Antrag der Fachkommission I

24.06.02 Öffentlicher Gestaltungsplan Pestalozzistrasse

Die Fachkommission I beantragt dem Parlament:

1. Eintreten auf die Vorlage.
2. Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans Pestalozzistrasse bestehend aus Vorschriften und Situationsplan 1:500 gemäss nachfolgender Synopse.
3. Zustimmende Kenntnisnahme vom Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) sowie dem darin dargelegten Umgang mit den Einwendungen vom 30. Januar 2024.
4. Beauftragung des Stadtrats, den Erläuterungsbericht und das Richtprojekt an allfällige Änderungen der Gestaltungsplan-Vorschriften und des Situationsplans durch das Parlament anzugleichen.
5. Antragstellung durch den Stadtrat an die Baudirektion des Kantons Zürich, den öffentlichen Gestaltungsplan Pestalozzistrasse zu genehmigen.
6. Ermächtigung des Stadtrats, 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, und Beauftragung des Stadtrats, solche Beschlüsse öffentlich bekanntzumachen.
7. Beauftragung des Stadtrats mit der Inkraftsetzung mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung.

Begründung

Der Stadtrat hat einen öffentlichen Gestaltungsplan für die Pestalozzistrasse entwickelt, um die bauliche Entwicklung des Gebiets südöstlich der Pestalozzistrasse zu ermöglichen. Der Plan entspricht der Lage am Bahnhof und den Zielen der übergeordneten Planung und schafft die notwendigen rechtlichen Voraussetzungen für eine zonengemäße Verdichtung und Koordination der Bebauung. Der Perimeter des öffentlichen Gestaltungsplans umfasst 11 Grundstücke und weist eine Grösse von 10'004 m^2 auf. Von der Planung sind vier Eigentümerschaften betroffen. Der Gestaltungsplan legt für das Gebiet Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten verbindlich fest und weist nach, dass eine besonders hohe aussenräumliche Qualität auch in den baulichen Zwischenständen erreicht wird. Wichtige Elemente sind: Die Gebäude entlang der Rapperswiler- und Pestalozzistrasse sollen gemischte Nutzungen mit hoher baulicher Dichte umfassen. Die rückwärtigen Bereiche sollen städtebaulich verträgliche Übergänge zur Umgebung gewährleisten. Der gemeinschaftliche Innenhof bleibt von Bebauungen frei und wird ökologisch hochwertig begrünt, um Wohnqualität und Mikroklima zu verbessern. Der öffentliche Gestaltungsplan wurde parallel zum Quartierplan entwickelt, wobei beide Planungen aufeinander abgestimmt sind. Der Quartierplan regelt die Erschliessung und Überbaubarkeit der Grundstücke neu, während der Gestaltungsplan die Rahmenbedingungen für eine hohe aussenräumliche Qualität festlegt.

Der Stadtrat legt dem Parlament nun seinen Entwurf des Gestaltungsplans bestehend aus dem Situationsplan, den Gestaltungsplan-Vorschriften, dem Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV, dem Bericht zu den Einwendungen und dem Richtprojekt vor und beantragt diesem, den Gestaltungsplan (Vorschriften und Situationsplan)

festzusetzen. Das Richtprojekt hat wegleitenden Charakter für die späteren Bauprojekte und dient als Grundlage für die Beurteilung im Baubewilligungsverfahren. Den Erläuterungsbericht hat das Parlament zur Kenntnis zu nehmen. Wie üblich bei BZO-Änderungen und Gestaltungsplänen erfolgt nach Festsetzung des Gestaltungsplans durch das Parlament die Genehmigung durch die kantonale Baudirektion. Die Genehmigung des öffentlichen Gestaltungsplans ist von der Genehmigung des Quartierplans abhängig.

Die Fachkommission I (FK I) hat sich eingehend mit der Vorlage auseinandergesetzt. Durch mehrfachen Austausch mit dem Stadtrat konnten Bedenken der FK I ausgeräumt respektive in die Gestaltungsplanvorschriften aufgenommen werden. Daraus resultieren nun einige Änderungsanträge der FK I. Das Richtprojekt und der Erläuterungsbericht können und dürfen nicht von der Fachkommission I respektive dem Parlament angepasst werden. Sie müssen aber im Einklang mit den Gestaltungsplanvorschriften stehen. Die FK I geht davon aus, dass beide Grundlagen – sollten die Änderungsanträge der FK I vom Parlament gutgeheissen werden – in der Folge angeglichen werden. So kann eine Rückweisung der Vorlage vermieden werden und es wird nicht unnötig Zeit verloren. Gemäss Angaben des Stadtrats bedingen die Änderungsvorschläge der FK I auch keine weitere Vorprüfung durch die Baudirektion und sollten genehmigungsfähig sein. Dem Stadtrat wurden alle Änderungsvorschläge zur Stellungnahme unterbreitet. Nebst den Anliegen, welche die FK I als Änderung an den Vorschriften und Anmerkungen zu diesen einbringt, möchte sie noch Folgendes festhalten:

Die FK I begrüsst die Ausarbeitung des Gestaltungsplans. Sie ist sich der Komplexität und teilweise schwierigen Rahmenbedingungen für die Ausarbeitung bewusst. Das Ergebnis, das nun herausgekommen ist, ist anschaulich. Es wird versucht, eine möglichst hohe gestalterische Qualität und gleichzeitig Funktionalität zu gewährleisten. Dieser Spagat scheint gelungen im Rahmen des Machbaren. Nebst den vorgeschlagenen Änderungen in den Vorschriften und zwei Anregungen für den Bericht nach Art. 47 RPV, hat die FK I noch eine grundsätzliche Anmerkung: Sie ist besorgt, dass der GP Pestalozzistrasse mit dem Masterplan und dem Anliegen einer zusätzlichen oder anderen Querungsmöglichkeit der Rapperswilerstrasse zu wenig abgestimmt ist. Die Kommission ist sich bewusst, dass dies sehr herausfordernd ist, da der Masterplan noch nicht genug weit gediehen ist und bezüglich Querung wenig Optionen bestehen. Nichtsdestotrotz müssen diese beiden Punkte im Auge behalten werden und eine bessere Koordination erzielt werden.

Somit beantragt die FK I dem Parlament, die Gestaltungsplan-Vorschriften und den Situationsplan gemäss nachfolgender Synopse anzupassen und den Erläuterungsbericht zur Kenntnis zu nehmen:

Gestaltungsplan-Vorschriften, Synopse

Antrag Stadtrat vom 7. Februar 2024	Antrag Fachkommission I (Änderungen gegenüber Antrag Stadtrat in grün)	Erläuterungen
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 Änderung*
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 Änderung*

Antrag Stadtrat vom 7. Februar 2024	Antrag Fachkommission I (Änderungen gegenüber Antrag Stadtrat in grün)	Erläuterungen
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 Änderung*
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 nachfolgen-den 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 Änderung*
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.	**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.	*Keine Änderung*

Antrag Stadtrat vom 7. Februar 2024	Antrag Fachkommission I (Änderungen gegenüber Antrag Stadtrat in grün)	Erläuterungen
[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.	[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. 5 Bauliche Ausnützung [1] Je Baubereich gelten die folgenden Festlegungen:	**Art. 5 Bauliche Ausnützung** [1] Je Baubereich gelten die folgenden Festlegungen:	*Keine Änderung*

	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.

	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.

Antrag Stadtrat vom 7. Februar 2024	Antrag Fachkommission I (Änderungen gegenüber Antrag Stadtrat in grün)	Erläuterungen
[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.	[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. 6 Bauweise [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. [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.	**Art. 6 Bauweise** [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. [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.	*Keine Änderung*

Antrag Stadtrat vom 7. Februar 2024	Antrag Fachkommission I (Änderungen gegenüber Antrag Stadtrat in grün)	Erläuterungen
[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.	
[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.	

Antrag Stadtrat vom 7. Februar 2024	Antrag Fachkommission I (Änderungen gegenüber Antrag Stadtrat in grün)	Erläuterungen
[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. [11] An den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Stellen in den Baubereichen A3 und A5 ist der Grenzbau gegenüber Drittgrundstücken zwingend.	[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. [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 Änderung*
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 Änderung*

Antrag Stadtrat vom 7. Februar 2024	Antrag Fachkommission I (Änderungen gegenüber Antrag Stadtrat in grün)	Erläuterungen
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 Änderung* **Fassadenbegrünung:** Die FK I hätte sich einen Hinweis auf Fassadenbegrünung in den Vorschriften gewünscht. Der Stadtrat hat dies im Rahmen der Vorprüfung aber bereits zweimal versucht, einzubringen. Es wurde ihm jedoch vom ARE beschieden, dass dies nicht genehmigungsfähig sei. Das ARE hat schliesslich empfohlen, Fassadenbegrünung im Richtprojekt aufzunehmen, so dass dies im Bewilligungsverfahren eingefordert werden kann. Diese Empfehlung des ARE (Amt für Raumentwicklung) hat der Stadtrat sodann umgesetzt (vgl. Bericht, Kap. 3.5, S. 16 und Plan). Der Stadtrat hat zudem angemerkt, dass auch die aktuelle PBG-Revision "Klimaangepasste Siedlungsentwicklung" künftig keine Vorschriften zur Fassadebegrünung ermöglicht. Die FK I hat dies mit Bedauern zur Kenntnis genommen. Sie verzichtet gezwungenermassen auf eine Ergänzung der Bestimmung.
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 Änderung*

Antrag Stadtrat vom 7. Februar 2024	Antrag Fachkommission I (Änderungen gegenüber Antrag Stadtrat in grün)	Erläuterungen
[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. [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.	**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. [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.	*Keine Änderung*

Antrag Stadtrat vom 7. Februar 2024	Antrag Fachkommission I (Änderungen gegenüber Antrag Stadtrat in grün)	Erläuterungen
[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. [7] Fassaden und Bodenbeläge sind im Grundsatz möglichst hell zu gestalten. [8] Fenster, spiegelnde Fassaden und transparente, freistehende Glasflächen sind vogelgerecht zu gestalten.	[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. [7] Fassaden und Bodenbeläge sind im Grundsatz möglichst hell zu gestalten. [8] Fenster, spiegelnde Fassaden und transparente, freistehende Glasflächen sind vogelgerecht zu gestalten.	
C. FREIRAUM	**C. FREIRAUM**	
Art. 12 Freiraumkonzept [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. [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.	**Art. 12 Freiraumkonzept** [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. [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.	**Regenwasserretention:** Die FK I bemängelt, dass die Hinweise auf die Regenwasserretention in den Vorschriften spärlich gehalten sind. Sie schlägt deshalb einen dynamischen Verweis auf die kantonale Richtlinie vor. Der Stadtrat rät von einem statischen Verweis ab, da die Richtlinie für Gemeinden ohnehin verbindlich sei und eine allfällige Verschärfung oder Änderung der Richtlinie dann aber nicht mehr gelten würde. Der Stadtrat schlägt vor, im Bericht explizit auf die Vorgaben des Kantons zu verweisen, indem er dort Folgendes festhält: "Damit ein guter Umgang mit dem Regenwasser möglichst frühzeitig und differenziert geplant wird, sind die aktuell gültigen Bestimmungen zum quantitativen Umgang mit Regenwasser des kantonalen Amts für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) zu beachten." Die FK I empfiehlt die entsprechende Ergänzung des Berichts.

Antrag Stadtrat vom 7. Februar 2024	Antrag Fachkommission I (Änderungen gegenüber Antrag Stadtrat in grün)	Erläuterungen
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.	Die FK I hat bemängelt, dass die vorgesehenen Baumpflanzgruben in der Version des Stadtrats nicht gross genug für grosskronige Bäume sind. Solche wären aber wünschenswert. Der Stadtrat hat dies erkannt und der FK I eine neue Version von Art. 13 vorgeschlagen. Die FK I hat diese Version nun übernommen. Die FK I hat sich mehrfach über Standort und Anzahl der Bäume mit dem Stadtrat ausgetauscht. Die eingezeichneten Bäume im Situationsplan sind nämlich so nicht verbindlich. In der Umsetzung und Bewilligung wird geprüft, welche Standorte sich eignen. Die FK I kann nachvollziehen, dass der präzise Standort und die präzise Anzahl nicht bereits mit dem GP festgelegt werden kann. Sie erwartet aber, dass bei der Anzahl Bäume nicht substanziell vom Plan abgewichen wird. Dies hat der Stadtrat auch so bestätigt. Die FK I regt in Absprache mit dem Stadtrat an, dass im Erläuternden Bericht unter Kap. 4.3 ein Hinweis auf den Biodiversitätsindex 2021 für Stadtbäume im Klimawandel der Stadt Zürich aufgenommen wird.

Antrag Stadtrat vom 7. Februar 2024	Antrag Fachkommission I (Änderungen gegenüber Antrag Stadtrat in grün)	Erläuterungen
Art. 14 Öffentliche Wegparzelle W1 und Notzufahrten [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. [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.	**Art. 14 Öffentliche Wegparzelle W1 und Notzufahrten** [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. [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.	*Keine Änderung*

Antrag Stadtrat vom 7. Februar 2024	Antrag Fachkommission I (Änderungen gegenüber Antrag Stadtrat in grün)	Erläuterungen
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.	Die FK I hat bemängelt, dass die Vorgabe eines einheitlichen Belags zu einer unnötigen Versiegelung führen könnte. Der Stadtrat möchte an einer abgestimmten Gestaltung in Bezug auf die Materialisierung, Bepflanzung, Beleuchtung und Ausstattung festhalten und deshalb ist sie nach Vorgabe der Stadt Wetzikon auszuführen. Er schlägt der FK I eine geringfügige Änderung von Art. 15 vor, damit aber eine gewisse Flexibilität in der Ausführung möglich ist. Die FK I begrüsst dies und hat den Vorschlag übernommen. Die FK I weist darauf hin, dass die Freiräume im Gebiet Pestalozzi von Schülerinnen und -Schülern für Pausen oder auch nur das Passieren übermässig beansprucht und dadurch andere Personengruppen verdrängt werden könnten. Da gemäss Stadtrat eine Anpassung der Vorschriften nicht stufengerecht wäre, verzichtet die FK I auf einen Vorschlag. Sie fordert den Stadtrat aber auf, allfällige notwendige Signalisationen und Beschilderungen in der Realisierungsphase vorzunehmen.

Antrag Stadtrat vom 7. Februar 2024	Antrag Fachkommission I (Änderungen gegenüber Antrag Stadtrat in grün)	Erläuterungen
Art. 16 Privat und halbprivat genutzte Flächen	**Art. 16 Privat und halbprivat genutzte Flächen**	
[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)	Erläuterungen
[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.	Die FK I bemängelt, dass die Vorgaben zu den Spielflächen und Spielgeräten eher spärlich gehalten sind. Es wird befürchtet, dass ein Spielplatz erstellt werden könnte, der seinen Namen nicht verdient. Es wird deshalb ein Verweis auf die Pro Juventute-Richtlinien vorgeschlagen, da das Merkblatt der Stadt Wetzikon veraltet ist.
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.	*Keine Änderung*

Antrag Stadtrat vom 7. Februar 2024	Antrag Fachkommission I (Änderungen gegenüber Antrag Stadtrat in grün)	Erläuterungen
[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.	
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 Änderung*

Antrag Stadtrat vom 7. Februar 2024	Antrag Fachkommission I (Änderungen gegenüber Antrag Stadtrat in grün)	Erläuterungen
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.	*Keine Änderung*
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 Änderung*
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 Änderung*
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.	*Keine Änderung*

Antrag Stadtrat vom 7. Februar 2024	Antrag Fachkommission I (Änderungen gegenüber Antrag Stadtrat in grün)	Erläuterungen
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. [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.	**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. [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.	*Keine Änderung*
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 Änderung*

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

Antrag Stadtrat vom 7. Februar 2024	**Antrag Fachkommission I** (Änderungen gegenüber Antrag Stadtrat in grün)	**Erläuterungen**
Keine Feuerwehrstellfläche im Bereich B1 Trottoir Rapperswilerstrasse	Zusätzliche Feuerwehrstellfläche im Bereich B1 Trottoir Rapperswilerstrasse	Die FK I hat die Stadtplanung dazu aufgefordert, bei der Feuerwehr und Feuerpolizei eine aktuelle Stellungnahme zur Realisierbarkeit des Situationsplans einzuholen. Die Stadtplanung ist dem nachgekommen und es wurde festgestellt, dass im Situationsplan eine Stellfläche fehlt. Die FK I beantragt darum in Absprache mit dem Stadtrat diese zusätzliche Stellfläche. Weiter legt sie dem Stadtrat nahe, die übrigen Anmerkungen der Feuerwehr zur Grösse und Umfang der Bäume und Höhen der Randsteine und Absätze zu beachten.

Wetzikon, 12. September 2024

Fachkommission I

Rolf Zimmermann
Präsident

Franziska Gross
Parlamentsschreiberin