

# Öffentlicher Gestaltungsplan Pestalozzistrasse

Bericht nach Art. 47 RPV



Revisionsinhalt
Ergänzung Kap. 4.3, Erläuterungen zu Art. 12 Abs. 1 GPV
Ergänzung Kap. 4.3, Erläuterung zu Art. 13 Abs. 1 und 2 GPV
Ergänzung Kap. 4.3, Erläuterung zu Art. 16 Abs. 4 GPV

### **Arbeitsgemeinschaft**

#### *Gesamtleitung, Federführung Quartierplan*

PLANAR AG für Raumentwicklung  
Gutstrasse 73, 8055 Zürich  
Tel 044 421 38 38  
www.planar.ch, info@planar.ch  
Manuel Peer und Fanny Pietzner

#### *Federführung Richtprojekt und öffentlicher Gestaltungsplan*

Ammann Albers GmbH  
StadtWerke – Architektur und Stadtplanung  
Elisabethenstrasse 14a, 8004 Zürich  
Tel 044 299 40 00  
www.stadtwerke.ch, office@stadtwerke.ch  
Priska Ammann und Martin Albers

#### *Freiräumliches Richtprojekt*

Berchtold.Lenzin Zürich GmbH  
Badenerstrasse 585, 8048 Zürich  
Tel 043 311 66 44  
www.blla.ch, berchtold@blla.ch  
Roman Berchtold, Martina Tuda und Riccarda Schmid

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass	4
1.2	Zielsetzung	4
1.3	Perimeter und Eigentumsverhältnisse	5
1.4	Quartierplan	5
<b>2</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>6</b>
2.1	Planungsgrundlagen	6
2.2	Baulicher Bestand und Umgebung	12
<b>3</b>	<b>Städtebauliches-freiraumplanerisches Richtprojekt</b>	<b>13</b>
3.1	Eine Stadtfassade an der Rapperswilerstrasse	14
3.2	Das Schulhaus an der Pestalozzistrasse	15
3.3	Die Kantonsschulstrasse: Übergang zur lockeren Bebauung	15
3.4	Nachbargebiet Mattacker	16
3.5	Ein grünes Herz in der Mitte des Areal	16
3.6	Erschliessung und Feuerwehr, Tiefgaragen	18
3.7	Zur Etappierung	19
<b>4</b>	<b>Erläuterungen zu den Vorschriften</b>	<b>20</b>
4.1	Allgemeine Bestimmungen	20
4.2	Bau- und Nutzungsvorschriften	20
4.3	Freiraum	26
4.4	Erschliessung, Parkierung, Ver- und Entsorgung	28
4.5	Zur Umwelt	30
<b>5</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>31</b>
5.1	Massgeschneiderte Projektentwicklung	31
5.2	Dichtevorgaben umsetzen	32
5.3	Umwelt	33
<b>6</b>	<b>Verfahren</b>	<b>34</b>
6.1	Kantonale Vorprüfung	34
6.2	Öffentliche Auflage	35
<b>7</b>	<b>Weiterer Handlungsbedarf</b>	<b>36</b>
<b>Anhang</b>		
	Anhang 1 Städtebaulich-freiräumliches Richtprojekt	38
	Anhang 2 Lärmgutachten	39
	Anhang 3 Tiefgaragenkonzept	40

# 1 Einleitung

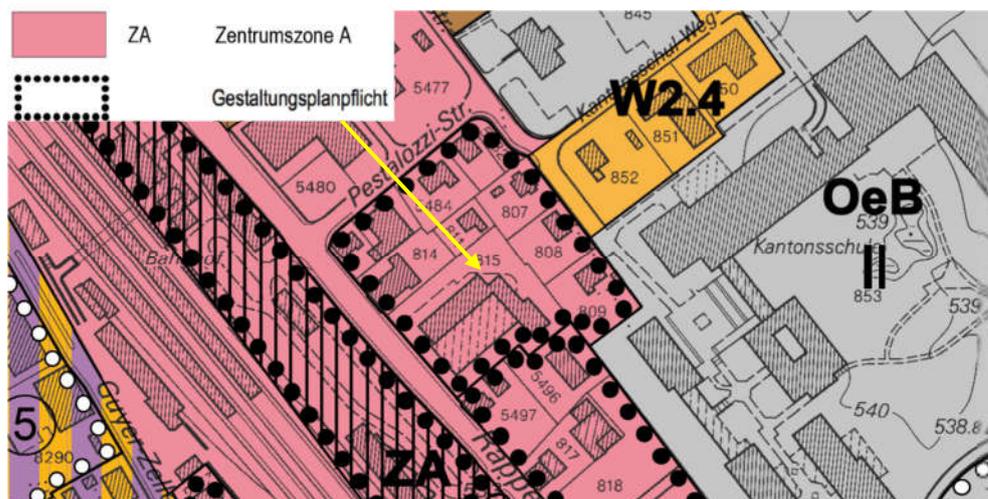
## 1.1 Anlass

Zentrum Unterwetzikon

Der Bahnhof Wetzikon gehört, was die Anzahl der Reisezugverbindungen angeht, zu den meistfrequentierten Bahnhöfen im Kanton Zürich. Dennoch ist das Gebiet um den Bahnhof bis heute nur ausnahmsweise dicht bebaut und oft kleinteilig parzelliert.

Angesichts der verkehrsgünstigen Lage sehen sowohl der kommunale Teilrichtplan Zentrum als auch die Bau- und Zonenordnung (BZO) eine erhebliche bauliche Verdichtung des Bahnhofsgbietes vor. Das Gebiet ist der Zentrumszone ZA zugewiesen und gemäss dem rechts-gültigen Zonenplan mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

Abbildung 1 Ausschnitt Zonenplan mit Gestaltungsplanpflicht



## 1.2 Zielsetzung

Umsetzung der Innenentwicklung gemäss kommunalem Richtplan

Der vorliegende Gestaltungsplan ermöglicht es, im Gebiet südöstlich der Pestalozzistrasse die Bebauung so zu entwickeln, wie es der Lage direkt am Bahnhof der Stadt Wetzikon und den Zielen der übergeordneten Planung entspricht.

Etapmierbarkeit – Unabhängige Entwicklung sicherstellen

Eine Umsetzung dieser Verdichtung ist allerdings auf den Parzellen im Perimeter des Gestaltungsplans nicht mit der Regelbauweise zu erreichen. Der öffentliche Gestaltungsplan „Pestalozzistrasse“ koordiniert deshalb die Bebauung so, dass die einzelnen Parzellen möglichst unabhängig voneinander bebaut werden können. Die Planung wurde in intensiver Abstimmung mit den Grundeigentümern entwickelt. Da manche Eigentümer möglichst bald einen Neubau erstellen wollen, andere bis auf weiteres gar nicht verdichten wollen, wurde darauf geachtet, dass auch in unterschiedlichen Zwischenzuständen ein funktionierendes Ganzes entsteht.

Lärmschutz und Wohnqualität

Das städtebauliche Konzept bezweckt, die zonengemässe Verdichtung zu ermöglichen und dabei Lärmschutz und Wohnqualität zu verbessern, indem es im Herzen der Bebauung einen weitgehend lärmgeschützten, grünen Hof anbietet. Zugleich leistet es einen Beitrag, das bislang heterogene Ortsbild zu klären.

Beitrag zur Entwicklung eines neuen Stadtteilzentrums

Der Gestaltungsplan Pestalozzistrasse bezweckt, die städtebauliche und architektonische Qualität der Bebauung so zu sichern, dass das Quartier zu einem gut nutzbaren, belebten Teil des sich entwickelnden Stadtteilzentrums um den Wetziker Bahnhof wird.

### 1.3 Perimeter und Eigentumsverhältnisse

Perimeter mit Gestaltungsplan-Pflicht

Der Perimeter des Gestaltungsplans Pestalozzistrasse entspricht dem im Zonenplan festgelegten Perimeter mit Gestaltungsplan-Pflicht.

Das Gebiet wird begrenzt durch die Rapperswilerstrasse im Westen, die Pestalozzistrasse im Norden, die Kantonsschulstrasse im Osten und das benachbarte Mattacker-Areal im Süden.

Eigentumsverhältnisse

Der Perimeter umfasst 11 Parzellen mit insgesamt 10'004 m<sup>2</sup> Gesamtfläche. Die Parzellen befinden sich in Privateigentum.

### 1.4 Quartierplan

Paralleles Verfahren

Parallel zum öffentlichen Gestaltungsplan wird durch PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich der Quartierplan Pestalozzistrasse erarbeitet, um die Voraussetzungen für eine hinreichende Erschliessung und Überbaubarkeit aller Grundstücke zu schaffen.

Gestaltungsplan und Quartierplan sind abgestimmt. Der Gestaltungsplan bezieht sich mit seinen Festlegungen auf den Neubestand des Quartierplans.

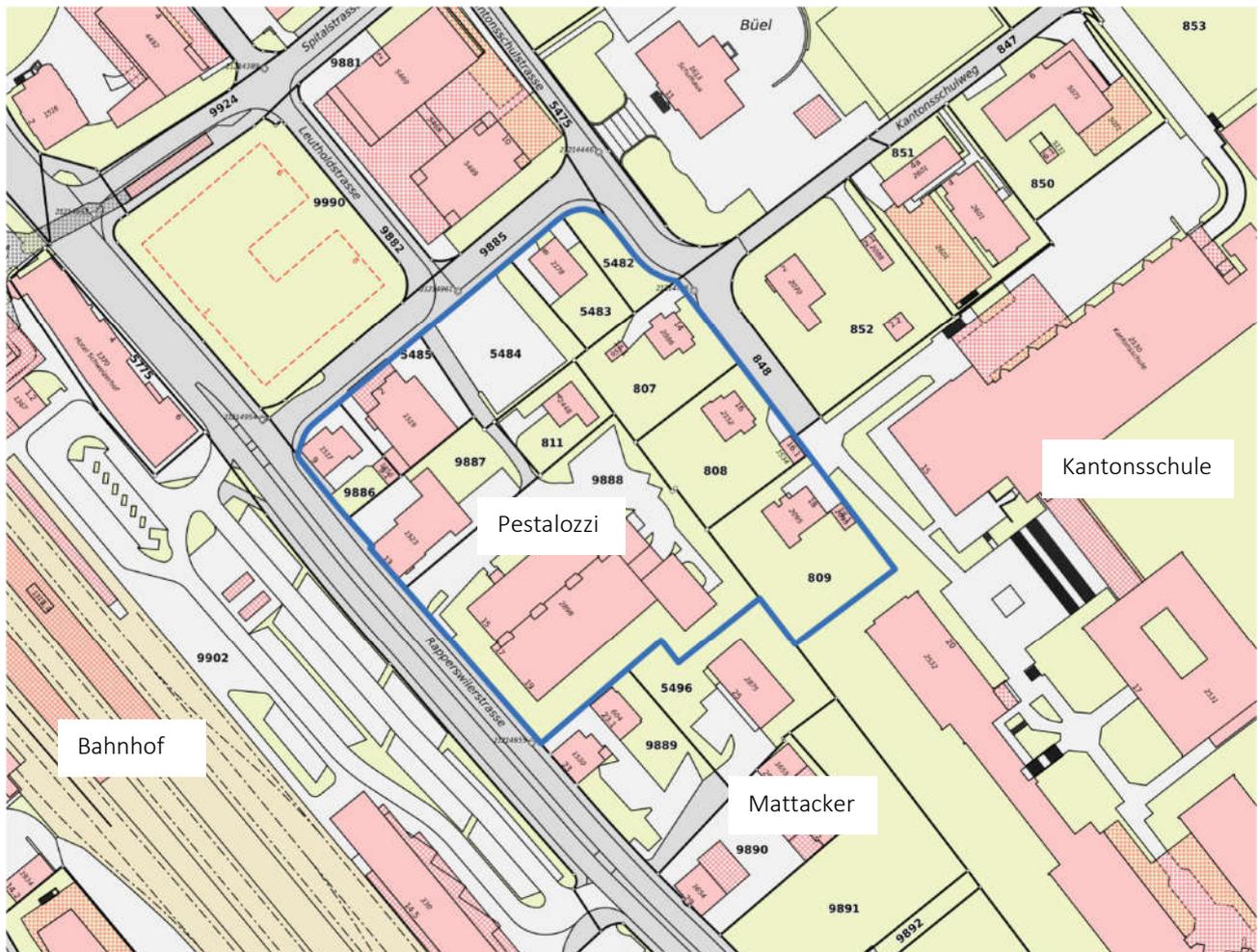


Abbildung 2 Perimeter Gestaltungsplan und Quartierplan sind identisch

## 2 Planerische Rahmenbedingungen

### 2.1 Planungsgrundlagen

#### Bau- und planungsrechtliche Grundlagen

Der öffentliche Gestaltungsplan Pestalozzistrasse basiert auf den folgenden Grundlagen:

- Planungs- und Baugesetz (Die Bauordnung Wetzikon ist noch nicht harmonisiert)
- Allgemeine Bauverordnung
- Kantonales Energiegesetz vom 19.08.1983
- Kantonaler Richtplan vom 3. Februar 2023
- Regionaler Richtplan Oberland vom 29. Juni 2022
- Kommunaler Richtplan, Teilrichtplan Zentrum in Kraft seit 17. September 2013
- Kommunale Energieplanung vom 2. Dezember 2022
- Bau- und Zonenordnung in Kraft seit 8. August 2015
- Baumkonzept Rapperswilerstrasse, 2019

#### Kantonales Raumordnungskonzept und Richtplan

Gemäss kantonalem Raumordnungskonzept liegt Wetzikon im Handlungsraum «Urbane Wohnlandschaft», in dem die Entwicklung im Bereich Wohnen im Vordergrund steht.

Im Kantonalen Richtplan wird das Zentrum Unterwetzikon mitsamt dem Planungserimeter als Regionalzentrum bezeichnet, dass für Wohnen und Arbeiten sowie als Sport- und Veranstaltungszentrum weiterentwickelt werden soll. Generell gilt für Zentrumsgebiete:

- Es ist eine hohe Siedlungsdichte und -qualität zu erhalten bzw. zu schaffen. Dazu ist die bauliche Dichte, abgestimmt auf die örtlichen Gegebenheiten, deutlich über der in § 49a PBG vorgesehenen Ausnützung festzulegen.
- Es sind zentrumsgerechte Nutzungen, in der Regel Mischnutzung, anzustreben.
- Der Wirtschaft sind optimale, gut erschlossene Standorte zur Verfügung zu stellen.
- Die Erschliessung ist auf einen überdurchschnittlich hohen Anteil öffentlicher Verkehr sowie Fuss- und Radverkehr auszurichten (kantonales Modalsplit-Ziel).
- Energiesparende Raumstrukturen sind zu fördern.
- Die Umsetzung massgeblicher Vorhaben geschieht unter Einbezug der Öffentlichkeit und privater Akteure im Rahmen kooperativer Planungsverfahren.

Abbildung 2 Ausschnitt aus dem Kantonalen Richtplan.



Weitere Sachthemen:  
**Denkmalschutz**

Der Perimeter des Gestaltungsplanes grenzt an die denkmalgeschützte Kantonsschule Zürcher Oberland von regionaler Bedeutung. Objekte von überkommunaler Bedeutung fallen in die Kompetenz der Kantonalen Denkmalpflege. Aus denkmalpflegerischer Sicht ist es daher wichtig, dass sich neue Baukörper sowie deren Umgebung in Dimension und Gestaltung gut in die Umgebung einfügen und die geschützte Schulanlage nicht konkurrenzieren.

**Grundwasser**

Das Gestaltungsplangebiet liegt im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub> und gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich im Gebiet des nutzbaren Aathal-Grundwasserstroms. Die hydrogeologischen Verhältnisse sind aufgrund von Sondierungen<sup>1</sup> bekannt.

Gemäss Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub> keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen. Die kantonale Bewilligungspraxis ist im AWEL-Merkblatt, «Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen» vom Februar 2019 beschrieben. Für Bauten im Grundwasserschwankungsbereich, d.h. unter dem Höchstgrundwasserspiegel, ist eine wasser- und gewässerschutzrechtliche Bewilligung erforderlich.

**Störfallvorsorge**

Der Perimeter des Gestaltungsplans Pestalozzistrasse liegt im Konsultationsbereich der Rapperswilerstrasse (Nationalstrasse N15), die aufgrund von Gefahrguttransporten der Störfallverordnung unterstellt ist. Der durchschnittliche Tagesverkehr auf der Rapperswilerstrasse betrug gemäss Gesamtverkehrsmodell des Kantons Zürich im Jahr 2018 rund 30'700 Fahrzeuge mit einem Lastwagenanteil von 5 %. Da mit dem Quartierplan und dem Gestaltungsplan eine wesentliche Verdichtung im Planungsgebiet angestrebt wird, ist von einer Erhöhung des Risikos resp. des Ausmasses eines Störfalls auszugehen. Innerhalb des Konsultationsbereichs von beidseits 100 m sind raumwirksame Tätigkeiten mit abgestimmten, risikomindernden Massnahmen zu kombinieren.

Abbildung 3  
Gefahrguttransportroute  
Rapperswilerstrasse mit  
Konsultationsbereich  
(kantonaler GIS-Browser,  
2023)



<sup>1</sup> Geologisch-geotechnischer Bericht zum Quartierplan Pestalozzistrasse, Rapperswilerstrasse, Kantonsschulstrasse, Wetzikon, vom 19. November 2019

**Altlasten**

Der Planungsperimeter tangiert den belasteten Standort Nr. 0121/I.0075-001, -002, welcher im Kataster der belasteten Standorte (KbS) als «ohne schädliche oder lästige Einwirkungen auf Schutzgüter» gemäss Art. 5 Abs. 4 Bst. a der Altlasten-Verordnung (AltIV) eingetragen ist. Es handelt sich um eine Tankstelle.

Abbildung 4 Altlasten-Karte Pestalozzistrasse: Kataster der belasteten Standorte (kantonaler GIS-Browser, 2023)



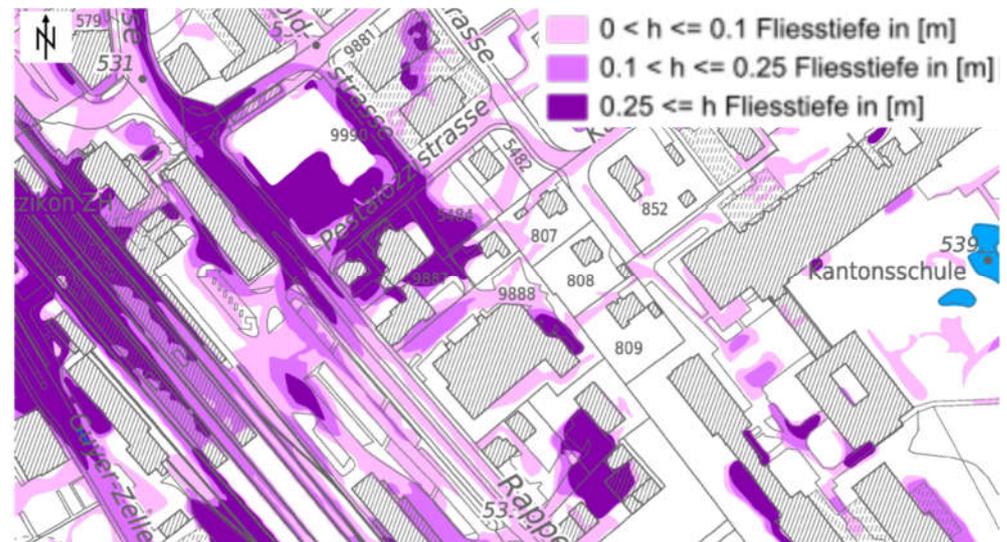
**Betriebs- Belastungsgrad standort**

 Belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten

**Oberflächenabfluss**

Auswertungen von Unwetterereignissen haben gezeigt, dass rund 50 % der Schadensfälle durch Wassergefahren durch Oberflächenabfluss verursacht worden. Nebst verstärktem Klimaschutz müssen Gebäude auch im Hinblick auf zukünftig zu erwartende Naturgefahren geplant werden. Die Norm SIA 261/1 «Einwirkungen auf Tragwerke» formuliert Schutzzielvorgaben, wonach beispielsweise ein Wohnhaus eine 300-jährliche Überschwemmung überstehen muss bzw. mit Massnahmen entsprechend zu schützen ist. Ein Oberflächenabfluss, der aus einem lokalen Gewitterregen entsteht, wird dabei gleichbehandelt wie Hochwasser durch ausufernde Gewässer.

Abbildung 5 Karte der voraussichtlich zu erwartenden Mengen abfliessenden Wassers bei Unwettern (kantonaler GIS-Browser, 2023)

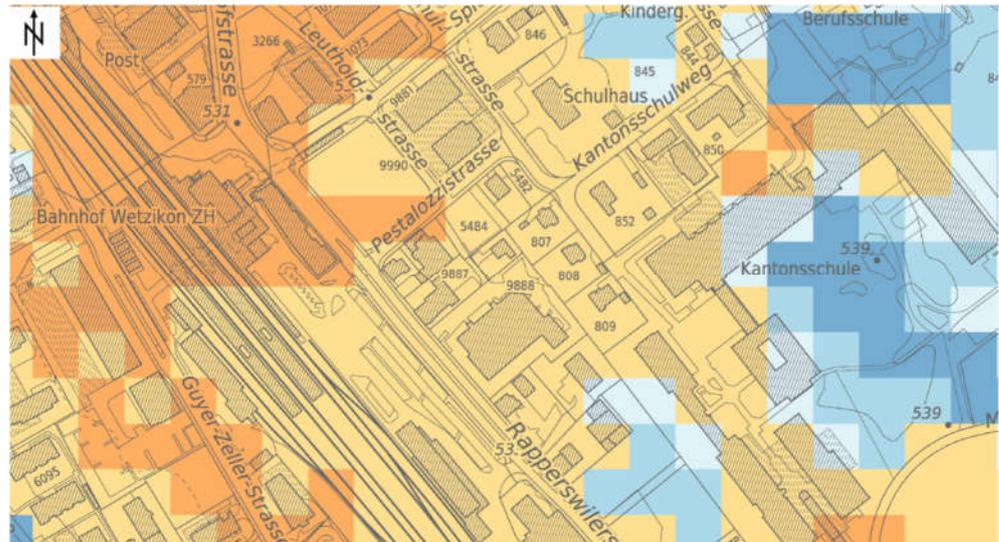
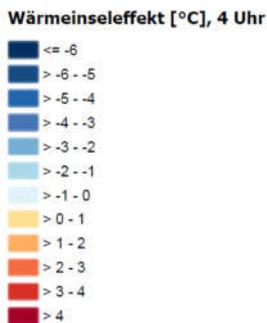


**Lokalklima**

Der Klimawandel führt zu einer höheren Wärmebelastung. Innenentwicklung kann diesen Effekt verstärken. Übermässige Belastungen, sei es durch Wärme, Schadstoffe oder Lärm, stellen gesundheitliche Risiken dar.

Der nächtliche Wärmeinseleffekt zeigt die Abweichung vom Temperaturmittelwert. Die mittlere Lufttemperatur (4 Uhr) innerhalb des Kantonsgebietes liegt bei den angenommenen meteorologischen Rahmenbedingungen bei 16.3 °C. Im Planungsperimeter ist ein geringer nächtlicher Wärmeeffekt von + 0.5 °C messbar, womit die Belastungssituation im Vergleich gering ist.

Abbildung 6 Klimaanalysekarte mit geringer nächtlicher Belastung (GIS-Browser, Stand November 2023)



**Regionaler Richtplan Oberland**

Der regionale Richtplan wurde im Jahr 2018 gesamthaft überprüft. Die Vorgaben sind in die Projektentwicklung Pestalozzistrasse eingeflossen. Im Zentrumsgebiet soll eine hohe bauliche Dichte angestrebt werden; das bedeutet mindestens vier Vollgeschosse sowie eine Baumassenziffer von  $> 2.7 \text{ m}^3 / \text{m}^2$ . Im Bahnhofsumfeld von Wetzikon sind auch sehr hohe Dichten möglich; das bedeutet mindestens fünf Vollgeschosse sowie eine Baumassenziffer von  $> 4.3 \text{ m}^3 / \text{m}^2$ . Die Teilrichtpläne Verkehr sowie Ver- und Entsorgung enthalten keine Einträge, mit unmittelbaren Auswirkungen auf den Planungserimeter.

Abbildung 7 Karte Siedlung und Landschaft mit hoher baulicher Dichte (links, rote senkrechte Schraffur), Karte Verkehr keine Einträge den Perimeter betreffend (rechts)



**Kommunaler Richtplan und Teilrichtplan Zentrum**

Der gesamtrevidierte kommunale Richtplan der Stadt Wetzikon wird am 17. Dezember 2012 von der Gemeindeversammlung festgesetzt und am 7. März 2013 von der Baudirektion genehmigt. Eine wichtige Grundlage zur Erarbeitung der kommunalen Richtplanung bildet das Räumliche Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2010.

**Bestandteile des kommunalen Richtplans**

Der kommunale Richtplan besteht aus folgenden Teilen:

- Bericht zum kommunalen Richtplan
- Controllingheft mit Massnahmenblättern zum Verkehrsplan
- Siedlungs- und Landschaftsplan 1:5'000
- Teilrichtplan Zentrum 1:2'500
- Verkehrsplan I und II 1:5'000
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Strategische Ziele

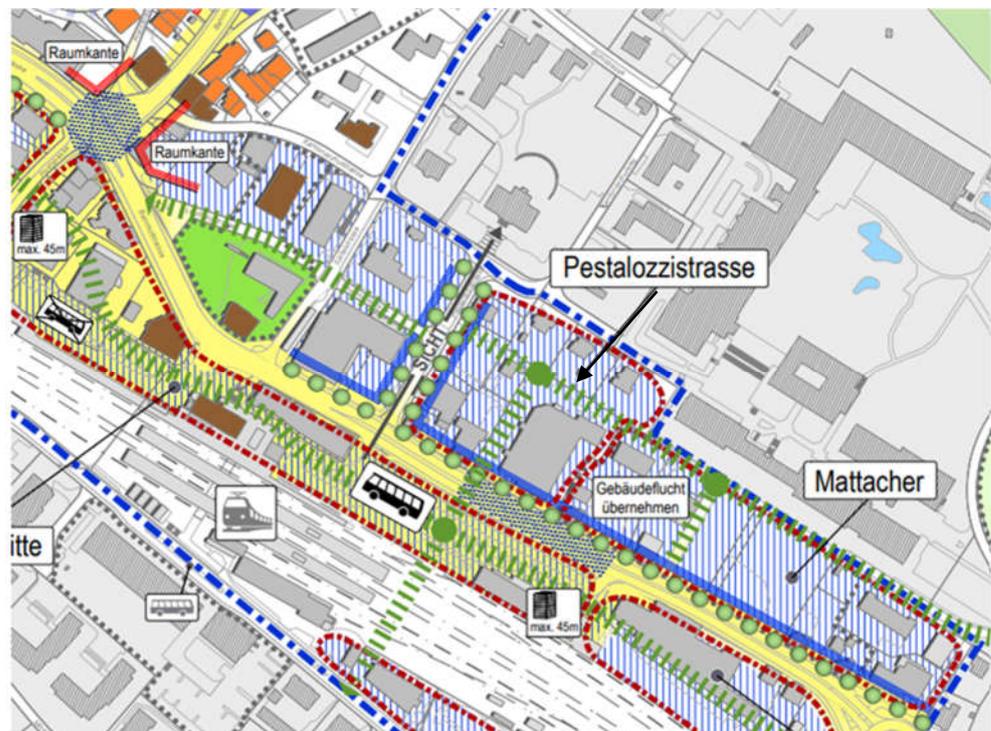
Für den Zentrumsraum werden strategische Ziele formuliert:

- Zentrumsgebiete sind Standorte für Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Kultur sowie Ausbildungsschwerpunkte.
- Sie werden als dichter Siedlungsteil mit hoher Siedlungsqualität weiterentwickelt. Innere Verdichtungen sind anzustreben, mit der Zielsetzung qualitativen Wachstums.
- Städtischen, öffentlich zugänglichen Aussenräumen wird eine hohe Beachtung geschenkt. Der Fussverkehr ist Prüfstein für jedes relevante Projekt.

Ziele für Unterwetzikon

Für Unterwetzikon werden die Zielsetzungen präzisiert: Unterwetzikon, mit dem Bahnhof, dem Bushof und den Schulen soll als urbanes Zentrum mit regionaler Ausstrahlung weiterentwickelt werden. Die Stadt schafft die Voraussetzungen für einen Ausbau des ÖV-Knotens Zug und Bus.

Abbildung 8 Ausschnitt Teilrichtplan Zentrum (Stadt Wetzikon, 2013)



Der Planungsperimeter Pestalozzistrasse ist als eigenständiger Bereich für ein kohärentes Bebauungskonzept eingetragen. Als wichtiger öffentlicher Stadtraum soll die Rapperswilerstrasse mit einer klaren Gebäudeflucht gefasst und betont werden. Strassenbegleitende Baumreihen sollen zur Attraktivität des öffentlichen Aussenraumes beitragen. Insbesondere die geplante Fusswegverbindung Mattacker – Pestalozzi, soll das Quartier durchlässiger machen. Die Sichtachse zum Schulhaus Bühl entlang der Pestalozzistrasse, ist zu erhalten und durch die Gebäudesetzung sowie strassenbegleitende Baumreihen aufzuwerten.

**Genereller Entwässerungsplan**

Der Generelle Entwässerungsplan (GEP) der Stadt Wetzikon ist für die Entwässerung massgebend. Ziel ist eine deutliche Reduktion der Abflussintensität von Meteorwasser, indem ein grösserer Anteil des Regenwassers versickert und der Abfluss von Dachwasser vermindert und verzögert wird.

**Baumkonzept Rapperswiler-/Pestalozzistrasse**

Im Jahr 2019 wird durch Berchtold.Lenzin Landschaftsarchitekten, Zürich für den Abschnitt – Rapperswilerstrasse 1 und Kreisel Grüninger-/Rapperswilerstrasse – ein Baumkonzept für eine durchgehende Baumreihe erarbeitet. Unter Einbezug kantonaler Ämter und der Stadt Wetzikon wurde die Machbarkeit verschiedener Varianten eingehend geprüft und eine Grobkostenschätzung vorgenommen: Im strassenbegleitenden Trottoir verlaufen die bestehenden Werkleitungen. Diese Situation soll u.a. aus Kostengründen nicht verändert werden. Die neuen Bäume werden nahe am bestehenden Trottoir gesetzt. Dadurch befindet sich der Fussgängerbereich sowohl entlang der Strasse sowie entlang der Gebäude.

Abbildung 9 Visualisierung Baumreihe Rapperswilerstrasse (Thomas Schregenberger GmbH)



**Gebäudebrüterinventar**

Nistplätze von standorttreuen Gebäudebrütern gelten als Naturschutzobjekte. Demnach besteht gemäss § 203 PBG eine Inventarpflicht für Gemeinden. Das Gebäudebrüterinventar der Stadt Wetzikon wurde mit Stadtratsbeschluss 2023/69 festgesetzt. Es ermöglicht die Berücksichtigung entsprechender Nistplätze während der Projektierung und erhöht die Planungssicherheit für Bauherren. Es ist im kommunalen WebGIS öffentlich einsehbar. Demnach handelt es sich bei dem Standort Kantonsschulstrasse 14 um einen Brutstandort des Mauerseglers (blauer Punkt) und bei der Rapperswilerstrasse 9 und der Pestalozzistrasse 2 um Verdachtsstandorte für Mauersegler (rote Raute).

Abbildung 10 Ausschnitt Gebäudebrüterinventar (WebGIS Stadt Wetzikon)



**Bau- und Zonenordnung,  
Teilrevision 2014**

Die Bau- und Zonenordnung stammt in den Grundzügen aus dem Jahr 1998 und wurde 2014 teilrevidiert. Dabei wurden die Vorarbeiten des Räumlichen Entwicklungskonzepts und der Richtplanung in ein grundeigentümerverbindliches Instrument überführt. Für den Planungssperimeter ergeben sich nachfolgende Änderungen:

- Das Areal Pestalozzistrasse wird neu mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert und in der BZO werden entsprechende Zielsetzungen formuliert.
- Der rückwärtige Bereich des Areals wird von der Wohnzone W 2.4 zur Zentrumszone ZA umgezont, um eine zusammenhängende Gestaltung des Quartiers zu vereinfachen.
- Die Zentrumszone ZA erfährt im Rahmen der Teilrevision ebenfalls einige Anpassungen. Insbesondere wird für Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht eine gute architektonische und städtebauliche Gesamtwirkung eingefordert.

Kommunaler  
Mehrwertausgleich

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zur Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs wurde am 20. April 2023 genehmigt. Mit dem Gestaltungsplan wird die bauliche Dichte gegenüber der Grundordnung nicht erhöht; weshalb eine Mehrwertabgabe entfällt.

**Parkplatzverordnung**

Die kommunale Parkplatzverordnung wurde vom Grossen Gemeinderat am 26. Juni 2017 festgesetzt und von der Baudirektion am 28. September 2017 genehmigt.

**2.2 Baulicher Bestand und Umgebung**

Bauliche Entwicklung im  
Planungssperimeter

Die Besiedlung des Perimeters setzte mit dem Bahnbau und der Verlegung der Rapperswilerstrasse ein. Von der ursprünglichen Bebauung mit 2-geschossigen Quergiebelhäusern («Baumeisterhäuser») sind noch zwei Exemplare erhalten. Über die Jahre entwickelte sich eine heterogene Bebauung aus Gewerbe- und Wohnbauten. In der Nachkriegsmoderne kam ein 7-geschossiges Mehrfamilienhaus hinzu. Historisch bedeutende Bauten oder besonders wertvolle Grünstrukturen sind nicht vorhanden.

Nachbargebiet Mattacker

Für das benachbarte Gebiet Mattacker hat der Stadtrat den Quartierplan Mattacker-Mühle am 1. Juni 2022 festgesetzt und dem privaten Gestaltungsplan Mattacker zugestimmt. Die Planungen sind zur Genehmigung eingereicht. Die künftigen Bauten werden den Strassenraum der Rapperswilerstrasse mit einer klaren 7-geschossigen Flucht fassen, die durch einzelne Lücken und 2-geschossige Zwischenbauten gegliedert wird.

Bahnhof Wetzikon

Die künftige Entwicklung des Bahnhofs mit seinem Vorplatz ist noch offen, seit 2022 ist ein Masterplan über den Perimeter des gesamten Bahnhofareals in Erarbeitung.

Pestalozzistrasse

Nördlich der Pestalozzistrasse schliesst eine dichtere Bebauung mit Mischnutzung an. Die Pestalozzistrasse läuft an der Nordecke des Areals auf das Primarschulhaus Bühl zu, das mit seiner symmetrischen Fassade den Strassenraum abschliesst.

Kantonsschule Oberland

Östlich der Kantonsschulstrasse liegt ein locker bebautes Gebiet mit kleineren Wohnbauten und teils altem Baumbestand. Die Kantonsschulstrasse mündet an der Ostecke des Areals in das Gelände der Kantonsschule. Hier setzt sie sich als Langsamverkehrsverbindung fort und bildet dabei einen der Erschliessungswege des weitläufigen Schulareals.

### 3 Städtebauliches-freiraumplanerisches Richtprojekt

Ziele städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept des Gestaltungsplans Pestalozzistrasse zielt darauf ab, trotz kleinteiliger Parzellierung die angestrebte Verdichtung zu ermöglichen und dabei zugleich stadträumliche Qualitäten zu schaffen:

- eine klare Fassung der Rapperswilerstrasse als «Visitenkarte» der Stadt Wetzikon (vgl. Abschnitt 3.1), einen quartierverträglichen Übergang zum alten Schulhaus an der Pestalozzistrasse (vgl. Abschnitt 3.2) und zum Villengebiet jenseits der Kantonschulstrasse (vgl. Abschnitt 3.3) und eine Verbesserung der Wohnqualität im Areal durch die Bildung eines grünen, lärmgeschützten Hofbereichs (vgl. Abschnitt 3.5).
- Dabei wird, auch in Abstimmung mit der absehbaren Entwicklung im Nachbargebiet Mattacker (vgl. Abschnitt 3.4), mit einer schrittweisen Entwicklung gerechnet, die jeder Eigentümerschaft eine weitgehend unabhängige Überbauung ihres Grundstücks erlaubt (vgl. 3.7).
- Gewisse Abhängigkeiten entstehen durch die Erschliessungssituation, die Zufahrten für alle Grundstücke nur von der Pestalozzistrasse her erlaubt (vgl. Abschnitt 3.6).



Abbildung 11 Richtprojekt Vollausbau (Stand November 2024, vgl. Anhang 1)

### 3.1 Eine Stadtfassade an der Rapperswilerstrasse

Die Rapperswilerstrasse ist die Hauptdurchgangsstrasse der Stadt Wetzikon, sie ist für die meisten Menschen, die die Stadt mit dem Auto erreichen oder durchfahren, der Ankunfts-ort. Das gleiche gilt für Bahnreisende: Wer die Stadt verlässt, blickt auf die gegenüberliegenden Bauten an der Rapperswilerstrasse. Sie prägen das Ortsbild von Wetzikon. Die Rapperswilerstrasse ist Empfangsort und Visitenkarte zugleich. Weil der Bahnhofplatz künftig neu organisiert wird und bis in den Bereich des Gestaltungsplanes Pestalozzistrasse reichen wird, sind die Volumen und die Fassaden der Häuser entsprechend sorgfältig zu gestalten.

Um den öffentlichen Charakter zu stärken, wird der Gewerbeanteil primär an der Rapperswilerstrasse und zum Teil an der Pestalozzistrasse angeordnet.

Die Rapperswilerstrasse präsentiert sich südlich des Bahnhofs als beidseits bebauter, baumbestandener Boulevard. Im Bereich des vorliegenden Gestaltungsplans entwickelt sich die Strassenrandbebauung aus siebengeschossigen Baukörpern mit zwischengeschalteten zweigeschossigen Verbindungstrakten und verglasten Balkonschichten. Dies geschieht in Abstimmung mit der Projektentwicklung im benachbarten Gebiet Mattacker, die mit sehr ähnlichen Baukörpern arbeitet. Trotz der Einschränkungen aufgrund der Lärmproblematik ist die Fassade durch Auskragungen und durchlässige Obergeschosse gut gegliedert; dabei bleibt die architektonische Gestaltung je Baufeld freigestellt.

Die Mantellinien im Baubereich A umfassen das dort bestehende, siebengeschossige Mehrfamilienhaus, das langfristig erhalten bleiben soll. Die Mantellinien ermöglichen eine Nachverdichtung auf dem Grundstück, ohne dass dieses Mehrfamilienhaus abgebrochen werden muss. Um die Südostfassade des Bestandesbaus nicht zu verschatten, wird die Strassenrandbebauung der Rapperswilerstrasse hier als zweigeschossiger Verbindungstrakt zum Nachbargebiet Mattacker ausgeführt (vgl. Abbildung 12).

*Abbildung 12  
Raumwirkung an der Rapperswilerstrasse: Die Baukörper A, B und C, der benachbarte Neubau des «Zürcher Oberländer» und die Bauten im Gebiet Mattacker sprechen eine gemeinsame volumetrische Sprache. Gegenüber dem Bahnhofplatz kragen die Obergeschosse der Baubereiche A1, B1 und C aus.*



Die nordwestlich anschliessenden Häuser der Grundstücke A bis C entlang der Rapperswilerstrasse werden durch einen zweigeschossigen Sockel miteinander verbunden. Auf dem Sockel werden im Abstand von 7.5 m die Hauptbaukörper aufgesetzt. Die Zwischenräume können mit einer Verglasung geschlossen werden. Der Sockel und die Verglasung schirmen den Lärm der Rapperswilerstrasse ab. Dank der transparenten Flächen fällt zwischen den Baukörpern weiterhin Sonnenlicht in den Hof (vgl. Abbildung 13).

*Abbildung 13  
Raumwirkung in der  
Pestalozzistrasse und an  
der Kantonsschulstrasse:  
Das alte Schulhaus wird  
gerahmt, seine Beziehung  
zur Rapperswilerstrasse  
gestärkt. Vor der  
benachbarte Villa (mit  
Satteldach, rechts von der  
Bildmitte) öffnet sich eine  
Lücke in der Hofrand-  
bebauung, so dass vom  
Altbau aus der Blick nach  
Südwesten zum Licht und  
ins Grün fällt.*



### 3.2 Das Schulhaus an der Pestalozzistrasse

Die Bebauungsflucht entlang der Pestalozzistrasse orientiert sich am Ziel, den Blick auf das alte Schulhaus als Kulminationspunkt des Strassenraums so zu fassen, dass ein annähernd symmetrisches Bild entsteht. Das ist insofern nicht selbstverständlich, als die Symmetrieachse des Gebäudes nicht in der Mittelachse der Strasse liegt, sondern etwas nach Nordwesten versetzt ist. Um dies zu kompensieren, werden die Fassaden in den Baubereichen C, D, E, und F des Gestaltungsplans Pestalozzistrasse ebenfalls nach Nordwesten verschoben, so dass sie bis auf einen Abstand von 5 m an die öffentlichen Strassenparzelle heranrücken. Sie unterschreiten damit den kantonalen Abstand von 6 m.

### 3.3 Die Kantonsschulstrasse: Übergang zur lockeren Bebauung

Die Grundstücke an der Kantonsschulstrasse liegen wie alle anderen Grundstücke des Perimeters in der Zentrumszone A, sollen jedoch gemäss den spezifischen Zielsetzungen der Gestaltungsplanpflicht den Übergang zu der anschliessenden, stark durchgrüntem Villen- und Schulhauszone herstellen. Die Bauten in den Baubereichen E und F sind deshalb im Grundsatz niedriger gehalten und lassen im Baubereich F – gegenüber dem nordwestlich benachbarten Privathaus auf der Parzelle 852 – eine markante Lücke.

Die Gebäude im mittleren Bereich des Baubereichs F sind mit vier Geschossen talseits die niedrigsten, da sie dem Nachbarhaus auf Parzelle 852 südlich vorgelagert sind. Zur Strasse halten sie einen Abstand von 5 m ein.

Höher als vier Geschosse ist wiederum das Gebäude am Südostende des Baubereichs F, das sich in der Höhe an den höheren Bauten der Kantonsschule orientiert. Damit wird die Aussicht nach Südosten für dieses Gebäude prägend, so dass es dorthin statt einer geschlossenen Seitenfassade eine befensterte Hauptfassade entwickeln wird. Das ist von Bedeutung, weil diese Fassade in den Raum des von Südosten heranführenden Fusswegs und in den Erschliessungshof der Kantonsschule hineinwirkt.

### 3.4 Nachbargebiet Mattacker

Das Bebauungsmuster ist als Abschluss des im Gebiet Mattacker sich entwickelnden Bebauungsbandes konzipiert. Die Grünzone, die von dort zwischen der Bebauung an der Rapperswilerstrasse und der Kantonsschule auf den Perimeter zuläuft, wird weitergeführt und zu einem Abschluss gebracht, indem sie sich innerhalb des Perimeters zu einem Hof aufweitet.

### 3.5 Ein grünes Herz in der Mitte des Areals

Der Hof ist die «Grüne Lunge» der umgebenden Bebauung. Vom Verkehrslärm der Strassen ist der Hof durch die Gebäudestellung abgeschirmt; durch die Zwischenräume bleibt dennoch ein Bezug zum Westhimmel bestehen. Eine intensive Begrünung dient der Siedlungsqualität, verbessert das Mikroklima, bietet Lebensraum und dient dem ökologischen Ausgleich. Naturnahe, standortgerechte Vegetation, Flachdach- und Fassadenbegrünung tragen zum Regenwasserrückhalt bei und reduzieren bzw. verhindern die sommerliche Aufheizung, Wärmespeicherung und Abstrahlung von Fassaden an die Umgebung. Besonders wirksam sind Begrünungen, die direkt im Boden verwurzelt sind. Die Begrünung ist Konzeptbestandteil. Fensterlose Fassaden der Gebäude D2 und E, beim Durchgang zur Pestalozzistrasse sowie diverse Seitenfassaden z.B. innerhalb des Baubereichs F eignen sich zur bodengebundenen Begrünung. Durch helle Fassadentöne fügen sich die Neubauten in den natürlichen und kulturellen Kontext des Zürcher Oberlandes ein.

Abbildung 14 Blick von Norden in den Hof auf die Wegverbindung W1, die Grünfläche G und die Wegverbindung W2 in Richtung Rapperswilerstrasse.

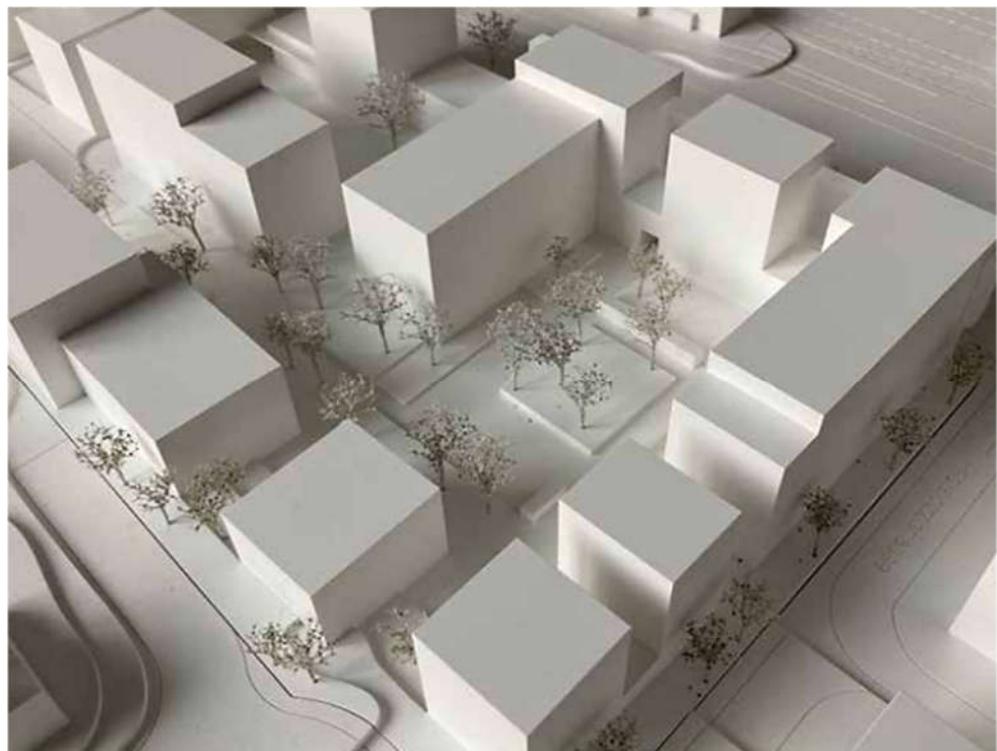
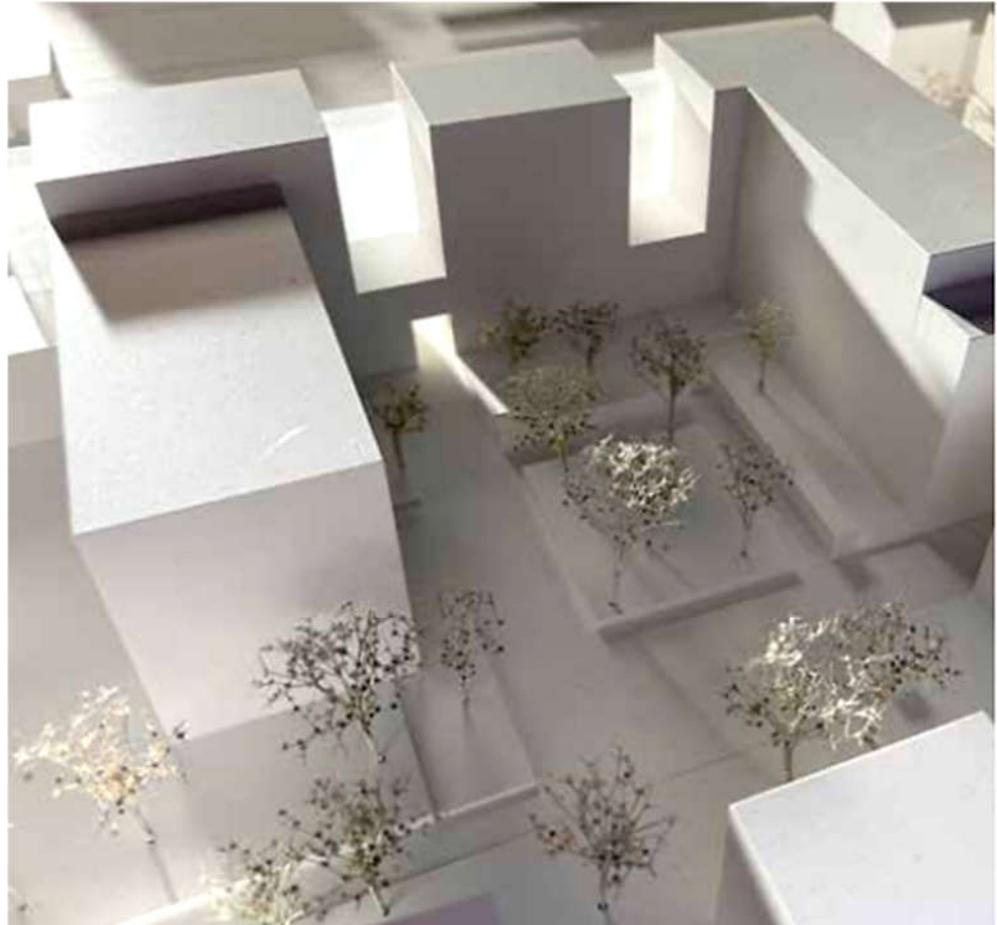


Abbildung 15 Die Balkonschichten an der Rapperswilerstrasse wenden sich zum Nachmittagslicht. Sie bieten den erforderlichen Schallschutz.



Die gemeinschaftliche Fläche wird von einem Weg umfasst, der gleichzeitig die Grenze zu den privat genutzten Randbereichen des Hofes markiert. Innerhalb dieses Weges liegt eine Grünfläche, die den Aufenthalt zu Spiel und Erholung ermöglichen und Sitzgelegenheiten anbieten soll; zum Beispiel durch Sitzkanten in einem modellierten Gelände.

Abbildung 16 Blick von Nordwesten in den Hof über den Weg W1 auf den Durchgang zur Rapperswilerstrasse mit der Wegverbindung W2.



### 3.6 Erschliessung und Feuerwehr, Tiefgaragen

Arealerschliessung  
ab Pestalozzistrasse

Da künftig Grundstückseinfahrten ab der Rapperswilerstrasse nicht weiter möglich sind und die Kantonsschulstrasse sich wegen ihrer Hochlage nicht für Zufahrten zu Tiefgaragen eignet, wird das verkehrsfreie Areal über 2 Zufahrten ab Pestalozzistrasse erschlossen.

Tiefgaragen

Die notwendigen Parkplätze werden in zwei Tiefgaragen auf dem Areal untergebracht. Wegen der Dichte der Bebauung wird ein erheblicher Teil des Hofes für Tiefgaragen unterbaut. Aufgrund der Zufahrt ab Pestalozzistrasse werden die Tiefgaragen Nord und Süd mit Durchfahrten verbunden.

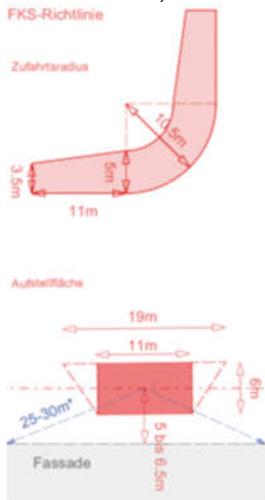
Wegparzelle W1

Der öffentliche Fuss- und Radweg W1 wird ausparzelliert und verbindet das Gebiet Mattacker mit der Pestalozzistrasse. Im Hof zweigt eine ergänzende Fusswegverbindung in Richtung Bahnhof ab. Sie wird auf dem kurzen Abschnitt auf privatem Grund geführt und im Quartierplan mit einem öffentlichen Fusswegrecht zugunsten der Öffentlichkeit gesichert.

Feuerwehzufahrten

Die öffentliche Wegparzelle W1 kann für den Baubereich A als Feuerwehzufahrt in den Hof genutzt werden. Grundsätzlich ist dies auch für die Ostecken der Baubereiche B und D, die Südecke des Baubereichs E und die Südwestfassaden des Baubereichs F möglich, wenn dafür keine zusätzlichen Bodenflächen versiegelt werden. Für Feuerwehzufahrten zum Baubereich C darf die Wegparzelle nicht herangezogen werden.

Abbildung 17  
Feuerwehzufahrten,  
schematisch (Stand  
November 2024)



### 3.7 Zur Etappierung

Der Entwurf kann zeitlich gestaffelt umgesetzt werden.

Dabei werden insbesondere die bis jetzt bekannten Absichten der Grundeigentümer berücksichtigt. Auf den Grundstücken B, C, D, E und F soll bald gebaut werden. Auf dem Grundstück A soll zunächst nur der Baubereich A5 in Zusammenhang mit der Nachbarbebauung Mattacker umgesetzt werden.

Die beiden Tiefgarageneinfahrten an der Pestalozzistrasse werden für die Baubereiche B, C und D bzw. E und F zu Beginn des Prozesses erstellt, während das Gebäude im Baubereich A5 vorübergehend über den Geltungsbereich des Gestaltungsplan Mattacker erschlossen wird. Wenn später die übrigen Baubereiche A1 bis A4 überbaut werden, werden diese Bauten an die bestehende Tiefgarage angeschlossen.

Die nötigen Rechte werden im Quartierplan mit Dienstbarkeiten geregelt.

Abbildung 18 Möglicher Umbauzustand – Gebäude A5 wird bald entstehen, der Bestandsbau A1/A4 dagegen voraussichtlich am längsten unverändert bleiben. Stand November 2024



## 4 Erläuterungen zu den Vorschriften

In diesem Kapitel werden Erläuterungen abgegeben, welche für den Vollzug der betreffenden Vorschriften relevant sind.

### 4.1 Allgemeine Bestimmungen

**Art. 1  
Zweck und Ziele**

Im ersten Artikel werden neben dem Zweck, die spezifischen Anforderungen und Ziele aufgeführt, an denen künftige Bauprojekte massgeblich zu messen sind.

**Art. 2  
Geltendes Recht**

Für Gemeinden, die ihre Bau- und Zonenordnung noch nicht gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) harmonisiert haben, gelten das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 1. Juli 2015 in der geltenden Fassung bis zum 28. Februar 2017 samt den zugehörigen Verordnungen.

**Art. 3  
Perimeter und Bestandteile**

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans Pestalozzistrasse entspricht dem im Zonenplan festgelegten Perimeter und umfasst folgende Grundstücke:

Abs. 1 Perimeter

Gestaltungsplan	Quartierplan		
	Kat.-Nr. ALT	Kat.-Nr. NEU	Ordn.-Nr.
Grundstück			
Baufelder A	9888	10900	11
Baufelder B	9887	10898	10
Baufeld C	9886	10892	9
Baufelder D1	5485	10893	8
Baufelder D2	5484	10894	7
Baufeld E	811	10896	6
Baufelder F	5482, 5483, 807, 808, 809	10897	1-5
Gemeinschaftsparzelle G	/	10899	12
Wegparzelle W1	/	10895	13
Tiefgarage Süd	/	10905	14

Abs. 3 Wegleitende Bestandteile

Die verbindlichen Festlegungen werden gestützt auf das Richtprojekt erlassen. Das Richtprojekt hat wegleitenden Charakter und gewährt einen angemessenen Spielraum für die Projektierung und für die Beurteilung der Bauprojekte im Bewilligungsverfahren.

### 4.2 Bau- und Nutzungsvorschriften

**Art. 4  
Nutzwiese**

Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufe erfolgt je Baubereich. In den Baubereichen mit Bezug zur Rapperswilerstrasse gilt die Empfindlichkeitsstufe III und es sind mässig störende Nutzungen zulässig. Die Baubereiche E und F eignen sich für reine Wohnnutzungen. Daher wird hier abweichend die Empfindlichkeitsstufe II zugewiesen, womit nur nicht störende Betriebe zulässig sind.

Abs. 1 Zulässige Nutzungen

Abs. 2 Mindestgewerbeanteil

Zur Belebung des öffentlichen Strassenraumes, schliesst der Gestaltungsplan auf den im Situationsplan 1:500 markierten Abschnitten mit erhöhten Publikumsfrequenzen Wohnnutzungen im Erdgeschoss aus. In diesen Baubereichen muss der Mindestgewerbeanteil der maximal zulässigen Baumasse in der ersten Bauetappe erbracht werden.

Abs. 3 Gewerbe im Baubereich A5

Der Baubereich A5 partizipiert an einem Hofbereich im Perimeter des Gestaltungsplan Mattacker, in dem Gewerbenutzungen vorgesehen sind. Der Baubereich A5 soll sich in diesen Kontext einordnen können:

- Daher wird eine erste Ausnahme von Art. 4 Abs. 2 GPV gewährt, damit der Gewerbeanteil auf dem Baufeld A5, d.h. ausserhalb des im Situationsplan 1:500 markierten Bereichs angeordnet werden kann.
- Die zweite Ausnahme von Art. 4 Abs. 2 GPV resultiert aus der Etappierung und betrifft die effektiv zu realisierenden Gewerbeflächen auf dem Baufeld A5. Das Grundstück A umfasst 5 Teilbaubereiche. Voraussichtlich wird in einer ersten Etappe ein Neubau im Baubereich A5 realisiert. Der Mindestgewerbeanteil von 20 % ist für die realisierte Baumasse im Baubereich A5 zu erbringen. Damit wird sichergestellt, dass in einer späteren Etappe, die den Ersatz des bestehenden Wohnhauses einschliesst, die Gewerbeflächen entlang der Strasse angeordnet werden.

**Art. 5  
Bauliche Ausnützung**

Abs. 1 Maximale Baumasse

Im Perimeter wird gemäss den spezifischen Zielsetzungen der Gestaltungsplanpflicht zwischen dem dicht bebauten Gebiet an der Rapperswilerstrasse und dem städtebaulich verträglichen Übergang zur baulichen Umgebung im rückwärtigen Bereich unterschieden:

- Die Baubereiche A, B, D und E, im Einzugsgebiet der Rapperswilerstrasse, erhalten mit einer BMZ von maximal  $6.8 \text{ m}^3/\text{m}^2$  eine höhere Ausnützung. Hier sind die Bauten gemäss Art. 5 Abs. 9 BZO verpflichtet, zu «einer guten Fassung des Strassenraums bei(zu)tragen». Die Gebäudestellung schützt die hinter liegenden Höfe vor Lärm.
- Im Baubereich F (Übergangszone) wird eine Baumassenziffer von maximal  $5.2 \text{ m}^3/\text{m}^2$  festgelegt. Durch die aufgelockerte Gebäudestellung werden die Belichtung und der Ausblick der benachbarten Bauten nicht wesentlich beeinträchtigt.
- Der Baubereich C erhält eine BMZ von maximal  $12.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ . Diese hohe Ausnützung entsteht, weil das zugehörige Grundstück an einer Blockecke liegt und sehr klein ist. Es liegt im System der Strassenrandbebauung, dass Eckgrundstücke zwei Strassenseiten haben und damit generell höher ausgenutzt sind als die übrigen Grundstücke. Je kleiner sie sind, desto augenfälliger wird der Unterschied. In seiner Rolle als Eckhaus ist das Gebäude wie seine Nachbargrundstücke verpflichtet, zu «einer guten Fassung des Strassenraums bei(zu)tragen» – sich also in das Konzept, welches hier siebengeschossiges Gebäude verlangt, einzufügen. Damit das Gebäude wirtschaftlich erstellt werden kann, muss mindestens Raum für einen Zweispänner sein.

Auf Basis der städtebaulichen Anordnung weist die Tabelle in Art. 5 Abs. 1 GPV jedem Baubereich eine maximal zulässige Baumasse zu. Als Grundlage für die Berechnung der Baumasse dient die massgebliche Grundfläche des Altbestandes, unabhängig von der realen Grösse des neuen Grundstücks.

Abs. 2 und 3 Abweichungen Baumasse

Weder die ins Gebäude integrierten Tiefgarageneinfahrten als auch der Durchgang für die Fusswegverbindung W2 werden bei der Baumassenberechnung berücksichtigt und dürfen im entsprechenden Baubereich auf die maximale Baumasse aufgeschlagen werden.

<p>Abs. 4 und 5 Anrechenbarkeit Baumasse</p>	<p>Balkone und Erker wurden in die Baumassenziffer eingerechnet. Sie sind, in Abweichung zu § 258 Abs. 2 PBG, vollständig an die Baumassenziffer anzurechnen, einschliesslich der Baumasse, welche gemäss Art. 6 Abs. 8 GPV optional ausserhalb des jeweiligen Baufeldes konsumiert wird. Mit der Option für Balkone und Erker, soll der Spielraum vergrössert, jedoch keine zusätzliche Baumasse generiert werden.</p> <p>Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG werden bei der Berechnung der Baumasse nicht berücksichtigt.</p>
<p>Abs. 6 Baumassen- und Nutzungstransfer</p>	<p>Innerhalb der Baubereiche B/C/D1 sowie D2 ist ein Transfer von Baumasse und Gewerbeanteilen unter Berücksichtigung des wegleitenden städtebaulich-freiraumplanerischen Richtprojekts sowie der Gewerbepflicht im Erdgeschoss zulässig.</p>
<p>Abs. 7 Abstimmung Mattacker</p>	<p>Für den Baubereich A5 (Pestalozzi) und das Baufeld II (Mattacker) plant die Eigentümerschaft ein zusammenhängendes Gebäude. Unter Berücksichtigung des Richtprojekts Pestalozzistrasse ist ein Baumassentransfer zwischen dem privaten Gestaltungsplan Mattacker und dem öffentlichen Gestaltungsplan Pestalozzi zulässig.</p>
<p><b>Art. 6 Bauweise</b> Abs. 1 «Mantellinien»</p>	<p>Der maximale Fussabdruck für die Hauptgebäude wird im Situationsplan 1:500 durch die «Mantellinie mit Baubereich» definiert. Die «Mantellinien» sind mit Koordinatenpunkten fixiert und ersetzen die Abstandsregelungen.</p> <p>Als Zwischenlösung – zur Erhöhung der Wohn-, Aufenthalts- und Aussenraumqualität – sind innerhalb der «Mantellinie mit Baubereich» Lärmschutzprovisorien zulässig. Somit kann die Situation sowohl für die Bewohner des bestehenden Gebäudes A4 als auch für die Bewohner des Neubaus A5 und für den gesamten Hofbereich verbessert werden. Voraussetzung ist der Anschluss des Provisoriums an das zurückliegende bestehende Hauptgebäude A4. Provisorien sind besonders gut zu gestalten und einzupassen. Sie sind transparent auszubilden, um die Wohnungen und den Hof nicht zu verschatten und haben die «zwingenden Mantellinien» zu berücksichtigen z.B. mit einer zweischichtigen Konstruktion. Vor der eigentlichen Wand kommt eine begrünte, raumhaltige Pergola zu stehen, welche die «zwingenden Mantellinien» einhält. Provisorien dürfen die Realisierung von Neubauprojekten im Gebiet Pestalozzi bzw. im angrenzenden Gebiet Mattacker generell nicht beeinträchtigen.</p> <p>Die geschlossene Bauweise ist zulässig. Entlang der Rapperswiler- und der Pestalozzistrasse gilt der zustimmungsfreie Grenzbau. Die zustimmungsfreie Bautiefe ergibt sich aus der «Mantellinie mit Baubereich».</p> <p>Das Richtprojekt stellt in Plan und Modell eine städtebauliche Lösung mit zwei freistehenden Baukörpern in den Baubereichen E und F2 sowie einer zwischenliegenden, eingeschossigen Tiefgarageneinfahrt im Baubereich F1 dar. Die aktuelle Darstellung betont den Übergang von der grossmassstäblichen Bebauung an der Rapperswilerstrasse zum kleinteiliger bebauten Quartier jenseits der Kantonsschulstrasse. Überdies besteht im Baubereich E die Absicht, ein Gebäude mit besonders guter Architektur zu errichten, so dass der Baukörper die Portalsituation zwischen Pestalozzistrasse und Grünzug besonders akzentuieren kann. Diese Funktion kann er als Einzelbaukörper besser erfüllen, denn als Anbau eines größeren Nachbarbaus. Diese Qualitäten werden durch eine im Verhältnis zum Bauvolumen grosse Fassadenfläche und entsprechend höhere Baukosten erkauft. Bei einer Änderung der Absichten im Baufeld E soll der Zusammenbau mit dem Nachbarhaus möglich sein. Die Vorschriften ermöglichen dies und sichern somit genügend Spielraum für die Projektierung.</p>

<p>Abs. 2 «zwingende Mantellinien»</p>	<p>Die «zwingenden Mantellinien» sind Pflichtbaulinien. Entlang der Rapperswilerstrasse und der Pestalozzistrasse muss ohne Unterbrechung auf die Mantellinie gebaut werden. Die Pflichtbaulinien sichern den Lärmschutz sowie gestalterische Ziele im Übergang zum öffentlichen Raum und damit ein übergeordnetes öffentliches Interesse.</p>
<p>Abs. 4 und 5 Baubereich für Auskragungen</p>	<p>Die Auskragung ist mehrheitlich Pflicht, lediglich auf einem kurzen Abschnitt im Baubereich A1 ist die Auskragung freigestellt.</p>
<p>Abs. 6 Baubereich für verglaste Balkonschichten</p>	<p>Aufgrund der Lärmsituation können die Lücken zwischen den Obergeschossen der Baukörper A1, B1 und C durch eine transparente Lärmschutzwand geschlossen und somit die Seitenfassaden der Baukörper und der Hof vor dem Strassenlärm geschützt werden. Mit dieser Lösung kann über die Seitenfassaden gelüftet werden. Hinter der transparenten Wand können im 2. Obergeschoss eine Dachterrasse, vom 3. bis zum 6. Obergeschoss Balkonschichten entstehen.</p>
<p>Abs. 7 Bereich Rampenüberdeckung, Lage schematisch</p>	<p>Der Quartierplan scheidet im Bereich der Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage Süd das Grundstück Kat. Nr. 10905 aus, welches sich im Miteigentum derjenigen Grundeigentümer befindet, welche die Tiefgarage Süd benötigen. Diesem Grundstück wird als Grunddienstbarkeit ein Überbaurecht eingeräumt, zulasten der Grundstücke, welche durch die Tiefgarage Süd überragt werden. Ein Teil des Baukörpers der geplanten Tiefgarage befindet sich auf dem Grundstück Kat. Nr. 10905, weshalb im schematisch bezeichneten Bereich im Situationsplan 1:500 das Recht für eine Rampenüberdeckung eingeräumt wird.</p>
<p>Abs. 8 Balkone und Erker</p>	<p>Auf den Strassenseiten werden Vorsprünge von Balkonen und Erkern stärker eingeschränkt. Entlang der Rapperswilerstrasse verunklären markante Vorsprünge in den Obergeschossen das Element der Auskragung. Grössere Vorsprünge zur Pestalozzistrasse sind wegen der Enge des Strassenraums unerwünscht, und zur Kantonsschulstrasse sind sie wegen der Orientierung nach Nordost nicht sinnvoll.</p>
<p>Abs. 9 Öffnungen in Fassaden</p>	<p>In den Fassaden hoher Gebäude, die an einen Sockelbau grenzen, sollen Fensteröffnungen möglich sein; brandmauerartige Wände sind nicht erwünscht. Vielmehr sollen die Fassaden befenstert sein und zur Belichtung und Belüftung der Innenräume herangezogen werden.</p>
<p>Abs. 11 Zusammenbau Mattacker</p>	<p>Auf den Baufeldern A3 und A5 ist gegenüber dem Perimeter des Gestaltungsplan Mattacker der Zusammenbau zwingend. Die zustimmungsfreie Bautiefe ergibt sich aus der «Mantellinie mit Baubereich». Der Städtebau wurde über die benachbarten Gebiete Pestalozzi und Mattacker hauptsächlich entlang der Rapperswilerstrasse abgestimmt. Andererseits ergibt sich das Bedürfnis für einen Zusammenbau auf dem Baufeld A5 aufgrund der gleichen Grundeigentümerschaft.</p>
<p><b>Art. 7 Höhen von Gebäuden und Gebäudeteilen</b></p>	<p>Art. 7 Abs. 1 GPV setzt zweierlei Regeln fest: die Begrenzung der zulässigen Gesamthöhe auf eine maximale Kote und die zwingende Festlegung einer Geschosshöhe für die Gebäude entlang der Rapperswilerstrasse, wo ein übergeordnetes Interesse an einem ruhigen Gesamtbild besteht. Der städtebauliche Entwurf sieht eine einheitliche und mit der Höhe des Mattacker-Areals korrespondierende Gesamthöhe von etwa 23 m bis 23.5 m für die Baubereiche A, B, C an der Rapperswilerstrasse vor, während die Bauten an der Kantonsschulstrasse mit 11 bis ca. 17 m weniger hoch werden, um eine Verschattung der Nachbarbauten jenseits der Kantonsschulstrasse zu vermeiden.</p>
<p>Abs. 1 Gesamthöhe, zwingende Geschosshöhe</p>	

Die im Situationsplan 1:500 festgelegten Maximalhöhen je Baubereich basieren auf dem geodätisch ermittelten, höchsten Punkt des angrenzenden Trottoir Abschnittes. Dazu wurden die angenommenen Einzelhöhen von Sockel, Geschossen, Dachaufbau sowie ein Flexibilitätsszuschlag von 1.0 bis 1.5 m addiert.

Abs. 2 lichte Höhe Erdgeschoss

Entlang der Rapperswilerstrasse haben gewerblich genutzte Erdgeschossteile dieselbe Höhe einzuhalten. Entlang der langsam ansteigenden Pestalozzistrasse müssen die Erdgeschosse im Baubereich D weniger hoch ausgebildet werden, womit der bauliche Übergang in das Quartier sichergestellt werden kann.

In Anlehnung an Art. 17 Abs. 2 BZO ist die lichte Höhe nur auf eine Tiefe von 8 m ab der Strassenseite der Gebäude, wo sie den öffentlichen Raum prägen, einzuhalten. Zur Hofseite ist die Gestaltung der Höhen frei; hier besteht kein öffentliches Interesse für eine Regelung.

**Art. 8  
Wohnungen im Erdgeschoss**

Abs. 1 Hochparterre

Wie in zentralen Stadtgebieten üblich, sollen Wohnräume im Erdgeschoss grundsätzlich durch einen Sockel von der öffentlichen Verkehrsfläche abgehoben werden, um einen Sichtschutz zu schaffen. Dies ist vor allem gegenüber der Pestalozzistrasse von Bedeutung.

Abs. 2 Ebenerdige Hauszugänge

Weil Rampen im Aussenbereich nicht erwünscht sind, werden ebenerdige Hauszugänge auf Strassenniveau verlangt. Die barrierefreie Erschliessung des Erdgeschosses ist am besten mit einem Durchladelift zu erreichen (vgl. Art. 11 Abs. 3).

**Art. 9  
Besondere Gebäude**

Abs. 1 Zulässigkeit, Zweck, Gestaltung

In Strassenräumen mit hohem Öffentlichkeitsgrad sind besondere Gebäude ausgeschlossen. In der weniger frequentierten Kantonsschulstrasse sind sie z.B. zur Unterbringung von Fahrrädern zulässig. Im Innenhof gibt es vor allem eine quantitative Einschränkung, um die Qualität des Hofes als grünes Herz zu sichern. Werden die 4 % der Grundstücksfläche bereits durch die voll ausgenutzten Baubereiche für besondere Bauten erreicht oder überschritten, was zulässig ist, sind auf dem jeweiligen Grundstück im Hofbereich keine weiteren besonderen Bauten zulässig.

Abs. 2 Anordnung im Besonderen

Generell sollen die Bauten dem Leben in den Hofbereichen dienen und so angeordnet werden, dass sie in erster Linie öffentliche oder gemeinschaftliche Räume von privaten Vorzonen abgrenzen. Daher sind die besonderen Gebäude prioritär in den Baubereichen b, d1, d2 und e anzuordnen. Erst wenn die Baubereiche überbaut sind und Bedarf für weitere Bauten besteht, dürfen sie bis zur Obergrenze von gesamthaft 4 % der jeweiligen Grundstücksfläche ausserhalb der «Mantellinie» erstellt werden.

**Art. 10 Unterirdische Gebäude**

Abs. 1 Lage

Unterirdische Gebäude können hofseitig über die Mantellinie hinausreichen, weil der Raum unterhalb der oberirdischen Gebäude für Nebenräume und Abstellplätze voraussichtlich nicht ausreicht.

Abs. 2 Tiefgaragenrampen

Die Decken der beiden Tiefgaragenrampen ab Pestalozzistrasse werden hofseitig voraussichtlich aus dem gestalteten Terrain herausragen. Gleiches gilt für eine mögliche Zufahrtsrampe aus einer Tiefgarage im Geltungsbereich des benachbarten Gestaltungsplans Mattacker in die bestehende Garage im Baubereich A1/A4.

Abs. 3 Beschränkung der Unterbauung

Die Überbauung bzw. Unterbauung wird beschränkt, um das Wachstum grosser Bäume zu ermöglichen und damit die Freiraumqualität zu sichern. Die verbleibende Fläche darf vorbehaltlich der Nutzung als Freiraum gemäss Art. 12 Abs. 1 GPV, gemäss § 257 PBG Freiflächenziffer genutzt werden.

<p>Abs. 4 Von Unterbauung freizuhalten bzw. Überdeckung</p>	<p>Wo im Freiraumkonzept Bereiche für markante Baumpflanzungen vorgeschrieben sind, werden unterirdische Bauten ganz ausgeschlossen oder die notwendigen Überdeckungen zwingend gefordert. In den nicht unterbebauten Bereichen sollen die Böden nach Möglichkeit nicht verdichtet werden. Bei der Umsetzung ist das Merkblatt «Umgang mit dem Boden bei Bauvorhaben» zu berücksichtigen (Amt für Landschaft und Naturschutz, Fachstelle Bodenschutz). Die einfachste Entsorgung des Regenwassers ist die Versickerung vor Ort. Dabei fliesst das Regenwasser in die angrenzenden Grünflächen und versickert durch die belebte Bodenschicht. Ein Teil des Regenwassers versickert ins Grundwasser, ein grosser Teil verdunstet wieder aus dem Boden und schafft ein angenehmes Mikroklima.</p>
<p><b>Art. 11</b> <b>Einordnung und Gestaltung von Bauten</b></p> <p>Abs. 1 und 2 Gesamtwirkung, Fassade Rapperswilerstrasse</p>	<p>Insgesamt wird angesichts der Lage im Stadtkörper eine besonders gute Gesamtwirkung gefordert. Dies gilt insbesondere für die Fassaden an der Rapperswilerstrasse. Die verglasten Balkonschichten sind in die repräsentative Wirkung der Strassenfassaden einzubinden. Hofseitig ist eine filigrane, lichtdurchlässige Gestaltung umzusetzen.</p>
<p>Abs. 3 Hauszugänge</p>	<p>Für sozial funktionierende Freiräume ist die Lage der Hauszugänge von Bedeutung: An der Strasse tragen sie zur Belebung bei, im Hof stören sie die Ruhe. Die Hauseingänge müssen dem öffentlichen Raum zugewandt und aus Gründen der Sicherheit einsehbar sein. Eine Ausnahme bilden die Baubereiche A 1-5 wo der Hauptbaukörper quer zum Strassenraum steht und deshalb voraussichtlich hofseitig erschlossen wird.</p>
<p>Abs 5 Dachbegrünung</p>	<p>Dächer sind für die Regenwasserretention von grosser Bedeutung. Wird das anfallende Wasser mehrheitlich zurückgehalten, ist ein wesentlicher Beitrag geleistet, um die Spitzenabflussmengen zu verringern. Zudem verbessert sich das Mikroklima. Die Begrünung von Dächern richtet sich nach der Norm SIA 312 vom 1. November 2013.</p>
<p>Abs. 6 Brandmauern</p>	<p>Die Qualität der Bebauung soll auch während Zwischenzuständen hoch sein. Deswegen werden einerseits Massnahmen getroffen, um hohe Brandmauern vor allem an der Rapperswilerstrasse weitgehend zu vermeiden (vgl. Art. 7 Abs. 8 GPV), und andererseits eine ansprechende Gestaltung von Brandmauern gefordert.</p>
<p>Abs. 7 Farbgebung</p>	<p>Helle Farben haben einen hohen Albedowert<sup>2</sup> und tragen dazu bei, die sommerliche Aufheizung niedrig zu halten. Helle Farben werden unter anderem traditionell in der Region verwendet; die Neubauten fügen sich damit gut in das Gesamtbild von Wetzikon ein.</p>
<p>Abs. 8 Vogelfreundliche Gestaltung</p>	<p>Glasflächen aller Art können als Todesfalle für Vögel wirken, weil sie durchsichtig sind und weil sie spiegeln. Die Publikation der Vogelwarte Sempach «Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht» ist zu berücksichtigen.</p>

---

<sup>2</sup> Die Albedo ist ein Mass für die Helligkeit eines Körpers. Je heller der Körper ist, desto grösser ist die Albedo. Eine wichtige Folge ist, dass mehr von der einfallenden Sonnenstrahlung reflektiert wird, je heller der Körper ist. Die reflektierte Strahlung steht für die Erwärmung des Körpers nicht zur Verfügung. (<https://wiki.bildungserver.de/klimawandel/index.php/Albedo>)

### 4.3 Freiraum

**Art. 12  
Freiraumkonzept**

Abs. 1 Zweck

Das Freiraumkonzept definiert die wesentlichen Elemente für die Umsetzung einer gesamt-heitlichen Freiraum- und Grünplanung im Perimeter. Mit differenzierten Vorgaben zur Be-pflanzung werden neben einer hohen Freiraumqualität, das Mikroklima verbessert, poten-zielle Lebensräume geschaffen und die Vernetzung für zahlreiche im Siedlungsgebiet le-bende Arten verbessert (Zielsetzungen Grünraumkonzept, Wetzikon, 2022). Damit ein gu-ter Umgang mit dem Regenwasser möglichst frühzeitig und differenziert geplant wird, sind die aktuell gültigen Bestimmungen zum quantitativen Umgang mit Regenwasser des kanto-nalen Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) zu beachten.

Abs. 2 Etappierung

Die Transformation des Areals wird sich über mehrere Jahre und verschiedene Etappen er-strecken. Zwischenstände haben zu jedem Zeitpunkt die Vorgaben zur Freiraumgestaltung einzuhalten. In den Art. 13, 15 und 16 GPV wird konkretisiert, welche Baumassnahmen zum Zeitpunkt ihrer Fertigstellung mit Massnahmen zur Freiraumgestaltung flankiert werden müssen. Ziel ist, die Freiraumgestaltung jeweils so früh wie möglich voranzutreiben, ohne dabei künftige Baumassnahmen zu behindern.

**Art. 13  
Vorgeschriebene  
Baumpflanzungen**

Abs 1 Anzahl, Art

Anzahl und ungefähre Stellung zu pflanzender Bäume im Perimeter sind vorgeschrieben. In der Bewilligung und Umsetzung wird der definitive Standort geprüft. Bei der Anzahl darf nicht substantiell vom Plan abgewichen werden. Für die Artenwahl wird auf den Biodiversi-tätsindex 2021 für Stadtbäume im Klimawandel der Stadt Zürich bzw. auf die jeweils aktu-elle Auflage verwiesen. Dieser enthält u.a. Empfehlungen zur Förderung der Biodiversität und zur Klimatoleranz.

Abs. 2 Baumgrube,  
Baumscheibe

Pro Baum wird eine unterirdische Baumgrube mit mindestens 24 m<sup>3</sup> bzw. wo immer mög-lich von 36 m<sup>3</sup> Substrat vorgeschrieben. Der Wurzelraum ist von Werkleitungen freizuhal-ten. Die Anforderungen für den Aufbau und die Substrateigenschaften der Baumgruben richten sich nach dem Merkblatt «Baumgruben mit Baums substrat 2.0» der Stadt Zürich (je-weils aktuelle Auflage).

Es können drei Standorte unterschieden werden:

- Im Hof bzw. entlang der Fuss- und Radwegachse sind auf den privaten Grundstücken weitere Baumpflanzungen vorgeschrieben. Die Baumscheiben sind individuell, d.h. je nach Intensität der Nutzung auszugestalten.
- Entlang der Pestalozzistrasse werden die Strassenbäume in Abstimmung mit den ober-irdischen Infrastrukturen in Baumgruppen angeordnet. Ein Baumstreifen trennt das öf-fentliche Trottoir von den Gebäudevorzonen bzw. Vorgärten. Hier kann mit offenen, zumeist begrünten Baumscheiben gearbeitet werden. Diese müssen gegen das Befah-ren geschützt werden. In offenen Rabatten ist im Winterhalbjahr der Salzeintrag in den Boden für die meisten Bäume eher problematisch. Unbefestigte Flächen wie z.B. Chaussierungen (Mergelbeläge) sind für den Lufthaushalt und die Wasserspende mehrheitlich günstiger; bei Starkniederschlägen sickert jedoch kaum Wasser in den Un-tergrund. Die Feinanteile schwimmen in angrenzende Hartflächen, was den Unterhalt erschwert. Über den eigentlichen Pflanzstandorten darf viele Jahre kein Mergelbelag eingebaut werden, weil dies dem Anwachsen der Bäume entgegenwirkt.
- Entlang der Rapperswilerstrasse soll künftig ein öffentlicher, intensiv genutzter, urba-ner Vorbereich mit Boulevardcharakter entstehen. Auf diesem Abschnitt werden fünf

Strassenbäume gepflanzt. Zum Schutz gegen Verdichtung durch Begehen oder Befahren können die Baumscheiben mit Elementen abgedeckt und der Wurzelraum mit einem Baumkastensystem gesichert werden. Somit werden die Wurzeln vor Verdichtung geschützt und die Wurzelatmung bzw. die Belüftung des Substrates kann sichergestellt werden. Der Wurzelraum darf nicht in den Strassenraum ragen. Eine Anordnung der Baumgrube unter dem Trottoir ist hingegen möglich.

Abs. 3 Strassenbäume

Die vorgeschriebenen Baumpflanzungen im strassenseitigen, öffentlich begehbaren Raum stehen auf privaten Parzellen. Die Gestaltung basiert auf dem gesamtheitlichen Baumkonzept Rapperswiler-/ Pestalozzistrasse (vgl. 2.1). Damit die Baumreihen ein einheitliches, repräsentatives Gesamtbild ergeben und die Belange von Schutz und Rettung erfüllen, sind die Baumqualitäten im Rahmen der Projektierung mit der Stadt Wetzikon abzustimmen.

Abs. 4 Hofbäume

Entlang des kommunalen Fuss- und Radweges, in der Fortsetzung im Gebiet Mattacker sowie auf den gemeinschaftlichen Freiräumen soll ein zusammenhängender, parkartiger Grünzug, mit Solitär und Baumgruppen, aus gemischten, ortstypischen und vorwiegend einheimischen Baumarten entstehen.

Im Freiraum H soll im Bereich der Perimetergrenze und in Abstimmung mit dem Gestaltungsplan Mattacker ein den Hof prägender Baum oder eine mehrstämmige, grosse Baumgruppe entstehen.

**Art. 14  
Öffentliche Wegparzelle W1  
und Notzufahrten**

Die Wegparzelle W1 ist Teil der im kommunalen Richtplan vorgesehenen, übergeordneten Fuss- und Radwegverbindung vom Bahnhof zum Ortsrand, zur Badi und in die Landschaft.

Abs. 1 und 2 Funktion und Gestaltung

Insbesondere auf der Höhe der Gemeinschaftsparzelle G ist die Wegparzelle W1 für eine Mehrfachnutzung zu gestalten. Auf Fahrbahnmarkierungen, Trottoirkanten und ähnliche Merkmale des Autoverkehrs ist zu verzichten. Stattdessen können verkehrsberuhigende Elemente wie Bänke, Bäume oder Poller die Befahrbarkeit und das Tempo beeinflussen. Mehrheitlich sickerfähig bedeutet, mehr als 50 % der Fläche sind sickerfähig zu gestalten.

Abs. 3 Notzufahrt

Die genaue Lage von Zufahrten und Stellflächen ist im Bauprojekt festzulegen. Voraussichtlich sind angrenzende private Flächen betroffen. Wenn sich Zufahrten über Tiefgaragen und in Grünflächen befinden, ist die Tragfähigkeit zu berücksichtigen.

**Art. 15  
Öffentlich zugängliche  
Flächen auf Privatgrund**

Die Vorschriften zur Nutzung und Gestaltung der öffentlich zugänglichen Flächen auf Privatgrund fördern die Qualität der Zugangsbereiche auf der Strassenseite und im Hof.

Abs. 1 Fussweg W2

Der Fussweg W2 ab Rapperswilerstrasse verläuft über das private Grundstück B sowie die Gemeinschaftsparzelle G. Die Erstellung (Zeitpunkt, Finanzierung, Zuständigkeit) und Ausstattung, der Unterhalt, die Haftung sowie eine Dienstbarkeit (Öffentliches Fusswegrecht) werden im Quartierplan geregelt.

Abs. 2 Gestaltung Gebäudevorzone Rapperswilerstrasse

Die öffentlich zugängliche Vorzone entlang der Rapperswilerstrasse verläuft über die privaten Grundstücke A, B und C. In einem Dienstbarkeitsvertrag zwischen den Grundeigentümern und der politischen Gemeinde Wetzikon wird das öffentliche Fusswegrecht mit Unterhaltsregelung und Nebenbestimmungen gesichert. Der Vertrag wird vor Festsetzung des Quartierplanes beurkundet und liegt dem Quartierplan bei.

**Art. 16  
Private, halbprivate Flächen**

Abs. 1 Pestalozzistrasse

Abs. 2 Gemeinschaftsparzelle

Die Vorzonen entlang der Pestalozzistrasse werden privat genutzt, sollen jedoch ein ruhiges Gesamtbild ergeben, das den Schulhausbau in der Strassenachse ins Zentrum rückt.

Der Hofbereich hat für die Wohn- und Freiraumqualität der Bebauung besondere Bedeutung (vgl. 3.5). Die Vorschriften zur Nutzung und Gestaltung der Freiräume gewährleisten, dass der Hofraum zusammenhängend gestaltet wird. Die Projektierung und Umsetzung ist durch Fachleute aus den Bereich Garten- oder Landschaftsarchitektur vorzunehmen.

Abs. 3 gemeinschaftliche Hoffläche H

Die gemeinschaftliche Hoffläche H ist keine parzellenübergreifende Grünfläche sondern dient dem Aufenthalt der Anwohnenden des Baubereich A. Die Fläche H ist mit dem angrenzenden Freiraum im Gestaltungsplanperimeter Mattacker abzustimmen. Vorgesehen ist eine zentrale Gemeinschaftsfläche, die begrünt oder partiell bekiest ist und entlang der Gebäude von privaten Vorzonen umgeben ist.

Abs. 4 Spielanlagen

Insbesondere jüngere Kinder spielen vor allem da, wo sie wohnen; der Aussenraum in Sichtweite, der privat und gemeinschaftlich genutzt wird. Ein kindgerechtes Spiel verlangt nach differenzierten, multifunktionalen und vernetzten Spielmöglichkeiten, die zum selbstständigen Erkunden einladen und vielfältige Sinneserfahrungen ermöglichen. Attraktive Spielräume haben einen hohen Gebrauchswert für Kinder, Jugendliche und Erwachsene, sind barrierefrei zugänglich und ermöglichen Begegnungen.

Abs. 5 Einfriedungen

Räumliche Abgrenzung sollen baulich transparent und begrünt gestaltet werden, zum Beispiel durch begrünte Zäune, Hecken, Rankgerüste oder berankte Pergolen.

Abs. 6 Abgrabungen und Aufschüttungen

Terrainmodellierungen sollen dem übergeordneten Zielen dienen, den Hof als zusammenhängenden Grünraum wahrnehmbar und nutzbar zu machen. Wegen der Lage am Hang und zur Überdeckung der Tiefgaragen sind deshalb Terrainmodellierungen zulässig, sofern sie zu einem ruhigen Gesamtbild beitragen.

#### **4.4 Erschliessung, Parkierung, Ver- und Entsorgung**

**Art. 17  
Erschliessung, Abstellplätze  
Motorfahrzeuge**

Abs. 1 Ein-, Ausfahrt  
Tiefgarage

Die beiden Tiefgaragen werden über je eine Einfahrt ab der Pestalozzistrasse erschlossen: die Grundstücke A, B, C und D über eine Einfahrt im Baubereich D1 (Tiefgarage Süd), die Grundstücke E und F über eine Einfahrt im Baubereich F (Tiefgarage Nord).

Aufgrund der voraussichtlichen Grösse der Tiefgaragen (vgl. Anhang 3 Tiefgaragenkonzept) wird sich die Fahrgassenbreite gemäss gültiger Norm entsprechend der Verkehrsart «Gegenverkehr» bemessen. Die Tiefgarageneinfahrten sind so zu gestalten, dass auch bei Unwettern das Oberflächenwasser nicht eindringen kann (vgl. 2.1 Oberflächenabfluss).

Abs. 2 Verbindung der Tiefgaragen Pestalozzi / Mattacker

Einen Sonderfall bildet der Baubereich A5, der zusammen mit dem Baubereich II im Gestaltungsplan Mattacker, eine funktionale Einheit bilden wird. Der baulich-funktionalen Entwicklung dieser Einheit soll möglichst grosser Spielraum gegeben werden. Tiefgaragen in diesen beiden Gebieten können deshalb wahlweise über das Areal Mattacker oder über das Areal Pestalozzistrasse erschlossen werden, sofern keine durchgehende Fahrverbindung entsteht. Jedoch gilt dieses Privileg nur für die notwendigen Stellplätze des Baubereichs II.

Abs. 3 bestehende Zufahrt  
ab Rapperswilerstrasse

Die Feinerschliessung wird im Quartierplan geregelt. Die Nutzung der Wegparzelle W1 als provisorische Zufahrt für den Baubereich A ist nur gestattet, sofern die Erschliessung über die Rapperswilerstrasse entfällt und die im Quartierplan gesicherte Erschliessung noch nicht fertiggestellt ist.

Abs. 4 Minimal-/Maximalwert	Der Planungssperimeter Pestalozzistrasse liegt im unmittelbaren Umfeld zum Bahnhof Wetzikon, in der ÖV-Güteklasse A. Zur Abstimmung von Verkehrs- und Siedlungsentwicklung und einer Entwicklung des Modalsplit zugunsten öffentlicher Verkehr, Fussverkehr und Veloverkehr, ist die Anzahl der möglichen maximalen bzw. erforderlichen minimalen Parkplätze für Motorfahrzeuge gegenüber der jeweils gültigen Parkplatzverordnung um ein Drittel herabgesetzt. Um angesichts der hohen baulichen Dichte die Qualität des Wohnumfeld als Spiel- und Erholungsraum zu fördern, sind oberirdische Autoabstellplätze nicht erlaubt.
Abs. 5 Reduktion Parkplätze	Gemäss Parkplatzverordnung (PPV) vom 28. September 2017 kann gemäss Art. 6 Abs. 3 von der Pflicht, Parkplätze zu erstellen, ganz oder teilweise befreit werden.
<b>Art. 18 Veloabstellplätze</b>	Gemäss Art. 3 PPV wird der «Grenzbedarf» für Parkplätze für Personenwagen festgelegt. Gemäss Art. 10 PPV beträgt der Bedarf an Veloabstellplätzen das 1.5-fache der Parkplätze für Personenwagen. Der Bedarf an Veloabstellplätzen darf nicht reduziert werden.
Abs. 1 Bedarf	
<b>Art. 19 Energieversorgung</b>	In Anlehnung an die Vorgaben für Arealüberbauungen (Art. 33 BZO) werden erhöhte Anforderungen an den Heizwärmebedarf gestellt.
Abs. 1 Heizwärmebedarf	
Abs. 2 Anschlussverpflichtung	Es wird eine Anschlussverpflichtung nach § 295 Abs. 2 PBG vorgesehen. Werden die Neubauten vor dem Wärmeverbund fertiggestellt, können mobile Heizzentralen die zeitliche Lücke abdecken.
Abs. 3 Ausnahmen	Die Fernwärmeversorgung ab der Kehrlichtverbrennungsanlage erfolgt mit sehr hohen Vorlauftemperaturen, die insbesondere für ältere, bestehende Gebäude erforderlich und geeignet sind. Neubauten können mit wesentlich tieferen Vorlauftemperaturen beheizt werden und weisen geringere Wärmebedarfsdichten auf.  Das Gebiet Pestalozzistrasse liegt im Randbereich eines Grundwasserträgers. Erdsonden sind grundsätzlich zulässig. Ob Heizen (und Kühlen) von Neubauten mit Erdsonden aus energie- und klimapolitischer Sicht zweckmässig ist, wäre zu prüfen. Die Option von Free-Cooling <sup>3</sup> kann Vorteile bieten.
<b>Art. 20 Entsorgung</b>	Im Situationsplan 1:500 sind auf den Grundstücken D2 und F zwei Standorte für Entsorgungsanlagen schematisch verortet. Sie sollen sich gut in die Umgebung einordnen und sind als Unterflurcontainer (UFC) zu erstellen. Nachweise zur Befahrbarkeit sind im Baubewilligungsverfahren zu erbringen. Im Quartierplan wird das Mitbenutzungsrecht für alle Bewohner festgelegt.

---

<sup>3</sup> Wird ein Gebäude frei – das heisst ohne Kältemaschine – gekühlt, spricht man von Free-Cooling. Als Kältequelle können die Aussenluft, Grund-, See-, Flusswasser oder das Erdreich genutzt werden. Free-Cooling, Gute Lösungen brauchen Köpfechen, EnergieSchweiz, Bundesamt für Energie BFE, Juni 2019

## 4.5 Zur Umwelt

### Art. 21 Lichtemissionen

Licht dient der Orientierung und der Sicherheit, stört aber auch die Nachtruhe und ist für manch nachtaktives Tier schädlich.

Aussenraumbeleuchtung ist grundsätzlich massvoll und zweckmässig einzusetzen und vor allem im urbanen Raum wie der Rapperswilerstrasse oder der Pestalozzistrasse sinnvoll. In der Kantonsschulstrasse ist die Beleuchtung dagegen zu minimieren. Im Hof sind die rückwärtigen Hauszugänge zu beleuchten, wobei geprüft werden sollte, ob die Beleuchtung dauerhaft brennen muss. Weitere dauerhafte Beleuchtungen im Hof sind nicht erwünscht.

### Art. 22 Lärmschutz

Die Verkehrssituation hat zur Folge, dass entlang der Rapperswilerstrasse die Immissionsgrenzwerte (IGW) für Wohnbauten überschritten werden. Der Gestaltungsplan trifft folgende städtebaulichen Massnahmen:

- Die Bebauung begleitet die Rapperswilerstrasse in enger Reihe auf einer Höhe von mindestens zwei, meist sieben Geschossen. Die Lücken zwischen den Gebäuden sind minimiert und können, wenn nötig, durch verglaste Balkone ganz geschlossen werden. Der Hofbereich im Arealinneren ist damit vor Strassenlärm geschützt.
- Wohngebäude an der Rapperswilerstrasse haben eine geringere Bautiefe, dass Schallschutzgrundrisse umgesetzt werden können, in denen alle Zimmer über lärmabgewandte Fenster belüftet werden.

Eine abweisende Lärmschutzarchitektur soll vermieden werden. Für die gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss gelten höhere Grenzwerte. Die Lärmbelastung nimmt in den oberen Geschossen ab. Daher wären in den obersten Geschossen strassenseitig auch lärmempfindliche Nutzungen mit Lärmschutzloggien oder eine Kombination von Essküchen (Nutzung nur am Tag) und Lärmschutzloggien denkbar (vgl. Anhang 2 Lärmgutachten).

Im Einzelnen muss der Schallschutz im Rahmen des Bauprojekts gesichert werden.

### Art. 23 Störfallvorsorge

Der Gestaltungsplan sieht spezielle Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften zur Störfallvorsorge vor:

- Für die zur Rapperswilerstrasse zugewandte Fassade dürfen nur nicht brennbare Baustoffe verwendet werden.
- Die Tiefgaragen sind gegen das Eindringen brennbarer Flüssigkeiten zu sichern.
- Die Fluchtwege sind so vorzusehen, dass im Falle eines Ereignisses auf der Rapperswilerstrasse die anwesenden Personen in einen sicheren Bereich auf der strassenabgewandten Seite flüchten können.
- Entlang der Rapperswilerstrasse sind Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen wie z.B. Kindergärten oder Alterswohnungen nur unter gewissen Anforderungen zulässig.

## 5 Auswirkungen der Planung

### 5.1 Massgeschneiderte Projektentwicklung

**Stärkung urbaner Handlungsraum, Regionalzentrum,**  
Kantonales Raumordnungskonzept, Richtplanung

Wetzikon liegt im Handlungsraum «urbane Wohnlandschaft» gemäss kantonalem Raumordnungskonzept und der Planungssperimeter Pestalozzistrasse liegt im kantonalen Zentrumsgebiet. Mit dem öffentlichen Gestaltungsplan Pestalozzistrasse werden die Ziele von kantonalem Raumordnungskonzept, kantonalem Richtplan und regionalem Richtplan grundeigentümergebunden umgesetzt:

- Der Gestaltungsplan Pestalozzistrasse sichert die städtebauliche und architektonische Qualität der Bebauung, damit das Quartier ein gut nutzbarer, **belebter Teil des sich entwickelnden Stadtteilzentrums** um den Wetziker Bahnhof wird.
- Das städtebaulich-freiräumliche Richtprojekt erreicht die zonengemässe, angestrebte Verdichtung und verbessert den Lärmschutz und die Wohnqualität. Der Gestaltungsplan sichert im Herzen der Bebauung einen weitgehend lärmgeschützten, grünen Innenhof und schafft die Voraussetzungen für **qualitativ hochwertige Wohn-, Gewerbe- und Freiräume**. Zugleich leistet das Richtprojekt einen Beitrag an die Klärung des bislang heterogenen Ortsbilds.
- öffentliche Gestaltungsplan Pestalozzistrasse sichert 20 % Gewerbeanteil in Baufeldern mit einer Lärm-Empfindlichkeitsstufe III und eine **durchmischte Nutzung** in Bereichen mit Publikumsfrequenz im unmittelbaren Bahnhofsumfeld.
- Entlang der stark verkehrsbelasteten Rapperswilerstrasse wird der **öffentliche Strassen- und Aufenthaltsraum** durch Baumpflanzungen aufgewertet, welche im Quartierplan und im Gestaltungsplan gesichert werden. Für die gewerblichen Erdgeschossnutzungen werden attraktive Vorbereiche bzw. öffentliche **Begegnungsräume** gesichert.
- Die Planung wurde in intensiver Abstimmung mit den Grundeigentümern entwickelt. Da manche Eigentümer kurzfristig einen Neubau erstellen und andere später realisieren wollen, muss eine **unabhängige Entwicklung** ermöglicht werden. Die Mehrheit der Parzellen kann etappiert überbaut werden. Der Gestaltungsplan und der Quartierplan koordinieren die Abläufe, formulieren die Rahmenbedingungen für verschiedene Szenarien und sichern die Qualität während Zwischenständen.
- Der Quartierplan Pestalozzistrasse sichert die Erschliessung für die Umstrukturierung des Areals. Der Gestaltungsplan definiert das Baukonzept, das seiner Umgebung Rechnung trägt, ein gutes Wohnumfeld schafft und einen Beitrag für die Erhöhung von **Wohn- und Arbeitsplatzkapazitäten** schafft.

**Mehrwert**

Eine Mehrwertabgabe ist nicht zulässig, weil sich die bauliche Dichte im Gestaltungsplan gegenüber der Grundordnung nicht erhöht (fehlende, maximale Dichteziffern in der Zentrumszone). Im Rahmen der Quartierplanung finanzieren die Grundeigentümer einen Anteil der Baumpflanzungen entlang der Rapperswilerstrasse und der Pestalozzistrasse sowie des öffentlichen Fuss- und Radweges und leisten somit einen Beitrag an eine Aufwertung des öffentlichen Raumes und die Durchlässigkeit für den Langsamverkehr.

## 5.2 Dichtevorgaben umsetzen

Das eidgenössische Raumplanungsgesetzes und der kantonale Richtplan machen deutlich, dass die Siedlungsentwicklung nach innen im Vordergrund steht. Siedlungsentwicklung nach innen bedeutet, Potenziale in der bestehenden Bauzone auszuschöpfen oder durch eine Erhöhung der Dichten an dafür geeigneten Lagen zu schaffen. Im regionalen Richtplan Oberland werden Zielwerte vorgegeben:

### Bauliche Dichte

Im Bahnhofsumfeld sind eine Baumassenziffer von  $> 4.3 \text{ m}^3 / \text{m}^2$  sowie mindestens fünf Vollgeschosse anzustreben<sup>4</sup>. Für die Zentrumszone A wird in der aktuellen Bau- und Zonenordnung (BZO) keine maximale Baumassenziffer festgelegt, d.h. die zulässige Baumasse ergibt sich aus der maximal zulässigen Gebäude- bzw. der Gesamthöhe sowie dem allseitigen minimalen Grundabstand (Art. 15 Abs. 1 BZO). Die verträgliche bauliche Dichte wird in Anlehnung an die BZO sowie auf Grundlage des städtebaulich-freiräumlichen Richtprojekts ermittelt und im Gestaltungsplan Pestalozzistrasse festgelegt. D.h. die im Gestaltungsplan festgelegte Baumasse übersteigt das Mass gemäss BZO mehrheitlich nicht. Pro Grundstück werden Baumassenziffern erreicht, von:

- maximal  $5.2 \text{ m}^3 / \text{m}^2$  im Übergangsbereich für das Grundstück F,
- maximal  $6.8 \text{ m}^3 / \text{m}^2$  auf den Grundstücken A, B, D und E sowie
- maximal  $12.5 \text{ m}^3 / \text{m}^2$  für das Eckgrundstück C.

Die Geschossigkeit nimmt von der Rapperswilerstrasse zur Kantonsschulstrasse von maximal sieben Geschosse auf 5 Geschosse ab. Die Dichtevorgaben der regionalen Richtplanung werden eingehalten.

### Nutzungsdichte

In mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossenen Lagen wird eine hohe Nutzungsdichte angestrebt. Die hohe Nutzungsdichte umfasst 150 bis 300 Personen pro Hektare Bauzone. Die Netto-Geschossfläche gemäss Richtprojekt beträgt etwa  $16'500 \text{ m}^2$ . Die Nutzungsdichte beträgt 380 Personen pro Hektare<sup>5</sup>. Dieser Wert übertrifft den Zielwert gemäss Zukunftsbild 2030 des regionalen Richtplans und liegt im Bereich einer sehr hohen Nutzungsdichte.

### Ausbaugrad

Der Ausbaugrad beschreibt die gebaute Geschossfläche in Prozent der zulässigen Geschossfläche gemäss BZO. In den Entwicklungsgebieten Pestalozzi und Mattacker, entlang der Rapperswilerstrasse, wird gemäss Quartieranalyse ein unterdurchschnittlicher Ausbaugrad von  $27 \%$ <sup>6</sup> erreicht. Für den Kanton Zürich beträgt der durchschnittliche Ausbaugrad etwa  $66 \%$ , für die Region etwa  $58 \%$ <sup>7</sup>. Das städtebaulich-freiräumliche Richtprojekt und das Modell 1:500 weisen nach, dass sich eine qualitativ hochwertige Überbauung umsetzen lässt. Der Quartierplan ermöglicht die nötige Erschliessung und sichert Rechte und Pflichten, so dass mit der Umstrukturierung ein Ausbaugrad von  $100 \%$  erreicht werden kann.

<sup>4</sup> Sehr hohe Dichten im Bahnhofsumfeld der kantonalen Zentrumsgebiete Uster und Wetzikon (Regionaler Richtplan Oberland, RRB Nr. 939 / 2022 Seite 39, Tabelle 14)

<sup>5</sup> Netto-Geschossfläche, nach Abzug von Erschliessungsflächen, mit/ohne Gewerbeanteil gemäss Richtprojekt, Annahme:  $50 \text{ m}^2$  Wohnfläche/Person,  $25 \text{ m}^2$  Arbeitsfläche/Person, Ausbaugrad  $95 \%$

<sup>6</sup> kantonaler GIS-Browser, Stand November 2023

<sup>7</sup> Faktenblatt Region Oberland West, Amt für Raumentwicklung, Stand 2022

## 5.3 Umwelt

### Lufthygiene

Der Gestaltungsplan trifft Massnahmen, um den Modal-Split zugunsten der Nutzung vom öffentlichen Verkehr sowie Fuss- und Veloverkehr zu beeinflussen:

- Bei der Festlegung der Parkplätze ist der Grad der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr zu berücksichtigen.
- Für Parkplätze wird die Obergrenze bei höchstens zwei Drittel des geltenden Maximalwertes gemäss Parkplatzverordnung festgelegt, und es müssen nur zwei Drittel des vorgesehenen Minimalwertes an Parkplätzen realisiert werden (Art. 17 Abs. 4 GPV).
- Eine weitergehende Unterschreitung des massgeblichen Bedarfs ist zulässig.
- Das Quartier wird für Fussgänger gut durchlässig gestaltet und aufgewertet.
- Es werden witterungsgeschützte und gesicherte Veloparkplätze gefordert.

### Störfallvorsorge

Im Gestaltungsplan wird die Thematik der Störfallvorsorge behandelt und es werden entsprechende Bestimmungen formuliert.

### Lokalklima

Der Planungsperimeter ist heute mehrheitlich mit Mischnutzungen überbaut. Etwa 60 % sind versiegelt (Erschliessung, befestigte Hofflächen, Parkplätze). Oberirdisch sind etwa 60 Parkplätze angeordnet. Gemäss Gestaltungsplan werden künftig etwa 70 % überbaut oder versiegelt. Die Parkierung erfolgt unterirdisch, sodass die oberirdischen Bewegungsräume den Fussgängern vorbehalten bleiben.

Die Lebensqualität ist stark von Grünräumen abhängig. Mit dem «Grünraumkonzept»<sup>8</sup> formuliert die Stadt Wetzikon die Ziele, Schwerpunkte und Prioritäten für die langfristige Entwicklung der Grünräume im Siedlungsgebiet. Der Gestaltungsplan fördert Ökologie und klimaangepasste Massnahmen:

- Die Versiegelung ist auf das Notwendige zu beschränken.
- Die Unterbauung wird beschränkt, die Mindestüberdeckung wird vorgeschrieben.
- Es werden naturnahe, standortgerechte, vorwiegend einheimische Arten verlangt und die Schaffung standortangepasster, ökologisch wertvoller Trittsteinbiotope gefordert.
- Für Regenwasserrückhalt sind die Dächer ökologisch wertvoll zu begrünen.
- Fassaden und Bodenbeläge sind möglichst hell zu gestalten.
- Wenig befensterte Fassaden sind möglichst bodengebunden zu begrünen.
- Bezeichnete Freiräume sind naturnah zu begrünen und sickerfähig zu gestalten.

Mit den formulierten Massnahmen können der Regenwasserrückhalt, die Verdunstung, die Versickerung, die Beschattung und Aufenthaltsqualität sowie die Biodiversität gefördert werden. Damit wird die Kanalisation bei Abflussspitzen entlastet, das Areal gekühlt und neuer Lebensraum für Insekten und Kleintiere geschaffen werden.

### Graue Energie

Die Setzung der Neubauten auf dem Grundstück A berücksichtigt das bestehende, siebengeschossige Mehrfamilienhaus, das längerfristig erhalten werden soll. Die Mantellinien für die Baubereiche A1 bis A3 und A5 ermöglichen eine Nachverdichtung auf dem Grundstück, ohne dass dieses Mehrfamilienhaus abgebrochen werden muss.

---

<sup>8</sup> Grünraumkonzept der Stadt Wetzikon, 29. August 2022, Quadra GmbH

## 6 Verfahren

Der öffentliche Gestaltungsplan Pestalozzistrasse wurde parallel und in Abstimmung mit dem Quartierplan Pestalozzistrasse erarbeitet:

Datum	Öffentlicher Gestaltungsplan
2014	Zielbild: Klärung der Vorstellungen und Ziele
2015	Städtebauliche Studien / Städtebaulicher Entwurf
2015	Entwurf öffentlicher Gestaltungsplan
8. Juli 2016	Bericht 1. Vorprüfung
19.01. bis 20.03.2018	erste öffentliche Auflage, Anhörung
17. April 2018	Bericht 2. Vorprüfung
10. September 2020	Bericht 3. Vorprüfung
30. November 2020	Wiederholung 1. Grundeigentümerversammlung
14. Januar 2021	Aktenauflage, Wünsche und Anregungen Grundeigentümer
22. November 2021	30-tägige Aktenauflage, schriftliche Begehren Grundeigentümer
10. Februar 2022	2. Grundeigentümerversammlung
10.02. bis 11.04.2023	zweite öffentliche Auflage, Anhörung
19. Juni 2023	Bericht 4. Vorprüfung
30. September 2024	Festsetzung durch das Parlament, 60-tägige Frist (fakultatives Referendum ab Datum der Festsetzung)
	öGP und QP zeitgleich zur Genehmigung einreichen
	Rekursfrist 30 Tage

### 6.1 Kantonale Vorprüfung

#### Erste Kantonale Vorprüfung 2016

Der öffentliche Gestaltungsplan Pestalozzistrasse wurde durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) des Kantons Zürich mit Bericht vom 8. Juli 2016 vorgeprüft. Die Vorprüfungshinweise aller beteiligten kantonalen Ämter sind in die Überarbeitung eingeflossen. Gestaltungsplan und Quartierplan wurden aufeinander abgestimmt.

#### Zweite Kantonale Vorprüfung 2018

Der Gestaltungsplan wurde im Frühling 2018 durch das ARE vorgeprüft. Die Rückmeldungen liegen mit Bericht vom 17. April 2018 vor. Parallel dazu wurde der Quartierplan ein erstes Mal vorgeprüft. Die Vorprüfungshinweise aller beteiligten Ämter sind in die Überarbeitungen eingeflossen.

### **Dritte Kantonale Vorprüfung 2020**

Genehmigung in Aussicht gestellt

Nach einer Bereinigung und Präzisierung des Gestaltungsplans und der engen Abstimmung mit den Quartierplan, wurde der Gestaltungsplan im Sommer 2020 gemeinsam mit dem Quartierplan in eine dritte (GP) bzw. zweite (QP) kantonale Vorprüfung geschickt. Die koordinierte Rückmeldung erfolgte mit Bericht vom 10. September 2020, für den Gestaltungsplans wurde eine Genehmigung in Aussicht gestellt. Der Gestaltungsplan wurde aufgrund der Vorprüfungshinweise nochmals in wenigen Punkten bereinigt.

Stellungnahme ASTRA

Weil das Gebiet an die Rapperswilerstrasse (Nationalstrasse) grenzt, wurde das Bundesamt für Strassen (ASTRA) zur Stellungnahme eingeladen. Die Stellungnahme vom 17. Dezember 2021 ist nach wie vor gültig und in der Weiterbearbeitung zu berücksichtigen: « ... Im Bereich der Strassenabstandslinie dürfen lediglich solche Bepflanzungen vorgenommen werden, welche sich nicht nachteilig auf die Infrastruktur, den Verkehr und den Unterhalt der Nationalstrasse auswirken können. Die angedachte Bepflanzung ist derart auszuführen, dass diese die öffentlichen Verkehrsflächen (inkl. der Langsamverkehrsfläche auf der Nationalstrassen-Parzelle) keinesfalls beeinträchtigt. Grundsätzlich darf die Bepflanzung nicht über die Strassenparzelle hinauswachsen. ...»

Dritte kantonale Vorprüfung Quartierplan

Aufgrund der ersten Quartierplanversammlung vom 30. November 2020 kam es zu einer Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts. 2021 wurde der Quartierplan (ohne den Gestaltungsplan) zu einer 3. Vorprüfung eingereicht. Die Rückmeldung des ARE liegt mit Bericht vom 30. August 2021 vor. Aufgrund der 2. Quartierplanversammlung vom 10. Februar 2022 wurden weitere städtebauliche Varianten geprüft. Im Herbst 2022 wurde von der Planungskommission der Stadt Wetzikon das aktuelle Freiraumplanerische-städtebauliche Richtkonzept beschlossen und der Gestaltungsplan entsprechend geringfügig angepasst.

### **Vierte Kantonale Vorprüfung 2023**

Genehmigung in Aussicht gestellt

Nach einer Bereinigung und Präzisierung des Gestaltungsplans und der engen Abstimmung mit den Quartierplan, wurde der Gestaltungsplan im Frühjahr 2023 gemeinsam mit dem Quartierplan in eine vierte kantonale Vorprüfung geschickt. Die koordinierte Rückmeldung erfolgte mit Bericht vom 19. Juni 2023. Eine Genehmigung wurde in Aussicht gestellt. Beide Dossiers wurden aufgrund der Vorprüfungshinweise bereinigt.

## **6.2 Öffentliche Auflage**

Separater Bericht

Der öffentliche Gestaltungsplan wurde zweimal öffentlich aufgelegt sowie der Region und den Nachbargemeinden zur Anhörung zugestellt. Der Umgang mit den Einwendungen wird in einem separaten Bericht dokumentiert und deren Nicht-Berücksichtigung begründet.

## 7 Weiterer Handlungsbedarf

Grundwasser	Gemäss dem Richtprojekt sind in den Baubereichen B, C, D zwei Untergeschosse, die unter den mittleren Grundwasserspiegel reichen, vorgesehen. Gemäss den hydrogeologischen Verhältnissen und der kantonalen Praxis sind in den Baubereichen B-F Einbauten unter den mittleren Grundwasserspiegel bewilligungsfähig. Im Baubereich A, der zumindest im südlichen Teil im nutzbaren Aathal-Grundwasserstrom liegt, sind Einbauten unter dem mittleren Grundwasserspiegel hingegen nur gemäss AWEL-Merkblatt zulässig. Im vorliegenden Fall sind Einbauten nur bis 3.0 m unter das heutige Terrain bewilligungsfähig. Das Richtprojekt sieht in diesem Baubereich ein Untergeschoss vor. Falls sich in der Projektentwicklung im nördlichen Teil des Baubereichs A das Bedürfnis nach einem zweiten Untergeschoss ergibt, ist die Bewilligungsfähigkeit mit zusätzlichen Sondierungen aufzuzeigen.
Altlasten	Bei Bauvorhaben im Bereich von belasteten Standorten sind die Anforderungen gemäss Art. 3 AltIV sowie die Vorgaben der Abfallverordnung (VVEA) zu beachten. Die Bauarbeiten sind von einer altlastenkundigen Fachperson begleiten zu lassen. Die Altlastensituation ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Die Versickerung im Bereich von belasteten Standorten ist nicht zulässig.
Oberflächenabfluss	Insbesondere für die Tiefgarageneinfahrt im Baubereich D sowie für die Wegparzelle W1 kann im Falle eines Unwetters ein Schaden durch abfliessendes Oberflächenwasser nicht ausgeschlossen werden. Daher wird empfohlen, bei der weiteren Planung die Empfehlungen der SIA-Norm 261/1:2020 zu berücksichtigen.
Schulraumplanung	Gemäss Richtprojekt werden im Gebiet Pestalozzi im Vollausbau einst ca. 120 Wohneinheiten entstehen. Die aktualisierten Zahlen sind im Rahmen der nächsten Schulraumplanung in Abstimmung mit dem derzeitigen Projektstand zu berücksichtigen.
Trottoirbreite Pestalozzistrasse	Die Pestalozzistrasse befindet sich ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters.  Die vorgesehene Trottoirbreite von 2 m entlang der Pestalozzistrasse soll überprüft werden. Die Fussgängerachse vom Bahnhof in Richtung Kantonsschule wird als sehr schmal eingeschätzt. Die Trottoirbreite bzw. mögliche Lösungen zur Verbesserung der Situation werden mit einem künftigen Strassenprojekt geprüft.
Notzufahrten und Stellplätze Feuerwehr	Im Rahmen der Bearbeitung des Richtprojektes wurden für die Machbarkeitsprüfung der Notzufahrt mit der zuständigen Person der Fachstelle Brandschutz Stadt Wetzikon Vorabklärungen und Absprachen durchgeführt. Auf Basis dieser Erkenntnisse sowohl in Kenntnis der «Richtlinie für Feuerwehruzufahrten sowie Bewegungs- und Stellflächen» (FKS-Richtlinie) wurden die Notzufahrt, Wenderadien sowie die Stellflächen für die Feuerwehr sinngemäss im Richtprojekt umgesetzt. Im Rahmen des Vorprojektes ist die Notzufahrt mit der lokalen Feuerwehr zu koordinieren und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu prüfen.
Umsetzung Gebäudebrüterinventar	Gemäss behördenverbindlichem Gebäudebrüterinventar ist bei der Prüfung eines Baugesuchs zu prüfen, ob Standorte betroffen sind. Ist dies der Fall wird die Abteilung Umwelt beigezogen, welche für eine fachgerechte Abklärung sorgt, sowie allfällige Auflagen und Empfehlungen für die Baubewilligung formuliert. Im Fall von Gebäudeabbrüchen sind Ersatzmassnahmen zu treffen. Bei den Abbruch- und Bauarbeiten sind die Schonzeiten einzuhalten. Praktische Informationen rund um Baufragen enthält die Broschüre «Nistplätze für Mauer- und Alpensegler», Iris Scholl, 2016 (Download unter BirdLife Schweiz).

**Anhang**

A1 Städtebaulich-freiräumliches Richtprojekt

A2 Lärmgutachten

A3 Tiefgaragenkonzept

## **Anhang 1 Städtebaulich-freiräumliches Richtprojekt**

## Anhang 2 Lärmgutachten

### Anhang 3 Tiefgaragenkonzept

Endausbau  
Tiefgaragenkonzept

Die Tiefgarage Süd (Pestalozzistrasse) kann mit der Tiefgarage im benachbarten Gebiet Mattacker verbunden werden. Das Gebiet Mattacker wird über die Rapperswilerstrasse erschlossen. Sobald die Zufahrt zur Tiefgarage im Gebiet Mattacker gebaut ist, muss die Möglichkeit von Schleichwegfahrten zwischen den Tiefgaragen Mattacker und Pestalozzistrasse mit geeigneten Mitteln verhindert werden (vgl. Art. 17 Abs. 2 GPV).



Abbildung 19 Tiefgaragenkonzept und Parkplatzberechnung gem. Parkplatzverordnung

Option: Erschliessung über Mattacker

Die Tiefgaragen der Baubereiche A1 bis A5 können optional durch den Baubereich II des benachbarten Gebietes Mattacker und somit über die Rapperswilerstrasse erschlossen werden. Auch in diesem Fall darf keine Durchfahrt, zwischen der Rapperswiler- und der Pestalozzistrasse entstehen.

Zwischenstand

Die Abbildung 20 zeigt einen wahrscheinlichen Zwischenstand: Der Bestandsbau in den Baubereichen A1 bis A4 bleibt mitsamt seiner Tiefgarage vorläufig bestehen (grün markiert), während in den Baubereichen A5 (Pestalozzi) und II (Mattacker) ein Neubau mit einer neuen, gemeinsamen Tiefgarage entsteht (orange markiert). Diese darf durch die bestehende Tiefgarage in den Baubereichen A1 bis A4 sowie durch deren Zufahrt erschlossen werden. Eine Durchfahrt zwischen Rapperswiler- und Pestalozzistrasse ist auch in diesem Fall zu unterbinden.

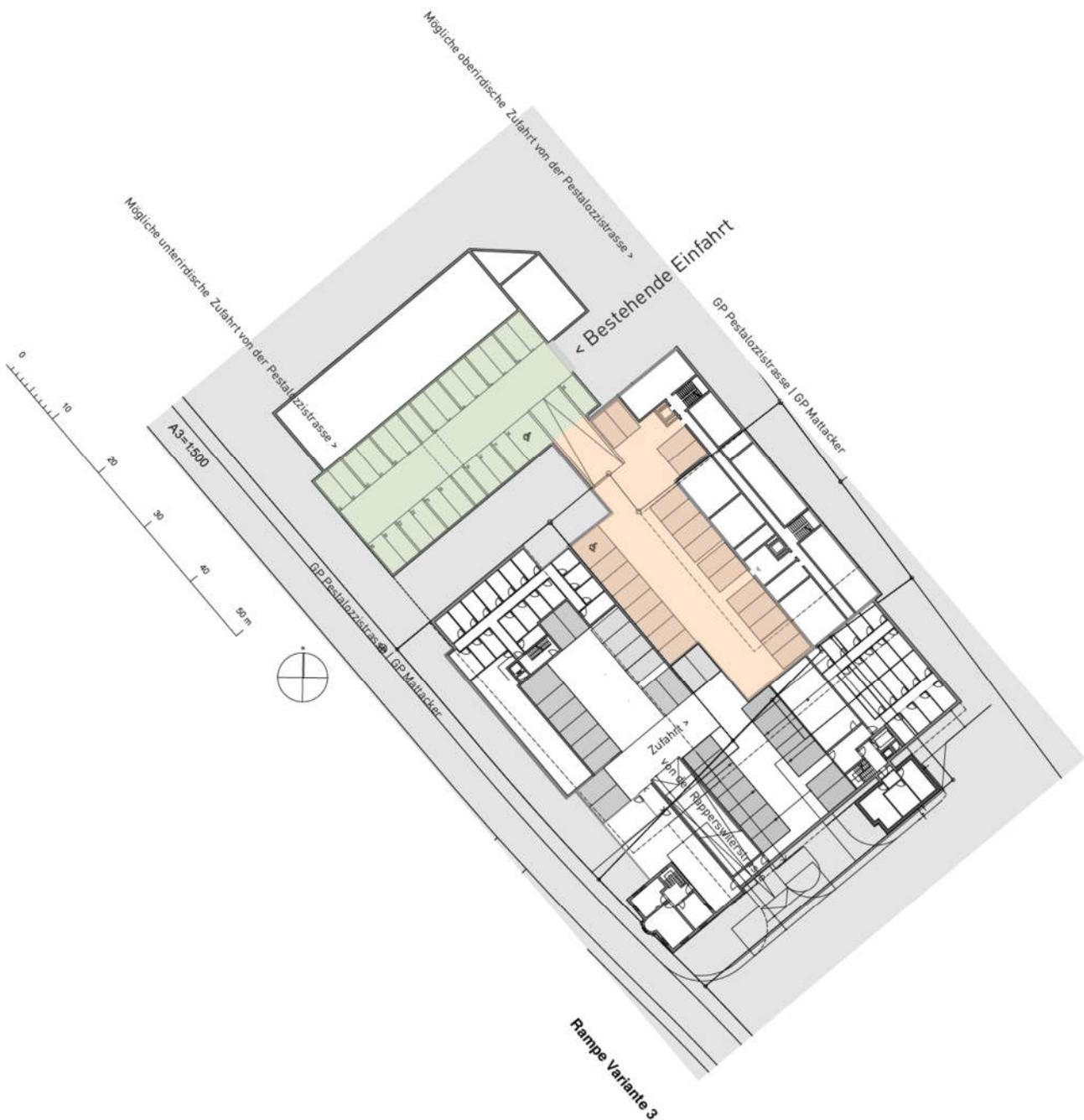


Abbildung 20 Tiefgarage Süd (Konzept), Zwischenstand bestehendes Wohngebäude und Neubau Baufeld A5