

# Bericht zu den Einwendungen

## Öffentlicher Gestaltungsplan Pestalozzistrasse

Vom Parlament festgesetzt am:

30. September 2024

Im Namens des Parlaments Wetzikon

.....  
Helen Bisang, Präsidentin

.....  
Franziska Gross, Parlamentsschreiberin

Von der Baudirektion genehmigt am:

.....

Für die Baudirektion:

ARE Nr. ....

.....

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Erste öffentliche Auflage</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Zweite öffentliche Auflage</b>	<b>7</b>

### **Bearbeitung**

PLANAR AG für Raumentwicklung  
Gutstrasse 73, 8055 Zürich  
Tel 044 421 38 38  
[www.planar.ch](http://www.planar.ch), [info@planar.ch](mailto:info@planar.ch)

Fanny Pietzner und Manuel Peer

## 1 Einleitung

Die Planungskommission verabschiedete den öffentlichen Gestaltungsplan zur ersten bzw. zweiten öffentlichen Auflage und Anhörung der Nachbargemeinden gemäss § 7 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und § 88 Abs. 2 PBG.

Jedermann kann Einwendung machen

Die öffentliche Auflage und Anhörung des Gestaltungsplans fand

- vom 19. Januar bis 20. März 2018 und die Wiederholung
- vom 10. Februar 2023 bis am 11. April 2023 statt.

Interne Vernehmlassung

Während der öffentlichen Auflage wurde im Frühjahr 2023 eine interne Vernehmlassung durchgeführt, wobei sich die Abteilung Umwelt + Energie zum Gestaltungsplan äusserte. Sämtliche Anträge wurden auf ihre Zweckmässigkeit hin geprüft.

Viele Anträge berücksichtigt

Die berücksichtigten Einwendungen sind als Änderungen in den Situationsplan 1:500, die Gestaltungsplanvorschriften (GPV) und den Bericht nach Art. 47 RPV aufgenommen worden.

Begründung der abgelehnten Anträge

Die nicht berücksichtigten Einwendungen sind gemäss § 7 PBG in einem Bericht zu dokumentieren und zu begründen. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamt- haft bei der Planfestsetzung entschieden. Dieser Bericht befasst sich mit den nicht berücksichtigten Einwendungen zum öffentlichen Gestaltungsplan Pestalozzistrasse der Stadt Wetzikon.

## 2 Erste öffentliche Auflage

### Nicht berücksichtigte Einwendungen

*Zu den allgemeinen Bestimmungen*

**Antrag 1:** Mindestens 20 % des Bauvolumens des gesamten Projektperimeters sind im gemeinnützigen Wohnungsbau zu erstellen.

**Entscheid:** Der Antrag kann nicht erfüllt werden. § 49b PBG kommt nicht zur Anwendung, weil der Gestaltungsplan keine Aufzonung und keine erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten schafft.

*Zu den Bau- und Nutzungsvorschriften*

**Antrag 2:** Unterirdische Gebäude dürfen nur dann ausserhalb der Mantellinie angeordnet werden, wenn dadurch keine bestehenden Bäume auf angrenzenden Grundstücken gefährdet werden. Alte Bäume sind für die Lebensqualität wesentlich. Sie überleben nicht, wenn deren Wurzelbereich beeinträchtigt wird.

**Entscheid:** Der Antrag wird nicht erfüllt. Durch die geplante hohe Ausnutzungsdichte des Areals kann auf einzelne Bäume nur sehr schwer Rücksicht genommen werden. Als Ersatz für den evtl. Verlust von einzelnen Bäumen werden bei der Gemeinschaftsfläche G sowie dem nicht unterbaubare Bereich entlang der Wegparzelle W1 Neupflanzungen vorgeschrieben.

**Antrag 3:** Die blau umrandeten Baufelder G,H,J und K (Anmerkung: heute Baufeld F) sind so zu gestalten, dass vier einzelne Häuser gebaut werden.

**Entscheid:** Der Antrag wird teilweise erfüllt: mehr als zwei Lücken würden zu höheren Gebäuden führen.

**Antrag 4:** Die Gebäudelänge soll maximal 30m betragen. Es dürfen keine Riegel von bis zu 50m Länge gebaut werden.

**Entscheid:** Der Antrag wird teilweise erfüllt: Zur Kantonsschulstrasse sind westlichen Volumen sind deutlich unter 20 m lang zugelassen. Der lange Gebäudekörper im Osten des Baufeldes F wird sowohl in der Länge als auch in der Höhe gestuft.

**Antrag 5:** Die Häuser in den Baufeldern G, H und J (Anmerkung: heute Baufeld F2-F4) dürfen nur 4-stöckig gebaut werden.

**Entscheid:** Der Antrag wird teilweise erfüllt: die beiden Gebäude in der Mitte (F3 und F4) dürfen von der Kantonsschulstrasse aus gesehen nur 3-geschossig werden; die beiden äusseren Volumen dürfen ab Strasse 5-geschossig werden.

**Antrag 6:** Die Gebäudetechnik aller Häuser muss im Innern untergebracht werden. Es dürfen keine zusätzlichen Aufbauten gebaut werden.

**Entscheid:** Der Antrag wird teilweise erfüllt: nur punktuelle technische Aufbauten dürfen die vorgegebene Maximalhöhe überschreiten. Sie sind auch um das Mass ihrer Höhe von der Dachkante zurückzusetzen.

**Antrag 7:** Es dürfen nur durchsichtige Dachsicherungen zur Wartung und Begehung der Dächer angebracht werden, auf keinen Fall betonierte Mauern.

**Entscheid:** Der Antrag wird nicht erfüllt. Die Gebäude müssen jedoch eine besonders gute Gestaltung aufweisen. Diese wird im Baubewilligungsverfahren geprüft.

**Antrag 8:** Zwischen den Häusern der Baufelder H und J muss mindestens ein Abstand von 15m bestehen (wie im Gestaltungsplan 2016).

**Entscheid:** Der Antrag wird nicht erfüllt. Es gibt neu zwei Gebäudelücken (statt einer) an der Kantonsschulstrasse von je min. 9 m Breite. Insgesamt wurde die Durchlässigkeit für Blicke, Besonnung und Belüftung gegenüber dem Entwurfstand von 2016 verbessert.

**Antrag 9:** Die Häuser auf den Baufeldern G,H und J sollen von der Kantonsschulstrasse mindestens den gesetzlichen Abstand haben. Es sollen vor den Häusern Gärten mit Bäumen entstehen, die sich in die begrünte Umgebung einpassen.

**Entscheid:** Der Antrag wird teilweise erfüllt. Die Gebäude (Baufelder F2 bis F4) an der Kantonsschulstrasse halten einen minimalen Abstand von 5 m ein, denn sie sollen die Strasse begleiten. Das Baufeld F5 rückt näher an die Schule heran, um eine Torwirkung zu erzielen.

Eine Begrünung ist seitlich zwischen den Gebäuden vorgeschrieben. Die Vorzonen müssen auch auf die Eingänge, Veloabstellmöglichkeiten reagieren können. Besucherparkplätze sind in der TG angeordnet.

**Antrag 10:** Es darf weder auf der Kantonsschulstrasse noch auf der Pestalozzistrasse ein Näherbaurecht für Tiefgaragen gegeben werden, da sonst keine Bäume auf diesen Seiten wachsen können.

**Entscheid:** Der Antrag wird teilweise erfüllt: Entlang der Pestalozzistrasse und entlang dem inneren Fussweg werden Bäume vorgeschrieben, Tiefgaragen sind dort ausgeschlossen. An der Kantonsschulstrasse wurde darauf verzichtet.

**Antrag 11:** Es sind im ganzen Gebiet Minergie-Bauten zu bauen. Die Dächer sind obligatorisch zu begrünen.

**Entscheid:** Der Antrag wird teilweise erfüllt: Durch die verschärften kantonalen Energievorschriften wird den aktuellen Anforderungen Rechnung getragen. Die Vorschriften zu den Dachflächen ist ebenfalls differenzierter geregelt (mit dem Ziel der Hitzeminderung und Energiegewinnung).

*Zur Erschliessung*

**Antrag 12:** Für sämtliche Grundstücke im Perimeter sollen die Bestimmungen für autofreies Wohnen gem. Art. 6.3 Parkplatzverordnung gelten. Das Gebiet liegt in der ÖV-Güteklasse A in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Wetzikon. Es ist prädestiniert für autofreies Wohnen. Dank Verzicht auf den grössten Teil der Tiefgaragen verbilligen sich die Gestehungskosten.

**Entscheid:** Der Antrag wird teilweise erfüllt. Das PP-Minimum wird aufgrund der guten öV-Lage um ein Drittel gesenkt, ebenso das Maximum. Unabhängig davon ist in Artikel 6 Absatz 3 der PPV festgehalten, in dieser Lage könne unter bestimmten Umständen von der Erstellungspflicht „ganz oder teilweise befreit werden, sofern ein reduzierter Bedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt wird“.

**Antrag 13:** Der Kantonsschulweg ist so zu verbauen, dass er nicht als Schleichweg dienen kann.

**Entscheid:** Der Antrag wird nicht erfüllt. Das Anliegen kann nicht durch den Gestaltungsplan geregelt werden.

**Antrag 14:** Die Tiefgaragen vom ganzen Gebiet müssen ihre Ausfahrten zwingend vom und zum Mattacker haben.

**Entscheid:** Der Antrag wird nicht erfüllt. Die Erschliessung der Tiefgaragen muss grundsätzlich im eigenen GP-Perimeter erfolgen. Für das Gebäude in Baufeld A5 ist eine Erschliessung via Mattacker zugelassen.

*Zur Umwelt*

**Antrag 15:** Das Meteorwasser (Dachflächen) soll einer Regenwasserfassung zugeführt und zur internen Verwendung genutzt werden. Gemäss Planungsbericht (Art. 4.5.5) soll ein grösserer Anteil des Regenwassers durch Dachbegrünung oder durch eine Beschränkung der Bodenversiegelung versickern. Das genügt nicht. Regenwasser soll gefasst werden. Modernes, ökologisches Bauen führt das Regenwasser der internen Verwendung zu.

**Entscheid:** Der Antrag wird teilweise erfüllt. Die Durchführung der vorgeschlagenen Massnahme wird durch die komplexe Eigentümerstruktur und die langfristigen Bauetappen massiv erschwert. Auf eine Vorschrift zu Grauwassernutzung wird verzichtet.

### 3 Zweite öffentliche Auflage

#### Anhörung

Während der zweiten öffentlichen Auflage nahm die Regionalplanung Zürcher Oberland (RZO) mit Beschluss vom 14. März 2023 vom öffentlichen Gestaltungsplan im zustimmenden Sinne Kenntnis.

Die Nachbargemeinde Hinwil nahm mit Schreiben vom 5. April 2023 Stellung und wies darauf hin, dass der Verkehrsfluss auf der Rapperswilerstrasse jederzeit erhalten bleiben müsse. Insbesondere während der Bauphase sei dem Verkehrsfluss Beachtung zu schenken, so dass die Busanbindung von Hinwil an die S-Bahn gewährleistet bleibt und kein Schleichverkehr entsteht.

Die andern zur Anhörung eingeladenen Nachbargemeinden hatten keine Bemerkungen zur Vorlage.

#### Nicht berücksichtigte Einwendungen

*Bau- und Nutzungsvorschriften*

**Antrag 16** Ein Antrag verlangt, dass Balkone als besondere Gebäude definiert werden, d.h. nicht in die Baumassenziffer eingerechnet werden. **Begründung** Neu müssen entlang der Rapperswilerstrasse als Lärmschutz Verglasungen und Balkone zwischen den Bauten gemacht werden.

**Nicht berücksichtigen** Mit einer Option für Balkone soll der bauliche Spielraum vergrössert, aber keine zusätzliche Baumasse generiert werden. Gemäss Art. 6 Abs. 6 GPV sind Balkone keine besonderen Gebäude, sondern an die Baumassenziffer anzurechnen. Ausser Ansatz fallen Räume, die sich innerhalb des Witterungsbereiches unter vorspringenden, freitragenden Gebäudeteilen befinden (§ 258 Abs. 2 PBG). § 12 ABV umschreibt den Begriff Witterungsbereich.

**Antrag 17** Ein Antrag verlangt, dass eine Abklärung des Bedarfes für Gewerbe an der Rapperswiler Strasse zu machen ist. **Begründung** Wegen des grossen Verkehrs besteht die Gefahr, dass das Gebiet gemieden wird und leerstehende Lokale entstehen

**Nicht berücksichtigen** Wohnen im Erdgeschoss ist entlang der Rapperswilerstrasse aus verschiedenen Gründen (Lärm, Wohnqualität etc.) nicht zulässig und nicht gewollt.

**Antrag 18** Ein Antrag verlangt, dass Tiefgaragen nur unter Häusern gebaut werden dürfen. Für jedes Haus nur zwei Parkplätze für beeinträchtigte Personen erlaubt, allenfalls wenige Standplätze für Mobility-Autos. **Begründung** Aller andere Boden ist frei von unterirdischen Gebäuden zu lassen, um das Wachstum von grosskronigen Bäumen und Sträuchern zu ermöglichen, die dringend notwendig sind, um das Klima positiv zu beeinflussen und die Temperatur in der Stadt im Sommer zu senken.

**Teilweise berücksichtigen** Aufgrund den zu erwartenden Gebäudetiefen muss eine Unterbauung auch ausserhalb der Hochbauten möglich sein. Gemäss Parkplatzverordnung vom 28. September 2017 kann gemäss Art. 6 Abs. 3 von der Pflicht, Parkplätze zu erstellen, ganz oder teilweise befreit werden.

**Antrag 19** Drei Anträge verlangen, dass mindesten 40% der Fläche nicht bebaut werden darf, auch nicht mit Tiefbauten. **Begründung** Im Vergleich zum heutigen Zustand geht mit den Neubauten viel grüne Fläche verloren, die kompensiert werden muss. Das Verhältnis von Baumasse und Grünvolumen führt zu einer stadtklimatischen Verschlechterung.

**Teilweise berücksichtigen** An gut erschlossener Lage sind Parzellen gut auszunützen. Im Baubereiche F bzw. G (Platz) dürfen maximal 65 %, im Baubereich A maximal 70 % be- bzw. unterbaut werden (Art. 10 Abs. 3 GPV). Weitere Flächen sind für markante Baumpflanzungen vorgesehen und dürfen gemäss Art. 10 Abs. 4 GPV nicht unterbaut werden.

**Antrag 20** Ein Antrag verlangt, dass der Platz (Bereich G) nicht unterbaut werden darf.

**Begründung** Der Platz in der Mitte ist viel zu klein im Verhältnis zu den riesigen Gebäuden ringsum. 30% seiner Fläche soll erst noch auf einer Tiefgarage zu liegen kommen.

**Teilweise berücksichtigen** Im Bereich G (Platz) darf maximal 65 % be- bzw. unterbaut werden (Art. 10 Abs. 3 GPV). Alternativ ist eine Überdeckung von 1.5 m vorgeschrieben.

**Antrag 21** Drei Anträge verlangen, der nichtbebaute Boden bzw. der Unterboden darf nicht verdichtet werden. **Begründung** Die Wasserdurchlässigkeit von der Oberfläche bis ins Grundwasser darf nicht verringert werden.

**Nicht berücksichtigen** Aktuell besteht leider keine gesetzliche Grundlage. Im Bericht ist auf den Bodenschutz hinzuweisen. Insbesondere ist das Merkblatt «Umgang mit dem Boden bei Bauvorhaben» (ALN, Kanton Zürich) bei der Umsetzung zu berücksichtigen.

**Antrag 22** Zwei Anträge verlangen, dass alle geeigneten Fassadenflächen bodengebunden begrünt werden müssen. Nicht begrünzte Flächen müssen begründet werden. **Begründung** Weil in dicht bebauten Bereichen das Grünvolumen entscheidend für die Güte der Lebensqualität ist, müssen alle Möglichkeiten ausgenutzt werden.

**Nicht berücksichtigen** Aktuell besteht leider keine gesetzliche Grundlage.

**Antrag 23** Ein Antrag verlangt, dass der Schattenwurf im jahreszeitlichen und täglichen Verlauf darzustellen und zu bewerten ist. **Begründung** Eine möglichst natürliche Besonnung ist eine Voraussetzung für die gesetzlich geforderte überdurchschnittliche städtebauliche Qualität. Um mögliche Einschränkungen beurteilen zu können, muss der Schattenwurf nachvollziehbar dargestellt werden.

**Nicht berücksichtigen** Die Anforderungen an die Wohnhygiene werden erfüllt. Für die Forderung besteht keine gesetzliche Grundlage. Die Gebäudehöhe liegt unter der Hochhausgrenze. Demnach ist der Nachweis einer Beeinträchtigung durch Schattenwurf im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens nicht erforderlich.

*Freiraumgestaltung*

**Antrag 24** Ein Antrag verlangt, dass die Wegparzelle W1 übergangsweise als Zufahrt für Baubereich A genutzt werden kann. **Begründung** Die Wegparzelle W1 dient der Gewährleistung der Erschliessung, möglicherweise in einer Zwischenphase, für den Baubereich A, was dem Ziel des Quartierplanes entspricht. Dies ist ausdrücklich in Abs. 14 Abs. 1 GPV so zu vermerken.

**Teilweise berücksichtigen** Art. 14 GPV regelt die grundsätzliche Funktion der öffentlichen Wegparzelle W1. Die gewünschte Ergänzung wird bereits unter Art. 17 Abs. 6 GPV als Ausnahme formuliert.

*Erschliessung und Parkierung*

**Antrag 25** Zwei Anträge verlangen, dass keine Parkplätze erlaubt sind bzw. die Parkplätze zu minimieren sind. **Begründung** Alle Destinationen des täglichen Bedarfs sind fussläufig erreichbar und der materielle und Energie-Aufwand für unterirdische Parkplätze ist nicht mehr verantwortbar.

**Teilweise berücksichtigen** Der Antrag wurde bereits in der ersten öffentlichen Auflage im Jahr 2018 beantwortet. Am Sachverhalt hat sich seither nichts geändert. . Gemäss Parkplatzverordnung vom 28. September 2017 kann gemäss Art. 6 Abs. 3 von der Pflicht, Parkplätze zu erstellen, ganz oder teilweise befreit werden.

*Umwelt*

**Antrag 26** Drei Anträge verlangen, quellseitige Massnahmen zur Lärmreduktion z.B. Tempo-30 auf der Rapperswilerstrasse. **Begründung** Die Bewohner der neuen Siedlung sind vor Lärm zu schützen.

**Nicht berücksichtigen** Die Rapperswilerstrasse liegt ausserhalb des Perimeters Gestaltungsplan. Der Antrag kann im Rahmen öffentliche Gestaltungsplan nicht erfüllt werden. Das Lärmgutachten (Beilage Gestaltungsplan) beurteilt alle Massnahmen auf ihre Wirkung für einen optimalen Lärmschutz. Weiter hat eine Anfrage beim Tiefbauamt ergeben, dass an der Rapperswilerstrasse in Wetzikon aktuell keine Massnahmen zum Lärmschutz an der Quelle vorgesehen sind. In den nächsten 10 Jahren sind auch keine strassenbaulichen Massnahmen geplant, in deren Zusammenhang Lärmschutzmassnahmen abzuklären wären. Es können deshalb keine quellenseitigen Massnahmen im Rahmen des Gestaltungsplans oder bei einer Interessenabwägung im Rahmen einer Baubewilligung berücksichtigt werden.

**Antrag 27** Zwei Anträge verlangen, dass der Lärmschutz gegen die Rapperswilerstrasse ohne Glaswände zu bewerkstelligen ist. **Begründung** In der vorgesehenen Form stellen die Glaswände eine erhebliche Gefahr für alle fliegenden Tiere dar. Das ist aus artenschutzrechtlichen Gründen so nicht zulässig.

**Teilweise berücksichtigen** Aufgrund der Südwestausrichtung gegen die Rapperswilerstrasse, der Belichtung des Innenhofes bzw. der Wohnqualität werden transparente Lärmschutzwände bevorzugt. Es wird eine neue Vorschrift aufgenommen, wonach sich die Gestaltung nach der Publikation der Vogelwarte Sempach «Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht» zu richten hat.

**Antrag 28** Drei Anträge verlangen, dass die Häuser mit zwei Wassersystemen zu bauen sind.

**Begründung** Der Gesamtverbrauch von wertvollem Trinkwasser kann verringert werden.

**Nicht berücksichtigen** Der Antrag wurde bereits in der ersten öffentlichen Auflage im Jahr 2018 beantwortet. Am Sachverhalt hat sich seither nichts geändert: Die Nutzung von Grauwasser wird durch die komplexe Eigentümerstruktur und die langfristigen Bauetappen massiv erschwert. Auf eine Vorschrift wird verzichtet.

**Antrag 29** Zwei Anträge verlangen, dass bei baulichen Massnahmen nur noch Materialien verwendet werden dürfen, die nach dem jeweiligen Stand der Technik geringste Mengen an grauer Energie beinhalten. **Begründung** Die Klimaneutralität bis 2050 ist ein national festgesetztes Ziel. Dieses ist aber nur zu erreichen, wenn alle technischen Möglichkeiten im Gebäudebereich genutzt werden, da dieser heute noch rund 40 % des Energieverbrauchs beansprucht.

**Nicht berücksichtigen** Aktuell besteht leider keine gesetzliche Grundlage.

**Antrag 30** Zwei Anträge verlangen, dass für sämtliche baulichen Anlagen und Einrichtungen - soweit verfügbar - Recyclingmaterialien zu verwenden sind. Ausnahmen sind zu begründen. **Begründung** In der Schweiz stehen inzwischen für fast alle Bauzwecke Recyclingmaterialien oder Materialien mit einem Anteil an recycelten Stoffen zur Verfügung. Im Verhältnis zu den neugewonnen Materialien weisen sie eine deutlich bessere Bilanz der Umweltbelastung auf.

**Nicht berücksichtigen** Aktuell besteht leider keine gesetzliche Grundlage.

**Antrag 31** Zwei Anträge verlangen, dass die eingesetzten Materialien einfach rückzubauen und komponentenweise recycelbar sein müssen. Ausnahmen sind zu begründen. **Begründung** Entscheidend für die Umweltbelastung einer baulichen Einrichtung ist der gesamte Zyklus von Rohstoffgewinnung bis zum Rückbau, Wiederverwendung oder Entsorgung. Es sollen künftig nur noch Materialien eingesetzt werden, welche die geringste Belastungsbilanz aufweisen.

**Nicht berücksichtigen** Aktuell besteht leider keine gesetzliche Grundlage.

**Antrag 32** Ein Antrag verlangt, dass auf Grundlage des kommunalen Gebäudebrüterinventars im Gestaltungsplan Ausgleichsmassnahmen zu treffen sind. **Begründung** Im Perimeter befinden sich sowohl gesicherte als auch vermutete Standorte von Gebäudebrütern.

**Nicht berücksichtigen** Aktuell besteht keine zureichende gesetzliche Grundlage. Das Vorgehen ist bereits im behördenverbindlichem Gebäudebrüterinventar vorgegeben. So ist bei der Prüfung eines Baugesuchs zu prüfen, ob Standorte betroffen sind. Ist dies der Fall wird die Abteilung Umwelt beigezogen, welche für eine fachgerechte Abklärung sorgt.

**Situationsplan**

**Antrag 33** Drei Anträge verlangen, dass die Sichtachse Pestalozzistrasse verbreitert werden muss. **Begründung** Das geschützte Schulhaus Bühl soll von der Pestalozzistrasse aus gesehen richtig zur Geltung kommen.

**Nicht berücksichtigen** Die Bau- und Zonenordnung formuliert unter den Zielsetzungen zum öffentlichen Gestaltungsplan Pestalozzistrasse, dass die Sichtachse von der Rapperswilerstrasse zum alten Schulhaus Bühl offenzuhalten und mit geeigneten Massnahmen zu stärken ist. Die Sichtachse zum geschützten Schulhaus wird mit den Pflichtbaulinien entlang der Pestalozzistrasse sichergestellt und mit den strassenbegleitenden Baumreihen gestärkt und aufgewertet.

**Antrag 34** Drei Anträge verlangen, dass an der Rapperswilerstrasse mindesten 8 bzw. 10 grosskronige Bäume, in einem durchgängigen Grünstreifen bzw. mit Unterpflanzung, gepflanzt werden müssen. **Begründung:** Auf der Bahnhofseite der Strasse wachsen winzige Bäumchen, die keinen Beitrag zu einer Allee leisten können. Der Platz reicht nicht für ein gutes Wachstum. Separat stehende Bäume ohne Unterpflanzung haben sich nicht bewährt.

**Nicht berücksichtigen** Im Jahr 2019 wurde für den Abschnitt – Rapperswilerstrasse 1 und Kreisel Grüninger-/Rapperswilerstrasse – ein Baumkonzept erarbeitet. Die Vorzone der Gebäude bis zur Strassengrenze soll als grosszügiger Boulevard gestaltet werden. Aufgrund der Platzverhältnisse werden hochstämmige Strassenbäume empfohlen, die das geforderte Lichtraumprofil einhalten und aufgrund der Nähe zu den Bauten über lichte Kronen verfügen. Für die Verbesserung der Wachstumsbedingungen wird ein durchwurzelbares Substratvolumen festgelegt, welches nicht verdichtet werden darf.

**Antrag 35** Zwei Anträge verlangen, dass der Grünstreifen mit Bäumen strassenseitig anzuordnen ist. **Begründung /**

**Nicht berücksichtigen** Das öffentliche Trottoir verläuft ausserhalb dem Perimeter Gestaltungsplan und ist Bestandteil der Strassenparzelle. Daher können für das Trottoir keine Regelungen getroffen werden.

**Antrag 36** Zwei Anträge verlangen, dass der kantonale Mindestabstand von Hauptgebäuden einzuhalten ist. **Begründung** Der zu enge Raum erlaubt nicht die Pflanzung der erwünschten grösseren Gehölze.

**Nicht berücksichtigen** Mit einem Gestaltungsplan darf von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden. Vgl. Begründung zu Antrag 33

**Allgemein**

**Antrag 37** Ein Antrag verlangt, dass vor dem Ausbau von Pestalozzi und Mattacker eine dritte Unterführung für Fussgänger gebaut wird. **Begründung** Die Unterführung am Bahnhof ist zu den Stosszeiten bereits überfüllt und verträgt nicht mehr Durchgangsströme.

**Nicht berücksichtigen** Die Anbindung des Bahnhofs an das Gebiet Mattacker/Pestalozzistrasse bzw. Meierwiesen und Kantonsschule wird im Rahmen des Masterplans Stadtraum Unterwetzikon eingehend geprüft. Die Rapperswilerstrasse sowie das Gebiet des Bahnhofs liegen ausserhalb des Perimeters des Gestaltungs- und Quartierplans. Anschlüsse an den Bahnhof können deshalb in diesem Verfahren nicht bearbeitet werden.

**Antrag 38** Drei Anträge verlangen, einen Teil (30%) der Wohnungen für Menschen mit einem bescheidenen Einkommen zur Verfügung zu stellen bzw. die soziale Durchmischung sicherzustellen. **Begründung** Es dürfen keine teuren Luxuswohnungen gebaut werden, die pro Person zu viel Raum benutzen. Die Wetziker Bevölkerung weist einen vergleichsweise hohen Anteil an Haushaltungen mit unterdurchschnittlichem Einkommen auf. Aufgrund zahlreicher negativer Erfahrungen mit einer sozialen Segregation verschiedener Stadtteile wurde das Ziel der sozialen Durchmischung in die Gesetzgebung aufgenommen.

**Nicht berücksichtigen** Der Antrag wurde bereits in der ersten öffentlichen Auflage im Jahr 2018 abgelehnt. Am Sachverhalt hat sich seither nichts geändert. § 49b PBG (Preisgünstiger Wohnraum) kommt nicht zur Anwendung, weil der öffentliche Gestaltungsplan keine Aufzoning und keine erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten schafft.

**Antrag 39** Ein Antrag verlangt, dass der Flächenanteil der Wohnungen pro Person auf maximal 40 m<sup>2</sup> und durchschnittlich auf 35 m<sup>2</sup> zu begrenzen ist. **Begründung** Der extrem hohe Flächenanspruch pro Person führt in der Summe zu untragbaren Material- und Energieverbräuchen. Die Kapitalverteilung wird ebenfalls ungünstig beeinflusst.

**Nicht berücksichtigen** Aktuell besteht leider keine gesetzliche Grundlage.

**Antrag 40** Ein Antrag verlangt, dass die bestehenden Bäume stehen bleiben und beim Bauen geschützt werden müssen. **Begründung** Es dauert 50 - 100 Jahre bis solche Baume gewachsen sind. Jung gepflanzte Baume benötigen ebenso lang, bis sie ihre volle Grösse und Wirkung erreicht haben.

**Nicht berücksichtigen** Der Antrag wurde bereits in der ersten öffentlichen Auflage im Jahr 2018 abgelehnt. Am Sachverhalt hat sich seither nichts geändert: Durch die geplante hohe Ausnutzungsdichte des Areals kann auf einzelne Bäume nur sehr schwer Rücksicht genommen werden. Als Ersatz für den evtl. Verlust von einzelnen Bäumen werden bei der Gemeinschaftsfläche G sowie dem nicht unterbaubaren Bereich, entlang dem Weg W1, Neupflanzungen vorgeschrieben.

**Antrag 41** Ein Antrag verlangt, dass die Dokumente klar und allgemein verständlich und die Pläne in ausreichend grossem Massstab sowie nicht überladen sein müssen. **Begründung** Die Unterlagen sind so umfangreich, fachsprachlich durchsetzt und die Pläne fast nur für Fachleute lesbar, dass interessierte Laien überfordert sind.

**Teilweise berücksichtigen** Die Bestimmungen sowie der Bericht wurden auf die allgemeine Verständlichkeit bzw. Sachlichkeit überprüft. Der Massstab für Pläne ist vom Gesetzgeber mit 1:500 vorgeschrieben.

**Antrag 42** Zwei Anträge verlangen, dass im Bahnhofsumfeld eine oder zwei grössere Parkanlagen zu planen sind. **Begründung** Da Naherholungsräume fehlen, muss damit gerechnet werden, dass erhebliche Nutzungskonflikte programmiert sind.

**Nicht berücksichtigen** Der Antrag kann im Perimeter des Gestaltungsplanes nicht erfüllt werden. Es ist ein Ziel des Masterplans Unterwetzikon, öffentliche, begrünte Freiräume mit guter Aufenthaltsqualität in der unmittelbaren Bahnhofsumgebung zu schaffen.

**Antrag 43** Zwei Anträge verlangen, das Wachstumspotential in Bezug auf die Wohnbevölkerung, den Flächen-, den Material- und den Energieverbrauch an geeigneten Orten, v.a. an peripheren Stellen des Baugebiets oder ausserhalb der BZ zu kompensieren. **Begründung** Der Gestaltungsplan enthält ein erhebliches Wachstumspotential. Da das langfristig tragbare Verhältnis zur Umweltkapazität schon längst massiv überschritten ist, müssen zwingend Kompensationsmassnahmen vorgesehen werden, um wenigstens eine Trendwende in Richtung einer nachhaltigen Entwicklung zu erreichen.

**Nicht berücksichtigen** Die Siedlungsentwicklung wird auf Ebene Richt- und Nutzungsplanung gesteuert. Der Antrag kann im Rahmen Gestaltungsplan nicht erfüllt werden.

**Antrag 44** Ein Antrag verlangt, vor der Auflage eine öffentliche Informationsveranstaltung durchzuführen. **Begründung** Die Unterlagen sind sehr umfangreich, fachsprachlich durchsetzt. Die Pläne sind fast nur für Fachleute lesbar. Laien sind überfordert.

**Antrag wird zur Kenntnis genommen** Die öffentliche Auflage wurde zwei Mal durchgeführt. Während der letzten Auflage war eine Kontaktmöglichkeit (Stadtverwaltung) angegeben, falls das Bedürfnis für vertiefte Informationen bestand. Weiterhin erfolgten Medienmitteilungen und das Projekt wurde visualisiert. Im Rahmen der ersten Auflage wurde die Planung in einer öffentliche Ausstellung präsentiert. Bei der zweiten Auflage wurde auf eine begleitende Veranstaltung verzichtet, da wohl nur ein begrenztes Publikum erreicht worden wäre. Eine Information der Fachkommission I des Parlaments hat stattgefunden, die betroffenen Grundeigentümer wurden stets umfassend informiert und einbezogen. Der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen ist öffentlich und kann eingesehen werden.