

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats Wetzikon

Sitzung vom 21. März 2018

**41 04.03.3 Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften
Privater Gestaltungsplan Mattacker, Verabschiedung zur öffentlichen Auflage,
zur Anhörung der Nachbargemeinden und zur Vorprüfung**

Ausgangslage

Das Planungsgebiet Mattacker grenzt an den Bahnhof Unterwetzikon und verfügt deshalb über einen erstklassigen Erschliessungsgrad und eine hohe Standortqualität. Das heute äusserst heterogen bebaute Gebiet schöpft diese Vorteile heute nicht aus, weshalb der besagte Perimeter bereits in der Bau- und Zonenordnung (BZO) 1998 mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert wurde. Der Planungsprozess im Gebiet Mattacker startete im Oktober 2000 mit der Einleitung des Quartierplanverfahrens Mattacker-Mühle durch den damaligen Gemeinderat. Dieses wurde am 16. Oktober 2001 durch das damalige kantonale Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV) genehmigt. Wegen unklarer Groberschliessung (Anbindung Gebiet an Rapperswilerstrasse) konnte der Quartierplan jedoch lange nicht zielführend vorangetrieben werden.

Die Eigentümer der mit der Gestaltungsplanpflicht beschlagenen Grundstücke wählten im Jahr 2007 im Rahmen eines Konkurrenzverfahrens (Studienauftrag) einen Konzeptvorschlag des Büros Thomas Schregenberger GmbH, Zürich, zur Weiterbearbeitung aus. Basierend auf dieser Grundlage und weiteren Bebauungsstudien wurde ab 2011 das private Gestaltungsplanverfahren gestartet, wobei die Grundeigentümerschaften das Planungsbüro Daniel Christoffel GmbH, Gattikon, mit der Ausarbeitung beauftragten.

Im Juli 2011 genehmigte der Kanton den Kredit für die Sanierung der Rapperswilerstrasse. Damit war dieses Strassenbauprojekt rechtlich und finanziell gesichert und somit die Rahmenbedingungen für die Anbindung des Quartierplangebietes an die übergeordnete Erschliessung definiert.

Im Zuge der Ausarbeitung des privaten Gestaltungsplans wurde der Gestaltungsplanperimeter im 2012 von den betroffenen Eigentümern über das in der BZO festgelegte Gestaltungsplanpflichtgebiet hinaus auf die Grundstücke Kat. Nrn. 822 und 9894 erweitert. Das Bauungskonzept wurde daraufhin entsprechend erweitert und der private Gestaltungsplan überarbeitet. Unter den einzelnen Grundeigentümern konnte jedoch lange keine Einigung bezüglich des vorgeschlagenen Bauungskonzepts gefunden werden. Mit verschiedenen Bebauungsstudien wurde um eine allseits akzeptierbare Lösung gerungen. Heute liegen zwei Bauungskonzepte (Teilbereich Südost und Teilbereich Nordwest) vor.

Am 11. Mai 2016 wurde der Entwurf der Stadtbildkommission (SBK) vorgelegt. Aufgrund der Rückmeldungen der SBK überarbeite man den Entwurf. Ausserdem wurde ein Modell über den Perimeter Mattacker und Pestalozzistrasse erstellt. Der Entwurf des Gestaltungsplans wurde im Oktober 2016 dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Im Vorprüfungsbericht vom 7. Dezember 2016 betonte das kantonale Amt die die zwingende Koordination des Gestaltungsplans mit dem Quartierplan und verlangte eine gemeinsame zweite Vorprüfung. Der Gestaltungsplan wurde aufgrund des Vorprüfungsberichts überarbeitet. An der Grundeigentümersammlung vom 16. November 2017 konnte der Gesellschaftsvertrag und der Entwurf des Gestaltungsplans zuhanden des

Stadtrats verabschiedet werden. Der überarbeitete Gestaltungsplan soll nun öffentlich aufgelegt und erneut durch das ARE vorgeprüft werden.

Perimeter und Inhalte des privaten Gestaltungsplans

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans wird begrenzt durch die Kantonsschule im Norden und die Rapperswilerstrasse im Süden. Westlich grenzt er an den Perimeter des öffentlichen Gestaltungsplans Pestalozzistrasse. Der Gestaltungsplanperimeter liegt in der Zentrumszone ZA. Er umfasst 9 Parzellen und beinhaltet eine Fläche von 11'600 m². Der Perimeter des Gestaltungsplans ist jedoch nicht deckungsgleich mit dem Perimeter des Quartierplans Mattacker-Mühle, der die Kantonsschule und mehrere Parzellen östlich miteinschliesst (siehe Abb.). Die bauliche Nutzung des Gestaltungsplangebiets wird im Anhang des Erläuternden Berichts mit 8,0 m³/m² angegeben (bzw. mit 8,6 m³/m² auf S. 20), die Einwohnerdichte mit ca. 330 Einwohnern/Beschäftigte pro Hektare (nicht in den Gestaltungsplanunterlagen aufgeführt).

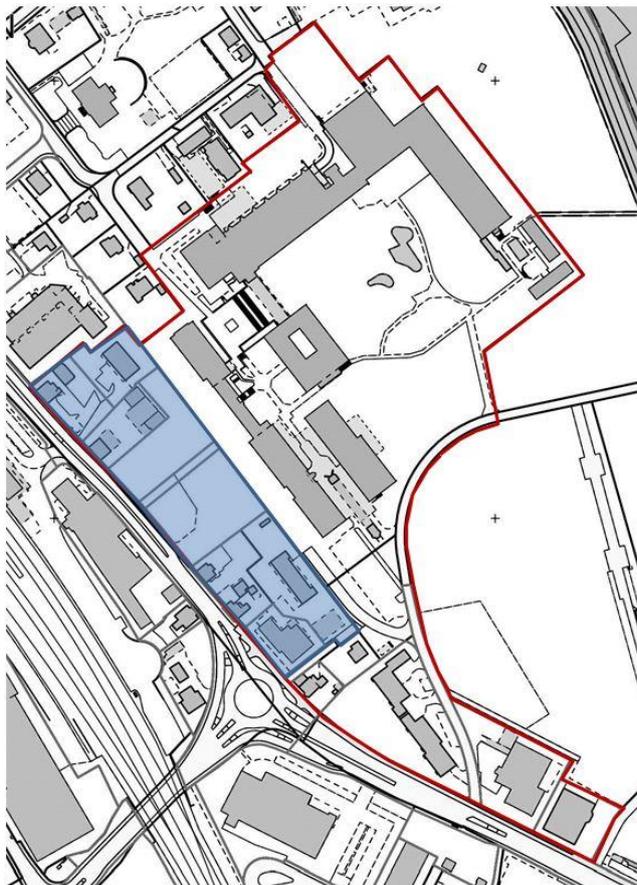


Abb. 1: Perimeter privater Gestaltungsplan Mattacker (blaue Fläche) und Perimeter Quartierplan Mattacker-Mühle (rot).

Der Gestaltungsplan basiert auf einem Richtprojekt. Dieses fasst die zwei oben erwähnten Baukonzepte zusammen: den Teilbereich Südost von Thomas Schregenberger GmbH und den Teilbereich Nordwest von Aaron J. Wegmann, Gossau. Das Freiraumkonzept erarbeiteten die Berchtold Lenzin Landschaftsarchitekten, Zürich. Diese Konzepte bzw. das daraus resultierende Richtprojekt haben zum Ziel, mit einer dichten, urbanen Bebauung zusammen mit dem Planungsgebiet des SBB-Areals gegenüber einen markanten Stadtkörper zu bilden und einen klaren Übergang vom städtischen Unterwetzikon in die offene Landschaft zu schaffen. Die Bebauung Mattacker soll lärmgeschütztes Wohnen auch für Familien ermöglichen und Wegverbindungen durch das Quartier markieren.



Abb. 2: Richtprojekt. Erläuternder Bericht, 13.12.2017.



Abb. 3: Modell mit Überbauung Mattacker (links) und Kantonsschule im Vordergrund, angrenzend Gestaltungsplangebiet Pestalozzistrasse. Erläuternder Bericht, 13.12.2017.

Zweck des privaten Gestaltungsplans

Zusammengefasst bezweckt der private Gestaltungsplan Mattacker im Sinne von § 83ff. des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG in der Fassung bis am 28.02.2017) und von Art. 3, Art. 4 und Art. 6 Abs. 4 der Bau- und Zonenordnung (vgl. Vorschriften, S. 7 und erläuternder Bericht, S.13):

- die Umsetzung der in der Nutzungsplanung verankerten Forderung zur Ausarbeitung einer Detailordnung für Teile des eingezogenen Gebietes
- die Gewährleistung einer zentrumsbildenden Bebauung und Freiraumgestaltung mit Mischnutzung
- die Sicherstellung eines städtebaulich ansprechenden Lärmschutzes

Öffentliche Auflage und Anhörung / Vorprüfung

Der Gestaltungsplan Mattacker soll nach Verabschiedung durch den Stadtrat gemäss § 7 PBG während 60 Tagen öffentlich aufgelegt werden. Während der Auflagefrist kann sich jede Person zur Vorlage äussern und Einwendungen dagegen einreichen. Gleichzeitig werden die Nachbargemeinden sowie die Region Zürcher Oberland (RZO) zur Anhörung eingeladen.

Parallel zur öffentlichen Auflage wird der private Gestaltungsplan Mattacker zusammen mit dem Quartierplan Mattacker-Mühle dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht.

Erwägungen

Der Stadtrat ist der Ansicht, dass die vorliegende Fassung des privaten Gestaltungsplans Mattacker vollständig ist und zu Handen der öffentlichen Auflage und Anhörung der Nachbargemeinden verabschiedet werden kann. Gleichzeitig kann der Gestaltungsplan dem ARE zur Vorprüfung eingereicht werden.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Der private Gestaltungsplan Mattacker wird zur öffentlichen Auflage und Anhörung der Nachbargemeinden gemäss § 7 Abs. 2 PBG und § 87a PBG verabschiedet.
2. Der Geschäftsbereich Bau + Infrastruktur werden beauftragt, den Gestaltungsplan beim kantonalen Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung einzureichen.
3. Dieser Beschluss ist öffentlich.
4. Mitteilung durch Stadtplanung an:
 - Planungsbüro Daniel Christoffel, Gattikon
5. Mitteilung durch Stadtkanzlei an:
 - Ressortvorsteherin Hochbau + Planung
 - Geschäftsbereich Bau + Infrastruktur
 - Abteilungsleiter Hochbau
 - Stadtplanung
 - Parlamentsdienste (zuhanden Grosser Gemeinderat)

Für richtigen Protokollauszug:

Im Namen des Stadtrats



Marcel Peter, Stadtschreiber