

Öffentlicher Gestaltungsplan
Pestalozzistrasse

Planungsbericht

nach Art. 47 RPV



AMMANN ALBERS GMBH

STADTWERKE



DIPL. ARCHITEKTINNEN
ETH BDA SWB SIA LARES
ELISABETHENSTR. 14A
CH 8004 ZÜRICH
FON 044 299 40 00
WWW.STADTWERKE.CH

INHALT

- 1 AUSGANGSLAGE UND ZIELE**
 - 1.1 Anlass und Zielsetzung
 - 1.2 Perimeter und Eigentumsverhältnisse
 - 1.3 Übergeordnete Planungsgrundlagen
 - 1.4 Bestehende Dienstbarkeiten
- 2 BESTAND UND KONTEXT**
- 3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT**
 - 3.1 Eine Stadtfassade an der Rapperswilerstrasse
 - 3.2 Das Schulhaus an der Pestalozzistrasse
 - 3.3 Die Kantonsschulstrasse: Übergang zur lockeren Bebauung
 - 3.4 Nachbargebiet Mattacker
 - 3.5 Ein grünes Herz in der Mitte des Areals
 - 3.6 Feuerwehr, Erschliessung, Tiefgaragen
 - 3.7 Zur Etappierung
- 4 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN VORSCHRIFTEN**
 - 4.1 Zu den Allgemeinen Bestimmungen
 - 4.1.1 Zweck und Ziele
 - 4.1.2 Übergeordnetes Recht
 - 4.1.3 Perimeter und Bestandteile
 - 4.2 Zu den Bau- und Nutzungsvorschriften
 - 4.2.1 Nutzweise (Art.4)
 - 4.2.2 Bauliche Ausnützung (Art.5)
 - 4.2.3 Bauweise (Art.6)
 - 4.2.4 Höhen von Gebäuden und Gebäudeteilen (Art.7)
 - 4.2.5 Wohnungen im Erdgeschoss (Art.8)
 - 4.2.6 Besondere Gebäude (Art.9)
 - 4.2.7 Unterirdische Gebäude (Art.10)
 - 4.2.8 Einordnung und Gestaltung von Bauten (Art.11)
 - 4.3 Zur Freiraumgestaltung
 - 4.3.1 Freiraumkonzept (Art.12)
 - 4.3.2 Vorgeschriebene Baumpflanzungen (Art.13)
 - 4.3.3 Öffentliche Wegparzelle W1 und Notzufahrten (Art.14)
 - 4.3.4 Öffentlich zugängliche Flächen auf Privatgrund (Art.15)
 - 4.3.5 Privat u. halbprivat genutzte Flächen auf Privatgrund (Art.16)
 - 4.4 Zur Erschliessung und Parkierung
 - 4.4.1 Erschliessung, Abstellplätze für Motorfahrzeuge (Art.17)
 - 4.4.2 Veloabstellplätze (Art.18)
 - 4.5 Zur Umwelt
 - 4.5.1 Klima, Wasser, Energie (Art.19)
 - 4.5.2 Lichtemissionen (Art.20)
 - 4.5.3 Lärmschutz (Art.21)
 - 4.5.4 Betrieblicher Umweltschutz und Störfallvorsorge (Art.22)
 - 4.5.5 Altlasten
 - 4.5.6 Versickerung und Retention
- 5 VERFAHREN**

(WIRD SPÄTER WEITER ERGÄNZT)

 - 5.1 Erste öffentliche Mitwirkung 2018
 - 5.2 Kantonale Vorprüfung
- A ANHANG**

Tiefgaragenkonzept

1 AUSGANGSLAGE UND ZIELE

Der vorliegende Gestaltungsplan ermöglicht es, im kleinteilig parzellierten Gebiet südöstlich der Pestalozzistrasse die Bebauung so zu verdichten, wie es der Lage direkt am Bahnhof der Stadt Wetzikon und den Zielen der übergeordneten Planung entspricht.

1.1 Anlass und Zielsetzung

Wetzikon gehört, was die Anzahl der Reisezugverbindungen angeht, zu den meistfrequentierten Bahnhöfen im Kanton Zürich. Dennoch ist das Gebiet um den Bahnhof herum bis heute nur ausnahmsweise dicht bebaut und oft sehr kleinteilig parzelliert. Angesichts der extrem verkehrsgünstigen Lage sehen sowohl der kantonale Richtplan als auch die BZO eine erhebliche bauliche Verdichtung des Bahnhofsgebietes vor.

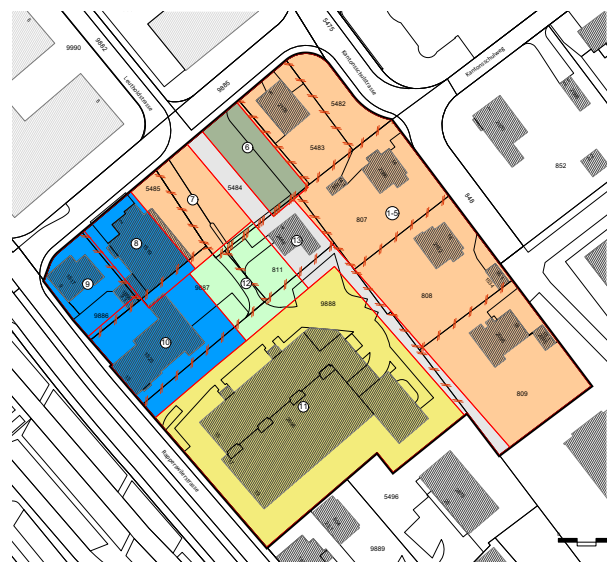
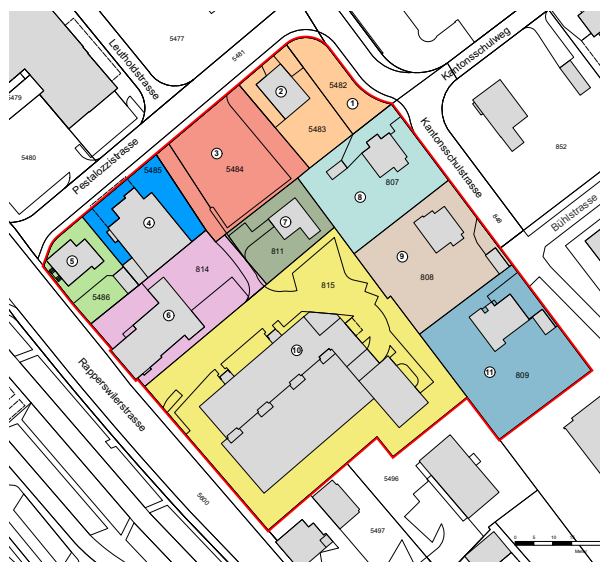
Eine Umsetzung dieser Verdichtung ist allerdings auf den kleinen Parzellen im Perimeter des Gestaltungsplans nicht mit der Regelbauweise zu erreichen. Der öffentliche Gestaltungsplan „Pestalozzistrasse“ koordiniert deshalb die Bebauung so, dass die einzelnen Parzellen möglichst unabhängig voneinander bebaut werden können. Weil eine Zufahrt von der Rapperswilerstrasse künftig nicht mehr zulässig ist, wird dabei auch die Erschliessung neu geregelt.

Der Plan wurde dazu in intensiver Abstimmung mit den Grundeigentümern entwickelt. Da manche Eigentümer möglichst bald einen Neubau erstellen wollen, andere bis auf weiteres gar nicht verdichten wollen, wurde darauf geachtet, dass auch in unterschiedlichen Zwischenzuständen ein funktionierendes Ganzes entsteht. Während der langen Entwicklungszeit des Baukonzepts vereinfachten sich indes die Eigentumsverhältnisse, weil mehrere Grundstücke die Hand wechselten wurden und dadurch zu grösseren Einheiten verschmolzen.

Das städtebauliche Konzept bezweckt, die zonengemässe Verdichtung zu ermöglichen und dabei Lärmschutz und Wohnqualität zu verbessern, indem es im Herzen der Bebauung einen weitgehend lärmgeschützten, grünen Hof anbietet. Zugleich leistet es einen Beitrag, das bislang sehr heterogene Ortsbild zu klären: Die Rapperswilerstrasse wird als öffentlicher Raum gefasst und aufgewertet und ein verträglicher Übergang zu den lockerer bebauten Nachbargebieten im Nordosten geschaffen. Die Bebauung ist zudem in ihren Gebäudehöhen und -fluchten auf die Planung im südöstlich benachbarten Gestaltungsplangebiet Mattacker abgestimmt, soweit diese zum Zeitpunkt der Erarbeitung des vorliegenden Gestaltungsplans absehbar war.

Der Gestaltungsplan Pestalozzistrasse zielt insgesamt darauf ab, die städtebauliche und architektonische Qualität der Bebauung im Perimeter so zu sichern, dass das Quartier zu einem gut nutzbaren, belebten Teil des sich entwickelnden Stadtteilzentrums um den Wetziker Bahnhof wird.

Abb.1:
Bestandsparzellen
2017 (links) und 2022. Die
Parzellennummern 9886 bis
9888 ersetzen die alten Num-
mern 5486, 814 und 815.



1.2 Perimeter und Eigentumsverhältnisse

Der Perimeter des Gestaltungsplans „Pestalozzistrasse“ liegt innerhalb der Zentrumszone ZA. Er wird begrenzt durch die Rapperswilerstrasse, die Pestalozzistrasse, die Kantonsschulstrasse und das benachbarte Mattacker-Areal und umfasst 11 verschiedene Parzellen mit insgesamt 10'004 m².

1.3 Übergeordnete Planungsgrundlagen

Der öffentliche Gestaltungsplan „Pestalozzistrasse“ basiert auf den folgenden bau- und planungsrechtlichen Grundlagen:

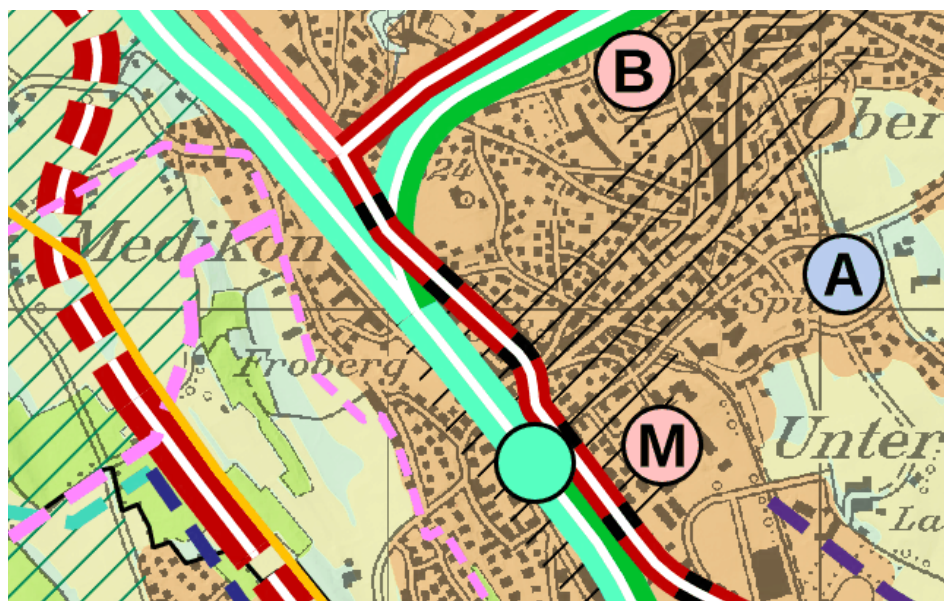
- Planungs- und Baugesetz (PBG) 1975, Revision in Kraft seit 01. März 2007 (Fassung für Gemeinden, die ihre BZO noch nicht harmonisiert haben). Es gelten die Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 14. 09. 2015.
- Allgemeine Bauverordnung (ABV) vom 22. Juni 1977
- BZO der Gemeinde Wetzikon in Kraft getreten am 8. August 2015
- Räumliches Entwicklungskonzept REK vom 16. Juni 2010
- Kantonaler Richtplan vom 28. Oktober 2019
- Regionaler Richtplan Oberland vom 19. Dezember 2018
- Kommunaler Richtplan in Kraft seit 17. September 2013
- Teilrichtplan Zentrum in Kraft seit 17. September 2013

Kantonaler Richtplan

Im Kantonalen Richtplan ist das Zentrum Unterwetzikon mitsamt dem Planungssperimeter als Zentrumsgebiet festgesetzt. Unterwetzikon soll demnach als Regionalzentrum für Wohnen und Arbeiten sowie als Sport- und Veranstaltungszentrum weiterentwickelt werden.

Generell gilt für Zentrumsgebiete:

- Es ist eine hohe Siedlungsdichte und -qualität zu erhalten bzw. zu schaffen. Dazu ist die bauliche Dichte, angepasst an die örtlichen Gegebenheiten deutlich über den im PBG (§ 49a) vorgesehenen Ausnützungen festzulegen.
- Es sind zentrumsgerichte Nutzungen, in der Regel Mischnutzung, anzustreben.



bestehend	geplant	
		Siedlungsgebiet
		Zentrumsgebiet
		Schutzwürdiges Ortsbild
		Hauptverkehrsstrasse
		Abklassierung
		Hauptverkehrsstrasse / Rückbau bei Ersatz

bestehend	geplant	
		Mittelschule
		Gesundheitsversorgung
		Bahnlinie doppel- oder mehrspurig
		Ausbau Bahnlinie
		Station / Haltestelle

Abb.2:
Ausschnitt aus dem
Kantonalen Richtplan

- Der Wirtschaft sind in Zentrumsgebieten optimale, gut erschlossene Standorte zur Verfügung zu stellen.
- Die Erschliessung ist auf einen überdurchschnittlich hohen Anteil ÖV sowie Fuss- und Radverkehr auszurichten (kant. Modalsplit-Ziel).
- Energiesparende Raumstrukturen sind zu fördern.
- Die Umsetzung massgeblicher Vorhaben geschieht unter Einbezug der Öffentlichkeit und privater Akteure im Rahmen kooperativer Planungsverfahren.

Regionaler Richtplan Oberland

Analog stuft der regionale Richtplan Oberland Teile der Stadt Wetzikon als Zentrumsgebiet von kantonaler Bedeutung ein. Er sieht insbesondere die gut erschlossenen Lagen am Bahnhof zur «Weiterentwicklung als Regionalzentrum für Wohnen und Arbeiten» vor und verlangt dafür «hohe und sehr hohe bauliche Dichte».

Kommunaler Richtplan und Teilrichtplan Zentrum

Mit dem Teilrichtplan Zentrum wird den verschiedenen Zentrumsgebieten gesondert Beachtung geschenkt.

- Zentrumsgebiete sind Standorte für Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Kultur sowie Ausbildungsschwerpunkte.
- Sie werden als dichter Siedlungsteil mit hoher Siedlungsqualität weiterentwickelt. Innere Verdichtungen sind anzustreben, mit der Zielsetzung qualitativen Wachstums.
- Städtischen, öffentlich zugänglichen Aussenräumen wird eine hohe Beachtung geschenkt. Der Fussverkehr ist Prüfstein für jedes relevante Projekt.

Für Unterwetzikon werden die Zielsetzungen weiter spezifiziert:

- Als Ziel für Unterwetzikon wird die Weiterentwicklung als urbanes Zentrum mit regionaler Funktion gesetzt.
- Regionale Ausstrahlung haben insbesondere Bahnhof, Bushof und Schulen. Diesbezüglich bildet der Planungssperimeter Pestalozzistrasse eine Scharnierstelle.
- Die Stadt schafft die Voraussetzungen für einen Ausbau des ÖV-Knotens Zug/Bus am Bahnhof Wetzikon.

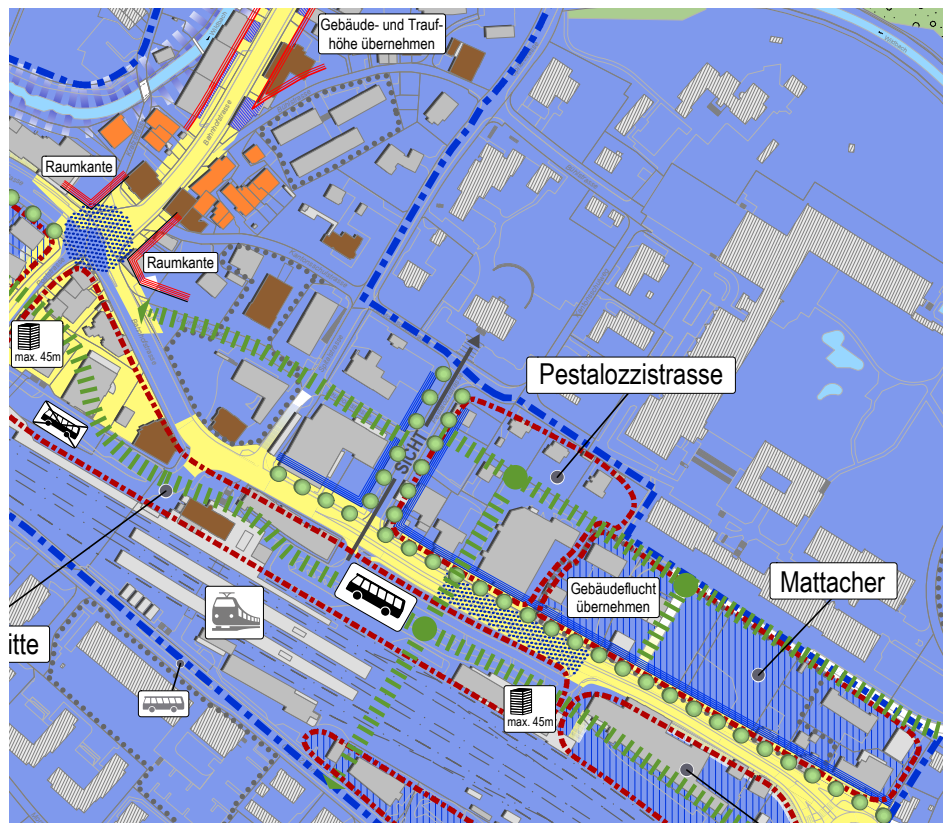


Abb. 3: Ausschnitt
Teilrichtplan Zentrum
(Quelle: Stadt Wetzikon,
2013)

Legende

Kommunale Festlegungen

	Perimeter
	Bereiche für Bebauungskonzepte
	Hochhäuser möglich grösste Höhe inkl. aller notwendigen technischen Aufbauten max. 35 m bzw. max. 45 m (Symbol, in der Lage nicht genau)
	Gebiete mit angestrebter baulicher Verdichtung
	Gebiete mit realisierter baulicher Verdichtung
	Inventar-/Schutzobjekte
	Bauliche Struktur respektieren
	Gebäude- und Traufhöhen übernehmen / Bestehende Struktur weiterführen
	Gebäudeflucht übernehmen / Neue Struktur ermöglichen
	Städtische Aussenräume
	Wichtige Fussgängerquerungen
	Platzräume
	Strassenbegleitende Baumreihen
	Raumkante
	Sichtachse
	Grünräume (Öffentlich, privat oder bereits gesichert)
	Wichtige öffentliche Fusswegverbindungen
	Gewässerraum
	Raum Sicherung für Haltestelle Oberwetzikon (Haltestelle geplant)

Der Planungsperimeter Pestalozzistrasse ist als eigenständiger Bereich für ein kohärentes Bebauungskonzept eingetragen. Die Rapperswilerstrasse als wichtiger öffentlicher Stadtraum soll mit einer klaren Gebäudeflucht gefasst und betont werden. Strassenbegleitende Baumreihen sowie Querungsmöglichkeiten für Fussgänger sollen zur Attraktivität dieses öffentlichen Aussenraumes beitragen.

Mit neuen Fusswegverbindungen, insbesondere der geplanten Verbindung Mattacker – Pestalozzistrasse, soll das Areal durchlässiger werden.

Die Pestalozzistrasse bietet eine attraktive Sichtachse zum Schulhaus Bühl, die erhalten und durch die Gebäudesetzung sowie strassenbegleitende Baumreihen entlang der Pestalozzistrasse aufgewertet werden soll.

Kommunale Bau- und Zonenordnung

Die rechtskräftige Bau- und Zonenordnung stammt in den Grundzügen von 1998 und wurde 2014 auf Basis des überarbeiteten Richtplans teilrevidiert. Sie bezweckt insbesondere, die vielfältigen und umfangreichen planerischen Vorarbeiten des Räumlichen Entwicklungskonzepts und der Kommunalen Richtplanung in ein grundeigentümergebündeltes Instrument zu überführen.

Für den Planungsperimeter ergeben sich mit der Revision der Nutzungsplanung nachfolgende Änderungen:

Das Areal Pestalozzistrasse wird neu mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. In der BZO wird dazu eine entsprechende Zielsetzung festgesetzt: „Im Gebiet Pestalozzistrasse müssen Neu- und Ersatzbauten entlang der Rapperswilerstrasse Mischnutzungen und eine hohe bauliche Dichte gewährleisten und zu einer guten Fassung des Strassenraumes beitragen. Im rückwärtigen Bereich ist ein städtebaulich verträglicher Übergang zur Umgebung zu gestalten. Die Sichtachse von der Rapperswilerstrasse zum alten Schulhaus Bühl ist offenzuhalten und mit geeigneten Massnahmen zu stärken.“ Dabei wird der rückwärtige Bereich des Areals von der Wohnzone W 2.4 zur Zentrumszone ZA umgezont, um eine zusammenhängende Gestaltung des Quartiers zu vereinfachen.

Die Zentrumszone ZA erfährt im Rahmen der Revision ebenfalls einige Anpassungen. Insbesondere wird für die Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht eine gute architektonische und städtebauliche Gesamtwirkung eingefordert.

Mehrwertausgleich

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zur Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs ist im Genehmigungsprozess. Der Gestaltungsplan ermöglicht jedoch nicht, die Dichte gegenüber der BZO zu erhöhen; von daher entfällt eine Mehrwertabgabe.

1.4 Bestehende Dienstbarkeiten

Zugunsten der Grundstücke 811, 9887 (vormals 814) und 9888 (vormals 815) besteht ein Fuss- und Fahrwegrecht zulasten der Parzellen 5484 und 9887, das die abseits der Pestalozzistrasse gelegenen Parzellen mit dieser verbindet. Dieses Wegrecht ist unter anderem deshalb von Bedeutung, weil die Rapperswilerstrasse als Hauptverkehrsstrasse künftig von Einfahrten freizuhalten ist und nicht mehr zur Erschliessung von Parzellen herangezogen werden darf.

2 BESTAND UND KONTEXT

Das Gebiet östlich des Bahnhofs Wetzikon liegt an äusserst zentraler Lage am Bahnhof und der Rapperswilerstrasse, ist jedoch relativ wenig dicht bebaut. Nichtwohnnutzungen sind nur spärlich vorhanden.

Die Besiedlung des Perimeters setzte erst nach dem Bahnbau und der Verlegung der Rapperswilerstrasse ein. Von dieser ursprünglichen Bebauung mit zweigeschossigen Quergiebelhäusern („Baumeisterhäuser“) sind noch zwei Exemplare erhalten. Über die Jahre entwickelte sich eine heterogene Bebauung aus zweigeschossigen Gewerbe- und Wohnbauten. In den Jahren der Nach-

kriegsmoderne kam ein siebengeschossiges Mehrfamilienhaus hinzu. Abgesehen davon, dass die Bauten ungefähr im rechten Winkel zur Rapperswilerstrasse angeordnet sind, lässt sich kein durchgängiges Ordnungsprinzip feststellen. Historisch bedeutende Bauten oder besonders wertvolle Grünstrukturen sind nicht vorhanden.

Das südöstlich benachbarte Gebiet Mattacker liegt ebenfalls an der Rapperswilerstrasse und weist einen sehr ähnlichen Gebäudemix auf. Hier wird seit einigen Jahren ein Planungsprozess für eine Neubebauung vorangetrieben. Diese Bauten werden den Strassenraum der Rapperswilerstrasse mit einer klaren Flucht siebengeschossiger Gebäude fassen, die durch einzelne Lücken und durch zweigeschossige Zwischenbauten gegliedert wird.

Im Umfeld liegt westlich der Bahnhof mit seinem Vorbereich, wobei die künftige Entwicklung des Bahnhofplatzes noch unklar ist.

Im Nordwesten schliesst sich jenseits der Pestalozzistrasse zum Zentrum Unterwetzikon hin eine dichtere Bebauung mit Mischnutzung an, die künftig ebenfalls bis zu sieben Geschossen verdichtet werden wird. Die Pestalozzistrasse läuft an der Nordecke des Areals auf das alte Schulhaus zu, das mit seiner symmetrischen Fassade ihren Strassenraum abschliesst.

Im Nordosten des Areals jenseits der Kantonsschulstrasse liegt ein locker bebautes Gebiet mit kleineren Wohnbauten und teils altem Baumbestand. Die Kantonsschulstrasse mündet an der Ostecke des Areals in das Gelände der Kantonsschule. Hier setzt sie sich als Langsamverkehrsverbindung fort und bildet dabei einen der Erschliessungswege des weitläufigen Schulareals.

3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das städtebauliche Konzept des Gestaltungsplans Pestalozzistrasse zielt darauf ab, trotz kleinteiliger Parzellierung die angestrebte Verdichtung zu ermöglichen und dabei zugleich stadträumlich sinnvolle Qualitäten zu schaffen: eine klare Fassung der Rapperswilerstrasse als „Visitenkarte“ der Stadt Wetzikon (vgl. Abschnitt 3.1), einen quatierveträglichen Übergang zum alten Schulhaus an der Pestalozzistrasse (vgl. Abschnitt 3.2) und zu den Villengebieten jenseits der Kantonsschulstrasse (vgl. Abschnitt 3.3) und eine Verbesserung der Wohnqualität im Areal durch die Bildung eines grünen, lärmgeschützten Hofbereichs (vgl. Abschnitt 3.5).

Dabei wird, auch in Abstimmung mit der absehbaren Entwicklung im Nachbargebiet Mattacker (vgl. Abschnitt 3.4), mit einer schrittweisen Entwicklung gerechnet, die jeder Eigentümerschaft eine weitgehend unabhängige Überbauung ihres Grundstücks erlaubt. Gewisse Abhängigkeiten entstehen zwangsläufig durch die Erschliessungssituation, die Zufahrten für alle Grundstücke nur von der Pestalozzistrasse her erlaubt. (vgl. Abschnitt 3.6).

3.1 Eine Stadtfassade an der Rapperswilerstrasse

Die Rapperswilerstrasse ist die Hauptdurchgangsstrasse von Wetzikon, sie ist also für die meisten Menschen, die die Stadt mit dem Auto erreichen oder durchfahren, der Ankunftsort in Wetzikon.

Das gleiche gilt für Bahnreisende, weil die Rapperswilerstrasse unmittelbar am Bahnhofsvorplatz entlangführt: Wer den Bahnhof verlässt, blickt auf die gegenüberliegenden Bauten an der Rapperswilerstrasse. Sie prägen damit den ersten Eindruck von Wetzikon.

Die Rapperswilerstrasse ist also in doppelter Hinsicht Empfangsort und Visitenkarte der Stadt Wetzikon. Da der historische Bahnhofsvorplatz heute viel zu klein ist, wird er sich in der einen oder anderen Form bis über die Einmündung der Pestalozzistrasse hinaus nach Südosten ausdehnen. Damit geraten auch die Fassaden im Bereich des Gestaltungsplans Pestalozzistrasse in den Bereich des Bahnhofsvorplatzes. Entsprechend sorgfältig sind die Volumen und die Fassaden der Häuser zu gestalten.



Abb.4a : Raumwirkung an der Rapperswilerstrasse: Die Baukörper A, B und C, der benachbarte Neubau des „Zürcher Oberländer“ (links) und die Bauten im GP Mattacker sprechen eine gemeinsame volumetrische Sprache. Gegenüber dem Bahnhofplatz kragen die Obergeschosse der Baubereiche A1, B1 und C aus.

Um diesen öffentlichen Charakter des Bahnhofsareals zu stärken, ist der Nutzungsanteil des Gewerbes von insgesamt 20% der Baumasse des Gesamtareals primär an der Rapperswilerstrasse und zum Teil auch an der Pestalozzistrasse angeordnet. Damit wird in Kauf genommen, dass der Anteil von 20% nicht in jedem denkbaren Zwischenzustand erreicht wird.

Im vorliegenden Gestaltungsplan präsentiert sich die Rapperswilerstrasse als beidseits bebauter, baumbestandener Boulevard, wie es im Teilrichtplan Zentrum vorgegeben ist. Innerhalb dieses Strassenraumkonzepts entwickelt sich die Gebäudereihe an der Rapperswilerstrasse als Strassenrandbebauung aus siebengeschossigen Baukörpern mit zwischengeschalteten zweigeschossigen Verbindungstrakten und verglasten Balkonschichten. Dies geschieht in Abstimmung mit den Vorgaben der übergeordneten Planung und dem Stand der Projektentwicklung im benachbarten Gebiet Mattacker, die mit sehr ähnlichen Baukörpern arbeitet.

Die Mantellinien im Baubereich A umfassen das dort bestehende, siebengeschossige Mehrfamilienhaus, das noch langfristig erhalten bleiben soll. Sie ermöglichen eine Nachverdichtung auf dem Grundstück, ohne dass dieses Haus abgebrochen werden müsste. Um die Südostfassade des Bestandsbaus nicht zu verschatten, wird die Strassenrandbebauung der Rapperswilerstrasse hier als zweigeschossiger Verbindungstrakt zum Nachbargebiet Mattacker ausgeführt.

Durch einen zweigeschossigen Sockel miteinander verbunden werden auch die nordwestlich anschliessenden Häuser in den Baubereichen A bis C an der Rapperswilerstrasse. In den Geschossen darüber sind sie durch Abstände von 7.5 m getrennt. Die Abstände sind sinnvoll, weil durch sie Sonnenlicht in den Hof fällt, während durch den Sockel der Lärm von der Rapperswilerstrasse abgeschirmt wird; deswegen ist es auch sinnvoll, die Abstände relativ eng zu halten. Zudem bestehen nach heutigem Wissensstand nur auf zwei der drei Parzellen konkrete Bauabsichten, so dass Neubauten und Altbauten vermutlich längere Zeit nebeneinander stehen werden. Neubauten mit hohen Brandwänden auf den Parzellengrenzen würden dann unangenehm nahe an die Fenster der freistehenden Altbauten heranrücken; die aufragenden, nackten Wände würden zudem das Strassenbild ungünstig prägen.



3.2 Das Schulhaus an der Pestalozzistrasse

Die Bebauungsflucht entlang der Pestalozzistrasse orientiert sich am Ziel, den Blick auf das alte Schulhaus als Kulminationspunkt des Strassenraums so zu fassen, dass ein annähernd symmetrisches Bild entsteht. Das ist insofern nicht selbstverständlich, als die Symmetrieachse des Gebäudes nicht in der Mittelachse der Strasse liegt, sondern etwas nach Nordwesten versetzt ist.

Um dies zu kompensieren, werden die Fassaden in den Baubereichen C, D, E, und F des Gestaltungsplans Pestalozzistrasse ebenfalls etwas nach Nordwesten verschoben, so dass sie bis auf einen Abstand von 5 m an die öffentlichen Strassenparzelle heranrücken. Sie unterschreiten damit den kantonalen Abstand von 6 m.

3.3 Die Kantonsschulstrasse: Übergang zur lockeren Bebauung

Die Grundstücke an der Kantonsschulstrasse liegen wie alle anderen Grundstücke des Perimeters in der Zentrumszone A, sollen jedoch gemäss den spezifischen Zielsetzungen der Gestaltungsplanpflicht den Übergang zu der anschliessenden, stark durchgrünzten Villenzone herstellen. Die Bauten in den Baubereichen E und F sind deshalb im Grundsatz niedriger gehalten und lassen im Baubereich F – gegenüber dem nordwestlich benachbarten Privathaus auf der Parzelle 852 – eine markante Lücke.

Die Gebäude im mittleren Bereich des Baubereichs F sind mit vier Geschossen talseits die niedrigsten, da sie dem Nachbarhaus auf Parzelle 852 südlich vorgelagert sind. Zur Strasse halten sie einen Abstand von 5 m ein.

Höher als vier Geschosse ist wiederum das Gebäude am Südostende des Baubereichs F, das sich in der Höhe an den höheren Bauten der Kantonsschule orientiert. Damit wird die Aussicht nach Südosten für dieses Gebäude prägend, so dass es dorthin statt einer geschlossenen Seitenfassade eine befensterte Hauptfassade entwickeln wird. Das ist von Bedeutung, weil diese Fassade in den Raum des von Südosten heranführenden Fusswegs und in den Erschliessungshof der Kantonsschule hineinwirkt.

Abb.4b : Raumwirkung in der Pestalozzistrasse und an der Kantonsschulstrasse:

Das alte Schulhaus wird gerahmt, seine Beziehung zur Rapperswilerstrasse gestärkt.

Vor der dem alten Schulhaus benachbarte Villa (mit Satteldach, rechts von der Bildmitte) öffnet sich eine Lücke in der Hofrandbebauung, so dass vom Altbau aus der Blick nach Südwesten zum Licht und ins Grün fällt.

3.4 Nachbargebiet Mattacker

Des Bebauungsmuster ist als Abschluss des im Gebiet Mattacker sich entwickelnden Bebauungsbandes konzipiert. Die Grünzone, die von dort zwischen der Bebauung an der Rapperswilerstrasse und der Kantonsschule auf den Perimeter zuläuft, wird weitergeführt und zu einem Abschluss gebracht, indem sie sich innerhalb des Perimeters zu einem Hof aufweitet.

3.5 Ein grünes Herz in der Mitte des Areals

Dieser Hof ist die grüne Lunge der ihn umgebenden Bebauung. Vom Verkehrslärm der Strassen ist er durch die relativ enge Stellung der Bauten abgeschirmt; durch die Zwischenräume bleibt dennoch ein Bezug zum Westhimmel bestehen. Der öffentliche Fussweg, der von Südosten aus dem Gebiet Mattacker heranführt, wird zur Pestalozzistrasse weitergeführt. Im Hof zweigt die im Richtplan vorgesehenen Wegverbindung Richtung Bahnhof ab; sie wird auf privatem Grund geführt und als Wegrecht zugunsten der Öffentlichkeit gesichert.

Die intensive Begrünung des Hofes dient jedoch nicht nur der Siedlungsqualität, sondern auch dem ökologischen Ausgleich – wobei zu bedenken ist, dass das Areal bereits heute von Gewerbenutzungen und oberirdischen Parkieranlagen belegt wird, die den Boden teilweise flächig belasten. Naturnah, standortgerechte Vegetation, Fassaden und - Flachdachbegrünung und helle Fassadentöne binden die Neubauten in den natürlichen und kulturellen Kontext des Zürcher Oberlandes ein und tragen zur Regenwasserretention und zur Verringerung der sommerlichen Aufheizung bei.

Abb.7a : Blick von Norden in den Hof auf die Wegverbindung W1, die Grünfläche G und die Wegverbindung W2 in Richtung Rapperswilerstrasse.

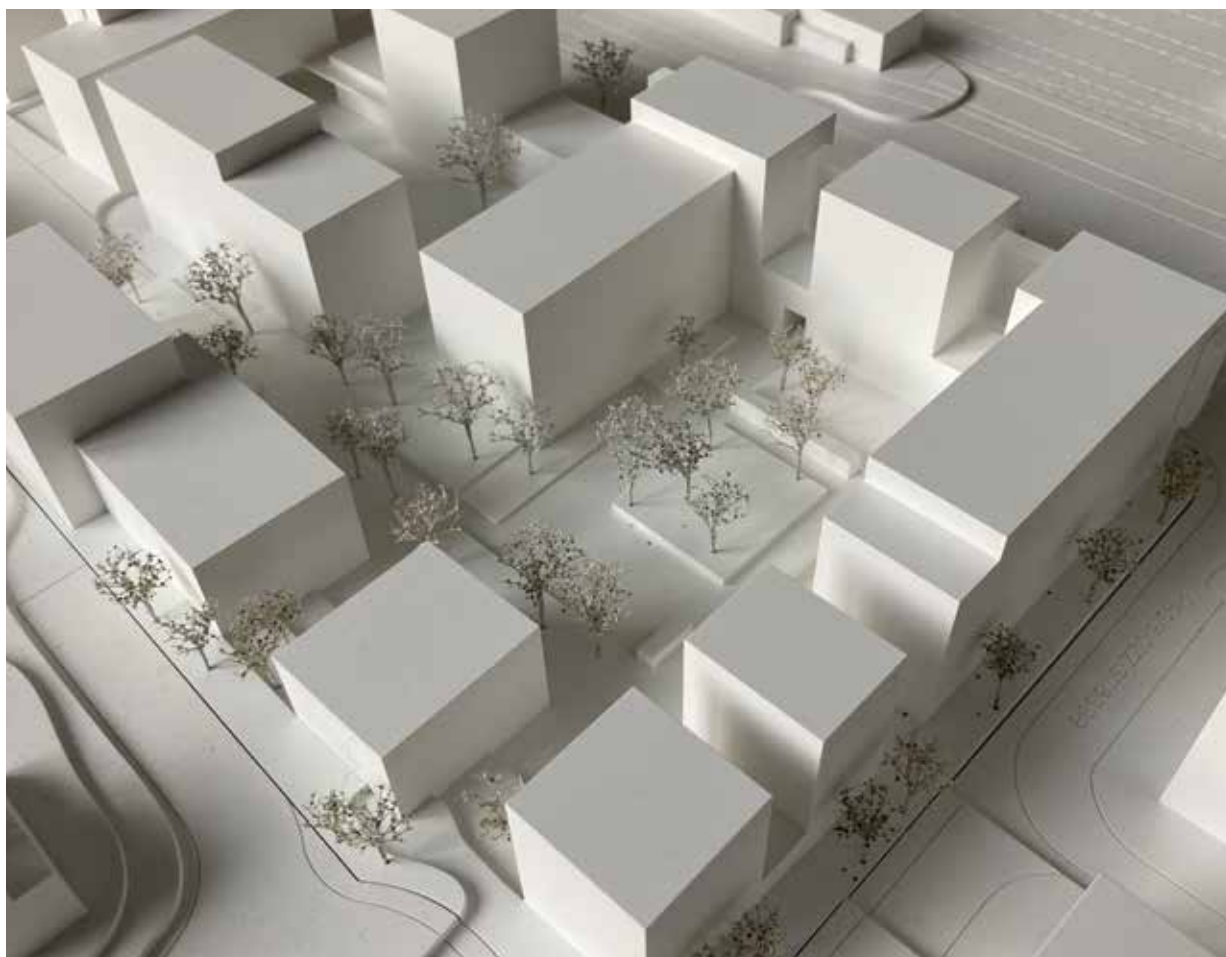




Abb.7b : Die Balkonschichten an der Rapperswilerstrasse wenden sich zum Nachmittagslicht. Sie bieten den erforderlichen Schallschutz und lassen dennoch das Sonnenlicht in den Hof.

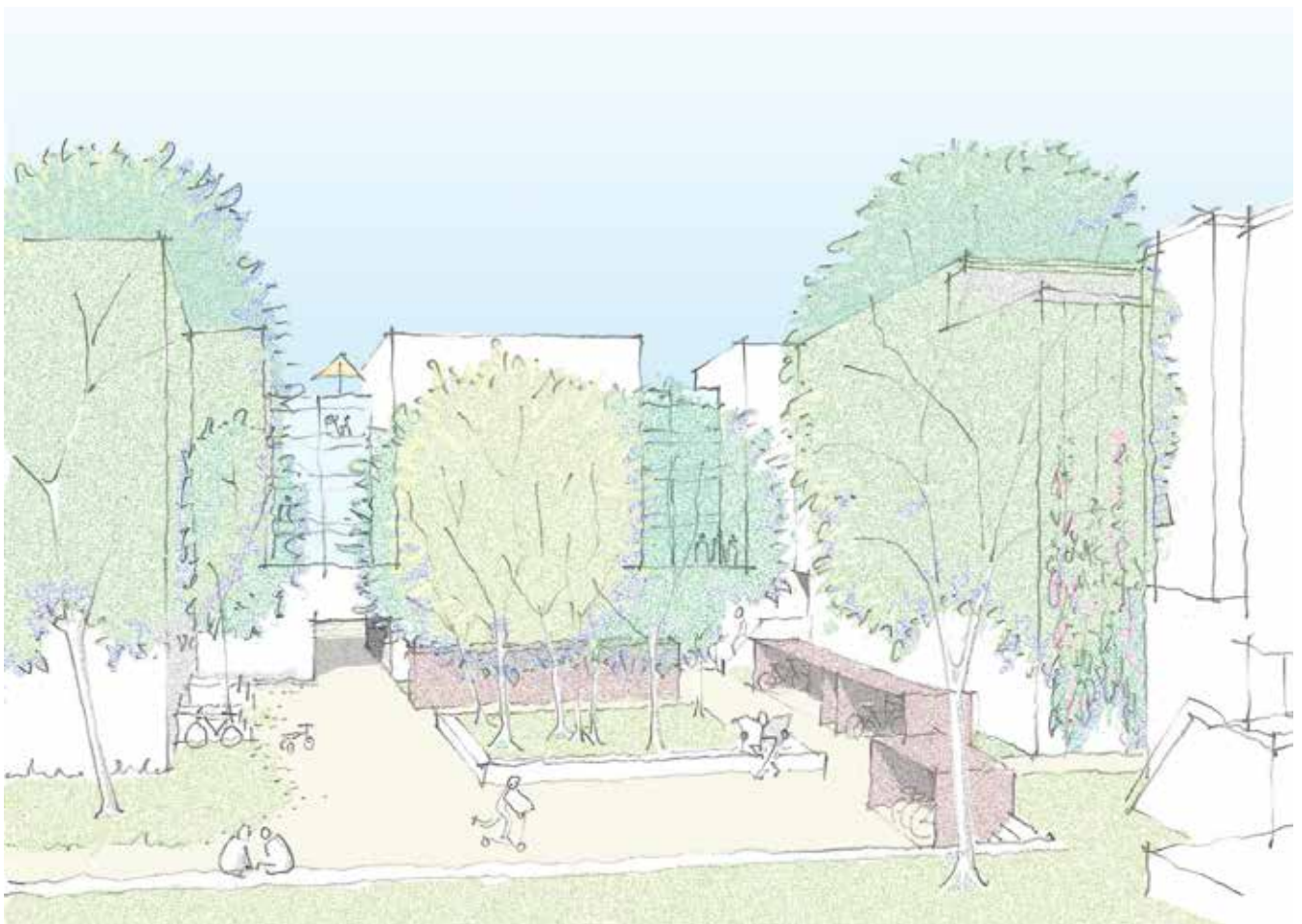


Abb.7c : Blick von Nordwesten in den Hof über den Weg W1 auf den Durchgang zur Rapperswilerstrasse mit der Wegverbindung W2.

3.6 Feuerwehr, Erschliessung, Tiefgaragen

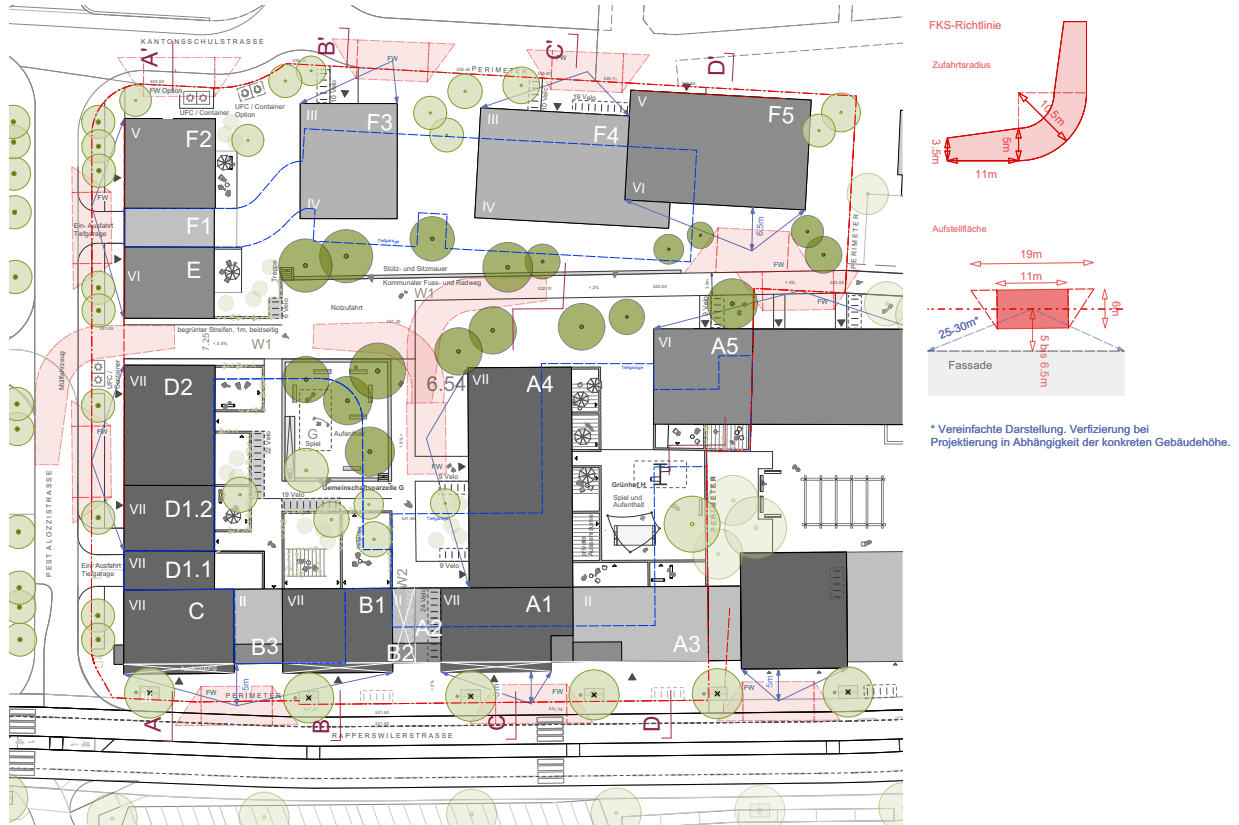
Die öffentliche Wegparzelle kann für den Baubereich A als Feuerwehrezufahrt in den Hof genutzt werden. Grundsätzlich ist dies auch für die Ostecken der Baubereiche B und D, die Südecke des Baubereichs E und die Südwestfassaden des Baubereichs F möglich, doch dürften dafür keine zusätzlichen Bodenflächen versiegelt werden. Für Feuerwehrezufahrten zum Baubereich C darf die Wegparzelle W1 nicht herangezogen werden, weil dies zu einer Störung der Grünfläche G führen würde.

Die notwendigen Parkplätze werden in Tiefgaragen auf dem Areal untergebracht. Wegen der Dichte der Bebauung wird ein erheblicher Teil des Hofes für Tiefgaragen unterbaut werden müssen. Um den Hof zu schützen, werden die Einfahrten zu den Tiefgaragen direkt an den Grenzen zum öffentlichen Strassenraum angeordnet. Da die Rapperswilerstrasse als Hauptverkehrsstrasse künftig nicht mehr von Grundstückseinfahrten behelligt werden darf und die Kantonschulstrasse sich wegen ihrer Hochlage nicht für Zufahrten zu Tiefgaragen eignet, kommt dafür nur die Pestalozzistrasse in Frage. Das hat die Folge, dass die Tiefgaragen der Grundstücke an der Pestalozzistrasse unterirdische Durchfahrten zu den übrigen Grundstücken anbieten müssen. Konkret müssen unterirdische Durchfahrten vom Baubereich D zum Baubereich B und weiter zum Baubereich A sowie vom Baubereich F in den Baubereich E geschaffen werden.

3.7 Zur Etappierung

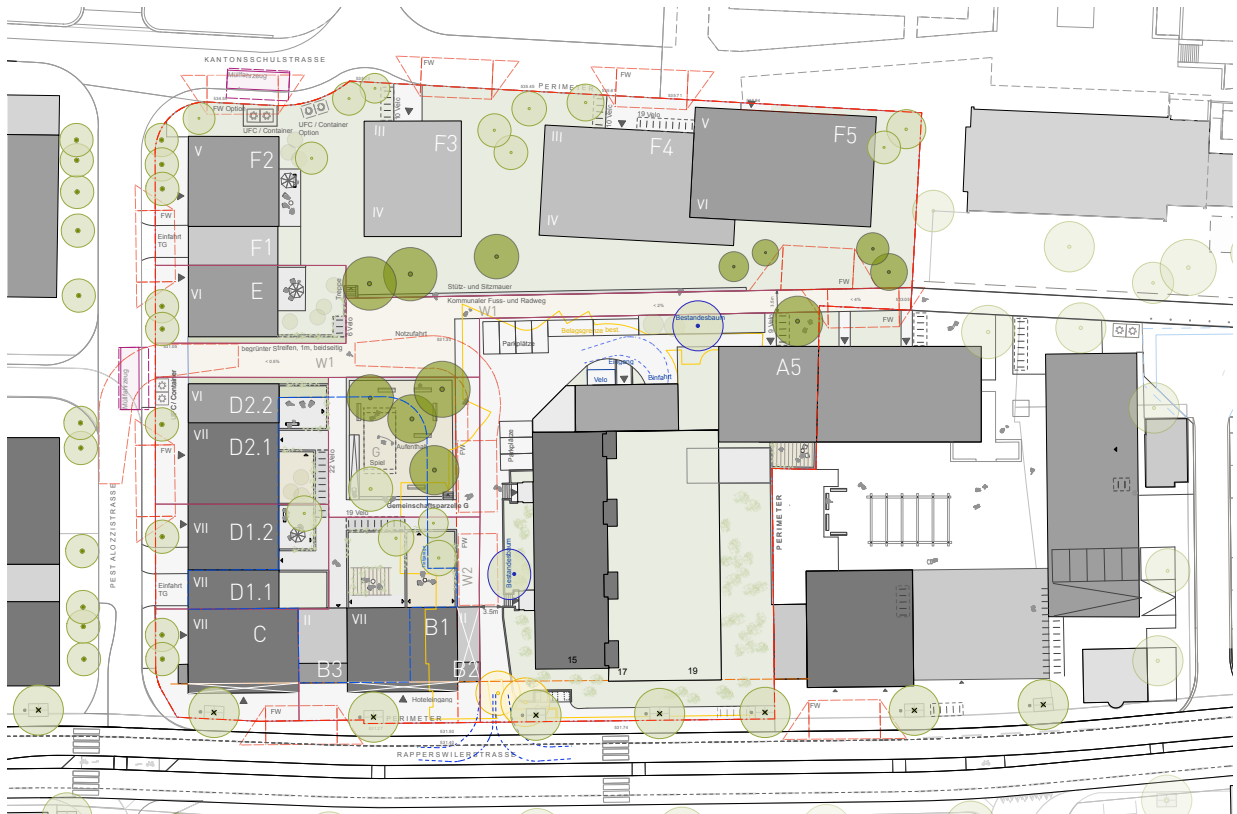
Der Entwurf ist so entwickelt, dass er zeitlich gestaffelt umgesetzt werden kann – sofern die Nutzungsabsichten in den einzelnen Baubereichen etwa so bleiben, wie sie heute sind. Dazu gehört, dass in den Baubereichen B, C, D, E und F bald gebaut werden soll. Im Baubereich A soll in Zusammenhang mit der Bebauung Mattacker zunächst nur im Teilgebiet A5 gebaut werden, in den übrigen Teilgebieten des Baubereichs A hingegen nicht. Bei einem solchen Ablauf würden die beiden Tiefgarageneinfahrten an der Pestalozzistrasse zu Beginn des Prozesses erstellt, um die Tiefgaragen der Baubereiche B bis F zu erschliessen, während das Gebäude im Teilgebiet A5 über den Geltungsbereich des GP Mattacker erschlossen würde. Wenn dann später auch in den übrigen Teilgebieten des Baubereichs A neu gebaut wird, können diese Bauten mit ihren Untergeschossen an die bestehenden Tiefgaragen anschliessen. Die Details werden im Quartierplan mittels Dienstbarkeiten geregelt.

Abb.5 : Feuerwehrzufahrten



Berchtold, Lenzin
Landschaftsarchitekten Zürich/Basel

Abb.6 : Möglicher Umbauzustand – Gebäude A5 wird bald entstehen, der Bestandsbau A1/ A4 dagegen voraussichtlich am längsten unverändert bleiben.



4. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN VORSCHRIFTEN

4.1 Zu den Allgemeinen Bestimmungen

4.1.1 Zweck und Ziele

Der Artikel 1 der Vorschriften ist eine knappe Zusammenfassung der spezifischen Anforderungen der Gestaltungsplanpflicht und der Ziele des städtebaulichen Konzepts, wie es im Kapitel 3 dieses Berichts erläutert wurde.

4.1.2 Übergeordnetes Recht

Das Verhältnis zum übergeordneten Recht ist im Artikel 2 dargelegt.

4.1.3 Perimeter und Bestandteile

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans Pestalozzistrasse entspricht dem im Zonenplan festgelegten Perimeter und umfasst damit die Grundstücke 807, 808, 809, 811, 5482, 5483, 5484, 5485, 9886, 9887 und 9888.

Der Gestaltungsplan setzt sich im Kern wie üblich aus den Bestandteilen Situationsplan und Vorschriften zusammen. Dazu kommen das städtebaulich-freiraumplanerische Richtprojekt als wegleitender Bestandteil und der Planungsbericht nach Art. 47 RPV als lediglich orientierender Bestandteil des Gestaltungsplans.

4.2 Zu den Bau- und Nutzungsvorschriften

4.2.1 Nutzweise (Art. 4)

Die Nutzung folgt den Festlegungen der BZO und basiert dabei insbesondere auf Art. 5 Abs. 9 der BZO. Dieser legt für die Gebäuden entlang der Rapperswilerstrasse „Mischnutzungen“ fest. Gemäss Art. 17 Abs. 2 BZO sind in den Erdgeschoss an der Rapperswilerstrasse nur gewerbliche Nutzungen zulässig.

Die Baubereiche A, B, C und D sind aufgrund ihrer bahnhofsnahen Lage besonders für Mischnutzungen von Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen geeignet. Hier gilt die Empfindlichkeitsstufe III der Lärmschutzverordnung. Die Baubereiche E und F sind vorwiegend für reine Wohnnutzungen geeignet; es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

Dementsprechend legt der Gestaltungsplan fest, dass Nichtwohnnutzungen an Rapperswilerstrasse und Pestalozzistrasse angeordnet werden sollen, damit der öffentliche Strassenraum möglichst belebt wird und das ruhige Gebiet um das Schulhaus Büel und der gemeinsame Innenhof nicht von Gewerbenutzungen und ihrem Publikumsverkehr belastet werden.

Eine Ausnahme macht Absatz 3 für den Baubereich A5, weil dieser nicht am gemeinsamen Innenhof, sondern an einem zweiten, mit dem Gestaltungsplan Mattacker geteilten Hof liegt. In dessen Höfen sind Gewerbenutzungen vorgesehen; der Baubereich A5 soll sich in diesen Kontext einordnen können.

Diese Ausnahme hat auch mit dem Thema Etappierung zu tun: Der Baubereich A ist als einziger der Baubereiche mit Gewerbeanteil so gross, dass Bauen in Etappen hier wirtschaftlich sein könnte. Eine wichtige Randbedingung dabei ist, dass in den Baubereichen A3 und A4 ein grosses Wohnhaus besteht, das noch einige Lebenserwartung, aber keinen Gewerbeanteil hat. Ein Neubau muss im Grundsatz bereits in der ersten Etappe den Gewerbeanteil von 20% der realisierten Baumasse für den gesamten Baubereich erreichen, also den fehlenden Gewerbeanteil des Bestandsbaus kompensieren. Dies ist kein Problem, wenn der erste Neubau an der Strasse in den Baubereichen A1 bis A3 errichtet wird – was aber eine erhebliche Veränderung des intakten Bestandsbaus mit sich brächte. Wahrscheinlicher ist deshalb ein Neubau im Baubereich A5. Wenn das Gebäude A5 allein den Gewerbeanteil für sich selbst und den Bestandsbau erbringen müsste, würde es zu einem hohen Prozentsatz ein Gewerbehaus. Die planerische Absicht ist aber, das Gewerbe möglichst an die Strasse zu bringen. Deshalb wird festgesetzt, dass eine Baueingabe, die sich nur auf den Baubereich A5 bezieht, auch nur den Gewerbeanteil des Hauses A5 selbst abdecken muss.

4.2.2 Bauliche Ausnützung (Art. 5)

Um die Siedlungsentwicklung nach innen so gut wie möglich zu fördern, wurde entsprechend den Festlegungen der BZO für die Zentrumszone A (ZA) eine hohe Ausnützung angestrebt. Dabei wird im Perimeter gemäss den spezifischen Anforderungen (Zielsetzungen) der Gestaltungsplanpflicht zwischen dem dichten Gebiet an der Rapperswilerstrasse und der Übergangszone zu weniger dicht bebautem Gebiet unterschieden.

Das Gebiet an der Rapperswilerstrasse erhält mit einer BMZ von $6.8 \text{ m}^3/\text{m}^2$ eine höhere Ausnützung, weil es direkt an Bahnhof und Rapperswilerstrasse besonders günstig gelegen ist. Hier sind die Bauten gemäss Art. 5 Abs. 9 BZO verpflichtet, zu „einer guten Fassung des Strassenraums bei(zu)tragen“, und sie sollen durch dichte Stellung die dahinter liegenden Höfe vor Lärm schützen. In der Übergangszone dagegen sollen die Bauten durch eher lockere Stellung Belichtung und Ausblick der Nachbarbauten nicht über Gebühr beeinträchtigen; hier bleibt es deshalb bei einer Ausnützung von maximal $5.2 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Als Grundlage zur Berechnung der Baumasse dienen die Grundstücksflächen des Altbestandes, unabhängig von der realen Grösse des neuen Grundstücks.

Innerhalb dieser beiden Gebiete erhalten alle Baubereiche jeweils die gleiche Baumassenziffer – mit einer Ausnahme: dem Baubereich C mit einer BMZ von maximal $12.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Diese hohe Ausnützung entsteht, weil das zugehörige Grundstück an einer Blockecke liegt und zugleich extrem klein ist. Es liegt im System der Strassenrandbebauung, dass Eckgrundstücke zwei Strassenseiten haben und damit generell höher ausgenutzt sind als die übrigen Grundstücke. Je kleiner sie sind, desto augenfälliger wird der Unterschied. In seiner Rolle als

Abb.8 :
Richtprojekt Vollausbau



Eckhaus ist das Gebäude wie seine Nachbargrundstücke verpflichtet, zu „einer guten Fassung des Strassenraums bei(zu)tragen“ – sich also in das im Kapitel 3 beschriebene Konzept einzufügen, das hier ein siebengeschossiges Gebäude verlangt. Damit das Gebäude überhaupt gebaut wird, muss es wirtschaftlich zu erstellen sein, also mindestens Raum für einen Zweispänner bieten. Das führt zu einer extrem hohen Ausnützung, was indes für kleine Eckgrundstücke in einer Blockrandbebauung keineswegs unüblich, sondern praktisch unvermeidlich ist. Die Alternative dazu wäre gewesen, das Grundstück als eigenständige Nutzungseinheit aufzugeben und die Grundeigentümer zwangsweise auszukaufen, also zu vertreiben. Das wäre nur bei einem grossen öffentlichen Interesse zu rechtfertigen, das hier nicht gegeben ist.

Auf Basis dieser Überlegungen ordnet die Tabelle in Art. 5 den einzelnen Baubereichen jeweils eine maximal zulässige Baumasse zu, die innerhalb des Baubereichs und seiner Teilbereiche im Rahmen der übrigen Regeln frei angeordnet werden kann.

In den Baubereichen A, B, C und D müssen alle Baubereiche grundsätzlich in jedem Etappierungszustand auch den gleichen Gewerbeanteil von 20% erfüllen; auf die Ausnahme im Baubereich A5 wurde bereits im Abschnitt 4.2.1 hingewiesen.

4.2.3 Bauweise (Art.6)

Artikel 6 fasst die Regeln zusammen, mit der die Form der Baukörper in den Gesamtkontext eingepasst wird.

Der Fussabdruck der Gebäude wird durch „Mantellinien“ und „zwingende Mantellinien“ umrissen, wobei erstere den Baubereich lediglich begrenzen und die Baukörperform im übrigen frei lassen, letztere dagegen wie eine Pflichtbaulinie die genaue Lage einer Fassade des Gebäudes bezeichnen. Entlang zwingender Mantellinien an der Rapperswilerstrasse und der Pestalozzistrasse muss ohne Unterbrechung über die ganze Länge der Mantellinie gebaut werden, um den Lärmschutz zu sichern. Zwingende Mantellinien werden nur im Übergang zum öffentlichen Raum verwendet, wo ein übergeordnetes Interesse an dessen räumlicher Fassung besteht.

Die Mantellinien sichern die Raumeigenschaften und Qualitäten des in Kapitel 3 beschriebenen Entwurfs und ersetzen deshalb die sonst gültigen Abstandsregeln von Strassen, Wegen und Gebäuden.

Absatz 7 regelt die Auskragungen von Balkonen und Erkern. Auf der Hofseite wird deren Entwicklung weitgehend frei gelassen und beschränkt sich auf den Schutz vor überbordenden Auskragungen des Nachbarn. Auf der Strassen- seite werden sie stärker beschränkt, um hier das Zusammenwirken der Fassaden zu einem zusammenhängenden Strassenbild zu fördern.

Auf Seiten der Rapperswilerstrasse würden wesentliche Vorsprünge in den Obergeschossen mit der Auskragung der gesamten Fassade über das Erdgeschoss in Konflikt stehen. Grössere Vorsprünge zur Pestalozzistrasse und auf den Gebäudeseiten sind wegen der Enge des Strassenraums und der Zwischenräume unerwünscht, und zur Kantonsschulstrasse sind sie wegen der Orientierung nach Nordost nicht sinnvoll.

Absatz 8 erlaubt den Bau von Balkonen mit Glasfassaden an der Rapperswilerstrasse, die entlang der Strassenfassade die Lücken zwischen den Obergeschossen der Baukörper A1, B1 und C schliessen und so die Seitenfassaden der Baukörper und den Hof vor dem Strassenlärm schützen. Aufgrund der heutigen Lärmsituation und der seit Beginn der Planung verschärferten Rechtslage erscheint dies zwingend notwendig, weil sonst die Seitenfassaden nicht zur Lüftung herangezogen werden könnten. Rein lärmtechnisch würde dazu eine Glasfassade ohne Balkone genügen; weil mit reinen Lärmschutzelementen aber kaum eine wohnliche Stimmung erreicht werden kann, sollen die Glasfassaden ganz oder überwiegend mit Balkonen hinterlagert und damit nutzbar und aneignbar gemacht werden.

Die Balkonschichten werden nur erlaubt und nicht vorgeschrieben, um der architektonischen Detaillösung dieses Problems nicht vorzugreifen und um Flexibilität für künftige Entwicklungen zu bieten.

Eine denkbare Alternative zu dieser Lösung hätte darin bestanden, auf die Lücken zwischen den Baukörpern A1, B1 und C ganz zu verzichten und stattdessen einen einzigen durchgehenden Baukörper zu errichten, in dem alle Aufenthaltsräume auf den Hof orientiert sind. Dies wurde geprüft, aber verworfen, da der Hof dadurch jede Beziehung zum Westhimmel verlieren würde und neben dem Baukörper A1/A4 eine zweite Fassadenwand erhielte, die im Tagesverlauf meist im Schatten läge.

Absatz 9 sichert die Möglichkeiten, auch Fassaden auf der Parzellengrenze mit Fenstern auszustatten. Solche Fassaden gibt es an vier Stellen: Auf der Südostseite des Baukörpers B1, auf der Südost- und Nordostseite des Baukörpers C und möglicherweise auf der Nordostseite des Baukörpers E. In allen vier Fällen sind es hohe Gebäude, die an einen niedrigen Nachbarbau grenzen. Die Trennwand in den unteren Geschossen wird darum in den Obergeschossen zu einer Fassade; weil die Trennwand auf der Grenze steht, steht die Fassade darüber auch auf der Grenze. Es ist nicht erwünscht, dass hier nackte, brandmauerartige Wände entstehen; vielmehr sollen die Fassaden befenstert und zur Belichtung und Belüftung der Innenräume herangezogen werden können.

Absatz 10 behandelt einen Sonderfall: die Verbindung des Gebäudes E zum Nachbarhaus F2 über das dazwischenliegende Baufeld F1. In F1 kann ein eingeschossiger Sockelbau für die Tiefgarageneinfahrt oder wahlweise auch ein Grenzbau auf mehreren oder allen Geschossen entstehen. Diese Wahlmöglichkeit wird geschaffen, weil beide Lösungen in unterschiedlichen Bedürfnislagen vorteilhaft sein können.

Die Lösung mit zwei freistehenden Baukörpern in den Baubereichen E und F2 und der Nutzung des dazwischenliegenden Bereichs F1 nur für die Tiefgarageneinfahrt entspricht dem Richtprojekt, wie es in Plan und Modell dargestellt ist. Ihre Kleinteiligkeit betont den Übergang von der grossmasstäblichen Bebauung an der Rapperswilerstrasse zum kleinteilig bebauten Villenquartier jenseits der Kantonsschulstrasse. Überdies besteht im Baubereich E die Absicht, ein Gebäude mit besonders guter Architektur zu errichten, so dass der Baukörper die Portalsituation zwischen Pestalozzistrasse und Grünzug besonders akzentuieren kann. Diese Funktion kann er als Einzelbaukörper besser erfüllen, denn als Anbau eines größeren Nachbarbaus.

Diese Qualitäten werden allerdings durch eine im Verhältnis zum Bauvolumen grosse Fassadenfläche und entsprechend hohe Kosten erkaufte. Bei einer allfälligen Änderung der Absichten im Baufeld E kann deshalb auch der Zusammenbau mit dem Nachbarhaus sinnvoll sein.

Entsprechend dieser Interessenlage zeigt das Richtprojekt die Gebäude E und F2 als freistehenden Baukörper. Die Vorschriften ermöglichen aber auch den Zusammenbau, wenn beide Grundeigentümer einverstanden sind. Die Zustimmung der Grundeigentümer F ist ohnehin Voraussetzung, da der Verbindungsbau ganz im Bereich der Baubereiche F läge. Ergänzend dazu verlangen die Vorschriften auch die schriftliche Zustimmung des Grundeigentümers E.

Absatz 11 sichert die verträgliche Gestaltung der Tiefgaragen, so dass keine unwirtlichen Löcher entstehen und der Lärm der ausfahrenden Autos nicht in den Hof dringen kann.

4.2.4 Höhen von Gebäuden und Gebäudeteilen (Art.7)

Wie der Fussabdruck der Gebäude durch zwei verschiedene Funktionslinien begrenzt wird, so setzt Art. 7 Absatz 1 auch zweierlei Regeln für die Gebäudehöhe: die einfache Begrenzung der zulässigen Höhe auf eine maximale Kote und die zwingende Festsetzung einer Geschoszahl. Letztere wird nur entlang der Rapperswilerstrasse eingesetzt: Hier besteht ein übergeordnetes Interesse an einer exakten Festlegung, um den Zusammenklang der Bauten in diesem wichtigen Strassenzug zu sichern.

Da der städtebauliche Entwurf eine einheitliche und mit der Höhe des Mattacker-Areals korrespondierende Gebäudehöhe an der Rapperswilerstrasse vorsieht, wurde für die Baubereiche A, B, C die von der BZO zugelassene Gesamthöhe fast ausgeschöpft, während die Bauten an der Kantonsschulstrasse mit einer niedrigeren Höhe vorgesehen wurden, um eine Verschattung der Nachbarbauten jenseits der Kantonsschulstrasse zu vermeiden.

Die Gebäudehöhen wurden so festgesetzt, dass die Baukörper ein ruhiges Gesamtbild ergeben und die Lage der Erdgeschosskoten mit dem ansteigendem Gelände abgestimmt werden kann. In Einklang mit den Regeln der BZO für die Rapperswilerstrasse sowie aufgrund der unterschiedlichen Erdgeschossnutzungen und der verschiedenen Situationen am Hang und wurden die lichten Höhen der Erdgeschosse unterschiedlich geregelt:

Baubereiche A,B,C:	Lichte Höhe min. 4.00 m
Baubereich D:	Lichte Höhe min. 3.50 m
Baubereich E:	Lichte Höhe min. 3.00 m

Diese Höhen gelten nur auf der Strassenseite der Gebäude, wo sie den öffentlichen Raum prägen. Zur Hofseite hin ist die Gestaltung der Höhen frei; hier besteht kein öffentliches Interesse für eine Festsetzung. Deswegen gilt die Festsetzung nur für die erste Raumtiefe ab der Strassenfassade.

Die in den Schnitten zum Situationsplan festgesetzten Maximalhöhen in Meter über dem Meer basieren auf der geodätisch ermittelten Höhe des höchsten Punkts der Trottoirs, die an das jeweilige Gebäudes, angrenzen. Dazu wurden die angenommenen Einzelhöhen von Sockel, Geschossen, Dachaufbau sowie ein Flexibilitätsszuschlag von 1,0 bis 1,5 m hinzuaddiert.

4.2.5 Wohnungen im Erdgeschoss (Art.8)

Wie in zentralen Stadtgebieten üblich, sollen Wohnräume im Erdgeschoss grundsätzlich durch einen Sockel von der öffentlichen Verkehrsfläche abgehoben werden, um den nötigen Einsichtschutz zu schaffen. Dies ist vor allem gegenüber der Pestalozzistrasse von Bedeutung. Weil Rampen im Vorgartenbereich nicht erwünscht sind, wurde die Lage der Eingangstür auf Strassenniveau festgesetzt. Die barrierefreie Erschliessung des Erdgeschosses ist am besten mit einem Durchladelift zu erreichen (vgl. Art. 11 Abs. 3).

4.2.6 Besondere Gebäude (Art.9)

Die Zulässigkeit von Besonderen Gebäuden hängt vom Öffentlichkeitsgrad des jeweiligen Aussenraums ab. In Strassenräumen mit hohem Öffentlichkeitsgrad sind sie ausgeschlossen. In der halböffentlich genutzten Kantonschulstrasse sind sie zur Unterbringung von Fahrrädern zulässig. Im Innenhof gibt es vor allem eine quantitative Einschränkung, um die Qualität des Hofes als grünes Herz zu sichern. Generell sollen die Bauten in ihrer Nutzung dem Leben in den Hofbereichen dienen und so angeordnet werden, dass sie sinnvolle Räume entstehen lassen, also in erster Linie öffentliche oder gemeinschaftliche Räume von privaten Vorzonen abgrenzen.

4.2.7 Unterirdische Gebäude (Art.10)

Unterirdische Gebäude können über die Mantellinie hinausreichen, weil die gemeinsamen Tiefgaragen die oberirdisch getrennten Bauten unterirdisch verbinden und weil der Raum unter den Bauten für die Anlage der Tiefgaragen nicht ausreicht. Ihre Ausdehnung wird quantitativ beschränkt, um die Qualität des Freiraums zu sichern und das Wachstum von grossen Bäumen zu ermöglichen. Wo im Freiraumkonzept markante Baumpflanzungen vorgesehen sind, werden unterirdische Bauten ganz ausgeschlossen oder die notwendigen Überdeckungen zwingend festgesetzt.

Die Rampen der beiden Tiefgarageneinfahrten von der Pestalozzistrasse werden auf der Hofseite der Gebäude noch nicht so tief liegen können, dass ihre Überdeckung nicht aus dem Terrain herausragt. Das gleich gilt für eine mögliche Zufahrtsrampe aus einer Tiefgarage im Geltungsbereich des benachbarten Gestaltungsplans Mattacker in die bestehende Garage im Baubereich A1/A4. Absatz 2 regelt deshalb die verträgliche Gestaltung der aus dem Boden ragenden Überdeckungen.

4.2.8 Einordnung und Gestaltung von Bauten (Art.11)

Artikel 11 der Sondernutzungsvorschriften fasst die Regeln zu Einordnung und Gestaltung der Baukörper zusammen. Insgesamt wird angesichts der Bedeutung der Lage im Stadtkörper eine besonders gute Gesamtwirkung gefordert.

Dies gilt insbesondere für die Fassaden an der Rapperswilerstrasse. Bei der Wahl der Fensterproportionen ist zu beachten, dass Fassaden, deren Brüstungshöhe grösser ist als die Fensterhöhe oft als abweisend und bunkerartig empfunden werden. Bei der Gestaltung der verglasten Balkonschichten muss eine Synthese gefunden werden, die sie nicht als applizierte Fremdkörper wirken lässt, sondern in die repräsentative Wirkung der Strassenfassaden einbindet, sie von der Hofseite her aber filigran und lichtdurchlässig wirken lässt. Dazu geeignete Massnahmen dazu sind zum Beispiel Brüstungen aus Stäben oder Glas sowie Böden aus dünnen oder sogar gläsernen Bodenplatten.

Für das sozialräumliche Funktionieren der Freiräume, ihre Nutzbarkeit und Stimmung ist die Lage der Hauseingänge von grosser Bedeutung: An der Strasse tragen sie zur Belebung des öffentlichen Raums bei, im Hof stören sie die Ruhe. Hauseingänge müssen deshalb so weit möglich dem öffentlichen Raum zugewandt werden und aus Gründen der Sicherheit von dort aus sichtbar sein.

Begehbare Dächer und Dachgärten können angesichts der Dichte der Bebauung – und der sich von oben bietenden Aussicht – eine wesentliche Ergänzung des Freiraumangebots bieten. Dächer sind jedoch auch für die Regenwasserretention von grosser Bedeutung. Wenn das hier anfallende Wasser zurückgehalten werden kann, ist ein wesentlicher Beitrag geleistet, um die Spitzenabflussmengen zu verringern. Zudem verbessern sich dadurch die ökologischen Eigenschaften und das Kleinklima. Deswegen sind nur Flachdächer zulässig, die entweder begehbar gestaltet oder intensiv begrünt werden müssen.

Die Qualität der Bebauung soll auch in den möglichen Zwischenzuständen möglichst hoch sein. Deswegen wurden einerseits Massnahmen getroffen, um hohe Brandmauern vor allem an der Rapperswilerstrasse weitgehend zu vermeiden, und andererseits eine ansprechende Gestaltung der Brandmauern festgesetzt, so weit sie im Etappierungsprozess doch nicht vermieden werden können.

Helle Farben haben einen hohen Albedowert und tragen damit dazu bei, die sommerliche Aufheizung möglichst niedrig zu halten. Helle Farben wurden unter anderem deshalb auch traditionell in der Region verwendet; die Neubauten fügen sich damit gut in das Gesamtbild von Wetzikon ein.

Glasflächen aller Art können als Todesfalle für Vögel wirken – aus zwei Gründen: weil sie durchsichtig sind und weil sie spiegeln. In beiden Fällen erwartet der nicht ETH-diplomierte Vogel hinter dem Glas ein Raum, den er durchfliegen kann. Es sind deshalb die einschlägigen Massnahmen zu treffen, die Glasflächen für Vögel als Fläche, Gitter oder Netz sichtbar machen.

4.3 Zur Freiraumgestaltung

4.3.1 Freiraumkonzept (Art.12)

Das Freiraumkonzept bindet die individuellen Grundstücke zusammen und sorgt dafür, dass eine Ganzheit entsteht, die mehr ist als die Summe ihrer Teile. Naturnahe, standortgerechte, einheimische Pflanzen fügen sich nicht nur ins gewachsene Ortsbild, sondern unterstützen auch die einheimische Flora und Fauna. Fassadenbegrünungen verbessern das Kleinklima in der Sommerhitze.

Angesichts der kleinteiligen Parzellen wird sich die Umgestaltung des Areals über Jahre hinziehen. Das Areal wird sich deshalb in den nächsten Jahren oder womöglich Jahrzehnten von einem Zwischenzustand zum nächsten wandeln. Deshalb setzt Absatz 2 fest, dass trotzdem „gute und nutzbare“ Aussenräume entstehen müssen.

In den folgenden Artikeln 13, 15 und 16 wird zudem konkretisiert, welche Baumassnahmen zum Zeitpunkt ihrer Fertigstellung mit bestimmten Massnahmen zur Freiraumgestaltung flankiert werden müssen. Ziel ist dabei, die Freiraumgestaltung jeweils so früh wie möglich voranzutreiben, ohne künftige Baumassnahmen zu behindern.

4.3.2 Vorgeschriebene Baumpflanzungen (Art.13)

Die Anordnung der Bäume zielt darauf, räumlich-gestalterisch zusammenhängende Strassen- und Grünräume zu schaffen. Die nach Süden führenden Baumreihen bilden mit den Baumpflanzungen im Gebiet des benachbarten Gestaltungsplans Mattacker und den auf der Nordseite der Pestalozzistrasse vor-

gesehenen Bäumen ein übergreifendes Konzept. Aus diesen Gründen sind sie als vorgeschriebene Baumpflanzung dargestellt.

Die Bäume an der Pestalozzistrasse bilden mit den auf der gegenüberliegenden Strassenseite vorgesehenen Bäumen eine die Fassade des Schulhauses rahmende Allee. An der Rapperswilerstrasse soll als Stadteinfahrt langfristig eine repräsentative Allee entstehen, entlang des kommunalen Fuss- und Radweges durch den Hof mit der gemeinschaftlichen Freifläche G dagegen ein parkartiger Grünzug mit üppiger Baumpflanzung in lockeren Gruppen, gemischt aus unterschiedlichen, vorwiegend einheimischen und ortstypischen Baumarten. Zwischen dem lockeren Grünzug auf der Rückseite und der urbanen Allee an der Rapperswilerstrasse soll so ein Kontrast unterschiedlicher, einander ergänzender Stimmungen und Nutzungsangebote entstehen.

Im Hofraum des Baubereichs A soll gemäss den Planungen, die sowohl dem vorliegenden Gestaltungsplan wie auch dem Gestaltungsplan Mattacker zugrunde liegen, ein den Hof prägender Baum oder eine mehrstämmige Baumgruppe entstehen. Ihre Schattenwirkung ist im Sommer für die Qualität des Freiraums H (vgl. Artikel 16 Absatz 3) unverzichtbar. Deshalb muss es sich um einen oder mehrere grosse Bäume handeln, deren Standort nicht unterkellert werden darf. Der Standort im Hof muss im Bereich der Perimetergrenze liegen, kann jedoch wie bei den anderen Bäumen auch, im Rahmen der Bauplanung noch justiert werden. Die Bäume können deshalb dieseits oder jenseits der Perimetergrenze gepflanzt werden.

4.3.3 Öffentliche Wegparzelle W1 und Notzufahrten (Art.14)

Die Wegparzelle W1 ist Teil der im Richtplan vorgesehenen, übergeordneten Fusswegverbindung vom Bahnhofsviertel zum Ortsrand, zur Badi und in die freie Landschaft.

Weil Grundstückszufahrten von Hauptverkehrsstrassen nicht mehr zulässig sind, wird die bestehende Zufahrt von der Rapperswilerstrasse zum Grundstück A entfallen, sobald dort Baumassnahmen ergriffen werden. Deshalb übernimmt der Weg auch die Funktion einer Zufahrt für Notfälle und Unterhaltsarbeiten ins Blockinnere.

Im Quartierplan wird zudem ein bestehendes Wegrecht zugunsten des Grundstücks A durch die bestehenden Parzellen zur Pestalozzistrasse aufgegriffen und für den Langsamverkehr sowie für Notfälle und Unterhaltsarbeiten auf diese Wegparzelle verlegt. Übergangsweise kann er auch als Zufahrt zur Garage des Grundstücks A verwendet werden. Die bestehende Fahrbahn zwischen Grundstück A und Pestalozzistrasse wird dafür aufgehoben. (Näheres dazu s. Punkt 4.4).

Das gestalterische Ziel dieser Mehrfachnutzung ist, eine separate, strassenartige Zufahrt zu vermeiden und die unvermeidliche Zufahrt möglichst unauffällig in den Hof zu integrieren. Deshalb soll auf Fahrbahnmarkierungen, Trottoirkanten und ähnliche Insignien des Autoverkehrs verzichtet werden. Stattdessen können plastische Elemente wie Bänke, Bäume oder Poller die Befahrbarkeit und das mögliche Tempo einschränken.

Auch die erforderlichen Feuerwehruzufahrten sollen möglichst unauffällig in die Hofgestaltung integriert werden. Der Hof soll ja täglich benutzt werden; brennen wird es dagegen eher selten. Um so mehr muss man sich allerdings darauf verlassen können, dass die Zufahrten im Brandfall funktionsfähig sind. Sie müssen deshalb nicht nur den Normen zu ihren Abmessungen entsprechen, sondern auch im Alltag hindernisfrei bleiben und dauerhaft tragfähige Böden haben.

Die genaue Lage der Zufahrten wird mit den Bauprojekten festzulegen sein. Von der im Plan dargestellten Lage kann dabei nach Bedarf abgewichen werden. Voraussichtlich werden die Zufahrten über die Wegparzelle W1 hinaus auch angrenzende private Flächen belegen. Hier ist das Thema Tragfähigkeit vor allem deshalb wichtig, weil die Zufahrten möglicherweise über Tiefgaragen und in Grünflächen angeordnet werden. Die Konstruktion der Tiefgaragen muss also die entsprechenden Lasten tragen können und die Oberflächen müssen nachhaltig tragfähig bleiben, dürfen also nicht durch den Zahn der Zeit – beispielsweise durch Regenwasser oder Wurzelwerk – geschwächt werden.

4.3.5 Öffentlich zugängliche Flächen auf Privatgrund (Art.15)

Die Vorschriften zur Gestaltung der öffentlich zugänglichen Flächen auf Privatgrund fördern die Qualität der Zugangsbereiche auf der Strassenseite und im Hof.

Der Trottoirbereich *Rapperswilerstrasse* stellt die räumliche Verbindung zwischen den Erdgeschossnutzungen und ihren Kunden her. Er muss dementsprechend für Passanten attraktiv und einladend wirken, soll deshalb als offene, allgemein zugängliche und begehbare Vorzone ausgestaltet werden, Bänke und andere, den Aufenthalt fördernde Möblierungen anbieten und darf während der Öffnungszeiten von den Erdgeschossnutzungen kommerziell genutzt werden. Entlang der *Rapperswilerstrasse* und der *Pestalozzistrasse* sind auch Einfriedungen aus diesem Grund ausgeschlossen. Um im Trottoirbereich einen zusammenhängenden Raumcharakter zu erreichen, muss die Gestaltung der Oberflächen einheitlich und in Absprache mit der Stadt erfolgen.

Auch entlang der *Pestalozzistrasse* sind im Quartierplan strassenbegleitende Bäume vorgesehen, die jedoch auf privat genutzten Flächen stehen.

Im Hof bestehen die öffentlich zugänglichen Flächen neben dem öffentlichen Weg W1 aus der nur als Gehrecht in ungefährender Lage festgesetzten Verbindung W2. Sie verläuft ganz oder teilweise über das Grundstück A; wenn dies nur teilweise geschieht, quert sie die Grünfläche G und den Baubereich B an deren Rand.

4.3.6 Privat und halbprivat genutzte Flächen auf Privatgrund (Art.16)

Die Vorzonen an der *Pestalozzistrasse* und der *Kantonsschulstrasse* werden privat genutzt, sollen jedoch vor allem an der *Pestalozzistrasse* ein ruhiges und einheitliches Bild ergeben, das den Schulbau am Ende der Strasse als ruhenden Pol ins Zentrum rückt. Angesichts der Bahnhofsnähe und in Abstimmung mit der Planung auf der gegenüberliegenden Strassenseite ist eine ruhige, urbane Allee vorgesehen.

Der Gestaltungsplan legt die Lage der Entsorgungseinrichtungen, insbesondere der im Entsorgungskonzept der Stadt Wetzikon vorgesehenen Unterflurcontainer, an der *Pestalozzistrasse* und an der *Kantonsschulstrasse* fest, wo sie wenig störend, jedoch für die Bewohnerschaft und die Entsorgungsfahrzeuge leicht erreichbar sind.

Der Hofbereich hat, wie im Kapitel 3 beschrieben, für die Wohn- und Freiraumqualität der Bebauung besondere Bedeutung. Die Vorschriften zur Gestaltung der Freiräume auf privatem Grund gewährleisten, dass der Hof als ein zusammenhängend gestalteter Raum mit Aufenthaltsqualität und nicht als Nebeneinander vieler getrennter Teilflächen gelesen wird.

Da der Hofbereich als grüne Lunge des Quartiers wirken soll, sollen die privaten Flächen möglichst wenig versiegelt werden und sind einschliesslich der Einfriedungen zu begrünen. So können der gemeinschaftliche Hof wie auch der Hofbereich im Grundstück A ein Gegengewicht zum Verkehr der *Rapperswilerstrasse* schaffen und zudem das Kleinklima verbessern.

Um Qualität und Nutzbarkeit des gemeinschaftlichen Hofraums zu sichern, soll die im Situationsplan bezeichnete, private Fläche G dem Aufenthalt aller Anwohnenden dienen und durch Fachleute aus dem Bereich Garten- oder Landschaftsarchitektur gestaltet werden. Die gemeinschaftliche Fläche wird von einem Weg umfasst, der gleichzeitig die Grenze zu den privat genutzten Randbereichen des Hofes markiert. Innerhalb dieses Weges liegt eine Grünfläche, die den Aufenthalt zu Spiel und Erholung ermöglichen und Sitzgelegenheiten anbieten soll, zum Beispiel durch Sitzkanten in einem modellierten Gelände. Sie soll zu verschiedenen Nutzungen einladen und deshalb keine allzu genau bestimmten Nutzungen vorgeben.

In ähnlicher Weise soll der im Situationsplan bezeichnete, private Hofbereich H dem Aufenthalt der Anwohnenden dienen. Er ist jedoch keine parzellenübergreifende Grünfläche, sondern gehört ganz zum Baubereich A. Da eine der benachbarten Parzellen im Bereich des Gestaltungsplans Mattacker der gleichen Eigentümerschaft gehört und der Hofraum auch räumlich in den angrenzenden Hofraum im Perimeter Mattacker übergeht, ist es sinnvoll, die beiden Bereiche als Einheit zu sehen. Vorgesehen ist eine zentrale Gemeinschaftsfläche, begrünt

oder bekiest, die entlang der Gebäude von privaten Vorzonen umgeben ist. Sie muss hohe Aufenthaltsqualität, gute Besonnung und Schatten durch Bäume bieten (vgl. Art. 13).

Um ein gedeihliches Nebeneinander von Gemeinschaftsflächen mit den Erdgeschossnutzungen der benachbarten Häuser zu sichern, ist es sinnvoll, dazwischen eine räumliche Abgrenzung zu ermöglichen. Um gleichzeitig die Grosszügigkeit des Hofraums zu fördern, sollen die Abgrenzungen baulich transparent und begrünt gestaltet werden, zum Beispiel durch begrünte Zäune, Hecken, Rankgerüste oder berankte Pergolen.

Terrainmodellierungen sollen dem übergeordneten Zielen dienen, den Hof als zusammenhängenden Grünraum wahrnehmbar und nutzbar zu machen. Wegen der Lage am Hang und zur Überdeckung der Tiefgaragen sind deshalb Terrainmodellierungen zulässig, sofern sie zu einem ruhigen Gesamtbild beitragen.

4.4 Zur Erschliessung und Parkierung

4.4.1 Erschliessung, Abstellplätze für Motorfahrzeuge (Art.17)

Der Planungssperimeter Pestalozzistrasse liegt im unmittelbaren Umfeld des Bahnhofs Wetzikon mit der Güteklasse A; er ist also hervorragend erschlossen. Um Verkehr und Siedlungsentwicklung aufeinander abzustimmen und das Ziel eines günstigen modal split zu erreichen, wird angesichts der extrem günstigen Lage an einem der bestbedienten Bahnhöfe des Kantons die Zahl der Parkplätze gegenüber der jeweils gültigen Parkplatzverordnung um ein Drittel gesenkt.

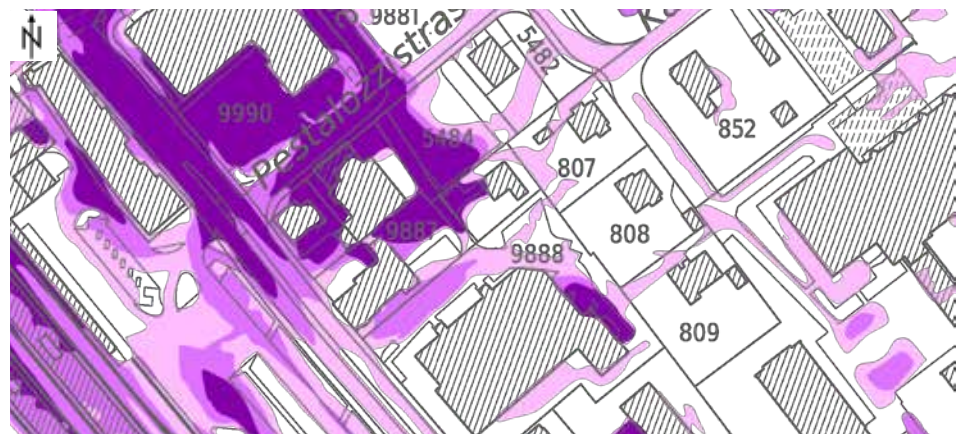
Wie im Kapitel 3 beschrieben, kann die Erschliessung für den MIV nur über die Pestalozzistrasse erfolgen. Dort sind deshalb die Zufahrten zu den Tiefgaragen aller Baubereiche vorgesehen: Die Tiefgaragen der Baubereiche A,B,C und D werden über eine Einfahrt im Baubereich D, diejenigen der Baubereiche E und F über eine Einfahrt im Baubereich F erschlossen.

Die Einfahrt in die Tiefgaragen ist auf jeden Fall so zu bemessen, dass sich kein Rückstau in die Rapperswilerstrasse ergeben kann. Aufgrund der vor-aussichtlichen Grösse der Tiefgaragen wird sich die Fahrgassenbreite gemäss gültiger Norm entsprechend der Verkehrsart «Gegenverkehr» bemessen.

Die Tiefgarageneinfahrten sind so zu gestalten, dass auch bei Unwettern das an der Oberfläche abfliessende Wasser nicht eindringen kann. Dazu liegt eine modellierte Hinweiskarte (vgl. Abb. 9) vor, die den gewässerunabhängigen Oberflächenabfluss bei Unwettern zeigt. Der Befund wurde mithilfe des Höhenlinienplanes (terrestrische Aufnahmen 11.-13.06.2019, Ingesa) auf seine Plausibilität überprüft. Es ergibt sich, dass insbesondere für die Tiefgarageneinfahrt im Baubereich D sowie für die Wegparzelle W1 im Falle eines Unwetters ein Schaden durch fliessendes Oberflächenwasser nicht ausgeschlossen werden kann. Daher wird empfohlen, bei der weiteren Planung von Bauten und Anlagen die Empfehlungen der SIA 261/1:2020 zu berücksichtigen.

Schemapläne dazu siehe Anhang

Abb.9: Karte der voraussichtlich zu erwartenden Mengen abfliessenden Wassers bei Unwettern



Um angesichts der hohen Dichte die Qualität des Wohnumfeld als Spiel- und Erholungsraum zu fördern, sind oberirdische Autoabstellplätze nicht erlaubt.

Einen Sonderfall bildet wiederum der Baubereich A5 im Grenzbereich zum Gestaltungsplan Mattacker, das zusammen mit dessen Baubereich II eine funktionale Einheit bilden wird. Der baulich-funktionalen Entwicklung dieser Einheit soll möglichst grosser Spielraum gegeben werden. Tiefgaragen in diesen beiden Gebieten können deshalb wahlweise über das Areal Mattacker oder über das Areal Pestalozzistrasse erschlossen werden. Jedoch gilt dieses Privileg nur für die notwendigen Stellplätze des Baubereichs II. Andere Stellplätze des Areals Mattacker dürfen über den Perimeter des Gestaltungsplans Pestalozzistrasse nicht erreichbar sein, weil dies eine Auslagerung von Autoverkehr aus dem Areal Mattacker in den Perimeter des GP Pestalozzistrasse bedeuten würde. Das wäre nicht nur ungerecht, sondern würde die ohnehin schon schwierige Erschliessung im Perimeter weiter komplizieren und im schlimmsten Fall sogar die Wegparzelle W1 – und damit den öffentlichen Grünzug – zur Tiefgarageneinfahrt des Mattacker umfunktionieren. Zudem darf keine durchgehende Fahrverbindung zwischen dem Umgriff des GP Mattacker und der Pestalozzistrasse entstehen, weil sonst die Tiefgarage zur Umgehung von einem Stau auf der Rapperswilerstrasse missbraucht werden könnte.

Schemapläne dazu siehe Anhang

4.4.2 Veloabstellplätze (Art.18)

Zur Berechnung der erforderlichen Anzahl zu erstellender Abstellplätze für Velos u.ä. verweist der Gestaltungsplan Pestalozzistrasse auf die jeweils gültigen Parkplatzverordnung, so dass es zu keinen Widersprüchen zwischen ihr und dem vorliegenden GP kommen kann.

Die 2017 festgesetzte Parkplatzverordnung setzt in ihrem Art. 3 für jeden Nutzungstyp einen Grundbedarf fest, den sogenannten „Grenzbedarf“, aus dem sie in ihrem Art. 10 den Bedarf an Veloabstellplätzen ableitet. Der Bedarf an Autoparkplätzen wird dagegen in Art. 5 der Parkplatzverordnung abgeleitet; er wird dabei gegenüber dem Grenzbedarf entsprechend dem Angebot des öffentlichen Verkehrs differenziert und meist abgesenkt. Weder diese Absenkung noch die weitere Reduktion gemäss Art. 17 des Gestaltungsplans Pestalozzistrasse wirken sich auf den Bedarf an Velostellplätzen aus.

Um den Gebrauch von Velos, Veloanhängern und Kinderwagen zu erleichtern, sollen die Abstellplätze witterungsgeschützt und gut zugänglich untergebracht sein.

4.5 Zur Umwelt

4.5.1 Klima, Wasser, Energie (Art.19)

Angesichts der sich kontinuierlich verschärfenden Klimalage müssen die erforderlichen Register gezogen werden, um diese Entwicklung nicht weiter zu befeuern und ihre Folgen bestmöglich zu lindern. Dieser Grundsatz ist im Absatz 1 festgehalten.

Die folgenden Absätze konkretisieren dies punkto Wasserhaushalt, Wärmehaushalt, Energie – letzteres auf Basis des im September 2022 revidierten kantonalen Energiegesetzes und des kommunalen Energieplans. Gemäss dem Energieplan sind bei Gestaltungsplänen Vorgaben zu den Gebäudestandards und den Energieträgern zu machen. Dabei wird bei einer Gestaltungsplanpflicht in Verdichtungsgebieten (Art. 5 BZO) eine ökologische Bauweise und umweltschonende Produktion von Wärme und Warmwasser gefordert. Beim Erlass neuer Gestaltungspläne sollen Energiekonzepte eingefordert werden. In Anlehnung an die Vorgaben für Arealüberbauungen in Art. 33 der BZO beschränkt der GP den Heizwärmebedarf auf maximal 90% des jeweils maximal zulässigen Grenzwertes der kantonalen Wärmedämmvorschriften und schreibt den Anschluss an das Fernwärmenetz vor, sobald dieses verfügbar ist.

4.5.2 Lichtemissionen (Art.20)

Licht ist nicht immer und überall von Vorteil – weder für Menschen noch

für die Umwelt. Es dient der Orientierung, stört aber auch die Nachtruhe. Vor allem nach oben in den Nachthimmel gerichtete Lichtemissionen mögen romantische Effekte erzielen, sind aber ineffizient und für manche Nachttiere schädlich.

Aussenraumbeleuchtung ist deshalb vor allem im urbanen Raum der Rapperswilerstrasse und der Pestalozzistrasse sinnvoll. In der durch die angrenzenden Gärten geprägten Kantonsschulstrasse sollte die Beleuchtung dagegen minimiert werden. Im Hof ist es allenfalls sinnvoll, den Zugang zu den Hauseingängen der rückwärtigen Bauten des Baubereichs A zu beleuchten, wobei auch hier die Frage geprüft werden sollte, ob die Beleuchtung dauerhaft brennen muss. Weitere dauerhafte Beleuchtungen im Hof sind nicht erwünscht.

4.5.3 Lärmschutz (Art.21)

Das Lücke der Oberlandautobahn südlich von Uster führt dazu, dass auf der Rapperswilerstrasse durch Wetzikon erheblicher Durchgangsverkehr besteht. Dabei werden aktuell bis zu 27'000 Fahrzeuge (DTV) täglich gezählt. Die Verlängerung der Oberlandautobahn, welche Abhilfe schaffen würde, ist mit dem Bundesgerichtsurteil 2012 in weite Ferne gerückt.

Diese Verkehrssituation hat zur Folge, dass entlang der Rapperswilerstrasse die Immissionsgrenzwerte (IGW) für Wohnbauten überschritten werden. Entsprechend müssen die Lärmschutzmassnahmen grundsätzlich so konzipiert sein, dass die allgemeingültigen Immissionsgrenzwerte eingehalten werden.

Der Gestaltungsplan trifft dazu folgende städtebaulichen Massnahmen:

Die Bebauung begleitet die Rapperswilerstrasse in enger Reihe auf einer Höhe von mindestens zwei, meist sieben Geschossen. Die Lücken zwischen den Gebäuden sind minimiert und können, wenn nötig, durch verglaste Balkone ganz geschlossen werden. Der Hofbereich im Arealinneren ist damit vor dem Lärm der Strasse geschützt.

Wohngebäude an der Rapperswilerstrasse haben eine so geringe Bautiefe, dass Schallschutzgrundrisse umgesetzt werden können, in denen alle Zimmer über lärmabgewandte Fenster belüftet werden.

Im einzelnen muss der Schallschutz im Rahmen des Bauprojekts gesichert werden.

4.5.4 Betrieblicher Umweltschutz und Störfallvorsorge (Art.22)

Der Perimeter des Gestaltungsplans grenzt an die Rapperswilerstrasse, die als Teil des Netzes der Gefahrguttransportrouten der Störfallverordnung unterstellt ist, und liegt teilweise in deren Konsultationsbereich. Das macht Massnahmen zur Störfallvorsorge notwendig. Die Details sind entsprechend der jeweiligen Gefahrenlage und der jeweils gültigen Vorschriften anlässlich des Baubewilligungsverfahrens von der Fachstelle für Störfallvorsorge der Baudirektion des Kantons Zürich genehmigen zu lassen.

4.5.5 Altlasten

Gemäss Kataster der belasteten Standorte (KbS) ist inner-

Abb.10: Störfallvorsorge: Gefahrguttransportroute in der Rapperswilerstrasse mit Konsultationsbereich (hellblau) und dem Planungsgebiet (rot gerahmt)

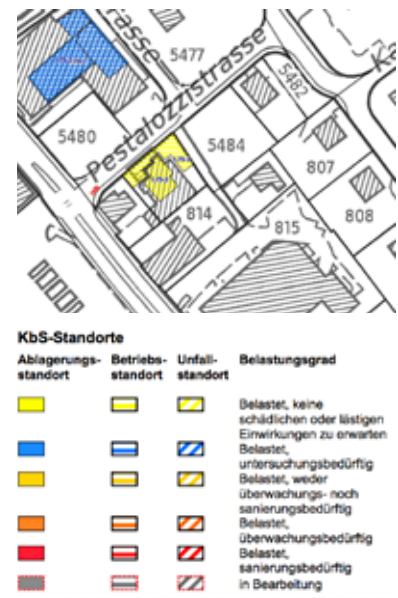


halb des Quartierplangebietes ein belasteter Betriebsstandort bezeichnet. Beim Grundstück Kat.-Nr. 5458 handelt es sich um eine Tankstelle. Der Belastungsgrad wird im KbS eingestuft als „belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten“.

4.5.6 Versickerung und Retention

Der Generelle Entwässerungsplan (GEP) der Stadt Wetzikon ist für die Entwässerung massgebend. Ziel ist eine deutliche Reduktion der Abflussintensität von Meteorwasser, indem ein grösserer Anteil des Regenwassers versickert und der Abfluss von Dachwasser vermindert und verzögert wird. Die Begrünung der Dächer (Art. 11 Abs. 5), die Beschränkung der Unterbauung der Freiräume (Art. 10) und die Beschränkung der Bodenversiegelung (Art. 15 Abs. 1, Art. 16 Abs. 1 und Abs. 6) dienen diesem Ziel. Die Begrünung verbessert zudem das Kleinklima und dient dem Bodenschutz.

Abb.11: Altlasten-Karte Pestalozzistrasse:
Kataster der belasteten Standorte (KbS)



5 VERFAHREN **(WIRD SPÄTER WEITER ERGÄNZT)**

5.1 Erste Öffentliche Auflage zur Mitwirkung 2018

Eine erste öffentliche Auflage zur Mitwirkung dauerte vom 19. Januar bis 20 März 2018. Es sind verschiedene Schreiben eingegangen. Da in der Zwischenzeit weitere Planungsschritte durchgeführt wurden, findet im 1. Quartal 2023 eine weitere öffentliche Auflage statt.

Die Anregungen und Einwendungen von 2018 wurden wie folgt behandelt:

A Zu den allgemeinen Bestimmungen

Antrag A1: 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 GP keine Aufzonung und keine erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten schafft.

B Zu den Bau- und Nutzungsvorschriften

Antrag B1: 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 dem Fussweg W1 Neupflanzungen vorgeschrieben.

Antrag B2: 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 B3: 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 B4: 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 B5: Das Haus im Baufeld K (Anmerkung: heute Baufeld F5) muss möglichst nahe an die Grenze der Kantonsschule gebaut werden.

Entscheid: Der Antrag wird erfüllt.

Antrag B6: 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 B7: 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 B8: 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 B9: Die verschiedenen Höhen der Häuser G, H, J und K (Anmerkung: heute Baufeld F) sind ästhetisch zu überarbeiten und dem Ortsbild besser anzupassen.

Entscheid: Der Antrag wird erfüllt.

Antrag B10: 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 B11: 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 B12: 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 Dächflächen ist ebenfalls differenzierter geregelt (mit dem Ziel der Hitzeminderung und Energiegewinnung).

C Zur Freiraumgestaltung

Antrag C1: An der Rapperswilerstrasse sind auf der ganzen Länge Bäume zu pflanzen. Auf dem Situationsplan sind nur zwei grosse Bäume an der südöstlichen Ecke von Baufeld A eingetragen. Zur Verbesserung der Siedlungsqualität sollen die im Teilrichtplan Zentrum vorgesehenen Baumreihen gepflanzt werden. Die ausragenden Obergeschosse sollen entsprechend zurückversetzt werden.

Entscheid: Der Antrag wird erfüllt.

Antrag C2: Entlang der Pestalozzistrasse sind auf der ganzen Länge Bäume zu pflanzen. Der Verzicht auf die im Teilrichtplan vorgesehene Baumallee entlang der Pestalozzistrasse wiegt schwer. Diese Baumpflanzungen sind zwingend und nötig. Vernetzungsmassnahmen zum alten Baumbestand beim Schulhaus Bühl. Bäume sind wie vorgeschlagen bei den Besucherparkplätzen entlang der Pestalozzistrasse zu pflanzen. Die Empfehlung (Planungsbericht Art. 4.3.1) ist umzusetzen.

Entscheid: Der Antrag wird erfüllt.

Antrag C3: Auf der gemeinschaftlichen Fläche G1 sind grosse Bäume im Plan einzutragen, zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Es ist sicherzustellen, dass im Hofraum eine hohe Aufenthaltsqualität geschaffen wird. Die fehlende Unterkellerung der Fläche G1 schafft die Voraussetzungen für Baumpflanzungen. Solche sind zwingend vorzunehmen.

Entscheid: Der Antrag wird erfüllt. Art und Standort der zu pflanzenden Bäume werden im Freiraumkonzept definiert

Antrag C4: Die Wegverbindung W1 ist gemäss Teilrichtplan als öffentliche Fusswegverbindung zu erstellen.

Die Wegverbindung W1 stellt eine attraktive Langsamverkehrsachse vom Gebiet Mattacker zur Pestalozzistrasse dar. Aus den Vorschriften geht nicht eindeutig hervor, dass dieser Weg öffentlich nutzbar sein wird.

Entscheid: Der Antrag wird erfüllt (wird im QP sichergestellt)

D Zur Erschliessung

Antrag D1: Für sämtliche Grundstücke im Perimeter sollen die Bestimmungen für autofreies Wohnen gem. Art. 6.3 Parkplatzverordnung gelten.

Das Gebiet liegt in der ÖV-Gütekategorie A in unmittelbarer Nähe des Bahnhofes 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 D2: Sämtliche Fahrradabstellplätze sind witterungsgeschützt zu erstellen. Mindestens 50 % davon müssen gut zugänglich sein und nahe bei den Hauptzugängen angeordnet werden.

Fahrradabstellplätze im Freien sind unattraktiv und bei Wohnbauten unbrauchbar.

Entscheid: Der Antrag wird erfüllt, vgl. aktuell gültige PPV.

Antrag D3: Die Anzahl Fahrradabstellplätze ist in Abhängigkeit von der Anzahl Wohnungen zu berechnen (bei Gutheissung von Einwendung D1). Eventualiter ist die Anzahl um mind. 50 % gegenüber den Bestimmungen der Parkplatzverordnung zu erhöhen (bei Ablehnung von Einwendung D1).

Bei einer autofreien Siedlung genügen die Bestimmungen der Parkplatzverordnung nicht, die keine Fahrradabstellplätze vorschreiben würden. Sie genügen aber auch nicht für die verdichtete Bebauung im GP-Perimeter. Entsprechend der erwarteten Mieterschaft ist eine besonders grosszügige Zahl zu verlangen.

Entscheid: Der Antrag wird erfüllt, die Anzahl Fahrradabstellplätze werden gemäss der aktuellen PPV in Abhängigkeit von der Anzahl Wohnungen berechnet.

Antrag D4: 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 D5: Auf der Seite der Kantonsschulstrasse (Fahrverbot) dürfen keine Parkplätze gebaut werden. Der Boden darf nicht zusätzlich versiegelt werden.

Entscheid: Der Antrag wird erfüllt.

Antrag D6: 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.

Antrag D7: Der Weg W1 muss durchgehend gebaut werden.

Entscheid: Der Antrag wird erfüllt.

E Zur Umwelt

Antrag E1: 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.

Antrag E2: Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen sind nur in den Baufeldern A, B und C zu verbieten.

Art. 4.5.3 des Planungsberichts schliesst diese Nutzung generell aus. Das ist nicht sinnvoll. Einerseits liegt es im Interesse des Quartiers, Einrichtungen z.B. für betreutes Wohnen oder Kinder zu erstellen; andererseits befinden sich in unmittelbarer Nähe das Schulhaus Bühl und die Kantonsschule mit zahlreichen Arbeitsplätzen. Der Betrieb einer Kita o.Ä. ist aus Sicht der Stadt erwünscht.

Entscheid: Der Antrag wird erfüllt.

5.2 Kantonale Vorprüfung

5.2.1 Erste Kantonale Vorprüfung 2016

Der Öffentliche Gestaltungsplan (GP) Pestalozzistrasse wurde durch das Amt für Raumordnung (ARE) des Kantons Zürich mit Bericht vom 8. Juli 2016 vorgeprüft. Die Vorprüfungshinweise aller beteiligten kantonalen Ämter sind in die Überarbeitung eingeflossen. Gestaltungsplan und Quartierplan wurden aufeinander abgestimmt.

5.2.2 Zweite Kantonale Vorprüfung 2018

Der Öffentliche Gestaltungsplan Pestalozzistrasse wurde im Frühling 2018 zum zweiten Mal durch das ARE vorgeprüft. Die Rückmeldungen des ARE liegen mit Bericht vom 17. April 2018 vor. Parallel dazu wurde ebenfalls der Quartierplan Pestalozzistrasse (QP) ein erstes Mal vorgeprüft. Die Vorprüfungshinweise aller beteiligten Ämter sind wiederum in die Überarbeitungen eingeflossen.

5.2.3 Dritte Kantonale Vorprüfung 2020

Nach einer Bereinigung und Präzisierung des Gestaltungsplans und der engen Abstimmung mit den Quartierplan, wurde der Öffentliche Gestaltungsplan Pestalozzistrasse im Sommer 2020 gemeinsam mit dem Quartierplan in eine dritte (GP) bzw. zweite (QP) kantonale Vorprüfung geschickt.

Die koordinierte Rückmeldung erfolgte mit Bericht vom 10. September 2020, für den GP wurde eine Genehmigung in Aussicht gestellt. Der GP wurde aufgrund der Vorprüfungshinweise nochmals in wenigen Punkten bereinigt.

Aufgrund der ersten Quartierplanversammlung kam es zu einer Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts. 2021 wurde der Quartierplan (ohne den Gestaltungsplan) zu einer 3. Vorprüfung eingereicht. Aufgrund der 2. Quartierplanversammlung wurden weitere städtebauliche Varianten geprüft. Im Herbst 2022 wurde von der Planungskommission der Stadt Wetzikon das aktuelle Freiraumplanerische-städtebauliche Richtkonzept beschlossen und der Gestaltungsplan entsprechend geringfügig angepasst.

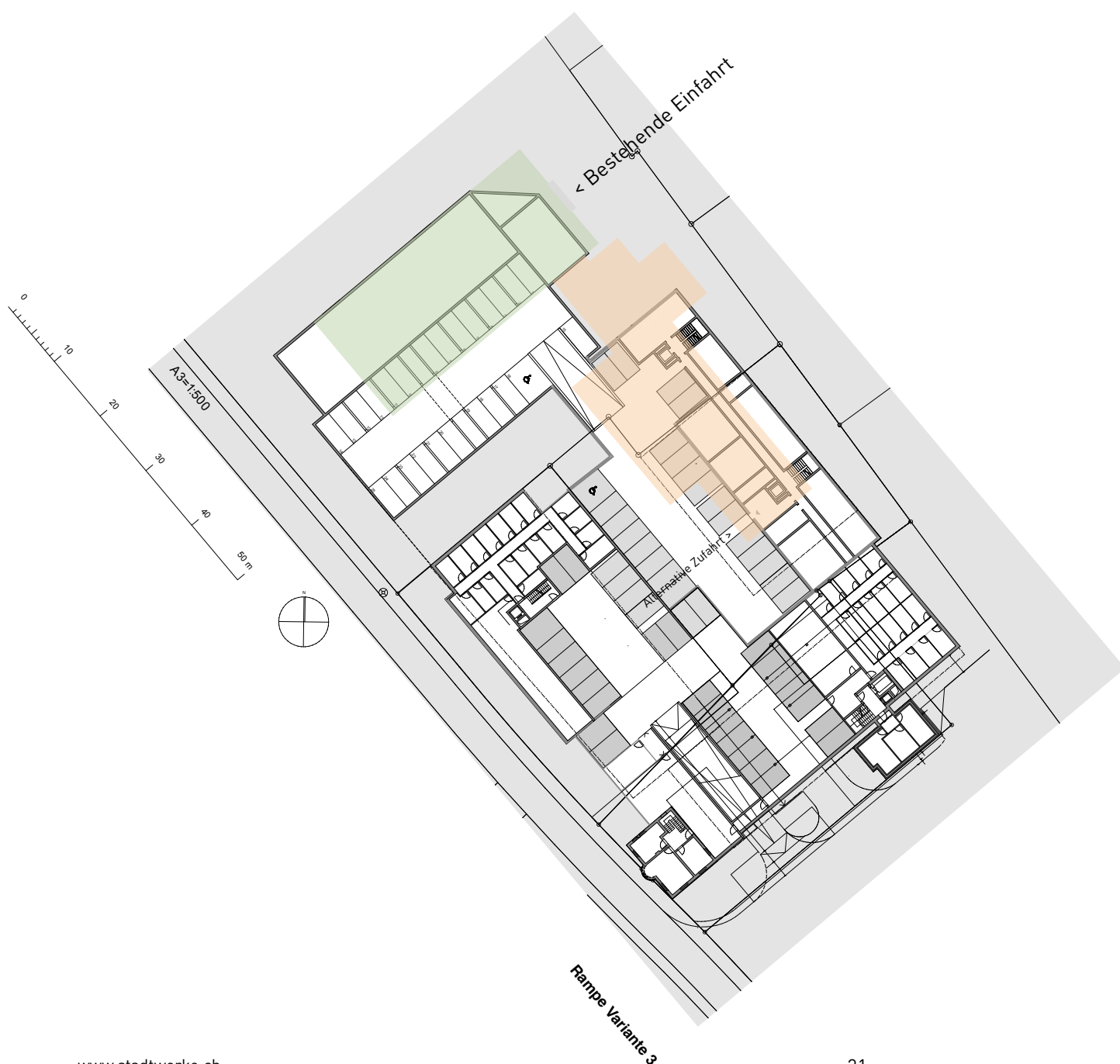
Schematische Darstellung der Tiefgaragen mit angenommenen Nutzungsmix gem. gültiger Parkplatzverordnung (PPV) Wetzikon

Endzustand des Tiefgaragenkonzepts. Die Zufahrt von der Pestalozzistrasse kann durch das Baufeld A hindurch in das Baufeld II des GP Mattacker verlängert werden. Sobald im GP Mattacker eine Zufahrt zu dieser Tiefgarage geschaffen wird, muss die Möglichkeit von Schleichwegfahrten zwischen Rapperswiler- und Pestalozzistrasse mit geeigneten Mitteln verhindert werden.



Mögliche Alternative: Die Tiefgarage in den Baubereichen A werden möglicherweise umgekehrt statt von der Pestalozzistrasse durch den Baubereich II des benachbarten GP Mattacker und also von der Rapperswilerstrasse her erschlossen. Auch in diesem Fall darf keine Durchfahrt zwischen Rapperswiler- und Pestalozzistrasse entstehen.

Die Zeichnung zeigt zugleich einen möglichen Zwischenzustand: Der Bestandsbau in den Baubereichen A1 bis A4 bleibt mitsamt seiner Tiefgarage zunächst bestehen (grün markiert), während in den Baubereichen A5 und Mattacker II ein Neubau und also eine neue Tiefgarage (gelb markiert) entstehen. Diese darf durch die bestehende Tiefgarage in den Baubereichen A1 bis A4 und auch durch deren Zufahrt erschlossen werden. Eine Durchfahrt zwischen Rapperswiler- und Pestalozzistrasse ist auch hier zu unterbinden.



Öffentlicher Gestaltungsplan Pestalozzistrasse Wetzikon

Lärmgutachten
19. Januar 2023



Projektteam

Susanne Schüpbach
Judith Hauenstein

EBP Schweiz AG
Mühlebachstrasse 11
8032 Zürich
Schweiz
Telefon +41 44 395 16 16
info@ebp.ch
www.ebp.ch

18. Januar 2023
Lärmgutachten_Pestalozzistrasse_Wetzikon_230119.docx

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
2.	Grundlagen	4
3.	Lärberechnungen	8
4.	Lärmschutzmassnahmen	10
5.	Beurteilung	13
6.	Nachfolgende Verfahren	14

1. Einleitung

Das Gestaltungsplanareal Pestalozzistrasse liegt vis-à-vis des Bahnhofs Wetzikon direkt an der Rapperswilerstrasse. Da die Rapperswilerstrasse stark befahren ist und dementsprechend hohe Lärmemissionen generiert, verfügte die Fachstelle Lärmschutz des Kantons Zürich (FALS) im Jahr 2016, dass die Lärmsituation im Rahmen eines Gutachtens bereits auf Stufe Gestaltungsplan genauer abzuklären und die Machbarkeit einer Wohnüberbauung gemäss den Anforderungen der Lärmschutzverordnung (LSV) nachzuweisen sei. Das Projekt wurde seither mehrfach überarbeitet, eine Hotelnutzung im Gebiet wurde verworfen und es ergaben sich Anpassungen aufgrund verschiedener Eigentümerwechsel im Gestaltungsplangebiet.

2. Grundlagen

2.1 Projekt

Das Gestaltungsplanareal Pestalozzistrasse liegt südöstlich der Pestalozzistrasse in Wetzikon, direkt an der Rapperswilerstrasse (siehe Abbildung 1). Im Nordosten wird das Areal durch die Kantonsschulstrasse begrenzt. Das Gebiet weist eine Fläche von knapp 10'000 m² auf und ist in sechs Baufelder (A bis F) aufgeteilt. Südöstlich grenzt das Mattacker-Areal an. Für dieses Areal wurde ebenfalls ein Gestaltungsplan ausgearbeitet, welcher durch den Stadtrat von Wetzikon am 1. Juni 2022 genehmigt wurde. Für das vorliegende Lärmgutachten wurde deshalb das Richtprojekt des Mattacker-Areals berücksichtigt.

Entlang der Rapperswilerstrasse liegen die Baufelder A, B und C, welche gemäss der FALS hinsichtlich der Machbarkeit bezüglich Lärm abzuklären sind. Im Sinne einer Gesamtbetrachtung und im Hinblick auf eine mögliche Etappierung der Bebauung werden auch die übrigen Baufelder D bis F beurteilt.

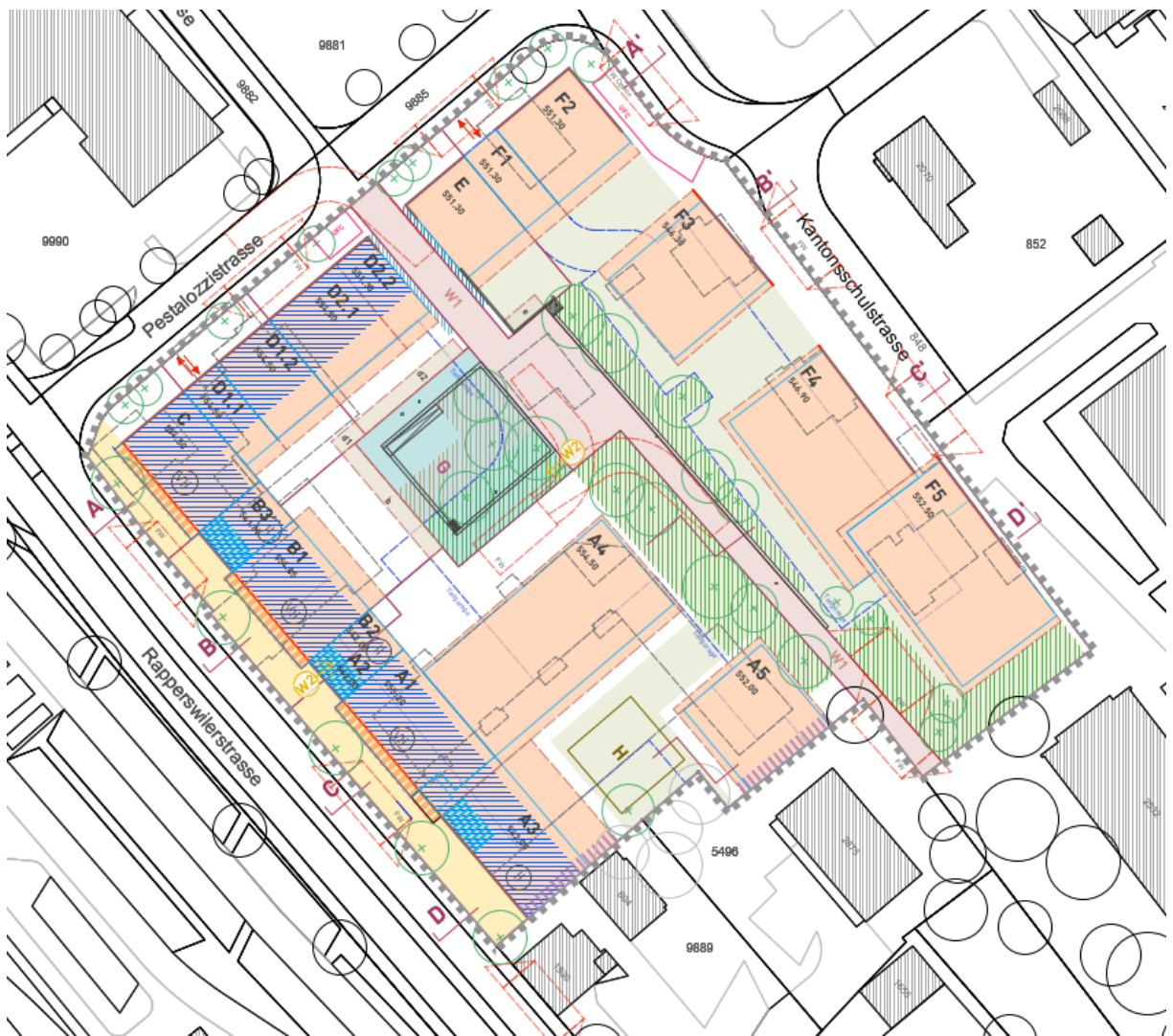


Abbildung 1: Situationsplan Gestaltungsplangebiet Pestalozzistrasse Wetzikon

Ziel des Gestaltungsplans ist eine Verdichtung der Bebauung im Perimeter, der verkehrsgünstig an einer Hauptverkehrsachse und direkt beim Bahnhof Wetzikon liegt. Der Gestaltungsplan sieht in den Baufeldern A, B und C entlang der Rapperswilerstrasse 7-geschossige Gebäude mit einem eingezogenen Erdgeschoss vor. Zwischen den 7-geschossigen Hauptgebäuden sind 2-geschossige Zwischenbauten geplant (siehe Abbildung 2). Auf den Zwischenbauten sind Glasaufsätze vorgesehen, welche einerseits dem Lärmschutz dienen, andererseits einen zusätzlichen begehbaren Aussenraum (Balkon) für die Bewohnenden bieten. Die Aufsätze werden durchgängig ausgeführt und enden auf der Höhe der Brüstung des Balkons des sechsten Obergeschosses (Art. 6, Vorschriften). Die Glasaufsätze sind damit rund 11 m hoch und bei den Zwischenbauten in den Baubereichen B3 und B2/A2 rund 7.5 m breit. Der Glasaufsatz auf dem Baubereich A3 ist 5 m breit.

Die einzelnen Baufelder sind teilweise in verschiedene Baubereiche aufgeteilt. Das Baufeld A besteht beispielsweise aus fünf Baubereichen A1 bis A5 (siehe Abbildung 2).



Abbildung 2: Richtprojekt Gestaltungsplangebiet Pestalozzistrasse Wetzikon

Das gesamte Gestaltungsplanareal gehört verschiedenen Grundeigentümern, weshalb eine etappierte Überbauung des Gebietes möglich ist. Ein möglicher Etappierungsschritt ist in Abbildung 3 dargestellt. Die Gestaltungsplanvorschriften machen keine Vorgaben zu Etappierungsschritten, weshalb mögliche Etappierungsschritte hinsichtlich Lärm ebenfalls beurteilt werden.



Abbildung 3: mögliche Etappierung der Bebauung, Baubereiche A1 bis A4 noch nicht überbaut

In den Baufeldern A bis D wird ein Gewerbeanteil von 20% festgesetzt. In den Erdgeschossen dieser Baufelder wird eine gewerbliche Nutzung vorgeschrieben. Die weiteren gewerblichen Nutzungen sind vorzugsweise in den ersten Obergeschossen derselben Baufelder anzuordnen (Art. 4, Absatz 2). Gemäss Art. 5, Abs. 4 ist der Transfer von Gewerbeanteilen aus einem Baubereich in einen anderen erlaubt, jeweils innerhalb der Baubereiche A1-A4 sowie B, C und D1.

In den Baufeldern E und F ist reine Wohnnutzung vorgesehen.

2.2 Gesetzliche Grundlagen

Massgebend für die Beurteilung ist die Lärmschutzverordnung (LSV). Der gesamte Gestaltungsplanperimeter liegt gemäss Zonenplan der Stadt Wetzikon in der Zentrumszone ZA, welcher die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III zugeordnet ist. Im Rahmen des Gestaltungsplans werden die Baufelder E und F neu der ES II zugeordnet. Das Areal ist bereits überbaut und gilt als erschlossen, womit folgende Immissionsgrenzwerte (IGW) gemäss Anhang 3 LSV massgebend sind:

	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]
	Wohnen/Betrieb	Wohnen/Betrieb
ES III	65 / 70	55 / -
ES II	60 / 65	50 / -

Tabelle 1: Massgebende Immissionsgrenzwerte für die ES II und ES III gemäss LSV Anhang 3 und 4

Gemäss Art. 31 LSV müssen die IGW an allen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden. Können die IGW nach einer Lärmoptimierung des Projekts nicht an allen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden, sind Ausnahmegewilligungen des Kantons im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erforderlich. Die Erteilung einer Ausnahmegewilligung setzt eine auf den Einzelfall abgestimmte umfassende Interessenabwägung der Gemeinde voraus und kommt nur als letzte Massnahme in Frage, wenn alle verhältnismässigen Massnahmen ausgeschöpft wurden. Die Interessenabwägung muss nachvollziehbar begründet und die Überlegungen dokumentiert werden. Eine Ausnahmegewilligung kann nur erteilt werden, wenn öffentliche Interessen am Projekt das Interesse am Lärmschutz überwiegen.

Gemäss Art. 39 LSV werden die Lärmimmissionen in der Mitte der offenen Fenster lärmempfindlicher Räume ermittelt.

2.3 Emissionen Strassenlärm

Die für die Emissionsberechnungen relevanten Angaben wurden dem GIS-Browser des Kantons Zürich entnommen (siehe Tabelle 2).

Strasse	Abschnitt	Typ	Nt / Nn [Fz/h]	Nt2 / Nn2 [%]	Steigung [%]	v _{Tag} / v _{Nacht} [km/h]	Fahrbahn
Rapperswilerstrasse Bahnhofstrasse	41088	HVS50_60	2061 / 509	6.5 / 4.0	1.4	50 / 50	Kb = 0
Bahnhofstrasse	41103	HVS50_60	739 / 138	5.3 / 5.5	0.9	50 / 50	Kb = 0
Rapperswilerstrasse	41089	HVS50_60	1482 / 366	8.8 / 5.0	0.2	50 / 50	Kb = 0
Grüningerstrasse	41118	HVS50_60	1101 / 156	4.9 / 6.0	2.6	50 / 50	Kb = 0

Tabelle 2: Eingabedaten für die Ermittlung der Emissionspegel der relevanten Strassenabschnitte

3. Lärmberechnungen

3.1 Methodik

Die Berechnungen wurden mit dem Computerprogramm CadnaA Version 2022 MR1 durchgeführt. Die Berechnung der Emissionen und Immissionen wurde gemäss der Anwendungsrichtlinie sonROAD18 des Kantons Zürich durchgeführt.

Die Berechnungen wurden mit den möglichen Gebäudegrundrissen gemäss Richtprojekt durchgeführt. Die eingezogenen Erdgeschosse wurden nicht modelliert und die Fassaden direkt auf die Mantellinie gesetzt, um die Immissionen ab dem 1. Obergeschoss korrekt berechnen zu können.

3.2 Resultate

Die Resultate der Berechnungen sind in den Abbildungen im Anhang dargestellt. Nachfolgend sind die Resultate für die einzelnen Baufelder bei einer gleichzeitigen, resp. kompletten Überbauung gemäss Gestaltungsplan dargestellt. Es wird dabei nur auf die zur Wohnnutzung möglichen Stockwerke eingegangen.

Aufgrund der unterschiedlichen Eigentümer besteht die Möglichkeit, dass einzelne Baufelder in verschiedenen Etappen überbaut werden. Der Lärmschutz für die einzelnen Baufelder ist auch bei einer Etappierung zu gewährleisten. Angaben zu den Auswirkungen von möglichen Etappierungen sind im Kapitel 3.2.7 dargestellt.

3.2.1 Baufeld A

Im Baubereich A1 werden die IGW entlang der Rapperswilerstrasse in den zur Wohnnutzung möglichen Geschossen im ersten bis sechsten OG tags um maximal 6 dB(A) und nachts um maximal 10 dB(A) überschritten. Seitlich zur Rapperswilerstrasse werden die IGW aufgrund der Glasaufsätze auf den Zwischenbauten sowohl tags wie nachts eingehalten.

In den Baubereichen A2 und A3 werden die IGW entlang der Rapperswilerstrasse im 1. Obergeschoss tags um maximal 6 dB(A) und nachts um maximal 9 dB(A) überschritten. An den Fassaden gegen den Innenhof werden die IGW eingehalten.

Beim Baubereich A4 können die IGW tags wie nachts überall eingehalten werden, wenn der Glasaufsatz auf dem Baubereich A3 mindestens 5 m lang ist und auf Brüstungshöhe des obersten Geschosses endet.

Im Baubereich A5 werden die IGW sowohl tags wie nachts an allen Fassaden eingehalten.

3.2.2 Baufeld B

Im Baubereich B1 werden die IGW entlang der Rapperswilerstrasse im ersten bis sechsten Obergeschoss tags um maximal 6 dB(A) und nachts um maximal 10 dB(A) überschritten. An den beiden Seitenfassaden können die IGW dank der Glasaufsätze eingehalten werden. An der Fassade gegen den Innenhof werden die IGW eingehalten.

3.2.3 Baufeld C

Die IGW werden entlang der Rapperswilerstrasse in den zur Wohnnutzung vorgesehenen Geschossen im ersten bis sechsten OG tags um maximal 7 dB(A) und nachts um maximal 10 dB(A) überschritten. An der südöstlichen Seitenfassade können dank des Glasaufsatzes die IGW tags und nachts eingehalten werden. Die Northwestfassade gegen die Pestalozzistrasse hin weist ab dem 1. Obergeschoss Überschreitungen von tags bis zu 3 dB(A) und nachts bis zu 7 dB(A) auf.

3.2.4 Baufeld D

Im Baubereich D1.1 wird der IGW im ersten bis sechsten Obergeschoss an der Fassade entlang der Pestalozzistrasse tags eingehalten und nachts um maximal 4 dB(A) überschritten. Im Innenhof werden die IGW eingehalten. Im Baubereich D1.2 wird der IGW tags ebenfalls an beiden Fassaden eingehalten, nachts liegt die Überschreitung bei maximal 3dB(A).

Im Baubereich D2.1 wird der IGW an der Fassade entlang der Pestalozzistrasse tags eingehalten und nachts lediglich im 1. und 2. Obergeschoss um maximal 1 dB(A) überschritten. An

der Fassade gegen den Innenhof werden die IGW eingehalten. Ebenso an allen Fassaden des Baubereichs D2.2.

3.2.5 Baufeld E

Die massgebenden IGW der ES II werden an der Fassade zur Pestalozzistrasse tags in allen Geschossen eingehalten, nachts jedoch in allen Geschossen um 1-2 dB(A) überschritten. An allen anderen Fassaden werden die IGW tags und nachts eingehalten.

3.2.6 Baufeld F

Die massgebenden IGW der ES II können an allen Fassaden aller Gebäude tags und nachts eingehalten werden.

3.2.7 Etappierung

Es wurden zwei mögliche Etappierungsschritte untersucht.

- **Bebauung der Baufelder, resp. Baubereiche A5, B1, B2, B3, C, D1.1, D1.2 und E** (siehe Etappierung Phase 0 im Anhang A1): Unter der Annahme, dass mit dem Bau des Baubereichs B1 auch der Glasaufsatz auf dem Baubereich B2 realisiert wird (Länge 3.45 m), werden die IGW an der südöstlichen Seitenfassade des Baubereichs B1 tags eingehalten und nachts um maximal 1dB(A) überschritten. Weiter wird beim Baufeld E der IGW der ES II in der Nacht auch an der gesamten Südwest-Fassade um maximal 3 dB(A) überschritten. Tags ist er im Baufeld E an allen Fassaden eingehalten. Im Baufeld A5 werden die IGW sowohl tags wie nachts in allen Geschossen und an allen Fassaden eingehalten.
- **Zusätzliche Bebauung der Baufelder, resp. Baubereiche D2.1, D2.2 und F** (siehe Etappierung Phase 1 im Anhang A1): Die Überschreitungen im Baubereich B1 entsprechen dem vorangehenden Etappierungsschritt. Beim Baufeld E weist die südwestliche Fassade neu keine Überschreitungen mehr auf. Beim Baubereich F4 ergibt sich in diesem Etappierungsschritt eine Überschreitung des IGW der ES II von maximal 1 dB(A) in der Nacht an einer Stelle der obersten beiden Geschosse der gegen die Rapperswilerstrasse gerichteten Fassade.

Nicht untersucht wurde eine Baulücke im Bereich von A1-A4. Die heute bestehenden Gebäude in diesem Bereich dürfen also erst rückgebaut werden, wenn anschliessend direkt der Neubau erstellt wird.

4. Lärmschutzmassnahmen

Die nachfolgend werden die Massnahmen für Wohnnutzung dargestellt. Für gewerbliche Nutzungen besteht die Möglichkeit von kontrollierter Belüftung bei Überschreitung der IGW für Betriebsräume.

4.1 Gebäudeform und Nutzungen

Aufgrund der Grundeigentumsverhältnisse mit teilweise kleinräumigen Parzellen sind geschlossene oder halb geschlossene Gebäudeformen nicht möglich. Die vorgesehene geschlossene Bauweise entlang der Rapperswilerstrasse führt jedoch zu einem ruhigen Innenhof und zu ruhigen Wohnräumen in den Baufeldern E und F.

4.2 Grundriss und Ausrichtung

- **Lärmoptimierte Anordnung der Nutzungen:** Die Grundrisse der Gebäude werden so ausgerichtet, dass lärmunempfindliche Nutzungen (Erschliessung, Bad/WC, geschlossene Arbeitsküchen <10m², Abstellräume) an der lärmexponierten Fassade resp. lärmempfindliche Räume (Wohn- und Schlafräume) an den lärmabgewandten Fassaden angeordnet werden (siehe mögliche Wohnungsgrundrisse Anhang A2).
- **Essküchen:** Geschlossene, baulich separierte Küchen (Türe), die Platz bieten für einen Esstisch, gelten als lärmempfindliche Wohnräume. Wenn eine Nutzung zu Schlafzwecken ausgeschlossen werden kann, sind nur die Grenzwerte der Tagperiode massgeblich. Diese Massnahme ist beispielsweise in den Baubereichen D1.1, D1.2 und Baufeld E entlang der Pestalozzistrasse möglich, da in diesen Bereichen der IGW nur nachts überschritten ist.
- **Durchgesteckte Wohnbereiche:** Durchgehende Räume sind eine Möglichkeit, lärmempfindliche Räume an der lärmexponierten Fassade anzuordnen und gleichzeitig den Lärmschutz zu gewährleisten. Dazu müssen alle lärmempfindlichen Räume zusätzlich zum Fenster an der lärmbelasteten Fassade auch über ein Zweitfenster (Lüftungsfenster) an der lärmabgewandten Fassade verfügen. Weiter müssen folgende Bedingungen erfüllt sein: Die Distanz zwischen dem Raum-Mittelpunkt und dem Lüftungsfenster darf nicht mehr als 12m betragen, Die Distanzlinie muss vollständig im Raum verlaufen und der Raum-Mittelpunkt darf sich höchstens 2m von der stark belasteten Aussenfassade entfernt befinden. Damit ergibt sich eine maximale Gebäudetiefe von 14m. Weiter muss die Breite an der schmalsten Raumstelle mindestens 1.5m und 1/5 der Distanz zwischen Raum-Mittelpunkt und Lüftungsfenster betragen. Diese Massnahme ist für die Baubereiche B1, D1.1 bis D2.2, sowie E möglich. Für die Fenster an der lärmexponierten Fassade sind Ausnahmegewilligungen der FALS notwendig (siehe auch Kapitel 2.2).

4.3 Bauliche und gestalterische Massnahmen

- **Glasaufsätze:** Zwischen den Baubereichen C und B1, zwischen den Baubereichen B1 und A1 sowie südöstlich des Baubereichs A1 sind auf den zweigeschossigen Zwischenbauten Glasaufsätze geplant, welche bis zur Brüstungshöhe des sechsten (obersten) Obergeschosses reichen. Aufgrund der heutigen Lärmsituation an der Rapperswilerstrasse und der aktuellen Rechtsprechung sind die Glasaufsätze zwingend nötig. Die Aufsätze werden jedoch nicht vorgeschrieben, da der Gestaltungsplan eine gewisse Flexibilität für zukünftige Entwicklungen bieten soll.
- **Erker und Gebäudevorsprünge an den Seitenfassaden:** Erker oder Gebäudevorsprünge an den Seitenfassaden können zu einer Pegelreduktion führen, wenn damit das Lüftungsfenster teilweise lärmabgewandt angeordnet werden kann. Eine Pegelminderung wird nur erreicht, wenn das gesamte Fenster mindestens 0.5 m von der äusseren Erkerkante entfernt ist. Diese Massnahme ist für das Baufeld C und den Baubereich D entlang der Pestalozzistrasse möglich. Für die verschiedenen Erker-Varianten ist von folgenden Pegelreduktionen auszugehen (siehe Abbildung 4). Bei maximalen IGW-Überschreitungen an der Pestalozzistrasse von 6 dB(A) kann mit einem vollständig abgewandten Erker der IGW eingehalten werden.

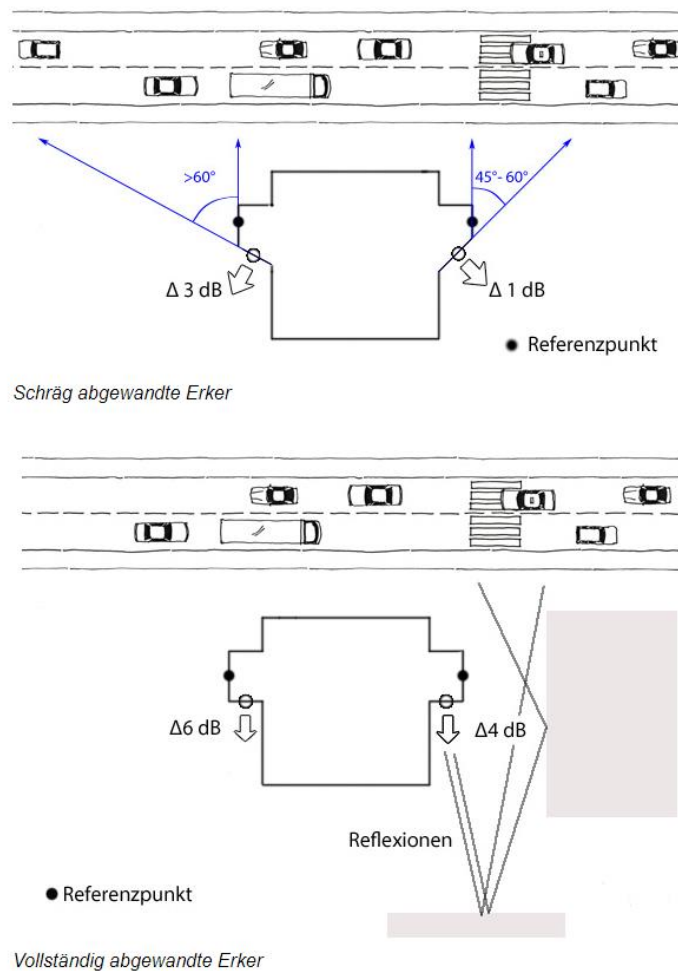


Abbildung 4: Reduktionswirkung verschiedener Erker (Quelle: bauen-im-laerm.ch)

- **Loggien und Balkone:** Mit schalltechnisch optimierten Balkonen und Loggien können Reduktionen von 2 bis 6 dB gegenüber einem Fenster direkt an der Fassade erreicht werden. Die Wirkung eines Balkons oder einer Loggia muss einzelfallweise in Abhängigkeit der entscheidenden Parameter berechnet werden. Allerdings gilt es zu beachten, dass Wohnungsgrundrisse in der ES III mit Lüftungsfenstern ausschliesslich in Loggien oder Balkonen mit Fassadenbelastungen über dem IGW nicht als lärmoptimiert gelten. Der Qualität des Aussenraums ist genügend Beachtung zu schenken. Es wird davon ausgegangen, dass bei Fassadenbelastungen von über 65 dB(A) am Tag oder 55 dB(A) in der Nacht diese Qualität nicht vorhanden ist und somit vorrangig alle anderen zumutbaren Lärmschutzmassnahmen wie die lärmoptimierte Stellung der Gebäude und lärmgünstige Anordnung der Grundrisse auszuschöpfen sind. Diese Massnahme wäre für die Fassaden entlang der Pestalozzistrasse denkbar, wenn zusätzlich die Qualität des geschaffenen Aussenraums aufgezeigt werden kann. Keine Wirkung hat diese Massnahme für die Baufelder F4 und F5, da diese im Verhältnis zu ihrer Höhe über Grund zu weit von der Strasse entfernt liegen und somit keine Abschirmwirkung mehr geltend gemacht werden kann.

4.4 Massnahmen quellenseitig

Die Anfrage beim Tiefbauamt hat ergeben, dass an der Rapperswilerstrasse in Wetzikon aktuell keine Massnahmen zum Lärmschutz an der Quelle vorgesehen sind (siehe Anhang A3). 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.

5. Beurteilung

5.1 Vollausbau

Die Untersuchungen haben gezeigt, dass der massgebende IGW sowohl tags wie nachts für Wohnnutzungen ohne weitere Massnahmen nicht überall eingehalten werden kann.

Infolge der hohen Strassenlärmbelastung können lärmempfindliche Wohnräume entlang der Rapperswilerstrasse in den Baufeldern A bis C nicht über die Rapperswilerstrasse belüftet werden. Mögliche Massnahmen sind die Anordnung von lärmunempfindlichen Räumen (Arbeitsküchen, Bad/WC, Erschliessung) an der lärmexponierten Fassade. Weiter sind durchgehende Wohn-/Esszimmer mit lärmabgewandter Lüftung möglich, welche jedoch eine Ausnahmegewilligung erfordern.

An den Seitenfassaden der Gebäude der Baufelder A, B und C kann der IGW eingehalten werden, wenn die zweigeschossigen Zwischenbauten mit einem Glasaufsatz versehen werden, welcher auf der Höhe der Balkonbrüstung der obersten Etage endet.

Den Überschreitungen an den Fassaden entlang der Pestalozzistrasse ist in erster Linie mit einer lärmoptimierten Anordnung der Wohnungsgrundrisse zu begegnen. Möglich ist zudem der Einsatz von Erkern oder Gebäudevorsprüngen und unter gewissen Voraussetzungen der Einsatz von Loggien oder Balkonen. Allerdings müsste deren Nutzen fallweise geprüft werden und die Massnahme dürfte nicht nur auf der Basis des Lärmschutzes begründet werden.

An allen rückseitigen Fassaden aller Baufelder kann der massgebende IGW eingehalten werden.

Mögliche lärmoptimierte Grundrisse für den kritischen Eckbereich Rapperswilerstrasse/Pestalozzistrasse sind im Anhang A2 dargestellt.

5.2 Etappierungen

Werden die Baufelder nicht gleichzeitig überbaut, ist darauf zu achten, dass der Lärmschutz für die neuen Bauten stets gewährleistet ist. Daraus ergeben sich die folgenden Bedingungen:

- Wird der Baubereich B1 vor den Baubereichen A1 bis A4 erstellt, sind für die südöstliche Fassade des Baubereichs B1 Lärmschutzmassnahmen vorzusehen. Im Vordergrund steht eine entsprechende Anordnung der lärmempfindlichen Wohnräume. An der Seitenfassade wäre beispielsweise die Anordnung einer Essküche möglich da der IGW nur nachts überschritten wird.
- Wird das Baufeld E vor den Baubereichen D2.1 und D2.2 erstellt, sind Lärmschutzmassnahmen für die südwestliche Fassade zu treffen. Entweder im Rahmen von temporären Lärmschutzmassnahmen oder mit einer entsprechenden Anordnung der lärmempfindlichen Wohnräume. Die Anordnung von Essküchen an dieser Fassade wäre möglich, da der IGW nur nachts überschritten wird.

- Wird der Baubereich F4 vor den Baubereichen A1-A4 erstellt, ist in den obersten beiden Etagen punktuell eine Lärmschutzmassnahme für einen Raum gegen die Rapperswilerstrasse hin vorzusehen. Hier wäre die entsprechende Anordnung der lärmempfindlichen Räume angezeigt. Da der IGW nur nachts überschritten ist, könnte an dieser Stelle eine Essküche angeordnet werden. Balkone oder Loggien können an dieser Stelle nicht als Lärmschutzmassnahme geltend gemacht werden, da diese im Verhältnis zu ihrer Höhe über Grund zu weit von der Strasse entfernt liegen und somit keine Abschirmwirkung mehr geltend gemacht werden kann.

6. Nachfolgende Verfahren

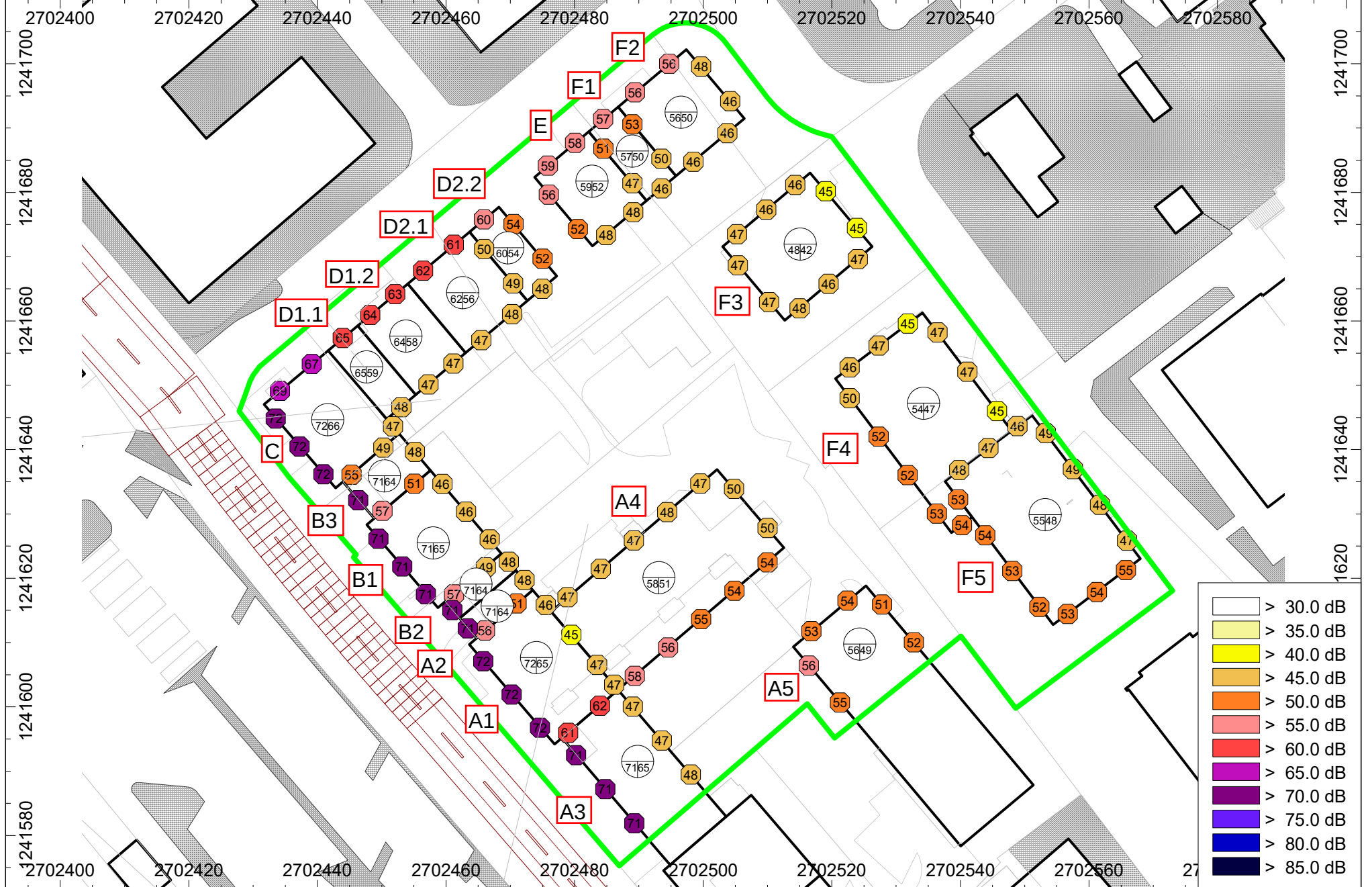
Sind Ausnahmegewilligungen erforderlich, sind diese im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu beantragen (siehe Kapitel 2.2). Die Erteilung einer Ausnahmegewilligung setzt eine auf den Einzelfall abgestimmte umfassende Interessenabwägung der Gemeinde voraus. Neben raumplanerischen Argumenten sind beim vorliegenden Areal folgende Punkte in der Planung zu berücksichtigen, welche über die oben erwähnten Massnahmen hinausgehen:

- Lüftungsfenster als Massnahme: Die überwiegende Mehrheit der lärmempfindlichen Räume lässt sich über ein Lüftungsfenster unter dem IGW belüften (gelber Raum).
- Wohnqualität innen: Viele Räume können unter dem IGW der ES II belüftet werden. Jede Wohneinheit verfügt über ruhige Räume.
- Wohnqualität aussen: Jede Wohneinheit verfügt über ruhige Aussenräume (Belastung unter IGW ES II am Tag).

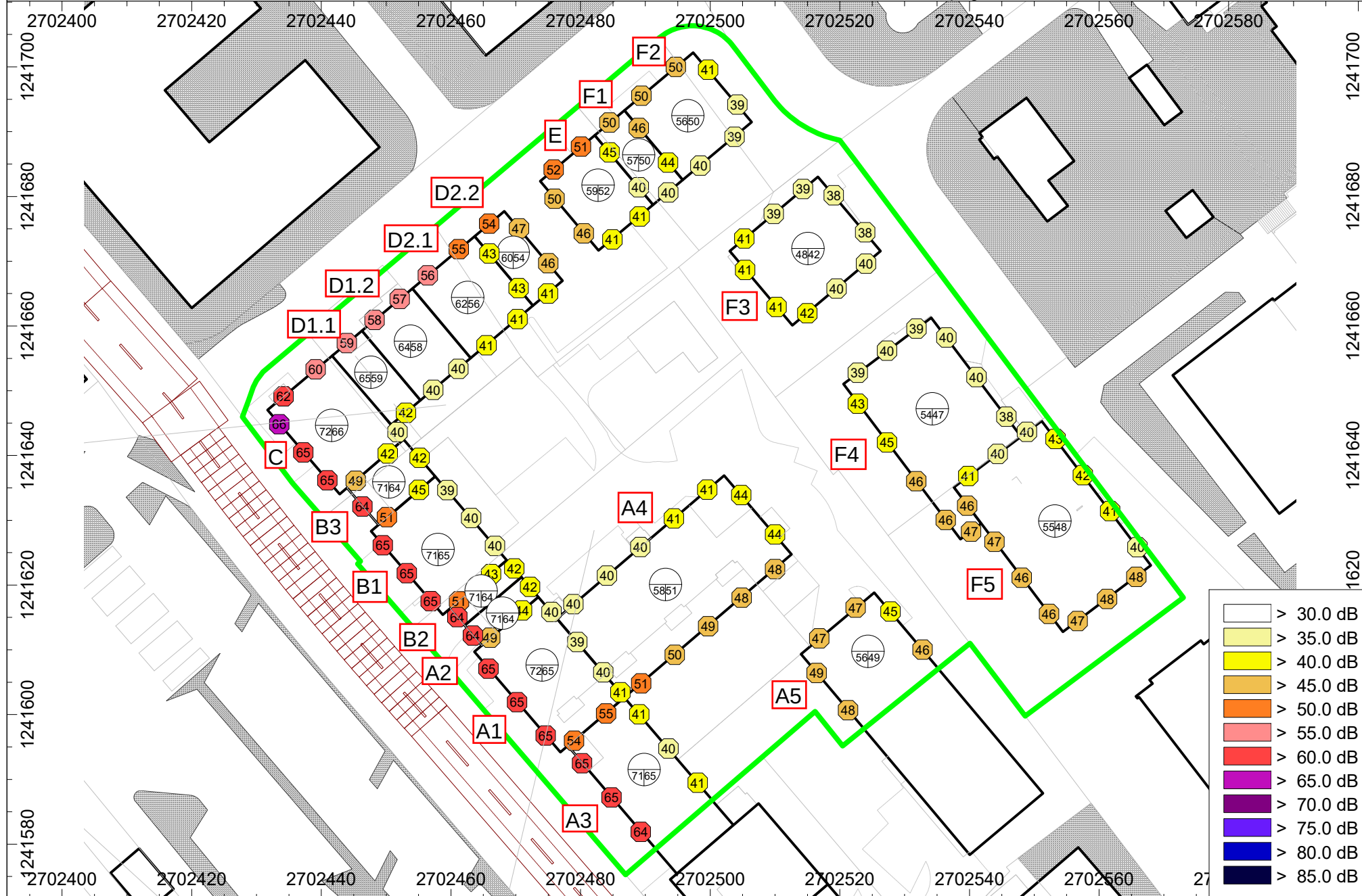
A1 Resultate

A1.1 Vollausbau

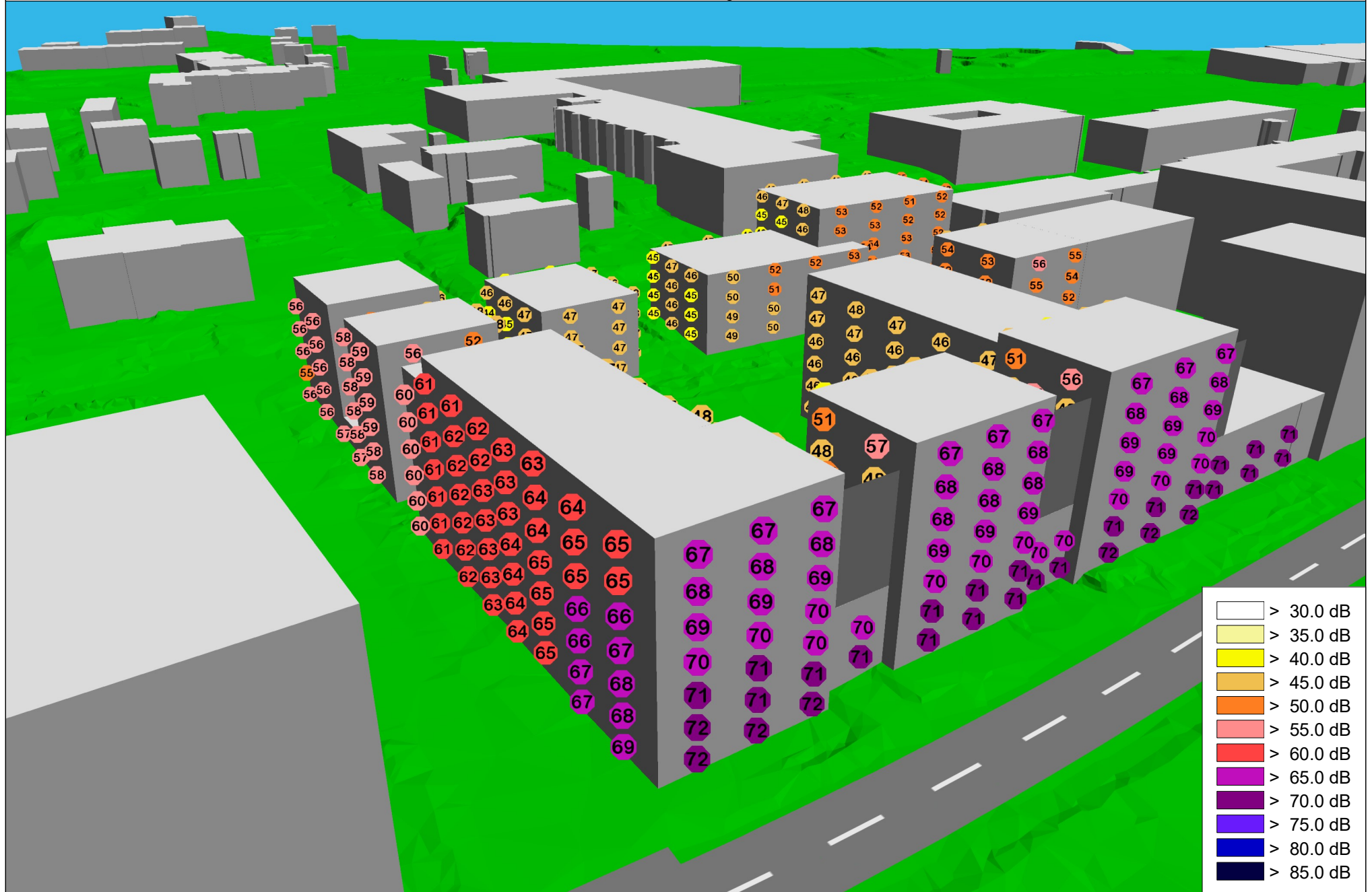
GP Pestalozzistrasse Wetzikon; Vollausbau, Situation tags, Maximalpegel



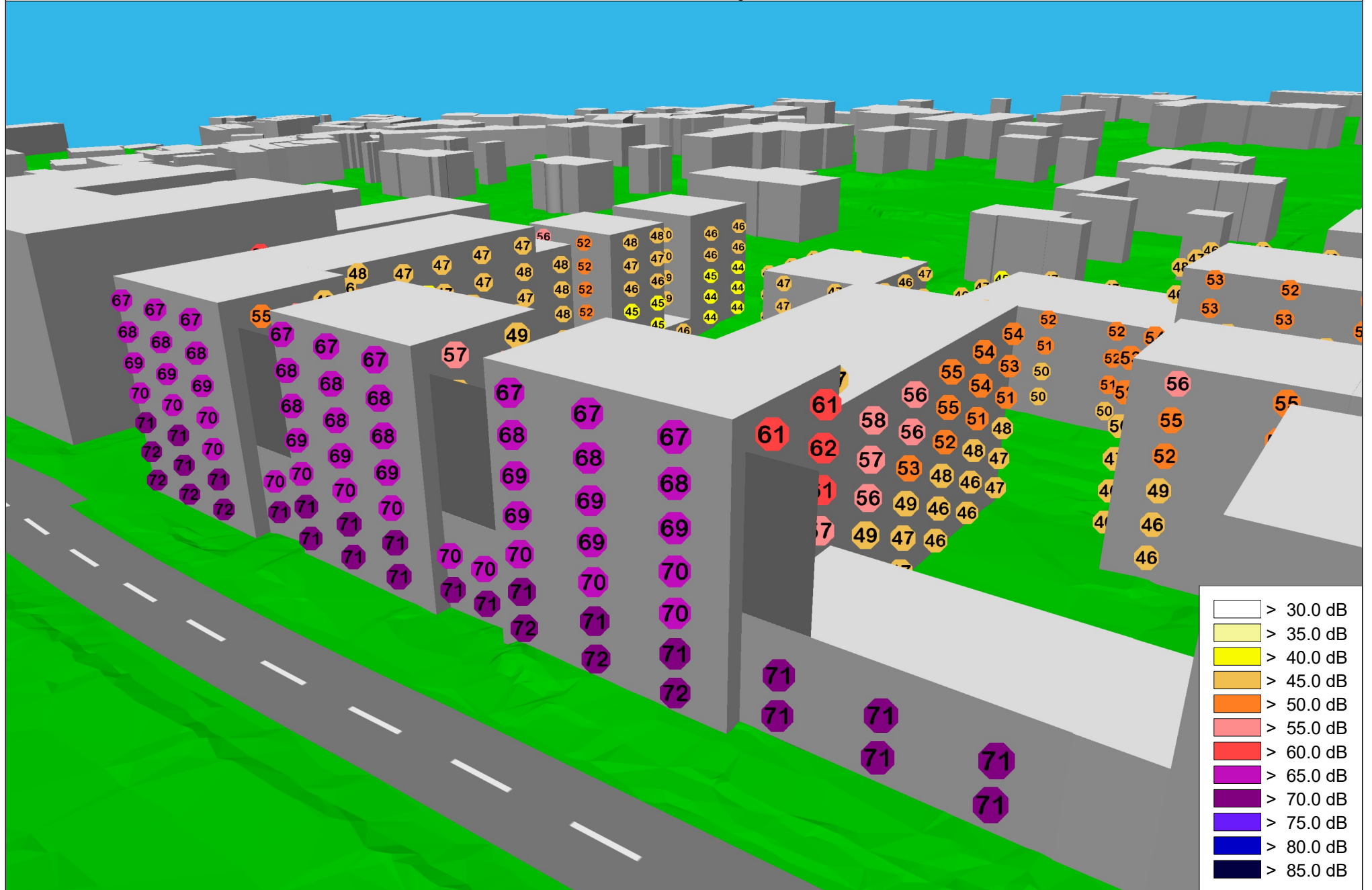
GP Pestalozzistrasse Wetzikon; Vollausbau, Situation nachts, Maximalpegel



GP Pestalozzistrasse Wetzikon; Vollausbau, Situation tags, Ansicht Nordwest- und Südwest-Fassaden



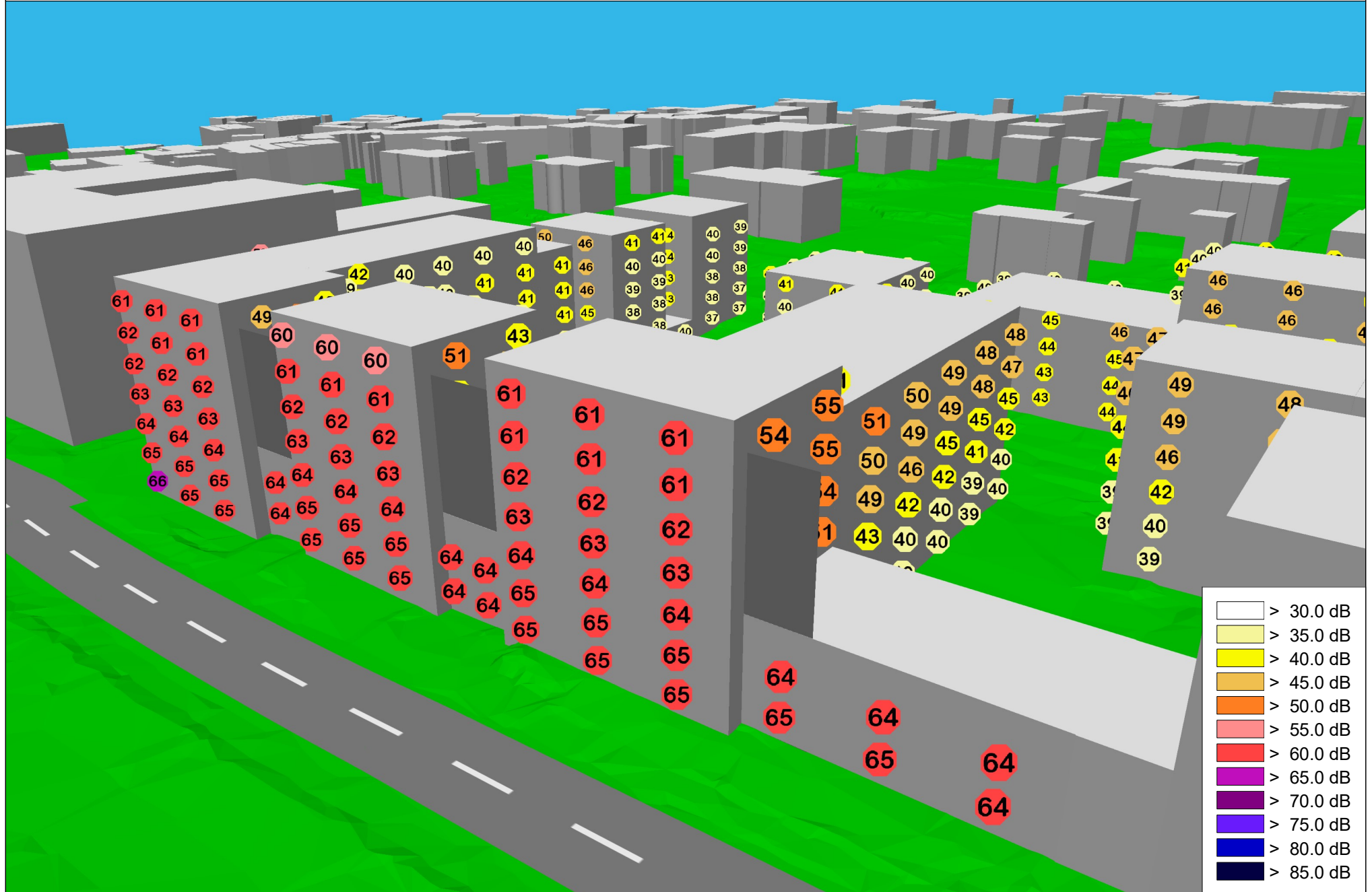
GP Pestalozzistrasse Wetzikon; Vollausbau, Situation tags, Ansicht Südwest und Südost-Fassaden



GP Pestalozzistrasse Wetzikon; Vollausbau, Situation nachts, Ansicht Nordwest- und Südwest-Fassaden



GP Pestalozzistrasse Wetzikon; Vollausbau, Situation nachts, Ansicht Südwest- und Südost-Fassaden

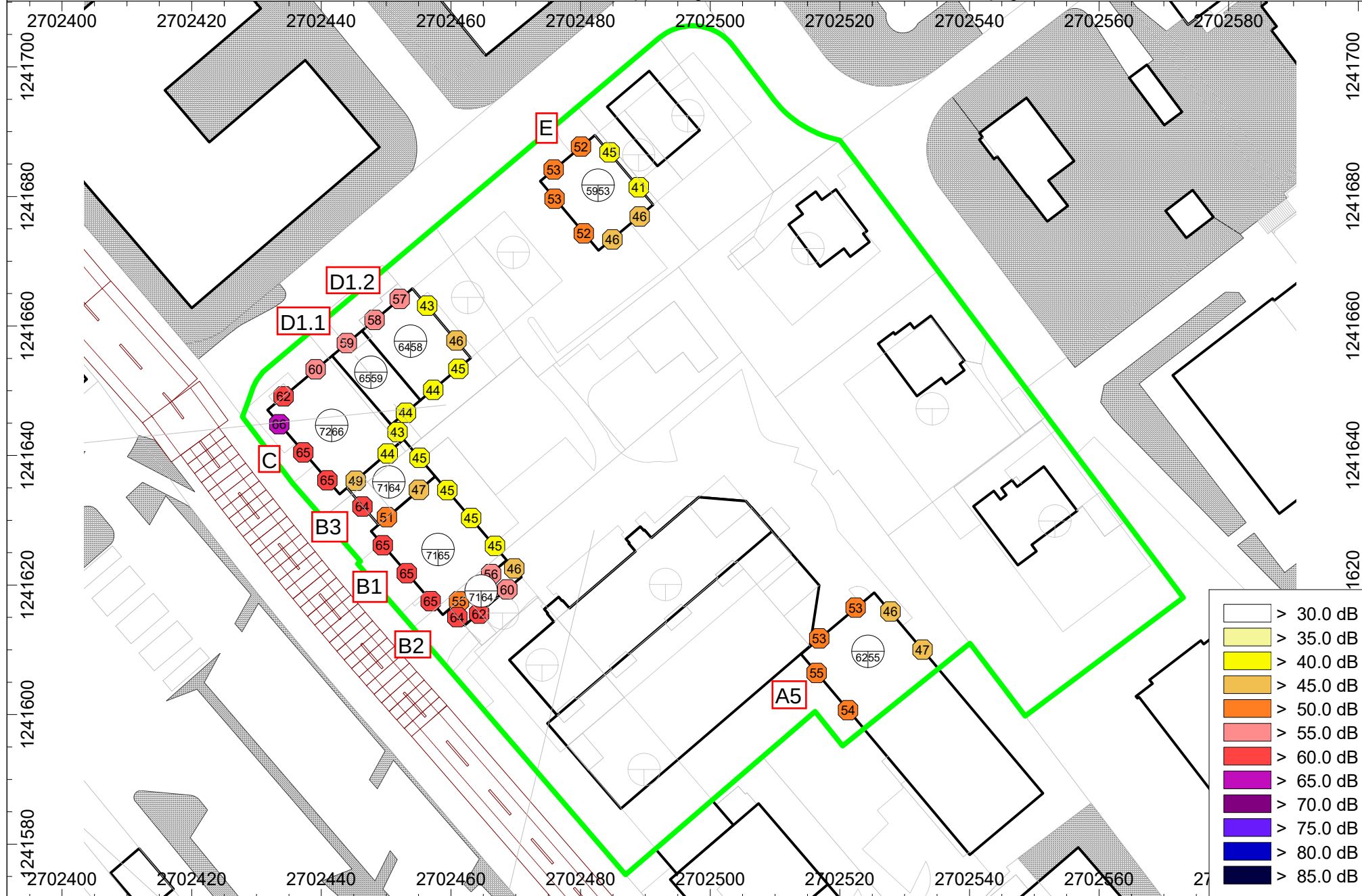


A1.2 Etappierungsschritte

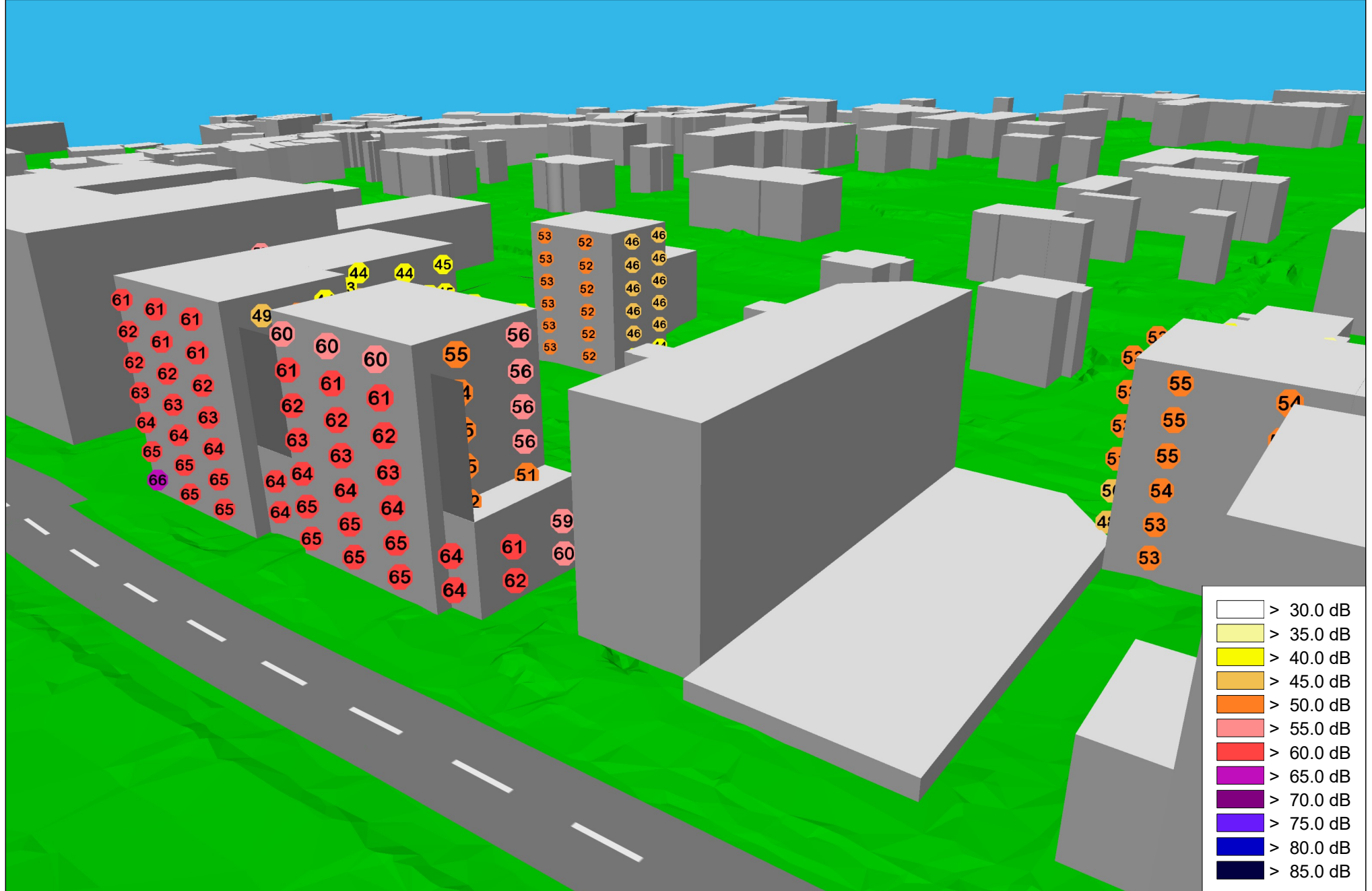
GP Pestalozzistrasse Wetzikon; Etappierung Phase 0, Situation tags, Maximalpegel



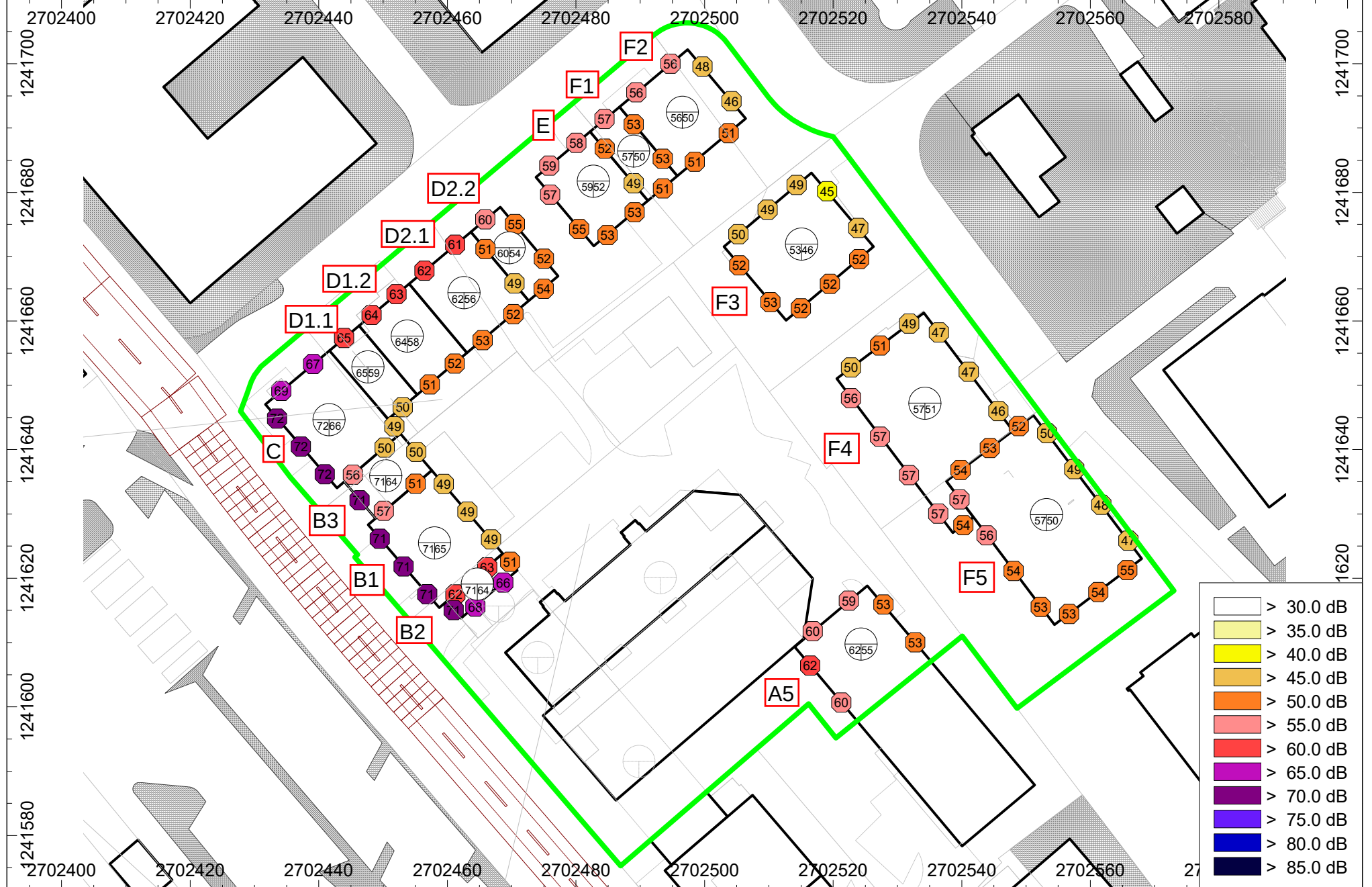
GP Pestalozzistrasse Wetzikon; Etappierung Phase 0, Situation nachts, Maximalpegel



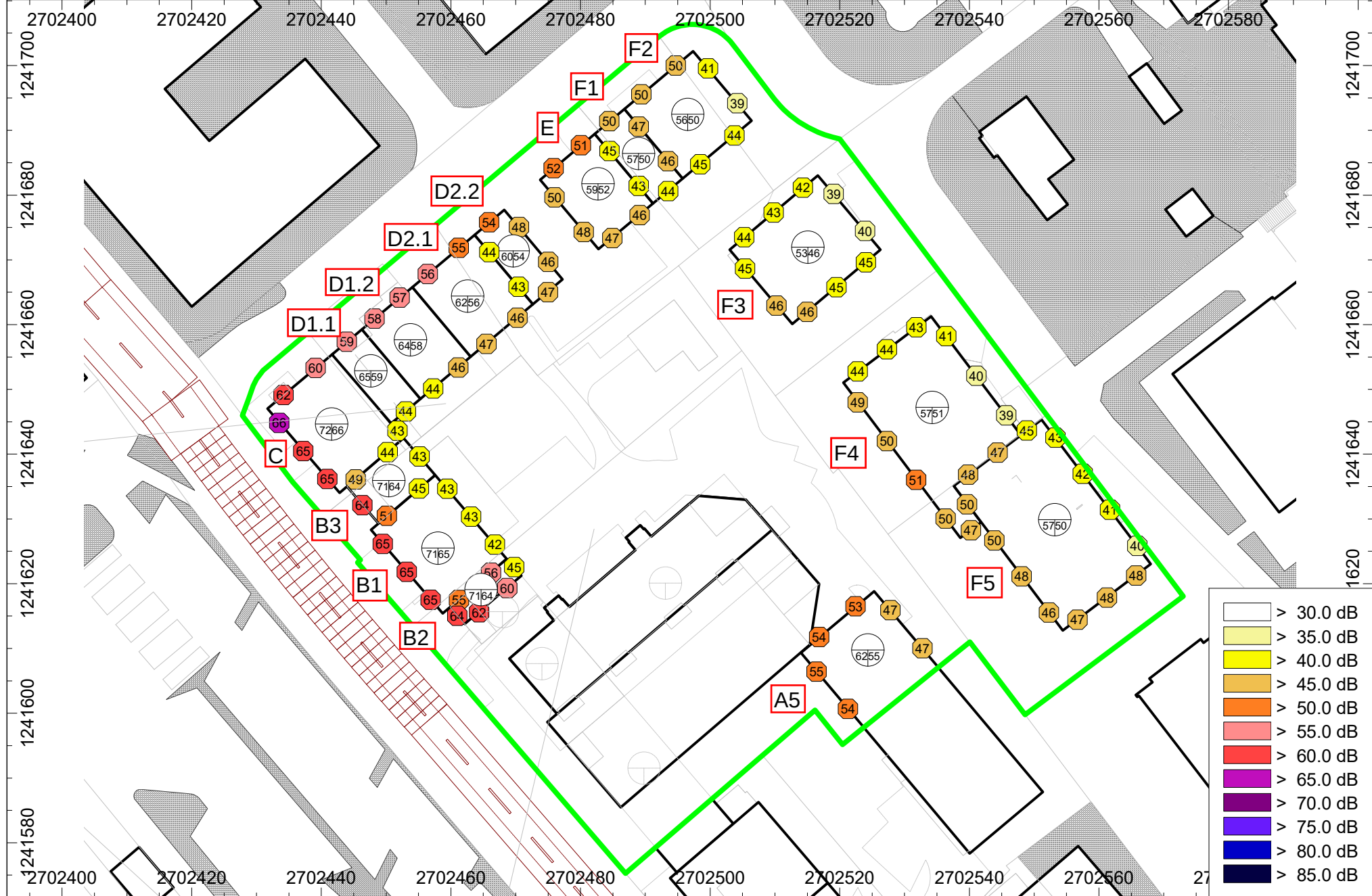
GP Pestalozzistrasse Wetzikon; Etappierung Phase 0, Situation nachts, Ansicht Südwest- und Südost-Fassaden



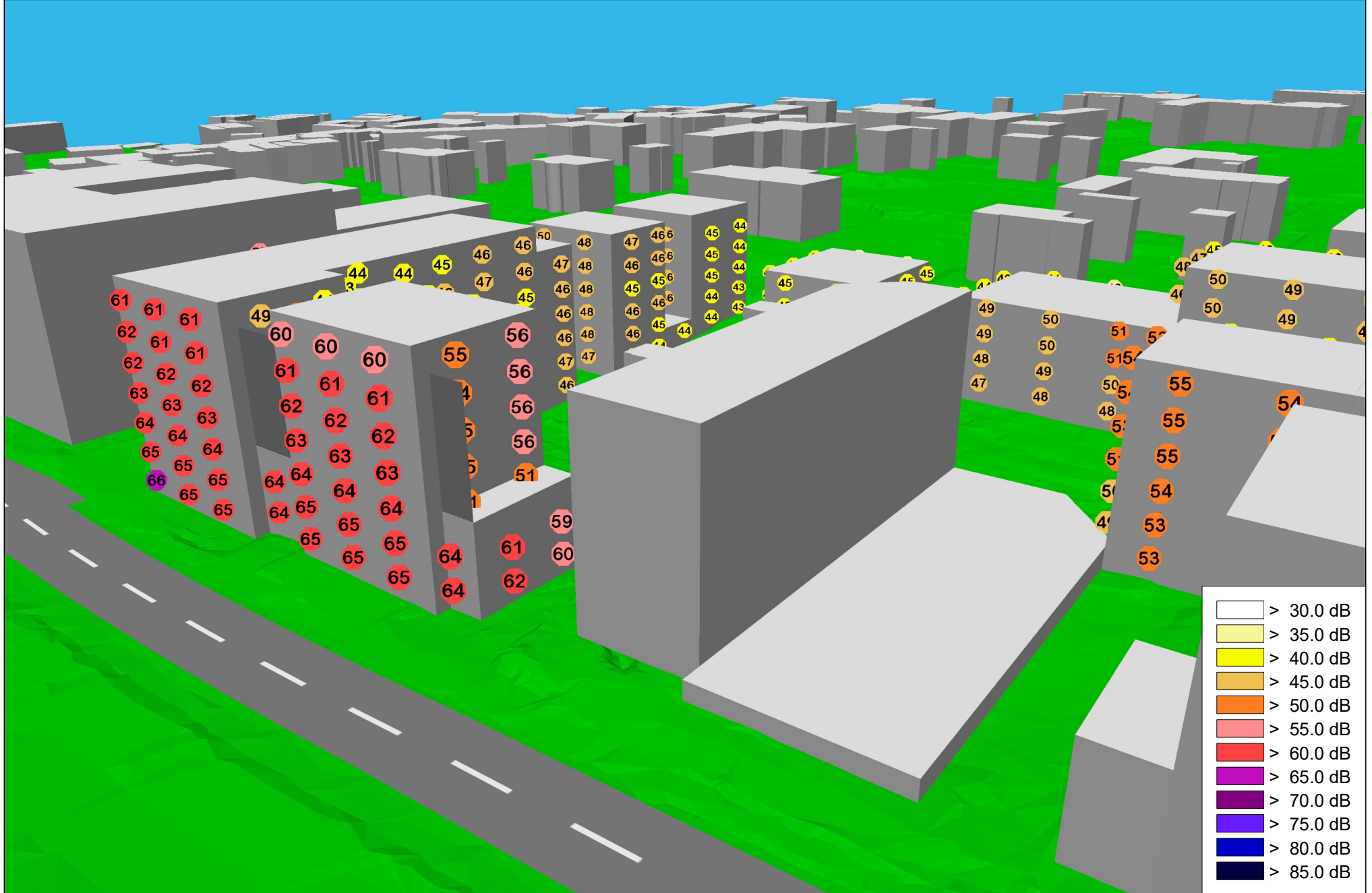
GP Pestalozzistrasse Wetzikon; Etappierung Phase 1, Situation tags, Maximalpegel



GP Pestalozzistrasse Wetzikon; Etappierung Phase 1, Situation nachts, Maximalpegel



GP Pestalozzistrasse Wetzikon; Etappierung Phase 1, Situation nachts, Ansicht Südwest- und Südost-Fassaden



A2 Mögliche Wohnungsgrundrisse



A3 Quellenseitige Massnahmen



EBP Schweiz AG
Susanne Schüpbach
Mühlebachstrasse 11
8032 Zürich

Kanton Zürich
Baudirektion
Tiefbauamt
Strasseninspektorat

Strassenregion IV

Rolf Vaqué
Leiter Strassenregion
Affeltrangerstrasse 8
8340 Hinwil
Telefon +41 43 257 94 00
tba.sr4@bd.zh.ch
www.zh.ch/tba

28. September 2022

Anfrage betreffend Massnahmen zum Lärmschutz an der Quelle

Sehr geehrte Frau Schüpbach

Im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan Pestalozzistrasse in Wetzikon haben Sie uns um eine Stellungnahme über mögliche lärmreduzierende Massnahmen an der Rapperswilerstrasse, Bahnhofstrasse und Grüningerstrasse gebeten. Relevant für den Perimeter des GP ist nur die Rapperswilerstrasse. Unsere Abklärungen führen zu den folgenden Ergebnissen.

An der Rapperswilerstrasse sind aktuell keine Massnahmen zum Lärmschutz an der Quelle vorgesehen. In den nächsten 10 Jahren sind auch keine strassenbaulichen Arbeiten geplant, in deren Zusammenhang Lärmschutzmassnahmen abzuklären sind. Die letzte Fahrbahninstandsetzung wurde 2015 ausgeführt. Die nächste Strasseninstandsetzung ist gemäss Erhaltungsplanung des Tiefbauamtes frühestens 2037 zu erwarten.

Bei der Lärmbeurteilung im GP Pestalozzistrasse können daher weder emissionsseitig noch bei der Interessenabwägung Massnahmen berücksichtigt werden.

Bei weiteren Fragen steht Ihnen Stefan Stauber (stefan.stauber@bd.zh.ch / 043 259 55 28) gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Rolf Vaqué