Stadt Wetzikon.

Neubau-Projekt auf dem ehemaligen Ryffel-Areal.

Übersicht[1]

1. Rahmenbedingungen
2. Chronologie
3. Öffentliche Interessen
4. Planungs- und baurechtliches Verfahren
5. Kritikpunkte
6. Fazit und Empfehlungen
7. Quellen
8. Anhänge

Fazit und Empfehlungen

Das Vorgehen von Exekutive und Verwaltung verletzt das geltende Planungsrecht und schliesst Öffentlichkeit und Parlament von einer Mitwirkung aus und kommt einer Verweigerung des rechtlichen Gehörs gleich.

Das Projekt berücksichtigt verschiedene öffentliche Interessen von erheblicher Bedeutung nicht.

Der Stadtrat ist wegen des Vorgehens über eine Aufsichtsbeschwerde zu rügen und das Verfahren sollte politisch gestoppt werden, damit ein gesetzeskonformes Verfahren durchgeführt werden kann.

---

[1] *Aus systematischen Gründen ergeben sich inhaltliche Wiederholungen in unterschiedlichen Kapiteln.*

1. Anlass und Rahmenbedingungen

Auf dem Grundstück Kat.-Nr. 9079 in Oberwetzikon sollen bestehende Gebäude abgerissen, das ehemalige Lehenhaus unterhalb des Schlosses umgenutzt und zwei neue Wohnhäuser mit insgesamt 30 Wohnungen für eine Bausumme von rund CHF 27 Millionen errichtet werden. Die Gestaltungsplanpflicht gemäss Zonenplan wurde mit Entscheid des Bauausschusses[2] vom 10.05.2023 aufgehoben. Das Baugesuch wurde am 15. November 2024 publiziert und lag noch bis zum 05.12.2024 öffentlich auf. Das Projekt unterläuft die Gestaltungsplanpflicht und berücksichtigt wichtige öffentliche Interessen nicht. Mehrere Privatpersonen und Insitutionen haben den baurechtlichen Entscheid angefordert. Mehrere davon sind rekursberechtigt.

In Oberwetzikon befinden sich einige der in Wetzikon seltenen Gebäude-Ensembles von historischer und städtebaulicher Bedeutung. Die Reformierte Kirche mit der Gebäudereihe vom Vollenweiderhaus über das Alte Pfarrhaus bis zur Liegenschaft Usterstrasse 10, der „Löwen-Komplex“ und das Wetziker Schloss mit dem Salzhäuschen und dem Lehenhof[3] von 1690. In den vergangenen 30 Jahren wurden bereits einige Sichtachsen auf diese, das Stadtbild prägende Gebäude verbaut.

Vor allem aus diesem Grund sowie wegen der möglichen Revitalisierung des Schlossbaches hat das Parlament 2014 im Zonenplan für das Areal der ehemaligen Ryffel AG eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt (s. gültigen Zonenplan).

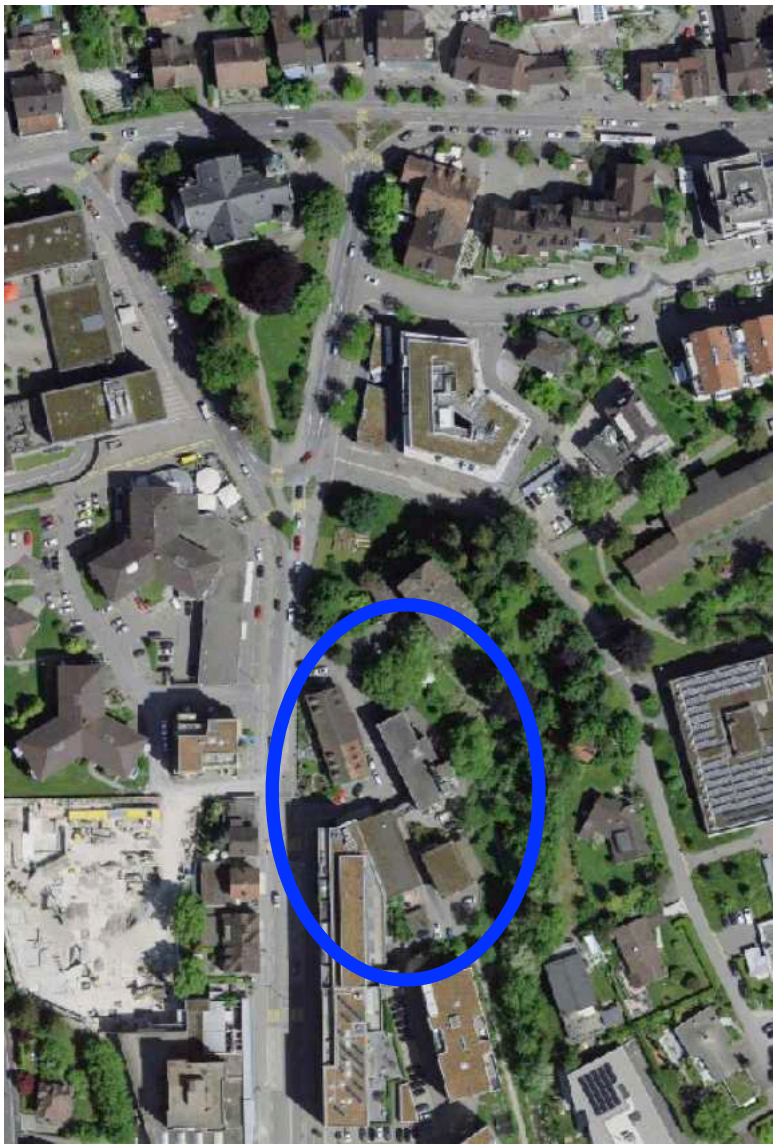


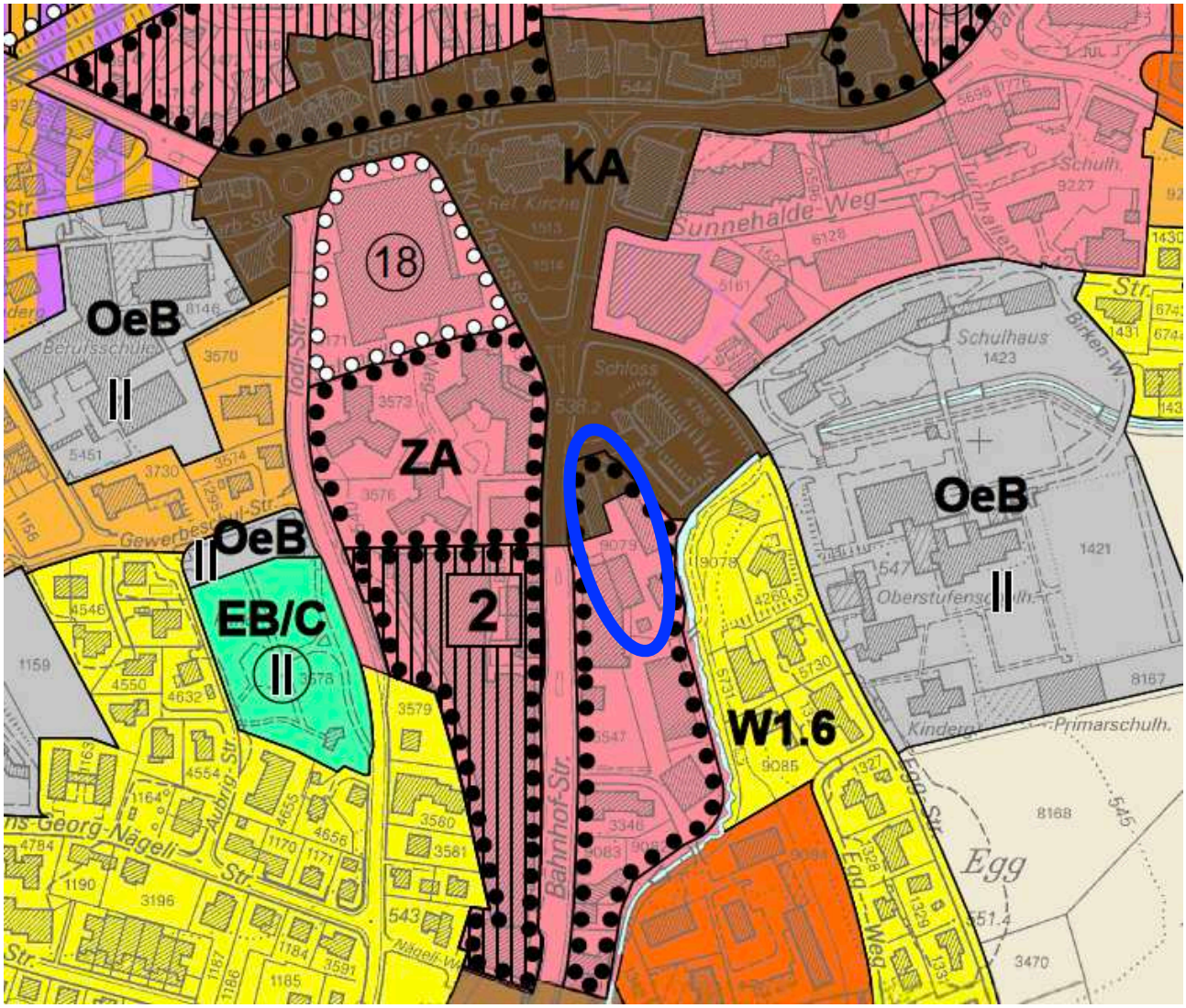
Abb.1: Ausschnitte aus dem aktuellsten Luftbild (GIS Kt.ZH); das Areal ist mit dem blauen Oval bezeichnet

[2] *Der Bauausschuss ist ein stadträtlicher Ausschuss mit Entscheidungsbefugnis für baurechtliche Entscheide.*

[3] *Obwohl das Schloss mit Nebengebäuden einerseits und der ehemalige Lehenhof andererseits heute auf zwei verschiedenen Grundstücken stehen, gehören sie historisch gesehen zusammen und sind als Ensemble zu behandeln.*

Das Grundstück der Stadtbauentwicklungs AG (3346 m²) liegt gemäss Zonenplan zum grösseren Teil in der Zone ZA (ca. 2410 m²) und zum kleineren in der Kernzone KA (ca. 940 m²), zudem im Perimeter eines gestaltungsplanpflichtigen Bereichs. Letzteres wurde bei der BZO-Revision 2014 vom Parlament so festgelegt.

Abb.2: Ausschnitt aus dem gültigen Zonenplan. Das betreffende Areal innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist blau umrandet.



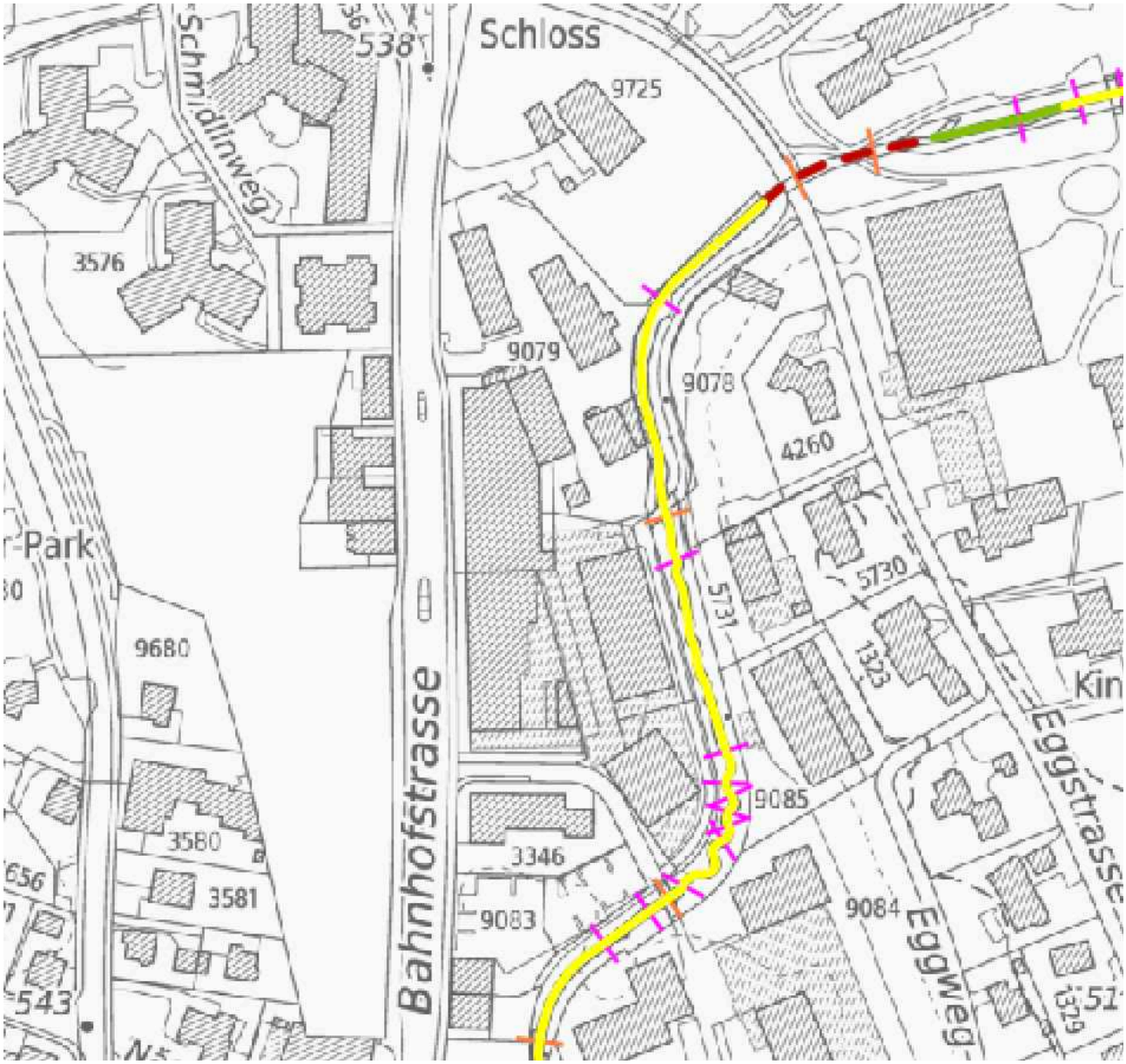
Das Grundstück grenzt auf einer Länge von knapp 60 Metern an das kommunale Fliessgewässer „Schlossbach“, für das noch kein Gewässerraum gemäss Art. 41a Abs. 2 GSchV festgelegt wurde. Diese Pflicht obliegt im Kanton Zürich den Gemeinden. Der Gewässerabschnitt ist gewässerökomorphologisch mit „*stark beeinträchtigt*“ bewertet und bedarf einer Renaturierung. Besonders das rechte Ufer ist stark verbaut und die Gebäude stehen extrem nahe am Gewässer. Es gelten bis zur Festlegung die allgemeinen Übergangsbestimmungen des Gewässerschutzgesetzes. Das bedeutet einen Gewässerabstand von etwa 10,5 m Breite, der heute teilweise massiv unterschritten ist und es mit dem Projekt auch so bliebe.

Auf einer Länge von 73 Metern grenzt das Grundstück an die Liegenschaft mit dem Schloss Wetzikon (KGS Kat. B). Der früher zum Schloss gehörige Lehenhof (Bahnhofstrasse 132) ist denkmalpflegerisch als zusammenhängend mit dem Schloss und seinen anderen Nebengebäuden zu be-

handeln. Er ist als kommunales Denkmalobjekt Nr. K 345 inventarisiert und liegt im Nahbereich der Reformierten Kirche Oberwetzikon mit der dazugehörigen kleinen Parkanlage (KGS Kat. A)[4].

Zu beachten sind auch die topograpfischen Verhältnisse: Sowohl das Schloss als auch die Reformierte Kirche liegen in erhöhter Lage, sind deshalb empfindlich in Bezug auf eine hohe Bebauung im Umfeld. Hier wurde städtebaulich in den letzten Jahren starkt gesündigt, wie die Bauten „Polygon“ (Bahnhofstrasse 140) und Egolf-Block (Bahnhofstrasse 126) deutlich demonstrieren. Der Schlosshügel ist deshalb aus den Sektoren Nordost bis West und Südwest bis Ost nicht mehr spürbar.

Abb. 3: Ausschnitt aus der Karte „Gewässerökomorphologie“ (GIS Kt.ZH); gelb bedeutet „stark verbaut“



[4] *Das Schweizer Kulturgüterschutzinventar KGS listet Objekte von regionaler und nationaler Bedeutung auf. Die Kategorie A bezeichnet Objekte von nationaler, B diejenigen von regionaler Bedeutung. In Wetzikon sind 2 Objekte in der Kategorie A und 9 Objekte in der Kategorie B enthalten.*

2. Chronologie

um 1000	Eine „Burg Wetzikon“ wird auf dem heutigen Schlosshügel vermutet.
ab 1235	Erste Burgherren sind namentlich nachweisbar.
1493	Erste bildliche Darstellung des noch burgähnlichen Schlosses.
1690	Der Lehenhof im heutigen Habitus wird als Nachfolgebau eines früheren vom damaligen Schlossherrn Hans Meiss gebaut.
1848	Der Sattler Samuel Ryffel übernimmt das Gebäude des Lehenhofs und die Familie Ryffel betreibt darin bis ins Jahr 2022 eine Gerberei, bzw. einen Fellhandel. Damit wurde für den Lehenhof ein eigenes Grundstück begründet. Diese Abparzellierung führt denn auch zu einer getrennten Betrachtung von Schloss und Lehenhof. Historisch gesehen gehört der Lehenhof aber nach wie vor zum Schloss-Ensemble.
1966	An der Bahnhofstrasse südlich des Lehenhauses wird in städtebaulich rücksichtloser Weise ein Warenhaus gebaut (Bahnhofstr. 126/128).
1971	Hinter dem Lehenhaus wird in städtebaulich rücksichtloser Weise ein Gewerbehaus gebaut (Bahnhofstr. 132.1).
1997	Das Büro ARIAS erstellt ein Gutachten zum Schloss und Umgebung.
2002	Zum Lehenhof wird ein denkmalpflegerisches Gutachten erstellt (BF ?).
2015	In der BZO[5] wird eine Gestaltungsplanpflicht für das Grundstück festgelegt. Dasselbe gilt nun auch für einige andere Gebiete.
2022	Die Stadtbauentwicklungs AG erwirbt das Grundstück und beginnt mit der Planung.
2023	Der Stadtrat bekundet die Absicht, die Gestaltungsplanpflicht durch einen städtebaulichen Wettbewerb zu ersetzen. Dagegen gibt es ersten Widerstand (z.B. Brief der SP Wetzikn vom 28.04.2023), ohne Ergebnis. Von Stadtrat Lenz und der Verwaltung gibt es beschwichtigende Absichtserklärungen und Versicherungen in dem Sinne, dass auch mit dem nun gewählten Verfahren alle, auch die öffentlichen Interessen angemessen berücksichtigt würden. Der Bauausschuss beschliesst am 10.05.2023 die Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht. Dieses Vorgehen ist bisher in Wetzikon beispiellos.
2023	Schulte & Kögler, Zürich, erstellen im Auftrag der Stadtverwaltung ein denkmalpflegerisches Gutachten für das Lehenhaus (23.10.2023).
2024	Am 23.09.2024 schliesst die Verwaltung mit der Grundeigentümerschaft einen verwaltungsrechtlichen Schutzvertrag für das Lehenhaus ab. Mit Stadtratsbeschluss vom 30.10.2024 wird das Lehenhaus mit diesem Vertrag unter Schutz gestellt. Die Firma planb reicht für die Stadtbauentwicklungs AG ein Baugesuch für den Abriss von zwei Gebäuden, die Umnutzung des Lehenhofs und die Errichtung von zwei grossen neuen Wohngebäuden ein. Die Unterlagen, die vom 15.11. bis zum 05.12.2024 öffentlich aufliegen, geht hervor, dass das Projekt zahlreiche

[5] *Die Bau- und Zonenordnung einer Gemeinde wird mit BZO abgekürzt. Damit sind die Bauordnung als Text und der Zonenplan als Planwerk gemeint.*

öffentliche Interessen nicht berücksichtigt und eine zukunftsfähige Entwicklung des Quartiers behindert.

Mehrere Privatpersonen und Institutionen fordern innert dieser Frist den baurechtlichen Entscheid an.

Mit Brief vom 02.12.2024 fordert die SP Wetzikon den Stadtrat auf, das Baubewilligungsverfahren zu sistieren und ein Gestaltungsplanverfahren einzuleiten und stellt andernfalls eine Aufsichtsbeschwerde in Aussicht. Mit einer gleichlautenden Fraktionserklärung doppelt die SP/AW-Fraktion in der Parlamentssitzung vom 09.12.2024 nach und will im Parlament an der Sitzung vom 09.01.2025 eine Interpellation deponieren.

3. Öffentliche Interessen

Auf dem Areal und im nahen Umfeld liegen konzentriert eine ganze Reihe von öffentlichen Interessen mit den Interessen der Grundeigentümer nach einer möglichst schnellen Bauentwicklung und einer hohen Bodenrendite im Streit. Um diese Konfliktfelder unter Mitwirkung von Parlament und Öffentlichkeit sachlich zu bearbeiten, hat das Parlament für das Gebiet eine Gestaltungsplanpflicht mit erhöhten Anforderungen an die gestalterische Qualität (Architektur und Städtebau) und betreffend Berücksichtigung der öffentlichen Interessen festgelegt. In den einzelnen Abschnitten sind diese spezifischen öffentlichen Interessen jeweils am Ende kursiv eingefügt.

Ortsgeschichte

Wie die Gutachten zu den bereits erwähnten historischen Objekten zeigen, ist das Umfeld von Reformierter Kirche und Schloss einer der ganz wenigen, noch vorhandenen Orte, an denen Ortsgeschichte abgelesen werden kann. Das betrifft nicht nur die allgemeine Geschichte, sondern spezifisch die Politikgeschichte, die Wirtschafts- und Sozialgeschichte. Dazu ergänzt das REK von 2010 auch die Bedeutung des öffentlichen Raumes, der dringend einer Öffnung und Neustrukturierung bedarf. Es wird im Umfeld des Schlosses vor einer weiteren Verbauung gewarnt. Mit dem Bauvorhaben würden die historischen Gebäude zusätzlich bedrängt.

> *Die integrale Erhaltung und Restaurierung des historischen Schloss-Ensembles und die Freihaltung der noch vorhandenen Sichtachsen sowie die Erhaltung und Verbesserung der Verbindung zum Umfeld der reformierten Kirche (Objekt von nationaler Bedeutung) ist von grossem öffentlichen Interesse.*

Baulicher Denkmalschutz

Zu den schützenswerte Gebäuden und Anlagen auf dem Grundstück geben das Inventarblatt vom 03.06.2002 und das aktuelle Gutachten vom 23.10.2023 Auskunft. Letzteres ist nicht abschliessend, da in einigen Räumen wegen der Materiallagerung verschiedene Strukturen, Öffnungen und Wände nicht besichtigt werden konnten. Beide Gutachten kommen ungeachtet dessen zum Schluss, dass es sich beim ehemaligen Lehenhof um ein „*erstrangiges Objekt für die Wetziker Ortsgeschichte und Wirtschaftsgeschichte*“ handle und betonen den Zusammenhang mit der Schlossanlage.

Zur Wertung ist zu beachten, dass das Wetziker Siedlungsgebiet vergleichsweise arm an historischen Bauten und Anlagen ist. Das hier betroffene Areal ist deshalb besonders wertvoll.

> *Es besteht ein grosses öffentliches Interesse an diesem bisher vernachlässigten Baudenkmal. Eine Umnutzung ist deshalb nicht grundsätzlich ausgeschlossen, aber der Schutz sollte sowohl für das Äussere und die Bausubstanz insgesamt, als auch für die innere Struktur und die zu restaurierende Umgebung, bzw. die integrierende Behandlung mit dem Schloss-Umfeld gelten.*

Städtebauliche Interessen

Die Siedlungsstruktur von Wetzikon weist, anders als die meisten Ortschaften, keinen zentralen historischen Kern auf. Es sind mit Kempten, Oberwetzikon und Unterwetzikon Ansätze von Stadtteilzentren vorhanden. Diese müssen aber, wie alle Analysen zeigen, entwickelt werden. Es fehlen insbesondere die städtebauliche Freistellung historischer Ensembles, architektonisch herausragende Bauten und öffentliche Plätze. Von den noch vorhandenen Sichtachsen auf das Schloss-

Ensemble würden drei wichtige vollständig zugebaut (vgl. Anhang). Der Perimeter des Gestaltungsplans umfasst 13'500 m2, davon stellt das Grundstück 9079 nur gerade einen Viertel dar, die anderen Grundstücke gehören anderen Eigentümern.

Die Öffentlichkeit hat ein grosses Interesse an der Sichtbarkeit des historischen Ensembles, insbesondere des Schlosshügels inklusive Lehenhaus. Die städtebaulich fahrlässige Bebauung im Umfeld des Lehenhauses (Gebäude Bahnhofstrasse 126, 128, 132.1) aus vergangenen Jahrzehnten muss planerisch korrigiert werden. Die heutigen Strassenräume müssen umstrukturiert und vermehrt sozialen Bedürfnissen dienen. Neue Bauten und Anlagen müssen sich diesem Anspruch unterordnen, ebenso müssen die Sichtachsen von der oberen Bahnhofstrasse und von der Usterstrasse (Kirchgasse) erhalten bleiben.

Grünflächen und Bäume

In den letzten 50 Jahren ist an Luftbilder deutlich ablesbar, dass im Bereich Oberwetzikon wichtige Grünflächen verkleinert (Kirchenpark, Schlosspark) oder ganz verschwunden sind (Vorgärten entlang Bahnhofstrasse und Usterstrasse). Zahlreiche alte und grosse Bäume wurden gefällt und nicht adäquat ersetzt. Dadurch wurden die verbliebenen Grünflächen voneinander isoliert und der stadtklimatisch wichtige Baumbestand wurde erheblich vermindert. Die wenigen neuen Grünflächen sind grösstenteils unterbaut und damit nicht baumfähig. Das behördenverbindliche „Grünraumkonzept 2022“ will eine Trendumkehr dieser Entwicklung. Das Bauvorhaben gefährdet den grossen Nussbaum (Inventarobjekt 5.25e), sieht keine Pflanzung eines Grossbaums vor und der heute noch im Strassenraum wirksame Vorgarten des Lehenhauses wird optisch privatisiert.

Neunutzungen im Umfeld müssen zu mehr Grünflächen und zur Pflanzung zusätzlicher Grossbäume führen. Bestehende dürfen nicht gefährdet werden.

Stadtklima

Die verdichtete Bebauung und die rasch ansteigende Klimaerwärmung führen zum Phänomen der gesundheitsgefährdenden „Hitzeinsel“. Unbegrünte Fassaden, nicht oder nur extensiv begrünte Dachflächen sowie die Unterbauung von Grünflächen und Bodenversiegelung dürfen nur noch im Ausnahmefall bewilligt werden. Das Bauvorhaben sieht nur eine Extensivbegrünung der Dachflächen vor und weist einen Versiegelungsanteil der nicht bebauten Fläche von 62 % auf. Damit würde das Vorhaben eine zusätzlichen Beitrag zur Hitzeinsel Stadt Wetzikon leisten.

Bauprojekte dürfen sich nicht negativ auf das Stadtklima auswirken.

Gewässerschutz

Der Schlossbach (ehemaliger Ettenhauserbach oder Lendenbach) wurde in den letzten 500 Jahren mehrfach verlegt, eingedolt, wieder geöffnet und stark verbaut. Vor zehn Jahren erfolgte auf einem kleinen Abschnitt im Südosten des Grundstücks eine zaghafte Revitalisierung. Die viel zu nah am Gewässer stehenden Gebäude Bahnhofstrasse 118 und 120 zeigen allerdings den über viele Jahrzehnte dauernden, fahrlässigen Umgang mit diesem öffentlichen Interesse durch Exekutive und Verwaltung auf. Das Gewässer gilt heute nach kantonalen Kriterien als „stark verbaut“, also naturfern (vgl. Abb.3). Die Bestimmungen des Gewässerschutzgesetzes wurden mehrfach umgangen, insbesondere sind für den Schlossbach von der Eggstrasse bis nach Walfershausen noch keine Abstände für den Gewässerraum als übergeordnete Rahmenbedingungen für die bauliche Entwicklung festgelegt. Damit diktieren die Projekte im Widerspruch zum Gewässerschutz-

gesetz diese Abstände und die künftigen Revitalisierungspotentiale. Gemäss Gewässerschutzgesetz gelten bis zur noch ausstehenden ordentlichen Festsetzung die Übergangsbestimmungen. Dies ergeben einen Abstand von mindestens 10,50 -11,00 m und liegen also deutlich über den 5,00 m des Projekts. Leider toleriert das AWEL diese Praxis. Das Bauvorhaben verfestigt den heutigen, unbefriedigenden Zustand des Gewässers. Mit dem rechtsseitigen Fussweg wird der heute geringe ökologische Wert zusätzlich beeinträchtigt.

> *Die Gemeinde muss den Gewässerraum als Rahmenbedingung für die bauliche Entwicklung festlegen, nicht umgekehrt. Neubauten müssen eine positiven Beitrag zur „Blauen Infrastruktur" im urbanen Raum leisten.*

Verkehrserschliessung

Das Gebiet Oberwetzikon ist verkehrsmässig ausserordentlich gut erschlossen: Beide Bahnhöfe sind fussläufig in zehn- bis fünfzehn Minuten erreichbar, mit dem Velo in jeweils fünf Minuten. Die meisten Buslinien verkehren auf der Bahnhofstrasse, die Bushaltestellen „Schloss" und „Oberwetzikon" liegen zwei Gehminuten entfernt und alles für den täglichen Bedarf liegt sozusagen direkt vor der Haustüre. Aus diesem Grunde ist die geplante Anzahl an Autoparkplätzen mit 1 PP pro Wohnung viel zu hoch und sollte insgesamt nicht mehr als 8-10 PP betragen. Mit dieser Ausrichtung auf die motorisierte Mobilität werden zuviele Verkehrsflächen beansprucht und die Umwelt zu stark belastet.

> *Die Verkehrserschliessung muss in diesem zentralen Areal auf den Langsamverkehr ausgerichtet werden.*

Ersatzbauten

Das Gebäude Bahnhofstrasse 132 ist noch für mindestens 40 weitere Jahre im gebrauchsfähigen Zustand. Aus Gründen des Ressourcenschutzes und des Energiesparens stellt ein Ersatz eine unverhältnismässig grosse Umweltbelastung dar. Auch dieses Problem kann im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens nicht behandelt werden.

> *Mit einem Gestaltungsplan könnte über eine Etappierung die unnötige Vernichtung von Ressourcen und die Erhöhung des Energieverbrauchs verhindert werden.*

Mitwirkung

Grössere Bauvorhaben und solche an sensiblen Bereichen müssen gemäss Raumplanungsgesetz unter Mitwirkung der politischen Gremien und des Parlaments entwickelt werden. Das im Zonenplan festgelegte Gestaltungsplanverfahren sollte dies gewährleisten. Zu beachten ist auch der Verfahrensunterschied in zeitlicher Hinsicht: Während ein Bauprojekt einen Zeithorizont von 1-3 Jahren hat[6], weist ein Gestaltungsplan einen solchen von 30-40 Jahren auf. Damit müssen im Baugenehmigungsverfahren nur gerade die aktuellen baurechtlichen Belange beachtet werden, im Gestaltungsplanverfahren hingegen kommen auch langfristige Planungsüberlegungen hinsichtlich der öffentlichen Interessen ins Spiel (z.B. Gewässerabstände, Etappierungen). Der Stadtrat in seiner Figuration als Bauausschuss hat die Festlegung des Gestaltungsplanverfahrens mit fragwür-

---

[6] *Im vorliegenden Fall hat die Grundeigentümerin das Grundstück im Jahr 2022 gekauft, wird es bis 2026 baulich entwickeln und die Produkte verkaufen. Für die Gesellschaft ist diese gebaute Umwelt dann noch 40 Jahre lang zu ertragen.*

diger Begründung ausgehebelt. Die Projektanten haben die Wettbewerbsarbeiten nicht öffentlich gemacht, zudem geht das Projekt punkto Ausnützung mit 7 Geschossen deutlich über das Siegerprojekt des Wettbewerbs hinaus.

Der Gestaltungsplanpflicht muss gefolgt werden, da sonst auch wichtige und langfristige öffentliche Interessen übergangen würden.

Preisgünstige Wohnungen

Solche sind nicht vorgesehen, könnten aber im Rahmen eines Gestaltungsplans festgelegt werden.

Für den Wetziker Wohnungsmarkt sind preisgünstige Wohnungen immer wichtiger.

4. Planungs- und baurechtliches Verfahren

Für das Gebiet ist eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz PBG erfüllt dieses Instrument zwei wichtige Funktionen: Erstens ist damit eine erhöhte Anforderung der allgemeinen Planungs- und Gestaltungsgrundsätze von § 238 PBG verbunden und zweitens müssen die Gestaltungsplanentwürfe öffentlich aufgelegt werden, um der Öffentlichkeit in den Gebieten mit wichtigen und/oder grossen öffentlichen Interessen eine Mitwirkung zu ermöglichen.

In der BZO Wetzikon ist in Art. 3 geregelt:

Art. 3 Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht

1. Für die im Plan gekennzeichneten Bereiche ist ein Gestaltungsplan aufzustellen.
2. Die Pflicht kann durch private Gestaltungspläne erfüllt werden.
3. Bauten, Anlagen und deren Umgebung sind in den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht so zu gestalten, dass eine gute städtebauliche und architektonische Gesamtwirkung erzielt wird. Dies gilt auch für die Gestaltung des öffentlich zugänglichen Raumes, von Plätzen, Pärken und anderen Freiräumen.

Dazu gibt es eine Ausnahmeregel in Art. 4:

2. Die Gestaltungsplanpflicht entfällt, wenn zur Lösung der angestrebten Ziele ein Projektwettbewerb oder ein Projektstudienauftrag durchgeführt wurde und die massgebenden Inhalte mit einer Arealüberbauung gemäss Art. 69ff PBG sowie Art. 32 und 33 BZO gesichert werden.

Gemäss Art. 32 Absatz 2 erfordert eine Arealüberbauung in der Zentrumszone A eine Mindestgrundstücksfläche von 6’000 m². Da die genannten Kriterien mit einem „und“ verbunden sind, müssen sie kumulativ erfüllt sein. Mit einer Grundstücksgrösse von 3’346 m² und einem Anteil Kernzone[7] von 990 m², effektiv also nur 2’356 m², liegt das Projektgrundstück weit unterhalb der Mindestgrösse. Die Ausnahmeregel kann nicht greifen. Der im Entscheid des Bauauschusses als Begründung angeführte Hinweis auf § 323 PBG behandelt nur Vorentscheide innerhalb des Baurechts, nicht aber des Planungsrechts. Hier geht es nicht um baurechtliche Angelegenheiten, sondern um die Aufhebung eines Planungsinstruments. Der zur Begründung ebenfalls aufgerufene § 71 PBG findet auf diesen Fall auch keine Anwendung, weil die gestalterischen Qualität eines Einzelprojekts die planungsrechtlichen Anforderungen eines Gestaltungsplans mit einem ganz anderen Realisierungshorizont schon grundsätzlich nicht erfüllt werden kann.

Mit dem gewählten Verfahren verletzt die Exekutive damit die gesetzlichen Vorgaben und schliesst sowohl Parlament als auch die Öffentlichkeit von der mit einem Gestaltungsplan verbundenen Mitwirkung aus.[8]

An dieser Stelle soll noch darauf hingewiesen werden, dass in Wetzikon bisher alle gestaltungsplanpflichtigen Gebiete auch gezwungen wurden, ein solches Verfahren durchzuführen. Teilweise ging das, wie z.B. auch in Unterwetzikon und in Kempten, mit erheblichen Belastungen der Grundeigentümer und mit massiven zeitlichen Verzögerungen der baulichen Entwicklungen einher. Vergleichsweise erscheint das im vorliegenden Fall gewählte Vorgehen deshalb auch als willkürlich und ungerecht gegenüber anderen in gleicher Lage. Es steht zudem zu befürchten, dass dies als Praxis einreissen könnte. Damit könnte das Instrument des Gestaltungsplans auf kommunaler Ebene nicht mehr durchgesetzt werden und das Parlament würde eine Kompetenz einbüssen.

---

[7] *In Kernzonen sind keine Arealüberbauungen zulässig.*

[8] *Die von Stadtrat Lenz mit eMail vom 03.06.2023 vorgebrachte Begründung einer Ausnahmekompetenz der Exekutive auf Grund § 220 PBG geht fehl, weil sich diese nur auf baurechtliche, nicht aber auf planungsrechtliche Befugnisse bezieht.*

5. Kritikpunkte

a. Das von der Exekutive gewählte Verfahren mit der faktischen Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht verletzt die gesetzlichen Vorschriften und stellt gegenüber dem Parlament eine Kompetenzüberschreitung dar.

b. Das von der Exekutive gewählte Verfahren schliesst Öffentlichkeit und Parlament von einer Mitwirkung aus. Das kommt einer Verweigerung des rechtlichen Gehörs gleich.

c. Wegen des gewählten Verfahrens muss vermutet werden, dass mehrere wichtige öffentliche Interessen nicht angemessen berücksichtigt werden und dass einzelnen sogar zuwidergehandelt würde. Die städteplanerische Steuerungswirkung des Gestaltungsplans kann sich gar nicht entfalten.

d. Der gesetzliche Gewässerabstand wird nicht vor der Projektierung als Rahmenbedingung festgelegt, sondern das Projekt bestimmt diesen Abstand. Eine wirksame Festlegung von Gewässerabstandslinien auf der Richtplanebene würde damit für die nächsten 30 Jahre verunmöglicht. Das ist eine gesetzeswidrige Umkehrung der Planungshierarchie.

e. Wesentliche und für Wetzikon rare Objekte von historischer und kultureller Bedeutung würden in ihrer Wirkung räumlich eingeschränkt. Das Denkmalobjekt „ehemaliger Lehenhof“ ist möglicherweise in Teilen gefährdet, das gesamte „Ensemble Schloss“ würde deutlich beeinträchtigt. Der verwaltungsrechtliche Vertrag vom 23.09.2024, bzw. der Stadtratsbeschluss vom 30.10.2024 („Schutzvertrag“), wird der Bedeutung des Objekts nicht gerecht.

f. Städtebaulich wichtige Sichtachsen würden durch die projektierten Bauten verstellt.

g. Das Grundstück würde unnötig stark versiegelt, es sind keine Pflanzstellen für Grossbäume vorgesehen, es sind keine Dach-Retentionsräume für Regenwasser und auch keine intensive Dachbegrünung vorgesehen und der heute das Strassenbild belebende Vorgartenbereich des Lehenhauses würde optisch privatisiert und das Schutzobjekt beeinträchtigt. Ein Grossteil der Grünflächen ist mit der Tiefgarage unterbaut. Damit würde auch das Stadtklima negativ beeinflusst.

h. Der Schlossbach bliebe in seinem unbefriedigenden Zustand („stark verbaut“) und sein ökologischer Wert würde durch einen rechtsseitig angelegten Weg noch weiter vermindert.

i. Es sind keine preisgünstigen Wohnungen geplant.

j. Die Verkehrserschliessung widerspricht den Anforderungen an eine klimagerechte Stadtentwicklung. Der öffentliche Weg dem Bach entlang könnte gar nicht realisiert werden, da dafür auf dem Nachbargrundstück kein Wegrecht besteht.

k. Das Projekt vernichtete volkswirtschaftliche Werte und führte zu einem erhöhten Energieverbrauch.

6. Fazit und Empfehlungen

Das Vorgehen von Exekutive und Verwaltung verletzt das geltende Planungsrecht und schliesst Öffentlichkeit und Parlament von einer Mitwirkung aus und kommt einer Verweigerung des rechtlichen Gehörs gleich.

Mit dem Entscheid vom 10.05.2023 hat der Stadtrat, bzw. der stadträtliche Bauausschuss, sich unrechtmässig die Kompetenz des Parlaments bezüglich Nutzungsplanung angeeignet und der zuständige Ressortchef hat unrichtige Angaben zur Qualität des Prozesses gemacht.

Das Projekt berücksichtigt verschiedene öffentliche Interessen von erheblicher Bedeutung nicht.

Der Stadtrat ist wegen des Vorgehens über eine Aufsichtsbeschwerde zu rügen und das Verfahren sollte politisch gestoppt werden, damit ein gesetzeskonformes Verfahren durchgeführt werden kann.

7. Spezifische Quellen

ARIAS, Winterthur: Denkmalpflegerisches Gutachten zum Schloss-Ensemble inkl. Lehenhof, 1997

Bundesamt für Bevölkerungsschutz BABS: Schweizerisches Kulturgüterschutzinventar, 2021

Der Zürcher Oberländer: Ausgabe vom 04.10.2024

Kanton Zürich: Geographisches Informationssystem (GIS)

Schulte & Kögler, Denkmalpflege und Architektur, Zürich: Gutachten Lehenhaus, 23.101.2023

SP Wetzikon: Brief an Stadtverwaltung Wetzikon vom 28.04.2023

Stadt Wetzikon: Inventar der schützenswerte Denkmalobjekte, Objektblatt K 345, 2002

Stadt Wetzikon: Räumliches Entwicklungskonzept REK, 2010

Stadt Wetzikon: Inventar der schützenswerte Natur- und Landschaftsobjekte, 2014

Stadt Wetzikon: Bau- und Zonenordnung, 2015; Kernzonenplan 1

Stadt Wetzikon: Grünraumkonzept, 2022

Stadt Wetzikon, GL-Verantwortlicher Thomas Gerber: eMail vom 17.04.2023

Stadt Wetzikon: Schutzvertrag für das Lehenhaus vom 30.10.2024

Stadt Wetzikon: Baugesuchsunterlagen vom 15.11.2024

Stadtrat Stefan Lenz: eMail vom 03.06.2023

8. Anhänge

Ein neues Kapitel in der langjährigen Ryffel-Areal-Geschichte

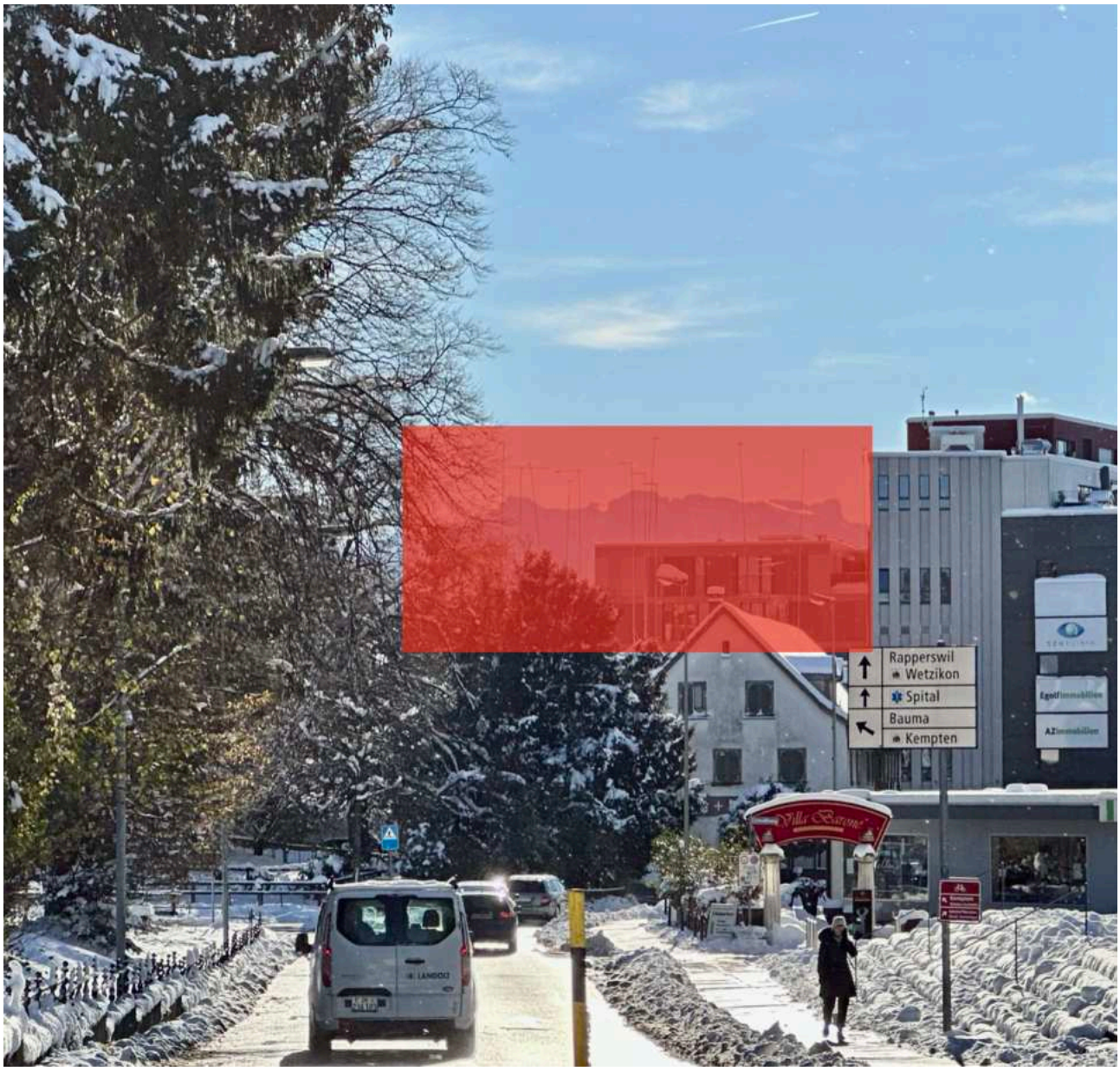
Wetzikon Läuft alles wie geplant, sollen im Wetziker Zentrum bis 2027 insgesamt 30 neue Eigentumswohnungen sowie Gewerbe-, Dienstleistungs- und Büroräume entstehen.

Überbauung im Stadtzentrum

Wetzikon Auf dem historischen Ryffel-Areal an der Bahnhofstrasse im Zentrum von Wetzikon soll neuer Wohn-, Arbeits- und Begegnungsraum entstehen. Läuft alles wie geplant, sollen auf der 5250 Quadratmeter grossen Parzelle in Oberwetzikon bis 2027 rund 30 neue Eigentumswohnungen sowie Gewerbe-, Dienstleistungs- und Büroräume entstehen. Das Grossprojekt steht nun in den Startlöchern. *(alk)* **Seite 2**

So soll es in ein paar Jahren auf dem Ryffel-Areal in Wetzikon ausschauen. Visualisierung: PD (Doro Dietz)

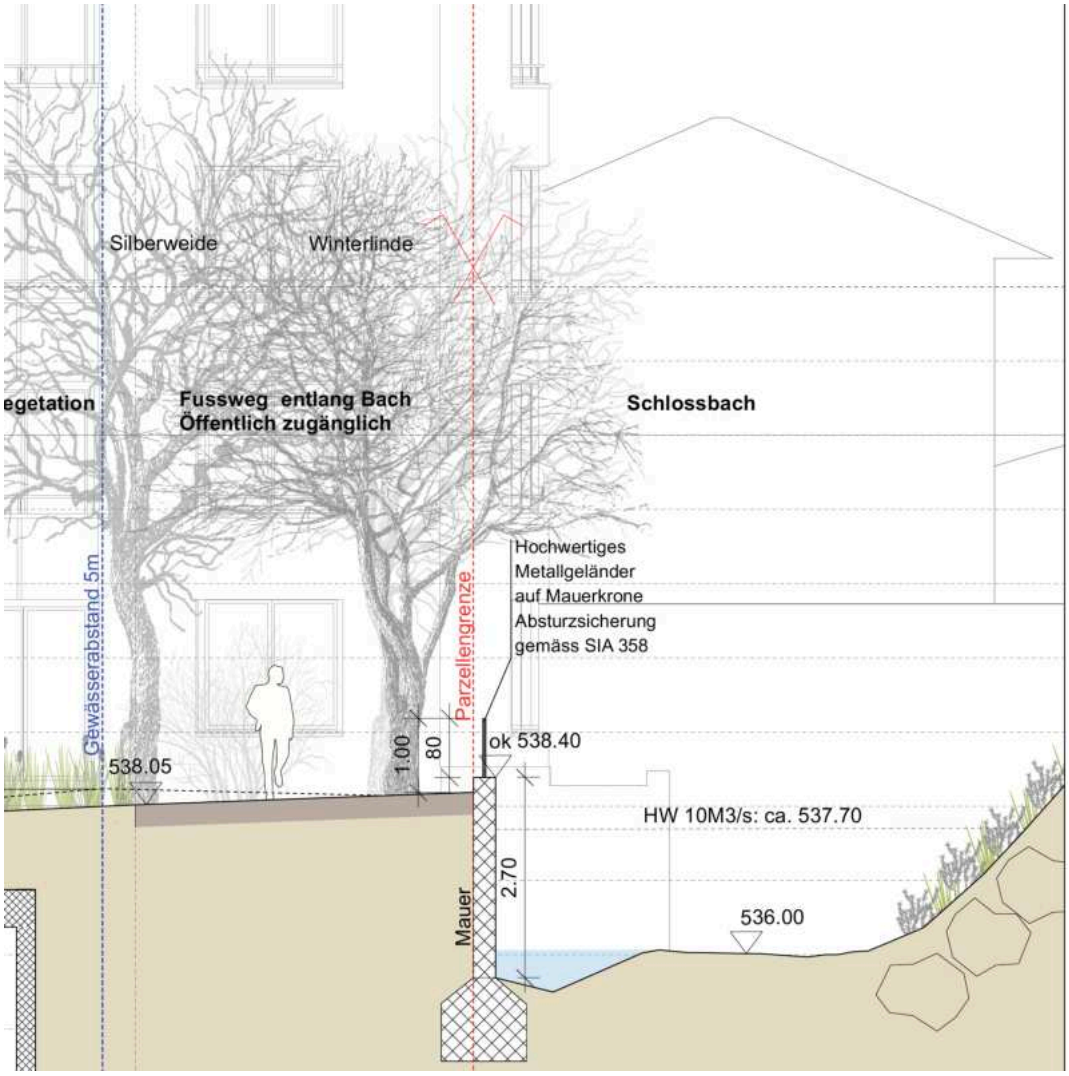
Am 04.10.2024 publizierte der Zürcher Oberländer einen Artikel, in dem die Gebäude mit scheinbar 6 Stockwerken visualisiert sind. Im Baugesuch vom 15.11.2024 ist das Haus Süd allerdings mit 7 Stockwerken enthalten. Auch im „Bericht des Beurteilungsgremiums“ zum Architekturwettbewerb sind beide Wohngebäude mit 6 Stockwerken visualisiert.



In den letzten Jahren wurde die Sicht von zentralen Punkten im Siedlungsgebiet auf die Alpen zunehmend verbaut.
Hier die Sicht vom Standpunkt der Mittelinsel oberhalb der Kirchgasse mit Blick auf das Glärnischmassiv.
Das Bauprojekt auf dem Ryffel-Areal verdeckt die letzte Sicht von Oberwetzikon auf die Glarner Alpen. Es gäbe gar keine Bergkulisse mehr zu sehen.

Mit einer geringeren Gebäudehöhe bliebe das Panorama noch erhalten. Weil der Stadtrat eigenmächtig auf einen Gestaltungsplan „verzichtet“, kann die Öffentlichkeit nicht mitreden!

Die Fassade des Gebäudes Nord ragt in den Kronenbereich des im Inventar enthaltenen grossen Nussbaums.



Der Schnitt durch den Ostbereich des Gebäudes Nord zeigt das Volumenverhältnis zum Schloss: Über der Firsthöhe des Schlosses erheben sich von diesem Standpunkt noch 3 weitere Stockwerke. Des weiteren wird das extrem stark verbaute Rechtsufer des Schlossbachs deutlich.

Der Schnitt durch das Haus Nord gibt einen Eindruck vom ungünstigen Höhenverhältnis zum ehemaligen Lehenhaus.