



Referenz-Nr.: KS ARE 25-0027

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

1/4

## Quartierplan «Pestalozzistrasse» – Genehmigung

Stadt **Wetzikon**

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

- Massgebende Unterlagen - Quartierplandossier vom 25. November 2024 mit dem Anhang 1 Quartierplantabellen, dem Anhang 2 Pläne Mst. 1:500 (Altbestand, Landabzug, Neuzuteilung, Allgemeiner Kostenverleger, Wertausgleich Zuteilung Baumasse, Kostenverleger Tiefgarage, Aufzuhebende Dienstbarkeiten, Aufzuhebende Anmerkungen, Neubegründete Dienstbarkeiten, Werkleitungen, Vermessungsplan) und dem Technischen Bericht inkl. den Anhängen 3 bis 11
- Stadtratsbeschluss vom 11. Dezember 2024

### Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Die Verfahrenseinleitung des Quartierplans Pestalozzistrasse wurde von der Baudirektion mit Verfügung ARE/95/2013 am 16. Juli 2013 genehmigt.

Das Bezugsgebiet liegt in der Zentrumszone, unmittelbar beim Bahnhof und ist mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Das Gebiet ist überbaut; die Grundstücke sind heute sehr unterschiedlich genutzt (Ausnützung, Gebäudehöhen). In diesem Sinne handelt es sich um ein Umstrukturierungsgebiet. Die eigenständige Erschliessung ist nicht für alle Grundstücke gegeben. Eine privatrechtliche Lösung für die Erschliessung konnte nicht gefunden werden und ist im Rahmen des Quartierplanverfahrens sicherzustellen.

Im Erarbeitungsprozess wurden die betroffenen Grundeigentümer eingebunden. Durch ein Planungsbüro wurden ein Quartierkonzept sowie städtebauliche Studien erarbeitet, welche der vorliegenden Planung zu Grunde liegen.

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

Festsetzungsbeschluss Der Stadtrat Wetzikon setzte den Quartierplan «Pestalozzistrasse» am 11. Dezember 2024 fest.

Bezugsgebiet Das Bezugsgebiet wird im Norden durch die Pestalozzi- und Kantonsschulstrasse, im Osten durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Kat.-Nrn. 807, 808 und

809, im Süden durch die östlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Kat.-Nrn. 809 und 9888 sowie im Westen durch die Rapperswilerstrasse begrenzt.

Das Bezugsgebiet liegt im Einzugsbereich des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) sowie innerhalb der Bauzonen gemäss geltendem Zonenplan der Stadt Wetzikon.

## **Erwägungen**

### **A. Formelle Prüfung**

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

### **B. Materielle Prüfung**

Zusammenfassung  
der Vorlage Die Gebäude an der Kantonsschulstrasse werden durch eine gemeinsame Tiefgarage mit einer Einfahrt direkt ab der Pestalozzistrasse erschlossen. Ebenfalls direkt ab dieser Strasse werden die Gebäude entlang der Rapperswilerstrasse mit einer Sammeltiefgarage erschlossen. Durch die Sammeltiefgaragen kann der Aussenraum von der Parkierung freigehalten werden.

Entlang der Rapperswiler- bzw. Pestalozzistrasse ist eine strassenbegleitende Baumreihe geplant. Die Lage der Bäume wurde im Gestaltungsplan definiert. Die Pflanzung der Bäume erfolgt auf privaten Grundstücken. Die Kosten, Kostenverleger und Zuständigkeiten sind im vorliegenden Quartierplan definiert.

Ab der Pestalozzistrasse führt ein Fuss- und Radweg, welcher auch die Notzufahrt sicherstellt, parallel zur Rapperswilerstrasse durch das Quartier.

Das Gebiet soll neu im Trennsystem entwässert werden. Dafür sind Abwasserleitungen im neuen Erschliessungsgrundstück geplant. Zusätzlich ist auch eine Wasserversorgungsleitung geplant. Das Leitungsnetz der Elektrizität muss ausgebaut, mit Verteilkkabinen ergänzt und die öffentliche Beleuchtung darauf aufbauend konzipiert werden. Vorgehen ist, dass Neubauten an das Fernwärmenetz angeschlossen werden, sobald dieses verfügbar ist.

Da das Gebiet mehrheitlich überbaut ist kann nicht jedem Grundstück die Anspruchsfläche zugeteilt werden. Die Mehr- und Minderzuteilungen werden finanziell ausgeglichen.

Ergebnis der  
Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 19. Juni 2023 gestellten Anträgen 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).



Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Stadt zusammen mit dem festgesetzten Quartierplan zu veröffentlichen und aufzulegen sowie den beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern mit Rechtsmittelbelehrung schriftlich mitzuteilen (§ 159 Abs. 3 PBG).

Die Stadt ist (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG).

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

#### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Die vom Stadtrat Wetzikon am 11. Dezember 2024 beschlossene Festsetzung des Quartierplans Pestalozzistrasse wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 2'059.00 und wird der Stadt Wetzikon, Stadtplanung (Bahnhofstrasse 167, 8620 Wetzikon) z.Hd. des Quartierplanverfahrens in Rechnung gestellt.
- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Stadt Wetzikon wird eingeladen
  - Dispositiv I zusammen mit dem Festsetzungsbeschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
  - diese Verfügung mit dem Festsetzungsbeschluss, den Quartierplanakten und dem Gestaltungsplan aufzulegen;
  - diese Verfügung mit dem Festsetzungsbeschluss und Rechtsmittelhinweis den Quartierplanbeteiligten schriftlich mitzuteilen;
  - nach Rechtskraft des Quartierplans die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
  - im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) den Perimeter und die Rechtskraft nachführen zu lassen.



V. Mitteilung an

- Stadtrat, Stadt Wetzikon, Bahnhofstrasse 167, 8620 Wetzikon
- Stadtverwaltung Wetzikon, Stadtplanung, Bahnhofstrasse 167, 8620 Wetzikon (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer, unter Beilage von drei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Mobilität, Stab, Planverwaltung (unter Beilage eines Dossiers)
- Planar AG für Raumentwicklung, Gutstrasse 73, 8055 Zürich
- Ingesa AG (Wetzikon), Gyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon (Katasterbearbeiterorganisation)

· VERSENDET AM 26. FEB. 2025

**Amt für  
Raumentwicklung**  
**Für den Auszug:**