
Gemeinde Wiesendangen

Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Effretikon, 1. Oktober 2018

Antrag an Gemeindeversammlung (Festsetzung)



Impressum

Auftraggeber	Gemeinde Wiesendangen	
Kerngruppe	Gemeinderat Gemeindeschreiber Bausekretär	Gemeinde Wiesendangen Gemeinde Wiesendangen Gemeinde Wiesendangen
Auftragnehmer	ewp AG Effretikon	
Sparte	Raum und Mobilität	
Projektteam	Thomas Spörri (Projektleiter) Franziska Zibell (Hauptsachbearbeiterin) Philipp Lenzi (Projektleiter-Stv., Qualitätskontrolle)	

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
	1.1 Anlass	4
	1.2 Ziele der BZO-Teilrevision	5
	1.3 Planungsablauf	5
	1.4 Grundlagen	5
2	Mitwirkung	6
	2.1 Information und Mitwirkung der Bevölkerung	6
	2.2 Nicht berücksichtigte Einwendung	6
	2.3 Anhörung	7
	2.4 Kantonale Vorprüfung	7
3	Entwicklung Arbeitsplatzgebiet	8
	3.1 Entwicklungsziele	8
	3.2 Entwicklungsvertrag	12
	3.3 Planerische Umsetzung und Etappierung	13
4	Revisionsinhalte	15
	4.1 Bauvorschriften	15
	4.2 Zonenplanänderungen	17
5	Übergeordnete Planungen und Rahmenbedingungen	18
	5.1 Kantonale Richtplanung	18
	5.2 Regionale Richtplanung	18
	5.3 Nutzungsplanung Wiesendangen	19
	5.4 Verkehrsanbindung	20
	5.5 Umwelt	21
	5.6 Arbeitsplatzentwicklung	23
	5.7 Eigentumsverhältnisse	24
6	Auswirkungen	25
	6.1 Arbeitsplatzentwicklung	25
	6.2 Gesellschaft	25
	6.3 Verkehr	25
	6.4 Öffentliche Infrastruktur	26

1 Einleitung

1.1 Anlass

Die Gemeinde Wiesendangen hat in den letzten Jahren die Gesamtrevision erarbeitet, bei der die beiden Bau- und Zonenordnungen (BZO) von Wiesendangen und Bertschikon zusammengeführt wurden. Bei der Festsetzung der BZO-Revision vom 25. September 2017 hat die Gemeindeversammlung die Einzonung des regionalen Arbeitsplatzgebietes «Alte Frauenfelderstrasse» abgelehnt.

Eine im Herbst 2017 durchgeführte Bevölkerungsumfrage, bei der sich rund 2000 Personen beteiligten, zeigte jedoch auf, dass die Bevölkerung mit dem heutigen Angebot an Arbeitsplätzen in der Gemeinde unzufrieden ist. Zudem machten die vielen eingegangenen Reaktionen nach der Ablehnung an der Gemeindeversammlung deutlich, dass ein offener Dialog betreffend dem Arbeitsplatzgebiet nötig ist. Der Gemeinderat führte von Januar bis März 2018 zahlreiche Gespräche mit der Bevölkerung und mit verschiedenen Interessensgruppen (Ortsparteien, Landwirte, Gewerbeverein, Grundeigentümer, Regionalplanung Winterthur und Umgebung, Standortförderung Region Winterthur). Bei den Gesprächen hat der Gemeinderat sehr viele wertvolle Anregungen erhalten.

Neue Arbeitsplätze und eine wirtschaftliche Perspektive für die lokalen Betriebe in Wiesendangen sind dem Gemeinderat ein grosses Anliegen. Daher soll mit der vorliegenden BZO-Teilrevision das Areal zwischen Bahnhof und Autobahn eingezont und ein zukunftsweisendes Arbeitsplatzgebiet geschaffen werden, bei welchem die Nachfrage, die Ökologie, die Gestaltung und vor allem die Mitwirkung der Bevölkerung wichtige Faktoren sind. Ein Grund für die rasche Wiederaufnahme der Einzonung ist das neue Mehrwertausgleichsgesetz (MAG), welches der Kanton Zürich bis spätestens 30. April 2019 umsetzen muss. Die derzeitige Vorlage des MAG sieht bei allen Einzonungen eine Mehrwertabgabe von 20 % an den Kanton vor, eine kommunale Abgabe ist bei Einzonungen nicht vorgesehen.

Die Harmonisierung der Baubegriffe, für welche die Gemeinden bis im Jahr 2025 Zeit haben, ist im Rahmen dieser Teilrevision nicht vorgesehen. Mit der Harmonisierung werden 30 formelle Baubegriffe (bspw. Höhen- und Längenmasse, Abstände) bundesweit vereinheitlicht.



Abbildung 1: Perimeter Arbeitsplatzgebiet zwischen Bahnhof und Autobahn (Blick nach Süden, Richtung Stadt Winterthur)

1.2 Ziele der BZO-Teilrevision

Schwerpunkt der Revision ist, dass sich bestehendes Gewerbe und neue Arbeitsplätze an der gut erschlossenen Lage, im Gebiet zwischen Bahnhof und Autobahn, ansiedeln können.

Mit der Teilrevision der BZO werden folgende Ziele verfolgt:

- **Arbeitsplatzgebiet zwischen Bahnhof und Autobahn**
Für Wiesendangen sollen attraktive Betriebe angesiedelt werden, welche Arbeitsplätze schaffen (keine verkehrsintensiven Nutzungen). Das Arbeitsplatzgebiet soll einen gut gestalteten Dorfauftakt bilden (primär über den öffentlichen Raum und ortsbauliche Vorgaben).
- **Gestaltung Bahnhofsplatz**
Mit der Einzonung des Arbeitsplatzgebietes zwischen Bahnhof und Autobahn soll der öffentliche Raum rund um den Bahnhof aufgewertet werden. Die Finanzierung erfolgt durch die Einnahmen aus dem Infrastrukturbeitrag (Mehrwertausgleich).
- **Verhältnis Einwohner/Beschäftigte**
Es wird zukünftig ein ausgewogeneres Verhältnis zwischen der Anzahl Einwohner und Beschäftigten in der Gemeinde Wiesendangen angestrebt.

1.3 Planungsablauf

Ablauf BZO-Teilrevision

- Entwurf (Mai 2018 – Juni 2018)
- Freigabe Vorlage für Mitwirkung durch Gemeinderat (13. Juni 2018)
- Öffentliche Auflage (22. Juni 2018 – 31. August 2018)
- Öffentliche Informationsveranstaltung (2. Juli 2018)
- Bereinigung Vorlage und Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen (September 2018)
- Festsetzung an Gemeindeversammlung (26. November 2018)
- Ggf. Urnenabstimmung (10. Februar 2019)
- Genehmigung (vor dem 30. April 2019)
- Nach rechtskräftiger Einzonung: Erarbeitung Entwicklungskonzept (gesamtes Areal) und Gestaltungsplan 1. Etappe (Teilgebiet)

1.4 Grundlagen

- [1] Bau- und Zonenordnung, vom 14. Juli 2018
- [2] Zonenplan 1:5000, vom 14. Juli 2018
- [3] Arbeitsplatzgebiet: Entwicklung & Planungskoordination, Suter von Känel Wild AG, im Mai 2017 vom Koordinationsgremium genehmigte Version
- [4] Arbeitsplatzgebiet: Entwicklungsvertrag, Suter von Känel Wild AG, beurkundet am 26. Juli 2017
- [5] Arbeitsplatzgebiet: Vertrag Infrastrukturbeitrag, Suter von Känel Wild AG, beurkundet am 26. Juli 2017

2 Mitwirkung

2.1 Information und Mitwirkung der Bevölkerung

Die Revisionsvorlage wurde vom Gemeinderat am 13. Juni 2018 zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG verabschiedet. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 22. Juni bis 31. August 2018. Zur Erläuterung und Veranschaulichung der Revisionsinhalte wurde während der öffentlichen Auflage, am 2. Juli 2018, eine Informationsveranstaltung durchgeführt.

Während der Auflagefrist hatte jedermann die Möglichkeit, sich schriftlich zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zu äussern. Eingegangen ist eine Einwendung. Die Einwendung wurde auf ihre Zweckmässigkeit geprüft und als nicht zu berücksichtigen qualifiziert. Die Nichtberücksichtigung der Einwendung wird im nachfolgenden Kapitel begründet.

2.2 Nicht berücksichtigte Einwendung

Einwendungen, die mit der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung nicht berücksichtigt wurden, sind gemäss § 7 PBG zu begründen. Dem Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen hat die Gemeindeversammlung zuzustimmen. Folgende Einwendung wird nicht berücksichtigt:

- 1. Auf die Einzonung des Gewerbegebiets ist zu verzichten. Das Vorgehen ignoriert demokratische Spielregeln, stellt fiskalpolitische Ziele über die raumplanerischen Ziele, überbaut eine weitere wertvolle Landwirtschaftsfläche und zudem ist die Nachfrage nach Gewerbegebiet (zumindest im vorgesehenen Umfang) nicht vorhanden. Des Weiteren würde die Einzonung zu zusätzlichen Lärmimmissionen und zusätzlichem Verkehrsaufkommen führen. Deshalb sollen 24-Stunden-Betriebe untersagt sein. Eventualiter würde eine Einzonung des der Gemeinde Wiesendangen gehörenden Gebiets von 17'219 m² genügen.**

Die Vorlage zum Arbeitsplatzgebiet wurde nach diversen intensiven Gesprächen mit verschiedenen Interessengruppen, Bevölkerung und kantonalen Behörden seit der letzten Ablehnung deutlich überarbeitet und entscheidend verbessert. Damit ist eine weitere Abstimmung über die abgeänderte Vorlage sinnvoll und zulässig. Dass sehr viel Energie in die zügige Überarbeitung der Vorlage eingesetzt wurde, ist auch auf die Einführung des Mehrwertausgleichs auf kantonaler Ebene bis Ende April 2019 zurückzuführen, welche zu einem enormen Einnahmefall bei der Gemeinde führen würde.

Um Raum für die zusätzlich notwendigen Arbeitsplätze zu schaffen, hat die Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU) nach raumplanerischen Grundsätzen Arbeitsplatzgebiete ausgeschieden. Bei der Festlegung der neuen Arbeitsplatzgebiete hatte die sehr gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr Vorrang. Der direkte Autobahnanschluss in Wiesendangen sowie die gute Erreichbarkeit für den Velo- und Fussverkehr sind zusätzliche Pluspunkte. Die Entwicklung des Arbeitsplatzgebietes ist ein Generationenprojekt und auf die nächsten 15 bis 20 Jahre ausgelegt. Nur auf dem heutigen Bedarf abzustützen macht dabei keinen Sinn. Das lokale Gewerbe hat zudem mehrfach Interesse an zusätzlichen Gewerbebauten, welche ihm einen Ausbau der bisherigen Aktivitäten ermöglicht, kundgetan.

Das Wohngebiet in Wiesendangen ist durch den Bahndamm gut vor Lärmimmissionen geschützt. Gegenüber den lärmempfindlichen Räumen in der Kreuzstrasse und der Wohnzone W3/2.7 im Ländli sollten die Planungswerte der ES III aufgrund einer groben Abschätzung nicht überschritten

werden. Genaue Lärmberechnungen sind abhängig von der exakten Lage der Lärmquelle und können erst bei Vorliegen eines Bauprojektes erstellt werden. Die Nutzer/Betreiber haben im Baubewilligungsverfahren jedoch nachzuweisen, dass die Planungswerte in der Nachbarschaft eingehalten werden.

Mit einem Mobilitätskonzept, welches im Rahmen des Entwicklungskonzeptes erarbeitet wird, werden Aussagen zu Verkehrsaufkommen, Modalsplit-Zielen, Massnahmen zur Mobilitätssteuerung und Controlling der Zielerreichung gemacht. Das Ziel ist, den Anteil des öffentlichen Verkehrs und des Veloverkehrs zu erhöhen und damit den MIV-Anteil entsprechend zu reduzieren. Auf kurzen bis mittleren Strecken von 5 bis 15 km liegt das grösste Velopotenzial. Damit kann die Stadt Winterthur und sogar Effretikon erreicht werden.

2.3 Anhörung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde die Revisionsvorlage der Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU) sowie den Nachbargemeinden Elgg, Ellikon an der Thur, Elsau, Frauenfeld (TG), Gachnang (TG), Hagenbuch, Rickenbach und Winterthur zur Anhörung unterbreitet.

Die RWU begrüsst in ihrer Stellungnahme, dass der Gemeinderat eine neue Vorlage ausgearbeitet hat. Für die RWU ist die Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen ein wichtiges Ziel. Die weiteren regionalen Ziele sind, eine hohe Wertschöpfung in der Region, ein ausgewogenes Verhältnis von Einwohnern und Arbeitsplätzen in der Region sowie eine Region der kurzen Wege. Das im regionalen Richtplan festgesetzte Arbeitsplatzgebiet wird von der RWU als sehr gut erschlossen erachtet, sowohl vom öffentlichen Verkehr wie auch vom Privatverkehr und dies, ohne dass Wohnquartiere tangiert werden.

Von den Nachbargemeinden äussert sich die Stadt Winterthur zur Mobilität, und empfiehlt, dieses Thema im Rahmen der zu erarbeitenden Gestaltungspläne aktiver anzugehen.

2.4 Kantonale Vorprüfung

Dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) wurde zeitgleich zur öffentlichen Auflage die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zur Vorprüfung eingereicht. Mit Vorprüfungsbericht vom 7. September 2018 hat der Kanton zur Vorlage Stellung genommen. Die Empfehlungen des Kantons wurden grösstenteils übernommen. Die empfohlene Überarbeitung des generellen Entwässerungsplans (GEP) soll erst nach der erfolgten Einzonung in Angriff genommen werden. Zudem wird in Art. 50 BZO weiterhin ein Entwicklungskonzept gefordert, welches in einem partizipativen Prozess mit der Bevölkerung zu erarbeiten ist.

3 Entwicklung Arbeitsplatzgebiet

Das Areal ist im kantonalen Richtplan als Arbeitsplatzgebiet bezeichnet. Verkehrsintensive Einrichtungen sowie Wohnnutzungen und Dienstleistungen werden ausgeschlossen. Eigentümer des rund 12 ha grossen Gebietes sind Jakob Peter und die Gemeinde Wiesendangen. Die Gemeinde Wiesendangen ist im Besitz von 18 % des Areals (ein Grundstück und Flurwege). Mit dem privaten Eigentümer hat die Gemeinde eine Vereinbarung abgeschlossen, in der sich beide Parteien verpflichten, das Gebiet zu entwickeln. Die Gemeinde besitzt an den Grundstücken des privaten Eigentümers ein Vorkaufsrecht und zusätzlich ein limitiertes Vorkaufsrecht, falls die Bedingungen im Vertrag mit Dritten nicht der Vereinbarung entsprechen.

Zur Entwicklung des Arbeitsplatzgebietes wurde im Jahr 2015 mit einer Planungskoordination gestartet. Im Koordinationsgremium beteiligt waren die politische Gemeinde Wiesendangen (mit mehreren Vertretern), der Kanton (mit dem Amt für Raumentwicklung), der Präsident der Regionalplanung Winterthur und Umgebung, die Standortförderung Region Winterthur, der private Grundeigentümer und das Planungsbüro SKW. Die Planungskoordination dient zur Klärung der anzustrebenden Entwicklung und der Überbauungsvoraussetzungen für das Areal. Die wichtigen Inhalte aus dem Bericht «Entwicklung & Planungskoordination» sind in den vorliegenden Erläuterungsbericht eingeflossen. Für die Begleitung der Umsetzung und zur Qualitätssicherung soll nach dem Einzonungsentscheid ein Beirat eingesetzt werden; dessen Zusammensetzung ist im beurkundeten Entwicklungsvertrag festgelegt sowie auf Seite 9 dieses Berichts (Beirat/Akteure) erwähnt.

3.1 Entwicklungsziele

Die Entwicklungsziele zeigen auf, wie sich das Arbeitsplatzgebiet entwickeln soll, und sie stellen die Grundlage für das Entwicklungskonzept und die Gestaltungspläne dar. Die Entwicklungsziele sind verbindlich und abschliessend zwischen Grundeigentümer und Gemeinde verhandelt. Auf den nächsten Seiten werden die neun Entwicklungsziele (siehe Abbildung 2) erläutert und ausgeführt:

<p>Nutzung</p> <p>Das Arbeitsplatzgebiet ist für regionale, produzierende Gewerbenutzungen reserviert</p>	<p>Lokales Gewerbe</p> <p>Im Areal findet das lokale Gewerbe Entwicklungsmöglichkeiten vor</p>	<p>Etappierung</p> <p>Die Entwicklung erfolgt etappiert und regional abgestimmt</p>
<p>Erscheinung</p> <p>Das Areal bildet einen gestalterisch gelungenen Dorfaufakt von Wiesendangen</p>	<p>Bahnhofplatz</p> <p>Der Bahnhof Wiesendangen wird aufgewertet</p>	<p>Verkehr</p> <p>Die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr hat Vorrang</p>
<p>Finanzierung</p> <p>Die Grundeigentümer beteiligen sich an den Erschliessungskosten</p>	<p>Beirat/Akteure</p> <p>Die Einhaltung der Entwicklungsziele wird im Entwicklungsprozess gesichert</p>	<p>Nachhaltigkeit</p> <p>Das Areal dient als Vorbild hinsichtlich einer fortschrittlichen und nachhaltigen Entwicklung</p>

Abbildung 2: Die neun Entwicklungsziele

Nutzung: Das Arbeitsplatzgebiet Wiesendangen ist für regionale, produzierende Gewerbenutzungen reserviert

- Es wird eine Diversifizierung von Betrieben, sprich von unterschiedlichen Branchen, angestrebt. Die Ansiedelung der Betriebe ergibt sich einerseits über den Markt und andererseits über die Steuerung durch den Beirat. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand ist das Umfeld gegenüber Lärmimmissionen eher unempfindlich und daher eignet sich das Areal auch für 24-Stunden-Betriebe.
- Produzierende oder weiterverarbeitende Gewerbebetriebe sind zugelassen. Damit gemeint ist die Herstellung, Verarbeitung, Bearbeitung, Wiederverwertung, Reparatur und Reinigung von bspw. Nahrungsmitteln, Textilien, Holz, Papier und Karton, Kunststoff, Glas, Keramik und Steinwaren, Metalle, Maschinen und Fahrzeugen. Einrichtungen wie bspw. Gastronomie oder Kinderbetreuungsstätten sind zulässig, sofern sie einen Gebietsbezug aufweisen.
- Nicht zugelassen sind verkehrsintensive Einrichtungen (stark verkehrserzeugende Nutzungen), Dienstleistungsbetriebe und Wohnnutzungen (inkl. Pflegeeinrichtungen).
- Die beiden Wiesendanger Firmen «Bäckerei Meier» und «Maler Müller» zeigen Interesse an einem Standortwechsel ins neue Arbeitsplatzgebiet. Weitere Firmen mit Platzproblemen sind: «Benno Erni GmbH», «Gubler Gartenbau», «B. Theiler Gartenbau GmbH», «Miani Gartenbau» und «Raphael Meier Holzwerke». In den letzten Jahren haben sich einige Firmen in den Gewerbegebieten Gundetswil (9 Betriebe) und Attikon (4 Betriebe) niedergelassen. Es mussten aber einige Firmen aufgrund der fehlenden Expansionsmöglichkeit die Gemeinde verlassen («M+S Industrielle Automation AG» (Kurt Meier), «Molinari Rail AG», «Mühlebach Partner AG» (Akustik) und «IMS Industrial Micro Systems AG»).
- Weiter bestehen konkrete Nachfragen von mehrheitlich regionalen Betrieben aus den Branchen Automatisierung, IT-Services, Maschinenbau, Fahrzeugbau, Haustechnik, Bau, Druckerei, Chemie, Brauerei und Nahrungsmittelproduktion.

Lokales Gewerbe: Im Areal findet das lokale Gewerbe Entwicklungsmöglichkeiten vor

- Die Ansiedlung von Betrieben aus Wiesendangen und umliegenden Gemeinden ist zentraler Teil der Entwicklungsabsicht. Auf dem Land der Gemeinde Wiesendangen wird lokales Gewerbe bevorzugt. In jeder Etappe wird ein Gebiet für das lokale Gewerbe ausgeschieden, die Grösse richtet sich nach dem konkreten Bedarf. Das Gemeindeland wird bevorzugt im Baurecht abgegeben.
- Die Erstellung eines Gewerbehauses (Beispiel Gewerbepark Uster) ist erwünscht. Die Umsetzung wird jedoch privaten Investoren überlassen.
- Der Boden des Gemeindelands wird für das lokale und regionale Gewerbe zu wirtschaftlich vertretbaren Konditionen angeboten.

Etappierung: Die Entwicklung erfolgt etappiert und regional abgestimmt

- In einem Entwicklungskonzept wird aufgezeigt, wie sich das gesamte Areal bezüglich Bebauungsstruktur, Freiraum, Erschliessung, Etappierung und Mobilität entwickeln soll. Das Entwicklungskonzept ist nach dem Einzonungsentscheid in einem partizipativen Prozess mit der Bevölkerung zu erarbeiten.
- Das Areal wird in mindestens drei Etappen entwickelt und überbaut. Für jede Etappe ist ein Gestaltungsplan auszuarbeiten. Die Freigabe der nächsten Etappe erfolgt in Abhängigkeit des Überbauungsstands, wenn für mindestens zwei Drittel der Fläche der vorhergehenden Etappe rechtskräftig erteilte Baubewilligungen vorliegen. Die erste Etappe soll vorzugsweise vom Bahnhofplatz her starten. Der Planungshorizont für das Arbeitsplatzgebiet beträgt 15 bis 20 Jahre.
- Die Ansiedlung der Unternehmen in den einzelnen Etappen wird so gesteuert, dass eine optimale Arealentwicklung erreicht wird.

- Die Entwicklung des Areals wird mit den anderen Arbeitsplatzgebieten im Grossraum Winterthur koordiniert. Damit soll eine Überkapazität vermieden werden.

Erscheinung: Das Areal bildet einen gestalterisch gelungenen Dorfauftakt von Wiesendangen

- Die Bebauung wird namentlich an wichtigen und exponierten Standorten eine besonders gute Gesamtwirkung aufweisen. Mit einer ansprechenden städtebaulichen und freiräumlichen Gestaltung wird dem Dorfauftakt gebührend Rechnung getragen.
- Es wird eine mittlere bauliche Dichte mit einer Entwicklung in die Höhe angestrebt. An ausgewählten Stellen (bspw. beim Bahnhofplatz und an den Ecken des Areals) sind höhere Dichten bei Erfüllung von qualitativen Anforderungen (Gestaltung, Freiräume etc.) möglich. Im Sinne einer haushalterischen Bodennutzung wird eine Mindestausnützung vorgegeben. Das Mass der Dichte hängt auch von der Erschliessungskapazität und der Nutzungsart ab.
- Die Dimensionen der Bauten haben einen grossen Einfluss auf das Erscheinungsbild des Gebiets, sie hängen jedoch stark von der jeweiligen Nutzung ab. Grossmassstäbliche Bebauungen sind möglich, die Maximalgrösse eines einzelnen Baufeldes liegt jedoch bei 20'000 m².
- Die Umgebungsgestaltung ist ein zentrales Element der Arealentwicklung. Entlang der neuen Erschliessungsstrasse sind begrünte Freiflächen und in der Mitte des Areals ein zentraler Freiraum vorgesehen. Entlang der Frauenfelderstrasse oder Alten Frauenfelderstrasse sollen Bäume ein gestalterisch durchgehendes Element bilden. Die Dächer und ggf. auch die Fassaden sollen möglichst begrünt werden. Die Freiräume sind insbesondere auf die Bedürfnisse der Beschäftigten ausgerichtet und entsprechen den ökologischen Anforderungen (siehe Nachhaltigkeit).

Bahnhofplatz: Der Bahnhof Wiesendangen wird aufgewertet

- Der Bahnhofplatz ist der repräsentative Ort des Arbeitsplatzgebietes und die Alte Frauenfelderstrasse das nutzungsorientierte Rückgrat des Areals. Publikumsorientierte Nutzungen (kleine Detailhandels- und/oder Kioskstandorte für die Mitarbeitenden des Arbeitsplatzgebietes), Busumsteigepunkt und Veloabstellplätze für die Benützer des öffentlichen Verkehrs werden beim Bahnhofplatz konzentriert.
- Es soll für die Einwohner von Wiesendangen eine Park&Ride- und Bike&Ride-Anlage erstellt werden. Die Park&Ride-Anlage wird für die Einwohner aus den Aussenwachen von Wiesendangen, welche mit dem öffentlichen Verkehr schlecht erschlossen sind, reservierte Parkplätze aufweisen.
- Die Entwicklung des Areals soll vorzugsweise vom Bahnhofplatz her starten und diesen möglichst von Beginn an mit publikumsorientierten Nutzungen beleben.

Verkehr: Die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr hat Vorrang

- Die Erschliessung des Areals mit dem naheliegenden Bahnhof und Autobahnanschluss ist für die Beschäftigten wie auch für den Transport von Gütern optimal.
- Die gute Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr wird voraussichtlich durch die Verlängerung der Buslinie von Oberwinterthur bis nach Wiesendangen noch verbessert.
- Mit Mobilitätskonzepten und integrierten Monitoring-/Controllingmassnahmen wird eine möglichst verkehrsreduzierte Erschliessung durch den Personen- und Schwerverkehr sichergestellt. Der Anteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV) wird mit den Modal-Split-Zielen (Anteil der einzelnen Verkehrsmittel am Gesamtverkehr) der Region abgestimmt. Konkret soll der Anteil des öffentlichen Verkehrs in der Region um 7 % erhöht und damit der MIV-Anteil entsprechend reduziert werden. Mit einer direkten und sicheren Infrastruktur für den Veloverkehr kann der MIV-Anteil zusätzlich reduziert werden.

- Die Grunderschliessung des Areals soll voraussichtlich über einen Anschluss an der Stadlerstrasse und zwei Anschlüsse an der Alten Frauenfelderstrasse erfolgen. Es wird eine durchgehende Erschliessung empfohlen. Die Strassen sollen eine Fahrbahnbreite von 5 bis 6 m und ein einseitiges Trottoir aufweisen. Für den Langsamverkehr werden direkte Verbindungen zu den wichtigen Orten, insbesondere zum Bahnhofplatz, erstellt.
- Die Parkierung für die Beschäftigten soll dezentral erfolgen und kann ober- oder unterirdisch angelegt werden. Für die Kunden wird mit der Park&Ride-Anlage eine zentrale Lösung angestrebt. Die Anzahl Autoabstellplätze wird hinsichtlich der angestrebten Modal-Split-Ziele begrenzt.
- Für die Velofahrenden sollen genügend Abstellplätze angelegt werden, welche gut ausgerüstet und nahe bei den Eingängen anzuordnen sind.

Finanzierung: Die Grundeigentümer beteiligen sich an den Erschliessungskosten

- Die gemeinsame Entwicklung ist im beurkundeten Entwicklungsvertrag zwischen Gemeinde und dem privaten Grundeigentümer gesichert. In diesem Vertrag sind die technischen Aspekte und die Finanzierung vertieft geregelt. Die beiden Grundeigentümer beteiligen sich gemäss ihren Flächenanteilen an den erforderlichen Erschliessungskosten gemäss Entwicklungsvertrag.

Beirat/Akteure: Die Einhaltung der Entwicklungsziele wird im Entwicklungsprozess gesichert

- Ein Beirat steuert die Entwicklung im Sinne eines Gebietsmanagements und der Arbeitszonenbewirtschaftung. Er kontrolliert die Einhaltung der qualitativen und quantitativen Vorgaben und ist für die Konkretisierung, Weiterentwicklung und inhaltliche Interpretation der Vorgaben zuständig.
- Der Beirat wird zusammengesetzt aus maximal drei externen Vertretern (vorzugsweise je ein Vertreter der Regionalplanung Winterthur und Umgebung, des House of Winterthur (Standortförderung) und des Amtes für Raumentwicklung) sowie gleich vielen Grundeigentümer-Vertretern (Jakob Peter und Gemeinde Wiesendangen).
- Mit Einsitz der Regionalplanung Winterthur und Umgebung im Beirat werden die umliegenden Gemeinden miteinbezogen und der Anforderung für ein regionales Arbeitsplatzgebiet gemäss kantonalem Richtplan entsprochen.

Nachhaltigkeit: Das Areal dient als Vorbild hinsichtlich einer fortschrittlichen und nachhaltigen Entwicklung

- Bei der Bebauung und der Energieversorgung wird viel Wert auf den Aspekt der Ökologie, Nachhaltigkeit und der CO₂-Emissionen gelegt. In der Freiraumgestaltung und mit weiteren Massnahmen wird hinsichtlich der Biodiversität die Schaffung wertvoller Nischen/Lebensräume angestrebt.
- Die Eignung des Areals für eine eigenständige Energieanlage (z.B. Grundwasser oder Holz als Energieträger sowie mit einem Contractor als Eigentümer und Betreiber der Anlagen oder die Erstellung eines Energienetzes) und die Wechselwirkung mit der Gasversorgung (Gasleitung am Arealrand) wird vertieft geprüft. Im Sinne einer ressourcenschonenden Entwicklung ist die Förderung einer autarken Versorgung erstrebenswert, eine vollständige Deckung des Energiebedarfs ist jedoch nicht realistisch.
- Die Bevölkerung von Wiesendangen kann einen Nutzen ziehen aus den neuen Arbeits- und Ausbildungsplätzen in der Nähe zum Wohnort, dem verbesserten Busangebot und dem aufgewerteten Bahnhofsbereich. Den Vereinen stehen zusätzliche Firmen als mögliche Sponsoring-Partner zur Verfügung. Mit der Abgabe aus dem Infrastrukturbeitrag sollen bspw. die notwendigen Erschliessungsanlagen des Areals, der Neubau des Bahnhofplatzes und die Aufwertung der Alten Frauenfelderstrasse finanziert werden.
- Die Wirtschaftlichkeit des Gebiets ist in allen Etappen und Ausbauständen gewährleistet.

3.2 Entwicklungsvertrag

Zur Entwicklung des Gebietes sind verschiedene Planungsinstrumente erforderlich. Der Gemeinderat und der Grundeigentümer haben dazu einen Entwicklungsvertrag abgeschlossen. Mit diesem Vertrag haben sie sich verpflichtet, das Gebiet gemeinsam zu entwickeln. Der Entwicklungsvertrag regelt die verbindlichen Grundsätze, Vorgaben, Zuständigkeiten und Anteile an den Kosten sowie die erforderlichen Landabtretungen und Dienstbarkeiten zu Gunsten der Gemeinde. Ebenfalls im Detail geregelt werden die Fälligkeiten der Beiträge und die Anmerkung des Entwicklungsvertrages im Grundbuch. Der Entwicklungsvertrag alleine entfaltet jedoch keine richt- oder nutzungsplanerische Rechtswirkung, sondern ist Grundlage für die Erarbeitung der dazu notwendigen Konzepte und Festlegungen.

Die Planungskosten (Instrumente B, C, D und E gemäss Abbildung 3) für das gesamte Areal belaufen sich auf rund 0.5 Mio. Franken. Pro Quadratmeter Bauland ergibt dies rund 4 Franken.

Instrumente Arealentwicklung						
Richtplanung	A	Kantonale, regionale und kommunale Richtpläne				
Entwicklungsregelung	B	Grundsatzvereinbarung 5./8.11.2010 - Entwicklungsvertrag				
	C	Entwicklung & Planungscoordination				
Rahmennutzungsplanung	D	Bau- und Zonenordnung				
Sondernutzungsplanung	E	Entwicklungs-konzept	Gestaltungs-leitlinien	Gestaltungs-pläne	LEV*	Aufhebung Flurwege
		Grob-erschliessung	öffentlicher Verkehr	Fein-erschliessung	Freiräume	Begleitung Umsetzung

* Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag

Abbildung 3: Planungsinstrumente und Planungsablauf

Mit dem Entwicklungsvertrag wird zudem ein Infrastrukturbeitrag bezahlt, denn die Grundeigentümer ziehen aus der Einzonung einen erheblichen Nutzen. Mit der Abgabe leisten die Grundeigentümer der Gemeinde einen Beitrag zu den erforderlichen Groberschliessungsanlagen, der Aufwertung der Alten Frauenfelderstrasse, für den Neubau des Bahnhofsplatzes sowie an weitere Elemente der Siedlungsausstattung, wie bspw. an die Freiräume. Die Bemessung des Infrastrukturbeitrages erfolgt aufgrund einer umfassenden und spezifischen Gesamtbetrachtung. Durch den Infrastrukturbeitrag, die Grundstückgewinnsteuer und ergänzende Vermögensbesteuerungen erwartet die Gemeinde Wiesendangen Einnahmen von rund 10.5 Mio. Franken.

Mit der Bezahlung des Infrastrukturbeitrages ist ein allfälliger Mehrwertausgleich abgegolten. Tritt das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz jedoch vor der Genehmigung der BZO-Teilrevision in Kraft, so ist gemäss Antrag des Regierungsrates vom 7. Februar 2018 bei Einzonungen eine Mehrwertabgabe von 20 % an den Kanton zu leisten. Die finanziellen Mittel würden der Gemeinde dann nicht mehr zur

Finanzierung der Infrastrukturausstattung zur Verfügung stehen. Die Kantone haben gemäss Raumplanungsgesetz den Ausgleich von Planungsvorteilen und -nachteilen bis 30. April 2019 zu regeln.

Falls die Bedingungen im Vertrag mit Dritten nicht der Vereinbarung entsprechen, hat die Gemeinde an den Grundstücken Kat. Nrn. 4279, 4281 und 2153 ein limitiertes Vorkaufsrecht. Die Grundeigentümer des Areals und die Gemeinde Wiesendangen werden bei einer erfolgten Einzonung die für die Realisierung erforderlichen Schritte zielstrebig in die Wege leiten und die Planung vorantreiben.

3.3 Planerische Umsetzung und Etappierung

Nach der rechtskräftigen Einzonung mit der vorliegenden BZO-Teilrevision wird unter Einbezug der Bevölkerung ein Entwicklungskonzept erarbeitet. Das Entwicklungskonzept zeigt auf, wie das gesamte Arbeitsplatzgebiet zwischen Bahnhof und Autobahn betreffend Bebauungsstruktur, Freiraum, Erschliessung, Etappierung und Mobilität entwickelt werden soll.



Abbildung 4: Ablauf Gebietsentwicklung und Einbezug der Bevölkerung

Aufbauend auf dem Entwicklungskonzept und unter Berücksichtigung der Gestaltungsplanvorgaben aus den kommunalen Bauvorschriften (Art. 50 Abs. 6 bis 8 BZO) wird für jede Etappe ein Gestaltungsplan erarbeitet. Das Arbeitsplatzgebiet wird in mindestens drei Etappen realisiert, wobei eine einzelne Etappe maximal 4 ha gross sein darf. Die Baufreigabe für die nächste Etappe kann erst erteilt werden, wenn für mindestens zwei Drittel der Fläche der vorhergehenden Etappe rechtskräftig erteilte Baubewilligungen vorliegen. Mit dem Gestaltungsplan für die 1. Etappe kann bereits zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Entwicklungskonzepts begonnen werden.

Sofern sich die Gestaltungspläne im Rahmen der Regelbauweise bewegen, also innerhalb der Vorschriften der Bau- und Zonenordnung, werden diese durch den Gemeinderat festgesetzt. Überschreiten die Gestaltungspläne die Regelbauweise, so erfolgt eine Festsetzung durch die Gemeindeversammlung. Der Gemeinderat wollte, dass die Gestaltungspläne in jedem Fall durch die Gemeindeversammlung festzusetzen sind. Gemäss Stellungnahme des Kantons vom 7. September 2018 ist dies nicht möglich, da die Zuständigkeit für den Erlass von Gestaltungsplänen in § 86 PBG abschliessend geregelt ist.

Die Bevölkerung kann nach einer erfolgreichen Einzonung weiterhin mitbestimmen, wie sich das Arbeitsplatzgebiet entwickeln soll und welche qualitativen und quantitativen Anforderungen gestellt werden sollen. Bei der Erarbeitung des Entwicklungskonzepts hat die Bevölkerung die Möglichkeit, sich in einer Arbeitsgruppe aktiv zu engagieren und die Planungsgrundlage mitzugestalten. Damit werden die Leitplanken für die Gebietsentwicklung eingeschlagen. Bei den einzelnen Gestaltungsplänen kann die Bevölkerung von Wiesendangen im Rahmen der öffentlichen Auflage einwirken.

4 Revisionsinhalte

Die beabsichtigten Änderungen der Bau- und Zonenordnung werden nachfolgend erläutert. Dieses Kapitel erläutert Sinn und Zweck der Vorschriften respektive das Ziel deren Überarbeitung. Es dient später den Behörden als Beurteilungsgrundlage und Auslegungshilfe.

4.1 Bauvorschriften

Gewerbezone (Art. 30–32), Grundmasse

Mit der revidierten und am 8. Mai 2018 von der kantonalen Baudirektion genehmigten Bau- und Zonenordnung wurde, im Hinblick auf das Arbeitsplatzgebiet, eine Industriezone mit einer Baumassenziffer von max. $8.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ eingeführt. Trotz der Ablehnung des Arbeitsplatzgebietes an der Gemeindeversammlung vom September 2017 wurde die Industriezone I/8.0 belassen, auch aufgrund des Gebietes Gloggenwis, welches von der Gewerbezone in die Industriezone umgezont wurde. Mit der vorliegenden Teilrevision soll die «Industriezone I/8.0» in «Gewerbezone G/8.0» umbenannt werden. Die Nutzweise bleibt unverändert, die Grundmasse werden mit einer Mindestausnützung und einer Freiflächenziffer ergänzt. Die «Gewerbezone G/6.0» und «Gewerbezone G/8.0» unterscheiden sich bezüglich der Grundmasse (Baumassenziffer, Gebäudehöhe etc.) und der Nutzweise.

Aus der «Entwicklung & Planungskoordination» für das Arbeitsplatzgebiet Wiesendangen geht hervor, dass eine mittlere bauliche Dichte angestrebt wird. Das Festlegen einer minimalen und maximalen Baumassenziffer von 6.5 bzw. $8.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ dient dazu, diese erwünschte Entwicklung zu fördern und gleichzeitig das Ziel eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden zu erreichen. Mit einer minimalen Baumassenziffer von $6.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ kann sichergestellt werden, dass mindestens zweigeschossig gebaut wird. Und die maximale Baumassenziffer entspricht den durchschnittlichen Vorgaben für Gewerbe-/Industriezonen der umliegenden Gemeinden oder von Gebieten mit vergleichbaren Gewerbe-/Industriezonen. Sie ist ausserdem an dem durch die Verkehrsinfrastrukturen (Autobahn, Frauenfelderstrasse, S-Bahnlinie) geprägten Ort verträglich und führt zur erwünschten urbanen Dichte.

Die Umgebungsgestaltung ist ein zentrales Element der Arealentwicklung. Daher wird eine minimale Freiflächenziffer von 10 % eingeführt. Die begrüneten Freiflächen sollen entlang der neuen Erschliessungsstrasse und in der Mitte des Areals als zentraler Freiraum angeordnet werden. Die Freiräume sollen insbesondere auf die Bedürfnisse der Beschäftigten ausgerichtet werden und den ökologischen Anforderungen entsprechen.

Eine Entwicklung in die Höhe wird angestrebt, weshalb eine Gesamthöhe bis max. 20 m erlaubt ist. Sollte diese Vorgabe überschritten werden (z. B. mit dem Ziel, städtebauliche Akzente zu setzen), ist dies mittels Gestaltungsplan zu definieren. Um eine möglichst grosse Flexibilität für geeignete bauliche Lösungen zu erhalten, sind sowohl die Gebäudetiefe als auch die Gebäudelänge frei. Eine angemessene Bebauungsstruktur und eine ansprechende Gestaltung des öffentlichen Raums sind im Gestaltungsplan nachzuweisen.

Der minimale Grenzabstand in der Gewerbezone beträgt 3.5 m. Der Grenzbau ist möglich, sofern eine zweckmässige Lösung nachgewiesen wird und die nachbarliche Zustimmung vorliegt. Die geschlossene Bauweise kann dazu beitragen, eine angemessene städtebauliche Situation zu schaffen. Der Artikel 30 Abs. 2, betreffend des erhöhten Grenzabstandes von 10 m gegenüber Grundstücken der Wohn- oder Kernzone kommt nicht zur Anwendung, da das Arbeitsplatzgebiet zwischen Bahnhof und Autobahn lediglich im Osten an eine Bauzone, sprich eine Gewerbezone, angrenzt.

Nutzweise Gewerbezone G/8.0 (Art. 32)

Das primäre Ziel des Arbeitsplatzgebiets sind neue Arbeitsplätze in Wiesendangen und damit auch in der Region Winterthur und Umgebung zu schaffen. Gemäss den übergeordneten kantonalen Vorgaben sind Unternehmen des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes anzusiedeln. Auch Arbeitsplätze im Bereich Verwaltung, Forschung, Entwicklung und Verkauf sind erwünscht, sofern diese einen betrieblichen oder unternehmerischen Bezug zum Produktionsbetrieb aufweisen. Um die erwünschten Branchenzweige zu festigen und wirtschaftliche Rahmenbedingungen anbieten zu können, sind im Arbeitsplatzgebiet Wiesendangen Handelsbetriebe, Wohnnutzungen sowie Dienstleistungsbetriebe ausgeschlossen.

Da die Kapazitäten des umliegenden Strassensystems begrenzt sind, sind stark verkehrserzeugende Nutzungen (SVN) entsprechend nicht zulässig. Als stark verkehrserzeugende Nutzungen gelten Bauten und Anlagen (Verkaufs-, Gastronomie- oder Freizeitnutzungen) mit einer erheblichen Anzahl Abstellplätze für Personenwagen (mindestens 50 pro Anlage und mindestens 120 pro Hektare) und/oder einer hohen Fahrtenzahl (zehn Fahrten pro 100 m² massgebliche Geschossfläche und Tag). Im Wesentlichen sind SVN Verkaufsgeschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs (zentrenrelevante Nutzungen), Fachmärkte (nicht zentrenrelevante Nutzungen) und Logistikzentren. Die Definition SVN entspricht sinngemäss den Vorgaben für verkehrsintensive Einrichtungen (VE).

Aus verkehrstechnischen Gründen und zur Vermeidung einer unangemessenen Konkurrenzierung von Läden und Ladenstandorten ausserhalb des Gebiets sind Verkaufsgeschäfte auf eine Fläche von unter 500 m² beschränkt. Sie dienen vorwiegend der Quartiersversorgung und sind vorzugsweise in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs anzuordnen.

In der Gewerbezone G/8.0 sind höchstens stark störende Betriebe (Empfindlichkeitsstufe IV) zulässig. Damit sind auch Betriebe zugelassen, die nicht störend (ES II) oder mässig störend (ES III) sind.

Terraingestaltung (Art. 43)

In der Gewerbezone G/8.0, und damit auch im Arbeitsplatzgebiet zwischen Bahnhof und Autobahn, sind Abgrabungen über das Mass von 1.5 m erlaubt. Zudem besteht die Beschränkung der Terrainabgrabungen auf den halben Gebäudeumfang gemäss Abs. 2 nicht. Gewerbebetriebe erfordern bezüglich der Terraingestaltung grössere Freiheiten. Trotzdem ist darauf zu achten, dass sich die Bauten und Anlagen angemessen ins gewachsene Terrain eingliedern und so eine gute Gestaltung der Freiräume erreicht werden kann.

Gestaltungsplanpflicht (Art. 50)

Aufgrund eines wesentlichen öffentlichen Interesses kann mit dem Zonenplan für bestimmte Teilbereiche eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt werden (§ 48 Abs. 3 PBG). Die Gestaltungsplanpflicht bedeutet, dass der Grundeigentümer einen Gestaltungsplan erstellen muss, bevor ein Baugesuch eingereicht wird.

Gemäss der revidierten Bau- und Zonenordnung hat Wiesendangen für die vier Gebiete «Stationsstrasse», «Birchstrasse/Buebenweg», «Lüss» und «Lieni, Kefikon» eine Gestaltungsplanpflicht. Neu ist vorgesehen, für das «Arbeitsplatzgebiet zwischen Bahnhof und Autobahn» eine Gestaltungsplanpflicht festzulegen und das öffentliche Interesse in der Bauordnung zu umschreiben.

Die Gestaltungsplanpflicht hat das Ziel, eine Gewerbezone mit einer hohen Bebauungs- und Aussenraumqualität zu erreichen. Die Zonenvorgaben zu den Grundmassen und der Nutzweise ermöglichen das Ansiedeln von Betrieben mit sehr unterschiedlichen Raumansprüchen. Aus diesem Grund werden auf Stufe Nutzungsplanung die Grundanforderungen festgeschrieben. Der Nachweis der Einhaltung

der Entwicklungsziele sowie der übrigen qualitativen und quantitativen Anforderungen erfolgt auf Stufe Gestaltungsplan.

Die Entwicklung des Arbeitsplatzgebietes hat in mindestens drei Etappen zu erfolgen. Zudem wird vorgängig zu den Gestaltungsplänen ein Entwicklungskonzept über das gesamte Areal erarbeitet. Zur planerischen Umsetzung und Etappierung siehe Kapitel 3.3.

4.2 Zonenplanänderungen

Das Arbeitsplatzgebiet zwischen Bahnhof und Autobahn wird der kommunalen Gewerbezone G/8.0 zugewiesen und mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Zudem wird das Gebiet Gloggenwis, angrenzend an die Stadt Winterthur, von der «Industriezone I/8.0» in «Gewerbezone G/8.0» umgezont. Mit dieser Zuweisung gilt für das Gebiet Gloggenwis neu eine minimale Baumassenziffer von $6.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ und eine minimale Freiflächenziffer von 10 %.

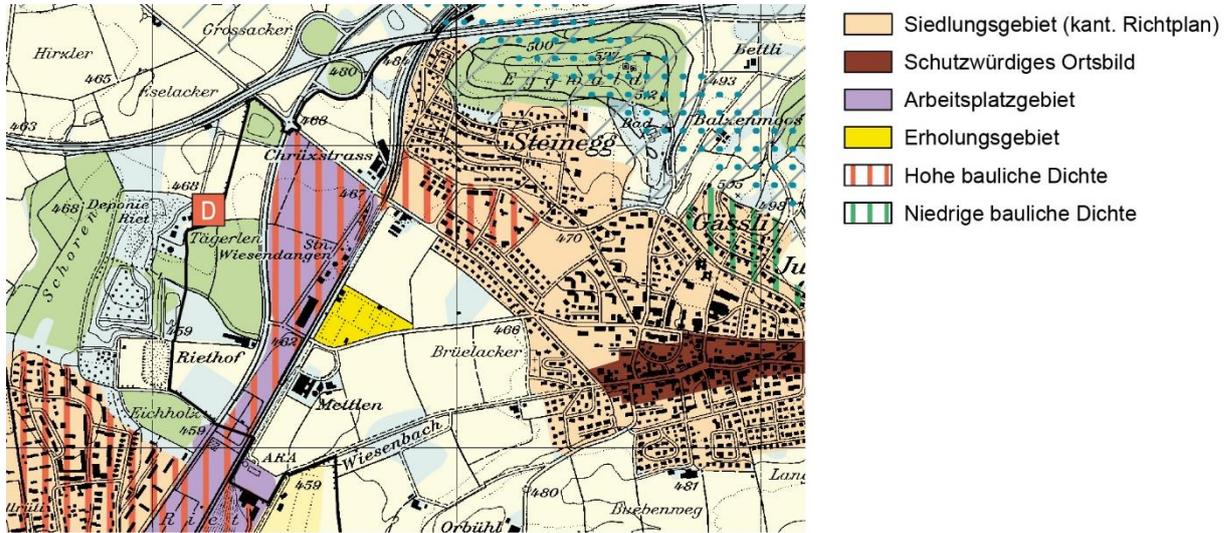


Abbildung 6: Regionaler Richtplan (festgesetzt, 9. November 2016)

5.3 Nutzungsplanung Wiesendangen

Das Areal ist gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Landwirtschaftszone zugeteilt. Die Gemeinde Wiesendangen verfügt über ein Industriegebiet (Gloggenwis) und drei Gewerbezone (Bahnhof Wiesendangen, Attikon und Gundetswil). Der flächenmässige Anteil dieser bestehenden Arbeitsplatzzonen an allen Bauzonen fällt mit 5 % (Region Winterthur und Umgebung bei 13 %) gering aus. Die revidierte Bau- und Zonenordnung ist am 14. Juli 2018 in Kraft getreten.

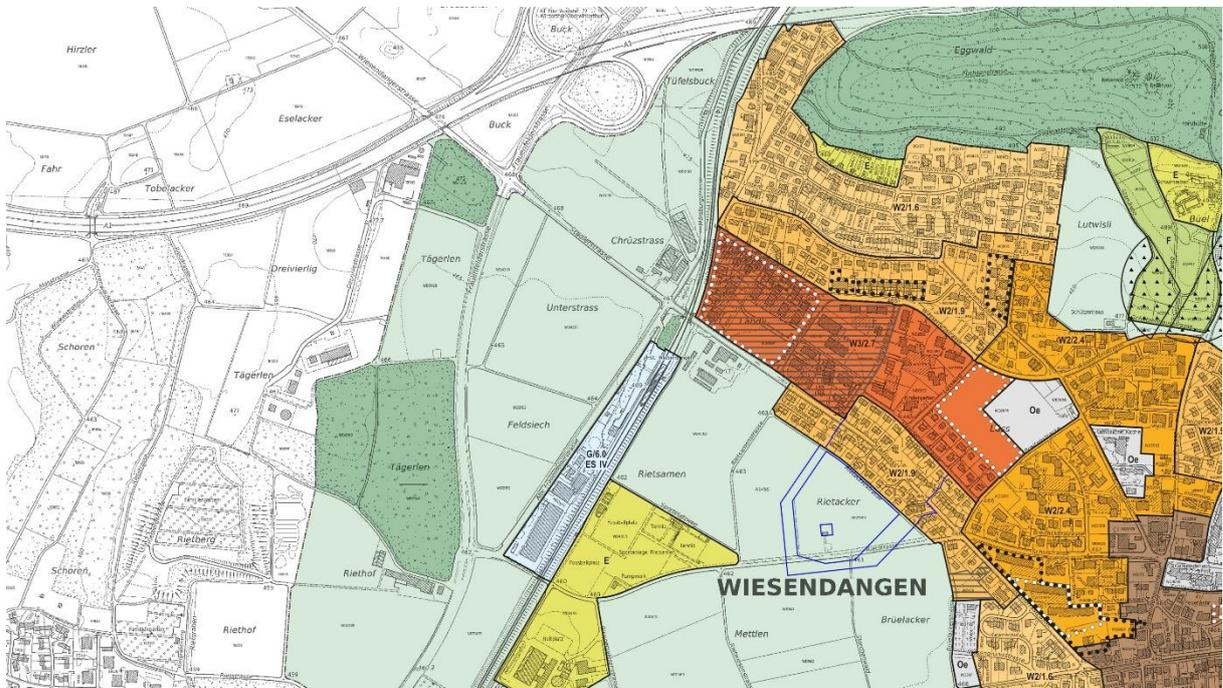


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan (In Kraft seit 14. Juli 2018)

5.4 Verkehrsanbindung

Die Station Wiesendangen wird von den S-Bahnlinien S8 und S30 je im Stundentakt bedient. Des Weiteren verkehren ab dem Bahnhof im Halbstundentakt die Buslinien 610 und 611. Die Postautolinie 615 bedient die Haltestelle nur abends und am Wochenende. Das Arbeitsplatzgebiet ist heute mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen und liegt grösstenteils in der ÖV-Güteklasse C.

Mit dem Fahrplanwechsel 2018/19 wird die Linie 610 neu während ihrer ganzen Betriebszeit im Halbstundentakt verkehren. Die Linie 611 wird von Gundetswil neu nur noch bis Bahnhof Wiesendangen, und nicht mehr bis Bahnhof Oberwinterthur, geführt. Die Haltestellen werden nur in Lastrichtung bedient, d.h. morgens von Gundetswil bis Bahnhof Wiesendangen und abends in der Gegenrichtung. Die Linie 615 verkehrt nur noch zwischen Rickenbach-Attikon, Bahnhof und Altikon, Brückenwaage. Die bisherigen Kurse über Wiesendangen nach Oberwinterthur (abends und sonntags) entfallen.

Die vierte Teilergänzung der S-Bahn sieht für Wiesendangen keinen zusätzlichen Halt vor. Statt der S8, welche bis anhin über Oerlikon und Zürich Hauptbahnhof nach Pfäffikon fuhr, hält neu die S24 in Wiesendangen, mit welcher man mit demselben Taktangebot nach Zürich gelangt. Neu ist zudem der Flughafen Zürich umsteigefrei erreichbar.



Abbildung 8: links bestehende S-Bahnlinien; rechts zukünftige S-Bahnlinien (4. Teilergänzung)

Das Areal ist durch die Autobahn und den Anschluss Oberwinterthur sehr gut für den motorisierten Individualverkehr erschlossen. Die verkehrlichen Auswirkungen des Arbeitsplatzgebietes und die Ausgestaltung einer Einmündung in die Stadlerstrasse sind vertieft abzuklären (Abbiegespuren, evtl. Lichtsignalanlage erforderlich). Eine Erschliessung ab der Frauenfelderstrasse ist aus verkehrlichen Gründen und aufgrund der Netztopologie ausgeschlossen.

Der zusätzliche Mehrverkehr aus dem Arbeitsplatzgebiet wird zu einem wesentlichen Anteil über die Autobahn abgewickelt werden und dergestalt vor allem den Linksabbieger in die Stadlerstrasse betreffen. In der vertieften Bearbeitung ist daher der Mehrverkehr zu quantifizieren und die verkehrlichen Auswirkungen auf den überkommunalen Knoten Frauenfelder-/Stadlerstrasse abzuschätzen.

Die Zentrumserschliessung Neuhegi-Grüze erfordert den Neubau einer zweistreifigen Strasse. Die genaue Linienführung ab der Frauenfelderstrasse, welche für die Entwicklung des Arbeitsplatzgebiets von grosser Bedeutung ist, wird vertieft geprüft.

5.5 Umwelt

Lärm

Mit der Einzonung in die Gewerbezone G/8.0 gelten nach Art. 29 LSV die Planungswerte (PW) der Empfindlichkeitsstufe (ES) IV. Für betriebliche Nutzungen sind lediglich die Belastungen am Tag massgebend. Eine kontrollierte Lüftung ist für Betriebsräume eine zulässige Massnahme. Wie die Planungswerte gegenüber den Verkehrsträgern eingehalten werden können, wird in den Gestaltungsplänen geregelt (Art. 50 BZO). Entlang der Frauenfelderstrasse ist die Überschreitung der Planungswerte durch Strassenlärm möglich.

Im Arbeitsplatzgebiet soll produzierendes Gewerbe angesiedelt werden. Auch 24-Stunden-Betriebe sind vorstellbar. Neue Anlagen haben nach Art. 7 LSV gegenüber den nächstgelegenen, lärmempfindlichen Empfangspunkten die Planungswerte einzuhalten. Konkret bedeutet dies, dass gegenüber den lärmempfindlichen Räumen in der Kreuzstrasse und der Wohnzone W3/2.7 im Ländli die Planungswerte der ES III nicht überschritten werden dürfen. Zudem sieht Art. 42 der Polizeiverordnung Gemeinde Wiesendangen vor, dass lärmige Arbeiten von 12.00 bis 13.00 Uhr und von 19.00 bis 07.00 Uhr verboten sind. Für lärmige Arbeiten, die aus technischen Gründen nicht unterbrochen oder aus betrieblichen Gründen nicht ausserhalb dieser Sperrzeiten ausgeführt werden können, kann der Gemeinderat Ausnahmegewilligungen erteilen.

Im Rahmen der Gestaltungspläne ist darauf zu achten, dass durch eine gute Stellung der Gebäudekörper lärmempfindliche Räume in der Nachbarschaft von den Lärmemissionen lärmrelevanter Tätigkeiten wie bspw. Anlieferungen abgeschirmt werden. Ob die Planungswerte gegenüber den lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden können, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sicherzustellen. Bei Bedarf hat der Nutzer/Betreiber ein Lärmgutachten einzureichen. Mit geeigneten Massnahmen ist es möglich, die Planungswerte gegenüber den nächstgelegenen, lärmempfindlichen Empfangspunkten einzuhalten.

Nichtionisierende Strahlung

Von der 132-kV-Hochspannungsleitung der SBB, entlang der Bahnlinie, kann nichtionisierende Strahlung ausgehen. Das Arbeitsplatzgebiet befindet sich in einem Abstand von 45 m oder mehr zur Stromleitung. Erfahrungsgemäss ist bei diesem Abstand der Anlagegrenzwert von 1 Mikrottesla stets eingehalten (Beurteilung durch SBB Projektleitung Umwelt am 16. Februar 2017).

Störfallvorsorge

Das Arbeitsplatzgebiet liegt in den Konsultationsbereichen der Erdgashochdruckleitungen, der Frauenfelderstrasse und des Betriebs Bürgi AG (Heizöllager). Das Heizöllager ist risikomässig nicht von Bedeutung, ebenso hat die Frauenfelderstrasse kein sehr hohes Risikopotenzial. Die grössten Risiken gehen von den Erdgasleitungen (bzw. der 20 Zoll/70 bar-Leitung) aus. Daher ist mit dem Entwicklungskonzept und den Gestaltungsplänen sicherzustellen, dass die Anordnung der Nutzungen mit hohen Personendichten möglichst ausserhalb der Konsultationsbereiche erfolgt. In den nachfolgenden Planungsverfahren (Entwicklungskonzept, Gestaltungspläne) sind Massnahmen zur Minimierung der Störfallrisiken festzulegen. Im weiteren Planungsverlauf ist zusätzlich gemäss Art. 11a der Störfallverordnung (StFV) eine Stellungnahme des Bundesamtes für Energie einzuholen, welches die zuständige Vollzugsstelle der StFV für Erdgashochdruckleitungen ist.

Archäologie

Die Einzonung betrifft ein Gebiet, in dem möglicherweise archäologische Reste im Boden vorhanden sind. Namentlich könnte in diesem Bereich die römische Hauptverbindungsstrasse durch das schweizerische Mittelland geführt haben. Auch die mittelalterliche Strasse zwischen Zürich und Konstanz ist in diesem Bereich zu verorten. Im Vorfeld von Bauarbeiten werden deshalb archäologische Abklärungen (Sondierungen, evtl. Rettungsgrabungen) notwendig sein.

Landwirtschaft / Fruchtfolgeflächen

Das Gebiet ist im kantonalen Richtplan als Siedlungsgebiet bezeichnet. Aus diesem Grund sind innerhalb dieses Perimeters keine Fruchtfolgeflächen ausgeschieden, obwohl die Böden eine für die Fruchtfolge ausreichende Nutzungseignung aufweisen. Die Flächen sollten gemäss kantonalem Amt für Raumentwicklung nach Möglichkeit dennoch anderswo kompensiert werden. Im Rahmen der Arealentwicklung sind Bodenverbesserungen andernorts vorzunehmen. Die tatsächliche Eignung der potenziellen Kompensationsflächen sowie deren Ausdehnung muss im Einzelfall geprüft werden. Erfahrungsgemäss ist mit Kosten von rund 50 CHF/m² zu rechnen

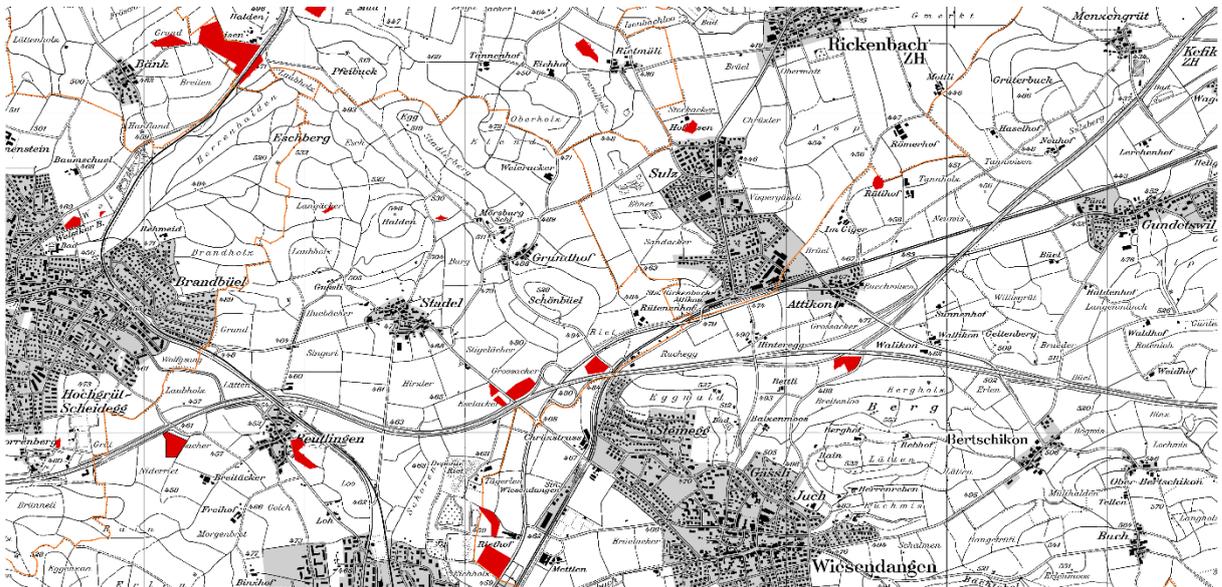


Abbildung 9: Anthropogen veränderte Böden gemäss GIS-Browser Kanton Zürich (Potential für FFF-Kompensation)

Grundwasser

Das Arbeitsplatzgebiet befindet sich im nutzbaren Grundwasserstrom von Wiesendangen im Gewässerschutzbereich Au. Für Bauten unter dem höchsten Grundwasserspiegel sind gemäss § 70 WWG und Anhang Ziffer 1.5.3 BVV Bewilligungen erforderlich. Die kantonale Bewilligungspraxis ist dem AWEL-Merkblatt «Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen» vom Juni 2003 zu entnehmen.

Siedlungsentwässerung

Mit der Einzonung des Arbeitsplatzgebietes zwischen Bahnhof und Autobahn wird die Gewerbezone gemäss Art. 10 bis 14 Gewässerschutzgesetz (GSchG) anschlusspflichtig. Die Gemeinde Wiesendangen verfügt über zwei genehmigte Generelle Entwässerungspläne (GEP) aus dem Jahr 2000, je einen für Bertschikon und für Wiesendangen. In den beiden GEP ist das heute in der Landwirtschaftszone liegende Gebiet nicht berücksichtigt. Der GEP wird nach erfolgter Einzonung überarbeitet.

5.6 Arbeitsplatzentwicklung

In der Gemeinde Wiesendangen arbeiten 1363 Personen (Jahr 2015). Davon sind 266 Beschäftigte im Sekundärsektor (produzierendes Gewerbe) tätig, was einem Anteil von knapp 20% entspricht. Im Bezug zu den 6355 Einwohnerinnen und Einwohner (Jahr 2017) zeigt sich, dass Wiesendangen mit 21 Arbeitsplätzen pro 100 Einwohner ein stark unterdurchschnittliches Arbeitsplatzangebot hat. Zum Vergleich: In der Region Winterthur und Umgebung liegt dieser Wert bei 50 und im Kanton Zürich bei 69 Arbeitsplätzen pro 100 Einwohner. Schweizweit sind pro 100 Einwohner 58 erwerbstätig. Damit wird deutlich, dass auch in der Region Winterthur und Umgebung im Verhältnis zu den Einwohnern zu wenig Arbeitsplätze vorhanden sind.

Um lange Pendlerdistanzen zu vermeiden will die Region Winterthur und Umgebung ihr Arbeitsplatzangebot deutlich erhöhen. Es sollen sich zukünftig in Wiesendangen und der Region mehr Arbeitsplätze als Einwohnerinnen und Einwohner ansiedeln.

Gemäss Art. 30a Abs. 2 RPV dürfen neue Arbeitszonen nur dann ausgeschieden werden, wenn eine Arbeitszonenbewirtschaftung vorliegt. Nach aktuellem Stand der Teilrevision 2015 des kantonalen Richtplans soll die Arbeitszonenbewirtschaftung durch die Regionen sichergestellt werden. Für die Einzonung des regionalen Arbeitsplatzgebietes zwischen Bahnhof und Autobahn hat die Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU) im Sinne der haushälterischen Nutzung der Arbeitszonen den Bedarf für die neue Gewerbezone aus regionaler Sicht auszuweisen.

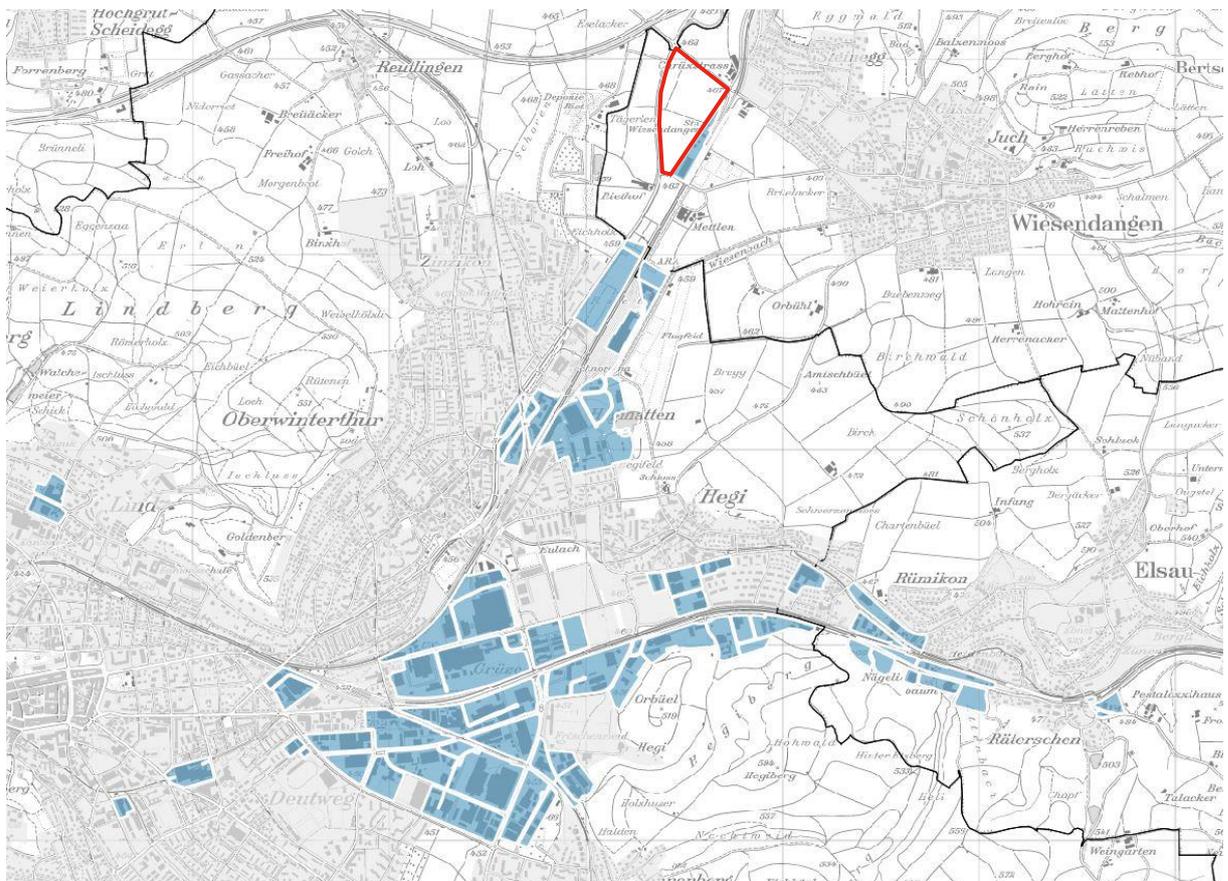


Abbildung 10: Arbeitszonenbewirtschaftung (GIS-Browser) mit Arbeitsplatzgebiet zwischen Bahnhof und Autobahn (rote Kontur)

5.7 Eigentumsverhältnisse

Mit der vorliegenden BZO-Teilrevision sollen 13.4 Hektaren in die Gewerbezone G/8.0 eingezont werden. Von den 13.4 Hektaren sind 12.2 Hektaren das Arbeitsplatzgebiet zwischen Bahnhof und Autobahn und die restlichen 1.2 Hektaren sind bestehende Groberschliessungsflächen (Alte Frauenfelderstrasse und Stadlerstrasse).

Das Arbeitsplatzgebiet mit einer Fläche von 121'917 m² ist im Besitz des privaten Eigentümers Jakob Peter und der Gemeinde Wiesendangen. Die Grundstücke Kat.-Nrn. WD2153, WD4279 und WD4281 mit einer summierten Fläche von 99'460 m² sind im Eigentum von Jakob Peter und das Grundstück Kat.-Nr. WD2152 mit einer Fläche von 17'219 m² gehört der Gemeinde Wiesendangen. Mit den drei Flurwegen umfasst das Eigentum der Gemeinde insgesamt 22'457 m². Der Anteil der beiden Grundeigentümer am Arbeitsplatzgebiet beträgt somit:

- 81.58 % Jakob Peter
- 18.42 % Gemeinde Wiesendangen



Abbildung 11: Eigentumsverhältnisse

6 Auswirkungen

In diesem Kapitel sind die erwarteten Auswirkungen der BZO-Teilrevision auf verschiedene Aspekte der Gemeinde Wiesendangen dargestellt.

6.1 Arbeitsplatzentwicklung

Mit der gesamthaften Überbauung des Areals (Zeitraum 10 bis 15 Jahre) wird ein Geschossflächenpotenzial von etwa 150'000 m² geschaffen. Da bei Gewerbe- und Industriebetrieben die Geschossfläche pro Beschäftigte sehr unterschiedlich ist, ist eine Abschätzung schwierig, es wird jedoch mit rund 1000 Beschäftigten gerechnet. Im Jahr 2015 arbeiteten rund 1350 Personen in Wiesendangen. Durch das Arbeitsplatzgebiet zwischen Bahnhof und Autobahn wird das Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde Wiesendangen vielfältiger und zahlreicher. Zudem ist anzunehmen, dass einige auswärtige Beschäftigte sich in Wiesendangen niederlassen werden.

6.2 Gesellschaft

Mit dem neuen Arbeitsplatz ergeben sich vielfältige Mehrwerte für die Bevölkerung:

- **Lokales Gewerbe:** Expansionsmöglichkeit (Generationennachfolge); Möglichkeit von zusätzlichen Aufträgen aufgrund der neuen Betriebe; Verringerung der Lärmbelastung im Dorf durch Standortwechsel ins Arbeitsplatzgebiet
- **Jugend:** erleichterte Berufswahl (Schnupperlehren, Tagespraxen etc.); neue Lehrstellen und Praktikumsplätze in unmittelbarer Nähe zum Wohnort
- **Arbeitnehmende:** neue Arbeitsplatzchancen mit einem kürzeren Arbeitsweg; dadurch höhere Lebensqualität (mit dem Velo zur Arbeit; am Mittag nach Hause etc.); Reduktion des hausgemachten Verkehrs
- **Öffentlicher Verkehr:** zusätzliches Busangebot durch eine mögliche Verlängerung der Linie 5 (Technorama) nach Wiesendangen; damit eine direkte Buslinie ins Zentrum ohne einen Umstieg
- **Region:** lokale Betriebe mit Expansionschancen müssen Region nicht verlassen (z.B. in den Thurgau); hilft die unterdurchschnittliche Anzahl von Arbeitsplätzen im Verhältnis zur Bevölkerung in der Region zu verbessern; ebenfalls ein neues Arbeitsplatzangebot für die Region
- **Gemeinde:** trägt zu einem lebendigen Dorf bei; ermöglicht prosperierende Gemeindeentwicklung; neue Betriebe als potenzielle Sponsoren für die Vereine; Einnahmen durch die Grundstückgewinnsteuer; zusätzliche Steuereinnahmen; Realisierung eines attraktiveren Bahnhofs

6.3 Verkehr

Im Bereich des Arbeitsplatzgebietes hatte die Frauenfelderstrasse im Jahr 2011 einen durchschnittlichen Tagesverkehr (DTV) von rund 18'800 Fahrzeugen im Querschnitt (beide Richtungen). Der Abendspitzenverkehr (ASP) lag bei 1737 Fahrzeugen pro Stunden. Auf der Stadlerstrasse ist der DTV bei 3'500 Fahrzeugen im Querschnitt. Bei einer vollständigen Überbauung des Arbeitsplatzgebietes und den 1000 Beschäftigten ist mit bis zu 1500 Autofahrten pro Tag zu rechnen. Hinzu kommen die Güterfahrten.

Das Arbeitsplatzgebiet ist über die S-Bahnlinien und mit einer Buslinie an den Bahnhof Oberwinterthur optimal mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Über den Autobahn-Anschluss Oberwinterthur-Wiesendangen ist es ebenso optimal an das übergeordnete Hochleistungsverkehrsnetz angeschlossen. Die Auswirkungen auf den Verkehr im Dorf Wiesendangen werden als sehr gering eingeschätzt, da der zusätzliche Mehrverkehr aus dem Arbeitsplatzgebiet zu einem wesentlichen Anteil über die Autobahn abgewickelt werden wird.

6.4 Öffentliche Infrastruktur

Mit den das Arbeitsplatzgebiet umgebenden Strassen (Frauenfelder-, Stadler-, Alte Frauenfelder- und Rietstrasse) ist die Groberschliessung vorhanden. Die öffentliche Infrastruktur besteht grundsätzlich und die Finanzierung der neu zu erstellenden Infrastruktur ist im Entwicklungsvertrag geregelt.