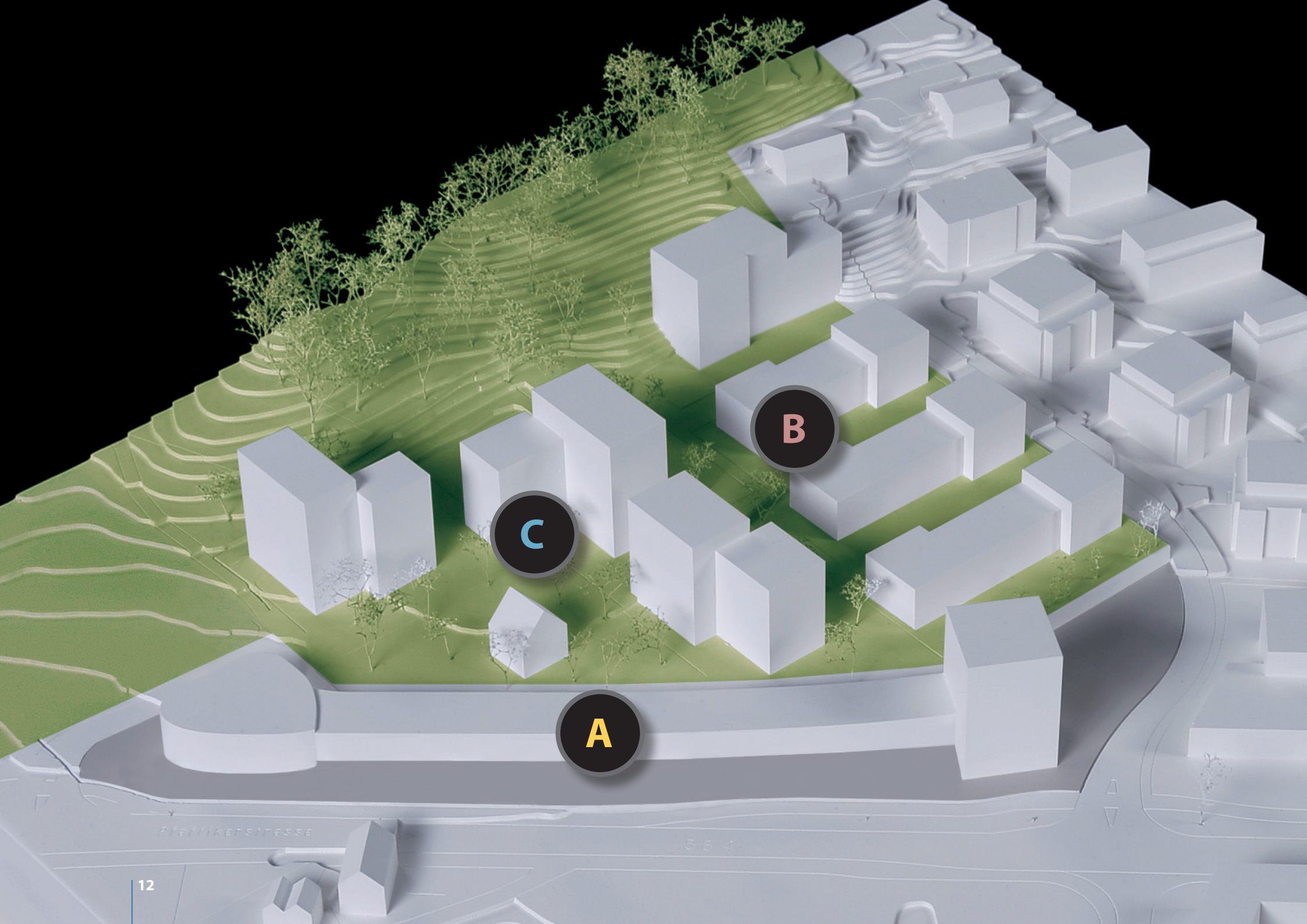
Die Verbindung zum östlichen Ast der Breitistrasse ist nicht zwingend zu erhalten. Eine eventuelle Absenkung im Teilgebiet C ist möglich und eröffnet damit trotzdem die Option zur Erhaltung der Durchgängigkeit für Belieferung, als Notzufahrt und evtl für den öffentlichen Verkehr.

Eine begrenzte Zahl an oberirdischen Besucherparkplätzen zum Gewerbe, Wohnen und gemeinschaftlichen Nutzungen ist zu integrieren.

Für Fussgänger und Fahrräder soll der Freiraum und das gesamte Teilgebiet durchgängig sein.

Anbindung ÖV
Zur Überprüfung einer besseren öffentlichen Arealerschliessung wurde die VZO während der Testplanung miteinbezogen. Mit einem Gelenkbus der VZO ist am 12.11. 2014 ein Testversuch durchgeführt worden. Dabei wurden alle in Frage kommenden Fahrbeziehungen erfolgreich getestet (Details siehe Synthesebericht vom November 2015).

Das verwendete Bildmaterial aus dem Testplanverfahren hat rein konzeptionellen Charakter.


B
C
A
Plattikerstrasse

Freiraum / Wege / Natur

Teilgebiet A:

Zwischen langem Baukörper und Strasse entsteht ein halböffentlicher Freiraum. Dieser ist durch Bepflanzung und Querungen für Fussgänger besonders ansprechend zu gestalten.

An den Enden der strassenbegleitenden Zone, bei den Anschlüssen an die Pfäffikerstrasse werden in Zusammenwirkung mit den Kopfbauten des Riegels Plätze ausgebildet.

Teilgebiet B:

Die Aussenräume werden weitgehend den Erdgeschossen zugeordnet. Die Bewohner der unteren Geschosse nutzen diese als private und halbprivate Gärten und Vorzonen oder Eingangsbereiche.

Zwischen den Bauten sind lediglich Wege und Verbindungen für Fussgänger und Fahrradverkehr vorzusehen.

Die Breitistrasse kann als Sackgasse, oder Wohnstrasse ausgebildet auch für die angrenzenden Wohnbauten als gemeinschaftlicher Aussenraum dienen.

Die Breitistrasse Süd wird so zur verbindenden Erschliessungsachse für die beidseits angrenzenden Bauten.

Natur
Die Entwicklung und Gestaltung der Freiräume sind bezüglich Schnittstellen, Belägen und Bepflanzung besonders zu begleiten.

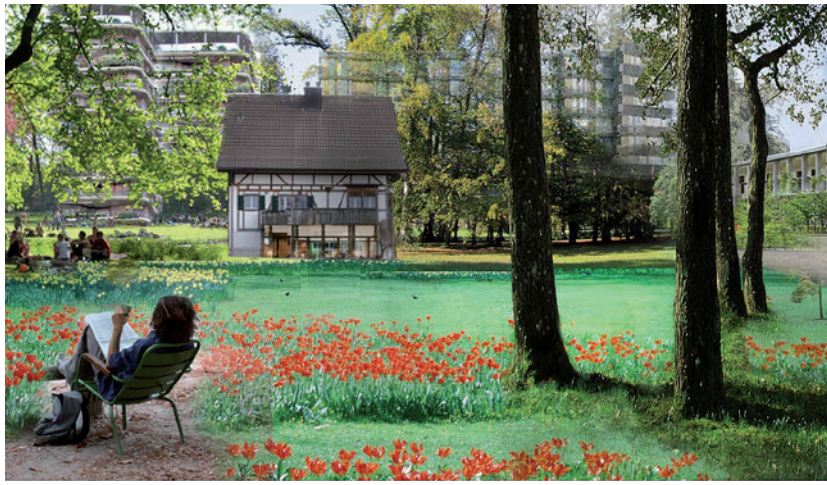
Die Möglichkeit der Regelung über das ganze Areal ist eine besondere Gelegenheit, dieses Thema konzeptionell anzupacken.

Teilgebiet C:

Um den Solitärbau C1 (Riegelhaus Gründerfamilie) entsteht ein Freiraum als gemeinschaftlicher Park, der den angrenzenden Nutzungen in den unteren Geschossen der Bauten C2 – C4 als Aussenbereich und Vorzone dient.

Da die Bauten C2 – C4 keine direkten Aussenbereiche erhalten, stehen Sie in einem parkartigen Gelände, im Gegensatz zu den Bauten in Teilbereich B, welche private Gärten bieten sollen.

Die tragende Idee ist diejenige eines Parkgeländes mit darin platzierten Bauten, keine privaten Nutzungen im Erdgeschoss.



Das verwendete Bildmaterial aus dem Testplanverfahren hat rein konzeptionellen Charakter.

Redaktion:
Fachexperten/Begleitgremium Testplanung

Layout/Realisation:
Florian Egli eyes&ears, 8623 Wetzikon

Jules Egli AG Immobilien
Breitistrasse 25
8623 Wetzikon-Kempten
www.julesegliag.ch
www.lakeside-wetzikon.ch