

Planungskommission

Auszug aus dem Protokoll

Sitzung vom 31. Januar 2023

2023/5 6.01.04.04 Gestaltungspläne
Öffentlicher Gestaltungsplan Pestalozzistrasse, Verabschiedung zur zweiten öffentlichen Auflage und zur vierten kantonalen Vorprüfung

Wählen Sie ein Element aus. Planungskommission

1. Der öffentliche Gestaltungsplan Pestalozzistrasse vom 26. Januar 2023, bestehend aus den Vorschriften, dem Situationsplan, dem städtebaulich-freiraumplanerischen Richtprojekt und dem Planungsbericht nach Art. 47 RPV inkl. Anhänge wird zur zweiten öffentlichen Auflage und Anhörung der Nachbargemeinden gemäss § 7 Abs. 2 PBG und § 88 Abs. 2 PBG sowie zur vierten kantonalen Vorprüfung verabschiedet.
2. Die Stadtplanung wird beauftragt, die öffentliche Auflage des Gestaltungsplans Pestalozzistrasse inkl. amtlicher Publikation und Mitteilung an die Nachbargemeinden und die RZO in Zusammenarbeit mit der Stadtkanzlei zu veranlassen.
3. Die Stadtplanung wird beauftragt, den öffentlichen Gestaltungsplan Pestalozzistrasse zusammen mit dem Quartierplan Pestalozzistrasse zur vierten Vorprüfung an das kantonale Amt für Raumentwicklung einzureichen.
4. Der Geschäftsbereich Präsidiales + Entwicklung wird beauftragt, in Absprache mit der Stadtplanung die Öffentlichkeit mit einer Medienmitteilung über diesen Beschluss zu informieren (nach Durchführung der Grundeigentümer/innen-Info vom 6. Februar 2022, zeitgleich mit amtlicher Publikation).
5. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist ab dem Datum der amtlichen Publikation öffentlich.
6. Mitteilung durch Stadtplanung an:
 - Ammann Albers GmbH StadtWerke, Zürich
 - PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich
 - Berchtold.Lenzin Landschaftsarchitekten, Zürich
 - Amt für Raumentwicklung, Abteilung Raumplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
7. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Geschäftsbereichsleitung Bau, Planung + Umwelt
 - Abteilung Hochbau
 - Stadtplanung
 - Stadtkanzlei (zur Kenntnisnahme Stadtrat)
 - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament, sobald der Beschluss öffentlich ist)

Ausgangslage

Der öffentliche Gestaltungsplan (GP) Pestalozzistrasse und der gleichnamige Quartierplan (QP) 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 und schliesst direkt an den Perimeter des privaten Gestaltungsplan Mattacker und des Quartierplans Mattacker-Mühle an. Der Perimeter Pestalozzistrasse umfasst elf Parzellen, welche sich alle in Privateigentum befinden, und beinhaltet eine Fläche von 9'974 m².



Abb. 1: Gestaltungsplan-/Quartierplanperimeter

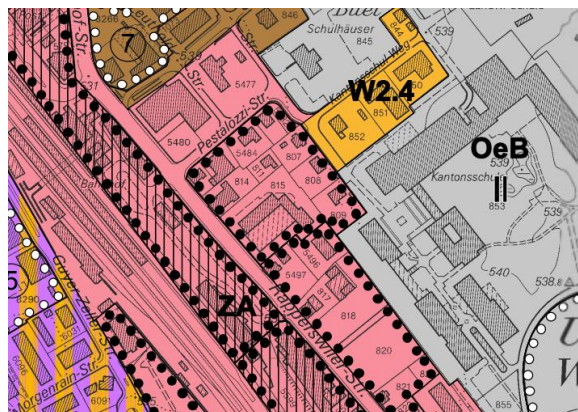


Abb. 2: Ausschnitt Zonenplan 2015, ●●●● = GP-Pflicht

Der Quartierplan und der Gestaltungsplan werden vom Planerteam PLANAR AG für Raumentwicklung (QP) und Ammann Albers GmbH StadtWerke (GP) erarbeitet. Beide Planungen basieren auf einem städtebaulichen Konzept von Ammann Albers GmbH StadtWerke. Für das Freiraumkonzept sind Berchtold.Lenzin Landschaftsarchitekten verantwortlich. Dasselbe Büro erarbeitete das Freiraumkonzept des benachbarten privaten Gestaltungsplan Mattacker und das übergeordnete Konzept für die Baumreihe Rapperswilerstrasse von 2019.

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.

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.

Kantonale Vorprüfungen

Der öffentliche Gestaltungsplan wurde bisher drei Mal durch das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) vorgeprüft (2016, 2018, 2020). 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.

Der Quartierplan wurde im 2021 separat vorgeprüft, der Gestaltungsplan wurde damals nur als Beilage miteingereicht. Im Vorprüfungsbericht vom 30. August 2021 empfahl das ARE eine weitere Vorprüfung des Quartierplans gemeinsam mit dem Gestaltungsplan.

Erste öffentliche Auflage und Anhörung, weitere Publikationen

Die erste formelle Mitwirkung (öffentliche Auflage im Sinne von § 7 Abs. 2 PBG) zum Gestaltungsplan fand zwischen 19. Januar 2018 und 23. März 2018 statt. Im Nachgang an die öffentliche Auflage fand zwischen Frühjahr und Herbst 2018 eine öffentliche Ausstellung im Foyer des Stadthauses zu den Planungen Pestalozzistrasse und Mattacker mit einem Stadtraummodell und Plänen statt. Seit Mai 2021 ist der Gestaltungsplan (Stand 3. Mai 2021) auf der Webseite der Stadtplanung einsehbar.

Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzepts und des Gestaltungsplans

Während der ersten öffentlichen Auflage im 2018 gingen zwei Einwendungen mit insgesamt über 25 Anträgen ein. Aufgrund dieser Anträge und der Rückmeldungen des Kantons im Rahmen der Vorprüfungen erfuhr der städtebauliche Entwurf einige Überarbeitungsschritte. Auch die privaten Grundeigentümer/innen hatten im Rahmen der Quartierplanversammlungen die Möglichkeit, Anträge zu stellen. Dabei galt es, zwischen den übergeordneten Interessen der Stadt und der individuellen Interessen der privaten Eigentümer/innen eine möglichst grosse Übereinstimmung zu finden. Der Gestaltungsplan und der Quartierplan mussten, neben der gegenseitigen Abstimmung, auch mit dem sich parallel in Erarbeitung befindenden privaten Gestaltungsplan Mattacker und Quartierplan Mattacker-Mühle inhaltlich in verschiedenen Belangen abgestimmt werden.

Die Koordination all dieser unterschiedlichen Interessen und Schnittstellen war komplex, insbesondere auch aufgrund der notwendigen Sicherstellung einer etappierten und individuellen Bebauung der Parzellen. Neben der planerischen Lösungsfindung war eine adäquate Kommunikation und Einbezug aller betroffenen Parteien unabdingbar, um möglichst eine gemeinsame Stossrichtung in der Planung zu etablieren, die öffentlichen Interessen zu wahren und dennoch auch die privaten Interessen und Entwicklungsabsichten zu integrieren.

Der iterative Prozess war sehr aufwändig, jedoch gelang seit der öffentlichen Auflage im 2018 eine merkliche qualitative Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzeptes und darauf aufbauend des Gestaltungsplans mit dem richtungsweisenden städtebaulich-freiraumplanerischen Richtprojekt. Insbesondere wurden sehr zentrale Freiraumelemente wie die Begrünung und Baumpflanzungen ausdifferenziert und konkretisiert.

Nachfolgend werden die wichtigsten Änderungen und qualitativen Weiterentwicklungen des öffentlichen Gestaltungsplans zusammenfassend aufgezeigt:

Aktueller Stand, zweite öffentliche Auflage, Januar 2023



Abb. 3, Städtebaulich-freiraumplanerisches Richtprojekt, 26. Januar 2023

Richtprojekt (richtungsweisend)

- Richtungsweisendes Freiraumkonzept, welches in Abstimmung mit dem Freiraumkonzept des privaten Gestaltungsplans Mattacker u.a. die freiräumlichen Qualitäten entlang der rückwärtigen öffentlichen Fuss-/Radwegverbindung ab Pestalozzistrasse und des begrüneten Innenhofs präzisiert
- Durchgängige Baumreihe entlang der Rapperswilerstrasse
- Reduktion der Gebäudehöhen im rückwärtigen Bereich und Öffnung für Durchblick im Bereich des bestehenden Wohnhauses an der Kantonsschulstrasse
- Städtebauliche Reaktion auf die Lärmbelastung durch die Rapperswilerstrasse, Sicherung eines ruhigen Freiraums im Hofbereich

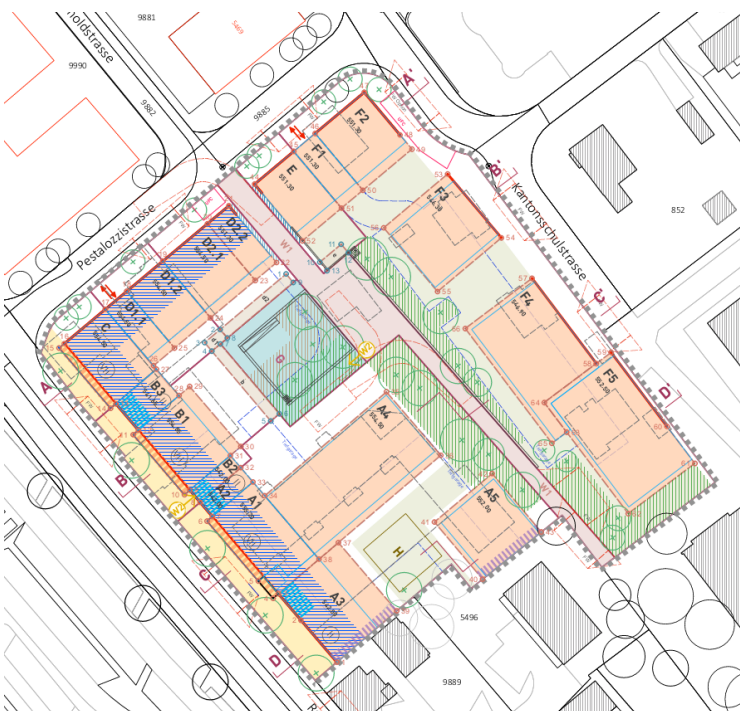


Abb. 4: Situationsplan, 26. Januar 2023

Gestaltungsplan (verbindlich)

- Sicherung von grosszügigen nicht unterbaubaren Bereichen für markante Baumpflanzungen
- Sicherung von Bereichen mit definierter minimaler Überdeckung für markante Baumpflanzungen
- Vorgeschriebene Baumpflanzungen
- Begrünte Fassaden und intensiv begrünte Dachflächen
- Reduktion von versiegelten Flächen auf das Minimum
- Anordnung Gewerbebereich bei publikumsorientierter Lage
- Lärmschutzmassnahmen (Sockelbereich entlang Rapperswilerstrasse, Ermöglichung von verglasten Balkonschichten in den Obergeschossen zwischen den Baukörpern)

Zweite öffentliche Auflage und Anhörung / Vorprüfung

Aufgrund der städtebaulichen Anpassungen und umfassenden qualitativen Verbesserungen des öffentlichen Gestaltungsplans Pestalozzistrasse entschied die Planungskommission im Herbst 2022, den Gestaltungsplan ein zweites Mal öffentlich aufzulegen. Die Bevölkerung soll über die laufende und kommende Entwicklung in Unterwetzikon informiert sein und auch die Möglichkeit erhalten, sich immer wieder einzubringen.

Der Gestaltungsplan Pestalozzistrasse wird deshalb nach Verabschiedung durch die Planungskommission gemäss § 7 PBG während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist können sich alle Interessierten zur Vorlage äussern und Einwendungen 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 Quartierplan Pestalozzistrasse dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur vierten Vorprüfung eingereicht.

Erwägungen

Der öffentliche Gestaltungsplan Pestalozzistrasse wurde seit der ersten öffentlichen Auflage im 2018 in sehr wesentlichen Belangen weiterentwickelt. Trotz kleinteiliger Parzellierung ermöglicht der Gestaltungsplan die angestrebte Verdichtung und schafft gleichzeitig stadträumlich wertvolle Qualitäten: eine klare Fassung der Rapperswilerstrasse mit einer durchgängigen Baumreihe als "Visitenkarte" der Stadt Wetzikon, einen quartierverträglichen Übergang zum Schulhaus an der Pestalozzistrasse und zu den Villengebieten jenseits der Kantonsschulstrasse sowie eine hohe Wohnqualität im Areal durch die Bildung eines grünen, lärmgeschützten Hofbereichs und Lärmschutzmassnahmen. Die rückwertige Fuss- und Radwegverbindung ab Pestalozzistrasse, welche im Quartierplan gesichert wird, gestaltet sich nun als grüne, durch grosse Bäume beschattete und lärmabgewandte attraktive Route ins Gebiet Mattacker bis hin zum Areal Meierwiesen.

Es wird, auch in Abstimmung mit der absehbaren Entwicklung im Nachbargebiet Mattacker, mit einer schrittweisen Entwicklung gerechnet, die jeder Eigentümerschaft eine weitgehend unabhängige Überbauung ihrer Grundstücke erlaubt. Gewisse Abhängigkeiten entstehen zwangsläufig durch die Erschliessungssituation, welche die Zufahrten für alle neu bebauten Grundstücke nur von der Pestalozzistrasse her erlaubt. Die Zwischenstände wurden sorgfältig geprüft und eine qualitätsvolle Entwicklung in allen Varianten zusammen mit dem Quartierplan sichergestellt.

Die Planungskommission ist der Ansicht, dass die vorliegende Fassung des öffentlichen Gestaltungsplans Pestalozzistrasse die Grundlage für eine hochstehende städtebauliche und freiräumliche Entwicklung im Bahnhofsgebiet Unterwetzikon schafft, wobei der Begrünung, Baumpflanzung und weiteren Aspekten zur positiven Beeinflussung des Mikroklimas ein sehr hoher Stellenwert eingeräumt wurde. Der Gestaltungsplan kann deshalb für die öffentliche Auflage und Anhörung der Nachbargemeinden verabschiedet werden und ist dem ARE zur vierten Vorprüfung einzureichen.

Für richtigen Protokollauszug:



Planungskommission Wetzikon
Simone Schefer, Sekretärin