



Referenz-Nr.: KS ARE 25-0026

Kontakt: Sabrina Petrocchi, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 41 94, www.zh.ch/are

1/4

Öffentlicher Gestaltungsplan «Pestalozzistrasse» – Genehmigung

Stadt **Wetzikon**

Lage Kantonsschul- / Pestalozzi- / Rapperswilerstrasse (Kat.-Nrn. 807, 808, 809, 811, 5482, 5483, 5484, 5485, 9886, 9887 und 9888)

- Massgebende
Unterlagen
- Situationsplan Mst. 1:500 vom 24. November 2024
 - Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 25. November 2024
 - Bericht nach Art. 47 RPV vom 25. November 2024
 - Bericht zu den Einwendungen vom 25. November 2024

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Das Bahnhofsumfeld von Wetzikon ist bisher nur vereinzelt dicht bebaut und oft kleinteilig parzelliert. Der kommunale Teilrichtplan «Zentrum» als auch die Bau- und Zonenordnung (BZO) sehen eine erhebliche bauliche Verdichtung des Bahnhofsgebiets vor. Das Gebiet Kantonsschul-, Pestalozzi-, Rapperswilerstrasse ist einer Zentrumszone ZA zugewiesen und ist mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Mit dem öffentlichen Gestaltungsplan «Pestalozzistrasse» soll eine der Lage und übergeordneten Grundlagen entsprechende, dichte Bebauung des Gebiets erreicht werden. Die verschiedenen Grundstücke sollen möglichst unabhängig voneinander entwickelt werden können. Durch die unterschiedlichen Entwicklungsabsichten der Grundeigentümer sind die Voraussetzungen für unterschiedliche Etappierungen zu definieren. Damit ein gut nutzbares, belebtes Teilgebiet des Stadtzentrums erreicht werden kann, sind die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten der Bebauung im öffentlichen Gestaltungsplan zu sichern.

Parallel zum öffentlichen Gestaltungsplan wurde ein Quartierplan ausgearbeitet und ebenfalls zur Genehmigung eingereicht. Im Rahmen des gleichzeitigen Genehmigungsprozesses wurde die gegenseitige Abstimmung dieser beiden Planungsinstrumente geprüft.

Festsetzung

Das Parlament Wetzikon setzte mit Beschluss vom 30. September 2024 den öffentlichen Gestaltungsplan «Pestalozzistrasse» fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Hinwil vom 18. Dezember 2024 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 29. Januar 2025 bestätigt die Stadt Wetzikon, dass die Frist für das Referendum gegen den Parlamentsbeschluss unbenutzt abgelaufen ist und ersucht um Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung
der Vorlage

Das Gestaltungsplangebiet grenzt an die denkmalgeschützte Kantonsschule Zürcher Oberland von regionaler Bedeutung. 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. Gemäss kommunalem Teilrichtplan «Zentrum» soll Unterwetzikon zu einem urbanen Zentrum mit regionaler Ausstrahlung entwickelt werden. Der Planungssperimeter «Pestalozzistrasse» ist als eigenständiger Bereich für ein zusammenhängendes 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. Gemäss der BZO bzw. der Gestaltungsplanpflicht «Pestalozzistrasse» müssen Neu-, Um- und Ersatzbauten entlang der Rapperswilerstrasse Mischnutzungen und eine hohe bauliche Dichte gewährleisten und zu einer guten Fassung des Strassenraumes beitragen. Im rückwärtigen Bereich ist ein städtebaulich verträglicher Übergang zur baulichen Umgebung sicherzustellen. Die Sichtachse von der Rapperswilerstrasse zum alten Schulhaus Bühl ist offenzuhalten und mit geeigneten Massnahmen zu stärken. Mit dem öffentlichen Gestaltungsplan soll das zugrunde liegende und als wegleitend festgelegte städtebaulich-freiraumplanerische Richtprojekt grundeigentümergebunden verankert werden.

Wesentliche
Festlegungen und
Vorschriften

Im Gestaltungsplan werden sieben Baufelder definiert (Art. 5 GPV). Wohnnutzungen werden im Bereich von erhöhten Publikumsfrequenzen ausgeschlossen und so die Belebung des öffentlichen Strassenraumes unterstützt. Für die Baufelder an der Kantonsschulstrasse sind nur Wohnnutzungen sowie nicht störende Betriebe zulässig (Art. 4 GPV). Entlang der Rapperswiler- und Pestalozzistrasse wird mittels zwingender Baulinien der Lärmschutz sowie die gestalterischen Ziele im Übergang zum öffentlichen Raum sichergestellt (Art. 6 Abs. 2 GPV). Aufgrund der Lärmsituation können die Lücken zwischen den Obergeschossen der Baukörper entlang der Rapperswilerstrasse durch eine transparente Lärmschutzwand geschlossen und somit die Seitenfassaden der Baukörper und der Hof vor dem Strassenlärm geschützt werden (Art. 6 Abs. 6 GPV). Den Baufeldern an der Rapperswilerstrasse wird eine höhere Baumasse (Art. 5 GPV) sowie Gesamthöhe (Art. 7 GPV) zugeteilt als den dahinterliegenden Baufeldern, welche einen städtebaulichen Übergang zur baulichen Umgebung bilden (Art. 5 GPV). Ein kommunaler Fuss- und Radweg führt parallel zur Rapperswilerstrasse von der Pestalozzistrasse ins Mattackerquartier südöstlich des Gestaltungsplangebiets. Zwei Tiefgarageneinfahrten stellen die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr ab der Pestalozzistrasse sicher (Art. 17 GPV). Unter anderem durch die Setzung von fünf Strassenbäumen soll entlang der Rapperswilerstrasse ein öffentlicher, intensiv genutzter und urbaner Vorbereich mit Boulevardcharakter entstehen (Art. 13 GPV). Entlang der Pestalozzistrasse werden die



Strassenbäume in Baumgruppen angeordnet. Ein Baumstreifen trennt das öffentliche Trottoir von den Gebäudevorzonen bzw. Vorgärten. Im Hof und entlang der Fuss- und Radwegachse sind auf den privaten Grundstücken weiter Baumpflanzungen vorgeschrieben.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 19. Dezember 2023 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Stadt ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der öffentliche Gestaltungsplan «Pestalozzistrasse», welchen das Parlament Wetzikon mit Beschluss vom 30. September 2024 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Stadt Wetzikon wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zusammen mit den Quartierplanakten Pestalozzistrasse zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung sowie der Quartierplanakten aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.
- III. Mitteilung an
 - Stadtverwaltung Wetzikon, Stadtplanung, Bahnhofstrasse 167, 8620 Wetzikon (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer, unter Beilage von drei Dossiers)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)

- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Ingesa AG (Wetzikon), Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 27. FEB. 2025

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

