



# Privater Gestaltungsplan «Mattacker»

Mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 und 86 PBG

---

## Vorschriften

Datiert 11. Februar 2022 (geändert gemäss KS-0453 / 23 vom 5. Juli 2024)

Vom Stadtrat zugestimmt: .....

Namens des Stadtrates  
Der Präsident:

Die Stadtschreiberin:

.....  
Ruedi Rüfenacht

.....  
Martina Buri

Von der Baudirektion genehmigt am: .....

Für die Baudirektion:

.....

BDV Nr. /

Erstellungs- und Druckdatum: 8. August 2024



Von den Grundeigentümern aufgestellt am: .....

Für das Grundstück Kat. Nr. 5496: .....

Für das Grundstück Kat. Nr. 9889: .....

Für das Grundstück Kat. Nr. 9890: .....

Für das Grundstück Kat. Nr. 9742: .....

Für die Grundstücke Kat. Nrn. 822 und 9894: .....

Für die Grundstücke Kat. Nrn. 9891, 9892 und 9893: .....

# I. Allgemeine Bestimmungen

## Art. 1 Zweck

Mit dem privaten Gestaltungsplan Mattacker wird die verlangte Detailregelung über das im Zonenplan bezeichnete Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht vollzogen. Es sollen damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein besonders gut gestaltetes, städtisches Quartier mit einer zentrumsbildenden Bebauung und Freiraumgestaltung sowie einer gemischten Nutzweise geschaffen werden. Zudem werden die Voraussetzungen für einen städtebaulich ansprechenden Lärmschutz entlang der Rapperswilerstrasse geschaffen.

## Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich

- 1 Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Bestandteilen:
  - Vorschriften,
  - Situationsplan im Massstab 1:500.
- 2 Die Richtprojekte und das Freiraumkonzept sind orientierende Bestandteile des Gestaltungsplans und weisen unter Berücksichtigung des gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) geforderten angemessenen Spielraumes für die Projektierung wegleitenden Charakter für die Beurteilung der Bauprojekte im Baubewilligungsverfahren auf.
- 3 Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan bezeichneten Geltungsbereich.

## Art. 3 Geltendes Recht

- 1 Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, bleiben im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes die Regelungen und Festlegungen der Bau- und Zonenordnung und des Zonenplanes vom 15. und 18. Dezember 2014 anwendbar.

- 2 Für diesen Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss den Anhängen des Planungs- und Baugesetzes (PBG)<sup>1</sup> samt zugehöriger Verordnungen in der Fassung bis 28. Februar 2017.

## II. Bestimmungen für bestehende Gebäude und Gebäudeteile

### Art. 4 Bestimmungen für die Gebäude Vers. Nrn. 1654 und 1655

- 1 Die im Situationsplan schwarz bezeichneten Gebäude Vers. Nrn. 1654 und 1655 dürfen innerhalb der bestehenden Abmessungen und des vorhandenen Gebäudeprofils sowie unter Berücksichtigung des wesentlichen Erscheinungsbildes saniert oder umgebaut werden. Ausserdem dürfen sie im Rahmen der zulässigen Nutzweisen einer geänderten Nutzweise zugeführt werden.
- 2 Das Zusammenbauen des Gebäudes Vers. Nr. 1655 mit Gebäuden und Gebäudeteilen in dem Baufelde III ist im Umfang der im Situationsplan dargestellten Anstosslänge gestattet.
- 3 Geringfügige Abweichungen vom bestehenden Gebäudeprofil sind zulässig oder können angeordnet werden:
  - zur gestalterischen Verbesserung,
  - im Interesse der Wohnhygiene oder der Verkehrssicherheit,
  - sofern dies für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich ist.

### Art. 5 Bestimmungen für die Gebäude Vers. Nrn. 2875, 2928 und 2943

- 1 Die Gebäude Vers. Nrn. 2875, 2928 und 2943 dürfen saniert, umgebaut, erweitert oder durch einen Neubau in den jeweiligen Baufeldern ersetzt werden.

---

<sup>1</sup> vom 7. September 1975, LS 700.1

- 2 Erweiterungen sind ausschliesslich in Form von Aufstockungen in den maximalen Abmessungen des jeweiligen obersten Vollgeschosses gestattet. Dabei ist eine Vergrösserung der tatsächlich vorhandenen Gebäudehöhe um maximal 6,0 m zulässig. Das daraus resultierende Gesamtmass stellt zugleich die maximal zulässige Gesamthöhe dar. Massgebend sind die Abmessungen der obersten Vollgeschosse im Zeitpunkt der Festsetzung des Gestaltungsplanes.

#### **Art. 6 Übrige Gebäude und Gebäudeteile**

Alle übrigen im Zeitpunkt der Festsetzung des privaten Gestaltungsplanes Mattacker bestehenden Gebäude und Gebäudeteile dürfen unbesehen von ihrer Lage saniert oder innerhalb der bestehenden Abmessungen umgebaut werden.

### III. Bestimmungen für Neubauten und Neubauteile

#### Art. 7 Baufelder und Baufeldbegrenzungslinien

- 1 Die maximale oberirdische Ausdehnung der Hauptgebäude (Gebäudemantel) wird durch die im Situationsplan festgelegten Baufelder mit Baufeldbegrenzungslinien und durch folgende Höhenkoten bestimmt.

Baufelder gemäss Situationsplan	Minimale Höhenkote (m ü. M.)	Maximale Höhenkote (m ü. M.)
I.1	-	542,00
I	551,00	555,50
II	-	554,70
III.1	-	555,10
III	-	550,20
IV.1	-	543,9
IV	552,90	557,90
V	-	556,70
VI	-	554,00
VII.1	-	544,70
VII	553,70	558.70
VIII.1	-	544,70
VIII	550,70	555.70
IX	-	555,00

- 2 Hauptgebäude sind unter Vorbehalt von Art. 8 innerhalb dieses Gebäudemantels anzuordnen.
- 3 Auf die Baubereichsbegrenzung darf gebaut werden.
- 4 Zusätzlich zu den gemäss Abs. 1 festgelegten maximalen Höhenkoten gilt bei einer lichten Erdgeschosshöhe von 4,0 m oder mehr eine maximale Gebäude- und Gesamthöhe von 25,0 m. Bei einer geringeren lichten Erdgeschosshöhe gilt eine maximale

Gebäude- und Gesamthöhe von 24,5 m. Dabei gelangt das jeweils geringere Höhenmass (maximale Höhenkote / Gebäude- und Gesamthöhe) zur Anwendung.

- 5 Soweit im Situationsplan Fassadenbereiche festgelegt sind, ist auf die Baufeldbegrenzungslinie zu bauen. Abweichung sind insbesondere gestattet für Hauszugänge, einspringende Balkone, Loggien, Vordächer im Sinne von Art. 8 Abs. 4 und dergleichen. Ebenso darf das Erdgeschoss der Baufelder I, IV, IV.1, VII, VII.1, VIII.1 und VIII maximal 2,0 m gegenüber der Baufeldbegrenzung zurückversetzt werden.
- 6 In den Baufeldern entlang der Rapperswilerstrasse müssen die Erdgeschosse bis zu einer Tiefe von 13 m ab, der Hauptfassade gemessen, eine lichte Höhe von mindestens 3,5 m aufweisen.
- 7 Innerhalb der Baufelder unterliegt die Anzahl Hauptgebäude oder Hauptgebäudeteile keinen Einschränkungen.

## **Art. 8 Abweichungen vom Gebäudemantel**

- 1 Die festgelegten maximalen Höhenkoten dürfen von keinem Gebäudeteil durchstossen werden. Davon ausgenommen sind Liftüberfahrten, Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten. Vorbehalten bleiben die Abweichungen gemäss Abs. 2 und 3.
- 2 Die festgelegte maximale Höhenkote des Baufelds III darf von einer Pergola (ohne Bedachung) durchstossen werden. Diese Pergola darf eine maximale Höhe von 3,5 m gegenüber der Dachfläche erreichen und auf maximale einem Drittel der zugehörigen Fassadenlänge fassadenbündig erstellt werden. Absturzsicherungen über dem Baufeld III dürfen eine maximale Höhe von 1,0 m gegenüber der Dachfläche erreichen und sind gegenüber der jeweiligen Fassade um mindestens 1,0 m zurückzusetzen. Im Bereich der Pergola dürfen sie fassadenbündig erstellt werden.
- 3 Absturzsicherungen von begehbaren Dachterrassen über den zweigeschossigen Zwischenbauten dürfen eine maximale Höhe von 1,0 m gegenüber der Dachfläche erreichen und sind

gegenüber der jeweiligen Fassade um mindestens 1,0 m zurückzusetzen.

- 4 Gebäudevorsprünge, ausgenommen Dachvorsprünge, dürfen in keinem Punkt die Baufeldbegrenzungslinien überstellen oder überkragen. Bei den Fassadenbereichen sind Gebäudevorsprünge zulässig, die maximal 0,2 m über das Baufeld hinausragen.
- 5 In dem im Situationsplan bezeichneten "Bereich für Überdachungen" ist die Anordnung eines Witterungsschutzes gestattet. Es gilt eine grösste Höhe von 6,5 m.

### **Art. 9 Geschosszahl**

Die Geschossezahl ist innerhalb der Baufelder frei wählbar. Davon ausgenommen ist das Baufeld II. Darin sind höchstens 6 Vollgeschosse zulässig.

### **Art. 10 Abstände**

- 1 Das Bauen von Gebäuden und Gebäudeteilen auf oder das Näherbauen an Grenzen von Grundstücken, Strassen – eingeschlossen die Rapperswilerstrasse – und Plätzen sowie öffentlichen und privaten Wegen sind innerhalb des Gestaltungsplangebietes gestattet bzw. vorgeschrieben, wo dies durch die Lage der Baufelder ermöglicht bzw. verlangt wird. Ausserdem sind keine Mehrhöhenzuschläge zu beachten.
- 2 Innerhalb der Baufelder II und III angeordnete Hauptgebäude oder Teile davon haben untereinander einen minimalen Gebäudeabstand von 10,0 m einzuhalten.
- 3 Die geschlossene Bauweise ist bis zu der durch die Baufelder ermöglichten Gesamtlänge gestattet. Im gesamten Gestaltungsplangebiet gilt innerhalb der Baufelder der zustimmungsfreie Grenzbau.
- 4 In und zwischen den Baufeldern ist die geschlossene Bauweise zwingend. Dies mit Ausnahme der Baufelder I.1 und III, dort ist die geschlossene Bauweise zulässig.



- 5 An den im Situationsplan bezeichneten Stellen ist der Grenzbau zwingend, auch gegenüber Grundstücken ausserhalb des Gestaltungsplans.

### Art. 11 Nutzungsmass

- 1 Für Hauptgebäude und besondere Gebäude (§ 273 PBG), eingeschlossen die gemäss Art. 4 dieser Vorschriften aufgeführten bestehenden Gebäude Vers. Nrn. 1654 und 1655, gilt eine maximale Baumasse von insgesamt 88'100 m<sup>3</sup>. Die Baumasse im «Bereich für Überdachungen» ist nicht eingeschränkt.
- 2 Die gemäss Abs. 1 maximal zulässige Baumasse verteilt sich auf die einzelnen Baufelder/Bereiche wie folgt:

Baufeld / Geb. Vers. Nr.	Baumasse insgesamt	Wohnanteil <sup>4)</sup>	Gewerbe- anteil <sup>4)</sup>
	max. m <sup>3</sup>	max. %	mind. %
Teilbereich Nordwest			
I / I.1	8'300	80,0	20,0
II	8'200	80,0	20,0
III / III.1	12'200 (inkl. Bestand)	80,0	20,0
Vers. Nr. 1654			
Vers. Nr. 1655			
Teilbereich Südost			
IV / IV.1	29'300	80,0	20,0
V			
VI			
VII / VII.1	10'500	80,0	20,0
VIII / VIII.1	19'600	80,0	20,0
IX			

<sup>4)</sup> Für die Berechnung der Wohn- und Gewerbeanteile ist die effektiv projektierte bzw. realisierte Baumasse pro Baufeld massgebend.

- 3 Verlagerungen des gemäss Art. 11 Abs. 2 festgelegten Mindestgewerbeanteils sind zwischen den Baufeldern und innerhalb der jeweiligen Teilbereiche Nordwest bzw. Südost frei. Der

Mindestgewerbeanteil ist in jeder Bauetappe einzuhalten. Vorbehalten bleibt die Nutzweise der Erdgeschosse gemäss Art. 13 Abs. 2.

- 4 Zwischen den Baufeldern sind Verlagerungen von höchstens einem Zehntel der in Art. 11 Abs. 2 festgelegten Baumasse zulässig. Dabei darf die festgelegte Baumasse des oder der begünstigten Baufelder um maximal ein Zehntel überschritten werden. Bei Baufeld II darf der Baumassentransfer auch aus dem öffentlichen Gestaltungsplan Pestalozzistrasse bezogen werden.

#### **Art. 12 Besondere Gebäude sowie unterirdische Gebäude und Gebäudeteile**

- 1 Innerhalb des Geltungsbereichs sind besondere Gebäude (§ 273 PBG) zulässig und unterliegen keinen Grenzabstandsbestimmungen. Im Bereich zwischen der Rapperswilerstrasse und den direkt anstossenden Baufeldern sind keine besonderen Gebäude zulässig.
- 2 Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sowie oberirdische, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen, sind nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten unterirdischen Baubereiche zulässig. Betriebsnotwendige Anlagen und Ausstattungen wie Luft- und Lichtschächte sowie Auf- und Abgänge etc. sind auch ausserhalb dieser Bereiche zulässig.

### **IV. Weitere Bestimmungen**

#### **Art. 13 Nutzweise**

- 1 Zulässig sind Wohnnutzungen, Büros, Praxen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie höchstens mässig störende Betriebe. Gestattet sind insbesondere auch Wohnformen mit einem erhöhten Servicegrad bzw. Servicebedarf wie Alterswohnungen und weitere zentrumstypische Nutzweisen wie Kinderhort, Spitex, Ateliers etc.

- 2 In Baufeldern, welche unmittelbar an die Rapperswilerstrasse angrenzen, ist das direkt ab der Rapperswilerstrasse zugängliche und als solches wahrnehmbare Erdgeschoss der Gewerbe-, Handels- und / oder Dienstleistungsnutzung vorbehalten. Zudem sind Bereiche, die der Erschliessung der darüberliegenden Geschosse und den darin enthaltenen Nutzweisen sowie des rückwärtigen Freiraumes dienen gestattet. Ebenso sind im Erdgeschoss Abstellplätze für Fahrräder und Kinderwagen dergleichen gestattet.
- 3 Einkaufszentren sowie Grosszentren im Sinne von § 5 BBV II sowie andere, stark verkehrserzeugende Nutzweisen sind nicht gestattet.

#### **Art. 14 Gestaltung**

- 1 Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderungen gelten auch für Materialien und Farben. Für die Beurteilung sind die Bestimmungen von § 71 PBG sinngemäss anwendbar.
- 2 Die Gestaltungsanforderungen gemäss Abs. 1 sind auch bei allen Aussenrenovationen zu beachten.
- 3 Werden innerhalb eines Baufeldes mehrere Gebäude bzw. Gebäudeteile erstellt, so haben diese gegen aussen als eine gestalterische Einheit in Erscheinung zu treten.
- 4 Entlang der Rapperswilerstrasse haben Neubauten visuell mit einem zweigeschossigen Sockel in Erscheinung zu treten.
- 5 Für alle Neubauten und Aufstockungen ist die Flachdachform vorgeschrieben. Flachdächer sind, soweit sie nicht als begehbare Terrasse genutzt werden, extensiv zu begrünen.

## Art. 15 Umgebungsgestaltung

- 1 Für die Freiraumgestaltung ist das im Anhang des Berichts (Art. 47 RPV) zum Gestaltungsplan enthaltene Konzept wegleitend. Die allgemeine Freiraumgestaltung ist gestützt auf das wegleitende Freiraumkonzept zu projektieren.
- 2 In den Hofbereichen sind der Arealnutzung entsprechende, differenzierte Freiraumnutzungen zu ermöglichen und entsprechende Ausstattungen sind umzusetzen.
- 3 Die im Situationsplan bezeichneten Hofbereiche dürfen mit geschlossenen Einfriedungen strukturiert werden. Solche Einfriedungen sind auch zulässig, wenn sie geschlossen in Erscheinung treten.
- 4 Die im Situationsplan bezeichnete Baumreihe ist zu pflanzen. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Anzahl, Sorte, Grösse und genaue Lage dieser Bäume sind in Absprache mit der Stadt Wetzikon jeweils so zu bestimmen, dass die Baumreihe an der Rapperswilerstrasse mit ihrer Fortsetzung im Bereich des Gestaltungsplans Pestalozzistrasse ein einheitliches, repräsentatives Gesamtbild ergeben und die Belange von Schutz und Rettung erfüllen. Vorbehalten bleibt die Einhaltung des erforderlichen Lichtraumprofils.
- 5 Zusätzlich zur Baumreihe sind mindestens folgende Anzahlen von Bäumen zu pflanzen:
  - 24 grosskronige Bäume  
(davon mindestens 1 im Zusammenhang mit einem Neubau im Baufeld I, mindestens 3 bei Neubauten im Baufeld II, mindestens 2 bei Neubauten im Baufeld III)
  - 17 kleinkronige Bäume  
(davon mindestens 2 im Zusammenhang mit einem Neubau im Baufeld II, mindestens 1 bei Neubauten im Baufeld III)
- 6 Für Bäume ist mindestens folgende Überdeckung vorzusehen:
  - Für grosskronige Bäume 1,5 m
  - Für kleinkronige Bäume 0,8 m
- 7 Es sind standortgerechte und vorwiegend einheimische Pflanzen zu verwenden.

- 8 Zur Verbesserung der mikroklimatischen Verhältnisse ist der Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten.
- 9 Die gemäss Bau- und Zonenordnung erforderlichen Spiel- und Ruheflächen sind bei jeder Bauetappe mit dem jeweiligen Baugesuch nachzuweisen und dürfen auch auf allgemein zugänglichen Dachterrassen angeordnet werden.

### **Art. 16 Lärmschutz**

- 1 In den Baufeldern I, I.1, II, III, III.1, VII, VII.1, VIII, VIII.1 und IX dürfen bei allen lärmempfindlichen Wohnräumen an den zur Lüftung notwendigen Fenstern die Immissionsgrenzwerte der ES III nicht überschritten werden.
- 2 In den Baufelder IV, IV.1, V und VI dürfen bei allen lärmempfindlichen Wohnräumen an den zur Lüftung notwendigen Fenstern die Lärmbelastungen von 60 dB am Tag und 50 dB in der Nacht nicht überschritten werden.
- 3 In den Baufeldern I, I.1, III, IV, IV.1, VII, VII.1, VIII.1 und VIII dürfen Wohnräume nicht ausschliesslich zur Rapperswilerstrasse hin belichtet und belüftet werden.
- 4 Beim Bezug der rückwärtigen Gebäude müssen die lärmrechtlichen Grenzwerte durch eine geeignete Etappierung oder andere Massnahmen gemäss Art. 31 LSV sichergestellt sein.

### **Art. 17 Erschliessung**

- 1 Die Erschliessung der vom Gestaltungsplan erfassten Grundstücke für den motorisierten Individualverkehr hat an den im Situationsplan bezeichneten Lagen zu erfolgen.
- 2 Die Zufahrten auf das übergeordnete Strassennetz haben den technischen Anforderungen des Typs B der Verkehrserschliessungsverordnung (VErV) zu genügen.
- 3 Die generelle Lage der Zufahrtsstrasse «E» ist im Situationsplan dargestellt.

- 4 Im Bereich der Zufahrtsstrasse «E» sind an der im Situationsplan bezeichneten Lage Vorkehrungen für den Bau einer Wendeanlage zu treffen.
- 5 Zu- und Wegfahrten in die Einstellhallen für Motorfahrzeuge haben ausschliesslich an den im Situationsplan bezeichneten Lagen zu erfolgen.
- 6 Der im Situationsplan bezeichnete "Durchgang" dient der Erschliessung der Baufelder I und II. Der Durchgang hat eine Breite von mindestens 6,0 m sowie eine lichte Höhe von mindestens 4,5 m aufzuweisen.
- 7 Im Hof zwischen den Baufeldern I bis III sind die baulichen Voraussetzungen zu schaffen, welche das Wenden von Personewagen ermöglichen.
- 8 Die Zu- und Wegfahrt zur gemeinsamen Tiefgarage von Baufeld II <sup>Mattacker</sup> und Baufeld A5 <sup>Pestalozzi</sup> kann entweder über die Zufahrtsstrasse «E» oder über den unmittelbar benachbarten Gestaltungsplanperimeter Pestalozzistrasse erfolgen. Es darf damit keine Verbindung zwischen der Pestalozzistrasse und der Zufahrtsstrasse «E» hergestellt werden.
- 9 Entlang der Rapperswilerstrasse und der Zufahrtsstrasse «E» sind im Bereich «Vorzone» Bauten und Anlagen gestattet, die den Fussgängerfluss, die Notzufahrt und die Warenanlieferung nicht beeinträchtigen.
- 10 Im Zusammenhang mit den Nutzweisen im Gebäude Vers. Nr. 1654 kann die Warenanlieferung bzw. der Warenumschlag auch an den im Situationsplan bezeichneten «Bereich für Überdachungen» erfolgen.
- 11 Die direkte Zu- und Wegfahrt von den im Situationsplan bezeichneten Bereichen «Vorzone» und «Bereich für Überdachungen» auf die Rapperswilerstrasse sind mittels baulicher Massnahmen zu verhindern. Zudem ist die Zufahrt zur Vorzone mittels versenkbarer Poller zu steuern.

## **Art. 18 Fahrzeugabstellplätze**

- 1 Die Zahl der zu erstellenden Pflichtabstellplätze sowohl für Personenwagen als auch für Fahrräder und dergleichen richtet sich nach den jeweils geltenden Vorschriften der Stadt Wetzikon. Es gelten die Grenzwerte der ÖV-Güteklasse A. Bei BewohnerInnen darf der massgebliche Bedarf höchstens 50% des Grenzbedarfs betragen. Die Minimalwerte der städtischen Parkplatzverordnung dürfen bis zu den Minimalwerten gemäss der kantonalen «Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen» unterschritten werden.
- 2 Eine weitergehende Unterschreitung des massgeblichen Bedarfs von Abstellplätzen für BewohnerInnen darf nur auf der Basis eines Mobilitätskonzepts bewilligt werden. Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen. Sofern der Nachweis des reduzierten Bedarfs nicht mehr erbracht werden kann, sind innert 5 Jahren die notwendigen Parkplätze zu schaffen oder Ersatzabgaben im Sinne der Parkplatzverordnung zu leisten.
- 3 Die Fahrzeugabstellplätze sind mit Ausnahmen von Abs. 4 in geschlossenen und / oder überdeckten Anlagen vorzusehen.
- 4 An den im Situationsplan bezeichneten Stellen ist die Anordnung von maximal oberirdischen 6 PP im Bereich Nordwest und 12 oberirdischen PP im Bereich Südost Abstellplätzen gestattet.
- 5 Die Abstellplätze gemäss Abs. 4 sind für BesucherInnen und KundInnen zu reservieren und entsprechend zu bezeichnen. Mindestens einer dieser oberirdischen Abstellplätze hat die Anforderungen für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen zu erfüllen.

## **Art. 19 Fusswegverbindungen**

- 1 Die Durchlässigkeit für den Fussverkehr ist zwischen der Rapperswilerstrasse und der Kantonsschule Zürcher Oberland KZO, Wetzikon sicherzustellen. Dabei sind insbesondere zwischen den im Situationsplan bezeichneten sogenannten primären Anschlusspunkten öffentliche Verbindungen vorzusehen.

Entsprechende Verbindungen haben zumindest eine Wegbreite von 2,5 m aufzuweisen.

- 2 Die im Situationsplan bezeichneten sekundären Anschlusspunkte dienen der Anordnung von quartierinternen Fusswegverbindungen. Diese müssen tagsüber öffentlich zugänglich sein.

## **Art. 20 Versorgung und Entsorgung, Energie**

- 1 Es sind die baulichen Voraussetzungen für die getrennte Lagerung des Abfalls zu schaffen. Die Entsorgung von Siedlungsabfällen aus Wohnnutzungen hat grundsätzlich über Unterflurcontainer zu erfolgen.
- 2 ~~Für die Wärme- und Warmwassererzeugung dürfen max. 30% (Neubauten) resp. 50% (Sanierungen) fossile Energien eingesetzt werden. Der Heizwärmebedarf darf maximal 90% des jeweils maximal zulässigen Grenzwertes gemäss den kantonalen Wärmedämmvorschriften betragen.~~<sup>2</sup>

## **Art. 21 Betrieblicher Umweltschutz und Störfallvorsorge**

- 1 Die Bauvorhaben im Gestaltungsplanperimeter sind anlässlich des Baubewilligungsverfahrens von der Fachstelle für Störfallvorsorge der Baudirektion des Kantons Zürich prüfen zu lassen. Dazu muss die Bauherrschaft jeweils anlässlich eines Baugesuches der Fachstelle für Störfallvorsorge einen Bericht zur Störfallvorsorge zur Prüfung vorlegen.
- 2 In den Baubereichen I, I.1, III, IV, IV.1, VII, VII.1, VIII und VIII.1 sind Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen wie z.B. Kindergarten, Kindertagesstätten, Schulen oder Alterswohnungen nur zulässig, wenn mittels eines Fachgutachtens nachgewiesen wird, dass ein genügender Schutz vor den Auswirkungen eines Störfalls gewährleistet ist.

---

<sup>2</sup> Gestützt auf «Teilweise Nichtgenemigung» KS-0453 / 23 vom 5. Juli 2024 von der Genehmigung ausgenommen.



- 3 Die Fassaden gegen die Rapperswilerstrasse der Gebäude in den Baubereichen I, I.1, III, IV, IV.1, VII, VII.1, VIII und VIII.1 müssen dicht ausgeführt werden und einen genügenden Widerstand gegen eine kurzzeitige Hitzestrahlungseinwirkung aufweisen. Es dürfen keine brennbaren Baustoffe verwendet werden. Bei allfälligen Lüftungen muss die Frischluftzufuhr auf der strassenabgewandten Seite angebracht werden.
- 4 Treppenhäuser, die an Gebäudefassaden zur Rapperswilerstrasse angeordnet sind, müssen baulich geschlossen (fensterlos) sein oder mit Brandschutzfenstern (mindestens EI30) geschützt sein.
- 5 Für die Baubereiche I, I.1, III, IV, IV.1, VII, VII.1, VIII und VIII.1 müssen strassenabgewandte Treppenausgänge sichergestellt werden.
- 6 Das Eindringen von unfallbedingt freigesetztem Brennstoff in die Tiefgaragen muss durch geeignete bauliche Massnahmen verhindert werden.

## **Art. 22 Lichtimmissionen**

Durch geeignete Massnahmen sind die ökologischen Beeinträchtigungen durch Aussenraumbelichtung so weit als möglich zu minimieren.

## **Art. 23 Etappierung**

- 1 Die etappenweise Ausführung der Bebauung ist gestattet.
- 2 Bei einer etappenweisen Ausführung von Bauvorhaben ist sicherzustellen, dass die Durchlässigkeit im Bereich der vom Gestaltungsplan erfassten Grundstücke namentlich für den Langsamverkehr gewährleistet bleibt.

## **Art. 24 Inkraftsetzung**

Der Stadtrat setzt den Gestaltungsplan nach Rechtskraft der Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.