

**2024/31 6.01.04.04 Gestaltungspläne  
Öffentlicher Gestaltungsplan Pestalozzistrasse, Antrag und Weisung (Parlamentsgeschäft 24.06.02)**

### Beschluss Stadtrat

1. Vom öffentlichen Gestaltungsplan Pestalozzistrasse vom 30. Januar 2024 sowie dem zugehörigen Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) und dem Bericht zu den Einwendungen vom 30. Januar 2024 wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Antrag und Weisung zur Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans Pestalozzistrasse werden genehmigt und dem Parlament zur Beschlussfassung unterbreitet.
3. Der Geschäftsbereich Präsidiales + Entwicklung wird beauftragt, die Öffentlichkeit mit einer Medienmitteilung über diesen Beschluss zu informieren.
4. Öffentlichkeit des Beschlusses:
  - Der Beschluss ist mit der Publikation der Medienmitteilung teilöffentlich (nicht öffentlich sind Grundeigentüternamen).
5. Mitteilung durch Stadtplanung an:
  - Alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer im Perimeter des Gestaltungsplans
  - PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich
  - Ammann Albers GmbH StadtWerke, Zürich
6. Mitteilung durch Sekretariat an:
  - Parlamentsdienste (als Antrag und Weisung mit Aktenverzeichnis)
  - Geschäftsbereichsleitung Bau, Planung + Umwelt
  - Abteilungsleitung Tiefbau
  - Bereichsleitung Tiefbau/Strassenwesen
  - Bereichsleitung Baubewilligungen
  - Stadtentwicklung
  - Stadtplanung

### Erwägungen

Das Ressort Hochbau + Planung unterbreitet dem Stadtrat den Antrag "Öffentlicher Gestaltungsplan Pestalozzistrasse" zur Festsetzung durch das Parlament.

## Antrag und Weisung an das Parlament

Parlamentsgeschäft 24.06.02

### Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Parlament, es möge gestützt auf § 88 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie Art. 16 lit. c der Gemeindeordnung vom 13. Juni 2021 folgenden Beschluss fassen:

*(Zuständig im Stadtrat Stefan Lenz, Ressort Hochbau + Planung)*

1. Der öffentliche Gestaltungsplan Pestalozzistrasse, bestehend aus
  - Vorschriften vom 30. Januar 2024
  - Situationsplan 1 : 500 vom 30. Januar 2024wird festgesetzt.
2. Vom Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) sowie vom im Bericht dargelegten Umgang mit den Einwendungen vom 30. Januar 2024 wird zustimmend Kenntnis genommen.
3. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, den öffentlichen Gestaltungsplan Pestalozzistrasse zu genehmigen.
4. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am öffentlichen Gestaltungsplan Pestalozzistrasse in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Auflagen im Genehmigungsverfahren oder aufgrund von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekanntzumachen.
5. Der öffentliche Gestaltungsplan Pestalozzistrasse wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig. Die Stadt publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

## **Weisung**

### **Anlass und Inhalt der Planungsvorlage**

Der öffentliche Gestaltungsplan Pestalozzistrasse ermöglicht eine bauliche Entwicklung des Gebietes südöstlich der Pestalozzistrasse, wie es der Lage direkt am Bahnhof und den Zielen der übergeordneten Planung entspricht. Er schafft die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für eine zonengemässe Verdichtung und koordiniert die Bebauung so, dass die einzelnen Parzellen möglichst unabhängig voneinander bebaut werden können. Der Gestaltungsplan leistet einen Beitrag zur Entstehung eines gut nutzbaren, belebten Quartiers mit hohen städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Qualitäten im sich entwickelnden Stadtteilzentrum um den Bahnhof Wetzikon.

Mit der Weisung beantragt der Stadtrat dem Parlament, den öffentlichen Gestaltungsplan Pestalozzistrasse festzusetzen.

### **Ausgangslage**

Der Perimeter des öffentlichen Gestaltungsplans umfasst 11 Grundstücke und weist eine Grösse von 10'004 m<sup>2</sup> auf. Von der Planung sind vier Eigentümerschaften betroffen. Eigentümerin der Grundstücke Kat. Nrn. 807, 808, 809, 5482, 5483 und 5484 ist die [REDACTED], des Grundstücks Kat. Nr. 811 [REDACTED], der Grundstücke Kat. Nrn. 5485, 9886 und 9887 die [REDACTED] und des Grundstücks Kat. Nr. 9888 [REDACTED].

Das Gebiet rund um den Bahnhof Unterwetzikon ist heute mehrheitlich kleinteilig parzelliert und heterogen überbaut. Die baulichen Reserven werden nicht ausgeschöpft. Verschiedene kommunale und private Planungen fokussieren auf die Entwicklung des bahnhofsnahen Stadtteils. Angesichts der verkehrsgünstigen Lage ist eine erhebliche bauliche Verdichtung des Gebiets vorgesehen. An einigen Standorten, wie z.B. bei der Bank Avera oder den Zürcher Oberland Medien, zeigt sich bereits ein sich in Bezug auf die Massstäblichkeit und bauliche Dichte wandelndes Ortsbild.

In der Bau- und Zonenordnung (BZO) ist der Perimeter Pestalozzistrasse der Zentrumszone ZA zugewiesen. Die Gebäudeabmessungen ergeben sich aus der zulässigen Gebäude- bzw. Gesamthöhe und dem allseitig geltenden Grundabstand. Eine Baumassenziffer ist nicht festgelegt. Der Perimeter ist jedoch mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert, für welche zusammengefasst folgende Zielsetzungen gelten: Entlang der Rapperswilerstrasse sollen gemischte Nutzungen mit hoher baulicher Dichte zur 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 (Art. 5 Abs. 9 der Bau- und Zonenordnung, BZO, 2015).

### **Koordination öffentlicher Gestaltungsplan und Quartierplan Pestalozzistrasse**

Parallel und koordiniert mit dem öffentlichen Gestaltungsplan wird der Quartierplan Pestalozzistrasse erarbeitet. Beide Planungen sind aufeinander abgestimmt. Der Quartierplan Pestalozzistrasse schafft die Voraussetzungen für eine hinreichende Erschliessung und Überbaubarkeit aller Grundstücke. Dabei wird die Erschliessung neu geregelt, die Parzellierung entsprechend angepasst, Kostenverleger für gemeinschaftliche Infrastrukturen, Entschädigungen, Rückbau von Gebäuden sowie das Verfahren festgelegt, die Abhängigkeiten und Rahmenbedingungen einer etappierten Umsetzung geregelt sowie die Rechtsverhältnisse neu geordnet.

Der Gestaltungsplan legt 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.

Der Quartierplan Pestalozzistrasse wird durch den Stadtrat festgesetzt, erst jedoch nach erfolgter Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans durch das Parlament (§ 33 Abs. 1 Quartierplanverordnung; QPV). Beide festgesetzten Planungen werden gemeinsam der Baudirektion Kanton Zürich zur Genehmigung eingereicht. Die Genehmigung des öffentlichen Gestaltungsplans ist von der Genehmigung des Quartierplans abhängig. Dienstbarkeiten werden mit dem Vollzug, nach Rechtskraft des Quartierplans, im Grundbuch eingetragen. Vorher gilt der Altbestand. Die rechtliche Sicherung wird insofern gewährleistet, als dass beide Planungen zeitgleich zur Genehmigung vorliegen, beide Planungen aufeinander Bezug nehmen und die Sicherung der Rechte im Quartierplan automatisch grundbuchlich vollzogen werden.

### **Ziele und Zweck des öffentlichen Gestaltungsplans**

Der öffentliche Gestaltungsplan Pestalozzistrasse schafft gemäss Art. 1 der Gestaltungsplanvorschriften die Grundlage für die bauliche Entwicklung eines gut durchmischten, städtebaulich differenziertes Quartier mit hoher baulicher Dichte im Gebiet gegenüber dem Bahnhof Unterwetzikon.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan erhält der Strassenraum der Rapperswilerstrasse eine klare Fassung aus siebengeschossigen Baukörpern mit zwischengeschalteten zweigeschossigen Verbindungstrakten und mit einer durchgängigen Baumreihe als "Visitenkarte" der Stadt Wetzikon. Trotz Einschränkungen aufgrund der Lärmproblematik ist die Fassade gut gegliedert; die architektonische Gestaltung ist unter Beachtung qualitätssichernder Vorschriften freigestellt. Der Gestaltungsplan trägt dazu bei, dass sich die Rapperswilerstrasse als öffentlicher Raum mit publikumsorientierten Nutzungen entwickeln kann.

Die Sichtachse von der Rapperswilerstrasse zum alten Schulhaus Bühl wird durch die Baufluchten entlang der Pestalozzistrasse offengehalten und die Aussenraumqualitäten durch 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 Bebauungen freizuhalten und wird durch die Gebäudestellung vom Verkehrslärm der umgebenden Strassen abgeschirmt. Es wird sowohl eine intensive als auch eine ökologisch hochwertige Begrünung sichergestellt und damit die Wohnqualität und das Mikroklima verbessert und die sommerliche Aufheizung reduziert. Der Gestaltungsplan trägt dazu bei, die Qualität des Wohnumfeldes nicht nur im Endzustand sondern auch in den Zwischenständen zu sichern.

### **Grundlagen des Gestaltungsplans**

#### *Städtebauliches-freiraumplanerisches Richtprojekt*

Als Grundlage für den Gestaltungsplan und den Quartierplan Pestalozzistrasse dient das städtebauliche-freiraumplanerische Richtprojekt (vgl. Kapitel 3 und Anhang 1, Bericht nach Art. 47 RPV). Das Richtprojekt basiert auf einem städtebaulichen Konzept, das ab 2016 erarbeitet und in Abstimmung mit den Entwicklungsabsichten der privaten Grundeigentümerschaften weiterentwickelt wurde. Seit den ersten Entwürfen ist ein grüner Freiraum in der Mitte der dichten Bebauung ein Kernstück des

Konzepts. Das Richtprojekt muss eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität an der vielbefahrenen Rapperswilerstrasse sicherstellen, eine hohe bauliche Dichte ermöglichen und einen guten Übergang in das nördliche Villen- und Schulhausgebiet gewährleisten. Die Entwicklungsabsichten und Wünsche der sich im Laufe der Bearbeitungszeit in der Zusammensetzung veränderten Grundeigentümerschaft waren zum Teil schwierig zu koordinieren und mit den öffentlichen Interessen in Einklang zu bringen, weshalb das städtebauliche Konzept bzw. das vorliegende städtebauliche-freiraumplanerische Richtprojekte in mehreren Durchgängen überarbeitet wurde.

Das Richtprojekt wurde der Planungskommission der Stadt Wetzikon im Herbst 2022 letztmalig zur Beurteilung vorgelegt. Gemäss damaliger Einschätzung der Planungskommission schafft die vorliegende Fassung des Richtprojekts die Grundlage für eine hochstehende städtebauliche und freiräumliche Entwicklung im Bahnhofsgelände Unterwetzikon, wobei der Begrünung, Baumpflanzung und weiteren Aspekten zur positiven Beeinflussung des Mikroklimas ein sehr hoher Stellenwert eingeräumt wurde. Die bauliche Dichte beurteilte die Planungskommission als hoch, aber als dem hervorragend erschlossenen Standort angemessen. Eine weitere Erhöhung der baulichen Dichte, welche einzelne Grundeigentümerschaften im Perimeter forderten, lehnte die Planungskommission ab, damit die städtebauliche, freiräumliche und sozialräumliche Qualität gewährleistet bleiben (PKB 2022/3, Aussprache vom 29. September 2022).

### *Lärmgutachten*

Da die Rapperswilerstrasse stark befahren ist und dementsprechend hohe Lärmemissionen generiert, verfügte die Fachstelle Lärmschutz des Kantons Zürich (FALS) im Jahr 2016, dass die Lärmsituation im Rahmen eines Gutachtens genauer abzuklären sei. Das Lärmgutachten zeigt die Rahmenbedingungen für eine gemischte Nutzung entlang der Verkehrsachsen sowie eine reine Wohnnutzung im rückwärtigen Bereich auf und weist die Machbarkeit gemäss den Anforderungen der Lärmschutzverordnung (LSV) nach. Es zeigt Lärmschutzmassnahmen auf und beurteilt den Lärmschutz im Vollausbau sowie in Zwischenphasen auf Grundlage der wahrscheinlichen Etappierungshorizonte (vgl. Anhang 2, Bericht nach Art. 47 RPV).

### *Tiefgaragenkonzept*

Das Tiefgaragenkonzept weist die Machbarkeit der geforderten unterirdischen Parkierung im Vollausbau sowie für sämtliche plausiblen Zwischenstände nach und zeigt die damit verbundenen Abhängigkeiten auf (vgl. Anhang 2, Bericht nach Art. 47 RPV).

## **Wesentliche Festlegungen und Vorschriften**

### *Perimeter und Bestandteile*

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan im Massstab 1 : 500 und den Gestaltungsplanvorschriften (GPV) sowie dem erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV, einem städtebaulichen-freiraumplanerischen Richtprojekt im Massstab 1 : 500, einem Lärmgutachten, einem Tiefgaragenkonzept und einem Bericht über die nichtberücksichtigten Einwendungen.

Der Gestaltungsplan umfasst die Grundstücksflächen innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Perimeters, welcher gegenüber dem im Zonenplan festgelegten Perimeter nicht verändert wird. Die im Plan bezeichneten Festlegungen sind verbindlich. Das Richtprojekt hat wegleitenden Charakter. Es ge-

währt einen angemessenen Spielraum für die späteren Bauprojekte und dient als Grundlage für die Beurteilung im Baubewilligungsverfahren (vgl. Art 3 GPV).

### *Nutzweise*

Entlang der Rapperswiler- und der Pestalozzistrasse in den Baubereichen A, B, C und D sind mässig störende Betriebe zulässig. Der Mindestgewerbeanteil beträgt 20% der maximal zulässigen Baumasse und ist primär in den im Situationsplan 1 : 500 markierten Bereichen "Anordnung Gewerbe" anzuordnen. Im rückwärtigen Bereich entlang der Pestalozzi- und Kantonsschulstrasse (Baubereiche E und F) sind ausschliesslich nicht störende Betriebe zulässig. In Bereichen mit erhöhten Publikumsfrequenzen sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss ausgeschlossen (vgl. Art 4 GPV).

### *Baubereiche und bauliche Ausnützung*

Sämtliche Hauptgebäude und Lärmschutzprovisorien müssen innerhalb der im Plan mit Mantellinien bezeichneten Baubereichen erstellt werden. Entlang der Rapperswiler- und der Pestalozzistrasse sind die Hauptgebäude mit ihrer Strassenfassade auf die zwingenden Mantellinien zu stellen (Pflichtbaulinien). Die maximale Baumasse wird pro Baubereich festgelegt. Transfer von Baumasse und Gewerbeanteilen sind unter gewissen Voraussetzungen möglich. Für alle Baubereiche wird die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude im Plan festgelegt; für einige Baubereiche auch eine zwingend vorgeschriebene Geschosshöhe. Die maximale Unterbauung der Gemeinschaftsparzelle sowie der Baubereiche A und F wird vorgeschrieben. Zudem werden im Situationsplan Bereiche für markante Baumpflanzungen definiert, welche nicht unterbaut werden dürfen bzw. eine maximale Bodenüberdeckung von min. 1.5 Metern aufweisen müssen.

### *Freiraum*

Ausgehend vom Freiraumkonzept werden im Gestaltungsplan spezifische Elemente benannt und die Anforderungen an deren Umsetzung genauer beschrieben:

- intensive und ökologisch wertvolle Dachbegrünung in Kombination mit Energiegewinnungsanlagen
- naturnahe, standortgerechte, vorwiegend einheimische Bepflanzung; Trittsteinbiotope
- markante Einzelbäume entlang Rapperswiler-, Pestalozzistrasse, im Innenhof
- Ausgestaltung der Gemeinschaftsparzelle G und gemeinschaftliche Hoffläche H als Aufenthalts-, Spiel-, Grünflächen mit hoher Aufenthaltsqualität
- Gestaltungsvorgaben bis an die Fassade entlang der Rapperswilerstrasse
- begrünte und/oder sickerfähige Vorzonen entlang der Pestalozzi- und Kantonsschulstrasse

### *Erschliessung*

Mit dem Gestaltungsplan und dem Quartierplan wird zur Förderung des Langsamverkehrs und der Durchlässigkeit für den Fussverkehr eine öffentliche Fuss- und Radwegverbindung W1 ausparzelliert und somit die behördenverbindliche Vorgabe aus der kommunalen Richtplanung grundeigentümergebunden umgesetzt. Zur besseren Anbindung an die Rapperswilerstrasse wird eine weitere Verbindung W2 mit einem Fusswegrecht im Quartierplan sichergestellt.

Die Zu- und Wegfahrt des motorisierten Verkehrs erfolgt ausschliesslich über die Pestalozzistrasse. Im Plan ist die Lage der beiden Tiefgarageneinfahrten schematisch dargestellt. Die heutige Erschliessung der Bestandesbauten genießt vorläufig Bestandsgarantie. Zwischenstände aufgrund von Etappierungen sind im Quartierplan geregelt und werden im Gestaltungsplan präzisiert.

### *Parkierung*

Aufgrund der hervorragenden Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist die Anzahl der maximal möglichen bzw. minimal erforderlichen Parkplätze für Motorfahrzeuge gegenüber den Vorgaben der jeweils gültigen Parkplatzverordnung um ein Drittel herabgesetzt. Oberirdische Parkplätze sind nicht zulässig.

### *Energieversorgung*

In Anlehnung an die Vorgaben für Arealüberbauungen (Art. 33 BZO) werden erhöhte Anforderungen an den Heizwärmebedarf gestellt. Es ist vorgesehen, dass Neubauten gemäss § 295 Abs. 2 PBG an die Fernwärmeversorgung angeschlossen werden, die Baubewilligungsbehörde kann jedoch Ausnahmen gewähren.

### *Spiegelnde Fassaden / Lichtemission*

Bei der Gestaltung der Fassaden ist die Publikation der Vogelwarte Sempach "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" zu berücksichtigen.

Die Aussenraumbeleuchtung hat so zu erfolgen, dass ökologische Beeinträchtigungen möglichst minimiert werden.

### *Lärm*

Entlang der Rapperswilerstrasse werden die Immissionsgrenzwerte (IGW) für Wohnbauten überschritten. Im Gestaltungsplan werden verschiedene Anordnungen getroffen, um Wohnen entlang der Rapperswilerstrasse zu ermöglichen (geschlossene Bauweise bis zum 2. OG, optionale verglaste Balkonschichten als Lärmschutzwand bis zum 6. OG, geringe Bautiefe entlang der Rapperswilerstrasse). Eine abweisende Lärmschutzarchitektur soll vermieden werden. Im Einzelnen muss der Schallschutz im Rahmen des Bauprojekts gesichert werden.

### *Etappierung*

Die Transformation des Areals wird sich über mehrere Jahre und verschiedene Etappen vollziehen. Aus diesem Grund werden die Anforderungen an eine etappierte Umsetzung für verschiedene Themen wie z.B. Erschliessung, Umsetzung Gewerbeanteil, Bepflanzung, Freiraumgestaltung usw. definiert. Im städtebaulichen-freiraumplanerischen Richtprojekt wird zudem eine mögliche Etappe mit Bestand des heutigen Wohnhauses im Baufeld A detailliert dargestellt (vgl. Anhang 1, Etappe 1, Bericht nach Art. 47 RPV).

### **Anhörung und öffentliche Auflage**

Der öffentliche Gestaltungsplan Pestalozzistrasse lag gestützt auf § 7 Abs. 2 PBG vom 19. Januar bis 20. März 2018 öffentlich auf und ein zweites Mal vom 10. Februar bis am 11. April 2023. Während den beiden Auflagefristen konnte sich jede Person zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Gleichzeitig mit den öffentlichen Auflagen wurde der Gestaltungsplan der Region Zürcher Oberland (RZO) sowie den Nachbargemeinden zur Anhörung unterbreitet.

Anlässlich der Sitzung vom 14. März 2023 nahm die Planungskommission der RZO die Vorlage zum Gestaltungsplan zustimmend zur Kenntnis. Gemäss dem diesbezüglichen Schreiben vom 14. März 2023 berücksichtigt der Gestaltungsplan die regionalen Festsetzungen.

Die Nachbargemeinde Hinwil nahm mit Schreiben vom 5. April 2023 Stellung und weist darauf hin, dass der Verkehrsfluss auf der Rapperswilerstrasse jederzeit und insbesondere während der Bauphase erhalten bleiben muss, so dass die Busanbindung von Hinwil an die S-Bahn gewährleistet bleibt und kein Schleichverkehr entsteht.

### *Umgang mit den Einwendungen*

Im Rahmen der beiden öffentlichen Auflage gingen fünf Schreiben mit insgesamt weit über vierzig Änderungsanträgen ein.

Im Vergleich zu den Anträgen der ersten öffentlichen Auflage aus dem Jahr 2018 fällt auf, dass viele Anträge der zweiten öffentlichen Auflage das Thema Nachhaltigkeit betreffen. Der öffentliche Gestaltungsplan unterstützt eine nachhaltige bauliche Entwicklung bezüglich verschiedener Aspekte. Damit dies transparent zum Ausdruck kommen, wurde der Bericht nach Art. 47 RPV mit einem separaten Kapitel ergänzt, welches sich mit den Auswirkungen der Planung bezüglich der Themen Projektentwicklung, Dichtevorgaben und Umwelt auseinandersetzt (Kapitel 5, Bericht nach Art. 47 RPV).

Verschiedene eingereichte Anträge können aufgrund fehlender gesetzlicher Grundlagen nicht umgesetzt werden, so z.B. eine Verpflichtung zur Fassadenbegrünung. Einige Einwendungen beziehen sich auf Inhalte, die nicht die Raumplanung betreffen und somit nicht Bestandteil des Gestaltungsplans sind oder die nicht innerhalb des Gestaltungsplanperimeters gelöst werden können, so zum Beispiel der Bau einer dritten Unterführung für Fussgängerinnen und Fussgänger beim Bahnhof.

Die eingereichten Einwendungen wurden geprüft und, soweit möglich, bei der Überarbeitung und Bereinigung des Gestaltungsplans berücksichtigt. Viele Anträge konnten jedoch nicht berücksichtigt werden. Die Stellungnahmen zu den nicht berücksichtigten Einwendungen aus den öffentlichen Auflagen sind dem Bericht zu den Einwendungen zu entnehmen. Über diese wird gesamthaft mit der Festsetzung des Gestaltungsplans (Dispositiv Ziffer 2) entschieden.

### **Kantonale Vorprüfungen**

Neben der Anhörung und öffentlichen Auflage wurde der öffentliche Gestaltungsplan dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) viermal zur Vorprüfung (2016, 2018, 2020 und 2023) und vor der Verabschiedung zur Festsetzung im November 2023 zu einer informellen Vorprüfung eingereicht.

Mit Bericht zur dritten Vorprüfung vom 10. September 2020 stellte das ARE dem öffentlichen Gestaltungsplan erstmals eine Genehmigung in Aussicht. Im Anschluss an die erste Quartierplanversammlung vom 24. November 2020 (Wiederholung der ersten Quartierplanversammlung von 2018) kam es jedoch aufgrund von Anträgen von Grundeigentümerschaften zu einer erheblichen Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts, was unmittelbare Auswirkungen auf den Gestaltungsplan hatte. Nach der zweiten Quartierplanversammlung vom 10. Februar 2022 wurden weitere städtebauliche Varianten geprüft. Im Herbst 2022 verabschiedete die Planungskommission der Stadt Wetzikon das Richtprojekt, worauf der Gestaltungsplan daraufhin ein letztes Mal überarbeitet und im 2023 parallel zur zweiten öffentlichen Auflage zur vierten Vorprüfung eingereicht wurde.



Die Auflagen des kantonalen Amtes für Raumentwicklung, welche im Rahmen der vierten Vorprüfung mit Bericht vom 19. Juni 2023 sowie im Rahmen der informellen Vorprüfung im November 2023 eingebracht wurden, sind bereinigt. Das ARE würdigte mit Bericht vom 19. Juni 2023 die zielgerichtete und zweckmässige Überarbeitung und hob positiv hervor, dass in der möglicherweise langen Realisierungsphase des Gestaltungsplans die Aussenraumqualitäten gesichert sind und markante Baumpflanzungen im Perimeter festgelegt wurden. Eine Genehmigung des öffentlichen Gestaltungsplan wurde in Aussicht gestellt.

### **Erwägungen der Planungskommission**

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.

### **Erwägungen des Stadtrats**

Der öffentliche Gestaltungsplan Pestalozzistrasse muss im Spannungsfeld von öffentlichen Interessen im sich entwickelnden Stadtteil Unterwetzikon und privaten Anliegen der betroffenen Grundeigentümerschaften vielfältigen Anforderungen gerecht werden. Dies und die gleichzeitige Ausarbeitung eines Quartierplans sowie die Abstimmung der Planung mit der sich parallel in Ausarbeitung befindenden Quartier- und Gestaltungsplanung Mattacker bedeutete eine grosse Herausforderung bezüglich inhaltlicher Qualitätssicherung, Verfahrensgestaltung und Kommunikation. Die Komplexität der Planung äusserte sich sowohl im mehrjährigen Planungsprozess, der viermal durchgeführten kantonalen Vorprüfung sowie der zweimal durchgeführten öffentlichen Auflage.

Der Stadtrat ist überzeugt, dass der vorliegende Gestaltungsplan eine ausgewogene Planungsvorlage darstellt, welche der anspruchsvollen Zielsetzung gerecht wird und die Voraussetzung für die bauliche Entwicklung eines gut durchmischten, städtebaulich differenziertes Quartier mit hoher baulicher Dichte und ausgezeichneten freiräumlicher Qualitäten im Bahnhofsgebiet von Unterwetzikon schafft.

Der Stadtrat beantragt dem Parlament, den öffentlichen Gestaltungsplan Pestalozzistrasse festzusetzen.

## **Fakultatives Referendum**

Nach Art. 10 der Gemeindeordnung unterstehen Beschlüsse des Parlaments grundsätzlich dem fakultativen Referendum, ausser sie sind durch Gesetz oder Gemeindeordnung davon ausgenommen. Für die Festsetzung von Gestaltungsplänen (Sondernutzungsplanung) besteht keine Befreiung von der Referendumpflicht, weshalb ein solcher Beschluss des Parlaments dem fakultativen Referendum untersteht.

## **Akten**

- Öffentlicher Gestaltungsplan Pestalozzistrasse, bestehend aus:
  - Situationsplan 1:500, dat. 30. Januar 2024
  - Vorschriften, dat. 30. Januar 2024
  - Planungsbericht nach Art. 47 RPV, dat. 30. Januar 2024 mit folgenden Anhängen:
    - Anhang 1: Städtebaulich-freiräumliches Richtprojekt vom 30. Januar 2024
    - Anhang 2: Lärmgutachten dat. 11. August 2023
    - Anhang 3: Tiefgaragenkonzept dat. 30. Januar 2024
    - Bericht zu den Einwendungen, dat. 30. Januar 2024
- Bericht zur vierten kantonalen Vorprüfung vom 19. Juni 2023
- Bericht zur dritten kantonalen Vorprüfung vom 10. September 2020
- Bericht zur zweiten kantonalen Vorprüfung vom 17. April 2018
- Bericht zur ersten kantonalen Vorprüfung vom 8. Juli 2016

Für richtigen Protokollauszug:



**Stadtrat Wetzikon**

Melanie Imfeld, Stadtschreiberin a.i.