

## Planungskommission

Auszug aus dem Protokoll

Sitzung vom 30. Januar 2024

**2**            **6.01.04.04**   **Gestaltungspläne**  
**Öffentlicher Gestaltungsplan Pestalozzistrasse, Verabschiedung der Festsetzungsunterlagen zuhanden Stadtrat**

### Beschluss Planungskommission

1. Der öffentliche Gestaltungsplan Pestalozzistrasse vom 30. Januar 2024, bestehend aus den folgenden Unterlagen
  - Situationsplan 1:500
  - Vorschriften
  - Bericht zu den Einwendungen (gem. § 7 Abs. 3 PBG)
  - Planungsbericht gem. Art. 47 RPV

wird zuhanden des Stadtrats verabschiedet.

2. Die Stadtplanung wird beauftragt, Antrag und Weisung zur Zustimmung zuhanden des Parlaments zu verfassen und diese dem Stadtrat zu unterbreiten.
3. Die Stadtplanung wird beauftragt, nach erfolgter Verabschiedung des Gestaltungsplans an das Parlament die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer im Perimeter über den Beschluss des Stadtrats in Kenntnis zu setzen und den öffentlichen Gestaltungsplan zusammen mit dem Quartierplan zur Einsicht aufzulegen.
4. Öffentlichkeit des Beschlusses:
  - Der Beschluss ist mit erfolgter Medienmitteilung zum Stadtratsbeschluss (Antrag und Weisung an das Parlament) öffentlich.
5. Mitteilung durch Stadtplanung an:
  - PLANAR AG für Raumentwicklung AG, Zürich
  - Ammann Albers GmbH StadtWerke, Zürich
6. Mitteilung durch Sekretariat an:
  - Geschäftsbereichsleitung Bau, Planung + Umwelt
  - Abteilung Umwelt
  - Bereichsleitung Baubewilligungen
  - Stadtplanung
  - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament, mit Veröffentlichung)

### Ausgangslage

Der öffentliche Gestaltungsplan Pestalozzistrasse und der gleichnamige Quartierplan sind seit 2014 in Bearbeitung. Der Perimeter der beiden Planungen liegt zwischen der Rapperswilerstrasse, der Pestalozzistrasse und der Kantonsschulstrasse in der Zentrumszone ZA. In der Bau- und Zonenordnung (BZO, 2015) ist das Gebiet mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Es schliesst direkt an den Perimeter des privaten Gestaltungsplans Mattacker an. Der Perimeter Pestalozzistrasse umfasst elf Parzellen, welche sich alle in Privateigentum befinden, und beinhaltet eine Fläche von 10'004 m<sup>2</sup>.

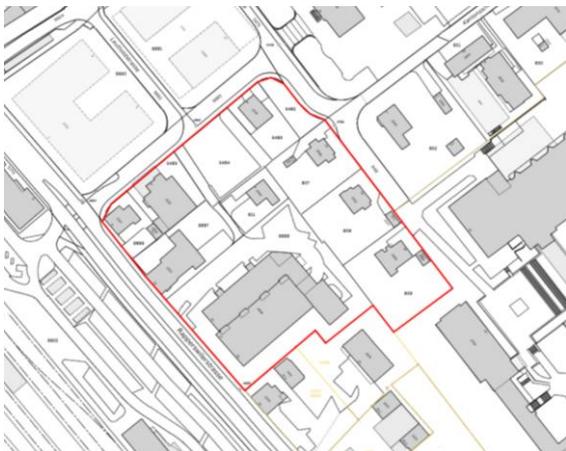


Abb. 1: Gestaltungsplan-/Quartierplanperimeter

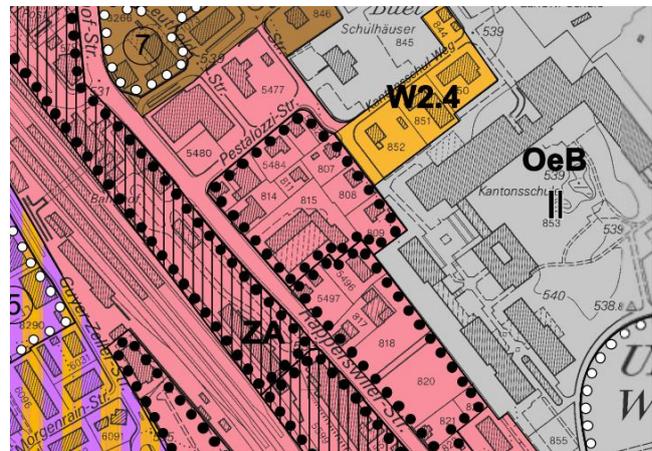


Abb. 2: Ausschnitt Zonenplan 2015, ●●●● = GP-Pflicht

Der Gestaltungsplan wurde vom Planerteam PLANAR AG für Raumentwicklung und Ammann Albers GmbH StadtWerke erarbeitet. Der Gestaltungsplan basiert auf einem städtebaulichen Konzept von Ammann Albers GmbH StadtWerke und einem Freiraumkonzept von Berchtold.Lenzin Landschaftsarchitekten (städtebaulich-freiraumplanerisches Richtprojekt, Bericht nach Art. 47 RPV, Anhang 1).

### Ziele und Zweck des öffentlichen Gestaltungsplans Pestalozzistrasse

In Art. 5 Abs. 9 der Bau- und Zonenordnung (BZO, 2015) werden für das Gestaltungsplanpflichtgebiet folgende Ziele definiert:

*Im Gebiet 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.*

Der öffentliche Gestaltungsplan Pestalozzistrasse bezweckt gemäss Art. 1 der Gestaltungsplanvorschriften die Entwicklung eines gut durchmischten, städtebaulich differenzierten Quartiers mit hoher baulicher Dichte im Gebiet gegenüber dem Bahnhof Unterwetzikon. Der Gestaltungsplan legt weiter die Rahmenbedingungen für die Etappierung fest.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan erhält der Strassenraum der Rapperswilerstrasse eine klare Fassung aus siebengeschossigen Baukörpern mit zwischengeschalteten zweigeschossigen Verbindungsstrukturen und mit einer durchgängigen Baumreihe als "Visitenkarte" der Stadt Wetzikon. Trotz der Einschränkungen aufgrund der Lärmproblematik ist die Fassade gut gegliedert; die architektonische Gestaltung ist unter Beachtung gewisser qualitätssichernder Vorgaben freigestellt. Die Sichtachse von der Rapperswilerstrasse zum alten Schulhaus Bühl wird durch die Baufuchten entlang der Pestalozzistrasse und durch beidseitige Baumpflanzungen gestärkt.

Durch eine differenzierte Höhenentwicklung in den einzelnen Baufeldern in Abstimmung mit der Topographie wird ein quartierverträglicher Übergang zum anschliessenden, stark durchgrüntem Einfamilienhaus- und Schulhausgebiet jenseits der Kantonsschulstrasse geschaffen.

Der gemeinschaftliche Innenhof ist von Bebauung freizuhalten und wird durch die Gebäudestellung vom Verkehrslärm der umgebenden Strassen abgeschirmt. Mit verschiedenen Bestimmungen wird sowohl eine intensive als auch eine ökologisch hochwertige Begrünung sichergestellt und damit die Wohnqualität und das Mikroklima verbessert und die sommerliche Aufheizung reduziert.

### **Koordination Gestaltungsplan und Quartierplan**

Der öffentliche Gestaltungsplan und der Quartierplan werden koordiniert und inhaltlich aufeinander abgestimmt erarbeitet und müssen gleichzeitig zur Genehmigung beim Kanton eingereicht werden. Die Genehmigung des öffentlichen Gestaltungsplans ist von der Genehmigung des Quartierplans abhängig.

Während der Quartierplan die Erschliessung, die Etappierung und die Verlegung der Kosten regelt, legt der Gestaltungsplan für das Gebiet Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend fest und weist nach, dass eine besonders hohe aussenräumliche Qualität auch in den baulichen Zwischenständen erreicht wird.

### **Verfahren**

#### *Kantonale Vorprüfungen*

Der öffentliche Gestaltungsplan wurde vier Mal durch das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) vorgeprüft (2016, 2018, 2020, 2023). Im Vorprüfungsbericht vom 10. September 2020 würdigt das ARE die zielgerichtete Überarbeitung seit der Vorprüfung im 2018 und machte nur noch wenige zu bereinigende Punkte geltend. Das ARE forderte insbesondere die Sicherung von markanten Baumpflanzungen im Hofbereich und die Überprüfung und Sicherstellung der Etappierung. Gemäss PKB 2023/5 vom 31. Januar 2023 wurden der Gestaltungsplan und der Quartierplan zu einer vierten, gemeinsamen Vorprüfung eingereicht. Das ARE schätzte die Überarbeitungen im Vorprüfungsbericht vom 19. Juni 2023 als zweckmässig und zielgerichtet ein, sämtliche Vorbehalte aus dem dritten Vorprüfungsbericht konnten bereinigt werden. Positiv hervorgehoben wurden insbesondere die gesicherten Bereiche für Baumpflanzungen, die Sicherung der Aussenraumqualitäten in Etappierungszwischenständen und die Vertiefung der Planung bezüglich Lärmschutz. Unter Berücksichtigung einiger wenigen Auflagen wurde eine Genehmigung in Aussicht gestellt.

#### *Erste und weite öffentliche Auflage*

Zeitgleich mit der vierten kantonalen Vorprüfung fand die zweite öffentlichen Auflage und Anhörung der Nachbargemeinden gemäss § 7 Abs. 2 PBG statt (10. Februar 2023 bis 11. April 2023). Die Regionalplanung Zürcher Oberland (RZO) nahm mit Beschluss vom 14. März 2023 den öffentlichen Gestaltungsplan in zustimmendem Sinne zur Kenntnis. Sämtliche Grundeigentümerschaften im Perimeter äusserten sich zur Planung und reichten Anträge ein, wobei diese mehrheitlich den Quartierplan betrafen.

Während im Rahmen der ersten öffentlichen Auflage (2018) Einwendungen mit 15 Anträgen eingingen, wurden während der zweiten öffentlichen Auflage Einwendungen mit insgesamt 29 Anträgen eingereicht. Im Vergleich zu den Anträgen der ersten öffentlichen Auflage fällt auf, dass viele Anträge das Thema Nachhaltigkeit und Ökologie betreffen. Im öffentlichen Gestaltungsplan wurden grosse Anstrengungen unternommen, im Rahmen der bestehenden gesetzlichen Grundlagen auf eine möglichst nachhaltige und grüne Quartierentwicklung hinzuwirken. Damit dies zum Ausdruck kommt, wurde im Bericht nach Art. 47 RPV ein separates Kapitel ergänzt, welches sich mit den Auswirkungen der Planung

auseinandersetzt (Bericht nach Art. 47 RPV, Kapitel 5). Verschiedene Anträge, wie z.B. die Verpflichtung zur Fassadenbegrünung, konnten jedoch aufgrund fehlender gesetzlicher Grundlage nicht berücksichtigt werden.

Die Planungskommission entschied mit Beschluss vom 29. August 2023 über den Umgang mit den Einwendungen (PKB 2023/27). Zu sämtlichen nichtberücksichtigten Einwendungen wird im separaten Bericht ausführlich Stellung genommen. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft mit der Festsetzung des Gestaltungsplans entschieden.

### *Informelle Vorprüfung und Abschluss*

Der Gestaltungsplan und der Quartierplan wurden aufgrund der Vorprüfungshinweise, der Einwendungen sowie den Anträgen der Grundeigentümerschaften bereinigt. Der Gestaltungsplan wurde nach einer fast zehnjährigen Bearbeitungszeit noch einmal umfassend redaktionell bearbeitet. Am 23. November 2023 wurde der Gestaltungsplan dem ARE zu einer informellen Vorprüfung zur Genehmigungsfähigkeit eingereicht. Mit Rückmeldung vom 15. Dezember 2023 bestätigte das ARE, dass die am Gestaltungsplan vorgenommenen redaktionellen Änderungen und wenigen materiellen Änderungen sachgerecht und nicht zu beanstanden sind. Einzelne wenige Hinweise des ARE wurden im Anschluss bereinigt und letzte geringfügige Abstimmungen mit dem Quartierplan vorgenommen. Im Januar 2024 wurden die Gestaltungsplanakten für die Festsetzung fertiggestellt.

### **Erwägungen**

Der vorliegende öffentliche Gestaltungsplans Pestalozzistrasse wurde in Abstimmung mit dem Quartierplan Pestalozzistrasse und unter Berücksichtigung der Entwicklungsabsichten der Grundeigentümerschaften im Perimeter erarbeitet. Eine Abstimmung war auch mit dem benachbarten privaten Gestaltungsplan Mattacker und Quartierplan Mattacker-Mühle notwendig. Aufgrund der letzten kantonalen Vorprüfungen sowie der im Rahmen der zweiten öffentlichen Auflage eingegangenen Einwendungen wurde der Gestaltungsplan nochmals ergänzt und stellenweise überarbeitet.

Der öffentliche Gestaltungsplans basiert auf einem sorgfältig ausgearbeiteten freiräumlichen-städtebaulichen Richtprojekt. Nach mehrmaligen Überarbeitungsschritten konnte eine gute Balance zwischen der Berücksichtigung der Interessen der privaten Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen sowie der öffentlichen Interessen gefunden werden. Der Gestaltungsplan weist die unter § 71 Abs. 3 PBG geforderten Qualitäten und Sachinhalte auf und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein gut durchmischtes, städtebaulich differenziertes Quartier mit hoher baulicher Dichte im Bahnhofsgebiet von Unterwetzikon. Es wird eine hohe aussenräumliche Qualität mit Begrünung und markanten Baumpflanzungen und Durchwegungsmöglichkeiten sichergestellt. Die durchdachte Etappierung stellt eine hohe Qualität auch in baulichen Zwischenstände sicher und ermöglicht eine unabhängige Bebauung in Etappen. Eine Zustimmung zur Vorlage wird empfohlen.

Die Stadtplanung wird beauftragt, einen Antrag und Weisung zur Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans Pestalozzistrasse an das Parlament zu verfassen und diesen dem Stadtrat zu unterbreiten.

Für richtigen Protokollauszug:



**Planungskommission Wetzikon**  
Simone Schefer, Sekretärin