24.06.02 Öffentlicher Gestaltungsplan Pestalozzistrasse

Gestaltungsplan-Vorschriften, Synopse

Antrag Stadtrat vom 7. Februar 2024	**Antrag Fachkommission I** (Änderungen gegenüber Antrag Stadtrat in grün)	**Anträge aus der Parlamentsmitte** (Änderungen gegenüber Antrag FK I in rot)
Die Stadt Wetzikon erlässt gestützt auf § 84 ff. des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) den öffentlichen Gestaltungsplan Pestalozzistrasse.	Die Stadt Wetzikon erlässt gestützt auf § 84 ff. des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) den öffentlichen Gestaltungsplan Pestalozzistrasse.	*Keine Anträge*
A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN		
Art. 1 Zweck und Ziele [1] Der öffentliche Gestaltungsplan Pestalozzistrasse schafft die Grundlage für die bauliche Entwicklung als qualitativ hochwertiges, gemischt genutztes Quartier mit hoher baulicher Dichte. [2] Er fördert die Entstehung einer angemessenen Stadtfassade gegenüber dem Bahnhof und trägt dazu bei, die Rapperswilerstrasse als öffentlichen Raum mit publikumsorientierten Nutzungen zu entwickeln. [3] Er sichert eine gute Fassung der Strassenräume entlang der Rapperswiler- und Pestalozzistrasse, betont die Sichtachse zum Primarschulhaus Büel und schafft einen städtebaulich verträglichen Übergang zu den nordöstlichen Nachbarbauten. [4] Der Gestaltungsplan legt die Basis dafür, dass jede Parzelle rückwärtig von der Pestalozzistrasse her erschlossen wird und unabhängig in frei wählbaren Etappen bebaut werden kann. Er trägt dazu bei, die Qualität des Wohnumfeldes nicht nur im Endzustand, sondern auch in den Zwischenzuständen zu sichern.	**Art. 1 Zweck und Ziele** [1] Der öffentliche Gestaltungsplan Pestalozzistrasse schafft die Grundlage für die bauliche Entwicklung als qualitativ hochwertiges, gemischt genutztes Quartier mit hoher baulicher Dichte. [2] Er fördert die Entstehung einer angemessenen Stadtfassade gegenüber dem Bahnhof und trägt dazu bei, die Rapperswilerstrasse als öffentlichen Raum mit publikumsorientierten Nutzungen zu entwickeln. [3] Er sichert eine gute Fassung der Strassenräume entlang der Rapperswiler- und Pestalozzistrasse, betont die Sichtachse zum Primarschulhaus Büel und schafft einen städtebaulich verträglichen Übergang zu den nordöstlichen Nachbarbauten. [4] Der Gestaltungsplan legt die Basis dafür, dass jede Parzelle rückwärtig von der Pestalozzistrasse her erschlossen wird und unabhängig in frei wählbaren Etappen bebaut werden kann. Er trägt dazu bei, die Qualität des Wohnumfeldes nicht nur im Endzustand, sondern auch in den Zwischenzuständen zu sichern.	*Keine Anträge*

Antrag Stadtrat vom 7. Februar 2024	Antrag Fachkommission I (Änderungen gegenüber Antrag Stadtrat in grün)	Anträge aus der Parlamentsmitte (Änderungen gegenüber Antrag FK I in rot)
Art. 2 Geltendes Recht [1] Soweit die nachfolgenden Vorschriften nichts Abweichendes festlegen, gelten die Bau und Zonenordnung der Stadt Wetzikon vom 18. Dezember 2014, das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 1. Juli 2015 in der geltenden Fassung bis zum 28. Februar 2017 samt den zugehörigen Verordnungen sowie das übergeordnete Recht des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.	**Art. 2 Geltendes Recht** [1] Soweit die nachfolgenden Vorschriften nichts Abweichendes festlegen, gelten die Bau und Zonenordnung der Stadt Wetzikon vom 18. Dezember 2014, das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 1. Juli 2015 in der geltenden Fassung bis zum 28. Februar 2017 samt den zugehörigen Verordnungen sowie das übergeordnete Recht des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.	*Keine Anträge*
Art. 3 Perimeter und Bestandteile [1] Der Perimeter des Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgelegt. [2] Rechtsverbindliche Bestandteile sind die nachfolgenden Vorschriften und der zugehörige Situationsplan im Massstab 1:500. [3] Wegleitender Bestandteil ist das städtebaulich-freiraumplanerische Richtprojekt. [4] Orientierender Bestandteil ist der Bericht nach Art. 47 RPV.	**Art. 3 Perimeter und Bestandteile** [1] Der Perimeter des Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgelegt. [2] Rechtsverbindliche Bestandteile sind die nachfolgenden Vorschriften und der zugehörige Situationsplan im Massstab 1:500. [3] Wegleitender Bestandteil ist das städtebaulich-freiraumplanerische Richtprojekt. [4] Orientierender Bestandteil ist der Bericht nach Art. 47 RPV.	*Keine Anträge*

Antrag Stadtrat vom 7. Februar 2024	Antrag Fachkommission I (Änderungen gegenüber Antrag Stadtrat in grün)	Anträge aus der Parlamentsmitte (Änderungen gegenüber Antrag FK I in rot)
B. BAU- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN	**B. BAU- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN**	
Art. 4 Nutzweise [1] Zulässig sind Wohnungen, Läden, Gaststätten und Dienstleistungen. In Baubereichen mit der Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 5 Abs. 1 GPV sind auch mässig störende Betriebe zulässig. Eine gute Nutzungsdurchmischung ist anzustreben. Nicht zulässig sind sexgewerbliche Betriebe. [2] In den Baubereichen A, B, C und D ist der in Art. 5 Abs. 1 GPV festgelegte Mindestgewerbeanteil primär in den im Situationsplan 1:500 markierten Bereichen "Anordnung Gewerbe", sekundär in den übrigen Erdgeschossen und ersten Obergeschossen entlang der Rapperswiler- und Pestalozzistrasse anzuordnen. Wohnen im Erdgeschoss ist in diesem Bereich nicht zulässig. [3] Sofern die Realisierung in den Baubereichen A1 bis A4 noch nicht erfolgt ist, haben Baueingaben, die sich auf das Baufeld A5 beziehen, den Mindestgewerbeanteil nur bezogen auf Baufeld A5 nachzuweisen. Abweichend von Art. 4 Abs. 2 GPV darf der Mindestgewerbeanteil ausserhalb des markierten Bereichs auf dem Baufeld A5 umgesetzt werden.	**Art. 4 Nutzweise** [1] Zulässig sind Wohnungen, Läden, Gaststätten und Dienstleistungen. In Baubereichen mit der Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 5 Abs. 1 GPV sind auch mässig störende Betriebe zulässig. Eine gute Nutzungsdurchmischung ist anzustreben. Nicht zulässig sind sexgewerbliche Betriebe. [2] In den Baubereichen A, B, C und D ist der in Art. 5 Abs. 1 GPV festgelegte Mindestgewerbeanteil primär in den im Situationsplan 1:500 markierten Bereichen "Anordnung Gewerbe", sekundär in den übrigen Erdgeschossen und ersten Obergeschossen entlang der Rapperswiler- und Pestalozzistrasse anzuordnen. Wohnen im Erdgeschoss ist in diesem Bereich nicht zulässig. [3] Sofern die Realisierung in den Baubereichen A1 bis A4 noch nicht erfolgt ist, haben Baueingaben, die sich auf das Baufeld A5 beziehen, den Mindestgewerbeanteil nur bezogen auf Baufeld A5 nachzuweisen. Abweichend von Art. 4 Abs. 2 GPV darf der Mindestgewerbeanteil ausserhalb des markierten Bereichs auf dem Baufeld A5 umgesetzt werden.	**Antrag SP/AW-Fraktion** [4] Die Erdgeschosse sind strassenseitig so zu konzipieren, dass öffentliche Nutzungen darin stattfinden können (und strassenabgewandt wahlweise auch Wohnen möglich ist), d.h., sie haben eine lichte Höhe von min. 4m aufzuweisen. **Antrag SP/AW-Fraktion** [5] Es ist dafür zu sorgen, dass ein Anteil der Gewerbeflächen bei Bedarf zur öffentlichen Nutzung zur Verfügung steht. Die genaue Bestimmung des Zwecks obliegt der Stadt Wetzikon. Die Miete, für diese Fläche, darf die bundesgerichtlich festgelegte Limite nicht übersteigen (Kostenmiete + max. 2% über dem Referenzzinssatz, bzw. 0.5%).

Antrag Stadtrat vom 7. Februar 2024	Antrag Fachkommission I (Änderungen gegenüber Antrag Stadtrat in grün)	Anträge aus der Parlamentsmitte (Änderungen gegenüber Antrag FK I in rot)

Art. 5 Bauliche Ausnützung

[1] Je Baubereich gelten die folgenden Festlegungen:

	max. Baumasse in m3	Mindestgewerbeanteil der Baumasse	Empfindlichkeitsstufe
Baubereiche A	23'331.7	20%	III
Baubereiche B	6'173.2	20%	III
Baubereich C	4'732.8	20%	III
Baubereiche D1	3'930.6	20%	III
Baubereiche D2	5'887.2	20%	III
Baubereich E	2'732.9	0	II
Baubereiche F	17'924.6	0	II

[2] Die maximal zulässige Baumasse darf um das Mass überschritten werden, welches für notwendige Tiefgarageneinfahrten erforderlich ist.

[3] Die maximal zulässige Baumasse darf im Baubereich B um das Mass überschritten werden, welches für den Durchgang der Fusswegverbindung W2 genutzt wird.

[4] Erker und Balkone sind vollständig (ohne Witterungsabzug gemäss § 258 Abs. 2 PBG) an die Baumasse anzurechnen.

[5] Besondere Gebäude sind nicht an die Baumasse anzurechnen.

[6] Der Transfer von Baumasse und Gewerbeanteilen ist unter Vorbehalt von Art. 3 Abs. 3 GPV und Art. 4 Abs. 2 GPV innerhalb der Baubereiche B/C/D1, D2 zulässig.

[7] Der Transfer von Baumasse ist unter Vorbehalt von Art. 3 Abs. 3 GPV zwischen Baubereich A5 und Baufeld II des benachbarten Gestaltungsplan Mattacker zulässig.

Art. 5 Bauliche Ausnützung

[1] Je Baubereich gelten die folgenden Festlegungen:

	max. Baumasse in m3	Mindestgewerbeanteil der Baumasse	Empfindlichkeitsstufe
Baubereiche A	23'331.7	20%	III
Baubereiche B	6'173.2	20%	III
Baubereich C	4'732.8	20%	III
Baubereiche D1	3'930.6	20%	III
Baubereiche D2	5'887.2	20%	III
Baubereich E	2'732.9	0	II
Baubereiche F	17'924.6	0	II

[2] Die maximal zulässige Baumasse darf um das Mass überschritten werden, welches für notwendige Tiefgarageneinfahrten erforderlich ist.

[3] Die maximal zulässige Baumasse darf im Baubereich B um das Mass überschritten werden, welches für den Durchgang der Fusswegverbindung W2 genutzt wird.

[4] Erker und Balkone sind vollständig (ohne Witterungsabzug gemäss § 258 Abs. 2 PBG) an die Baumasse anzurechnen.

[5] Besondere Gebäude sind nicht an die Baumasse anzurechnen.

[6] Der Transfer von Baumasse und Gewerbeanteilen ist unter Vorbehalt von Art. 3 Abs. 3 GPV und Art. 4 Abs. 2 GPV innerhalb der Baubereiche B/C/D1, D2 zulässig.

[7] Der Transfer von Baumasse ist unter Vorbehalt von Art. 3 Abs. 3 GPV zwischen Baubereich A5 und Baufeld II des benachbarten Gestaltungsplan Mattacker zulässig.

Antrag SP/AW-Fraktion

[2] ~~Die maximal zulässige Baumasse darf um das Mass überschritten werden, welches für notwendige Tiefgarageneinfahrten erforderlich ist.~~

Antrag Stadtrat vom 7. Februar 2024	Antrag Fachkommission I (Änderungen gegenüber Antrag Stadtrat in grün)	Anträge aus der Parlamentsmitte (Änderungen gegenüber Antrag FK I in rot)
Art. 6 Bauweise	**Art. 6 Bauweise**	*Keine Anträge*
[1] Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten "Mantellinien" definieren Baubereiche für Hauptgebäude und Lärmschutzprovisorien. Mit ihnen werden die minimalen Strassen-, Weg-, Platz- und Grenzabstände sowie die erforderlichen Gebäudeabstände für Hauptgebäude abschliessend festgelegt. Die geschlossene Bauweise ist zulässig. Es gilt der zustimmungsfreie Grenzbau. Im Baubereich F1 dürfen in Abweichung zum städtebaulich-freiraumplanerischen Richtprojekt Geschosse über der Tiefgarageneinfahrt nur mit schriftlichem Einverständnis der Eigentümerschaft des Baubereichs E erstellt werden.	[1] Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten "Mantellinien" definieren Baubereiche für Hauptgebäude und Lärmschutzprovisorien. Mit ihnen werden die minimalen Strassen-, Weg-, Platz- und Grenzabstände sowie die erforderlichen Gebäudeabstände für Hauptgebäude abschliessend festgelegt. Die geschlossene Bauweise ist zulässig. Es gilt der zustimmungsfreie Grenzbau. Im Baubereich F1 dürfen in Abweichung zum städtebaulich-freiraumplanerischen Richtprojekt Geschosse über der Tiefgarageneinfahrt nur mit schriftlichem Einverständnis der Eigentümerschaft des Baubereichs E erstellt werden.	
[2] Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten "Zwingenden Mantellinien" definieren oberirdische Gebäudeabschnitte, die mit der betreffenden Fassade auf eine Linie gesetzt werden müssen. Untergeordnete Rücksprünge für Loggien, Eingänge und dergleichen oder aus Gründen des Schallschutzes sind zulässig.	[2] Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten "Zwingenden Mantellinien" definieren oberirdische Gebäudeabschnitte, die mit der betreffenden Fassade auf eine Linie gesetzt werden müssen. Untergeordnete Rücksprünge für Loggien, Eingänge und dergleichen oder aus Gründen des Schallschutzes sind zulässig.	
[3] Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten "Mantellinien für Besondere Gebäude" definieren Baubereiche für Besondere Gebäude.	[3] Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten "Mantellinien für Besondere Gebäude" definieren Baubereiche für Besondere Gebäude.	
[4] In den im Situationsplan 1:500 bezeichneten "Baubereichen für Auskragungen, zwingend" müssen Hauptgebäude ab dem 1. Obergeschoss mit einer lichten Höhe von mindestens 3.60 m ab dem Trottoirniveau über die gesamte Tiefe des Baubereichs auskragen.	[4] In den im Situationsplan 1:500 bezeichneten "Baubereichen für Auskragungen, zwingend" müssen Hauptgebäude ab dem 1. Obergeschoss mit einer lichten Höhe von mindestens 3.60 m ab dem Trottoirniveau über die gesamte Tiefe des Baubereichs auskragen.	
[5] In den im Situationsplan 1:500 bezeichneten "Baubereichen für Auskragungen, möglich" können Hauptgebäude ab dem 1. Obergeschoss über den gesamten Baubereich auskragen.	[5] In den im Situationsplan 1:500 bezeichneten "Baubereichen für Auskragungen, möglich" können Hauptgebäude ab dem 1. Obergeschoss über den gesamten Baubereich auskragen.	

Antrag Stadtrat vom 7. Februar 2024	Antrag Fachkommission I (Änderungen gegenüber Antrag Stadtrat in grün)	Anträge aus der Parlamentsmitte (Änderungen gegenüber Antrag FK I in rot)
[6] In den im Situationsplan 1:500 bezeichneten "Baubereichen für verglaste Balkonschichten" können hinter einer gegen die Rapperswilerstrasse geschlossenen, transparenten Lärmschutzwand vom 3. bis zum 6. Obergeschoss Balkone errichtet werden und auf den darunter befindlichen zweigeschossigen Baukörpern abgestützt werden. Die Lärmschutzwand darf sich maximal bis zur Oberkante Brüstung des 6. Obergeschosses erstrecken.	[6] In den im Situationsplan 1:500 bezeichneten "Baubereichen für verglaste Balkonschichten" können hinter einer gegen die Rapperswilerstrasse geschlossenen, transparenten Lärmschutzwand vom 3. bis zum 6. Obergeschoss Balkone errichtet werden und auf den darunter befindlichen zweigeschossigen Baukörpern abgestützt werden. Die Lärmschutzwand darf sich maximal bis zur Oberkante Brüstung des 6. Obergeschosses erstrecken.	
[7] In dem im Situationsplan 1:500 schematisch bezeichneten Bereich "Rampenüberdeckung" ist die Überdeckung einer Rampe zulässig.	[7] In dem im Situationsplan 1:500 schematisch bezeichneten Bereich "Rampenüberdeckung" ist die Überdeckung einer Rampe zulässig.	
[8] Balkone und Erker dürfen die jeweiligen Mantellinien bzw. Baubereiche höchstens bis zu einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge und bis zu folgender Tiefe überragen: – An den Fassaden zur Rapperswilerstrasse um 0.2 m. – An den Fassaden zur Pestalozzistrasse um 1.5 m. – Entlang der Kantonsschulstrasse sowie seitlich um maximal 0.5 m. – Hofseitig um maximal 3.0 m. Dabei muss der Erker oder Balkon mindestens um das Mass der Überragung von der seitlichen Parzellengrenze zurückweichen. Abgestützte Balkone und Erker sind nur auf den hofseitigen Fassaden zulässig.	[8] Balkone und Erker dürfen die jeweiligen Mantellinien bzw. Baubereiche höchstens bis zu einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge und bis zu folgender Tiefe überragen: – An den Fassaden zur Rapperswilerstrasse um 0.2 m. – An den Fassaden zur Pestalozzistrasse um 1.5 m. – Entlang der Kantonsschulstrasse sowie seitlich um maximal 0.5 m. – Hofseitig um maximal 3.0 m. Dabei muss der Erker oder Balkon mindestens um das Mass der Überragung von der seitlichen Parzellengrenze zurückweichen. Abgestützte Balkone und Erker sind nur auf den hofseitigen Fassaden zulässig.	
[9] Fassaden auf Parzellengrenzen dürfen Öffnungen für Fenster oder Loggien aufweisen. Öffnungen an Stellen, die auch von der Nachbarseite her bebaut werden dürfen, müssen verzichtbar sein oder durch eine privatrechtliche Regelung geschützt werden.	[9] Fassaden auf Parzellengrenzen dürfen Öffnungen für Fenster oder Loggien aufweisen. Öffnungen an Stellen, die auch von der Nachbarseite her bebaut werden dürfen, müssen verzichtbar sein oder durch eine privatrechtliche Regelung geschützt werden.	
[10] Tiefgarageneinfahrten sind in Hauptbauten zu integrieren oder schalldicht zu überdecken und gemäss Art. 10 Abs. 2 GPV zu gestalten. Einfahrten sind durch Tore zu schliessen.	[10] Tiefgarageneinfahrten sind in Hauptbauten zu integrieren oder schalldicht zu überdecken und gemäss Art. 10 Abs. 2 GPV zu gestalten. Einfahrten sind durch Tore zu schliessen.	

Antrag Stadtrat vom 7. Februar 2024	Antrag Fachkommission I (Änderungen gegenüber Antrag Stadtrat in grün)	Anträge aus der Parlamentsmitte (Änderungen gegenüber Antrag FK I in rot)
[11] An den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Stellen in den Baubereichen A3 und A5 ist der Grenzbau gegenüber Drittgrundstücken zwingend.	[11] An den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Stellen in den Baubereichen A3 und A5 ist der Grenzbau gegenüber Drittgrundstücken zwingend.	
Art. 7 Höhen von Gebäuden und Gebäudeteilen [1] Im Situationsplan ist für alle Baubereiche die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude festgelegt, für einige Baubereiche auch eine zwingend vorgeschriebene Geschosszahl. [2] Die auf den Strassenraum ausgerichteten Erdgeschosse müssen mindestens folgende lichte Höhen aufweisen: 3.5 m im Baubereich D 4.0 m in den Baubereichen A, B und C bis zu einer Tiefe von 8 m ab der Erdgeschossfassade zur Rapperswilerstrasse.	**Art. 7 Höhen von Gebäuden und Gebäudeteilen** [1] Im Situationsplan ist für alle Baubereiche die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude festgelegt, für einige Baubereiche auch eine zwingend vorgeschriebene Geschosszahl. [2] Die auf den Strassenraum ausgerichteten Erdgeschosse müssen mindestens folgende lichte Höhen aufweisen: 3.5 m im Baubereich D 4.0 m in den Baubereichen A, B und C bis zu einer Tiefe von 8 m ab der Erdgeschossfassade zur Rapperswilerstrasse.	*Keine Anträge*
Art. 8 Wohnungen im Erdgeschoss [1] Zimmer von Wohnungen im Erdgeschoss, die dem öffentlichen Strassenraum zugewandt sind, müssen durch Anhebung des Bodens um min. 0.5 m über das angrenzende Strassenniveau vor Einblicken geschützt werden. [2] Hauseingänge müssen auf dem Niveau der angrenzenden Trottoir- oder Hofbereiche liegen.	**Art. 8 Wohnungen im Erdgeschoss** [1] Zimmer von Wohnungen im Erdgeschoss, die dem öffentlichen Strassenraum zugewandt sind, müssen durch Anhebung des Bodens um min. 0.5 m über das angrenzende Strassenniveau vor Einblicken geschützt werden. [2] Hauseingänge müssen auf dem Niveau der angrenzenden Trottoir- oder Hofbereiche liegen.	*Keine Anträge*

Antrag Stadtrat vom 7. Februar 2024	Antrag Fachkommission I (Änderungen gegenüber Antrag Stadtrat in grün)	Anträge aus der Parlamentsmitte (Änderungen gegenüber Antrag FK I in rot)
Art. 9 Besondere Gebäude [1] Ausserhalb der "Mantellinie für Baubereiche" sind Besondere Gebäude nur zulässig: – in den Vorzonen entlang der Kantonschulstrasse, wobei der erforderliche Strassen- /Wegabstand auf 3.5 m reduziert werden kann, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. – in den Hofbereichen im Umfang von maximal 4 % der jeweiligen Grundstücksfläche. Sie dürfen nur als überdachte Sitzplätze oder Gartenunterstände sowie als Regenschutzdächer von nicht mehr als je 12 m² Grundfläche für Velostellplätze ausgeführt werden. Dächer sind flach oder flachgeneigt auszuführen. [2] Sollen in den Baubereichen B, D und E besondere Gebäude errichtet werden, sind sie prioritär in den im Plan eingetragenen Baubereichen b, d1, d2 und e anzuordnen.	**Art. 9 Besondere Gebäude** [1] Ausserhalb der "Mantellinie für Baubereiche" sind Besondere Gebäude nur zulässig: – in den Vorzonen entlang der Kantonschulstrasse, wobei der erforderliche Strassen- /Wegabstand auf 3.5 m reduziert werden kann, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. – in den Hofbereichen im Umfang von maximal 4 % der jeweiligen Grundstücksfläche. Sie dürfen nur als überdachte Sitzplätze oder Gartenunterstände sowie als Regenschutzdächer von nicht mehr als je 12 m² Grundfläche für Velostellplätze ausgeführt werden. Dächer sind flach oder flachgeneigt auszuführen. [2] Sollen in den Baubereichen B, D und E besondere Gebäude errichtet werden, sind sie prioritär in den im Plan eingetragenen Baubereichen b, d1, d2 und e anzuordnen.	*Keine Anträge*
Art. 10 Unterirdische Gebäude [1] Unterirdische Gebäude dürfen hofseitig auch ausserhalb der "Baubereiche" angeordnet werden. [2] Die Rampenbaukörper der Unterniveaugaragen von A5, D1 und F1 dürfen hofseitig sofern erforderlich über das gestaltete Terrain hinausragen. Sie sind zweckmässig nutzbar zu terrassieren oder anderweitig in die Umgebungsgestaltung zu integrieren und zu begrünen. [3] Die Gemeinschaftsparzelle G darf zu maximal 65 % unterbaut werden. Das zu den Baubereichen F gehörende Grundstück darf zu maximal 65 % bebaut oder unterbaut werden und das zu den Baubereichen A gehörende Grundstück zu 70 %.	**Art. 10 Unterirdische Gebäude** [1] Unterirdische Gebäude dürfen hofseitig auch ausserhalb der "Baubereiche" angeordnet werden. [2] Die Rampenbaukörper der Unterniveaugaragen von A5, D1 und F1 dürfen hofseitig sofern erforderlich über das gestaltete Terrain hinausragen. Sie sind zweckmässig nutzbar zu terrassieren oder anderweitig in die Umgebungsgestaltung zu integrieren und zu begrünen. [3] Die Gemeinschaftsparzelle G darf zu maximal 65 % unterbaut werden. Das zu den Baubereichen F gehörende Grundstück darf zu maximal 65 % bebaut oder unterbaut werden und das zu den Baubereichen A gehörende Grundstück zu 70 %.	*Keine Anträge*

Antrag Stadtrat vom 7. Februar 2024	Antrag Fachkommission I (Änderungen gegenüber Antrag Stadtrat in grün)	Anträge aus der Parlamentsmitte (Änderungen gegenüber Antrag FK I in rot)
[4] Die im Situationsplan 1:500 dargestellten Bereiche für markante Baumpflanzungen dürfen nicht unterbaut werden und sind sickerfähig zu gestalten bzw. müssen eine Boden- oder Substratüberdeckung von mindestens 1.5 m aufweisen.	[4] Die im Situationsplan 1:500 dargestellten Bereiche für markante Baumpflanzungen dürfen nicht unterbaut werden und sind sickerfähig zu gestalten bzw. müssen eine Boden- oder Substratüberdeckung von mindestens 1.5 m aufweisen.	
Art. 11 Einordnung und Gestaltung von Bauten [1] Bauten, Anlagen und Umgebung sowie Terrainveränderungen sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Diese Anforderungen gelten auch für Materialien und Farben. [2] Die Fassaden an der Rapperswilerstrasse müssen eine repräsentative Erscheinung haben und sind aufeinander abzustimmen. Die Gestaltung ist im Baugesuch detailliert darzustellen. Besondere Sorgfalt ist der Untersicht der Auskragung, den Fensterproportionen und den verglasten Balkonschichten zu widmen. Letztere sind mit einer lichtdurchlässigen Fassade zu versehen, die auf die Fassaden der zugehörigen Hauptbaukörper abgestimmt ist und sich strassenseitig über die ganze Länge des betreffenden Baubereichs erstreckt. Böden und Brüstungen sind so zu gestalten, dass viel Licht in den Hof fällt. [3] Hauseingänge sind auf den öffentlichen Strassenraum zu orientieren und gut sichtbar anzuordnen. Ausgenommen sind die Bauten in den Baubereichen A.	**Art. 11 Einordnung und Gestaltung von Bauten** [1] Bauten, Anlagen und Umgebung sowie Terrainveränderungen sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Diese Anforderungen gelten auch für Materialien und Farben. [2] Die Fassaden an der Rapperswilerstrasse müssen eine repräsentative Erscheinung haben und sind aufeinander abzustimmen. Die Gestaltung ist im Baugesuch detailliert darzustellen. Besondere Sorgfalt ist der Untersicht der Auskragung, den Fensterproportionen und den verglasten Balkonschichten zu widmen. Letztere sind mit einer lichtdurchlässigen Fassade zu versehen, die auf die Fassaden der zugehörigen Hauptbaukörper abgestimmt ist und sich strassenseitig über die ganze Länge des betreffenden Baubereichs erstreckt. Böden und Brüstungen sind so zu gestalten, dass viel Licht in den Hof fällt. [3] Hauseingänge sind auf den öffentlichen Strassenraum zu orientieren und gut sichtbar anzuordnen. Ausgenommen sind die Bauten in den Baubereichen A.	*Keine Anträge*

Antrag Stadtrat vom 7. Februar 2024	Antrag Fachkommission I (Änderungen gegenüber Antrag Stadtrat in grün)	Anträge aus der Parlamentsmitte (Änderungen gegenüber Antrag FK I in rot)
[4] Bei Hauptgebäuden sind nur Flachdächer zulässig. Absturzsicherungen, Pflanztröge, Pergolen, Dachaustritte und ähnliche Infrastruktur für Dachgärten und technisch bedingte Aufbauten wie Oberlichter, Kamine, Liftüberfahrten und Solarenergieanlagen sind zulässig. Technische Aufbauten und Dachaustritte müssen um das Mass ihrer Höhe von der Dachkante zurückgesetzt und so niedrig wie möglich ausgeführt werden. Dachaufbauten sind nach Möglichkeit zusammenzufassen, unauffällig zu gestalten und gut zu integrieren.	[4] Bei Hauptgebäuden sind nur Flachdächer zulässig. Absturzsicherungen, Pflanztröge, Pergolen, Dachaustritte und ähnliche Infrastruktur für Dachgärten und technisch bedingte Aufbauten wie Oberlichter, Kamine, Liftüberfahrten und Solarenergieanlagen sind zulässig. Technische Aufbauten und Dachaustritte müssen um das Mass ihrer Höhe von der Dachkante zurückgesetzt und so niedrig wie möglich ausgeführt werden. Dachaufbauten sind nach Möglichkeit zusammenzufassen, unauffällig zu gestalten und gut zu integrieren.	
[5] Soweit die Dächer nicht zum Aufenthalt genutzt sind, sind sie mit einer wasserspeichernden, genügend starken Vegetationstragschicht intensiv und ökologisch wertvoll zu begrünen. Energiegewinnungsanlagen auf den Dächern sind mit der Begrünung der Dachflächen zu kombinieren.	[5] Soweit die Dächer nicht zum Aufenthalt genutzt sind, sind sie mit einer wasserspeichernden, genügend starken Vegetationstragschicht intensiv und ökologisch wertvoll zu begrünen. Energiegewinnungsanlagen auf den Dächern sind mit der Begrünung der Dachflächen zu kombinieren.	
[6] Wo aus Etappierungsgründen zwischenzeitlich sichtbare Brandmauern entstehen, sind diese ansprechend zu gestalten.	[6] Wo aus Etappierungsgründen zwischenzeitlich sichtbare Brandmauern entstehen, sind diese ansprechend zu gestalten.	
[7] Fassaden und Bodenbeläge sind im Grundsatz möglichst hell zu gestalten.	[7] Fassaden und Bodenbeläge sind im Grundsatz möglichst hell zu gestalten.	
[8] Fenster, spiegelnde Fassaden und transparente, freistehende Glasflächen sind vogelgerecht zu gestalten.	[8] Fenster, spiegelnde Fassaden und transparente, freistehende Glasflächen sind vogelgerecht zu gestalten.	

Antrag Stadtrat vom 7. Februar 2024	Antrag Fachkommission I (Änderungen gegenüber Antrag Stadtrat in grün)	Anträge aus der Parlamentsmitte (Änderungen gegenüber Antrag FK I in rot)
C. FREIRAUM	**C. FREIRAUM**	
Art. 12 Freiraumkonzept	**Art. 12 Freiraumkonzept**	**Antrag SP/AW-Fraktion**
[1] Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Freiräume sind zu begrünen und sickerfähig zu gestalten. Zur Begrünung sollen naturnahe, standortgerechte und vorwiegend einheimische Arten verwendet und standortangepasste, ökologisch wertvolle Trittsteinbiotope angelegt werden.	[1] Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Freiräume sind zu begrünen und sickerfähig zu gestalten. Zur Begrünung sollen naturnahe, standortgerechte und vorwiegend einheimische Arten verwendet und standortangepasste, ökologisch wertvolle Trittsteinbiotope angelegt werden. Die Regenwasserretention ist gemäss der aktuell gültigen kantonalen Richtlinie zur Regenwasserbewirtschaftung auszuführen.	[1] Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Freiräume sind zu begrünen und sickerfähig zu gestalten. Übrige Oberflächen sind den aktuellen technischen Möglichkeiten gemäss so sickerfähig wie möglich auszugestalten. Zur Begrünung sollen naturnahe, standortgerechte und vorwiegend einheimische Arten verwendet und standortangepasste, ökologisch wertvolle Trittsteinbiotope angelegt werden. Die Regenwasserretention ist gemäss der aktuell gültigen kantonalen Richtlinie zur Regenwasserbewirtschaftung auszuführen.
[2] Wird der Umsetzungsprozess in mehreren Etappen durchgeführt, ist in jedem Zwischenzustand eine gute und nutzbare Aussenraumgestaltung zu schaffen. Dabei sind die in Art. 12 bis Art. 16 GPV genannten Massnahmen umzusetzen. Sie können in Absprache mit der Stadt aufgeschoben werden, wo sie anderen Planungen vorgreifen würden.	[2] Wird der Umsetzungsprozess in mehreren Etappen durchgeführt, ist in jedem Zwischenzustand eine gute und nutzbare Aussenraumgestaltung zu schaffen. Dabei sind die in Art. 12 bis Art. 16 GPV genannten Massnahmen umzusetzen. Sie können in Absprache mit der Stadt aufgeschoben werden, wo sie anderen Planungen vorgreifen würden.	

Antrag Stadtrat vom 7. Februar 2024	Antrag Fachkommission I (Änderungen gegenüber Antrag Stadtrat in grün)	Anträge aus der Parlamentsmitte (Änderungen gegenüber Antrag FK I in rot)
Art. 13 Vorgeschriebene Baumpflanzungen [1] Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten "Bäume vorgeschrieben" sind zu pflanzen und zu unterhalten. Abgegangene Bäume sind zu ersetzen. Pro Baum sind min. 9 m3 Wurzelraumvolumen freizuhalten. [2] Art, Grösse und genaue Lage der Strassenbäume entlang der Rapperswilerstrasse und der Pestalozzistrasse sind in Absprache mit der Stadt Wetzikon zu bestimmen. [3] Im Hof sind grosse Bäume unterschiedlicher Arten zu pflanzen. Art, Grösse und genaue Lage der Hofbäume sind in der Projektierung zu bestimmen. Der Baum im Freiraum H kann abweichend vom Situationsplan 1:500 im direkt angrenzenden Bereich des Gestaltungsplangebietes Mattacker angeordnet werden. [4] Mit den ersten wesentlichen Baumassnahmen sind unter Vorbehalt von Art. 12 Abs. 2 GPV die im jeweiligen Umfeld vorgesehenen Baumpflanzungen umzusetzen.	**Art. 13 Vorgeschriebene Baumpflanzungen** [1] Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten "Bäume vorgeschrieben" sind zu pflanzen und zu unterhalten. Abgegangene Bäume sind zu ersetzen. ~~Pro Baum sind min. 9 m3 Wurzelraumvolumen freizuhalten.~~ [2] Es sind Baumgruben von mindestens 24 m^3, wo immer möglich von 36 m^3, zu erstellen und im Strassenraum sowie je nach Nutzungssituation auch im Hofbereich überbaubar auszuführen. Die Baumgruben sind miteinander zu verbinden und der durchwurzelbare Bereich ist zu maximieren. [3] Art, Grösse und genaue Lage der Strassenbäume entlang der Rapperswilerstrasse und der Pestalozzistrasse sind in Absprache mit der Stadt Wetzikon zu bestimmen. [4] Im Hof sind ~~grosse~~gross- und mittelkronige Bäume unterschiedlicher ökologisch wertvoller Arten zu pflanzen. Art, Grösse und genaue Lage der Hofbäume sind in der Projektierung zu bestimmen. Der Baum im Freiraum H kann abweichend vom Situationsplan 1:500 im direkt angrenzenden Bereich des Gestaltungsplangebiet~~e~~s Mattacker angeordnet werden. [5] Mit den ersten wesentlichen Baumassnahmen sind unter Vorbehalt von Art. 12 Abs. 2 GPV die im jeweiligen Umfeld vorgesehenen Baumpflanzungen umzusetzen.	*Keine Anträge*

Antrag Stadtrat vom 7. Februar 2024	Antrag Fachkommission I (Änderungen gegenüber Antrag Stadtrat in grün)	Anträge aus der Parlamentsmitte (Änderungen gegenüber Antrag FK I in rot)
Art. 14 Öffentliche Wegparzelle W1 und Notzufahrten	**Art. 14 Öffentliche Wegparzelle W1 und Notzufahrten**	*Keine Anträge*
[1] Die im Situationsplan 1:500 bezeichnete "Wegparzelle W1, befahrbar" dient als Fuss- und Radwegverbindung sowie als Zufahrt in Notfällen und für Bau- und Unterhaltsarbeiten.	[1] Die im Situationsplan 1:500 bezeichnete "Wegparzelle W1, befahrbar" dient als Fuss- und Radwegverbindung sowie als Zufahrt in Notfällen und für Bau- und Unterhaltsarbeiten.	
[2] Sie ist als vielfach nutzbare, mehrheitlich sickerfähige Mischverkehrsfläche auch für Aufenthalt und Spiel zu gestalten, hat auf Höhe der Gemeinschaftsparzelle G zum Verweilen einzuladen und darf keine ausgeschiedenen Fahrbahntrassen aufweisen.	[2] Sie ist als vielfach nutzbare, mehrheitlich sickerfähige Mischverkehrsfläche auch für Aufenthalt und Spiel zu gestalten, hat auf Höhe der Gemeinschaftsparzelle G zum Verweilen einzuladen und darf keine ausgeschiedenen Fahrbahntrassen aufweisen.	
[3] Die für die Notzufahrten der Feuerwehr erforderlichen Flächen sind auf dieser Parzelle und, soweit notwendig, auf den anschliessenden privaten Parzellen so zu erstellen, dass sie in Abmessungen, Radien und Tragfähigkeit den Anforderungen der FKS-Richtlinien entsprechen. Sie sind von Hindernissen freizuhalten. Die Tragfähigkeit von Tiefgaragen unter Notzufahrten ist entsprechend zu dimensionieren. Von der im Situationsplan 1:500 schematisch dargestellten Lage der Zufahrten kann abgewichen werden.	[3] Die für die Notzufahrten der Feuerwehr erforderlichen Flächen sind auf dieser Parzelle und, soweit notwendig, auf den anschliessenden privaten Parzellen so zu erstellen, dass sie in Abmessungen, Radien und Tragfähigkeit den Anforderungen der FKS-Richtlinien entsprechen. Sie sind von Hindernissen freizuhalten. Die Tragfähigkeit von Tiefgaragen unter Notzufahrten ist entsprechend zu dimensionieren. Von der im Situationsplan 1:500 schematisch dargestellten Lage der Zufahrten kann abgewichen werden.	

Antrag Stadtrat vom 7. Februar 2024	Antrag Fachkommission I (Änderungen gegenüber Antrag Stadtrat in grün)	Anträge aus der Parlamentsmitte (Änderungen gegenüber Antrag FK I in rot)
Art. 15 Öffentlich zugängliche Flächen auf Privatgrund [1] Der im Situationsplan 1:500 mit Richtungspfeilen bezeichnete "öffentlich zugängliche Fussweg W2" ist in der dargestellten Lage mit einer bequem und sicher begehbaren, mehrheitlich versickerungsfähigen Oberfläche und Wegbeleuchtung umzusetzen. Dies ist mit den ersten wesentlichen Baumassnahmen im Baufeld B umzusetzen. [2] Entlang der Rapperswilerstrasse ist die Fläche zwischen Erdgeschossfassade und Strassenparzelle als jederzeit öffentlich zugänglicher "Trottoirbereich" zu nutzen. Bis auf einen öffentlich nutzbaren Gehbereich von 3 m Breite dürfen die Flächen im Zusammenhang mit den Erdgeschossnutzungen kommerziell als Schank- oder Marktfläche genutzt werden. Der Gehbereich ist im Belag zu kennzeichnen. Die Flächen sind von Einfriedungen und besonderen Bauten freizuhalten. Gestaltung, Ausstattung und öffentliche Beleuchtung sind in Absprache und nach Vorgabe der Stadt Wetzikon auszuführen. Die Beläge sind einheitlich, von der Erdgeschossfassade bis zum Fahrbahnrand, in hoher Ausbauqualität zu gestalten. Mit den ersten wesentlichen Baumassnahmen in den Baufeldern A1-A3, B1-B3 oder C sind die in der Vorzone des jeweiligen Grundstücks A, B oder C vorgesehenen Massnahmen umzusetzen.	**Art. 15 Öffentlich zugängliche Flächen auf Privatgrund** [1] Der im Situationsplan 1:500 mit Richtungspfeilen bezeichnete "öffentlich zugängliche Fussweg W2" ist in der dargestellten Lage mit einer bequem und sicher begehbaren, mehrheitlich versickerungsfähigen Oberfläche und Wegbeleuchtung umzusetzen. Dies ist mit den ersten wesentlichen Baumassnahmen im Baufeld B umzusetzen. [2] Entlang der Rapperswilerstrasse ist die Fläche zwischen Erdgeschossfassade und Strassenparzelle als jederzeit öffentlich zugänglicher "Trottoirbereich" zu nutzen. Bis auf einen öffentlich nutzbaren Gehbereich von 3 m Breite dürfen die Flächen im Zusammenhang mit den Erdgeschossnutzungen kommerziell als Schank- oder Marktfläche genutzt werden. Der Gehbereich ist im Belag zu kennzeichnen. Die Flächen sind von Einfriedungen und besonderen Bauten freizuhalten. Gestaltung, Ausstattung und öffentliche Beleuchtung sind in Absprache und nach Vorgabe der Stadt Wetzikon für die gesamte Vorzone nach einem einheitlichen Konzept auszuführen. Die Materialisierung ist ~~Die Beläge sind einheitlich~~, von der Erdgeschossfassade bis zum Fahrbahnrand, in hoher Ausbauqualität zu gestalten. Mit den ersten wesentlichen Baumassnahmen in den Baufeldern A1-A3, B1-B3 oder C sind die in der Vorzone des jeweiligen Grundstücks A, B oder C vorgesehenen Massnahmen umzusetzen.	*Keine Anträge*

Antrag Stadtrat vom 7. Februar 2024	Antrag Fachkommission I (Änderungen gegenüber Antrag Stadtrat in grün)	Anträge aus der Parlamentsmitte (Änderungen gegenüber Antrag FK I in rot)
Art. 16 Privat und halbprivat genutzte Flächen	**Art. 16 Privat und halbprivat genutzte Flächen**	*Keine Anträge*
[1] Entlang der Pestalozzistrasse und der Kantonsschulstrasse sind die Flächen zwischen Erdgeschossfassade und Strassenparzelle als begrünter "Vorgarten" oder versickerungsfähige Kies- oder Pflasterfläche zu gestalten; ausgenommen sind Zufahrten, Zugänge, Stellflächen oder ähnliches. Entlang der Pestalozzistrasse sind die "Vorzonen" von besonderen Bauten wie z.B. Velounterstände freizuhalten. Mit den ersten wesentlichen Baumassnahmen sind die in der Vorzone des jeweiligen Grundstücks vorgesehenen Massnahmen einschliesslich der Baumpflanzungen umzusetzen.	[1] Entlang der Pestalozzistrasse und der Kantonsschulstrasse sind die Flächen zwischen Erdgeschossfassade und Strassenparzelle als begrünter "Vorgarten" oder versickerungsfähige Kies- oder Pflasterfläche zu gestalten; ausgenommen sind Zufahrten, Zugänge, Stellflächen oder ähnliches. Entlang der Pestalozzistrasse sind die "Vorzonen" von besonderen Bauten wie z.B. Velounterstände freizuhalten. Mit den ersten wesentlichen Baumassnahmen sind die in der Vorzone des jeweiligen Grundstücks vorgesehenen Massnahmen einschliesslich der Baumpflanzungen umzusetzen.	
[2] Die im Situationsplan 1:500 bezeichnete "Gemeinschaftsparzelle G" beschreibt eine gemeinschaftlich genutzte Aufenthalts-, Spiel- und Grünfläche. Sie muss eine hohe Aufenthaltsqualität durch Begrünung, Besonnung und Schatten durch Bäume bieten und mit Sitzgelegenheiten und Spielmöglichkeiten ausgestattet sein. Der Freiraum samt zugehörigen Baumpflanzungen ist zusammen mit den ersten wesentlichen Baumassnahmen im Baufeld B, C, D1 oder D2 zu erstellen.	[2] Die im Situationsplan 1:500 bezeichnete "Gemeinschaftsparzelle G" beschreibt eine gemeinschaftlich genutzte Aufenthalts-, Spiel- und Grünfläche. Sie muss eine hohe Aufenthaltsqualität durch Begrünung, Besonnung und Schatten durch Bäume bieten und mit Sitzgelegenheiten und Spielmöglichkeiten ausgestattet sein. Der Freiraum samt zugehörigen Baumpflanzungen ist zusammen mit den ersten wesentlichen Baumassnahmen im Baufeld B, C, D1 oder D2 zu erstellen.	
[3] Die im Situationsplan 1:500 bezeichnete "Gemeinschaftliche Hoffläche H" beschreibt eine von den Besitzern und Mietern der Baubereiche A gemeinschaftlich genutzte Aufenthalts-, Spiel- und Grünfläche. Sie muss eine hohe Aufenthaltsqualität durch Besonnung und Schatten durch Bäume bieten, zumindest teilweise begrünt und mit Sitzgelegenheiten und Spielmöglichkeiten ausgestattet sein. Die Freifläche H und die zugehörigen Baumpflanzungen sind zusammen mit den ersten wesentlichen Baumassnahmen im Baufeld A1, A3 oder A4 zu erstellen.	[3] Die im Situationsplan 1:500 bezeichnete "Gemeinschaftliche Hoffläche H" beschreibt eine von den Besitzern und Mietern der Baubereiche A gemeinschaftlich genutzte Aufenthalts-, Spiel- und Grünfläche. Sie muss eine hohe Aufenthaltsqualität durch Besonnung und Schatten durch Bäume bieten, zumindest teilweise begrünt und mit Sitzgelegenheiten und Spielmöglichkeiten ausgestattet sein. Die Freifläche H und die zugehörigen Baumpflanzungen sind zusammen mit den ersten wesentlichen Baumassnahmen im Baufeld A1, A3 oder A4 zu erstellen.	

Antrag Stadtrat vom 7. Februar 2024	Antrag Fachkommission I (Änderungen gegenüber Antrag Stadtrat in grün)	Anträge aus der Parlamentsmitte (Änderungen gegenüber Antrag FK I in rot)
[4] Einfriedungen im Hofbereich sind als Hecken auszuführen oder zu begrünen. [5] Abgrabungen oder Aufschüttungen sind zulässig, sofern sie im Sinne des Richtprojekts die Nutzbarkeit und die Entstehung eines ruhigen Gesamtbildes fördern. Zwischen der Kantonsschulstrasse und der begleitenden Bebauung ist das Terrain etwa auf Strassenhöhe aufzuschütten.	[4] Die Spielanlagen haben sich am zeitgemässen Standard und hohen Anforderungen (zum Beispiel an den aktuellen Richtlinien für Spielräume von Pro Juventute) zu orientieren. [5] Einfriedungen im Hofbereich sind als Hecken auszuführen oder zu begrünen. [6] Abgrabungen oder Aufschüttungen sind zulässig, sofern sie im Sinne des Richtprojekts die Nutzbarkeit und die Entstehung eines ruhigen Gesamtbildes fördern. Zwischen der Kantonsschulstrasse und der begleitenden Bebauung ist das Terrain etwa auf Strassenhöhe aufzuschütten.	*Keine Anträge*
D. ERSCHLIESSUNG, PARKIERUNG, VER- UND ENTSORGUNG	**D. ERSCHLIESSUNG, PARKIERUNG, VER- UND ENTSORGUNG**	
Art. 17 Erschliessung, Parkplätze für Motorfahrzeuge [1] Im Situationsplan 1:500 sind die "Ein- und Ausfahrten zu Tiefgaragen" in ihrer Lage schematisch bezeichnet. Die Fahrgassenbreite ist gemäss gültiger Norm so zu bemessen, dass keine Rückstaugefahr entsteht. Wo eine Gefährdung durch oberflächlich abfliessendes Wasser besteht, ist die Bauherrschaft verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen. [2] Tiefgaragen im Baubereich A können alternativ ganz oder teilweise über Tiefgaragen des benachbarten Gestaltungsplans Mattacker erschlossen werden. Ebenso können auch die dem Baubereich II des Gestaltungsplans Mattacker zugeordneten Tiefgaragenstellplätze – nicht jedoch weitere Stellplätze –über die Tiefgaragen im Baubereich A, B und D des vorliegenden Gestaltungsplans erschlossen werden. Dabei darf in keinem Fall eine durchgehende Fahrverbindung zwischen dem Perimeter Pestalozzistrasse und dem Perimeter Mattacker entstehen.	**Art. 17 Erschliessung, Parkplätze für Motorfahrzeuge** [1] Im Situationsplan 1:500 sind die "Ein- und Ausfahrten zu Tiefgaragen" in ihrer Lage schematisch bezeichnet. Die Fahrgassenbreite ist gemäss gültiger Norm so zu bemessen, dass keine Rückstaugefahr entsteht. Wo eine Gefährdung durch oberflächlich abfliessendes Wasser besteht, ist die Bauherrschaft verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen. [2] Tiefgaragen im Baubereich A können alternativ ganz oder teilweise über Tiefgaragen des benachbarten Gestaltungsplans Mattacker erschlossen werden. Ebenso können auch die dem Baubereich II des Gestaltungsplans Mattacker zugeordneten Tiefgaragenstellplätze – nicht jedoch weitere Stellplätze –über die Tiefgaragen im Baubereich A, B und D des vorliegenden Gestaltungsplans erschlossen werden. Dabei darf in keinem Fall eine durchgehende Fahrverbindung zwischen dem Perimeter Pestalozzistrasse und dem Perimeter Mattacker entstehen.	

Antrag Stadtrat vom 7. Februar 2024	Antrag Fachkommission I (Änderungen gegenüber Antrag Stadtrat in grün)	Anträge aus der Parlamentsmitte (Änderungen gegenüber Antrag FK I in rot)
[3] Falls der Baubereich A sein Ein- und Ausfahrtsrecht von und zu der Rapperswilerstrasse verliert, bevor ein Ersatzneubau auf Baubereich A4 mitsamt Tiefgarage sowie die Tiefgaragen in den Baubereichen B und D erstellt sind, darf bis dahin übergangsweise die Zufahrt zum Baubereich A über die Wegparzelle W1 erfolgen. [4] Die Parkplatzzahl ist nach der jeweils gültigen Parkplatzverordnung zu bestimmen, jedoch dürfen höchstens zwei Drittel des dort vorgesehenen Maximalwertes und mindestens zwei Drittel des dort vorgesehenen Minimalwertes an Parkplätzen erstellt werden. Alle erforderlichen Parkplätze sind innerhalb des Perimeters zu realisieren und unterirdisch anzuordnen. [5] Eine weitergehende Unterschreitung des massgeblichen Bedarfs von Parkplätzen für Bewohner darf nach den Regeln der geltenden Parkplatzverordnung gewährt werden.	[3] Falls der Baubereich A sein Ein- und Ausfahrtsrecht von und zu der Rapperswilerstrasse verliert, bevor ein Ersatzneubau auf Baubereich A4 mitsamt Tiefgarage sowie die Tiefgaragen in den Baubereichen B und D erstellt sind, darf bis dahin übergangsweise die Zufahrt zum Baubereich A über die Wegparzelle W1 erfolgen. [4] Die Parkplatzzahl ist nach der jeweils gültigen Parkplatzverordnung zu bestimmen, jedoch dürfen höchstens zwei Drittel des dort vorgesehenen Maximalwertes und mindestens zwei Drittel des dort vorgesehenen Minimalwertes an Parkplätzen erstellt werden. Alle erforderlichen Parkplätze sind innerhalb des Perimeters zu realisieren und unterirdisch anzuordnen. [5] Eine weitergehende Unterschreitung des massgeblichen Bedarfs von Parkplätzen für Bewohner darf nach den Regeln der geltenden Parkplatzverordnung gewährt werden.	**Antrag SP/AW-Fraktion** [4] Die Parkplatzzahl ist nach der jeweils gültigen Parkplatzverordnung zu bestimmen, jedoch dürfen höchstens ~~zwei~~ ein Drittel des dort vorgesehenen Maximalwertes ~~und mindestens zwei Drittel des dort vorgesehenen Minimalwertes an Parkplätzen~~ erstellt werden. Alle erforderlichen Parkplätze sind innerhalb des Perimeters zu realisieren und unterirdisch anzuordnen.
Art. 18 Veloabstellplätze [1] Die Anzahl der Abstellplätze für Velos, Veloanhänger und Kinderwagen ist nach der jeweils gültigen Parkplatzverordnung zu bestimmen. [2] Veloabstellplätze sind einerseits in den Hauptgebäuden in gut zugänglichen, abschliessbaren Räumen und andererseits in angemessener Anzahl und möglichst witterungsgeschützt vor den Haupt- oder Nebenzugängen anzuordnen. In Baubereichen mit Baumassen von 5'000 m³ oder mehr sind leicht zugängliche Abstellräume für Kinderwagen und Kinderanhänger bereit zu stellen.	**Art. 18 Veloabstellplätze** [1] Die Anzahl der Abstellplätze für Velos, Veloanhänger und Kinderwagen ist nach der jeweils gültigen Parkplatzverordnung zu bestimmen. [2] Veloabstellplätze sind einerseits in den Hauptgebäuden in gut zugänglichen, abschliessbaren Räumen und andererseits in angemessener Anzahl und möglichst witterungsgeschützt vor den Haupt- oder Nebenzugängen anzuordnen. In Baubereichen mit Baumassen von 5'000 m³ oder mehr sind leicht zugängliche Abstellräume für Kinderwagen und Kinderanhänger bereit zu stellen.	*Keine Anträge*

Antrag Stadtrat vom 7. Februar 2024	Antrag Fachkommission I (Änderungen gegenüber Antrag Stadtrat in grün)	Anträge aus der Parlamentsmitte (Änderungen gegenüber Antrag FK I in rot)
Art. 19 Energieversorgung [1] Der Heizwärmebedarf von Neubauten darf maximal 90 % des gemäss den kantonalen Wärmedämmvorschriften zulässigen Grenzwertes betragen. [2] Neubauten und Umbauten mit Heizungsersatz sind gestützt auf § 295 Abs. 2 PBG an die Fernwärmeversorgung anzuschliessen. In einer Übergangsphase können bis zur Erschliessung mit KVA-Fernwärme Übergangslösungen zum Einsatz kommen. [3] Die Baubehörde kann Ausnahmen von der Anschlussverpflichtung gewähren, sofern die gewählte Lösung bezüglich Energieeffizienz und Treibhausgasemissionen mindestens gleichwertig ist. Dazu ist ein Variantenvergleich mit dem Nachweis der Primärenergie und der Treibhausgasemissionen zu erbringen.	**Art. 19 Energieversorgung** [1] Der Heizwärmebedarf von Neubauten darf maximal 90 % des gemäss den kantonalen Wärmedämmvorschriften zulässigen Grenzwertes betragen. [2] Neubauten und Umbauten mit Heizungsersatz sind gestützt auf § 295 Abs. 2 PBG an die Fernwärmeversorgung anzuschliessen. In einer Übergangsphase können bis zur Erschliessung mit KVA-Fernwärme Übergangslösungen zum Einsatz kommen. [3] Die Baubehörde kann Ausnahmen von der Anschlussverpflichtung gewähren, sofern die gewählte Lösung bezüglich Energieeffizienz und Treibhausgasemissionen mindestens gleichwertig ist. Dazu ist ein Variantenvergleich mit dem Nachweis der Primärenergie und der Treibhausgasemissionen zu erbringen.	**Antrag SP/AW-Fraktion** [2] Neue Gebäude sind so zu konstruieren, dass ihre Nutzung keine externe Energie benötigt. Ein Energietransfer im Umkreis von 500 m ist gestattet. [3] Neubauten und Umbauten mit Heizungsersatz sind gestützt auf § 295 Abs. 2 PBG an die Fernwärmeversorgung anzuschliessen. In einer Übergangsphase können bis zur Erschliessung mit KVA-Fernwärme Übergangslösungen zum Einsatz kommen. [4] Die Baubehörde kann Ausnahmen von der Anschlussverpflichtung gewähren, sofern die gewählte Lösung bezüglich Energieeffizienz und Treibhausgasemissionen mindestens gleichwertig ist. Dazu ist ein Variantenvergleich mit dem Nachweis der Primärenergie und der Treibhausgasemissionen zu erbringen.
Art. 20 Entsorgung [1] Die Entsorgungsanlagen sind in den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Stellen und nach Möglichkeit als Unterflurcontainer zu realisieren.	**Art. 20 Entsorgung** [1] Die Entsorgungsanlagen sind in den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Stellen und nach Möglichkeit als Unterflurcontainer zu realisieren.	*Keine Anträge*
E. UMWELT	**E. UMWELT**	
Art. 21 Lichtemissionen [1] Durch geeignete Massnahmen sind die ökologischen Beeinträchtigungen durch Aussenraumbeleuchtung so weit als möglich zu minimieren. Einzelheiten werden im jeweiligen Baubewilligungsverfahren geregelt.	**Art. 21 Lichtemissionen** [1] Durch geeignete Massnahmen sind die ökologischen Beeinträchtigungen durch Aussenraumbeleuchtung so weit als möglich zu minimieren. Einzelheiten werden im jeweiligen Baubewilligungsverfahren geregelt.	*Keine Anträge*

Antrag Stadtrat vom 7. Februar 2024	Antrag Fachkommission I (Änderungen gegenüber Antrag Stadtrat in grün)	Anträge aus der Parlamentsmitte (Änderungen gegenüber Antrag FK I in rot)
Art. 22 Lärmschutz [1] Die Immissionsgrenzwerte der Lärmschutzverordnung (LSV) gelten für die Baubereiche A bis D2 gemäss Empfindlichkeitsstufe III, für die Baubereiche E und F gemäss Empfindlichkeitsstufe II (vgl. Art. 5). Die Einhaltung der Anforderungen für lärmempfindliche Wohnnutzungen ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.	**Art. 22 Lärmschutz** [1] Die Immissionsgrenzwerte der Lärmschutzverordnung (LSV) gelten für die Baubereiche A bis D2 gemäss Empfindlichkeitsstufe III, für die Baubereiche E und F gemäss Empfindlichkeitsstufe II (vgl. Art. 5). Die Einhaltung der Anforderungen für lärmempfindliche Wohnnutzungen ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.	**Antrag SP/AW-Fraktion** [2] Es ist darauf hinzuwirken, dass bei der Wohnraumgestaltung keine Ausnahmebewilligungen beantragt werden müssen.
Art. 23 Störfallvorsorge [1] Die Gebäudefassaden gegen die Rapperswilerstrasse in den Baubereichen A, B, C und D müssen dicht ausgeführt werden und einen genügenden Widerstand gegen eine kurzzeitige Hitzestrahlungseinwirkung aufweisen. Bei allfälligen Lüftungen muss die Frischluftzufuhr auf der strassenabgewandten Seite angebracht werden. [2] Das Eindringen von unfallbedingt freigesetztem Brennstoff auf der Rapperswilerstrasse in die Tiefgaragen muss durch geeignete bauliche Massnahmen verhindert werden. [3] Für die Baubereiche A, B und C entlang der Rapperswilerstrasse müssen strassenabgewandt zusätzliche Treppenhausausgänge angeordnet werden. [4] Durch geeignete bauliche und gestalterische Massnahmen sind auf der Südseite der Baubereiche A, B und C entlang der Rapperswilerstrasse grössere Personenansammlungen zu verhindern.	**Art. 23 Störfallvorsorge** [1] Die Gebäudefassaden gegen die Rapperswilerstrasse in den Baubereichen A, B, C und D müssen dicht ausgeführt werden und einen genügenden Widerstand gegen eine kurzzeitige Hitzestrahlungseinwirkung aufweisen. Bei allfälligen Lüftungen muss die Frischluftzufuhr auf der strassenabgewandten Seite angebracht werden. [2] Das Eindringen von unfallbedingt freigesetztem Brennstoff auf der Rapperswilerstrasse in die Tiefgaragen muss durch geeignete bauliche Massnahmen verhindert werden. [3] Für die Baubereiche A, B und C entlang der Rapperswilerstrasse müssen strassenabgewandt zusätzliche Treppenhausausgänge angeordnet werden. [4] Durch geeignete bauliche und gestalterische Massnahmen sind auf der Südseite der Baubereiche A, B und C entlang der Rapperswilerstrasse grössere Personenansammlungen zu verhindern.	*Keine Anträge*

Antrag Stadtrat vom 7. Februar 2024	Antrag Fachkommission I (Änderungen gegenüber Antrag Stadtrat in grün)	Anträge aus der Parlamentsmitte (Änderungen gegenüber Antrag FK I in rot)
[5] In den Baubereichen A, B und C sind Nutzungen durch schwer evakuierbare Personen wie z.B. in Kindergärten, Kindertagesstätten, Schulen oder Alterswohnungen im Einflussbereich der Rapperswilerstrasse nur zulässig, wenn erhöhte Anforderungen eingehalten werden und die Projektierung spezifisch auf diese Nutzungen ausgerichtet wird. Es ist ein ausreichender Schutz nachzuweisen und der Fachstelle Störfallvorsorge der Baudirektion des Kantons Zürich zur Beurteilung einzureichen.	[5] In den Baubereichen A, B und C sind Nutzungen durch schwer evakuierbare Personen wie z.B. in Kindergärten, Kindertagesstätten, Schulen oder Alterswohnungen im Einflussbereich der Rapperswilerstrasse nur zulässig, wenn erhöhte Anforderungen eingehalten werden und die Projektierung spezifisch auf diese Nutzungen ausgerichtet wird. Es ist ein ausreichender Schutz nachzuweisen und der Fachstelle Störfallvorsorge der Baudirektion des Kantons Zürich zur Beurteilung einzureichen.	
		Antrag SP/AW-Fraktion **Art. 24neu Gemeinnützigkeit und soziale Durchmischung** [1] Mindestens ein Drittel des Wohnraums muss nach dem Prinzip der Gemeinnützigkeit vermietet und verwaltet werden. Im Wohnbereich muss der Anteil an preisgünstigen Wohnungen min. 30 % betragen. [2] Die soziale Durchmischung muss gewährleistet sein. Die Stadt Wetzikon darf weitere verbindliche Forderungen erlassen, sollte dies nicht der Fall sein.
F. SCHLUSSBESTIMMUNG	**F. SCHLUSSBESTIMMUNG**	
Art. 24 Inkrafttreten [1] Der Gestaltungsplan wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.	**Art. 24 Inkrafttreten** [1] Der Gestaltungsplan wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.	*Keine Anträge*

Situationsplan gemäss Antrag des Stadtrats vom 7. Februar 2024 (siehe Anhang Antrag FK I)

Antrag Stadtrat vom 7. Februar 2024	Antrag Fachkommission I (Änderungen gegenüber Antrag Stadtrat in grün)	Anträge aus der Parlamentsmitte (Änderungen gegenüber Antrag FK I in rot)
Keine Feuerwehrstellfläche im Bereich B1 Trottoir Rapperslerstrasse	Zusätzliche Feuerwehrstellfläche im Bereich B1 Trottoir Rapperswilerstrasse	*Keine Anträge*