

**5 04.03.3 Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften
Öffentlicher Gestaltungsplan Pestalozzistrasse, Verabschiedung zur öffentlichen
Auflage und Anhörung der Nachbargemeinden**

Ausgangslage

Am 31. Oktober 2012 beschloss der damalige Gemeinderat die Einleitung des Quartierplanverfahrens Pestalozzistrasse, welche am 16. Juli 2013 durch die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt wurde. Die Genehmigung beinhaltet die Auflage, an diesem städtebaulich höchst anspruchsvollen Ort parallel zum Quartierplan einen Gestaltungsplan zu entwickeln. Die Forderung nach einem Gestaltungsplan im Gebiet Pestalozzistrasse ist auch im rechtskräftigen Zonenplan verankert.

Das Planungsgebiet Pestalozzistrasse grenzt an den Bahnhof Unterwetzikon, verfügt deshalb über einen erstklassigen Erschliessungsgrad und eine hohe Standortqualität. Das heute äusserst heterogen bebaute Gebiet schöpft diese Vorteile in keiner Weise aus.

Wegen der zeitlich und städtebaulich unterschiedlichen Entwicklungsabsichten der beteiligten Grundeigentümerschaften konnte auf privatrechtlicher Ebene keine Grundlage gefunden werden, das Gebiet planerisch aufzuwerten, weshalb die Stadt verpflichtet war, einen öffentlichen Gestaltungsplan auszuarbeiten. Der gesamte Planungsprozess (Gestaltungsplan und Quartierplan) wurde der Planergemeinschaft Amman Albers StadtWerke GmbH/PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich, vergeben.

Der erste Entwurf des Gestaltungsplans wurde im Mai 2016 dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Im Vorprüfungsbericht vom 8. Juli 2016 empfahl das ARE, den Gestaltungsplan zu einer zweiten Vorprüfung einzureichen. Der überarbeitete Gestaltungsplan soll nun öffentlich aufgelegt werden und erneut durch das ARE vorgeprüft werden.

Perimeter und Inhalte des öffentlichen Gestaltungsplans

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans wird begrenzt durch die Pestalozzistrasse im Westen, die Rapperswilerstrasse im Süden, die Kantonsschulstrasse im Norden und durch den Perimeter des privaten Gestaltungsplans Mattacker. Der Gestaltungsplanperimeter liegt in der Zentrumszone ZA. Er umfasst elf Parzellen und beinhaltet eine Fläche von 9'974 m². Der Perimeter des Gestaltungsplans ist Deckungsgleich mit dem Perimeter des Quartierplans Pestalozzistrasse.

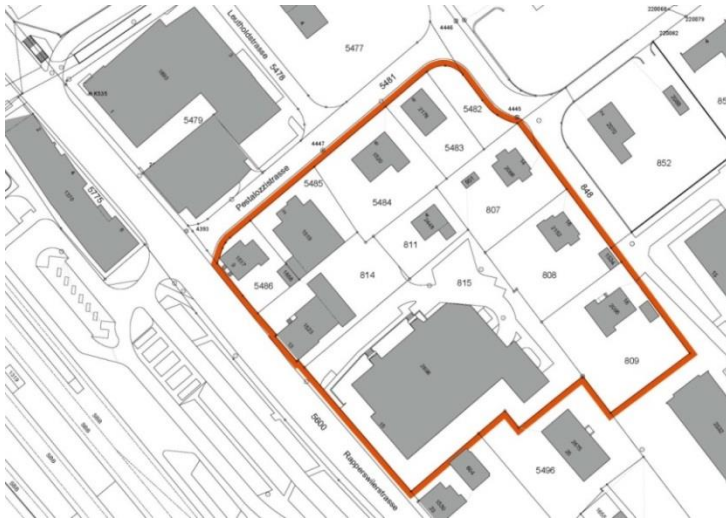


Abb. 1: Perimeter öffentlicher Gestaltungsplan Pestalozzistrasse

Der Gestaltungsplan basiert auf einem städtebaulichen Entwurf, der zum Ziel hat, trotz kleinteiliger Parzellierung die angestrebte Verdichtung zu ermöglichen und die städtebauliche und architektonische Qualität der Bebauung im Perimeter so zu sichern, dass das Quartier zu einem gut nutzbaren, belebten Teil des sich entwickelnden Stadtteilzentrums um den Wetziker Bahnhof wird.



Abb. 2: Städtebaulicher Entwurf, Planungsbericht S. 12,



Abb. 3: Modellfoto

Zweck des öffentlichen Gestaltungsplans Pestalozzistrasse

Zusammengefasst bezweckt der öffentliche Gestaltungsplan Pestalozzistrasse im Sinne von §§ 83ff. des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) und von Art. 3, Art. 4 und Art. 5 Abs. 9 der Bau- und Zonenordnung (BZO) (vgl. Vorschriften Art. 1, Planungsbericht S. 7-10):

- die Erfüllung der Dichteziele aus dem Räumlichen Entwicklungskonzept (REK, 2010), aus der kommunalen Richtplanung (2013) und aus der BZO;
- eine hochwertige, zentrumsbildende Bebauung mit Mischnutzung in einer hohen baulichen Dichte ;
- die Schaffung attraktiver Platzräume (grüner, lärmgeschützter Hofbereich) und öffentlicher Räume mit Publikumsorientierung;
- die klare Fassung der Strassenräume (Rapperswilerstrasse und Pestalozzistrasse);
- einen quartierverträglichen Übergang zum alten Schulhaus an der Pestalozzistrasse und den Villengebieten jenseits der Kantonsschulstrasse;
- eine Abstimmung der Fusswegverbindungen auf die hohe Passantenfrequenz.

Öffentliche Auflage und Anhörung/Vorprüfung

Der Gestaltungsplan Pestalozzistrasse soll nach Verabschiedung durch den Stadtrat gemäss § 7 PBG während 60 Tagen öffentlich aufgelegt werden. Während der Auflagefrist können sich alle Interessierten zur Vorlage äussern und Einwendungen dagegen einreichen. Gleichzeitig werden die Nachbargemeinden sowie die Region Zürcher Oberland (RZO) zur Anhörung eingeladen.

Parallel zur öffentlichen Auflage wird der öffentliche Gestaltungsplan Pestalozzistrasse zusammen mit dem Entwurf des Quartierplans Pestalozzistrasse dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht.

Erwägungen

Der öffentliche Gestaltungsplan Pestalozzistrasse schafft die Grundlage für die bauliche Entwicklung der Grundstücke in der Zentrumszone Unterwetzikon unmittelbar beim Bahnhof. Es wird eine qualitativ hochwertige Bebauung geschaffen, welche die geforderten Dichtevorgaben umsetzt und dennoch attraktive Frei- und Grünräume schafft. Mit der Bebauung werden die Strassenräume gefasst und definiert und der Bahnhof erhält ein angemessenes Gegenüber, das Möglichkeiten zur publikumsorientierten Nutzung schafft.

Der Stadtrat ist der Ansicht, dass die vorliegende Fassung des öffentlichen Gestaltungsplans Pestalozzistrasse angemessen und zweckmässig ist und deshalb für die öffentliche Auflage und Anhörung der Nachbargemeinden verabschiedet werden kann. Der Gestaltungsplan ist dem ARE zur Vorprüfung einzureichen.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Der öffentliche Gestaltungsplan Pestalozzistrasse wird zur öffentlichen Auflage und Anhörung der Nachbargemeinden gemäss § 7 Abs. 2 PBG und § 88 Abs. 2 PBG verabschiedet.
2. Der Geschäftsbereich Bau + Infrastruktur wird beauftragt, in Koordination mit der Stadtkanzlei die Bevölkerung zu informieren (öffentliche Auflage auch auf Website der Stadt).
3. Dieser Beschluss ist öffentlich.
4. Mitteilung durch Stadtplanung an:
 - Amman Albers StadtWerke GmbH, 8004 Zürich
5. Mitteilung durch Stadtkanzlei an:
 - Ressortvorsteherin Hochbau + Planung
 - Geschäftsbereichsleiter Bau + Infrastruktur
 - Stadtplanung
 - Parlamentsdienste (zuhanden Grosser Gemeinderat)

Für richtigen Protokollauszug:

Im Namen des Stadtrats



Marcel Peter, Stadtschreiber