



Stadt Wetzikon Privater Gestaltungsplan «Mattacker»

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV,
11. Februar 2022, revidiert 20. Mai 2022, **Genehmigung**





IMPRESSUM

Auftraggeberin

Miteigentümerschaft GP Mattacker
p.a. BVG Stiftung der Marti-Unternehmungen, Seedorffeldstrasse 21, 3302 Moosseedorf
vertreten durch:
Beat Heuberger, Projektleiter Projektentwicklung

Auftragnehmerin Gestaltungsplan:

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich
Bearbeitung:
Stephan Schubert, dipl. Ing. Landschaftsarchitekt FH BSLA
Rolf Keller, dipl. Ing. Raumplaner HTL

INHALT

1	Ausgangslage	4
2	Projektentwicklung	5
3	Städtebauliches Gedankenmodell	9
4	Regelungen Gestaltungsplan	13
4.1	Allgemeine Bestimmungen	13
4.2	Bestimmungen für bestehende Gebäude und Gebäudeteile	15
4.3	Bestimmungen für Neubauten und Neubauteile	17
4.4	Weitere Bestimmungen	23
5	Vergleich Grundordnung / Gestaltungsplan	34
6	Über- und nebengeordnete Rahmenbedingungen	37
6.1	Kantonale Ebene	37
6.2	Regionale Ebene	39
6.3	Kommunale Ebene	40
6.4	Weitere Festlegungen	45
6.5	Wirkungen aus nebengeordneten Festlegungen	52
6.6	Privatrechtlich Regelungen (Dienstbarkeitsverträge/Gesellschaftsvertrag)	54
7	Verfahren	55
7.1	Vorprüfung	55
7.2	2. Kantonale Vorprüfung	55
7.3	2. Kommunale Vorprüfung	57
7.4	Öffentliche Auflage / Anhörung	59
A	Anhang	60
A1	Freiraumkonzept	60
A2	Richtprojekte	69
A2.1	Übersicht Richtprojekte	69
A2.2	Richtprojekt Teilbereich Südost	70
A2.3	Richtprojekt Teilbereich Nordwest	71
A2.4	Umgebungsgestaltung und städtebauliche Einordnung	71
A3	Nachweis Befahrbarkeit für Anlieferung	76
A4	Herleitung Mass der baulichen Nutzung	77
A5	Städtebauliche Varianten Lärmschutz	78
B	Beilagen	79

1 AUSGANGSLAGE

Gestaltungsplanpflicht Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet ist der Zentrumszone ZA zugewiesen und gemäss dem rechtsgültigen Zonenplan ist der Geltungsbereich grösstenteils mit einer Gestaltungsplanpflicht (Gebiet Mattacker) überlagert.

Für das Gebiet Mattacker wurden entsprechend, spezifische Anforderungen in den Bestimmungen zur Bau- und Zonenordnung erlassen. Unter anderem sind im Rahmen des Gestaltungsplanes für das Gebiet Mattacker eine zentrumsbildende Bebauung mit Mischnutzung sowie ein städtebaulich ansprechender Lärmschutz sicherzustellen.

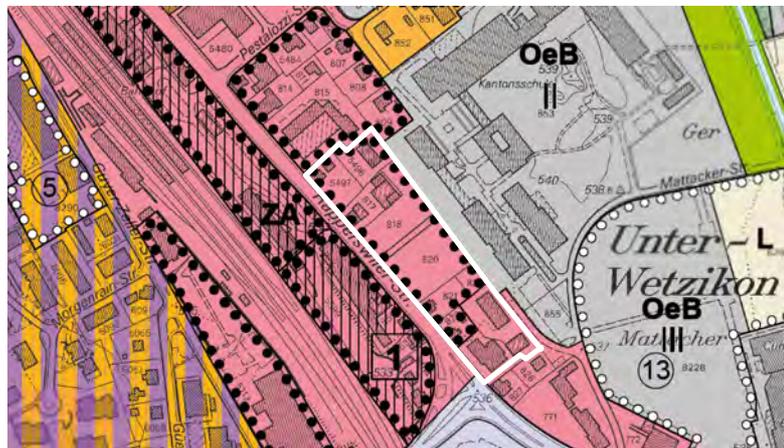


Abb. 1: Ausschnitt rechtskräftigem Zonenplan der Stadt Wetzikon (festgesetzt am 15. und 18. Dezember 2014) mit Geltungsbereich des Gestaltungsplans (weiss umrandet), Gestaltungsplanpflicht (Punktlinie),
Quelle: Stadt Wetzikon

Quartierplan Mattacker-Mühle Ausserdem wurde für das Gebiet Mattacker-Mühle ein amtliches Quartierplanverfahren eingeleitet. Damit sollen die Aspekte Landumlegung sowie Planung der Erschliessungsanlagen sachgerecht und abgestimmt auf die gesetzlichen Bestimmungen erarbeitet werden. Die von der Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Unterwetzikon erfassten Grundstücke und Grundstücksteile bilden ebenfalls Bestandteile dieses Verfahrens. Die Stadt Wetzikon muss die beiden parallel laufenden Verfahren – Gestaltungsplan und Quartierplan – koordiniert zu einem Abschluss bringen. Dies unbeschadet der unterschiedlichen Verfahrenswege und Festsetzungsinstanzen.

2 PROJEKTENTWICKLUNG

Studienauftrag Bereits 2007 wurde von der BVG-Stiftung der Marti Unternehmungen, (Eigentümerin der Grundstücke Kat. Nrn. 9891, 9892 und 9893) zusammen mit der Allreal Generalunternehmung ein Konkurrenzverfahren in Form eines Studienauftrages initiiert.

In Verbindung mit einem qualitätsvollen städtebaulichen Konzept wurden die Teilnehmenden aufgefordert, eine, auch wirtschaftlich vertretbare Bebauungsdichte sowie die anzustrebende Nutzungsanordnung zu ermitteln. Zum Studienauftrag wurden die folgenden vier Teilnehmer eingeladen:

- arc Architekten AG, Zürich zusammen mit manoa Landschaftsarchitekten AG, Meilen
- meierpartner architekten eth sia ag, Wetzikon mit ryffel + ryffel Büro für Garten- und Landschaftsarchitektur, Uster sowie zehnder & kälin ag, akustik und bauphysik, Winterthur
- Thomas Schregenberger Architekten AA/BSA/RIBA, Zürich mit Berchtold.Lenzin Landschaftsarchitekten, Zürich
- Adrian Streich Architekten AG, Zürich mit Schmid Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich sowie Bakus Bauphysik & Akustik GmbH, Zürich

Entscheid Beurteilungsgremium Das fachlich breit abgestützte Beurteilungsgremium – in welchem auch die Stadt Wetzikon durch die seinerzeit amtierende Hochbauvorsteherin sowie den seinerzeit amtierenden Stadtplaner vertreten war – hat nach eingehender Beratung und nach Abwägen aller wesentlichen Sachverhalte einstimmig den Konzeptvorschlag des Architekturbüros Thomas Schregenberger GmbH, Zürich, zur Weiterbearbeitung empfohlen

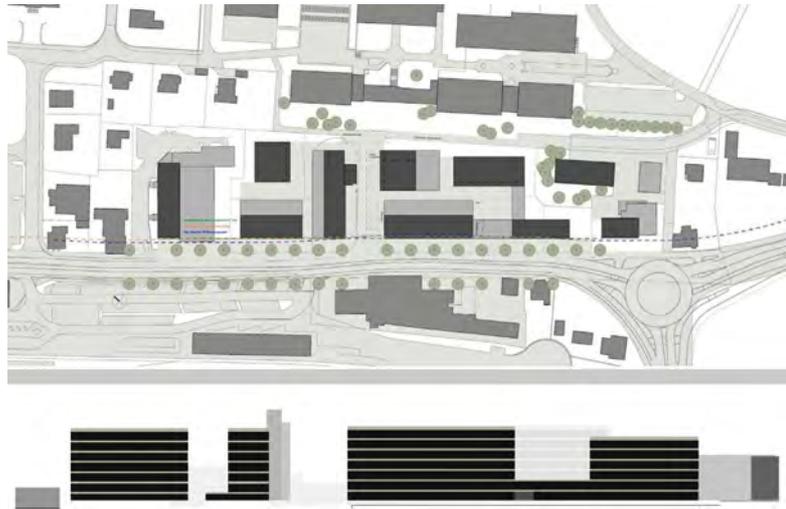


Abb. 2: Überarbeitete Situation Gesamtausbau, Bebauungskonzept sowie Ansicht Rapperswilerstrasse Südwest, Stand 14. Dezember 2011
Quelle: Architekturbüro Thomas Schregenberger GmbH, Zürich

Erweiterung Geltungsbereich

Auf der Grundlage des Ergebnisses des Studienverfahrens wurde 2011 ein erster Gestaltungsplanentwurf ausgearbeitet. Im Rahmen einer Besprechung dieses Entwurfes wurde seitens des Stadtplaners angeregt, den Geltungsbereich um die Grundstücke Kat. Nrn. 822 und 9894 zu erweitern. Beide Grundstücke liegen ausserhalb der festgelegten Gestaltungsplanpflicht. Der Konzeptvorschlag des Architekturbüros Thomas Schregenberger GmbH, Zürich wurde sinnfällig auf diese Grundstücke ausgedehnt.

Aufteilung Teilbereiche "Nordwest" und "Südost"

Nachdem in einer ersten Phase ein sich über das gesamte Planungsgebiet erstreckendes Bebauungskonzept angestrebt wurde, besteht heute bei den Grundeigentümern Übereinstimmung, das Planungsgebiet konzeptionell in die Bereiche "Nordwest" und "Südost" aufzuteilen.

Für die jeweiligen Richtprojekte der Bereiche sind die folgenden Architekturbüros zuständig:

- Teilbereich "Nordwest":
Aaron J. Wegmann, Gossau ZH und drei A Architekten, Meilen ZH
- Teilbereich "Südost":
Architekturbüro Thomas Schregenberger GmbH, Zürich.

Quartier- und Gestaltungsplangebiet
Pestalozzistrasse



Abb. 3: Übersicht Bebauungskonzepte im Gebiet Mattacker sowie städtebaulicher Entwurf im Gebiet Pestalozzistrasse gemäss Ammann Albers Stadtwerke Zürich, Quelle: Architekturbüro Thomas Schregenberger GmbH Zürich

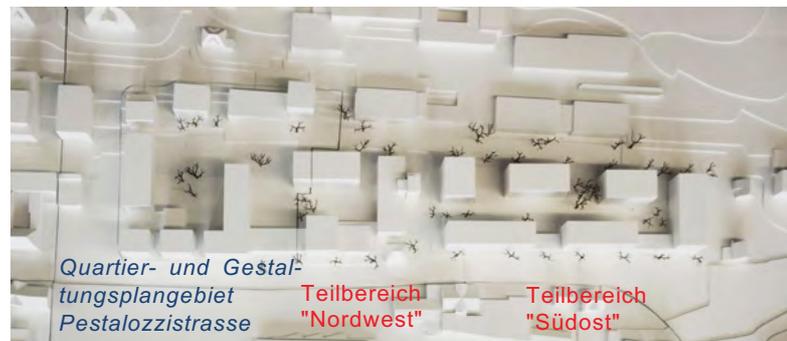


Abb. 4: Modellfoto der beiden Gebiete Pestalozzistrasse und Mattacker. Quelle: Architekturbüro Thomas Schregenberger GmbH, Zürich

1. Vorprüfung An der Sitzung vom 11. Mai 2016 nahm die Stadtbildkommission in zustimmendem Sinne Kenntnis von den weiterbearbeiteten Überbauungskonzepten. In der Folge wurde der Gestaltungsplannentwurf auf die neuen Kenntnisse angepasst und zu Händen der Vorprüfung durch die kantonalen Amtsstellen eingereicht.

Die Hinweise und Anträge aus der Vorprüfung haben wiederum zu Anpassungen an den seinerzeit der Stadtbildkommission vorgelegten Bebauungskonzepten geführt. In einem iterativen Prozess, in den die massgebenden öffentlichen Stellen einbezogen wurden, konnten die Bebauungskonzepte themenspezifisch vertieft werden. An der Sitzung vom 10. Juni 2020 mit dem damaligen Stadtplaner wurden die daraus resultierenden Richtprojekte als Grundlage für den Gestaltungsplan gutgeheissen.¹

¹ Die ordentlichen Verfahrensschritte sind in Kapitel 7 umschrieben.

2. Vorprüfung An der Sitzung vom 15. April 2021 nahm die Stadtbildkommission die Schlussfassungen der Richtprojekte und das Freiraumkonzept mit Wohlwollen zur Kenntnis und zeigte sich erfreut über deren hohe Qualitäten. Ausgehend von der 2. Vorprüfung der kantonalen Amtsstellen (Schreiben vom 5. Oktober 2021) und der Stadt Wetzikon (Stadtratsbeschluss vom 17. November 2021) sind keine Anpassungen der Richtprojekte erforderlich.

3 STÄDTEBAULICHES GEDANKENMODELL

Verfasser: Thomas Schregenberger GmbH, Zürich

Lage in Unterwetzikon Unterwetzikon zwischen Bahnhof und Kreisel ist das letzte Stück „Aathal“, die Bündelung von Bahn, Strasse und Wasserlauf zwischen Uster und Wetzikon, bevor diese sich dort in der nach Rapperswil sich öffnenden Landschaft verlieren: die Strasse nach Hinwil oder Gossau, die Bahn nach Rapperswil oder Bäretswil, die Wasserläufe im Pfäffikersee oder in der Region um Hinwil und Bubikon.

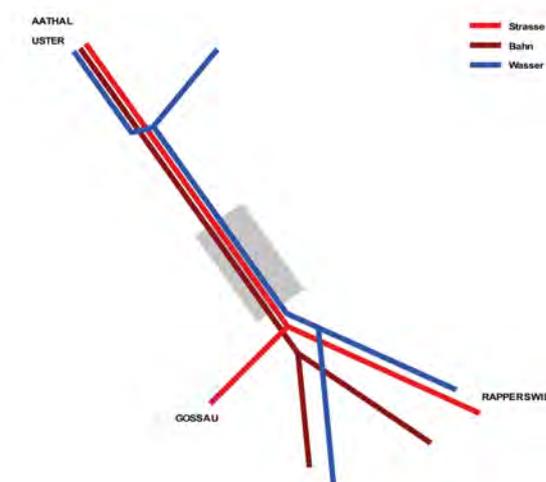


Abb. 5: Der Stadtkörper markiert den Übergang zur offenen Landschaft
Quelle: Architekturbüro Thomas Schregenberger GmbH, Zürich

Diese geographisch bedeutende Lage soll mit einer dichten, urbanen Bebauung beidseits der Rapperswilerstrasse, einem klar formulierten Stadtkörper, der Übergang zur offenen Landschaft erfahrbarer gemacht werden. Die Liegenschaft Mattacker-Mühle liegt nördlich der Rapperswilerstrasse, zwischen der Strasse und der leicht erhöhten, der Topografie folgenden, Kantonsschule. Die Parzelle ist keilförmig zugeschnitten und verjüngt sich gegen Osten.

Städtebau / Nutzungen Das Projekt ist im Wesentlichen eine aufgelöste Blockrandbebauung. Ein zweigeschossiger Sockelbau begleitet die zu einem Boulevard ausgebauten und mit einer Baumallee bestückten Rapperswilerstrasse. Darin sind Läden, Büros und Gewerbe mit Laufkundschaft untergebracht. Darüber löst sich der Block in einzelne sechs- bis siebengeschossige Wohnbauten auf. Grosse verglaste Zugänge führen von der Rapperswilerstrasse direkt in die dahinter liegenden Höfe und zu den rückwertigen Wohnbauten. Diese übernehmen die Orthogonalität der vorderen Gebäude, sind aber, der hinteren Parzellengrenze folgend, leicht versetzt. Die Wohnbauten sind so gegeneinander verschoben, dass Durchblicke in die Tiefe

möglich sind. So haben die Frontbauten auch Anteil am dahinter liegenden Grünraum wie auch die rückwertigen Bauten Teil sind des städtischen Boulevards. Die beiden längs gerichteten Gebäudezeilen werden von zwei querstehenden Gebäuden ergänzt, das eine am südöstlichen Ende beim Kreisel, das zweite gegenüber des Silogebäudes entlang der Stichstrasse. Zusammen mit einem schon bestehenden Gebäude im Nordwesten fügt sich die geschichtete Bebauung zu einem Stadtkörper zusammen.

Eine städtebaulich wichtige Rolle spielt die rechtwinklig in die Rapperswilerstrasse mündende Erschliessungs- und Stichstrasse. Sie gewährt vom städtischen Boulevard aus einen Blick in die Tiefe und damit in den neu gestalteten Grünraum zwischen der Wohnsiedlung und der Kantonsschule. Sie bildet die Zufahrt zur Anlieferung, zu den Gästeparkplätzen, den beiden Sammelgaragen und der Einfahrt in den nordwestlich gelegenen Hof. Sie schafft aber auch eine wichtige Fusswegverbindung vom Boulevard über den parallel dazu geführten Mattacker-Weg zur Kantonsschule. Ein zentriertes bestehendes zweigeschossiges Wohngebäude und das 26 Meter hohe Silogebäude wie auch die präzise gestaffelten Neubauten geben der Strasse ein attraktives Aussehen (vgl. Anhang A2). So ist das nahezu quadratische Wohngebäude vis-à-vis des bestehenden Silos leicht in die Strasse hinein gestellt. Es soll, zusammen mit dem Silogebäude den Raum verengen, um eine Differenzierung des Strassenraums zu bewirken und den Eingang zu den Hofräumen zu markieren. Mit seiner Grundform soll es aber auch die im nordwestlichen Teil sich leicht verändernde Bebauungsstruktur ankündigen und eine Brücke schlagen zwischen den beiden Siedlungsteilen.

Die Wohnbauten sind sechs- und siebengeschossig geplant. So sind die Bauten entlang der Rapperswilerstrasse generell siebengeschossig, die quergestellten und dahinterliegenden Bauten meist sechsgeschossig vorgesehen. Ausnahmen bilden der bestehende Siloturm und das ihm gegenübergestellte, punktförmige Wohngebäude. Eine räumlich wichtige Rolle spielen die verschiedenen zweigeschossigen Verbindungsbauten. Die meist gewerblich genutzten Sockelbauten entlang der Rapperswilerstrasse sind zum einen Lärmschutz für die dahinter liegenden Höfe und Wohnbauten, zum anderen aber begleiten sie auch den baumbestandenen Boulevard und lassen ihn städtisch erscheinen. Dort sind Nutzungen mit Laufkundschaft, aber auch Zugänge zu den Wohnungen und Wohnhöfen angeordnet. Die Fassaden der Sockelbauten sollen architektonisch reichhaltig gestaltet und differenziert von den darüber liegenden Wohngeschossen materialisiert werden.



Abb. 6: Wegverbindungen durch das Quartier, Quelle: Architekturbüro Thomas Schregenberger GmbH, Zürich

Die Bebauung Mattacker-Mühle, gleich neben dem S-Bahn Bahnhof gelegen, macht Ernst mit der Verdichtung nach innen. Sie ermöglicht lärmgeschütztes Wohnen auch für Familien am viel befahrenen städtischen Boulevard. Sie nimmt Rücksicht auf die denkmalgeschützte Anlage der Kantonsschule. Diese ist ein Mehrwert für Unterwetzikon und deren öffentlichen Räume; der Rapperswilerstrasse wie auch dem Grüngürtel entlang der Kantonsschule und bereichert das örtliche Fussgängernetz. Zusammen mit dem Planungsgebiet „Bahnhofzentrum“ bildet sie einen markanten Stadtkörper und schafft einen klaren Übergang vom städtischen Unterwetzikon in die offene Landschaft.

Wohnqualität Die beiden rückwärtigen Gebäude VI und IX sind aufgrund ihrer geschützten Lage als reine Wohnbauten konzipiert. Die rückwärtigen Gebäude liegen einerseits am Rand zur offenen Landschaft im Nordosten. Auf der anderen Seite sind die Hochbauten an der Rapperswilerstrasse mit flachen Zwischenbauten aufgelöst, damit die Wohnungen auch von der Südseite profitieren können. Die untersten Wohnungen sind im Hochparterre (ca. + 1,50 m über Terrain) angeordnet. Sämtliche Hochparterre-

Wohnungen sind dreiseitig orientiert und damit sehr attraktiv und gut belichtet.

Das Areal im Nahbereich des Bahnhofs Wetzikon sowie dem Bezug zum Erholungsraum des Zürcher Oberlands ist attraktiv für Personen mit unterschiedlichen Lebensentwürfen. Es sind Wohnungen für Familien, Einpersonenhaushalte und ältere Personen geplant. Die Bauten weisen verschiedene Lageeigenschaften auf und sprechen damit ebenfalls ein diverses Zielpublikum an. Ebenso bietet das Areal eine Grundlage für gewerbliche Nutzungen mit unterschiedlichem Publikumsbezug. Die Aussenräume werden entsprechend der vorgesehenen Nutzungen attraktiv und gut nutzbar gestaltet. Der Gestaltungsplan und die erarbeiteten Richtprojekte bilden die Grundlage für das Entstehen eines lebendigen und durchmischten Areals.

4 REGELUNGEN GESTALTUNGSPLAN

Umfang der Regelungen Mit dem Gestaltungsplan wird das geforderte Detailreglement für das Areal Mattacker aufgestellt (GP-Pflicht) und die damit verbundenen Anforderungen erfüllt. Die Regelungen des Gestaltungsplans sichern den baurechtlichen Rahmen für die Umsetzung der erarbeiteten Richtprojekte, die das Ergebnis des Studienauftrags und den nachfolgenden Vertiefungsarbeiten sind. Die Vertiefung der Richtprojekte erfolgte themenspezifisch und im Austausch mit den massgebenden Entscheidungsträgern.

Die Bestimmungen des Gestaltungsplans stehen nicht im Widerspruch zu den Vorgaben der Arealüberbauung gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung. Der Gestaltungsplan regelt insbesondere die kubische Gestaltung der künftigen Bauten und Anlagen, die Erschliessung sowie die qualitativen Anforderungen.

Ein detaillierter Vergleich der baurechtlichen Regelungen ist in Kapitel 5 dieses Berichts enthalten.

4.1 Allgemeine Bestimmungen

Zweck (Art. 1) Der private Gestaltungsplan Mattacker bezweckt einerseits die Umsetzung der in der Nutzungsplanung verankerten Forderung zur Ausarbeitung einer Detailordnung für Teile des einbezogenen Gebietes. Andererseits sollen mit dem privaten Gestaltungsplan Mattacker die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein besonders gut gestaltetes, städtisches Quartier mittels einer zentrumsbildenden Bebauung und Freiraumgestaltung sowie einer gemischten Nutzweise geschaffen werden. Dabei gilt es auch einen städtebaulich ansprechenden Lärmschutz entlang der Rapperswilerstrasse zu schaffen.

Bestandteile und Geltungsbereich (Art. 2) Der private Gestaltungsplan Mattacker besteht aus den Vorschriften und dem Situationsplan (1:500). Der vorliegende Bericht nach Art. 47 RPV dient lediglich der Information.

Die erarbeiteten Richtprojekte (Anhang A2) und das Freiraumkonzept (A1) sind orientierende Bestandteile des Gestaltungsplans. Sie haben unter Berücksichtigung des gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) geforderten angemessenen Spielraumes für die Projektierung wegleitenden Charakter für die Beurteilung der Bauprojekte im Baubewilligungsverfahren.

Der Geltungsbereich umfasst die gemäss Zonenplan der Zentrumszone ZA zugewiesenen und in Teilen mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagerten Grundstücke Kat. Nrn. 822, 5496, 9742, 9889, 9890, 9891, 9892, 9893 sowie 9894.

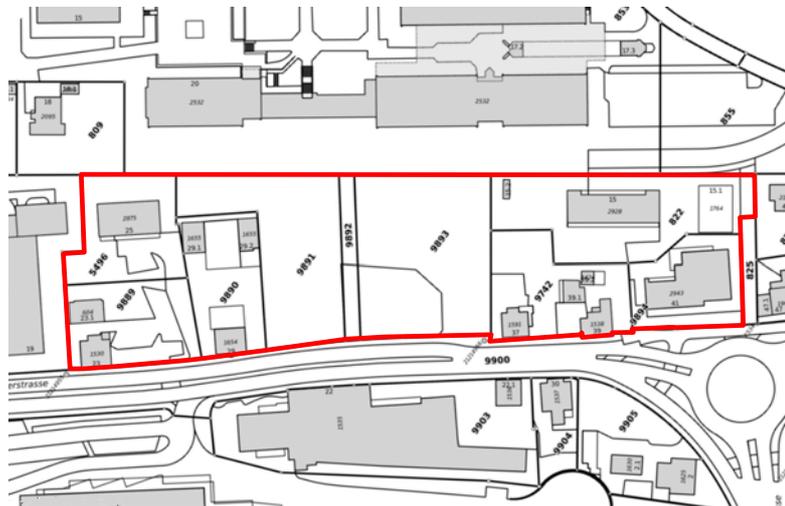


Abb. 7: Abgrenzung Geltungsbereich privater Gestaltungsplan Mattacker (rot umrandet)

Ergänzendes Recht und Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung (Art. 3)

Mit dem Gestaltungsplan werden innerhalb des Geltungsbereiches Zahl, Lage, äussere Abmessung sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt (vergl. § 83 PBG). Wo der Gestaltungsplan keine Regelungen trifft, gelten die ordentlichen kommunalen und kantonalen Bestimmungen. Ergänzende privatrechtliche Regelungen sind im Gesellschaftsvertrag und den Dienstbarkeitsverträgen festgehalten (siehe Ziffer 6.6).

Am 1. März 2017 traten Gesetzesänderungen am Planungs- und Baugesetz (PBG), der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) und der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) in Kraft, welche im Zusammenhang mit der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) stehen. Der Kanton Zürich ist der Vereinbarung nicht beigetreten, hat aber entschieden, die Harmonisierung umzusetzen. Die Gemeinden haben bis 28. Februar 2025 Zeit ihre Bau- und Zonenordnung anzupassen. Die Stadt Wetzikon hat ihre Bau- und Zonenordnung noch nicht angepasst. Solange die BZO nicht harmonisiert ist, ist auch für die Stadt Wetzikon die bis zum 28. Februar 2017 geltende bisherige Gesetzesfassung massgebend. Für den Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplanes Mattacker soll auch nach einer allfälligen Revision der kommunalen Nutzungsplanung (insbesondere Bau- und Zonenordnung und Zonenplan) weiterhin diejenige Fassung zur Anwendung gelangen, welche am 15. Und 18.

Dezember 2014 vom Grossen Gemeinderat festgesetzt wurde. Damit wird die Übereinstimmung zwischen Grundordnung einerseits und den Definitionen sowie Mess- bzw. Berechnungsweisen andererseits auf Dauer gesichert.

4.2 Bestimmungen für bestehende Gebäude und Gebäudeteile

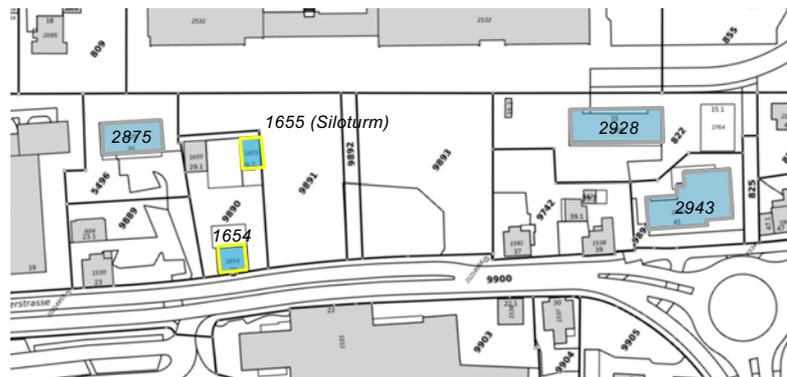


Abb. 8: Übersicht bestehende Gebäude mit Regelungen in Gestaltungsplan

Rapperswilerstrasse 29
(Vers. Nr. 1654)
Siloturm (Vers. Nr. 1655)
(Art. 4)

Das Gebäude Vers. Nrn. 1654 (Wohnhaus Rapperswilerstrasse 29) und der rückliegende Siloturm, Gebäude Vers. Nr. 1655, dürfen innerhalb der bestehenden Abmessungen und des vorhandenen Gebäudeprofils sowie unter Berücksichtigung des wesentlichen Erscheinungsbildes saniert oder umgebaut werden. Auch können diese im Rahmen der zulässigen Nutzweisen einer geänderten Nutzweise zugeführt werden. Im Weiteren werden die Voraussetzungen für einen Zusammenbau des Siloturms mit Gebäuden und Gebäudeteilen in den Baufeldern III geschaffen.



Abb. 9: Blick von der Rapperswilerstrasse auf Gebäude Vers. Nrn. 1654 (Wohngebäude Rapperswilerstrasse 29) und 1655 (Siloturm)
Quelle: Planpartner AG,
Grossflächige Werbungen wurden wegretuschiert.

Rapperswilerstrasse 41 (Vers. Nr. 2943)
 Mattackerstrasse 15 (Vers. Nr. 2928)
 Rapperswilerstrasse 25 (Vers. Nr. 2875)
 (Art. 5)

Weiter werden mit den Vorschriften detaillierte Regelungen für die Gebäude Vers. Nrn. 2875, 2928 und 2943 getroffen. Die bestehenden Gebäude dürfen saniert, umgebaut und erweitert oder durch einen Neubau in den jeweiligen Baufeldern ersetzt werden. Die Erweiterungen beschränken sich auf die Abmessungen des jeweiligen obersten Vollgeschosses als äusserste Abgrenzung sowie einer Vergrösserung der tatsächlich vorhandenen Gebäudehöhe um maximal 6,0 m.

Aus den erlaubten Aufstockungen ergeben sich folgerichtig auch Anpassungen an der zulässigen Höhenentwicklung der Gebäude.

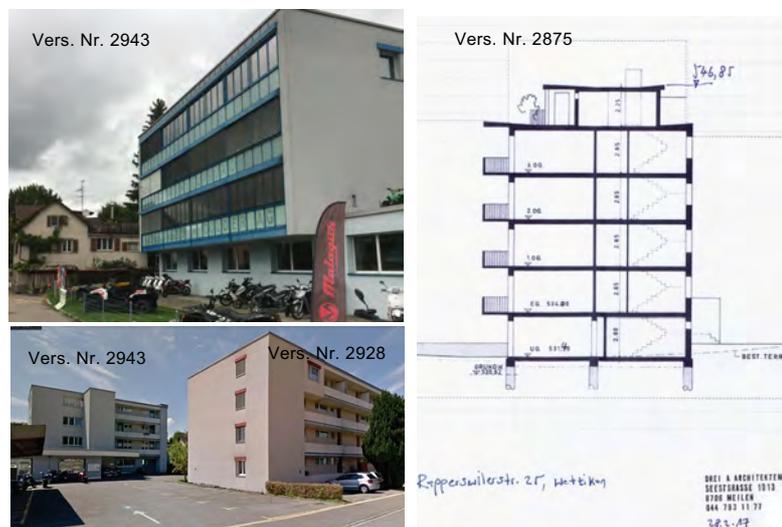


Abb. 10: Blick auf Gebäude Vers. Nr. 2943 (oben links) sowie Gebäude Vers. Nrn. 2943 und 2928 (unten links), Querschnitt durch bestehendes Gebäude Vers. Nr. 2875 (rechts)
 Quelle: drei A Architekten Meilen

Das Gebäude Rapperswilerstrasse 25 (Vers. Nr. 2875) weist heute eine Gebäudehöhe von ungefähr 13,5 m auf. Mit der möglichen Aufstockung ist inskünftig eine Gesamthöhe von 19,5 m zu erwarten. Die Gebäude Vers. Nrn. 2928 und 2943 weisen beide vier Vollgeschosse auf. Es liegen keine Detailpläne über die Gebäude vor. Unter der Annahme einer durchschnittlichen Geschosshöhe von 3 m ist im Rahmen einer Aufstockung inskünftig von einer Gesamthöhe von ca. 18 m auszugehen. Es ist daher zu erwarten, dass Aufstockungen nicht dazu führen werden, dass die, für die Zentrumszone ZA, festgelegte Gesamthöhe für Gebäude mit Flachdächern (ohne Attikageschoss) von 21,0 m durchstossen wird.

Übrige Gebäude und
Gebäudeteile
(Art. 6)

Alle übrigen im Zeitpunkt der Festsetzung des privaten Gestaltungsplanes Mattacker bestehenden Bauten und Anlagen oder Teile davon dürfen unbesehen ihrer Lage saniert und innerhalb der bestehenden Abmessungen umgebaut werden.

4.3 Bestimmungen für Neubauten und Neubauteile

Baufelder
Sicherung städtebauliches
Konzept
(Art. 7)

Die Anordnung der Baufelder sowie die zu beachtenden Grundmasse nehmen Bezug auf die seit Abschluss des Konkurrenzverfahrens weiterentwickelten Richtprojekte für die beiden Teilbereiche "Nordwest" und "Südost". Dies unter Berücksichtigung des gemäss Planungs- und Baugesetz geforderten angemessenen Spielraumes für die Projektierung (§ 83 Abs. 2 PBG).



Abb. 11: Modellfoto über die beiden Gebiete Pestalozzistrasse und Mattacker, Blick von Nordwesten auf die Gebiete Pestalozzistrasse und Mattacker, heutiges Bahnhofsareal im Vordergrund

Quelle: Architekturbüro Thomas Schregenberger GmbH, Zürich



Abb. 12: Modellfoto über die beiden Gebiete Pestalozzistrasse und Mattacker, Blick von Nordosten (links) bzw. Osten (rechts) auf die Gebiete Pestalozzistrasse und Mattacker

Quelle: Architekturbüro Thomas Schregenberger GmbH, Zürich

Baufelder, Baufeldbegrenzungslinien, Gebäudemantel

Die Baufelder sichern die städtebauliche Setzung der Richtprojekte und definieren damit die Abstandssituationen. Die Baufelder mit Baufeldbegrenzungslinien und die Höhenkoten definieren den zulässigen Gebäudemantel.

Die Baufelder I.1, IV.1, VII.1 und VIII.1 definieren die Ausdehnungen der Zwischenbauten, die 2-geschossig in Erscheinung zu treten haben. Das Baufeld III.1 ist für die Erschliessung der Dachterrasse und des Siloturms erforderlich. Dieses Baufeld beinhaltet einen Projektierungsspielraum für eine feste Überdachung, mit der die Aufenthaltsqualität der Dachterrasse erhöht werden kann. Die Baufelder I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII und X sind für die 6 und 7-geschossigen Hauptgebäude bestimmt.

Verhältnis zu Abstandsregelungen

Gegenüber der Rapperswilerstrasse (Staatsstrasse) ist keine bestehende, rechtskräftige Baulinie vorhanden. Art. 16 Ab.2 BZO regelt den Strassenabstand auf kommunaler Ebene, unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit und Wohnhygiene, dass das Bauen bis auf die Strassengrenze zulässig ist oder verlangt werden kann, sofern dadurch für das Orts- und Strassenbild eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Die Abstandssituation wird durch die Baufelder definiert. Der Abstand zur Rapperswilerstrasse beträgt zwischen 4,3 m (Auskragung Baufeld IV) und 7,4 m (Baufeld VIII).

Gegenüber der neuen Zufahrtsstrasse «E», welche auf der Basis des Quartierplans gesichert wird, kommt ebenfalls Art. 16 Abs. 2 BZO zur Anwendung. In diesem Bereich werden die ober- und unterirdischen Abstände durch die Baufelder resp. den Baubereich für unterirdische Gebäude BZO-konform festgelegt.

Im Süden beträgt der Abstand gegenüber der Erschliessungsstrasse «B» mindestens 7,6 m. Im Nordosten ist der Wegabstand von 3,5 m zum neuen Fuss- und Radweg massgebend, welcher an jeder Stelle eingehalten wird.

Gegenüber den anstossenden Grundstücken im Gebiet des Gestaltungsplans Pestalozzistrasse sind die Grenz- und Näherbaurechte durch die entsprechenden Planinhalte (zwingender Grenzbau) und Zustimmungen im Sinne von § 270 Abs. 3 PBG geregelt. Die entsprechenden Zustimmungen liegen vor.²

² Dienstbarkeiten Bereich Nordwest: Kapitel II, Ziffern 10, 11

Unter Berücksichtigung der kommunalen Abstandsregelungen 16 Abs. 2 BZO und der Möglichkeit von Grenz- und Näherbaurechten § 270 Abs. 3 PBG sind die vorgesehenen Abstände basierend auf der Bau- und Zonenordnung bewilligungsfähig. Die entsprechenden Zustimmungen liegen vor.³

Höhenbegrenzung Die differenziert festgelegten Höhenkoten für die Baufelder (m ü. M.) dienen unter anderem dazu, der geforderten baulichen Verdichtung Rechnung zu tragen. Dabei wird entlang der Rapperswilerstrasse neben einer maximalen Höhenkote auch eine minimale Höhenkote festgelegt, welche durch Neubauten in den jeweiligen Baufeldern einzuhalten ist. In den rückwärtigen Bauten wird auf eine minimale Kote verzichtet. Diese Gebäude dürfen auch tiefer ausgeführt werden.

Mit den Richtprojekten wird der angestrebte städtebauliche Übergang vom einem städtischen Unterwetzikon (Gebiet Mattacker) zum Areal der Kantonsschule weiter gefestigt. Zusätzlich zu den festgelegten maximalen Höhenkoten gilt in Abhängigkeit mit der lichten Erdgeschosshöhe gemäss Art. 33 Abs. 4 BZO eine maximale Gebäude- und Gesamthöhe von 24,5 m resp. 25 m. Zur Anwendung gelangt dabei immer das geringere Höhenmass (max. Höhenkote in m ü. M. oder Gebäude- und Gesamthöhe). Damit können die gemäss BZO geregelten Höhenmasse eingehalten werden.

Fassadenbereich Mittels Fassadenbereichen werden die sich aus den städtebaulichen Konzepten ergebenden wichtigen Fassadenfluchten im Sinne einer Pflichtbaulinie gesichert. Im Bereich des Baufeldes I bzw. I.1 wird die Voraussetzung geschaffen, dass der zweigeschossige Gebäudeteil auch die Flucht von Neubauten im angrenzenden Planungsgebiet Pestalozzistrasse aufnehmen kann.

Lichte Höhe Erdgeschoss Zu Gunsten der Attraktivität der Gewerbenutzungen sind entlang der Rapperswilerstrasse überhöhte Erdgeschosse umzusetzen. Die lichte Höhe der Erdgeschosse muss mindestens 3,5 m betragen. Dies auf einer Tiefe von min. 13 m.

Abweichungen vom Gebäudemantel (Art. 8) Mit Ausnahme von Liftüberfahrten, Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten, dürfen die festgelegten Höhenmasse von keinem Gebäudeteil durchstossen werden. Die maximalen Höhenkoten der zweigeschossigen Zwischenbauten dürfen hingegen für Absturzsicherungen um einen Meter überschritten werden. In Zusammenhang mit einer Nutzung des Daches über dem Baubereich III als Ruhefläche sind erforderliche

³ Dienstbarkeitsverträge Vertragsparteien Südost: Kapitel II, Ziffern 7, 8

Absturzicherungen sowie eine Pergola (ohne Überdachung, maximal 3,5 m über Dachfläche) ebenfalls zulässig.

Damit die Hofräume nicht durch auskragende Balkone, Erker und vergleichbare Gebäudeteile beansprucht werden, dürfen diese nicht über den Gebäudemantel hinausragen.

Entsprechend der Regelung im Gestaltungsplan Pestalozzistrasse dürfen Gebäudevorsprünge gegenüber der Rapperswilerstrasse 0,2 m über die Fassadenlinie hinausragen.

Bereich für Überdachungen Das bestehende Wohnhaus Rapperswilerstrasse 29, Vers. Nr. 1654 bleibt bestehen und wird renoviert. Die Walmdachform bleibt bestehen. Auf der Erdgeschossebenen wird das Wohnhaus mit einer Überdachung (Flachdach) mit dem Zwischenbau des Baufeldes I verbunden. Für diesen offenen, aber überdeckten Bereich ist keine Baumasse anzurechnen. Die grösste Höhe beträgt 6,5 m.

Geschosszahl (Art. 9) Die Geschosszahl ist unter Berücksichtigung der Bestimmungen zu den Erdgeschossen und den minimalen Geschosshöhen gemäss § 304 PBG frei. Die Regelung entspricht Art. 15 Abs. 2 BZO.

Einzig für das Baufeld II wird, in Abstimmung mit dem anstossenden Gestaltungsplan Pestalozzistrasse, eine maximale Geschosszahl von 6 Vollgeschossen festgelegt.

Abstände (Art. 10) Zur Sicherung der städtebaulichen Form und zum Erreichen eines effektiven Lärmschutzes ist die geschlossene Bauweise innerhalb der Baufelder und insbesondere entlang der Rapperswilerstrasse zwingend. Die entsprechenden Näher- und Grenzbaurechte werden mit dem Gestaltungsplan festgehalten.⁴

Damit ein Anschluss an die Bauten im Gestaltungsplan Pestalozzistrasse möglich ist, wird beidseitig ein zwingender Grenzbau vereinbart und festgeschrieben.⁵

Im gegenseitigen Einvernehmen zwischen den Eigentümern ist zwischen den Baufeldern II und III ein minimaler Gebäudeabstand von 10,0 m vereinbart. Die Baufelder weisen einen geringeren Abstand auf. Der beidseitige Projektierungsspielraum von 0,5 m kann sich auf die Ausbildung des benachbarten Gebäudes auswirken.

⁴ Dienstbarkeitsverträge Vertragsparteien Südost: Kapitel II, Ziffern 7, 8

⁵ Dienstbarkeiten Bereich Nordwest: Kapitel II, Ziffern 10, 11

Nutzungsmass (Art. 11) Auf der Grundlage der Richtprojekte wird in den Bestimmungen zum Gestaltungsplan eine maximal zulässige Baumasse für Hauptgebäude und besondere Gebäude, unter Einschluss der beiden bestehenden Gebäude Vers. Nr. 1654 und 1655 sowie ein maximaler Wohn- bzw. minimaler Gewerbeanteil festgelegt. Dabei wird die oberirdische Baumasse auf gesamthaft maximal 88'100 m³ begrenzt.

Die maximal zulässige Baumasse verteilen sich auf die einzelnen Baufelder bzw. Teilbereiche wie folgt:

Baufeld / Geb. Vers. Nr.	Grundstücks- fläche gemäss Neuzuteilung QP (m²)	Oberirdische Baumasse insgesamt max. m³	Baumassen- ziffer (m³/m²)
<u>Teilbereich Nordwest</u>			
I / I.1	1'148	8'300	7.23
II	1'161	8'200	7.06
III (inkl. Siloturm und best. Wohnhaus)	1'374	12'200	8.88
Total Nordwest	3'683	28'700	7.79
<u>Teilbereich Südost</u>			
IV / IV.1	3'814	29'300	7.68
V			
VI			
VII/VII.1	1'239	10'500	8.47
VIII / VIII.1	2'759	19'600	7.10
IX			
Total Südost	7'812	59'400	7.60
Total	11'495	88'100	7.66

Nach Abzug der im Quartierplan Mattacker-Mühle geplanten Verkehrsflächen einerseits sowie der erforderlichen Flächen für den Endausbau der Rapperswilerstrasse andererseits ergibt sich für das vom Gestaltungsplan Mattacker erfasste Gebiet eine theoretische massgebliche Grundfläche gemäss der Neuzuteilung im Quartierplan von 11'495 m². Im Verhältnis zur maximal festgelegten oberirdischen Baumasse resultiert hieraus eine Baumassenziffer von 7,66 m³/m². Im Vergleich hierzu wurde in der 1. Vorprüfung vom August 2016 eine Baumassenziffer von 8,6 m³/m² ausgewiesen.

Wohn - und Gewerbeanteile (Art. 11) Innerhalb der Grundstücke gemäss der Neuzuteilung des Quartierplans muss ein minimaler Gewerbeanteil von 20% und ein maximaler Wohnanteil von 80% jederzeit eingehalten werden. Für die Berechnung der Wohn- und Gewerbeanteile

ist die effektiv projektierte bzw. realisierte Baumasse pro Baufeld massgebend.

- Verlagerung Nutzungsanteile Innerhalb der jeweiligen Baufelder bzw. bestehenden Gebäude ist die Anordnung des Wohn- bzw. Gewerbeanteils grundsätzlich frei (Ausnahme EG Rapperswilerstrasse). Gestattet sind auch Verlagerungen der geforderten Wohn- bzw. Gewerbeanteile innerhalb der Teilbereiche Nordwest sowie Südost. Bei der Ausführung von Bauvorhaben sind Bauten so zu realisieren, dass der vorgeschriebene Baumassenanteil für Gewerbe insgesamt eingehalten wird. Dies gilt auch bei einer etappenweisen Ausführung der Bauten. Damit wird sichergestellt, dass die Bereitstellung des Gewerbeanteils nicht unterlaufen werden kann.
- Baumassentransfer Ein Transfer von Baumassen zwischen den Baufeldern ist im Umfang von maximal 10% zulässig. Durch die Einschränkung dieses Transfers kann die städtebauliche Gestaltung der Richtprojekte nur in untergeordnetem Mass verändert werden.
- Beim Baufeld II darf der Baumassentransfer auch aus dem öffentlichen Gestaltungsplan Pestalozzistrasse bezogen werden.
- Besondere Gebäude sowie unterirdische Gebäude und Gebäudeteile (Art. 12) Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind im Rahmen der Bau- und Zonenordnung zulässig und unterliegen arealintern keinen Grenzabstandbestimmungen. Zwischen der Rapperswilerstrasse und den anstossenden Baufeldern sind besondere Gebäude nicht zulässig.
- Unterirdische Gebäude sind in den im Situationsplan 1:500 dargestellten Bereichen zulässig. Diese Bereiche respektieren auch die Abstandsregelungen gemäss Art. 42 BZO (min. 3,5 m). Wo oberirdische Gebäude gestützt auf Art. 16 Abs. 2 BZO näher an die Strasse gebaut werden dürfen, definiert durch die Baufelder, gelten die Baufelder sinngemäss auch unterirdisch als Abstandsmass zu Verkehrsanlagen. Betriebsnotwendige Anlagen und Ausstattungen wie Luft- und Lichtschächte sowie Auf- und Abgänge etc. sind auch ausserhalb des unterirdischen Baubereichs zulässig.
- Die Regelbauweise sieht nur gegenüber Verkehrsanlagen Abstandsregelungen für unterirdische Gebäude vor. Durch die Definition der unterirdischen Baubereiche werden zudem in beiden Teilgebieten (Südost und Nordwest) je eine Fläche ausgespart, in der das Areal nicht unterbaut werden darf und somit auch grössere Bäume wachsen können. Die entsprechenden Lagen sind auf das Freiraumkonzept abgestimmt.

4.4 Weitere Bestimmungen

Nutzweise (Art. 13) Gestattet sind die gemäss Zentrumszone ZA zulässigen Nutzweisen, unter anderem Wohnen, Büros, Praxen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie höchstens mässig störende Betriebe. Gestattet werden insbesondere auch Wohnformen mit einem erhöhten Servicegrad bzw. Servicebedarf wie Alterswohnungen und weitere zentrumstypische Nutzweisen wie Kinderhort, Spitex, Ateliers, etc. In den Baufeldern, welche unmittelbar an die Rapperswilerstrasse angrenzen, ist das direkt ab der Rapperswilerstrasse zugängliche und als solches erkennbare Erdgeschoss ausschliesslich für Gewerbe-, Dienstleistungs- und / oder Handelsnutzungen vorbehalten. Zusätzlich gestattet sind Bereiche, die der Erschliessung der darüberliegenden Geschosse und den darin enthaltenen Nutzweisen sowie des rückwärtigen Freiraumes dienen. An der erdgeschossigen Lage ist zudem die Anordnung von Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen etc. gestattet.

In den übrigen Baufeldern ist, unter Einhaltung des minimalen Gewerbeanteils, die Anordnung der Nutzweise nicht eingeschränkt. Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb des Gebäudemantels frei wählbar.

Innerhalb des vom Gestaltungsplan erfassten Gebietes werden Einkaufszentren und Grosszentren im Sinne von § 5 BBV II (Besonderen Bauverordnung) sowie andere stark verkehrs-erzeugende Nutzweisen ausgeschlossen.

Gestaltung (Art. 14) Für Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung gelten erhöhte qualitative Anforderungen. Verlangt wird eine besonders gute Gesamtwirkung. Für die Beurteilung sind die Bestimmungen gemäss § 71 PBG sinngemäss anwendbar. Dabei sind folgende Merkmale zu beachten: Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung; kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude; Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen; Wohnlichkeit und Wohnhygiene; Versorgungs- und Entsorgungslösung; Art und Grad der Ausrüstung.

Die Gestaltungsanforderungen sind auch bei allen Aussenrenovierungen zu beachten.

Ausgehend vom ursprünglichen Bebauungskonzept sind alle Neubauten entlang der Rapperswilerstrasse mit einem Sockel zu gestalten, der visuell zweigeschossig in Erscheinung tritt.

Dachgestaltung Im Sinne der Richtprojekte wird für alle Gebäude und Gebäudeteile (Neubauten und Aufstockungen) innerhalb des vom Gestaltungsplan erfassten Areals die Flachdachform vorgeschrieben.

Umgebungsgestaltung (Art. 15) Ausgehend von der städtischen Situation und der geplanten Mischnutzung werden auf dem Areal differenziert ausgestaltete Freiräume umgesetzt. Wegleitend hierfür ist das den Unterlagen zum privaten Gestaltungsplan beigelegte Freiraumkonzept (Anhang A1).

Die festgelegten Hofbereiche dienen der Strukturierung der Aussenräume. In den Hofbereich sollte spezifische Freiraumnutzungen möglich sein und entsprechende Anlagen erstellt werden. Für die allgemeine Freiraumgestaltung gilt ebenfalls das wegleitende Freiraumkonzept als Projektierungsgrundlage.

Zur Verbesserung der mikroklimatischen Verhältnisse ist der Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten. Die begrünten Flächen sind insbesondere in den nicht unterbauten und den «Hofbereichen» gemäss Situationsplan sowie im Übergang zum Areal der KZO (innerhalb Perimeter GP Mattacker) vorgesehen. Daneben sind auch weitere chaussierte und begrünte Flächen geplant. Eine grobe Überprüfung hat gezeigt, dass gemäss dem Freiraumkonzept rund ein Drittel, der nicht von Gebäude überstellten Flächen, nicht versiegelt ist. Weitergehende Erläuterungen sind im Anhang A1 beschrieben.



Abb. 13: Auswertung nicht versiegelte Flächen gemäss aktuellem Richtprojekt, grün = nicht versiegelt, grau = versiegelt

Spiel- und Ruheflächen Das Mass der zu erstellenden Spiel- und Ruheflächen richtet sich nach Art. 47 BZO (20%). Aufgrund der vorliegenden Situation und den angestrebten Nutzungen sollen Spiel- und Ruhefläche unter Einhaltung von qualitativen Anforderungen auch auf allgemeinzugänglichen Dachterrassen angelegt werden dürfen. Im Richtprojekt betrifft dies das Baufeld III. Ein Nachweis über die Anordnung ist in den Richtprojekten (Anhang A2) enthalten.

Baumreihe (Strassenbäume) An den im Situationsplan bezeichneten Lagen sind in der Vorzone standortgerechte, hochstämmige Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Erläuterungen der Umgebungsgestaltung sind im Anhang A1 detailliert beschrieben. Die Position der Bäume wurde im Zusammenhang mit der Erarbeitung der Richtprojekte und der Umgebungs- und Strassenraumgestaltung vertieft untersucht.

Bäume im Areal Mit den GP-Vorschriften wird eine minimale Anzahl von Bäumen festgelegt. Die Anzahl ergibt sich aufgrund des Freiraumkonzepts. Aufgrund des zur Verfügung stehenden Potentials an Wurzelraum in nicht unterbauten Bereichen oder in Pflanztrögen u.Ä. wird zwischen grosskronigen und kleinkronigen Bäumen unterschieden.



Abb. 14: Unterscheidung Baumkategorien



Es sind mindestens 24 grosskronige Bäume zu pflanzen, davon mindestens 6 im Teilbereich Nordwest (min. 1 Baufeld I, min. 3 Baufeld II, min. 2 Baufeld III). Diese Bäume liegen in den nicht unterbauten Bereichen und können die geforderte minimale «Überdeckung» von 1,5 m einhalten.

Zusätzlich sind in den übrigen Bereichen, in denen die Bäume auch in Pflanztrögen u.Ä. geplant sind, mindestens 17 weitere kleinkronige Bäume zu pflanzen. Mindestens 3 davon im Teilbereich Nordwest (min. 2 Baufeld II, min. 1 Baufeld III). Die Überdeckung muss mindestens 80 cm betragen.

Es sind standortgerechte und vorwiegend einheimische Pflanzen zu verwenden. Vertiefte Erläuterungen zu den Baumarten sind im Beschrieb des Freiraumkonzepts (Anhang A1) enthalten.

Lärmschutz (Art. 16) Aufgrund der Lärmemissionen der Rapperswiler- und Grüningerstrasse wurde die städtebauliche Konzeption bereits in der Phase des Studienauftrags auf diese massgebende Rahmenbedingung ausgerichtet. Aufgrund des durchgehenden zweigeschossigen Sockels werden die hinten liegenden Gebäude und die Hofräume (Spiel- und Ruheflächen) vor Lärm geschützt. Die gewählte städtebauliche Form berücksichtigt damit die Lärmsituation sowie den örtlichen Kontext.⁶ Die Grundrisse sind so organisiert, dass kein Lüften zur Rapperswilerstrasse erforderlich ist.

Die vom Gestaltungsplan erfassten Grundstücke in der Zentrumszone ZA sind allesamt der Empfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet. Ein Teil der Grundstücke im Perimeter sind heute bereits bebaut. Für die lärmrechtliche Beurteilung können die bereits bebauten Grundstücke als erschlossen betrachtet werden. Auf dieser Basis wurden die Richtprojekte hinsichtlich der Einhaltung der massgebenden Grenzwerte im Detail untersucht (vgl. Beilage Lärmgutachten). Mit den getroffenen Massnahmen können die massgebenden Grenzwerte eingehalten werden.

Die Richtprojekte für die beiden Teilbereiche "Nordwest" und "Südost" wurden hinsichtlich der Lärmbelastung durch das Büro Wichser & Akustik Bauphysik AG, Zürich untersucht.⁷

Mit den Gestaltungsplan-Vorschriften werden die massgebenden Anforderungen gesichert.

Ebenso wurden die Ausfahrten der Tiefgaragen hinsichtlich des Verkehrslärms untersucht. Die massgebenden Grenzwerte werden eingehalten.

Nebst den bereits genannten und im Lärmgutachten behandelten Lärmquellen wird im Rahmen der Baubewilligungsverfahren und den entsprechenden Lärmschutznachweisen auch der Lärm der Anlieferung von geplanten Betriebsnutzungen zu behandeln sein.

Lärmschutz und Etappierung Es wird davon ausgegangen, dass die erste Bautiefe in einer ersten Bauetappe umgesetzt wird und einen Schallschutz für die hintenliegenden Gebäude bewirkt. Sollte von dieser Etappierung abgewichen werden, haben die rückwärtigen Bauten die massgebenden Grenzwerte mittels Massnahmen gemäss

⁶ Ein Vergleich der städtebaulichen Konzeptionen ist im Anhang A5 enthalten.

⁷ Bei der Erarbeitung des Lärmgutachtens wurden die aktuellen lärmrechtlichen Themen berücksichtigt und die kantonale Fachstelle für Lärmschutz wurde einbezogen.

Art. 31 Lärmschutzverordnung (LSV) einzuhalten. Die Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Für das Baufeld II wurde die Abhängigkeit der Etappierung in einem Lärmgutachten untersucht. Das Einhalten der Grenzwerte ist demnach ohne den Schallschutz von Neubauten in der ersten Bautiefe möglich. Es sind dann aber Änderungen an der Anordnung der Nutzungen, der Nutzweise oder der Grundrissgestaltung erforderlich.

Verkehr / Erschliessung
(Art. 17)

Das Verkehrsregime ergibt sich aus den Festlegungen im Quartierplan Mattacker-Mühle. Die Vorschriften des privaten Gestaltungsplans ermöglichen die Verkehrserschliessung der vom Gestaltungsplan erfassten Grundstücke an den im Situationsplan bezeichneten Lagen. Zufahrten auf das übergeordnete Strassennetz haben den technischen Anforderungen des Typs B der Verkehrserschliessungsverordnung (VErV) zu genügen.

Die Funktion der Ausfahrten aus dem Gestaltungsplangebiet auf das übergeordnete Netz (Rapperswilerstrasse, Mattackerstrasse) wird aufgrund des gewählten Verkehrsregimes sichergestellt. Die Tiefgaragen dürfen entsprechend mit Ein- und Ausfahrten an die Zufahrtstrasse «E» sowie an die Strasse «B» angeschlossen werden. Das interne Verkehrsregime ist nicht eingeschränkt. Die arealinterne Benützung der Verkehrsflächen ist in den Dienstbarkeitsverträgen⁸ geregelt (siehe Beilage).

Im Situationsplan wird auf der Basis des Quartierplans die Lage der Zufahrtsstrassen. Im Bereich der Zufahrtsstrasse «E» ist an der im Situationsplan bezeichneten Lage zudem die Vorkehrungen für den Bau einer Wendeanlage zu treffen. Ausserdem werden im Situationsplan die zulässigen Lagen von Zu- und Wegfahrten in die Einstellhallen für Motorfahrzeuge bezeichnet.

Entlang der Rapperswilerstrasse und der Zufahrtsstrasse «E» sind im Bereich «Vorzone» nur solche Bauten und Anlagen zulässig, die den Fussgängerfluss, die Notzufahrt und die Warenanlieferung nicht beeinträchtigen.

Anlieferung

Der rückwärtige Zugang zu den Baufeldern I und II ist über den im Situationsplan bezeichneten "Durchgang" sicherzustellen. Dieser hat eine Mindestbreite von 6,0 m sowie eine lichte Höhe von mindestens 4,5 m aufzuweisen. Im Hofbereich zwischen den Baufeldern I bis III sind zudem die

⁸ Dienstbarkeiten Bereich Nordwest: Kapitel II, Ziffern 1, 2, 3, 5, 9
Dienstbarkeitsvertrag Vertragsparteien Südost:
Kapitel II, Ziffern 1, 2, 3

baulichen Voraussetzungen für das Wenden von Personewagen zu schaffen. Die Einzelheiten sind in einem Dienstbarkeitsvertrag geregelt.⁹

An den im Situationsplan bezeichneten Bereichen entlang der Rapperswilerstrasse sowie der Zufahrtsstrasse «E» werden die Voraussetzungen für eine geordnete Warenanlieferung bzw. einen geordneten Warenumschlag geschaffen (Vorzone und Bereich für Überdachung).

In Zusammenhang mit der Warenanlieferung in der «Vorzone» zur Rapperswilerstrasse ist mittels gezielter baulicher Massnahmen (bspw. Möblierung) die direkte Zu- und Wegfahrt auf die Rapperswilerstrasse zu verhindern. Weiter ist die Zufahrt ab dem gemäss Quartierplan bezeichneten "Stich B" zum "Vorzone" mittels versenkbarer Poller zu steuern. Damit soll sichergestellt werden, dass die Vorzone nicht für den motorisierten Individualverkehr (MIV) offen steht.

Bei einer etappierten Ausführung des Teilgebiets Südost wird für die Anlieferung ein Haltebereich anstossend an die Zufahrtsstrasse «E» eingerichtet. Dies zu Lasten der oberirdischen Fahrzeugabstellplätze. Dies wird bei der Auswahl der künftigen Nutzer berücksichtigt.

Perimeterübergreifende Erschliessung	Da in den Baufeldern A5 ^{Pestalozzi} und II ^{Mattacker} ein perimeterübergreifendes Gebäude als funktionale Einheit (gleiches Grundeigentum) erstellt werden soll, ist beabsichtigt, dass auch die zugehörigen Parkplätze in derselben Tiefgarage angeordnet werden. Die unterirdische Zufahrt darf entsprechend über den einen oder anderen GP-Perimeter erfolgen. Eine Verbindung zwischen der Pestalozzistrasse und der Zufahrtsstrasse «E» darf dabei nicht entstehen.
Temporäre Erschliessung Vers. Nr. 2928	Die Zufahrt zum bestehenden Gebäude Vers. Nr. 2928 und den zugehörigen Parkplätzen erfolgt bis zur Umsetzung des Neubauprojektes über die bestehenden Verkehrsflächen. Die bestehende Erschliessung hat Bestandesgarantie.
Sanierung Rapperswilerstrasse / Baulinien	Die Sanierung der Rapperswilerstrasse wurde 2015 abgeschlossen (siehe hierzu auch Ausführungen unter Ziff. 6.1). Die daraus erfolgten Grenzbereinigungen für das vom Gestaltungsplan Mattacker erfasste Gebiet sind weitgehend erfolgt und entsprechend eingeflossen.

Zudem wurden in der Stadt Wetzikon im Rahmen der Revision der Baulinien entlang Staatstrassen 2015 diverse Verkehrsbau- und Niveaulinien aufgehoben und Verkehrsbaulinien neu

⁹ Dienstbarkeiten Bereich Nordwest: Kapitel II, Ziffer 3

festgesetzt (Verfügung VD Nr. 5302). Für den Abschnitt Bahnhof- / Rapperswilerstrasse (Route 340) wurde die mit RRB Nr. 1004 vom 31. Mai 1928 festgesetzte Baulinie vollständig aufgehoben.

Baulinie ASTRA Im Rahmen der 2. kantonalen Vorprüfung wurde mitgeteilt, dass der anstossende Abschnitt der Rapperswilerstrasse vom ASTRA übernommen wurde und dereinst Verkehrsbaulinien festgesetzt werden. Am 21. Januar 2022 ist die entsprechende öffentliche Auflage erfolgt. Der Abstand beträgt 5.0 m ab Nationalstrassen-Fahrbahnrand. Eine Überprüfung der zugänglichen Unterlagen hat gezeigt, dass die Baufelder des Gestaltungsplans nicht von der Baulinie betroffen sind. Die Auswirkungen auf die Baumreihe werden aktuell noch geprüft.



Abb. 15: Grobüberprüfung Baulinie ASTRA¹⁰ mit Baufeldern gemäss Gestaltungsplan

Fahrzeugabstellplätze (Art. 18) Die Anzahl der bereitzustellenden Pflichtabstellplätze richtet sich in erster Linie nach den jeweils geltenden Vorschriften der Stadt Wetzikon. Die entsprechenden Vorschriften finden sowohl für Personenwagen als auch für Fahrräder und dergleichen Anwendung. Das Gebiet Mattacker liegt in der vom öffentlichen Verkehr am besten erschlossenen Gebiet und ist damit der Güteklasse A zugeteilt.

Gegenüber den regulären städtischen Bestimmungen soll das zulässige Maximum von Fahrzeugabstellplätzen reduziert werden. Für Bewohnerinnen und Bewohner darf der massgebende Bedarf höchstens 50% des Grenzbedarfs betragen.

Die Minimalwerte dürfen im Rahmen von Art. 6 der städtischen Parkplatzverordnung (PPV) weitergehend reduziert werden. Mit dem Gestaltungsplan wird entsprechend geregelt, dass die Zahl der Fahrzeugabstellplätze bis zum Minimalwert gemäss der kantonalen «Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen» reduziert werden kann. Soll der

¹⁰ Planbezeichnung: N15, Unterhaltsabschnitt 04, Ausführungsprojekt, Festsetzung Baulinien Kanton Zürich, Plan Nr. ZH_15_04_4, dat. 25.05.2021

massgebliche Bedarf gegenüber der kantonalen Wegleitung weitergehend reduziert werden, ist dies auf der Basis eines Mobilitätskonzeptes (Art. 6 PPV) zulässig.

Die Berechnung der Anzahl von Fahrzeugabstellplätzen ist abhängig von den spezifischen Nutzungen (Wohnen, unterschiedliche Gewerbearten) und den Wohnungsgrössen. Insofern können die entsprechenden Berechnungen auf der Basis der Richtprojekte nur annäherungsweise vorgenommen werden.

Richtprojekte	geplant	PPV Wetzikon ¹¹		PPV Wetzikon reduziert (50%)		Kantonale Wegleitung	
		min. ca.	max. ca.	min. ca.	max. ca.	min.ca.	max.ca.
Nordwest	52	55	87	55	73	32	57
Südost	111	101	152	101	140	66	105
Total	163	156	239	156	213	98	162



Abb. 16: Vergleich Berechnungsweisen

Im Detail ergibt sich für die Richtprojekte gemäss städtischer Parkplatzverordnung¹² folgender Parkplatzbedarf:

	Nordwest		Südost	
	min. ca.	max. ca.	min. ca.	max. ca.
Bewohner	40	62	76	115
Beschäftigte	8	13	12	18
Besucher	5	8	10	14
Kunden	1	6	3	5
Total	55	87	101	152

(Rundungen gemäss Berechnungstool)

¹¹ Gemäss Berechnungstool Stadt Wetzikon

¹² Auf Basis des städtischen Berechnungstools

Die aktuellen Richtprojekte sehen insgesamt 163 Fahrzeugabstellplätze vor. Damit liegt die vorgesehene Gesamtzahl im unteren Bereich gemäss der städtischen Parkplatzverordnung (156 bis 239). Die Parkplatzzahl der Richtprojekte liegt innerhalb der Vorgaben des Gestaltungsplans.¹³

Mit den jeweiligen Baueingaben sind die Parkplatzberechnungen im Detail und projektspezifisch durchzuführen. Die entsprechend erforderlichen Abstellplätze sind nachzuweisen.

Mit Ausnahme der im Situationsplan bezeichneten Abstellplätze für Personenwagen (maximal zulässig 18 PP) sind alle Abstellplätze unterirdisch anzuordnen. Sämtliche oberirdischen Abstellplätze sind Besuchenden und Kundinnen/Kunden vorzubehalten. Dabei ist mindestens ein Abstellplatz für Menschen mit Behinderung vorzusehen.

Abstellplätze für Zweiräder

Mit der geltenden, städtischen Parkplatzverordnung sind auch Anforderungen an die Erstellung von Abstellplätzen für Fahrräder und Motorräder verbunden.

Primäre Fusswegverbindungen (Art. 19)

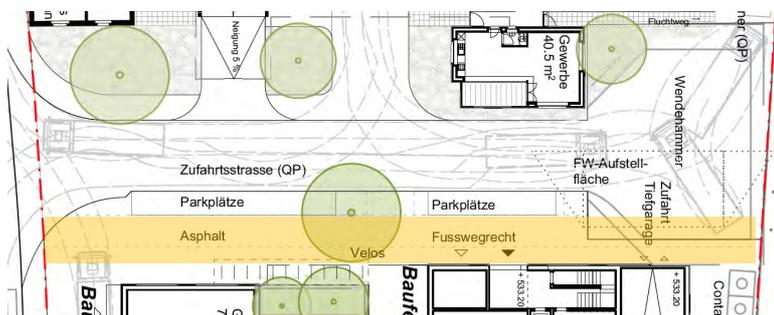


Abb. 17: Ausschnitt Freiraumkonzept, öffentliche Fusswegverbindung entlang Zufahrtsstrasse «E», Fussgängerbereich Breite ca. 3,8 m, Servitut 2,5 m.

Innerhalb des vom Gestaltungsplan erfassten Gebietes ist die Durchlässigkeit für den Langsamverkehr vom Bahnhofareal zur Kantonsschule Zürcher Oberland (KZO) sicherzustellen. Im Hinblick darauf werden im Situationsplan sogenannte primäre Anschlusspunkte schematisch bezeichnet. Diese bilden die Voraussetzungen und Anknüpfungspunkte für die Ausgestaltungen von öffentlichen Fusswegen bzw. für ein öffentliches Fusswegnetz. Es wird festgelegt, dass derartige Wege mindestens eine Breite von 2,5 m aufzuweisen haben.

¹³ Die Benützung der Abstellplätze für Personenwagen ist in den Dienstbarkeitsverträgen geregelt.

- Sekundäre Fusswegverbindungen (Art. 19) Die im Situationsplan schematisch bezeichneten, sekundären Anschlusspunkte dienen der Anordnung von quartierinternen Fusswegverbindungen.
- Ver- und Entsorgung (Art. 20) Bei jedem Bauvorhaben sind die Anschlüsse an die Kanalisation und die Wasser- und Stromversorgung in Absprache mit den Behörden und den Werkverantwortlichen festzulegen. Es sind die jeweils gültige Generelle Entwässerungsplanung (GEP) sowie die Generelle Wasserversorgungsplanung (GWP) massgebend.
- Im Vorprüfungsbericht wurde darauf hingewiesen, dass die Stadt Wetzikon über einen 2009 genehmigten Generellen Entwässerungsplan (GEP) verfügt. Dieser ist für die Entwässerung der Stadt massgebend. Gemäss GEP wird das Gestaltungsplangebiet im Mischsystem entwässert.
- Im Weiteren ist die VSA-Richtlinie "Regenwasserentsorgung" (VSA, 2002 inkl. Update 2008) und die "Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung" (AWEL, 2005) zu beachten. Für die Planung der Grundstücksentwässerung ist die Norm "Anlagen für die Liegenschaftsentwässerung – Planung und Ausführung" (SN 592000, 2012) massgebend.
- Im Rahmen der Baubewilligungen sind die baulichen Voraussetzungen für die getrennte Lagerung von Abfällen zu schaffen. Dabei ist die Entsorgung von Siedlungsabfällen aus Wohnnutzungen grundsätzlich über Unterflurcontainer vorzunehmen. Sowohl die hierfür erforderlichen Standorte als auch die allfälligen notwendigen Dienstbarkeiten werden im Rahmen des Quartierplanes Mattacker-Mühle festgelegt.
- Energie (Art. 20) Die energetischen Anforderungen ergeben sich aufgrund des städtischen Energieplans, der Vorgaben für Gestaltungspläne definiert. Übergeordnete Anforderungen aus dem kantonalen Energiegesetz werden im Baubewilligungsverfahren umgesetzt.
- Lichtimmissionen (Art. 22) Um übermässige Lichtimmissionen zu vermeiden, wurde im Vorprüfungsbericht für Beleuchtungen im Aussenraum empfohlen, das vom BAFU bereitgestellte Merkblatt "Lichtverschmutzung vermeiden" mit der "5-Punkte – Checkliste zur Beurteilung einer Beleuchtungseinrichtung" und den aktuellen "Vollzugsschlüssel Umwelt" zu berücksichtigen.
- Lichtimmissionen sind im Sinne des Bundesgesetzes vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) "Einwirkungen von Strahlen". Sie können sich störend auf Menschen oder negativ auf lichtempfindliche Arten auswirken

und sind im Sinne der Vorsorge durch Massnahmen an den Quellen zu begrenzen (Art. 11 USG).

Etappierung (Art. 23) Die etappenweise Ausführung der Bebauung ist gestattet. Unbesehen einer allfälligen Etappierung ist namentlich für den Langsamverkehr die Durchlässigkeit im Bereich des vom Gestaltungsplan erfassten Gebietes sicherzustellen. Dies wird mittels Dienstbarkeiten im Quartierplan geregelt¹⁴.

Zur Gewährleistung einer unabhängigen Etappierung des Gestaltungsplans werden hinsichtlich der Erschliessung, Parkierung, Spiel- und Ruheflächen etc. Dienstbarkeiten formuliert¹⁵. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der Organisation der Unterniveaugarage mit zwei Rampen kann die Etappierung im Bereich Südost autonom umgesetzt werden.

Bei einer etappierten Ausführung des Baubereiches Nordwest bestehen Abhängigkeiten, die mittels Dienstbarkeitsverträgen geregelt sind.¹⁶

¹⁴ Siehe Technischer Bericht zum Quartierplan Mattacker-Mühle Ziffer 4.3 «Materielle Koordination» resp. Ziffer 9.2.1 «Ordnung der Rechtsverhältnisse»

¹⁵ Siehe diverse Dienstbarkeitsverträge Nordwest, Südwest

¹⁶ Siehe insbesondere «Dienstbarkeiten Bereich Nordwest», Kapitel III «Planung und Erstellung der für die Ausübung der Grunddienstbarkeiten Ziffer II/1, 3 und 5 erforderlichen Vorrichtungen»

5 VERGLEICH GRUNDORDNUNG / GESTALTUNGSPLAN

Der Vergleich der Grundordnung (BZO) mit den Regelungen im Gestaltungsplan zeigt, dass der Gestaltungsplan keine Regelungen trifft, die über die Vorgaben der Bau- und Zonenordnung hinausgehen. In diesem Sinne kann der Gestaltungsplan gestützt auf § 86 PBG durch die Exekutive festgesetzt werden.

Der Gestaltungsplan stützt sich auf die Bestimmungen der Zentrumszone ZA und die Bestimmungen zu Arealüberbauungen. Zudem werden die Baumasse und die Abstandsregelungen zu Verkehrsanlagen im Sinne der BZO projektspezifisch bestimmt. Ebenso wird der Spielraum für Regelung der erforderlichen Anzahl Fahrzeugabstellplätze im Sinne der städtischen Parkplatzverordnung genauer ausformuliert.

Regelungsinhalt	BZO	BZO Arealüberbauung	Gestaltungsplan
Baummassenziffer	Keine Vorgabe	Keine Vorgabe	Max. 88'100 m ³ festgelegt. Dies entspricht einer Baummassenziffer von 7.66 m ³ /m ² .
- Gebäudehöhe			Max. 24,5 m resp. 25,0 m Gebäude- und Gesamthöhe mit Bezug zur lichten Erdgeschosseshöhe wird eingehalten.
- bei Schrägdächern oder Flachdächern mit Attikageschoss	max. 17,5 m	Zuschlag max. 4,5 m resp. Zuschlag 3 m	
- bei Flachdächern ohne Attikageschoss	max. 21,5 m	Zuschlag max. 4,5 m resp. Zuschlag 3 m	Bei Bestandsbauten mit Schrägdächern werden die maximale Gebäude- und Gesamthöhe eingehalten.
- Gesamthöhe			Der Siloturm wird im Rahmen der Baubestandes umgebaut.
- bei Schrägdächern oder Flachdächern mit Attikageschoss	max. 24,5 m	Zuschlag max. 4,5 m resp. Zuschlag 3 m	
- bei Flachdächern ohne Attikageschoss	max. 21,5 m	Zuschlag max. 4,5 m resp. Zuschlag 3 m	
- Allseitiger Grundabstand	min. 5,0 m		Die Grenzbauten gegenüber den arealinternen Grundstücken und jenen im Gestaltungsplan Pestalozzistrasse sind gestützt auf die vorliegenden Zustimmungen gemäss § 270 Abs. 3 PBG legitimiert.
- Geschossigkeit	Frei		Frei; Baufeld II 6-geschossig
Bauweise (Art. 16 BZO)			
- geschlossene Überbauung	zulässig		Teilweise Verpflichtung

- Strassenabstand	6,0 m	Keine Abweichung (vgl. Ziffer 4.4 Baufelder Verhältnis zu Abstandsregelungen)
bzw. Bauen auf Strassengrenze	Unter Vorbehalt von Verkehrssicherheit und Wohnhygiene zulässig oder kann verlangt werden, wenn für das Orts- und Strassenbild eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird. (Art. 16 Abs. 2 BZO)	

Regelungsinhalt	BZO	BZO Arealüberbauung	Gestaltungsplan
- Grenzbau	Ist bis auf eine Bautiefe von 10 m ab Baulinie im Erdgeschoss sowie in anrechenbaren Untergeschossen ohne Zustimmung des Nachbarn gestattet.		Der Grenzbau ist ohne Zustimmung des Nachbarn gestattet oder zwingend. Regelung gestützt auf § 270 Abs. 3 PBG.
Nutzweise (Art. 17 BZO)	Wohnungen, Büros, Praxen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.		Nutzweisen im Umfang der BZO. Gestattet sind damit auch Wohnformen mit einem erhöhten Servicegrad wie Alterswohnungen und weitere zentrumstypische Nutzweisen.
	In Erdgeschossteilen, die bis auf eine Tiefe von 8 m an die Rapperswilerstrasse angrenzen, und in anrechenbaren Untergeschossen sind nur gewerbliche Nutzweisen gestattet.		Bei Baufeldern, welche an die Rapperswilerstrasse angrenzen, ist das als solches wahrnehmbare und direkt ab der Strasse zugängliche Erdgeschoss Gewerbe-, Handels- und / oder Dienstleistungsnutzung vorbehalten. Zusätzlich gestattet sind Bereiche, die der Erschliessung der darüberliegenden Geschosse und Nutzweisen sowie dem rückwärtigen Freiraum dienen.
	Mobilitätskonzept für verkehrsentensive Einrichtungen erforderlich.		Explizit ausgenommen werden Einkaufszentren sowie Grosszentren im Sinne von § 5 BBV II sowie andere stark verkehrserzeugenden Nutzweisen.
Besondere Gebäude (Art. 41 BZO)	Gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinie und Grundstücksgrenzen gilt ein minimaler Abstand von 3,5 m.		Innerhalb des Geltungsbereiches frei. Im Abstandsreich zur Rapperswilerstrasse sind keine besonderen Gebäude zulässig.

Abstände von unterirdischen Bauten (Art. 42 BZO)	Gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinie ist ein Abstand von 3.5 m einzuhalten.	Definiert durch unterirdischen Baubereich unter Berücksichtigung von Art. 16 Abs. 2 und Art. 42 BZO.
Spiel- und Ruheflächen (Art. 47 BZO)	Bei MFH sind ab 4 Wohnungen im Freien an geeigneter Lage mindestens 20% der zum Wohnen genutzten Geschossflächen als Spielplätze für alle Altersstufen und Ruheflächen auszugestalten und dauernd zu sichern.	Wird eingehalten (vgl. Nachweis in Richtprojekten)

6 ÜBER- UND NEBENGEORDNETE RAHMENBEDINGUNGEN

6.1 Kantonale Ebene

Kantonales Raumordnungskonzept



Abb. 18: Auszug kantonales Raumordnungskonzept (festgesetzt 28. Oktober 2019) mit Situierung GP-Gebiet (blauer Punkt), Quelle: ARE ZH 2020

Das kantonale Raumordnungskonzept dient als Grundlage für den kantonalen Richtplan und ist bei der Entwicklung des Gestaltungsplans zu beachten.

Der Standort am Bahnhof Wetzikon ist im kantonalen Raumordnungskonzept als kantonales Zentrumsgebiet bezeichnet. In Zentrumsgebieten sowie in Bahnhofsbereichen mit überörtlicher Bedeutung ist eine der besonderen Lagegunst angemessene, überdurchschnittlich dichte Nutzung anzustreben.

Die Stadt Wetzikon wird im kantonalen Raumordnungskonzept (ROK) zu den Handlungsräumen "urbane Wohnlandschaften" gezählt. Auch zukünftig soll die Entwicklung im Bereich Wohnen im Vordergrund stehen.

Die Siedlungen innerhalb der "urbanen Wohnlandschaften" sollen sich unter Wahrung einer hohen Wohnqualität nach innen entwickeln und einen Grossteil des Bevölkerungswachstums aufzunehmen. Bestehende Potentiale in bereits überbauten Bauzonen sollen aktiviert und erhöht werden.

Wetzikon als Zentrum innerhalb der Region Zürcher Oberland wird dem Handlungsraum "Urbane Wohnlandschaft" zugewiesen. Regionalzentren weisen eine bedeutende Konzentration zentralörtlicher Einrichtungen auf, unter anderem für die Güterverteilung und Dienstleistungen aus den Sektoren Verwaltung, Bildung, Kultur, Gesundheitswesen und Detailhandel. Für Regionalzentren wird im Umfeld von Bahnhöfen eine urbane Siedlungsdichte vorgesehen.

Kantonaler Richtplan

Das Gebiet Mattacker wird gemäss kantonalem Richtplan (Beschluss des Kantonsrates Festsetzung Stand: 28. Oktober 2019) als Siedlungsgebiet bezeichnet.



Abb. 19: Kantonaler Richtplan des Kanton Zürich (festgesetzt 28. Oktober 2019) mit Planungsperimeter (weiss), Zentrumsgebiet (Schraffur) Quelle: ARE ZH 2020

Zudem sind die vom Gestaltungsplan Mattacker erfassten Grundstücke mehrheitlich dem Zentrumsgebiet zugewiesen, das sich zwischen Unterwetzikon und Oberwetzikon erstreckt.

Im kantonalen Richtplan Verkehr ist kurzfristig und in Zusammenhang mit der Oberlandautobahn als flankierende Massnahme der Neubau einer 2-streifigen Strasse und die Abklassierung der Westtangente Wetzikon (gültig Hauptverkehrsstrasse) vorgesehen. In den Jahren 2014/2015 wurde im Raum Unterwetzikon die Rapperswilerstrasse durch das kantonale Tiefbauamt einer kompletten Strassenbelagssanierung unterzogen. Zudem wurde eine Neuaufteilung des Strassenquerschnittes vorgenommen. Dieser führte zu Erstellung und Anpassungen von Radwegen, Trottoirs und Lichtsignalanlagen. Die Kreuzung Rapperswiler- / Grüningerstrasse wurde durch einen Kreisels ersetzt.

Für den privaten Gestaltungsplan Mattacker ergeben sich hieraus keine direkten Auswirkungen.

6.2 Regionale Ebene

Regionales Raumordnungskonzept
Zukunftsbild 2030

Gemäss dem Raumordnungskonzept der Planungsregion Oberland ist das Gebiet um den Bahnhof ebenfalls als kantonales Zentrumsgebiet aufgeführt. Das Areal Mattacker liegt in Bahnhofsnähe und ist gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Es ist eine hohe soziale Dichte (150-300 Einwohner + Arbeitsplätze / ha) anzustreben.

Aufgrund der vorgesehenen Nutzungsverteilung gemäss den Richtprojekten wird im Areal von ca. 280 Personen (Einwohner und Beschäftigte) ausgegangen. Hinsichtlich der Arealfläche von 1,15 ha wird eine Nutzungsdichte von 240 E+B/ha erreicht, was im mittleren Bereich des Zielwerts liegt.

Regionaler Richtplan

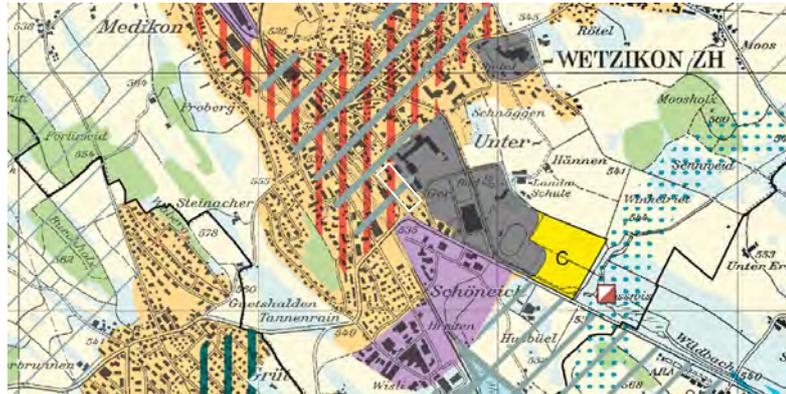


Abb. 20: Auszug regionaler Richtplan Siedlung + Landschaft; 19. Dezember 2018, GP-Perimeter weiss umrandet; Quelle ARE 2020

Der regionale Richtplan beschreibt die zentralen Gebiete zwischen Ober- und Unterwetzikon als Umstrukturierungsgebiete. Diese sind stark nachzuverdichten. Es sind grössere planerische Anstrengungen im Sinne von Gebietsplanungen, Testplanungen usw. vorzunehmen, bis sich diese Gebiete verändern werden. Angestrebt werden verdichtete Wohn- und Mischnutzungen mit einer hohen Siedlungs- und Umgebungsqualität und einer guten ÖV-Erschliessung. Die Kapazität dieser Gebiete soll stark gesteigert werden.

Die Zentrumsgebiete zeichnen sich aus durch eine vielfältige durchmischte Nutzung, attraktive Strassen- und Aufenthaltsräume und eine überdurchschnittliche Erschliessungsqualität mit Bahn und Bus. Sie dienen ihrer Umgebung als Dienstleistungs-, Arbeitsplatz- und Versorgungszentren mit einem breiten Angebot an Verkaufsgeschäften und kulturellen Einrichtungen. Bei der Zentrumsentwicklung ist auf die schutzwürdigen Ortsbilder angemessen Rücksicht zu nehmen.

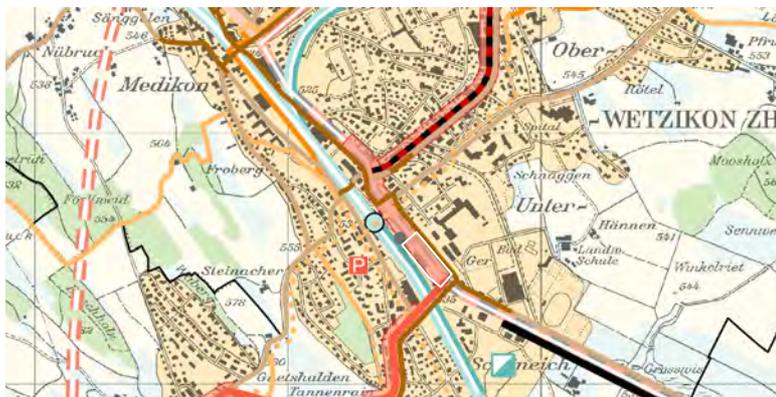


Abb. 21: Auszug regionaler Richtplan Siedlung + Landschaft; 19. Dezember 2018, GP-Perimeter weiss umrandet; Quelle ARE 2020

Im Regionalen Richtplan Verkehr ist im Bereich der Rapperswilerstrasse eine Radwegverbindung als geplant eingetragen. Dabei handelt es sich um die Route (Volketswil-) Nänikon – Uster, Aathal – Unterwetzikon – Hinwil, welcher eine regionale Bedeutung zukommt. Mit der zwischenzeitlich vorgenommenen Sanierung der Rapperswilerstrasse wurde diesem Anspruch, insbesondere im Abschnitt zwischen den Einmündungsbereichen der Grüningerstrasse und der Spitalstrasse in die Rapperswilerstrasse Rechnung getragen.

Der Gestaltungsplan erfüllt die Anforderungen, welche auf regionaler Ebene gestellt werden.

6.3 Kommunale Ebene

In den folgenden Ziffern werden die innerhalb des Planungsperimeters zu beachtenden Bestimmungen zum kommunalen Richtplan als auch die zu beachtenden Festlegungen in der Bau- und Zonenordnung sowie im Zonenplan beschrieben und ausgeführt.

Kommunale Richtplanung	Am 13. November 2012 bzw. 17. Dezember 2012 wurde der revidierte kommunale Richtplan durch die Gemeindeversammlung festgesetzt und mit Verfügung vom 17. September 2013 (ARE/116/2013) genehmigt.
Kommunaler Siedlungs- und Landschaftsplan	Der Siedlungs- und Landschaftsplan (Stand Festsetzung) weist entsprechend der Zielsetzungen im kantonalen Richtplan folgende kommunale Festlegungen für das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet auf:

Zentrumsgebiet, Verdichtungsgebiet – es wird eine hohe ("urbane") Dichte angestrebt, Hochhausgebiet, Perimeter für Teilrichtplan Zentrum.

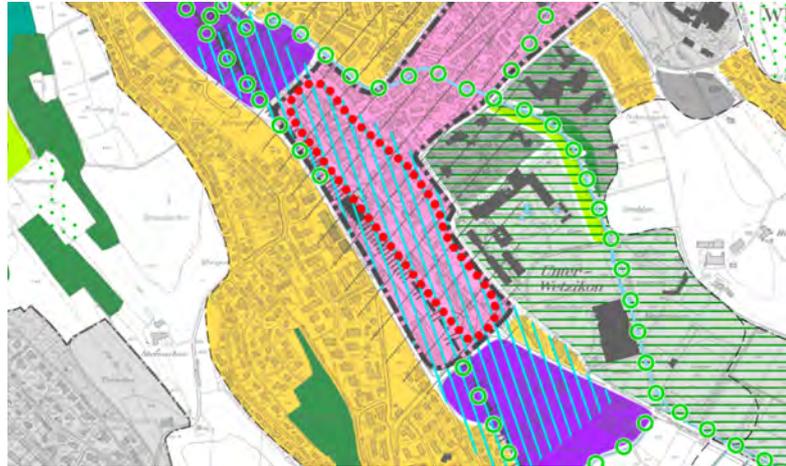


Abb. 22: Ausschnitt aus kommunalem Richtplan Siedlung und Landschaft (Stand: rechtskräftig seit 17. September 2013), Quelle: Stadt Wetzikon

Die Festlegung "Verdichtungsgebiete" will hohe bauliche Dichten in Verbindung mit zukunftsfähigen städtebaulichen Strukturen fördern. Abweichungen von der Grundordnung sind möglich. Mittels Gestaltungsplänen sollen die entsprechenden, grundeigentümergebundenen Inhalte konkretisiert und primär nachfolgende Zielsetzungen sichergestellt werden (Auszug aus Bericht zum kommunalen Richtplan; Stand: Festsetzung, Quelle: Stadt Wetzikon):

- überzeugendes städtebauliches und architektonisches Konzept auf der Basis eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens
- Mischnutzungen mit angemessenem Anteil zentrumstypischer Nutzungen, insbesondere in den Erdgeschoss
- zukunftsweisendes Energiekonzept, das erneuerbare Energien berücksichtigt.

Der kommunale Richtplan sieht für Gebiete mit Teilrichtplänen und Gestaltungsplänen hohe bauliche Dichten von mehr als $4,8 \text{ m}^3/\text{m}^2$ vor. Diese Anforderung wird erfüllt.



Abb. 23: Ausschnitt aus kommunalem Richtplan «Ökologie» (Stand: rechtskräftig seit 17. September 2013), GP Gebiet blau umrandet; Quelle: Stadt Wetzikon

Nördlich des Gestaltungsplangebiets verläuft ein landschaftsorientierter Siedlungsraum durch das Areal der Kantonsschule. Entsprechende Landschaftseinschlüsse sind prägend für das Stadt- und Landschaftsbild von Wetzikon. Diese einmalige Situation gilt es trotz des enormen Nutzungsdrucks (Land- und Forstwirtschaft, Erholung, Freizeit, Infrastrukturanlagen, Lebensraum für Tiere und Pflanzen, kulturgeschichtlicher Raum etc.) langfristig zu bewahren bzw. bei ausgewiesenem Bedarf sanft zu entwickeln.

Kommunaler Verkehrsplan

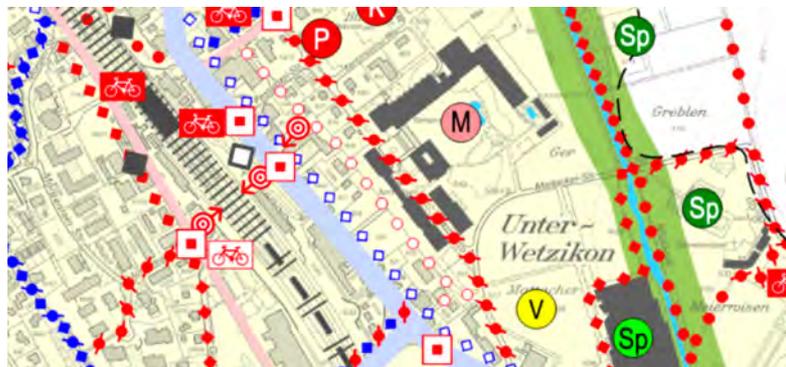


Abb. 24: Ausschnitt aus kommunalem Richtplan Verkehr II; Langsamverkehr sowie Plan öffentlicher Bauten und Anlagen (Stand: Festsetzung, 13. November und 17. Dezember 2012) Quelle: Stadt Wetzikon

Gegenüber den übergeordneten Festlegungen ergibt sich aus dem kommunalen Verkehrsplan II Langsamverkehr eine Ergänzung des Langsamverkehrsnetzes. Parallel zur Rapperswilerstrasse ist zwischen dem Areal «Mattacker» und der Kantonsschule Oberland ein Fussweg geplant, der zwischen Mattackerstrasse und Spitalstrasse verläuft.

Für den privaten Gestaltungsplan Mattacker ergeben sich aus dieser Festlegung keine direkten Wirkungen, die

geplante Fusswegverbindung wird als orientierender Inhalt in den Situationsplan aufgenommen. Die im Gestaltungsplan vorgesehenen Fusswegverbindungen schliessen an das übergeordnete Netz gemäss kommunalem Richtplan an. Im Quartierplan Mattacker-Mühle wird gezeigt, wie die definitive Fussgängerführung ausgestaltet wird. Die beiden Instrumente (privater Gestaltungsplan und Quartierplan) sind diesbezüglich aufeinander abgestimmt.

Teilrichtplan Zentrum Im Teilrichtplan Zentrum werden für die Gebiete Ober- und Unterwetzikon Art, Mass und Form dieser Verdichtung weitgehend mit den entsprechenden Aussagen präzisiert.



Abb. 25: Ausschnitt aus kommunalem Teilrichtplan Zentrum (Stand: Festsetzung 13. November und 17. Dezember 2012), Quelle: Stadt Wetzikon

Für den gesamten Perimeter des Teilrichtplanes gilt:

- Das Gebiet ist ein Standort für Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Kultur sowie ein Ausbildungsschwerpunkt.
- Das Gebiet wird als dichter Siedlungsteil mit hoher Siedlungsqualität weiterentwickelt. Innere Verdichtungen sind anzustreben, mit der Zielsetzung eines qualitativen Wachstums.
- Städtischen, öffentlich zugänglichen Aussenräumen wird eine hohe Beachtung geschenkt. Der Fussverkehr ist Prüfstein für jedes relevante Projekt.
- Die spezifischen Ziele ergeben sich aus den Planfestlegungen. Die damit verbundenen Aussagen und Handlungsanweisungen sind in den nachfolgenden Abschnitten beschrieben.

Im Weiteren werden nebst den geltenden Planeinträgen als Festlegungen folgende spezifische Ziele für die einzelnen Teilgebiete definiert:

- Unterwetzikon wird entsprechend seiner Funktion als urbanes Zentrum mit regionaler Funktion weiterentwickelt und gestaltet. Regionale Ausstrahlung haben vor allem der Bahnhof, der Bushof sowie die Schulen. Wichtige Publikumsmagnete sind auch die Sportanlagen, das Messegelände sowie zusätzliche Dienstleistungsbetriebe.

Mit den jeweiligen Richtprojekten und / oder Gestaltungsplänen müssen folgende Themen aufgezeigt und nachgewiesen werden:

- Konzept der Bebauung (inkl. Angabe des beabsichtigten Bauvolumens)
- Erschliessung des Gebiets
- Wegführung für den Langsamverkehr (LV) (Fussgänger + Velo)
- Umgang mit dem ruhenden Verkehr
- Umgang mit den Freiflächen und dem öffentlichen Raum
- Vorgesehene Nutzungen und Nutzungsmischungen
- Lärmschutz.

Für das Gebiet Mattacher sind im Teilrichtplan Zentrum folgende Festlegungen definiert:

Name	Mattacher	
Hochhausstandort	Anzahl	--
Bedeutung für die Stadt	Mischnutzung Wohnen / Arbeiten	
Verdichtungsmöglichkeiten durch	Aufstockung	-
	Anbau	-
	Lückenschluss	+
	Neubau	++
Bei Planungen besonders zu beachten	Wichtige LV-Achse	++
	Lärmproblematik	++
	Besondere Bedeutung öffentlicher Raum	+
	Gewerbliche / Öffentliche Nutzungen	+
	Repräsentative Höhe der EG wichtig	+
Bemerkungen / Anforderungen	Quartierplan und GP in Bearbeitung	

Auszug aus Tabelle Bereich für Bebauungskonzepte, Bericht zum Kommunalen Richtplan

Legende (Auszug)

++ trifft voll zu

+ trifft zu

- trifft weniger zu

-- trifft nicht zu

Quelle: Stadt Wetzikon

Fazit Gestaltungsplan Die Festlegungen gemäss dem «Teilrichtplan Zentrum» werden mit dem Gestaltungsplan Mattacker umgesetzt und die Anforderungen der kommunalen Richtpläne werden erfüllt.

6.4 Weitere Festlegungen

Denkmalpflege



Abb. 26: Auszug Denkmalschutzobjekte Kanton Zürich, www.maps.zh.ch, Dez. 2020

Innerhalb des Geltungsbereichs des Gestaltungsplans sind keine Bauten oder Anlagen vorhanden, für die denkmalpflegerischen Vorgaben gelten.

Die Bauten des angrenzenden Areals der Kantonsschule Zürcher Oberland sind jedoch als Schutzobjekte von regionaler Bedeutung bezeichnet.

Verhältnis zum Areal der denkmalgeschützten Kantonsschule

Das Projekt von Max Ziegler für die Kantonsschule Wetzikon besteht im Wesentlichen aus einem Cluster von drei Baukörpern, dem viergeschossigen Haupttrakt, den über einen gedeckten Laubengang verbundenen, pavillonartigen, eingeschossigen Spezialtrakt und der rückwärtigen Turnhalle. Haupttrakt und Turnhalle bilden zusammen einen Gebäudewinkel, welcher das bebaute Wetzikon im Westen und Süden, von der offenen Landschaft im Osten trennt. Der pavillonartige Spezialtrakt ist somit

konzeptionell schon Teil dieser offenen Landschaft. So wird auch in der Publikation der Fachzeitschrift *Werk* (Heft 4/1959) gerade dieser klare Bezug zur Landschaft thematisiert. Diesem städtebaulichen Konzept der Anlage, von der Begrenzung der Siedlung und dem Öffnen zur Landschaft konnten auch die diversen Erweiterungsbauten nichts anhaben. Im Gegenteil: die Hangkante gegenüber den tiefer liegenden Parzellen des Neubauprojektes wurde mit weiteren Sporthallen noch stärker artikuliert und die seitliche Erschliessung von der Kantonsschulstrasse aus sowie der zentrale, klar gefasste Schulhof noch betont. Die geplanten Neubauten der Bebauung Mattacker liegen somit klar im Rücken der Schulanlage auf dem ca. fünf Meter tiefer gelegenen Talboden.

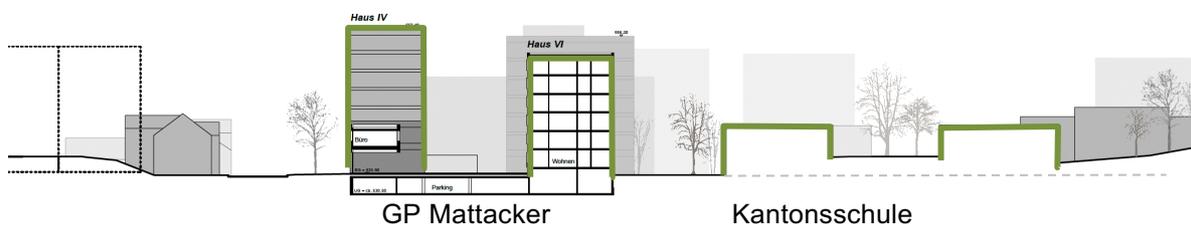


Abb. 27: Querschnitt Areal gemäss Bebauungskonzept Südost

Mit ihrer Geometrie nehmen die Neubauten Bezug auf die ihr vorgelagerte Rapperswilerstrasse von welcher sie auch erschlossen sind. Sie sind damit Teil des tiefer gelegenen Stadtkörpers um die Rapperswilerstrasse. Die Schulanlage, und mit ihr auch ihr architektonisch-städtebauliches Konzept, bleibt durch die Setzung der Neubauten klar ersichtlich und wird nicht gestört. Die topographische Grenze, noch überhöht durch Turnhalle und Sporttrakt, bleibt sicht- und erlebbar.

Der Raum zwischen der Schulanlage und den Wohnbauten wird nordöstlich vom linearen Sporttrakt der Schulanlage und im Südwesten durch die sich zurückstapelnden Wohnbauten begrenzt. Durch die gewählte Stellung der Bauten im Mattacker werden die Ausrichtung der Schulbauten aufgenommen sowie räumliche Verbindungen zur Rapperswilerstrasse und zu den Hofräumen geschaffen. Mittels der offenen Zwischenräume wird eine Verzahnung der Freiräume erreicht.

Mit der Überarbeitung des Richtprojektes wurde bei den Längsbauten auf ein Geschoss verzichtet und Zwischenräume wurden vergrössert. Mit dieser Reduktion der Baumasse im rückwärtigen Bereich und einer differenzierten Höhenstaffelung fügt sich die Bebauung gut in die Situation ein.



Abb. 28: Übergang Bebauung Mattacker zu Kantonsschule mit neuem Fuss- und Radweg, Visualisierung Thomas Schregenberger GmbH, Zürich 2021

Das vorliegende Richtprojekt reagiert auf die Kritikpunkte gemäss dem Beschluss der Baukommission vom 15. Januar 2020 und die vorgehenden Besprechungen sowie auf die Ergebnisse der ersten Vorprüfung. Am 10. Juni 2020 konnte die Projektüberarbeitung vorgestellt und mit VertreterInnen der Stadtplanung Wetzikon diskutiert werden. Die Kritikpunkte wurden als behoben beurteilt.

ISOS Weder das Gestaltungsplanareal noch das angrenzende Gebiet der Kantonsschule Oberland ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung enthalten.

Gewässerschutz Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet liegt vollumfänglich im Gewässerschutzbereich A(u). Dieser umfasst die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete.¹ Daraus ergibt sich, dass im Gewässerschutzbereich keine Anlagen erstellt werden dürfen, die eine besondere Gefahr für ein Gewässer darstellen bzw. die unter dem mittleren Grundwasserspiegel zu liegen kommen. Die Behörden können Ausnahmen bewilligen, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 Prozent vermindert wird.²

Grundwasserspiegel

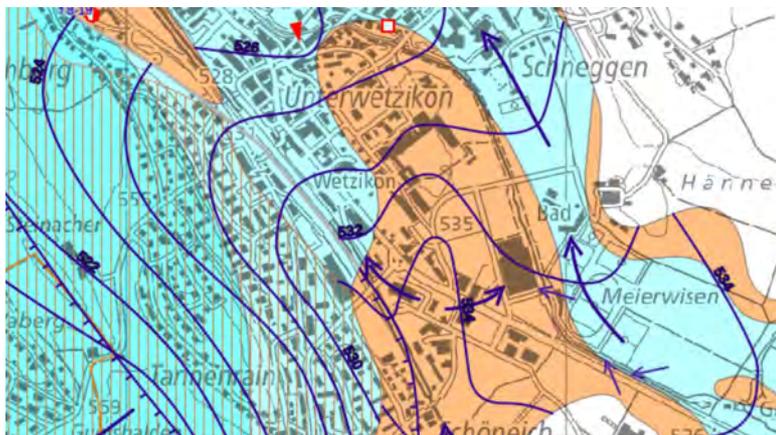


Abb. 29: Ausschnitt aus Grundwasserkarte; das vom Gestaltungsplan erfasste Areal liegt in Gebieten mit einer geringer bis mittlerer Grundwassermächtigkeit, Quelle: GIS-ZH 2016

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplanes Mattacker liegt gemäss den öffentlich verfügbaren Grundwasserkarten in Gebieten mit geringer und mittlerer Grundwassermächtigkeit. Der Flurabstand zum mittleren Grundwasserpegel beträgt gemäss diesen Angaben nur 1.5 m bis 2.5 m.

Im Merkblatt «Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen» (2019) ist die aktuelle Bewilligungspraxis des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) festgehalten und erläutert. Demgemäss darf selbst bei hochliegendem Grundwasserspiegel ein Untergeschoss bis 3 m Tiefe grundsätzlich immer realisiert werden. In Randgebieten von Grundwasservorkommen mit geringer bzw. auskeilender Mächtigkeit und/oder geringer Durchlässigkeit kann in der Regel mit einer Ausnahmegewilligung für tiefere Einbauten gerechnet werden. In jedem Fall muss aber die vorhandene Grundwasser-Durchflussskapazität auch bei Hochwasser zu 100% aufgrund von spezifischen Massnahmen erhalten werden.

Aufgrund der möglichen Einschränkungen betreffend des Einbaus in den Boden resp. das Grundwasser wurden im Areal Sondierbohrungen durchgeführt. Auf dieser Basis kann eine erhöhte Sicherheit für die Projektierung erlangt werden. Die Dokumentation der Untersuchungen sind in der Beilage, dem «geologisch, geotechnischen Bericht» der Jäckli Geologie AG, Zürich vom 18. Januar 2021 beschrieben.

Mit den vorgenommenen Untersuchungen konnten die Kenntnisse über die Grundwasserverhältnisse vertieft und die Qualität des Grundwasserleiters neu beurteilt werden. Es wurden Abweichungen gegenüber der Darstellung in der Grundwasserkarte erkannt. Demnach ist gesamthaft gesehen kein zusammenhängender, als nutzbar einzustufender Grundwasserleiter

vorhanden. Aufgrund der erlangten Erkenntnisse werden die vorgesehenen Untergeschosse der Richtprojekte als umsetzbar beurteilt.

Es empfiehlt sich, die Frage der zulässigen Einbautiefe und der notwendigen Ersatzmassnahmen für Bauprojekte frühzeitig mit dem AWEL zu klären.

Hochwasser und Massenbewegungen



Abb. 30: Karte Oberflächenabfluss, www.maps.zh.ch, Dezember 2021

Die Karte zum Oberflächenabfluss zeigt, dass sich Wasser in den heute vorhandenen Senken im Areal sammeln kann. Zumal das Areal relativ flach ist und die Terrainmodellierung im Rahmen von kommenden Bauprojekten angepasst wird, kann davon ausgegangen werden, dass sich die dargestellten Bereiche verändern werden. Die Bauprojekte werden hinsichtlich der Topografie und des sich ansammelnden Wassers untersucht. Entsprechende Massnahmen werden zum gegebenen Zeitpunkt definiert.

Boden – belastete Standorte



Abb. 31: Ein Teil des Geltungsbereiches befindet sich innerhalb des Prüfperimeters für Bodenverschiebungen PBV; Belastungen bestehen durch den Verkehrsträger sowie aufgrund des Altbaugebietes bei Stadtkernen, www.maps.zh.ch, November 2020

Für das Areal liegen zudem Hinweise auf Bodenbelastungen gemäss der Karte "Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (PBV)" vor. Belastungen ergeben sich insbesondere aufgrund des Verkehrsträgers (Rapperswilerstrasse) sowie aufgrund des Altbaugebietes bei Stadtkernen. Der Prüfperimeter entfaltet seine Rechtswirkung jedoch erst bei einer Verschiebung von ausgehobenem Bodenmaterial. Folglich ist auf der Stufe eines Baubewilligungsverfahrens eine kommunale Bewilligung für Bodenverschiebungen erforderlich. Der Bericht der Jäckli Geologie AG, Zürich vom 18. Januar 2021 beinhaltet erste Erkenntnisse über vorhandene Aufschüttungen.

Wärmenutzungsatlas Gemäss Wärmenutzungsatlas ist das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet den Zonen C und D – insbesondere die Grundstücke Kat. Nrn. 9891, 9893, 9742, 822 sowie 9894 – zugeordnet.



Abb. 32: Innerhalb des vom Gestaltungsplan erfassten Gebietes ist gemäss Wärmenutzungsatlas die Wärmenutzung aus dem Untergrund grundsätzlich zulässig; grün = Zone D, hellblau = Zone C, www.maps.zh.ch, November 2020

Die Wärmenutzung aus dem Untergrund ist für diese Bereiche unter Einhaltung von speziellen Bedingungen (Baubewilligung / Konzession erforderlich) grundsätzlich zulässig. Es ergeben sich für beide Gebiete Bohrtiefeneinschränkungen von 305 Meter. Tiefere Erdwärmesonden sind nur mit speziellen Auflagen erlaubt.

Chemie-Risikokataster



Abb. 33: Auszug Chemie-Risikokataster, www.maps.zh.ch, November 2020

Das Gestaltungsplangebiet liegt gemäss dem Chemierisikokataster vollständig innerhalb des Konsultationsbereichs. Ausgehend von Art. 4 Abs. 4 BZO ist bei Gestaltungsplänen, die den Konsultationsbereich von störfallrelevanten Anlagen tangieren, ist mit einem Gutachten aufzuzeigen, welche Risiken bestehen und wie diesen begegnet werden kann. Das Richtprojekt wurde im Rahmen des Störfallgutachtens der Basler & Hofmann AG, Zürich vom 14. Dezember 2020 untersucht (siehe Beilage). Die Erkenntnisse aus dem Gutachten sind in die Richtprojekte eingeflossen. Entsprechende Massnahmen zum Schutz vor Auswirkungen von Störfällen sind zudem in den Vorschriften zum Gestaltungsplan festgelegt. Die Richtprojekte berücksichtigen die strukturellen Anforderungen (z.B. Fluchtwege) bereits. Weitergehende Anforderungen hinsichtlich der Brennbarkeit von Fassadenmaterialien oder dem Feuerwiderstand von Verglasungen werden erst mit der Ausarbeitung der Baugesuche bestimmt. Der Gestaltungsplan wurde in diesem Zusammenhang auch durch das Bundesamt für Strassen (ASTRA) geprüft¹⁷. Eine abschliessende Beurteilung der jeweiligen Bauprojekte erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

Bei der Projektierung sind insbesondere folgende Themen zu berücksichtigen und auf die potenzielle Gefährdung abzustimmen:

- Nutzungen im Einflussbereich der Rapperswilerstrasse
- Fluchtwegsituationen
- Höhenlage der Garageneinfahrten
- etc.

¹⁷ Aktennotiz vom 28. Januar 2022 (ASTRA-D-17663401/966)

6.5 Wirkungen aus nebengeordneten Festlegungen

Quartierplan Mattacker Mühle Im Gebiet Mattacker-Mühle sind seit 1990 von einzelnen Grundeigentümern Bestrebungen vorhanden für ihre Grundstücke eine rechtsgenügende Erschliessung und damit Baureife zu erlangen. Die vom Gestaltungsplan Mattacker erfassten Grundstücke bilden allesamt Teil des Quartierplangebietes Mattacker-Mühle.

Im vorliegenden Gestaltungsplan werden die neuen Verkehrsanlagen und die Grundstücksgrenzen gemäss der Neuzuteilung des Quartierplans übernommen.



Abb. 34: Neuzuteilung gemäss Quartierplan Mattacker-Mühle; Stand 31. Januar 2022, Geoinfra Wetzikon

Mit Beschluss vom 18. Oktober 2000 wurde das Quartierplanverfahren eingeleitet und ein erster Quartierplanentwurf wurde ausgearbeitet. Der Entwurf wurde der Baudirektion des Kantons Zürich in den Jahren 2007 und 2011 zur Vorprüfung eingereicht. Die daraus resultierenden Empfehlungen und Anregungen wurden zusammen mit der Quartierplankommission diskutiert und die Unterlagen dementsprechend überarbeitet.

Mit dem Ziel einer koordinierten Planung sollen nun der Gestaltungsplan Mattacker-Mühle und der private Gestaltungsplan aufeinander abgestimmt und gleichzeitig zu einer weiteren kantonalen Vorprüfung eingereicht werden.

**Gestaltungsplan
Pestalozzistrasse**

Im nördlichen Bereich stossen die beiden Gestaltungspläne:

- Öffentlicher Gestaltungsplan Pestalozzistrasse
 - Privater Gestaltungsplan Mattacker
- aneinander.

Die Gestaltungspläne sind hinsichtlich folgender konkreter Gestaltungsplanvorschriften aufeinander abgestimmt:

- Im Sinne einer einheitlichen Gestaltung sind die zulässigen Höhen in den beiden Baufeldern entlang der Rapperswilerstrasse aufeinander abgestimmt.
- Das Freiraumkonzept wurde gesamthaft über beide Gestaltungspläne entworfen (vgl. Anhang A1) womit auch eine übergreifende Freiraumstruktur und zusammenhängende Nutzungen umgesetzt werden können.
- Aufgrund der Eigentumsverhältnisse im Anstossbereich der beiden Gestaltungspläne kann eine Abstimmung der beiden Planungen gewährleistet werden.
- In den Baufelder A3 ^{Pestalozzistrasse} / Baufeld I.1 ^{Mattacker} kann so auch ein perimeterübergreifendes Gebäude gesamthaft gestaltet und umgesetzt werden.
- In den Anstossbereichen zwischen den beiden Gestaltungsplänen besteht die Pflicht zur Erstellung von Grenzbauten (Baufelder A3 ^{Pestalozzistrasse} / Baufeld I.1 ^{Mattacker}; Baufeld A5 ^{Pestalozzistrasse} / II ^{Mattacker}).
- Die vorgesehenen Abmessungen der Bauten in Baufeld A5 ^{Pestalozzistrasse} können im Baufeld II ^{Mattacker} aufgenommen werden.¹⁸ Die beiden Baufelder sollen grenzübergreifend mit einem Gebäude überbaut werden.
- Die unterirdischen Gebäude dürfen teilweise bis an die nördliche Grenze erstellt werden. Damit können die Abstellplätze für das Gebäude in A5 ^{Pestalozzistrasse} und Baufeld II ^{Mattacker} in der selben Tiefgarage angeordnet werden.
- Gebäudeflucht im Anstossbereich des Baufelds I ^{Mattacker} wird durch «Pflichtbaulinie» fixiert.
- Überhöhtes Erdgeschoss (lichte Höhe min. 3,5m)
- Entlang Rapperswilerstrasse max. 20 cm Gebäudevorsprünge über Fassadenlinie

¹⁸ Die Abstimmung der Baufelder war zum Zeitpunkt der Ausfertigung des Gestaltungsplans Mattacker auf der Seite GP-Pestalozzistrasse noch nicht abschliessend geklärt.

6.6 Privatrechtlich Regelungen (Dienstbarkeitsverträge/Gesellschaftsvertrag)

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der Ausgestaltung der Richtprojekte sind gegenüber den Dienstbarkeiten aus dem Quartierplan weitergehende Regelungen erforderlich. Dies betrifft insbesondere folgende Themen:

- Nutzung Parkplätze
(Bereich Nordwest¹⁹, Bereich Südost²⁰)
- Nutzung Spiel- und Ruheflächen
(Bereich Nordwest²¹, Bereich Südost²²)
- Wertausgleich Baumasse²³
- etc.

Die vollständigen Dokumente zu den Dienstbarkeitsverträgen und dem Gesellschaftsvertrag liegen den Gestaltungsplanunterlagen bei. Die Inhalte dieser Dokumente dienen den Behörden im Genehmigungsprozess und dürfen nicht öffentlich gemacht werden.

¹⁹ Dienstbarkeiten Bereich Nordwest: Kapitel II, Ziffern 2, 4, 6

²⁰ Dienstbarkeitsvertrag Vertragsparteien Südost: Kapitel II, Ziffern 1, 5

²¹ Dienstbarkeiten Bereich Nordwest: Kapitel II, Ziffer 5

²² Dienstbarkeitsvertrag Vertragsparteien Südost: Kapitel II, Ziffer 2

²³ Gesellschaftsvertrag, Anhang 6

7 VERFAHREN

7.1 Vorprüfung

Die Ergebnisse der ersten kantonalen und kommunalen Vorprüfung sind in den Gestaltungsplan und die Richtprojekte eingeflossen. Die revidierten Unterlagen (datiert 15. März 2021, rev. 29. April 2021) wurden darauffolgend durch die städtischen und kantonalen Amtsstellen einer zweiten Vorprüfung unterzogen. Die entsprechenden Beurteilungen liegen vor:

- Amt für Raumentwicklung, Kanton Zürich: ARE 21-0636 vom 5. Oktober 2021
- Stadt Wetzikon: Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats vom 17. November 2021

Der Umgang mit den entsprechenden Auflagen, Empfehlungen und Hinweisen ist nachfolgend dokumentiert. Weitere Anmerkungen zum erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV sowie weitere materielle Hinweise wurden direkt in die Unterlagen eingearbeitet.

7.2 2. Kantonale Vorprüfung

Zusammenfassend wird festgehalten, dass der Gestaltungsplan eine für die zentrale Lage angemessene Dichte schafft (Zentrumsgebiet von kantonalen Bedeutung, Gebiet mit sehr hoher Dichte gemäss regionalem Richtplan) und einen für «städtisches» Wohnen angemessenen Umfang an Freiflächen vorsieht. Unter Berücksichtigung der nachfolgenden Auflagen kann die Genehmigung des Gestaltungsplans Mattacker in Aussicht gestellt werden.

7.2.1 Nutzweise

Auflagen, Empfehlungen und Hinweise

In Art. 13 sind die im Gestaltungsplanperimeter zulässigen Nutzweisen (ohne Verweis auf die BZO) bindend festzulegen.

Anpassungen am privaten Gestaltungsplan Mattacker

Die Nutzweisen gemäss BZO (Art. 17 Abs. 1 BZO) wurden in Art. 13 GP-Vorschriften übernommen.

7.2.2 Freiraum

Auflagen, Empfehlungen und Hinweise	Anpassungen am privaten Gestaltungsplan Mattacker
<p><i>Auflage: Damit die im Freiraumkonzept dargestellten Bäume längerfristig gesichert werden können, ist in den Bereichen der Baumpflanzungen gemäss Freiraumkonzept eine minimale Überdeckung unterirdischer Bauten in den Vorschriften festzulegen (Richtwert 1.5 Meter).</i></p>	<p><i>Die Auflage wurde im Rahmen einer minimalen Anzahl gross- und kleinkroniger Bäume sowie den erforderlichen Überdeckungen in den Gestaltungsplan aufgenommen.</i></p> <p><i>Die Vorschrift Art. 15 GPV wurde ergänzt.</i></p>

7.2.3 Betrieblicher Umweltschutz und Störfallvorsorge

Auflagen, Empfehlungen und Hinweise	Anpassungen am privaten Gestaltungsplan Mattacker
<p>Auflage: Art. 21 GPV ist hinsichtlich der Störfallvorsorge wie folgt zu ändern und um konkrete Schutzmassnahmen zu ergänzen:</p> <p>Abs. 1 Die Bauvorhaben im Gestaltungsplanperimeter sind anlässlich des Baubewilligungsverfahrens von der Fachstelle für Störfallvorsorge der Baudirektion des Kantons Zürich prüfen zu lassen. Dazu muss die Bauherrschaft jeweils anlässlich eines Baugesuches der Fachstelle für Störfallvorsorge einen Bericht zur Störfallvorsorge zur Prüfung vorlegen.</p> <p>Abs. 2 In den Baubereichen I, I.1, III, IV, IV.1, VII, VII.1, VIII und VIII.1 sind Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen wie z.B. Kindergarten, Kindertagesstätten, Schulen oder Alterswohnungen nur zulässig, wenn mittels eines Fachgutachtens nachgewiesen wird, dass ein genügender Schutz vor den Auswirkungen eines Störfalls gewährleistet ist.</p> <p>Abs. 3 Die Fassaden gegen die Rapperswilerstrasse der Gebäude in den Baubereichen I, I.1, III, IV, IV.1, VII, VII.1, VIII und VIII.1 müssen dicht ausgeführt werden und einen genügenden Widerstand gegen eine kurzzeitige Hitzestrahlungseinwirkung aufweisen. Es dürfen keine brennbaren Baustoffe verwendet werden. Bei allfälligen Lüftungen muss die Frischluftzufuhr auf der strassenabgewandten Seite angebracht werden.</p> <p>Abs. 4 Treppenhäuser, die an Gebäudefassaden zur Rapperswilerstrasse angeordnet sind, müssen baulich geschlossen (fensterlos) sein oder mit Brandschutzfenstern (mindestens EI30) geschützt sein.</p> <p>Abs. 5 Für die Baubereiche I, I.1, III, IV, IV.1, VII, VII.1, VIII und VIII.1 müssen strassenabgewandte Treppenhausausgänge sichergestellt werden.</p> <p>Abs. 6 Das Eindringen von unfallbedingt freigesetztem Brennstoff in die Tiefgaragen muss durch geeignete bauliche Massnahmen verhindert werden.</p>	<p><i>Wie es auch im Bericht zur zweiten Vorprüfung vermerkt ist, erfüllen die Richtprojekte die gestellten Auflagen bereits. Die Auflagen wurden in die Vorschrift Art. 21 GPV aufgenommen.</i></p>
<p>Störfallvorsorge ASTRA Die ergänzende Stellungnahme zur Störfallvorsorge des ASTRA vom 28. Januar 2022 liegt vor. Es werden gegenüber der Stellungnahme der kantonalen Stelle keine weitergehenden Auflagen gestellt.</p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Gegenüber der kantonalen Stellungnahme sind keine weitergehenden Anpassungen erforderlich.</i></p>

7.2.4 Lärmschutz

Auflagen, Empfehlungen und Hinweise	Anpassungen am privaten Gestaltungsplan Mattacker
<p><i>Auflage: In Art. 23 GPV (Etappierung) ist zu ergänzen, dass beim Bezug der rückwärtigen Gebäude die lärmrechtlichen Grenzwerte durch eine geeignete Etappierung sichergestellt sein müssen.</i></p>	<p><i>Die beabsichtigte Etappierung berücksichtigt dieses Prinzip bereits. Die Auflage wurde in die Vorschrift Art. 16 GPV (Lärmschutz) aufgenommen und dahingehend ergänzt, dass die massgebenden Grenzwerte auch aufgrund anderer Massnahmen gemäss Art. 31 LSV sichergestellt werden können.</i></p>
<p><i>Hinweis: Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlieferung für die geplanten Betriebsnutzungen ebenfalls die Planungswerte nach Anhang 6 LSV einzuhalten hat und dass die Einhaltung im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen ist.</i></p>	<p><i>Bei der Ausarbeitung der Bauprojekte wird dieser Sachverhalt untersucht.</i></p>

7.2.5 Hinweise für nachfolgende Verfahren

Auflagen, Empfehlungen und Hinweise	Anpassungen am privaten Gestaltungsplan Mattacker
<p><i>Hochwasser und Massenbewegungen</i> <i>Empfehlungen: Es wird empfohlen, die Befunde der Oberflächenabflusskarte für das Gestaltungsplangebiet zu plausibilisieren, zu interpretieren und bei der weiteren Planung der Bauten und Anlagen zu berücksichtigen. Verbindliche Hinweise zur Berücksichtigung des Oberflächenabflusses gibt die SIA-Norm 261/1:2020.</i></p>	<p><i>Die Richt- und Bauprojekte werden hinsichtlich dieser Empfehlung überprüft. Im Rahmen der Ausarbeitung von Bauprojekten werden wo nötig Massnahmen definiert.</i></p>
<p><i>Festlegung Nationalstrassenbaulinien Rapperswilerstrasse</i> <i>Hinweis: Entlang der Rapperswilerstrasse werden voraussichtlich Anfang/Mitte 2022 die Nationalstrassenbaulinien öffentlich aufgelegt. Diese werden im Abschnitt entlang des Gestaltungsplanperimeters einen Abstand von 5 Metern ab Nationalstrassen-Fahrbahnrand aufweisen. Diese 5-Meter Abstand gegenüber der Nationalstrasse sind mit festen Bauteilen zwingend einzuhalten.</i></p>	<p><i>Die öffentliche Auflage ist am 21. Januar 2022 erfolgt. Die Auswirkungen wurden überprüft und sind im Kapitel 4.3 Baulinie ASTRA dargelegt.</i></p>

7.3 2. Kommunale Vorprüfung

Mit Beschluss vom 17. November 2021 hat der Stadtrat Wet-zikon die kommunale Vorprüfung abgeschlossen und entsprechend Stellung genommen.

Demnach weist der private Gestaltungsplan Mattacker vom 25. März 2021 die unter Art. 3, 4 und 6 der BZO geforderten Qualitäten und Sachinhalte grösstenteils auf. Unter Vorbehalt der geforderten Überarbeitungen und der Berücksichtigung der Auflagen und Empfehlungen des kantonalen Amtes für Raumentwicklung (Vorprüfungsbericht vom 5. Oktober 2021) kann dem privaten Gestaltungsplan Mattacker die Zustimmung des Stadtrats in Aussicht gestellt werden.

Nebst der inhaltlichen Würdigung wurde das gewählte Verfahren des exekutiven Gestaltungsplans bestätigt. Der Regelungen des Gestaltungsplans gehen nicht über die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (Zentrumszone A) und der zulässigen Arealüberbauung hinaus.

Nachfolgend ist der Umgang mit den Auflagen, Empfehlungen und Hinweisen aus der kommunalen Vorprüfung aufgeführt:

7.3.1 Freiraum

Auflagen, Empfehlungen und Hinweise	Anpassungen am privaten Gestaltungsplan Mattacker
<p><i>Auflage: Die Qualitäten des Freiraumkonzepts, vor allem die Sicherung der eingezeichneten Bäume, werden in den GPV noch nicht genügend gesichert. Es werden auch im Hinblick auf eine klimawirksame Begrünung und Materialisierung verbindliche Zielsetzungen vermisst (vgl. Art. 15 GPV):</i></p> <p><i>Die nicht von der Tiefgarage unterbauten Bereiche für grosswachsende Bäume bzw. eine genügende Überdeckung der Tiefgarage sowie die Pflanzung der im Freiraumkonzept eingezeichneten grosswachsenden Bäume müssen verbindlich sichergestellt werden. Zudem werden verbindlichere Zielsetzungen zu den verschiedenen Belagsarten (v.a. im Hinblick auf die Versickerungsfähigkeit) und zu den Arten der Bepflanzungen werden gewünscht.</i></p>	<p><i>Die GP-Vorschriften wurden dahingehend ergänzt, dass eine mindestens 24 grosskronige und 17 kleinkronige Bäume zu pflanzen sind und dass für diese Bäume ein minimales Mass für die Erdüberdeckung vorzusehen ist.</i></p> <p><i>Die Zielsetzungen der Oberflächenmaterialisierungen wurden ebenfalls in die Gestaltungsplanvorschriften aufgenommen.</i></p> <p><i>Weitergehende Überprüfungen und Beschriebe wurden in den erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV aufgenommen.</i></p>
<p><i>Auflage: Hinsichtlich des städtischen Konzepts für eine durchgehende Baumreihe, die sich über die Gestaltungspläne Mattacker und Pestalozzistrasse hinaus erstreckt ist Art. 15 GPV sinngemäss ergänzen:</i></p> <p><i>Sorte, Grösse und genaue Lage dieser Bäume sind in Absprache mit der Stadt Wetzikon jeweils so zu bestimmen, dass die Baumreihe an der Rapperswilerstrasse mit ihrer Fortsetzung im Bereich des Gestaltungsplans Pestalozzistrasse ein einheitliches, repräsentatives Gesamtbild ergeben und die Belange von Schutz und Rettung erfüllen.</i></p>	<p><i>Die gewünschte Formulierung wurde in die GP-Vorschriften ergänzend aufgenommen.</i></p>
<p><i>Auflage: Die Durchlässigkeit des Quartiers muss durch das sekundäre Fusswegnetz (halböffentlich) mindestens tagsüber gewährleistet sein.</i></p>	<p><i>Die Zugänglichkeit des sekundären Fusswegnetzes wurde in Art. 19 Abs. 2 entsprechend angepasst.</i></p>

7.3.2 Koordination mit GP Pestalozzistrasse/Baufeld II

Auflagen, Empfehlungen und Hinweise	Anpassungen am privaten Gestaltungsplan Mattacker
<p><i>Auflage: Das rückwärtig liegende Baufeld II ^{Mattacker} und das im Perimeter Pestalozzistrasse liegende Baufeld A5 sollen die Voraussetzungen für ein zusammenhängendes Gebäude schaffen. Die Höhen der Baufelder korrespondieren im jetzigen Entwurf jedoch noch nicht.</i></p> <p><i>In den Bestimmungen soll entweder festgelegt werden, dass im Baufeld II maximal sechs Geschosse realisiert werden dürfen oder dann soll die Höhe des</i></p>	<p><i>Art. 9 der GP Vorschriften wurde dahingehend ergänzt, dass in Baufeld II höchstens 6 Vollgeschosse zulässig sind. In den übrigen Baufeldern bleibt die Geschossigkeit frei.</i></p>

7.3.2 Koordination mit GP Pestalozzistrasse/Baufeld II

Baufeldes II auf die im GP Pestalozzistrasse vorgeschriebene Höhe des Baufeldes A5 reduziert werden.

7.4 Öffentliche Auflage / Anhörung

Die öffentliche Auflage wurde 6. April 2018 bis zum 4. Juni 2018 durchgeführt. Die Kenntnisse zu den Anliegen wurden für die Überarbeitung des Gestaltungsplans einbezogen. Die Behandlung im Einzelnen erfolgt im Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen (§ 7 Abs. 6 PBG).

Im Sinne der Einwendungen wurden insbesondere folgende Themen weitergehend geprüft und Anpassungen am Gestaltungsplan und/oder den Richtprojekten vorgenommen:

- Bauliche Dichte
- Umgebungsgestaltung / Bepflanzung
- Baumreihe Rapperswilerstrasse
- Parkplatzbestimmungen
- Lärmschutz
- Erschliessung

Die Anpassungen am Gestaltungsplan und den Richtprojekte haben insbesondere zu einer Reduktion der Beeinträchtigung von nachbarlichen Interessen geführt. In diesem Sinne wurde keine erneute öffentliche Auflage durchgeführt.

A ANHANG

A1 Freiraumkonzept

Allgemein Berichtverfasser Berchtold. Lenzin Landschaftsarchitekten, Zürich

Eine Grundlage für den privaten Gestaltungsplan Mattacker bildet das Freiraumkonzept von Berchtold. Lenzin Landschaftsarchitekten, Zürich. Die Ausführungen zum Innenhof im Teilbereich Nord-West wurden durch Aaron J. Wegmann verfasst. Die Erläuterungen zur Umgebungsgestaltung sind nachstehend als Zitat wiedergegeben.

Freiraumkonzept Mattacker
Wetzikon Das Areal ist Teil eines Entwicklungsgebietes, das sich ab der Pestalozzi-Strasse Richtung Südosten entlang der Rapperswilerstrasse erstreckt. Der Auftakt vom Bahnhof herkommend bildet das Gebiet vom öffentlichen Gestaltungsplan Pestalozzi-Strasse, das zeitgleich bearbeitet wird. Anstossend befindet sich das Gebiet des privaten Gestaltungsplans Mattacker. Die Gebiete profitieren einerseits von der Nähe zum Bahnhof und dem Zentrum mit einem boulevardartigen Strassenraum, andererseits vom stark durchgrüneten, parkartigen Areal der angrenzenden Kantonsschule mit Anschluss an die offene Landschaft. Das Gestaltungsplangebiet sucht beidseitig die unmittelbare Anbindung an diese Gegenwelten. Dazwischen spannt sich ein urban geprägter Binnenraum auf. Eine interne Stichstrasse erschliesst die beiden Areale Südost und Nordwest und vermittelt zwischen den beiden Teilgebieten. Ein feingliedriges Wegenetz gewährleistet neue und attraktive Quartierverbindungen. Die Hofbereiche bieten ein ruhiges, inneres Umfeld für Erschliessung der Bauten, attraktiven Aufenthalt, Spielangeboten und Begegnungsmöglichkeiten.

Rapperswilerstrasse



Abb. 35: Variantenstudium Baumreihen Rapperswilerstrasse,
Visualisierung Thomas Schregenberger GmbH, Zürich 2021

Für die Gestaltung tragend sind die beiden Baumreihen. Die Wahl der hochstämmigen, grossen Strassenbäume muss für das geforderte Lichtraumprofil geeignet sein und soll aufgrund der Nähe zu den Bauten über lichte Kronen verfügen. Es ist eine einheitliche Baumart für beide Baumreihen festzulegen. Die Baumquartiere sind mit befahrbaren (rutschfesten) Guss- oder Stahlrosten in ausreichender Grösse zu versehen.

Für die Verbesserung der Wachstumsbedingungen sind im Untergrund durchgängige Bereiche mit verdichtbarem Baumsubstrat vorzusehen. Auf Seite der Werkleitungen ist u.U. eine Wurzelsperre zu realisieren. Die Vorzone sucht das Flair eines Boulevards und dient als grosszügige Erschliessung von Gewerbe und Wohnen sowie als öffentliche Verbindung. Die Materialisierung mit Asphaltbelag unterstreicht den Charakter eines breiten Trottoirs. Wo sinnvoll und vom Platz her möglich sind Veloabstellplätze (z.B. Anlehnbügel) und wenig weiteres Mobiliar wie Abfallkörbe und dgl. vorzusehen. Die Ausstattung soll zurückhaltend gewählt und positioniert werden. Alternierend sind zwischen den Bäumen Feuerwehraufstellflächen frei zu halten.



Abb. 36: Situation Rapperswilerstrasse bei Einfahrt in Zufahrtstrasse «E», Visualisierung Thomas Schregenberger GmbH, Zürich 2021

«Mattackerweg» Als stimmiger Übergang zwischen der denkmalgeschützten Kantonsschule und dem Gestaltungsplangebiet wird die parkartige Vorzone der Schule aufgegriffen und als Grünzug mit locker angeordneten Bäumen von Fassade zu Fassade thematisiert. Der neue «Mattackerweg» führt in erster Linie als Fusswegverbindung hindurch. Ein einseitig angeordneter, befahrbarer Grünstreifen ermöglicht die Zufahrt z.B. auch für die Feuerwehr. Zäune und Mauern sind nicht zulässig. Die Baumkronen bilden einen wirksamen Filter zu den wesentlich höheren Bauten im Gestaltungsplangebiet. Sie bilden einen adäquaten Ersatz für die heute grossgewachsene Bestockung durch Wildlinge entlang der Grundstücksgrenze. Diese Bäume können aus mehreren Gründen nicht in eine neue Gestaltung integriert werden: unkontrollierte Baumartenzusammensetzung; dicht stehende und ineinander verwachsene Einzelbäume; Nähe zur Baugrube; nicht übereinstimmende Höhenlage zum Neubauprojekt. Grosszügig bemessene Zwischenräume zwischen den Bauten lassen Ein- und Ausblicke zu. Spiel- und Sitzangebote sind an gewählten Stellen in diese attraktive Zone zu integrieren.



Abb. 37: heutige Situation im Übergang zum Areal der Kantonsschule; Quelle Planpartner AG, November 2020

Zufahrtsstrasse «E» Die neue Zufahrtsstrasse «E» dient der Erschliessung und nimmt einen Teil der Besucherparkplätze auf. Einzelne, locker angeordnete Bäume prägen diese breite, befestigte Zone und können auf die unterschiedlichen Situationen bei der Villa und dem Silo reagieren. Der Raum vermittelt in seiner Einfachheit und Eigenständigkeit zwischen den beiden Baugebieten. Als Abschluss und Gelenkstück zum «Mattackerweg» eine platzartige Ausweitung, die einerseits als Wendeplatz fungiert, andererseits können hier auch diskrete Standorte für die benötigten Unterflurcontainer angeordnet werden. Der Wendeplatz entspricht den Normen und weist keine Überlagerung mit dem öffentlichen «Mattackerweg» mehr auf.

Höfe Südost



Abb. 38: Visualisierung Höfe Südost, Visualisierung Thomas Schregenberger GmbH, Zürich 2021

Die Situierung der Bauten mit den niedrigen Vorbauten bilden eine Abfolge von verkehrsfreien Gassen und Plätzen. Mit diesem städtischen Prinzip wird vermieden, dass eine undifferenzierte, formlose Mitte entsteht. Das Ziel sind vielmehr klar definierte Räume und spannende Raumfolgen.

Im Herzen vom Teilbereich Südost ermöglicht eine grosszügige Aussparung im Bereich der Tiefgarage neu die Schaffung eines stimmungsvollen Platzes, der durch grosswachsene Bäume geprägt wird und vielseitig genutzt werden kann. Mit Pergolen, Stützen und Trägern, Sitzmauern, Sitznischen und dgl. wird ein Repertoire geschaffen, mit dem ein stimmungsvoller Übergang im Massstab des Nutzers zwischen Aussenraum und den höheren Bauten gelingt. Diese Konstruktionen können durch Kletterpflanzen aus grösseren Pflanztrögen heraus berankt werden, womit die Begrünung auch weit in unterbaute Bereiche vordringen kann. Dabei können einzelne Bereiche sowohl gemeinschaftlich wie auch angrenzenden Gewerberäumen gewidmet werden. Runde Grossgefässe schaffen weitere

Sitzgelegenheiten und Voraussetzungen für Pflanzung von charaktervollen, mehrstämmigen Kleinbäumen. Zusammen mit den hofseitig offenen, überdachten Eingangshallen können die Aussenräume gegenüber den bisherigen Planungsständen erheblich erweitert und aufgewertet werden. Es entstehen vielfältige Aufenthalts- und Spielbereiche mit angenehmen Rückzugs- und Begegnungsmöglichkeiten. Ökologische Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas werden durch abwechslungsreiche und standortgerechte Bepflanzung sowie einem sinnvollen Anteil an durchlässigen Belägen erreicht.

Berchtold.Lenzin Landschaftsarchitekten, Badenerstrasse 585, CH-8048 Zürich,
26. November 2020, rb

Innenhöfe Baufeld Nordwest: Beim Baufeld Nord-West kommt der Gestaltungs-Typus Kleinhof Anlage kaum zur Anwendung. Aus der Stellung des rechtwinklig zur Hauptrichtung stehenden Neubaublocks (Baufeld III) ergibt sich die Chance, die räumliche Erweiterung der kantonschulseitigen Grundanlage mit dem Innenhof und der Frontseite der neuen Stichstrasse zu verbinden. Daraus bildet sich eine Aussenraumkammer, die ein Teil der Gesamtanlage ist: Ein Spiel entsteht zwischen dieser und den offenen Aussenraumflächen (ausserhalb des Blockrandes). Der Innenhof im Geviert von Baufeld I, II und III ist mit einem für Fussgänger zugänglichen Bereich mit der restlichen Parkanlage verbunden. Auf der urbanen Seite der Rapperswilerstrasse und der Stichstrasse ist dieser Innenhofbereich durch Hofdurchgänge verbunden: der erste für Fussgänger, der zweite für Fussgänger und motorisierte Belieferung der Gewerberäume im Parterrebereich.

Der kleinräumige Charakter dieses Innenhofes zeichnet sich durch den urbanen Charakter aus und soll zugleich eine vom Verkehrslärm abgewandte Oase sein, (Fussgänger-Durchgang zur Rapperswilerstrasse mit Glastür versehen, befahrbarer Durchgang von Stichstrasse ist verkehrsabgewandt). Der ganze Hof ist unterkellert (Tiefgarage). Die Zufahrtrampe ist so angeordnet, dass diese ein integraler Teil der Gebäudegeometrie ist (gedeckt in seitlicher Hofdurchfahrt). Eine Kulisse der Abfolge von Durchblicken und Gebäuden wird dem Hof eine der menschlichen Wahrnehmung angemessene Dimension verleihen und zugleich eine gewisse Weite vermitteln (zum Park und Grünhof auf Seite Gestaltungsplan-Gebiet Pestalozzistrasse hin).

Die Hofflächen im Norden weisen keinen Überfahrtsbereich auf, die südliche Hälfte erlaubt Anlieferung sowie Ein- u. Aussteige-Parkplätze für Patienten der geplanten Gemeinschaftspraxis im Parterre des Baufelds II. Doch soll der zum Verweilen einladende Raum mit entsprechender

Oberflächen-Gestaltung betont werden. Eine Abfolge von chaussierten Flächen, Pflasterung und präzise gesetzten Hochbeeten, bzw. Flachwasserteichen sollen vor den Zugängen zu den Gewerberäumen zum Verweilen einladen.

14.12.2020, Aaron J. Wegmann Architekt, Gossau

Bäume Für die unterschiedlichen Situationen sind geeignete Baumarten auszuwählen. Generell sind standortgerechte, vorwiegend einheimische und nicht invasive Baumarten einzusetzen. Hinsichtlich der Klimaveränderungen sind zukunftsgerichtete Baumarten auszuwählen.

Strassenbäume Die Baumartenwahl für die Strassenbäume entlang der Rapperswilerstrasse ist mit der Stadt Wetzikon abzustimmen, damit ein einheitlicher Strassenzug ausgebildet werden kann. Aufgrund der Nähe zu den Bauten sind lichte Kronen zu bevorzugen. Die Baumart muss sich für das Ausbilden vom erforderlichen Lichtraumprofil eignen und streusalztolerant sein. Im Bereich von Baumscheiben oder bei einer Variante mit durchgehendem Kiesstreifen ist eine Begrünung mit artenreichen Ansaaten erwünscht.



Abb. 39: Beispiele für geeignete Strassenbäume: Gleditschien, Ungarische Eiche, Amberbaum, Winterlinde oder dgl.



Abb. 40: Beispiele für begrünte Baumscheiben oder Variante begrünter Kiesstreifen.

Grosskronige Bäume Speziell im Übergang zur angrenzenden Kantonsschule und bei den Quartierplätzen sind prägende, grosskronige Baumarten einzusetzen, die massgebend zum parkartigen Charakter beitragen. Es sind verschiedene Baumarten einzusetzen. Für unterbaute Bereiche ist ein ausreichender Wurzelraum sicher zu stellen. Die Substrathöhe von mindestens 1,20 bis 1,50 m muss sich über den gesamten, erwartbaren Kronenbereich erstrecken.



Abb. 41: Beispiele für grosskronige Baumarten: Waldföhre, Zerreiche, Stieleiche, Bergahorn, Tulpenbaum oder dgl.



Abb. 42: Beispiele für grosskronige Baumarten im Bereich von Quartierplätzen.

Kleinkronige Bäume

In den unterbauten Hofbereichen sind Voraussetzungen für die Pflanzung von kleinkronigen Bäumen oder Grosssträuchern zu schaffen. Dafür kommen sehr grosse Pflanzgefässe, erhöhte Pflanzbereiche, bepflanzbare Sitzpodeste und dgl. in Frage, die Voraussetzungen für einen ausreichenden Wurzelraum mit Substrathöhe von mindestens zirka 0,80 m schaffen. Die gewählte Höhe der Pflanzgefässe wird auch in Zusammenhang mit der räumlichen Wirkung der Einbauten als zweckmässig erachtet. Die Auswahl der Baumarten muss auf die spezifischen Standortbedingungen abgestimmt werden und Bewässerung ist mit geeigneten Massnahmen dauerhaft sicher zu stellen. Es sind verschiedene Baumarten einzusetzen, damit ein robuster und üppiger Bewuchs zustande kommt.

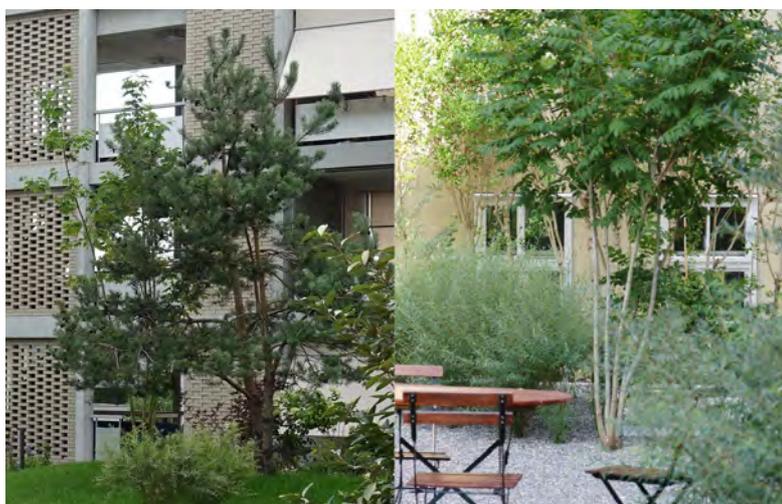


Abb. 43: Beispiele für kleinkronige Baumarten und Grosssträucher: Blasenbaum, Schneeball-Ahorn, Französischer Ahorn, Flaumeiche, Perückenstrauch und dgl.

Unversiegelte Oberflächen Im Rahmen einer groben Überprüfung des Freiraumkonzepts wurden ca. ein Drittel unversiegelte Beläge festgestellt. Neben artenreichen Wiesen- und Rasenflächen sind Pflanzstreifen, Pflanzflächen und chaussierte Bereiche geplant. Weniger genutzte Bereiche bei Kiesflächen werden mit geeigneten Ruderalpflanzen begrünt (siehe auch Ziffer 4.4, Umgebungsgestaltung).



Abb. 44: Beispiele für Kiesflächen mit begrünten (Rand-) Bereichen.

A2 Richtprojekte

Nachfolgend sind die Richtprojekte der verantwortlich zeichnenden Architekten für die jeweiligen Teilbereiche "Nordwest" bzw. "Südost" abgebildet.

A2.1 Übersicht Richtprojekte

Mattacker-Mühle Wetzikon

Gestaltungsplan

Mst. 1:1000

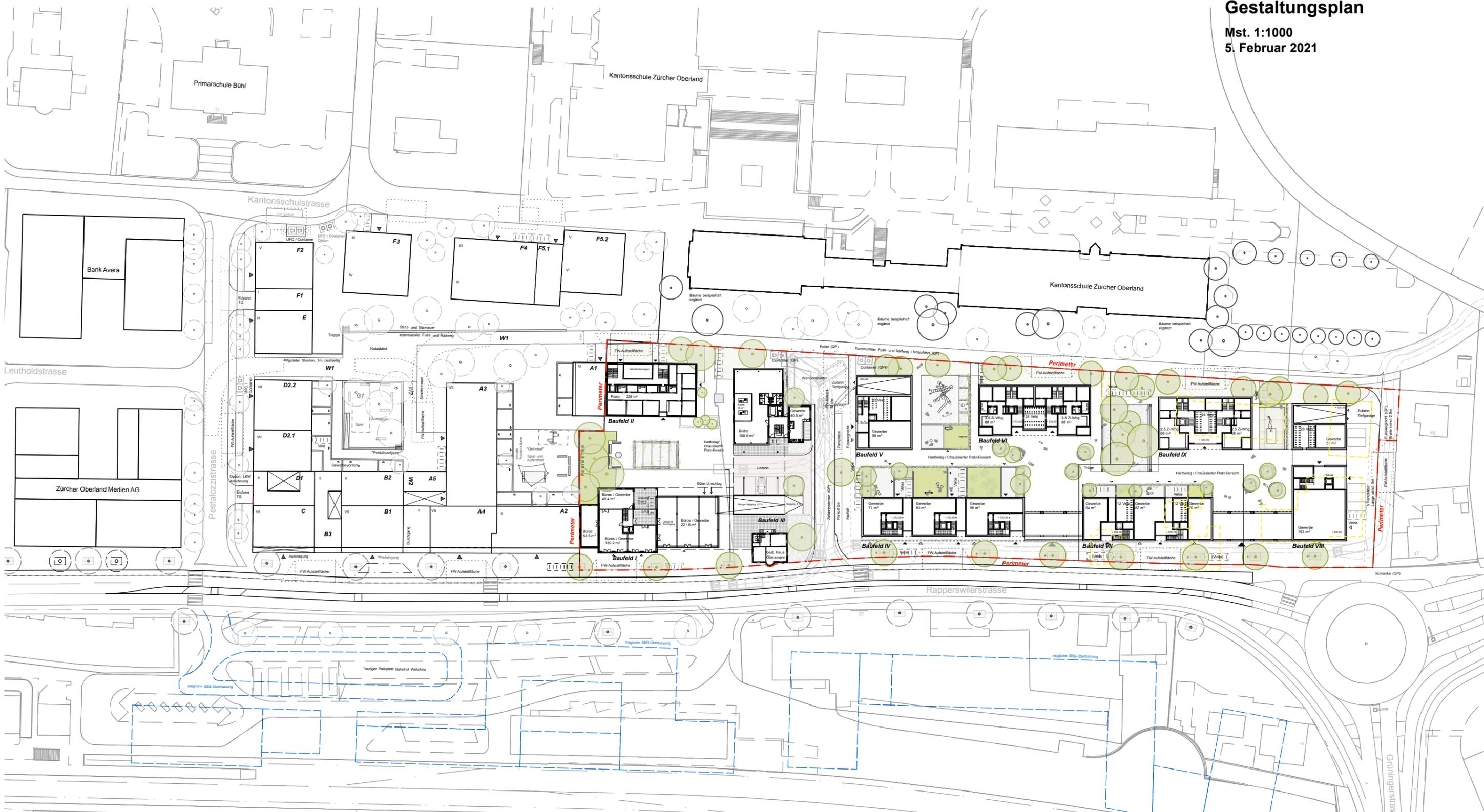
5. Februar 2021



Mattacker-Mühle Wetzikon

Gestaltungsplan

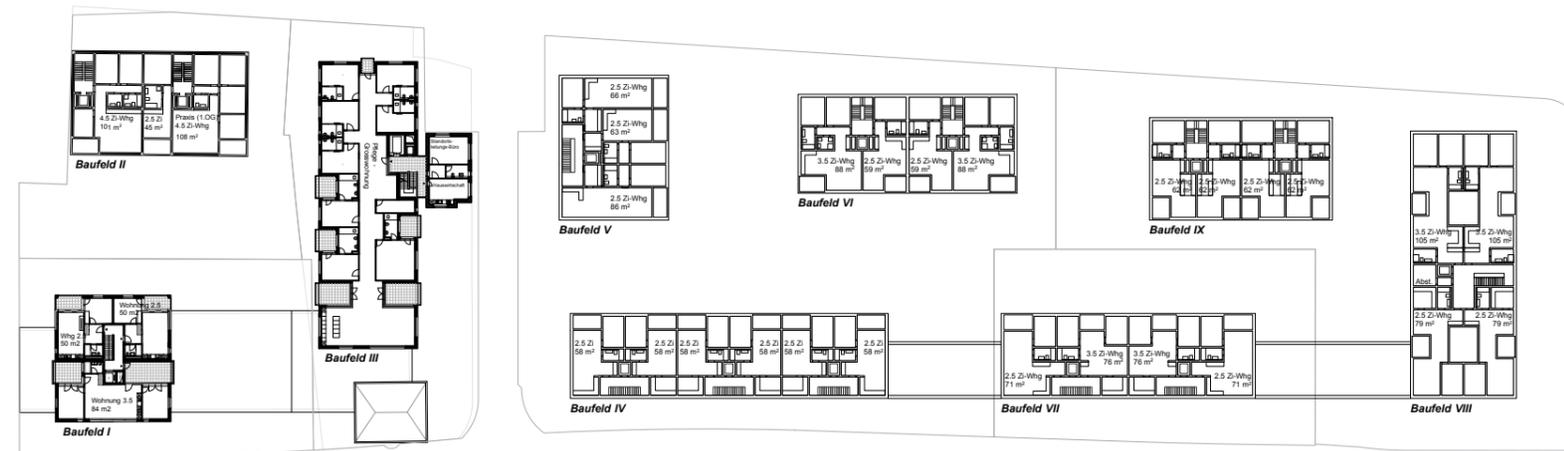
Mst. 1:1000
5. Februar 2021



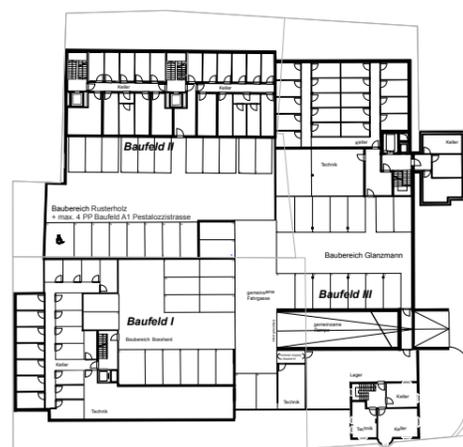
Mattacker-Mühle Wetzikon

Gestaltungsplan

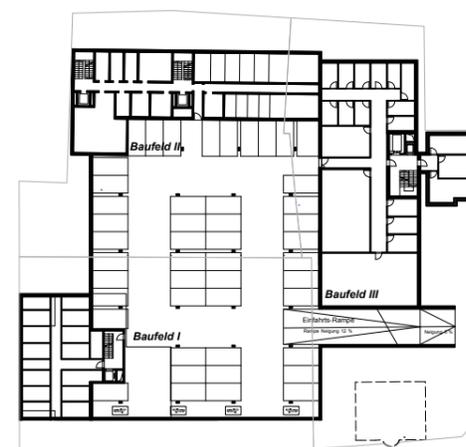
Mst. 1:1000
11. März 2021



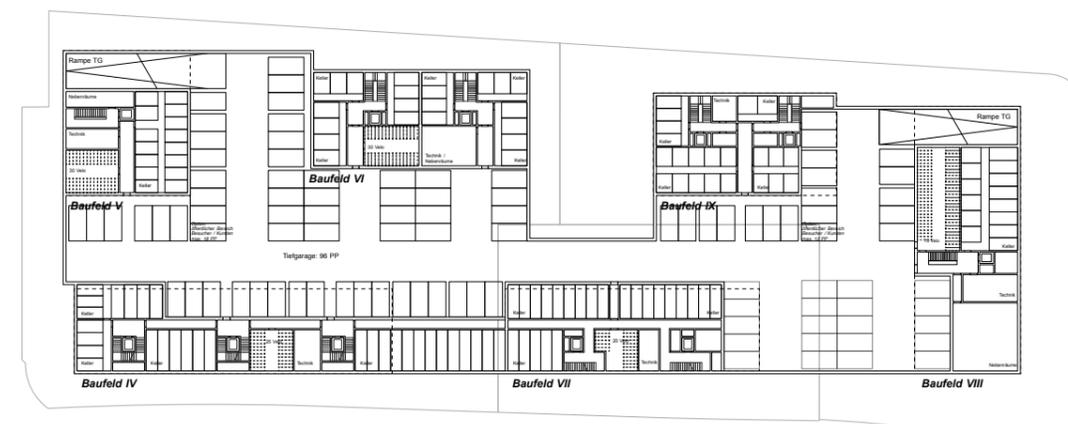
Grundriss Obergeschoss



Variante Tiefgarage
Nordwest autonom



Variante Tiefgarage
Nordwest gemeinsam



Grundriss Untergeschoss

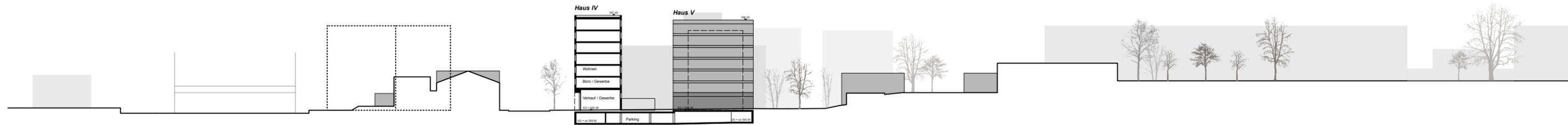


Mattacker-Mühle Wetzikon

Gestaltungsplan

Mst. 1:1000
5. Februar 2021

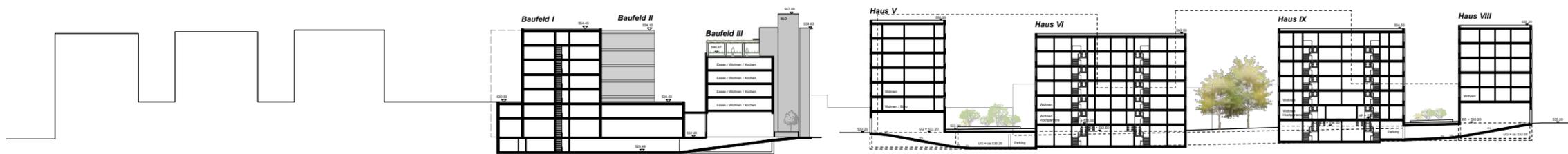
Gleisfeld | Planungsgebiet Bahnhofzentrum | Rapperswilerstrasse | Mattacker Südost | Grünraum | Kantonsschule



Querschnitt A

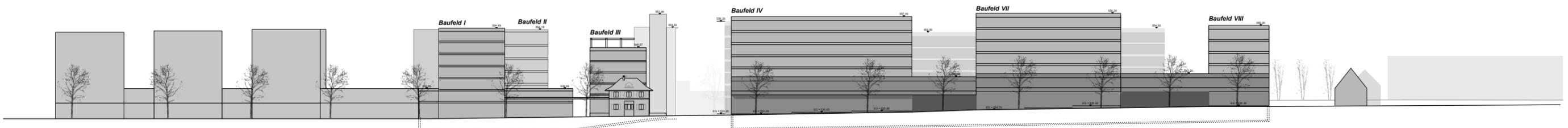


Querschnitt B



Längsschnitt

Pestalozzistrasse | Mattacker Nordwest | Mattacker Südost

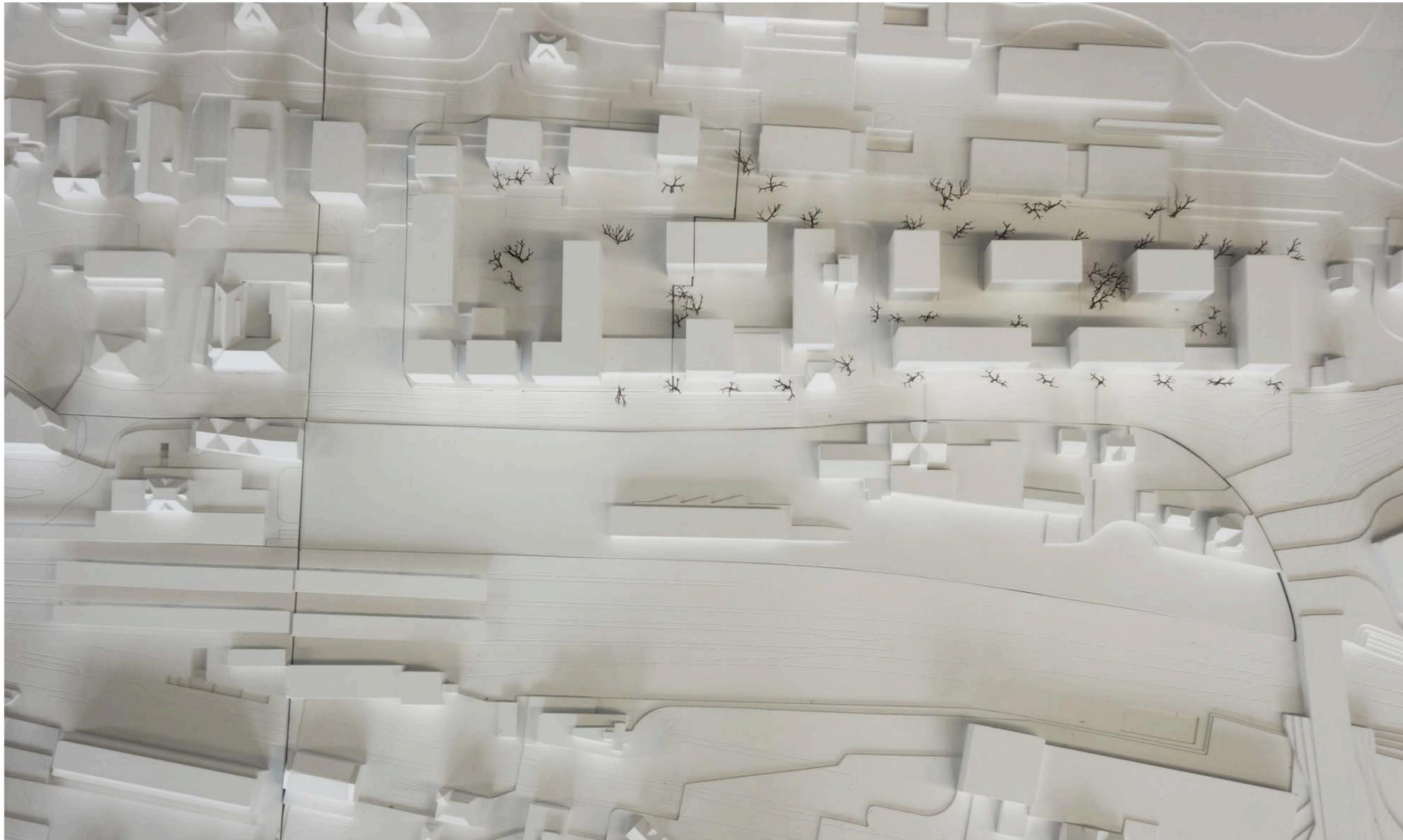


Ansicht Südwest

Mattacker-Mühle Wetzikon

Richtprojekt

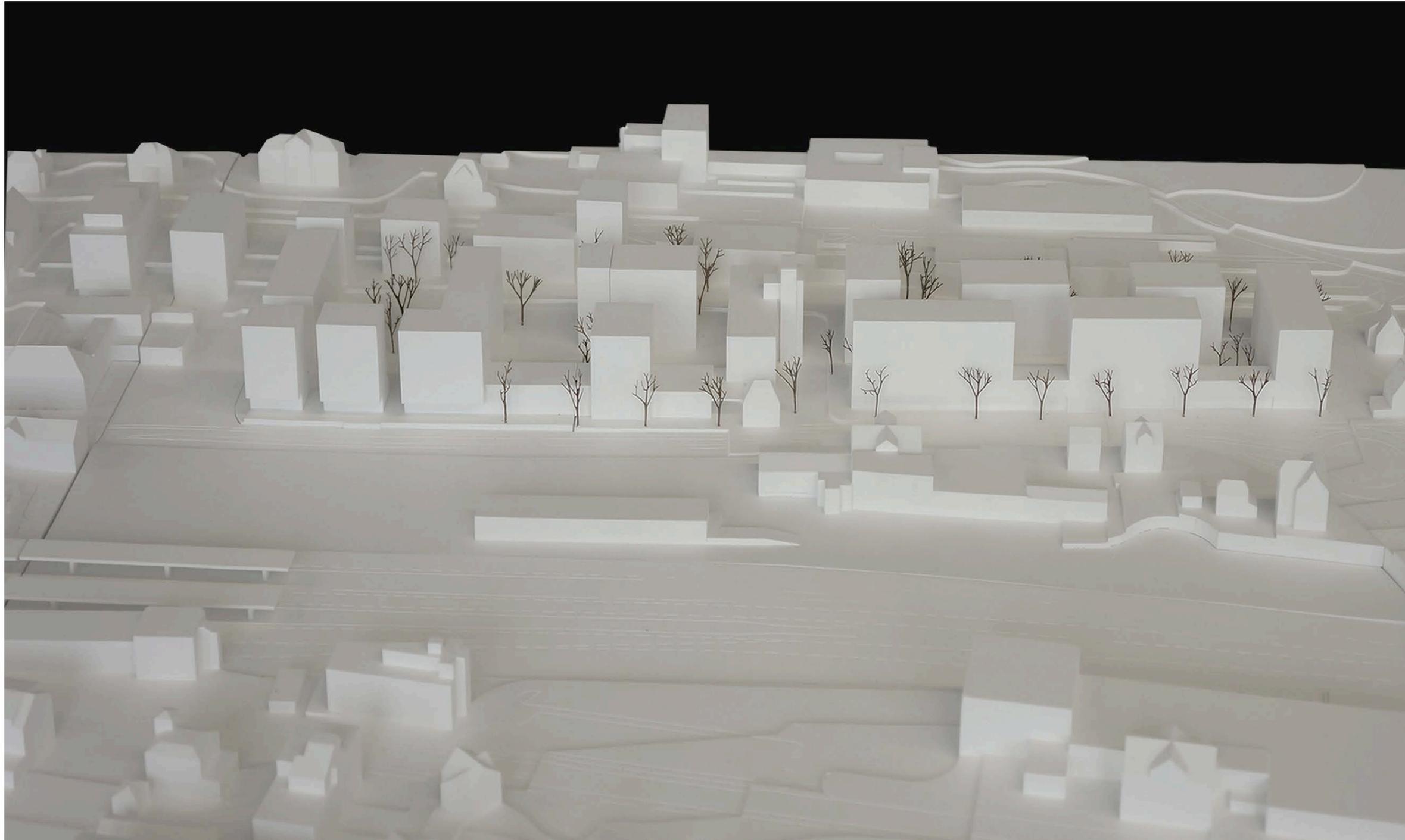
Modellfoto
1. Februar 2021



Mattacker-Mühle Wetzikon

Richtprojekt

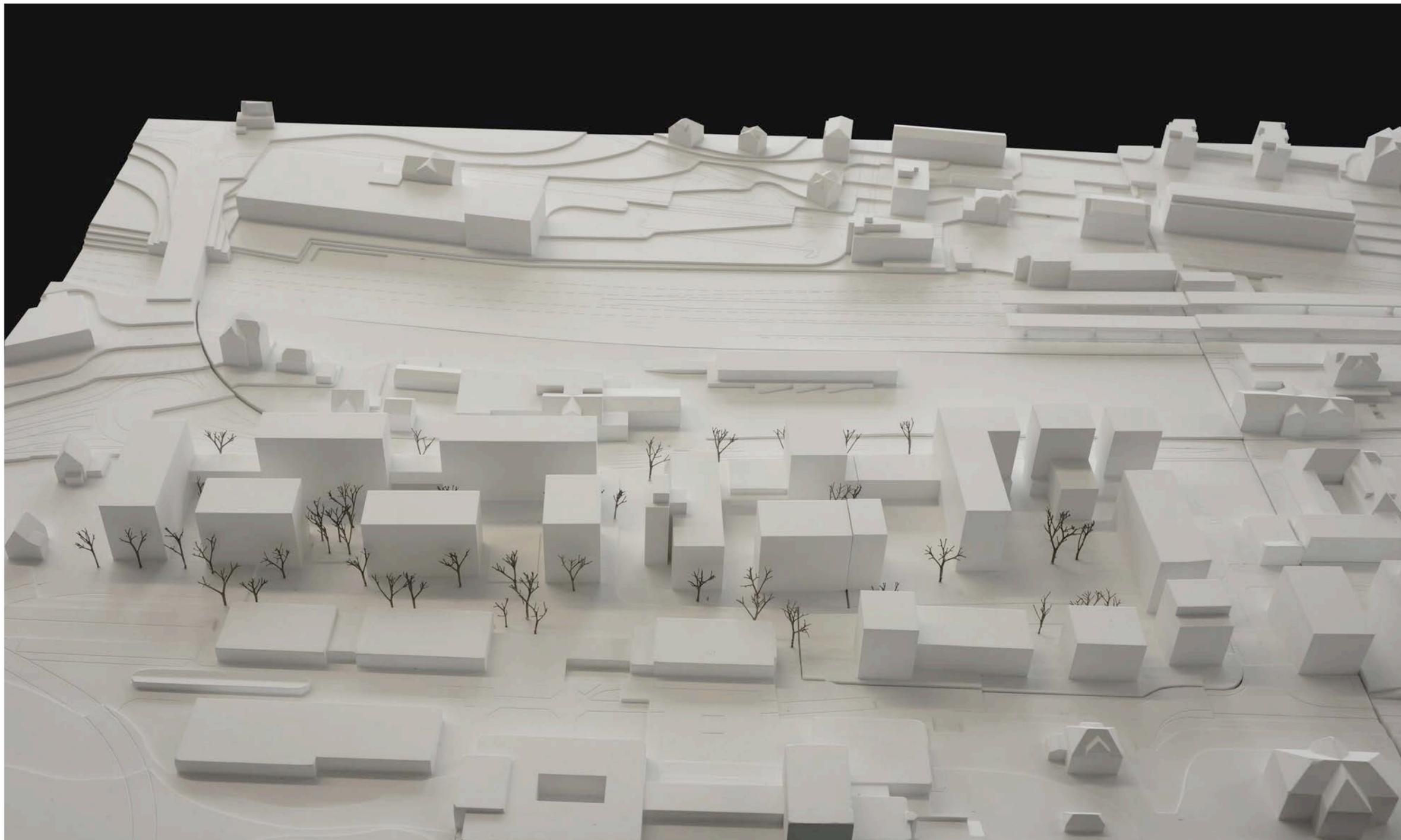
Modellfoto
1. Februar 2021



Mattacker-Mühle Wetzikon

Richtprojekt

Modellfoto
1. Februar 2021



Mattacker-Mühle Wetzikon

Richtprojekt

Modellfoto
1. Februar 2021



Mattacker-Mühle Wetzikon

Richtprojekt

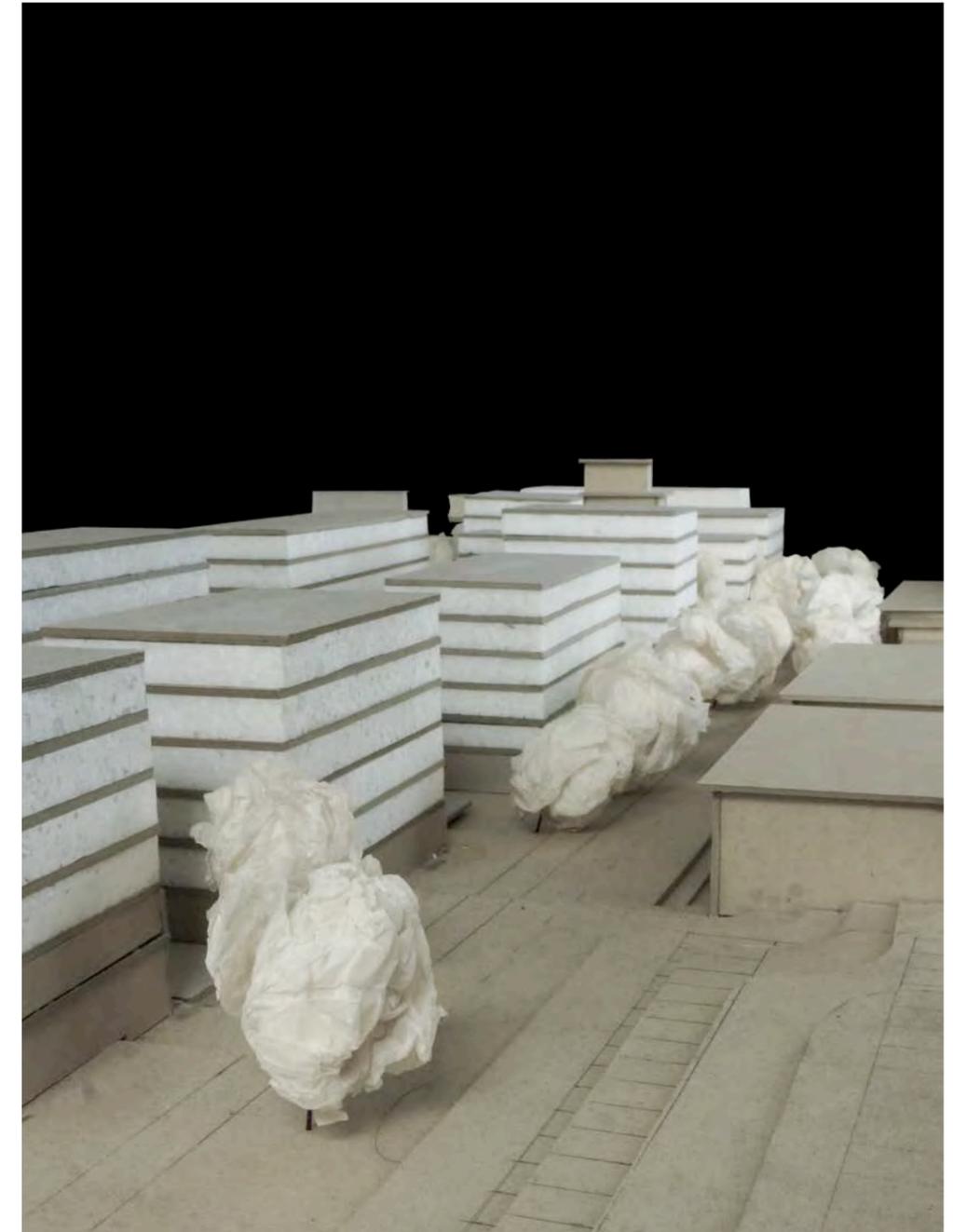
Modellfoto
1. Februar 2021



Mattacker-Mühle Wetzikon

Richtprojekt

Modellfoto
1. Februar 2021



A2.2 Richtprojekt Teilbereich Südost

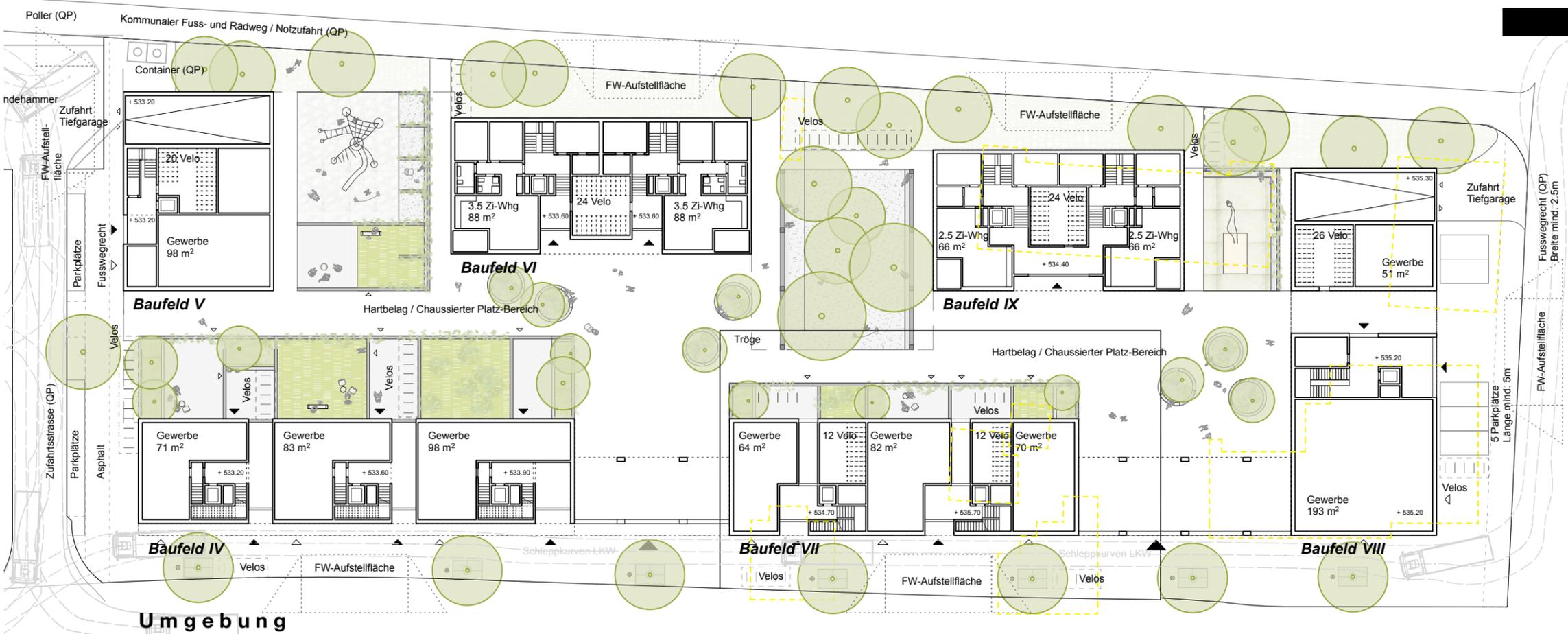
(Verfasser: Thomas Schregenberger GmbH, Zürich)

Mattacker-Mühle Wetzikon

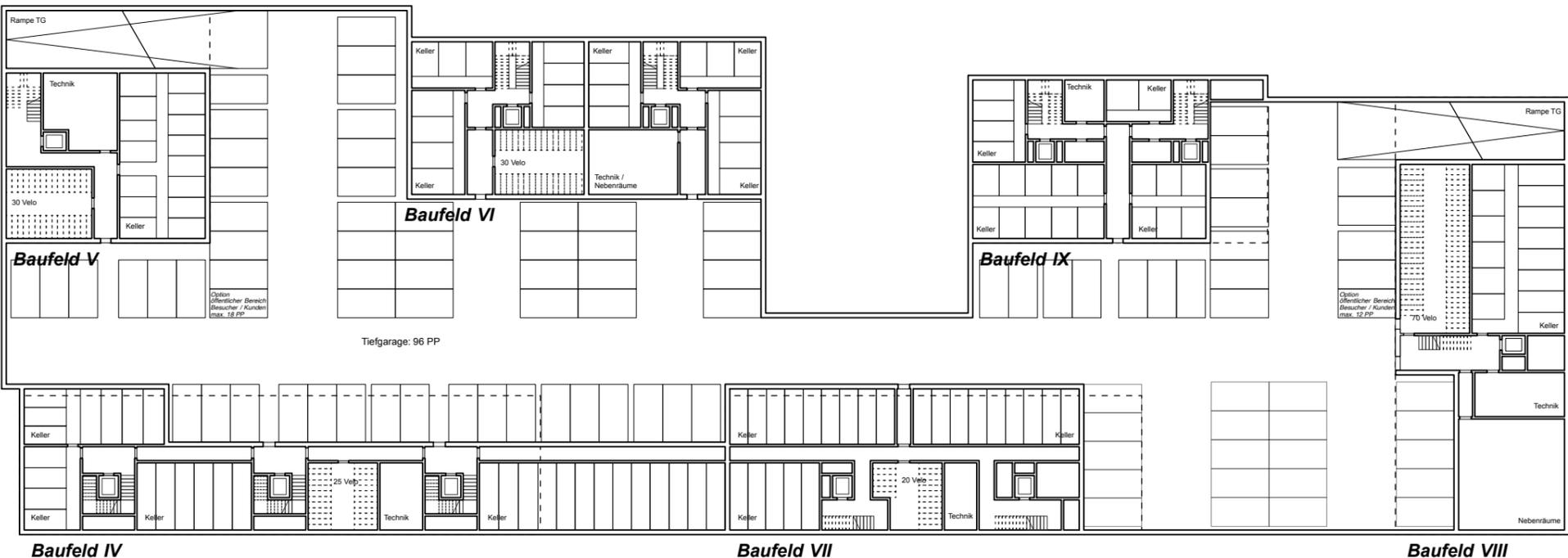
Richtprojekt Südost

Mst. 1:500

1. Februar 2021



Umgebung



Untergeschoss

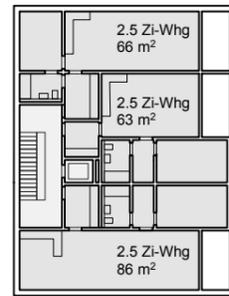


Mattacker-Mühle Wetzikon

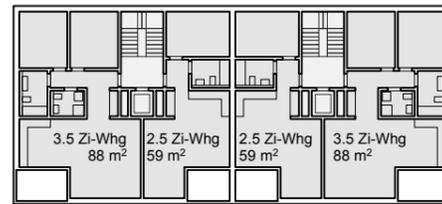
Richtprojekt Südost

Mst. 1:500

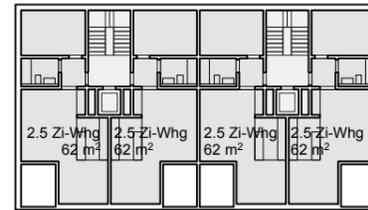
1. Februar 2021



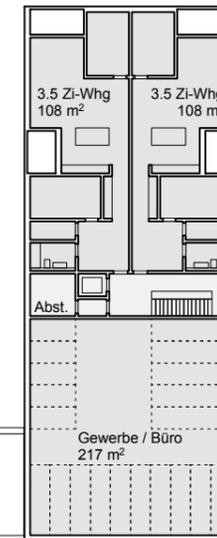
Baufeld V



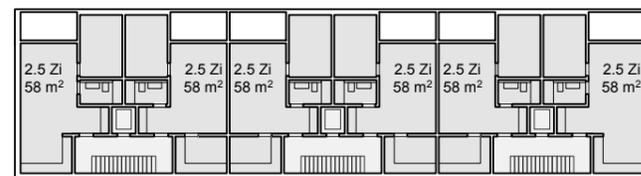
Baufeld VI



Baufeld IX



Baufeld VIII

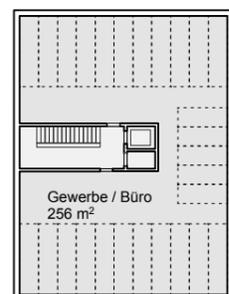


Baufeld IV

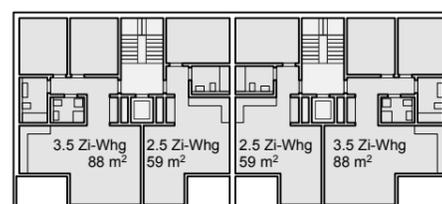


Baufeld VII

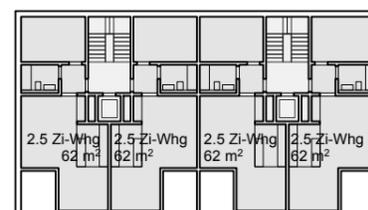
2.-3. Obergeschoss



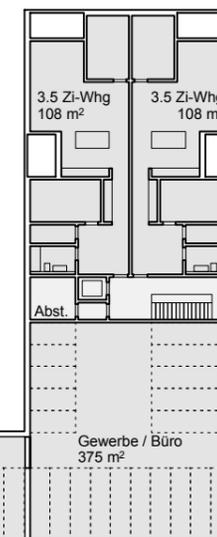
Baufeld V



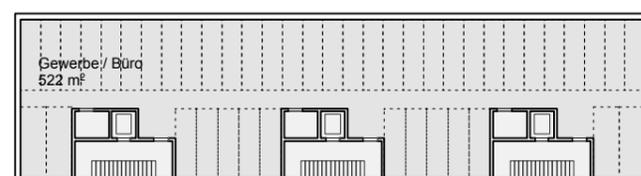
Baufeld VI



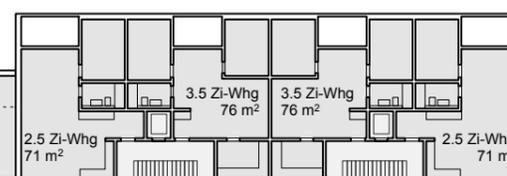
Baufeld IX



Baufeld VIII



Baufeld IV



Baufeld VII

1. Obergeschoss

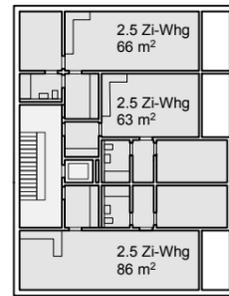


Mattacker-Mühle Wetzikon

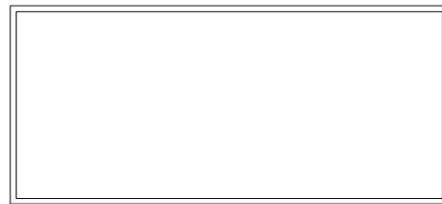
Richtprojekt Südost

Mst. 1:500

1. Februar 2021



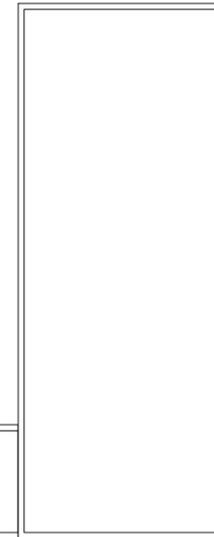
Baufeld V



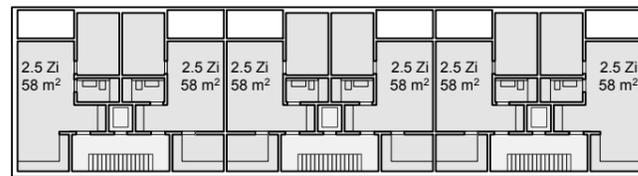
Baufeld VI



Baufeld IX



Baufeld VIII

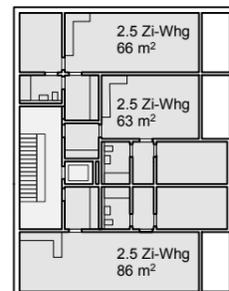


Baufeld IV

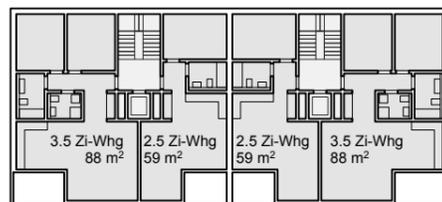


Baufeld VII

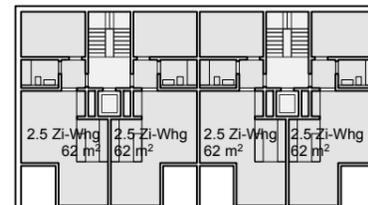
6. Obergeschoss



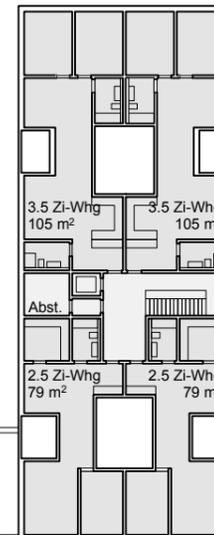
Baufeld V



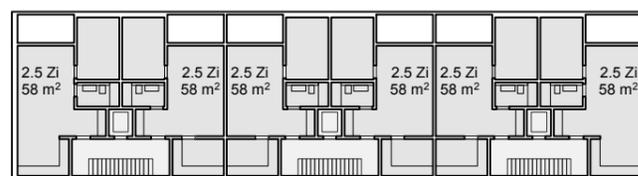
Baufeld VI



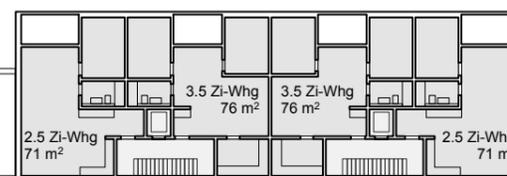
Baufeld IX



Baufeld VIII



Baufeld IV



Baufeld VII

4.-5. Obergeschoss

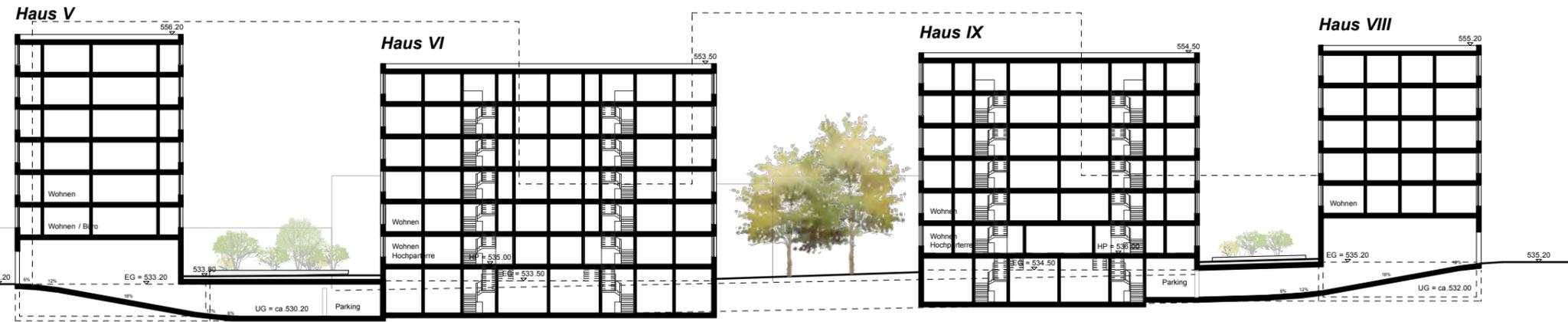


Mattacker-Mühle Wetzikon

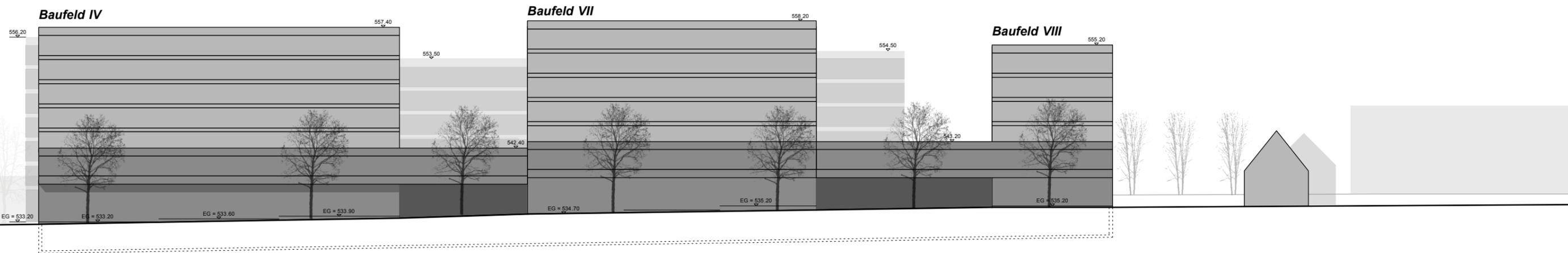
Richtprojekt Südost

Mst. 1:500

1. Februar 2021



Längsschnitt



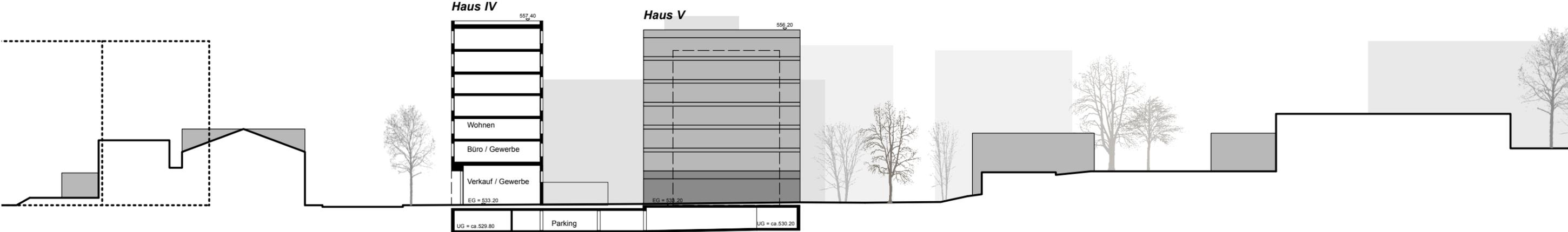
Ansichten Rapperswilerstrasse

Mattacker-Mühle Wetzikon

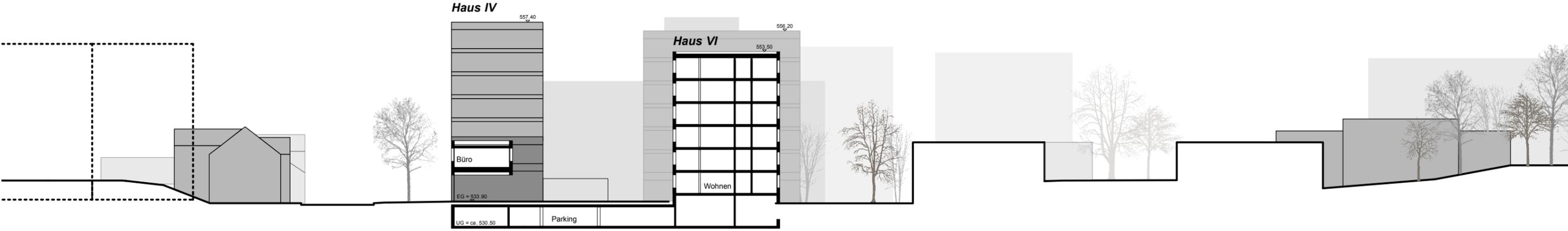
Richtprojekt Südost

Mst. 1:500

1. Februar 2021



Querschnitt A

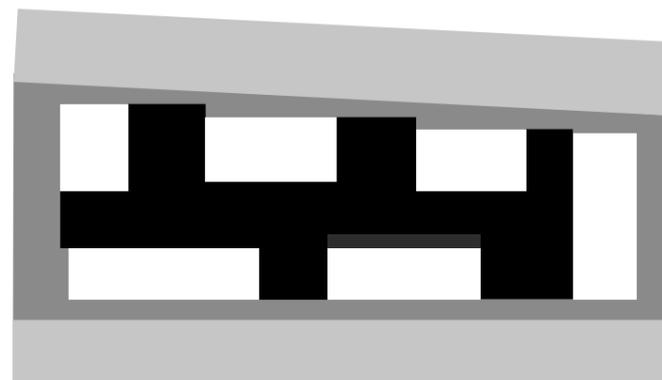
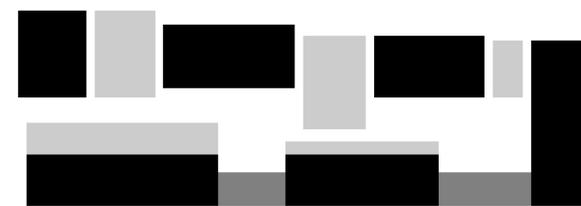
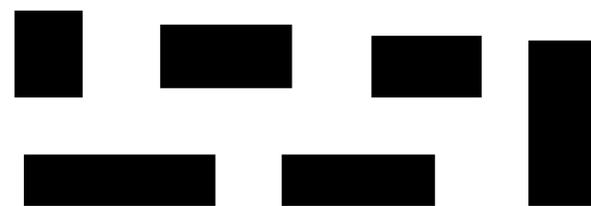
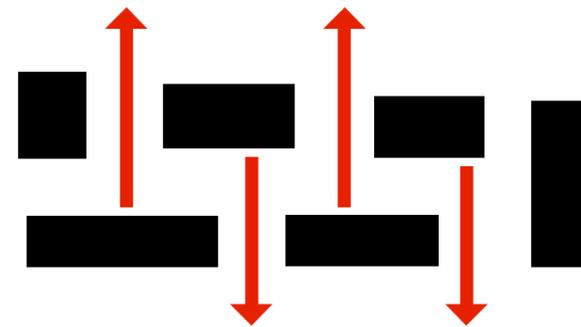


Querschnitt B

Mattacker-Mühle Wetzikon

Richtprojekt Südost

1. Februar 2021



Gliederung der Baukörper

Aussenraumbezüge

Konzeptschemas

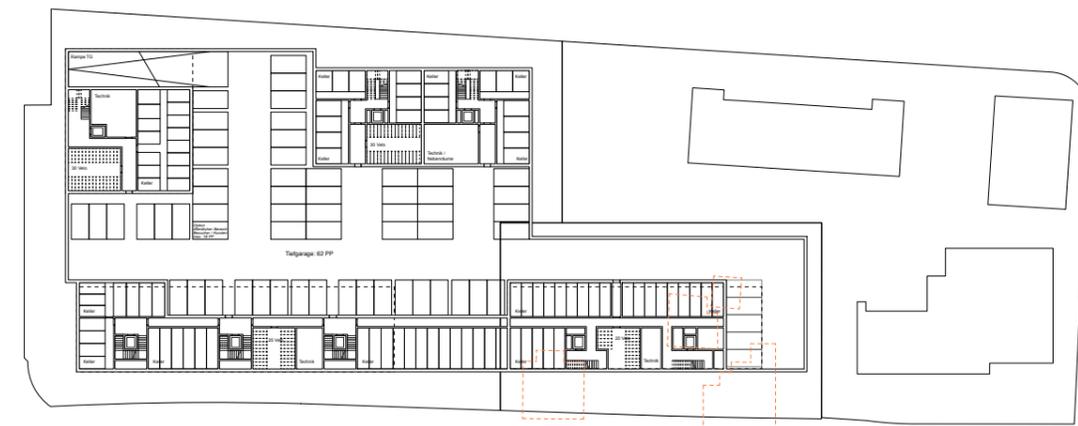
Mattacker-Mühle Wetzikon

Etappierung Tiefgarage

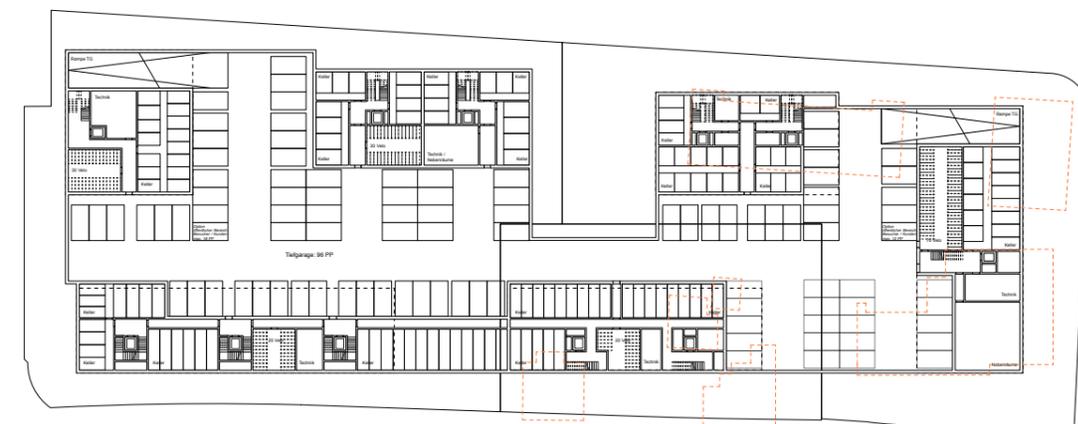
Mst. 1:1000
11. März 2021



1. Etappe



2. Etappe



Endausbau

Mattacker-Mühle Wetzikon

Etappierung Tiefgarage

Mst. 1:1000

11. März 2021



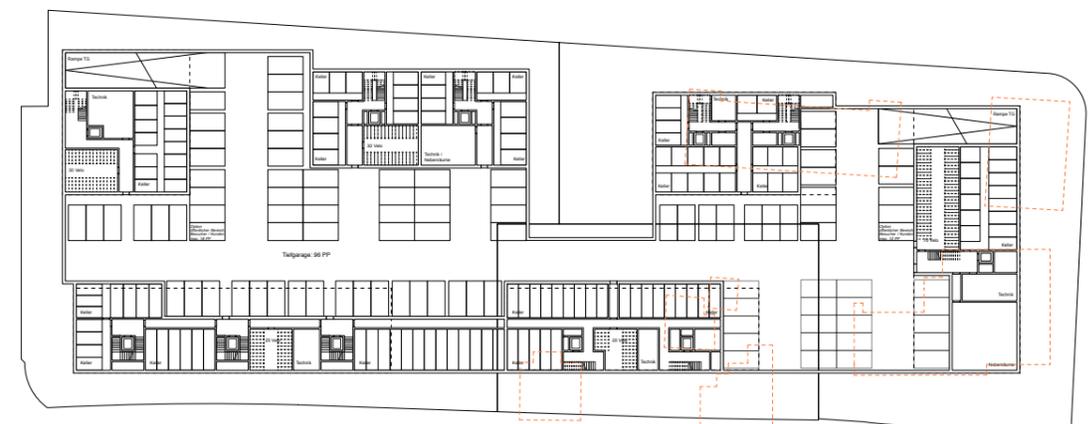
1. Etappe Variante A



2. Etappe



1. Etappe Variante B

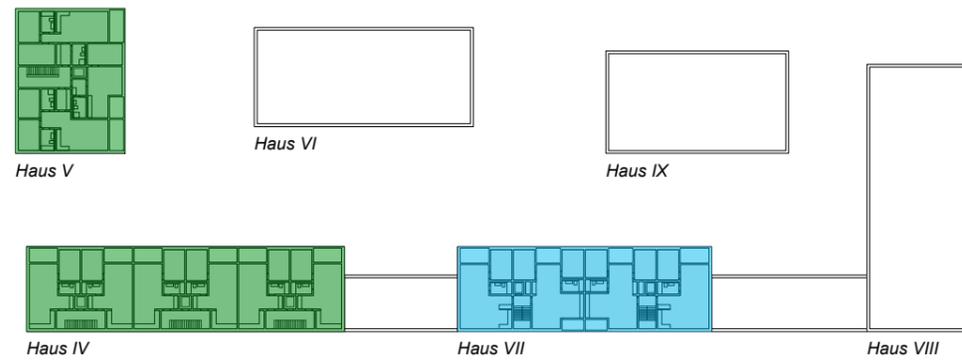


Endausbau

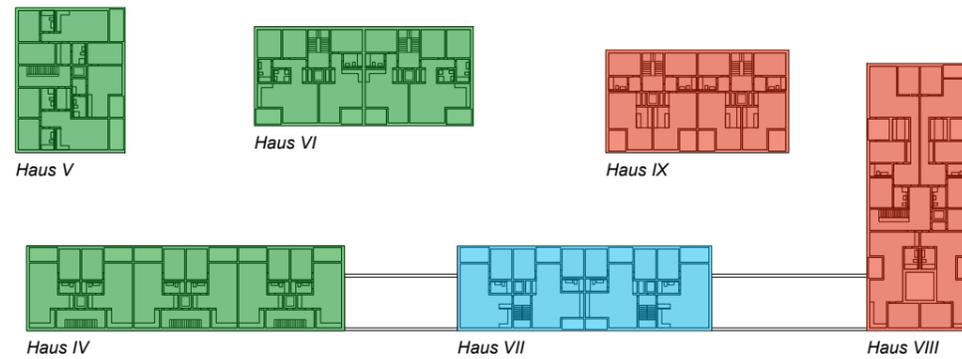
Mattacker-Mühle Wetzikon

Richtprojekt Südost
23. Februar 2021

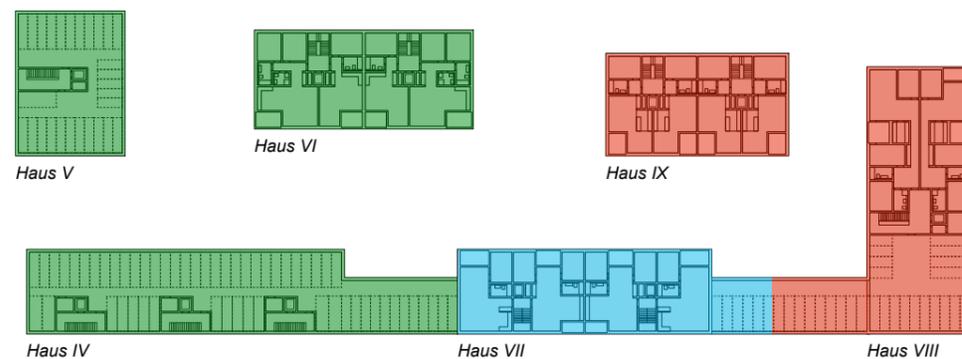
Baumasse



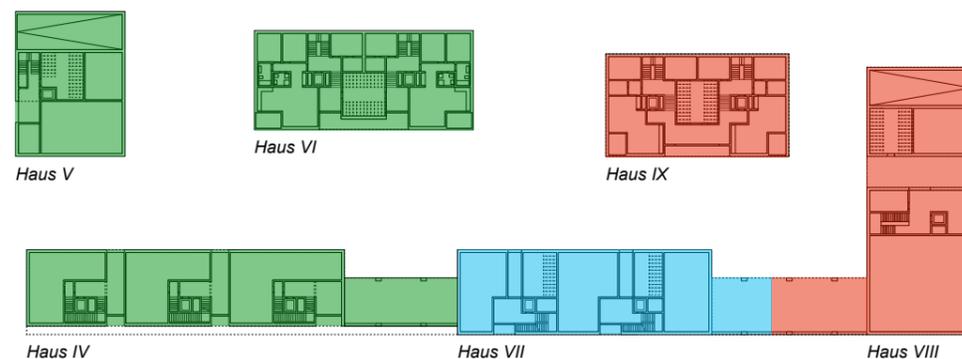
6. Obergeschoss



2.-5. Obergeschoss



1. Obergeschoss



Erdgeschoss

Baufeld IV, V, VI MARTI BVG-STIFTUNG

6. OG
860 m² x 3m = 2'580 m³

2.-5. OG
1'290 m² x 3.0m = 3'870 m³
4 Geschosse = 15'480 m³

1. OG
1'420 m² x 3.0m = 4'260 m³

EG
IV 485 m² x 5.5m = 2'667 m³
IV.1 110 m² x 5.0m = 550 m³
V 317 m² x 4.5m = 1'427 m³
VI 434 m² x 4.5m = 1'953 m³

Total 28'917 m³

Grundstück 3'814 m²
Baumassenziffer 7.58

Baufeld VII MARTI GESAMTLEISTUNGEN

2.-6. OG
430 m² x 3.0m = 1'290 m³
5 Geschosse = 6'450 m³

1. OG
VII 430 m² x 3.0m = 1'290 m³
VII.1 67 m² x 3.0m = 201 m³

EG
VII 430 m² x 5.0m = 2'150 m³
VII.1 67 m² x 4.5m = 302 m³

Total 10'393 m³

Grundstück 1'239 m²
Baumassenziffer 8.39

Baufeld VIII, IX PATAMNAK IMMOBILIEN AG

2.-5. OG
945 m² x 3.0m = 2'835 m³
4 Geschosse = 11'340 m³

1. OG
VIII 570 m² x 3.0m = 1'710 m³
VIII.1 110 m² x 3.0m = 330 m³
IX 380 m² x 3.0m = 1'140 m³

EG
VIII 570 m² x 4.5m = 2'565 m³
VIII.1 110 m² x 5.0m = 550 m³
IX 380 m² x 4.5m = 1'710 m³

Total 19'345 m³

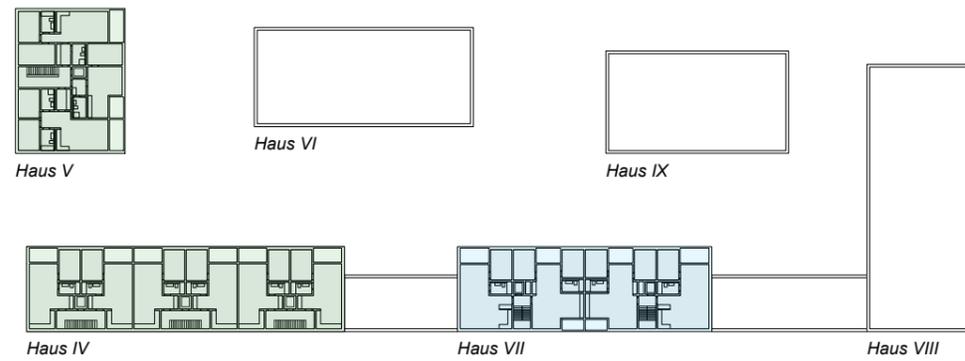
Grundstück 2'759 m²
Baumassenziffer 7.01

Totalbereich Südost 58'655 m³
Grundstück 7'812 m²
Baumassenziffer 7.50

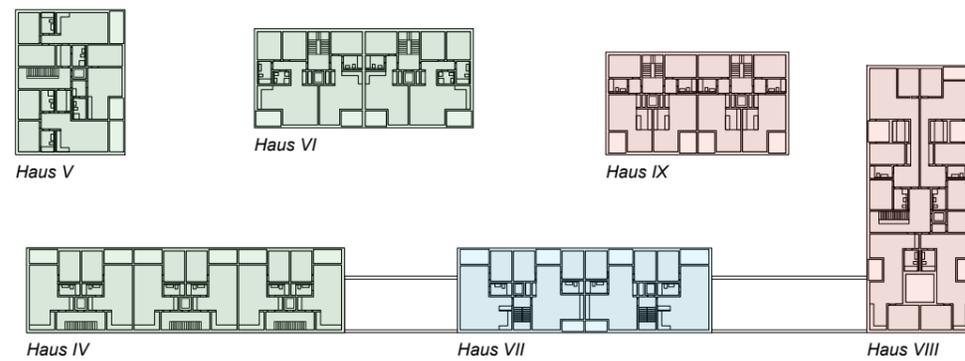
Mattacker-Mühle Wetzikon

Richtprojekt Südost
23. Februar 2021

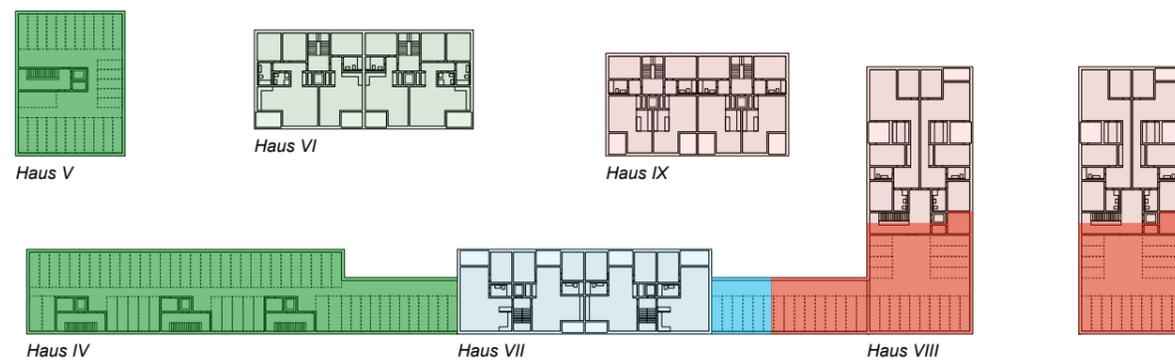
Gewerbeanteil nach Baumasse



6. Obergeschoss

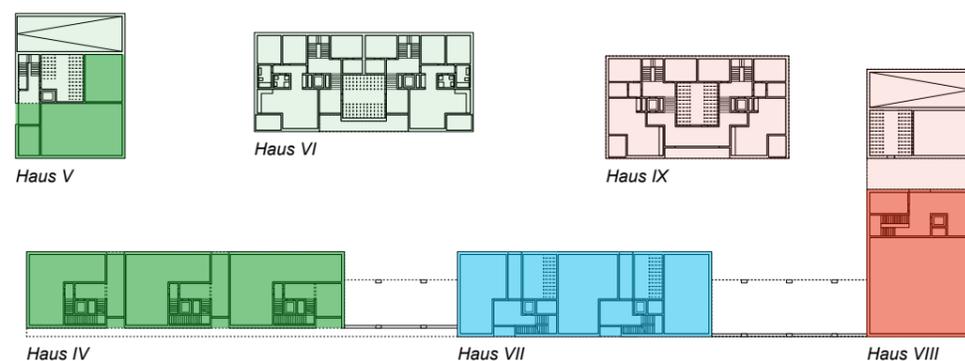


2.-5. Obergeschoss



1. Obergeschoss

1. OG / 2.-3. OG



Erdgeschoss

Baufeld IV, V, VI
MARTI BVG-STIFTUNG

Baufeld VII
MARTI GESAMTLEISTUNGEN

Baufeld VIII, IX
PATAMNAK IMMOBILIEN AG

Total Baumasse 28'917 m³
Gewerbeanteil 20% 5'783 m³

Total Baumasse 10'393 m³
Gewerbeanteil 20% 2'079 m³

Total Baumasse 19'345 m³
Gewerbeanteil 20% 3'869 m³

1. OG
985 m² x 3.0m = 2'955 m³

EG
650 m² x 4.5m = 2'925 m³

Total 5'880 m³

20.3 %

1. OG
67 m² x 3.0m = 201 m³

EG
432 m² x 5.0m = 2'160 m³

Total 2'361 m³

22.7 %

2.-3. OG
2 x 242 m² x 3.0 m = 1'452 m³

1. OG
350 m² x 3.0 m = 1'050 m³

EG
312 m² x 4.5 m = 1'404 m³

Total 3'906 m³

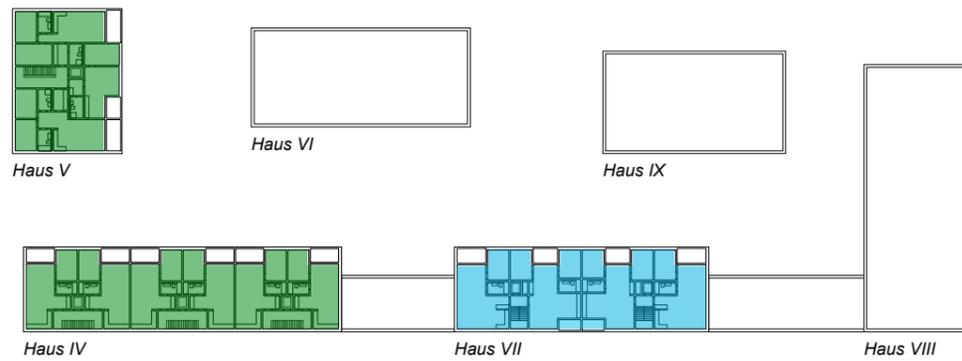
20.2 %

Mattacker-Mühle Wetzikon

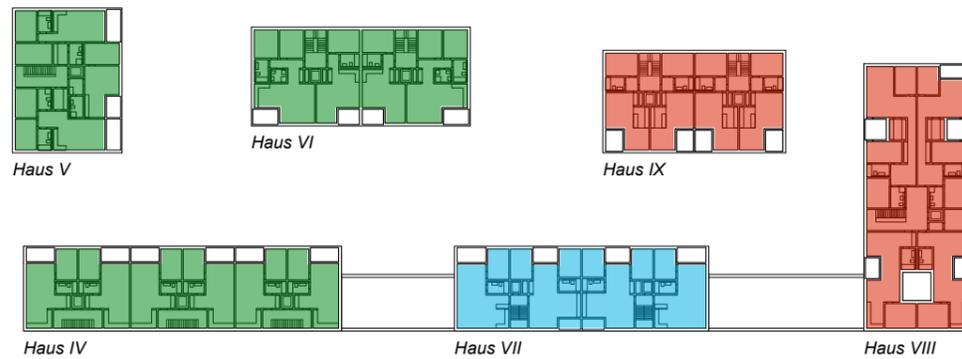
Richtprojekt Südost
23. Februar 2021

Spiel- und Ruheflächen

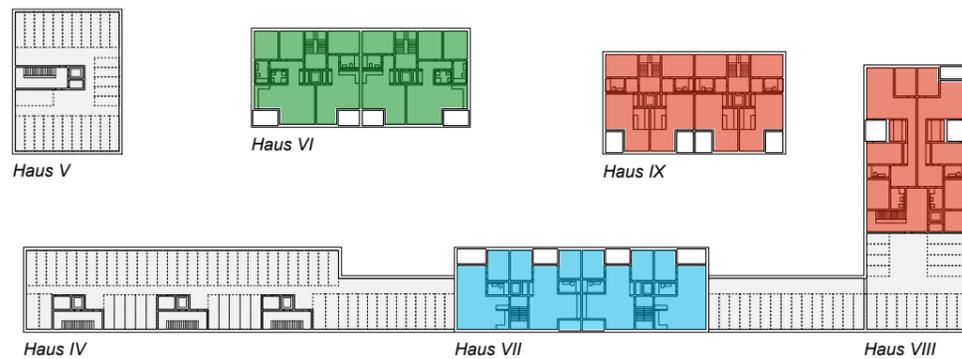
gemäss BZO Wetzikon Art. 47
Mindestens 20% der zum Wohnen
genutzten Geschossfläche



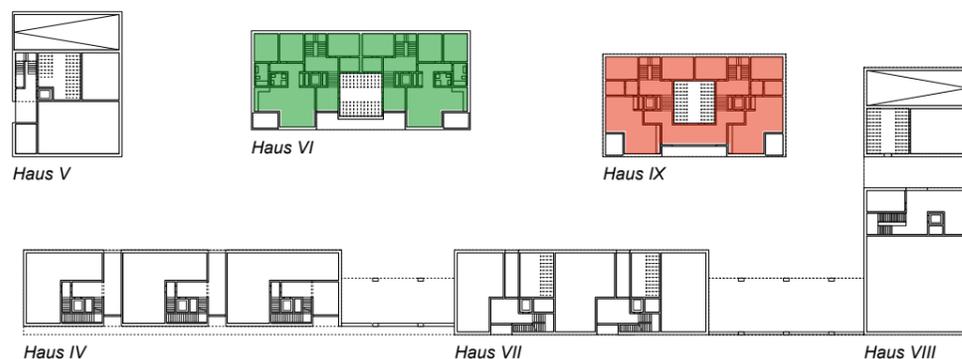
6. Obergeschoss



2.-5. Obergeschoss



1. Obergeschoss



Erdgeschoss

Baufeld IV, V, VI MARTI BVG-STIFTUNG

Haus IV
2.-6. OG (5 x 436 m²) 2'180 m²
Total 2'180 m²

Haus V
2.-6. OG (5 x 263 m²) 1'315 m²
Total 1'315 m²

Haus VI
1.-5. OG (5 x 364 m²) 1'820 m²
EG 315 m²
Total 2'150 m²

Wohnfläche 5'630 m²

Spiel- und Ruhefläche
min. 20% = 1'126 m²

Baufeld VII MARTI GESAMTLEISTUNGEN

Haus VII
2.-6. OG (5 x 345 m²) 1'725 m²
Total 1'725 m²

Wohnfläche 1'725 m²

Spiel- und Ruhefläche
min. 20% = 345 m²

Baufeld VIII, IX PATAMNAK IMMOBILIEN AG

Haus VIII
4.-5. OG (2 x 455 m²) 910 m²
1.-3. OG (3 x 300 m²) 900 m²
Total 1'810 m²

Haus IX
1.-5. OG (5 x 305 m²) 1'525 m²
EG 275 m²
Total 1'800 m²

Wohnfläche 3'610 m²

Spiel- und Ruhefläche
min. 20% = 722 m²

Total Spiel- und Ruhefläche
min. 20% = 2'193 m²

Richtprojekt Südost: 2'370 m²



Umgebung

A2.3 Richtprojekt Teilbereich Nordwest

(Verfasser: Aaron J. Wegmann, Architekt, Gossau)

Der für den Teilbereich Nordwest zuständige Projektverfasser hat sich zur städtebaulichen Einordnung des Gebietes Mattacker geäußert. Diese Gedanken werden nachstehend als Zitat wiedergegeben.

A2.4 Umgebungsgestaltung und städtebauliche Einordnung

Städtebauliche Überlegungen

Das Gebiet Mattacker, in unmittelbarer Nähe zu Bahnhof und Kantonsschule sowie an der Verkehrsachse Uster–Hinwil gelegen trägt das Potential zu einem wichtigen Teil des sich entwickelnden Stadtteils Unter-Wetzikon zu werden.

Entlang der Aathal- und Rapperswilerstrasse zwischen Aathal und Wetzikon sieht man einige Überbleibsel der ehemaligen Industrieanlagen und klassizistischen Fabrikanten-Villen aus dem 19. Jahrhundert. Auch der Siloturm im Gebiet Mattacker ist aus der ehemaligen Industrienutzung heraus entstanden

Die Gestaltung der Umgebung im neu entstehenden Mattacker- Quartier ist von folgenden städtebaulichen Grundüberlegungen geleitet:

Das Baugebiet befindet sich an einer Schnittstelle zwischen zwei sich unterscheidenden Mikrolagen.

- Urban in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und angrenzend an die im Zürcher Oberland meist befahrene Verkehrsarterie, die Rapperswilerstrasse (z.Z. Ersatz zum fehlenden Autobahnverbindungsstück der A53).
- Auf der abgewandten Seite dominieren die Grünflächen (und die Restgrünflächen) im Umfeld der Kantonsschule (Schutzobjekt). Einerseits kann dieses Gebiet als grüne Oase empfunden werden und andererseits bildet es auch im Anschluss den Übergang zur ländlich (landwirtschaftlich) geprägten Siedlungs-Landschaft der Ebene am Fuss des Bachtels (Berg).

Das Gestaltungsplangebiet Mattacker mit seiner länglichen Ausdehnung (parallel zur Rapperswilerstrasse), kann von seiner Lage und Grundstücksform her gesehen als Verbindung oder als trennendes Element zwischen den zwei unterschiedlichen Landschaftsteilen (urban und grün) verstanden werden. Als wichtiges Element in diesen Überlegungen ist die Kantonsschulanlage mit seiner parkähnlichen Nahumgebung,

die typischerweise viele Attribute einer gestalteten Natur in sich hat.

Der Bericht des Amts für Raumentwicklung vom 7. Dezember 2017 nimmt Stellung zu dieser städteplanerischen Herausforderung hinsichtlich der Frage der „Schnittstelle“ (Seite 4 unterster Abschnitt):

„Aus dem Bericht des Beurteilungsgremiums geht hervor, dass der Übergang zwischen Projekt und Kantonsschule mit dem (Richtprojekt, Anmerkung AJW) Projekt insgesamt nicht bewältigt worden ist.“

Oberflächlich betrachtet könnte man dieser Einschätzung folgen. Doch würde da eine vorschnelle Schlussfolgerung zu kurz greifen, da das Gestaltungsplan Richtprojekt das Potential auf diesen Umstand gestalterisch einzugehen, in sich trägt: Das Projekt zeichnet sich durch die zwei unterschiedlich geprägten (Längs-) Seiten aus. Auf der „urban geprägten Seite“ – zur Rapperswilerstrasse hin – ordnen und definieren die 2- oder 3-geschossigen Verbindungsbauten (zwischen den Hochbauten) mit ihrer volumetrischen und architektonischen Ausgestaltung die Stassen-Front. Damit wird im dahinterliegenden Bereich – zusammen mit dem (parallel zum (Rest-) Grünstreifen entlang der Grundstücksgrenze zur Kantonsschule – ein Gebiet geschaffen, in dem der parkähnliche Charakter der Kantonsschulanlage sich ausweitet und sozusagen mit dem Gestaltungsplangebiet „verzahnen“ kann.

Dabei spielt die Stellung der im Gestaltungsplangebiet angezeigten Hochbau-Blöcke in der Geometrie dieses Baufeldes eine räumlich prägende Rolle. Diese Hochbauten haben eine akzentuierende Aufgabe in ihrer örtlichen Stellung, im kompositorischen Spiel zwischen soliden Körpern und Freiräumen in der dritten Dimension. Dieses Spiel wird auch mit der angedachten Möglichkeit, diese Wohnblöcke mit (leicht-) variierenden Gebäudehöhen erscheinen zu lassen, verstärkt.

Das Richtprojekt deutet dieses gestalterische Potential bereits an, indem einzelne Hochbaublöcke an Schlüsselpositionen rechtwinklig zur Längsausrichtung gesetzt sind und dadurch im Wechselspiel mit den Längsbauten eine räumlich wahrnehmbare Ausweitung der schon vorhandenen Parkanlage (Grünstreifen entlang Kantonsschulgrenze) zusammen mit der Projektumgebung geschaffen wird.

Umgebungs-Gestaltung Kontext Die Qualität der Umgebungsanlage (der Landschaftsarchitektur) ist im Potential der Nahumgebung und in der räumlich durchdachten Kubatur der Architektur zu suchen. Dies gilt natürlich im Allgemeinen und ist im Speziellen beim Richtprojekt von wichtiger Bedeutung.

Demzufolge kann sich die Detailgestaltung in die Feingestaltung einordnen und ergänzende Akzente setzen. Dabei ist zu bemerken, dass in der Umgebungsgestaltung zwischen zwei Oberflächentypen zu unterscheiden ist:

1. Flächen ohne baulichen Untergrund:

Hier liegt es in der Natur der Sache, dass in diesem Bereich der Grünanlage gestalterisch grössere Freiheit besteht, dies besonders bei der Bepflanzung, d.h. es bestehen für Bäume, insbesondere für Hochstammbäume, eine ideale Voraussetzung, ebenso für Stauden, Bodendecker und Wiesen- sowie Rasenflächen.

2. Flächen mit baulichem Untergrund, wie Tiefgarage:

Hier sind von seinem natürlichen Habitat her gesehen Hochstammbäume nicht und andere Bepflanzungen nur bedingt möglich. Das heisst, es drängt sich eine andere Oberflächengestaltung auf. Oder wie es Luigi Snozzi in seinen Aphorismen sagt:

„Die Wurzeln eines Baumes sollten bis in die Mitte der Erde reichen können“. Die Bereiche eignen sich für Hartbeläge, chaussierte Flächen, Hochpflanzbeete, Flachwasserteiche, Spielanlagen mit adäquater Möblierung und Materialisierung.

Die Ausführungen zu den Innenhöfen im Baufeld Nord-West finden sich unter A1 Freiraumkonzept.

Bereich Stichstrasse: Dieser neu entstehende Strassenraum (Sackgasse) ist für den Langsamverkehr vorgesehen.

Dieser Bereich soll auch nicht als Trennlinie zwischen den Baufeldern Nord-West und Süd-Ost verstanden werden. Im Gegenteil: es soll ein gestalteter Aussenraum entstehen, als integraler Teil der Umgebung und als Zugang zum parkähnlichen Bereich zwischen Mattacker-Projekt und Kantonsschule. In diesem Sinne ist mit der Setzung der Hochstammbäume entlang dieses Strassenraums eine ablesbare Ausweitung des Parks. Der Eingang der Stichstrasse ist durch das kleine klassizistische Landhaus (Vers. Nr. 1'591) betont. Die weiterführende Neubaufont wird zudem mit dem bestehenden, umzunutzenden Getreidesilo (Vers. Nr.1'655) unterbrochen und ergänzt: Durch diese zwei historischen Bauteile erhält das Neubauquartier in diesem

Abschnitt eine besondere Note, welche die baulichen Zeitschichten des Quartiers ablesbar macht.

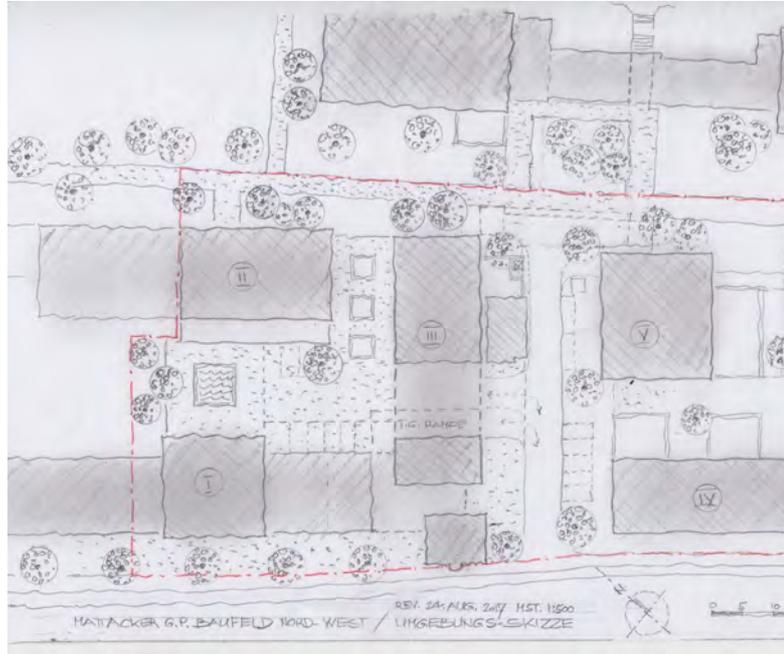


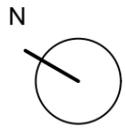
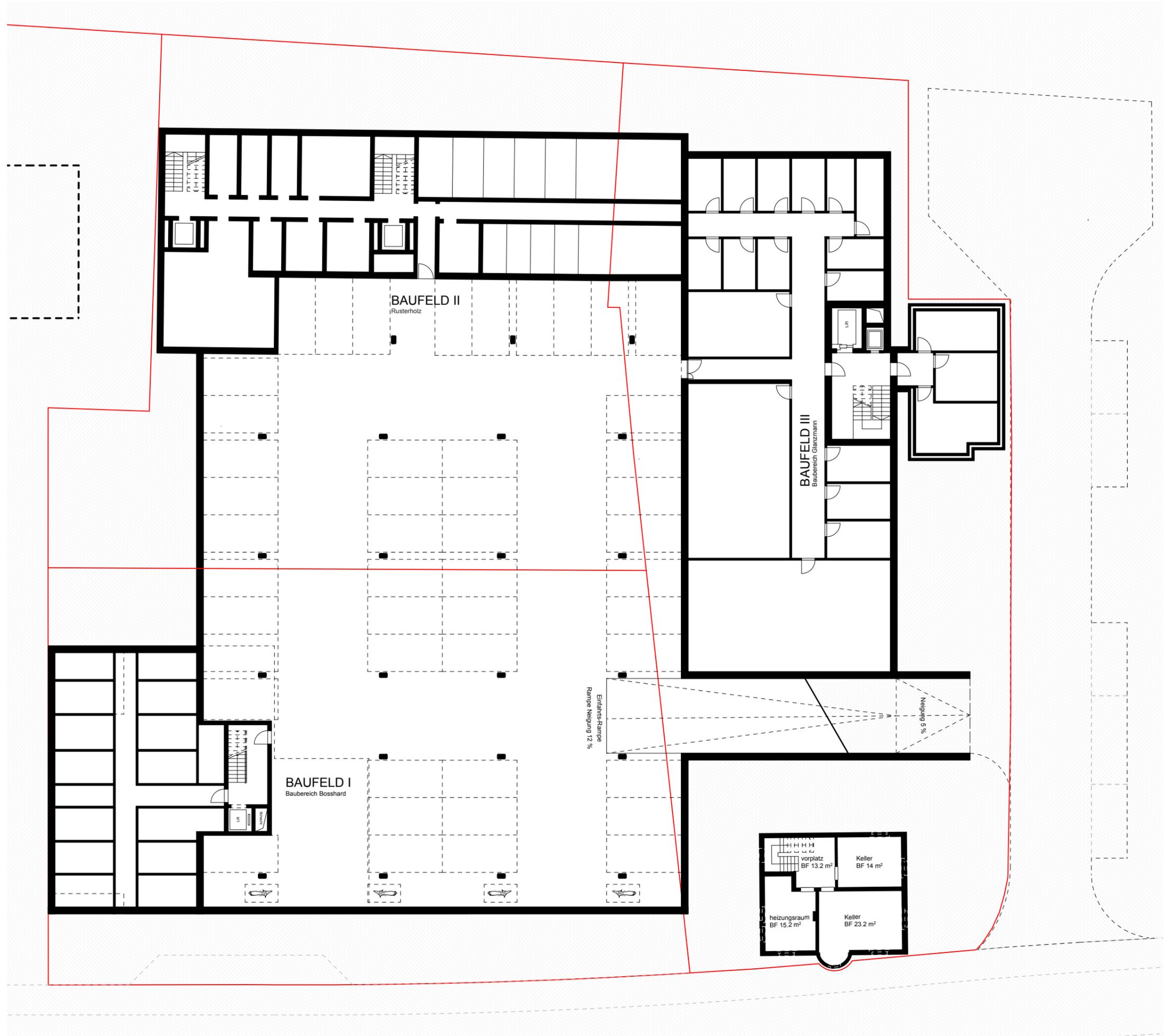
Abb. 45: Umgebungsskizze Baufeld Nord-West; Quelle: Aaron J. Wegmann, Architekt. Gossau

Je ein Unterflur-Abfallcontainer wird auf der nördlichen, ein zweiter auf der südlichen Strassenseite platziert. Dabei wird der Zugangsbereich in die Gartenmauergestaltung des Kleinhofes beim vorgelagerten Geviert zwischen ehemaligem Getreidesilo und Neubaublock (Baufeld III) durch eine Nischenausbildung integriert.

Besondere Aufmerksamkeit soll der Gestaltung des „Wendehammers“ gelten. Das Ziel ist es, dass dieser nicht in erster Linie als Verkehrsanlage, sondern als freier Aussenraum, als Platz im Park wirken soll. Es wird vorgeschlagen, dass der Bereich nicht 2-dimensional als „T“, sondern als rechteckiger oder quadratähnlicher Platz erscheint und dieser Aussenraum mit der Setzung von Bäumen an den Platzrändern betont wird.

Zudem ist dieser Platz auch als Verbindungsbereich zum Zugang Rapperswilerstrasse via Stichstrasse und als sekundärer Zugang zur Kantonsschule durch den vorhandenen (jetzt noch verschlossenen) Durchgang durch den Zwischentrakt zwischen zwei (von drei) Turnhallentrakten zu nutzen. Dies wird die Querverbindung im Quartier für Fussgänger besser ermöglichen, bzw. ergänzen (wie im Richtplan gefordert) und kann in der Zukunft in seiner Fortsetzung zur neuen

Fussgängerpasserelle (auch im Richtplan aufgeführt) weitergeführt werden. Diese Passerelle wird die Kantonsschule mit der Rapperswilerstrasse, den Bahn Perron des Bahnhof Wetzikon und die Gujer-Zeller-Strasse auf der südlichen Seite der Geleiseanlage verbinden.



0 2 5 10 m

Gestaltungsplan Mattacker Wetzikon: Richtprojekt Baufeld II und III

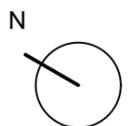
GRUNDRISS EBENE -1

Masstab 1:250 / 4. Okt. 2014 / rev. 2. Feb. 2021

Architekt: Aaron J. Wegmann Dipl. Architekt (M. Arch.)

SIA Austrasse 1 8625 Gossau ZH.

Ph 043-488 66 10 Email: aarowplan@bluewin.ch



0 2 5 10 m

Gestaltungsplan Mattacker Wetzikon: Richtprojekt Baufeld II und III

GRUNDRISS ERDGESCHOSS

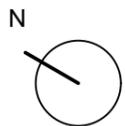
Masstab 1:250 / 4. Okt. 2014 / rev. 2. Feb. 2021

Architekt: Aaron J. Wegmann Dipl. Architekt (M. Arch.)

SIA Austrasse 1 8625 Gossau ZH.

Ph 043-488 66 10 Email: aarowplan@bluewin.ch

Rapperswilerstrasse



Gestaltungsplan Mattacker Wetzikon: Richtprojekt Baufeld II und III

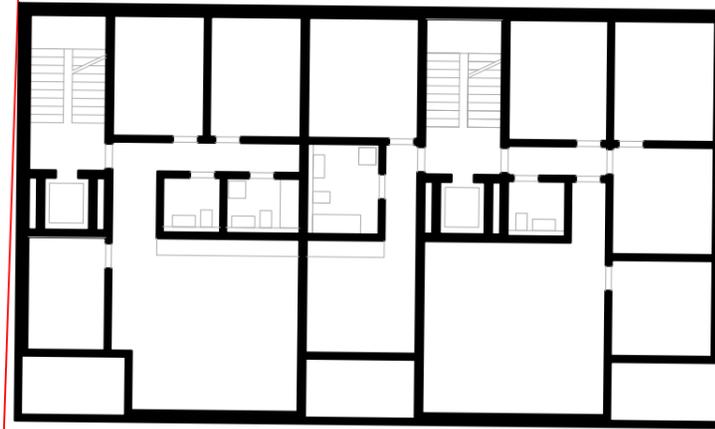
GRUNDRISS EBENE 1

Masstab 1:250 / 4. Okt. 2014 / rev. 2. Feb. 2021

Architekt: Aaron J. Wegmann Dipl. Architekt (M. Arch.)

SIA Austrasse 1 8625 Gossau ZH.

Ph 043-488 66 10 Email: aarowplan@bluewin.ch

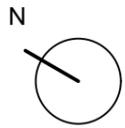
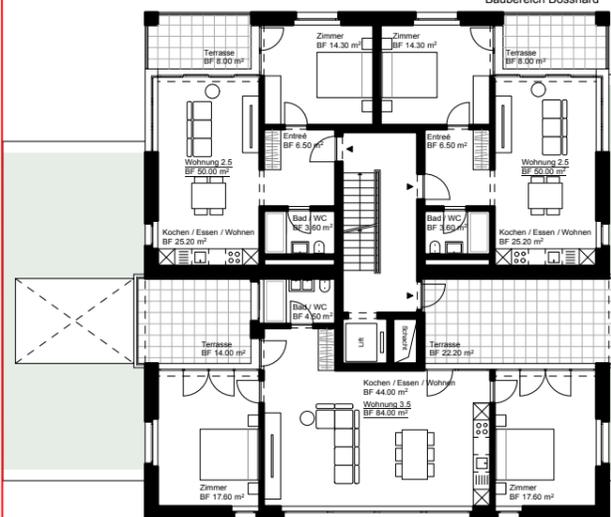


BAUFELD II
Rusterholz

BAUFELD III
Baubereich Glanzmann



BAUFELD I
Baubereich Bosshard



0 2 5 10 m

Gestaltungsplan Mattacker Wetzikon: Richtprojekt Baufeld II und III

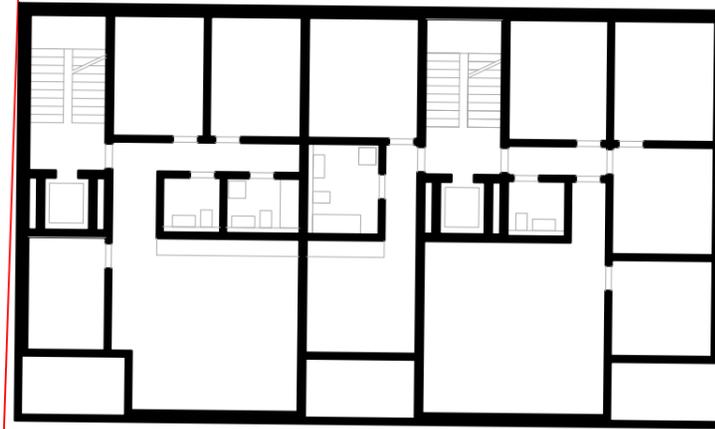
GRUNDRISS EBENE 2 BIS 4

Masstab 1:250 / 4. Okt. 2014 / rev. 2. Feb. 2021

Architekt: Aaron J. Wegmann Dipl. Architekt (M. Arch.)

SIA Austrasse 1 8625 Gossau ZH.

Ph 043-488 66 10 Email: aarowplan@bluewin.ch

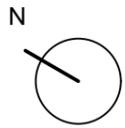
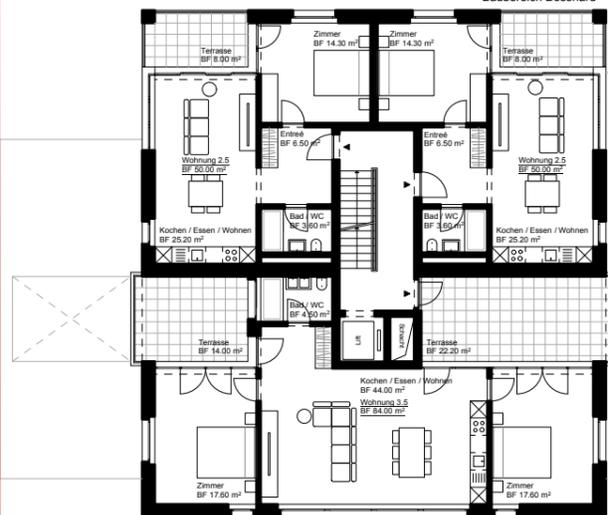


BAUFELD II
Rusterholz

BAUFELD III
Baubereich Glanzmann



BAUFELD I
Baubereich Bosshard



0 2 5 10 m

Gestaltungsplan Mattacker Wetzikon: Richtprojekt Baufeld II und III

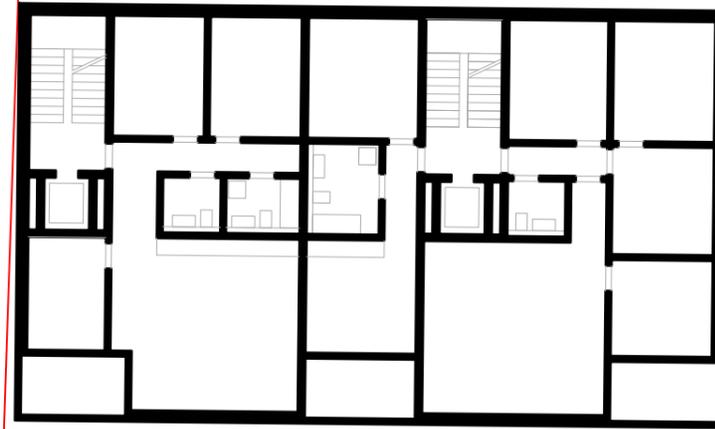
GRUNDRISS EBENE 5

Masstab 1:250 / 4. Okt. 2014 / rev. 2. Feb. 2021

Architekt: Aaron J. Wegmann Dipl. Architekt (M. Arch.)

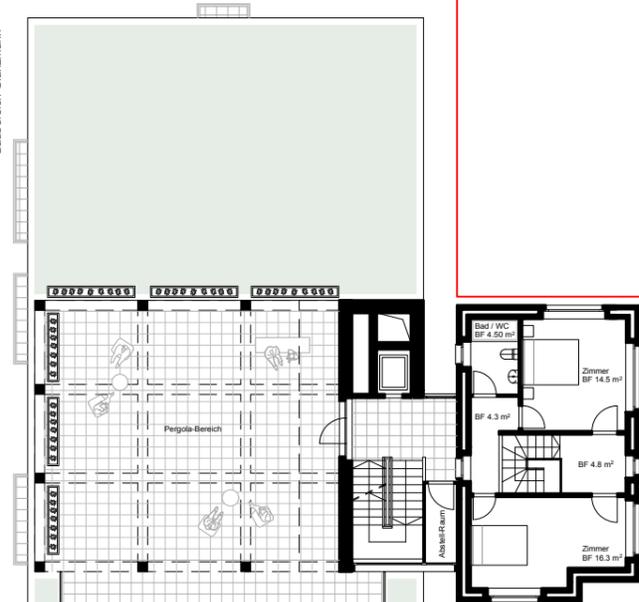
SIA Austrasse 1 8625 Gossau ZH.

Ph 043-488 66 10 Email: aarowplan@bluewin.ch

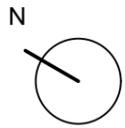
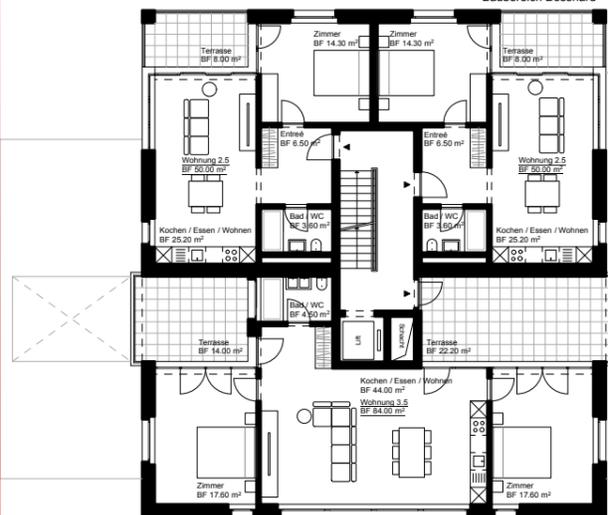


BAUFELD II
Rusterholz

BAUFELD III
Baubereich Glanzmann



BAUFELD I
Baubereich Bosshard



Gestaltungsplan Mattacker Wetzikon: Richtprojekt Baufeld II und III

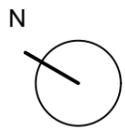
GRUNDRISS EBENE 6

Masstab 1:250 / 4. Okt. 2014 / rev. 2. Feb. 2021

Architekt: Aaron J. Wegmann Dipl. Architekt (M. Arch.)

SIA Austrasse 1 8625 Gossau ZH.

Ph 043-488 66 10 Email: aarowplan@bluewin.ch



0 2 5 10 m

Gestaltungsplan Mattacker Wetzikon: Richtprojekt Baufeld II und III

GRUNDRISS EBENE 7

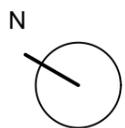
Masstab 1:250 / 4. Okt. 2014 / rev. 2. Feb. 2021

Architekt: Aaron J. Wegmann Dipl. Architekt (M. Arch.)

SIA Austrasse 1 8625 Gossau ZH.

Ph 043-488 66 10 Email: aarowplan@bluewin.ch





0 2 5 10 m

Gestaltungsplan Mattacker Wetzikon: Richtprojekt Baufeld II und III

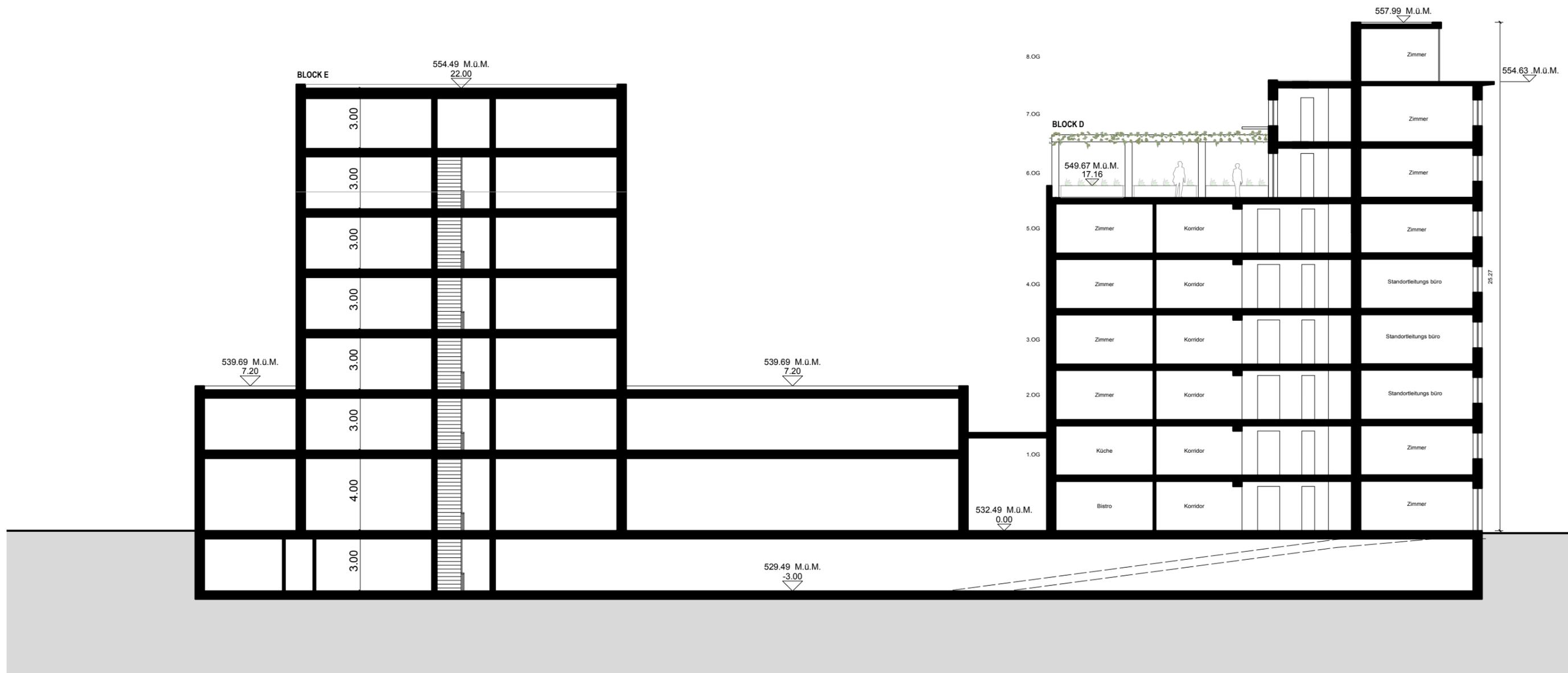
GRUNDRISS EBENE 8

Masstab 1:250 / 4. Okt. 2014 / rev. 2. Feb. 2021

Architekt: Aaron J. Wegmann Dipl. Architekt (M. Arch.)

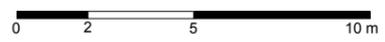
SIA Austrasse 1 8625 Gossau ZH.

Ph 043-488 66 10 Email: aarowplan@bluewin.ch



Neubau Baufeld I

Neubau Baufeld III



Gestaltungsplan Mattacker Wetzikon: Richtprojekt Baufeld II und III

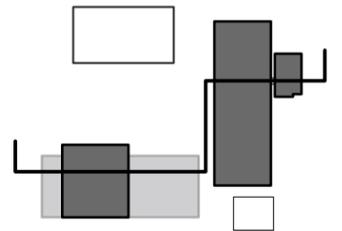
ENTWURF SCHNITT 1-1'

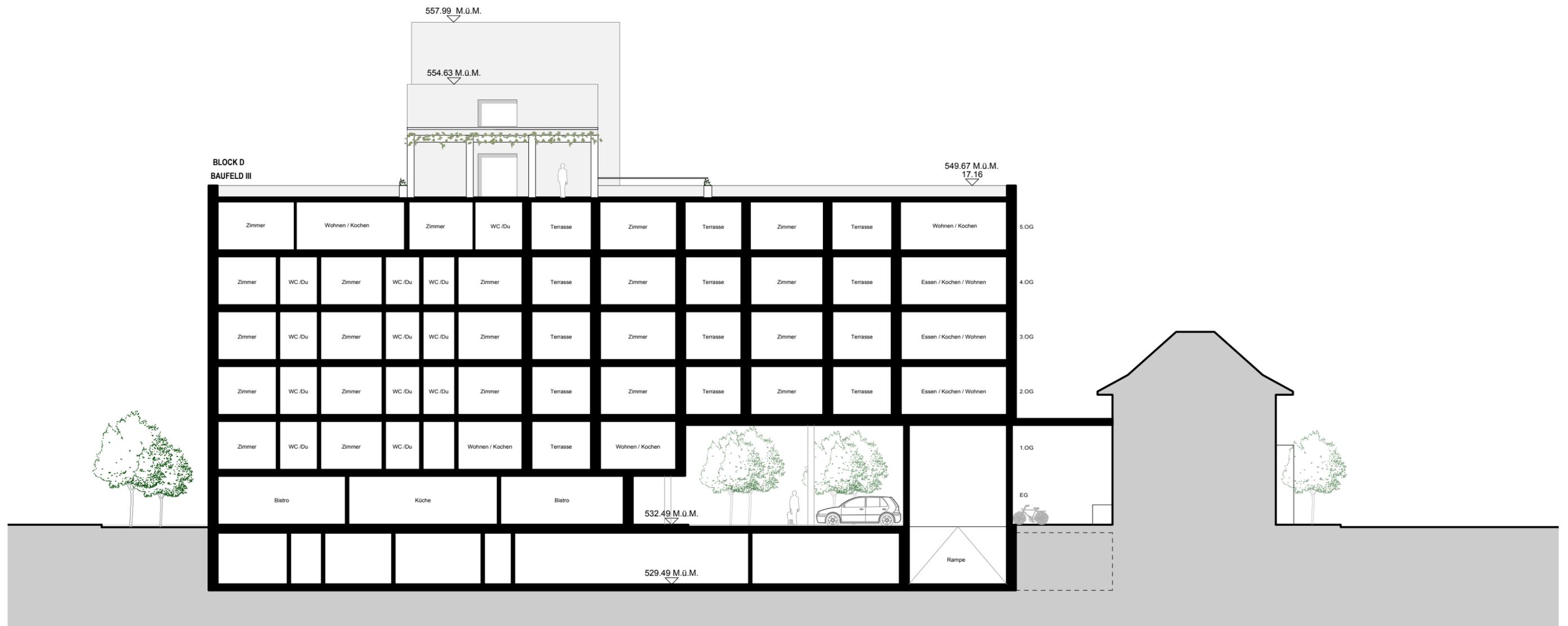
Masstab 1:200 / 4. Okt. 2014 / rev. 2. Feb. 2021

Architekt: Aaron J. Wegmann Dipl. Architekt (M. Arch.)

SIA Austrasse 1 8625 Gossau ZH.

Ph 043-488 66 10 Email: aarowplan@bluewin.ch





Neubau Baufeld III

Best. Wohnhaus

Rapperswilerstrasse



Gestaltungsplan Mattacker Wetzikon: Richtprojekt Baufeld II und III

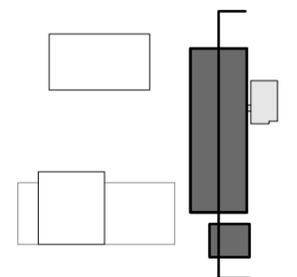
ENTWURF SCHNITT 2-2'

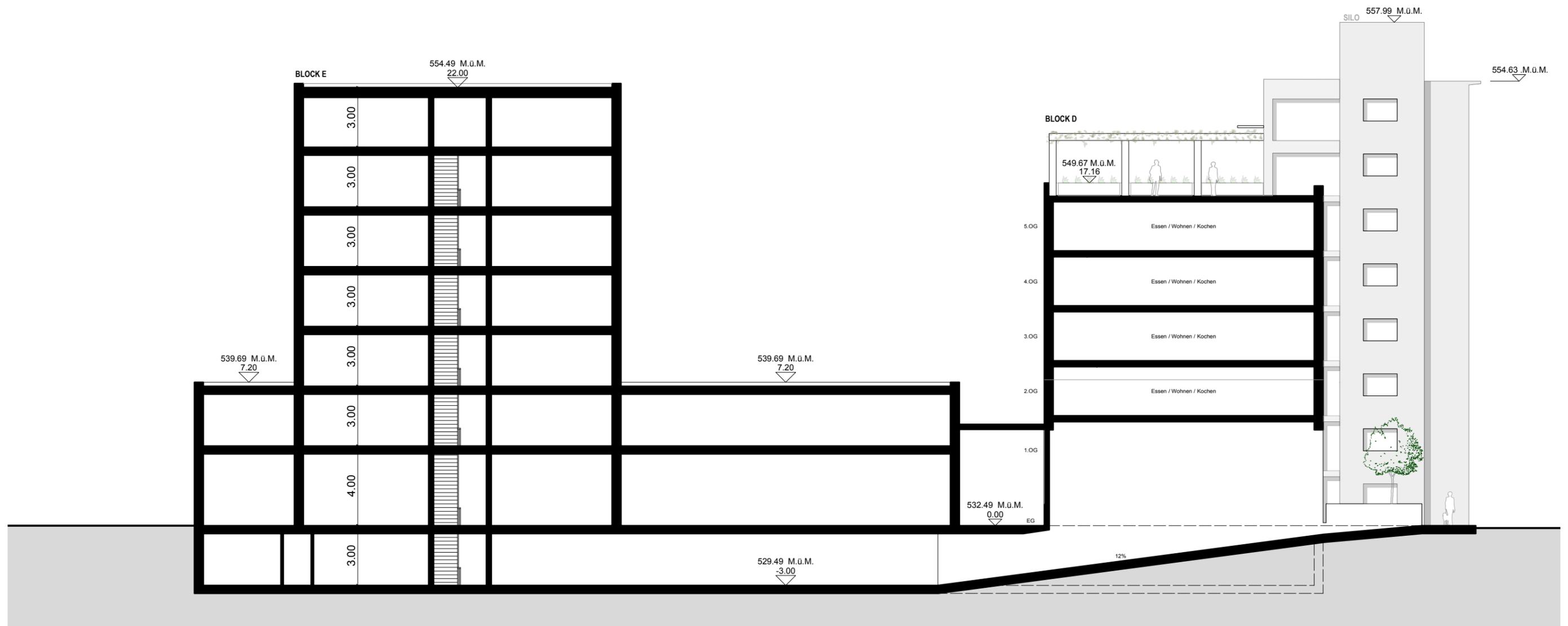
Masstab 1:200 / 4. Okt. 2014 / rev. 2. Feb. 2021

Architekt: Aaron J. Wegmann Dipl. Architekt (M. Arch.)

SIA Austrasse 1 8625 Gossau ZH.

Ph 043-488 66 10 Email: aarowplan@bluewin.ch





Neubau Baufeld I

Neubau Baufeld III

Umbau ehem.
Siloturm



Gestaltungsplan Mattacker Wetzikon: Richtprojekt Baufeld II und III

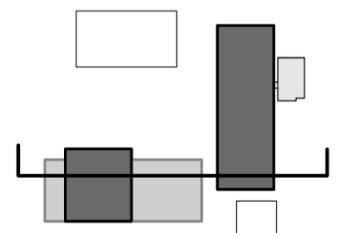
ENTWURF SCHNITT 3-3'

Masstab 1:200 / 4. Okt. 2014 / rev. 2. Feb. 2021

Architekt: Aaron J. Wegmann Dipl. Architekt (M. Arch.)

SIA Austrasse 1 8625 Gossau ZH.

Ph 043-488 66 10 Email: aarowplan@bluewin.ch





Rapperswilerstrasse

best. Wohnhaus

Neu Baufeld III

Umbau ehem.
Siloturm

Neu Baufeld III



Gestaltungsplan Mattacker Wetzikon: Richtprojekt Baufeld II und III

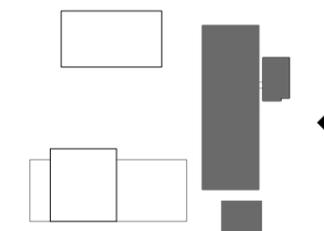
Nord - Ost Fassade

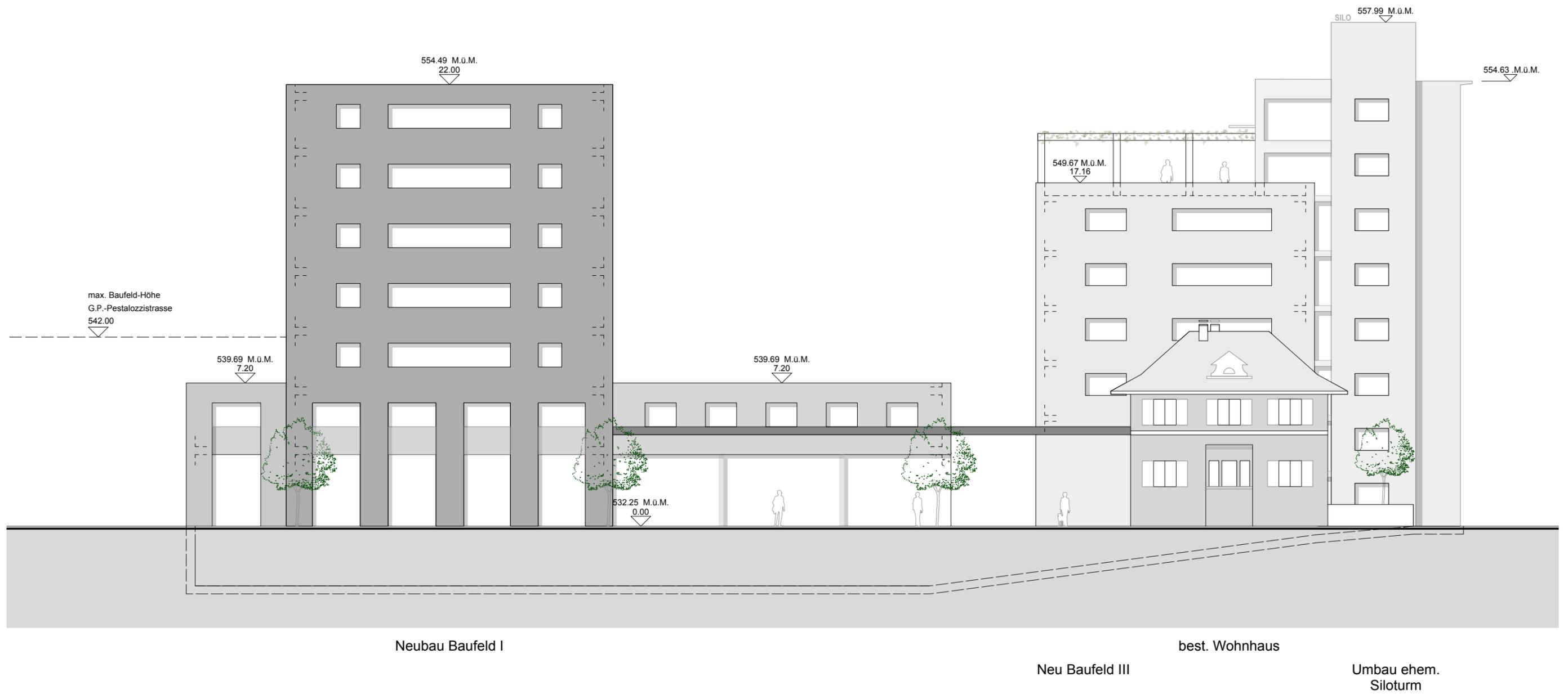
Masstab 1:200 / 4. Okt. 2014 / rev. 2. Feb. 2021

Architekt: Aaron J. Wegmann Dipl. Architekt (M. Arch.)

SIA Austrasse 1 8625 Gossau ZH.

Ph 043-488 66 10 Email: aarowplan@bluewin.ch





Gestaltungsplan Mattacker Wetzikon: Richtprojekt Baufeld II und III

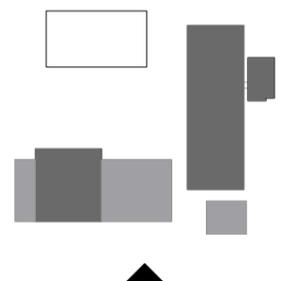
Süd - West Fassade

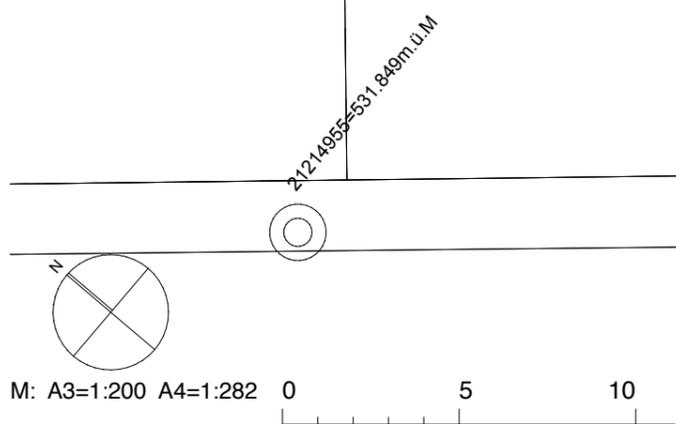
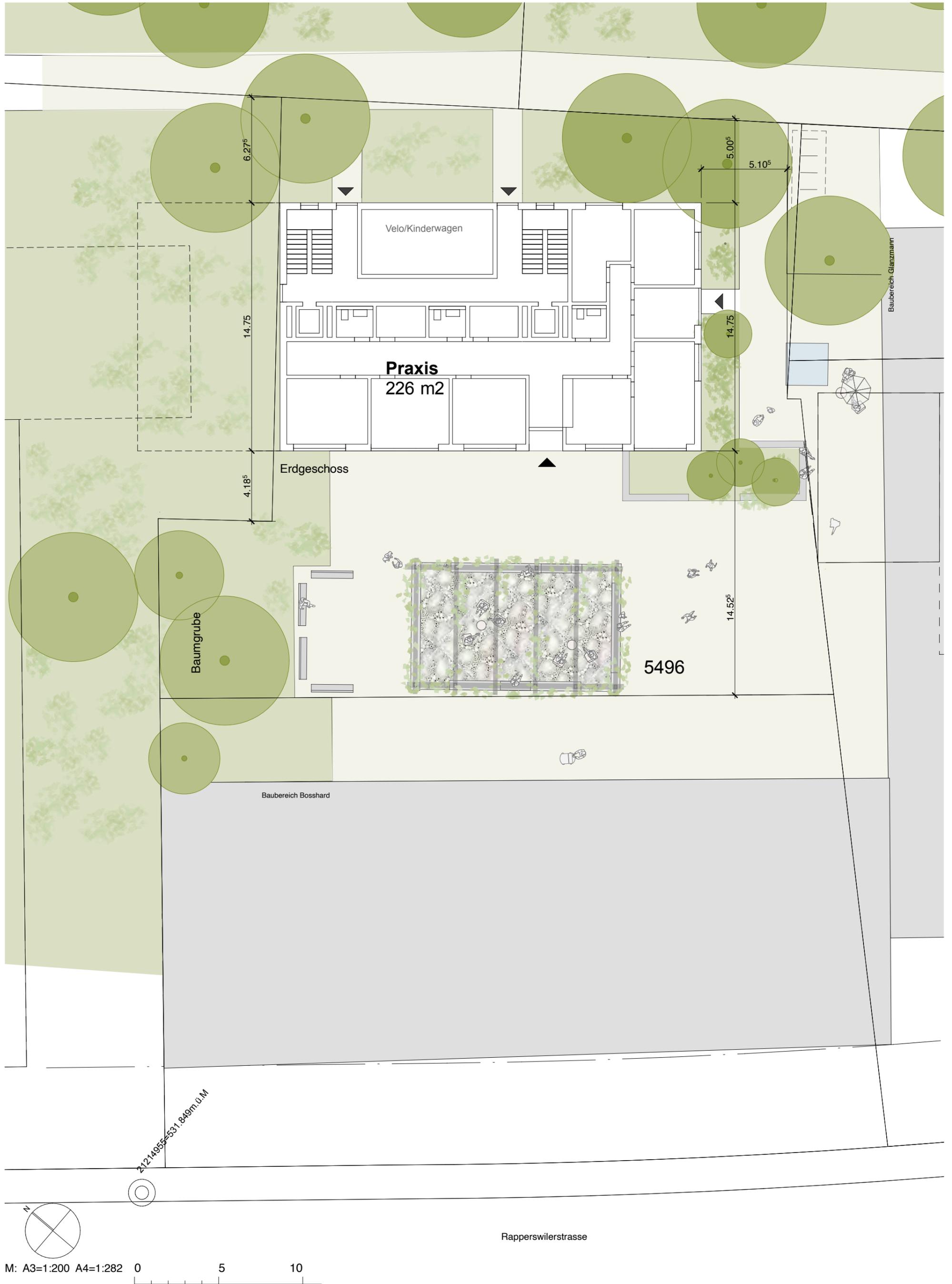
Masstab 1:200 / 4. Okt. 2014 / rev. 2. Feb. 2021

Architekt: Aaron J. Wegmann Dipl. Architekt (M. Arch.)

SIA Austrasse 1 8625 Gossau ZH.

Ph 043-488 66 10 Email: aarowplan@bluewin.ch

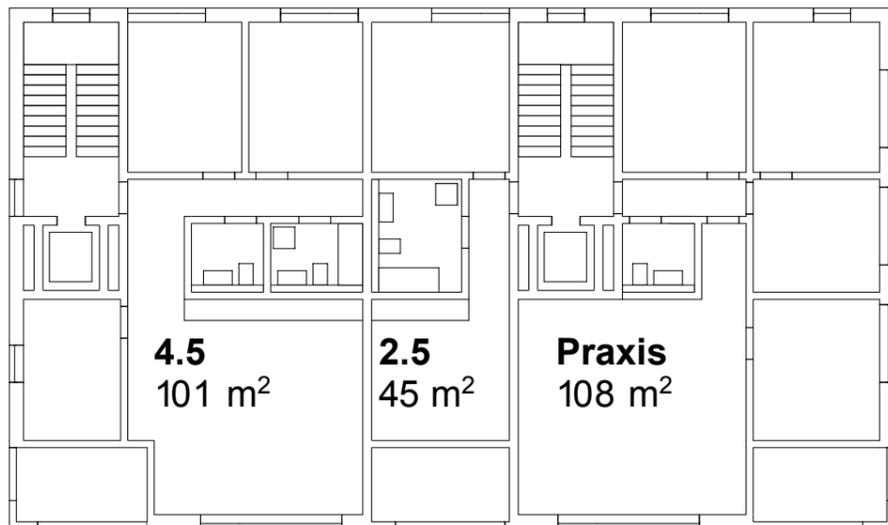




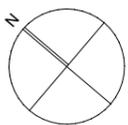
Grundriss Erdgeschoss Variante M



2. Obergeschoss



1. Obergeschoss



M: A3=1:200 A4=1:282 0 5 10

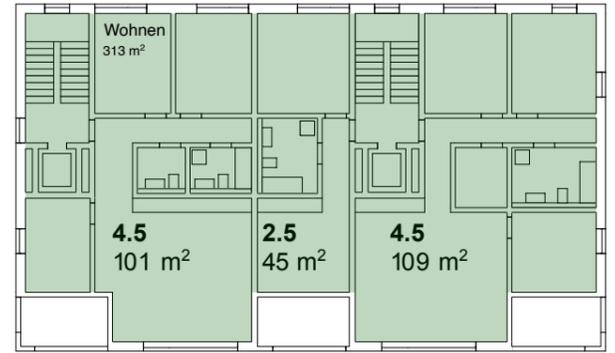
Spiel- und Ruheflächen

Wohnflächen:

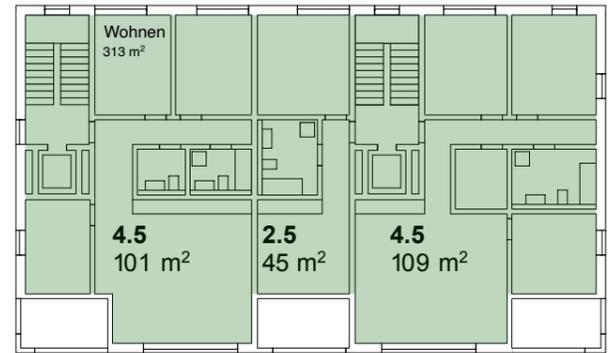
Erdgeschoss	0 m ²
1. Obergeschoss	198 m ²
2. Obergeschoss	313 m ²
3. Obergeschoss	313 m ²
4. Obergeschoss	313 m ²
5. Obergeschoss	313 m ²
Total	1450 m²

Anteil Spiel- und Ruheflächen 20%

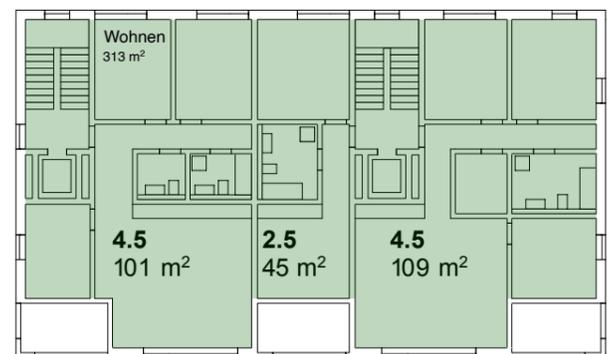
Total S- u RF: 1'450 m² x 20% = **290 m²**
 ausgewiesen **290 m²**



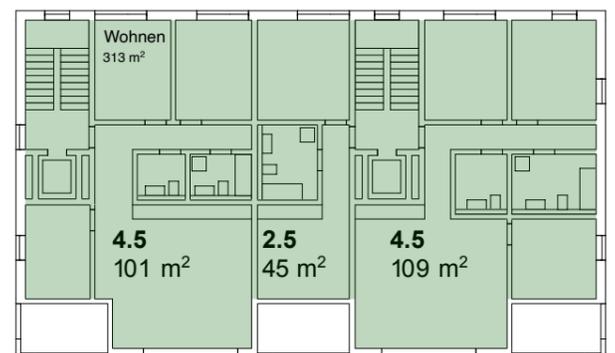
5. Obergeschoss



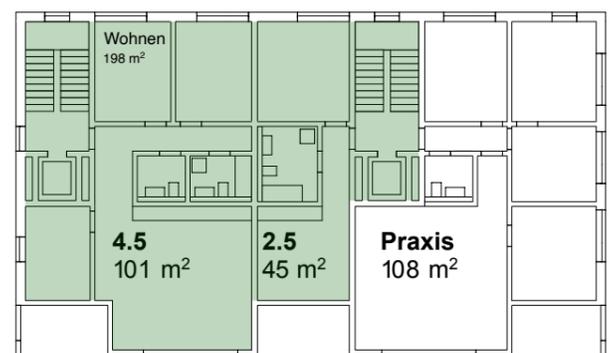
4. Obergeschoss



3. Obergeschoss



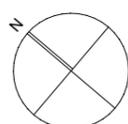
2. Obergeschoss



1. Obergeschoss



M: A3=1:300 A4=1:?



Gewerbeanteil

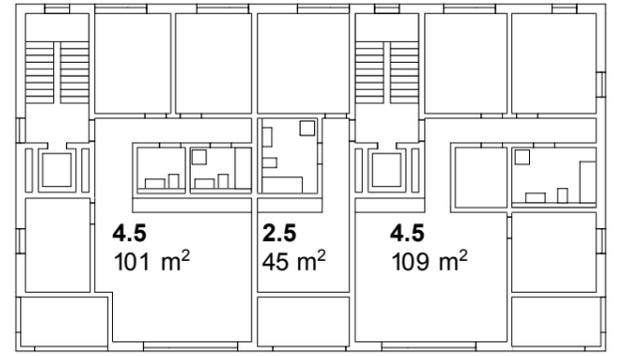
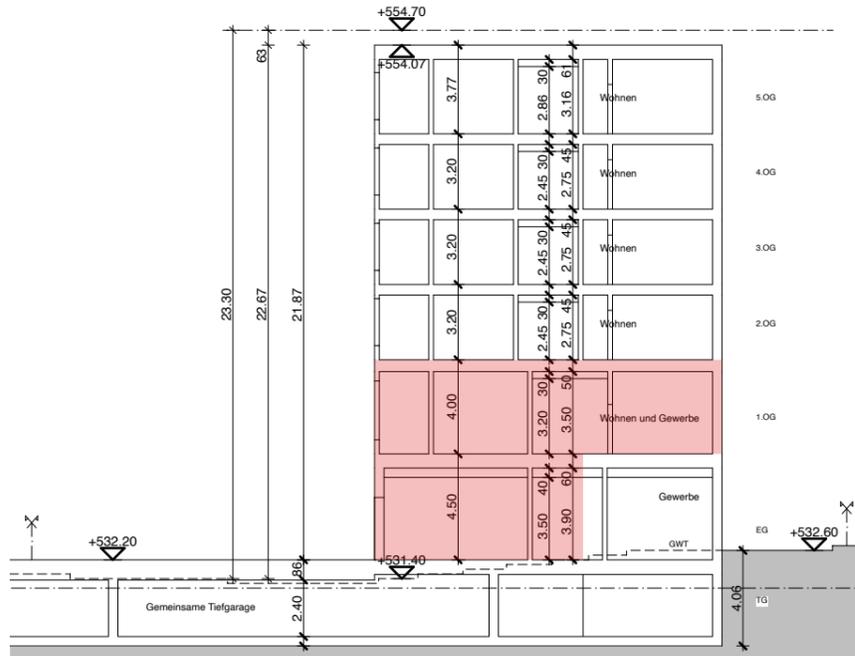
Gewerbe:

Erdgeschoss	254 m ² x 4.50 m	= 1'143 m ³
1. Obergeschoss	128 m ² x 4.00 m	= 512 m ³
2. Obergeschoss		
3. Obergeschoss		
4. Obergeschoss		
5. Obergeschoss		

Total 1'655 m³

Gewerbeanteil 20%

Total Baumasse:	369 m ² x 21.87 m	= 8'070 m ³
Total Gewerbeanteil:	8'070 m ³ x 20%	= 1'614 m ³



5. Obergeschoss



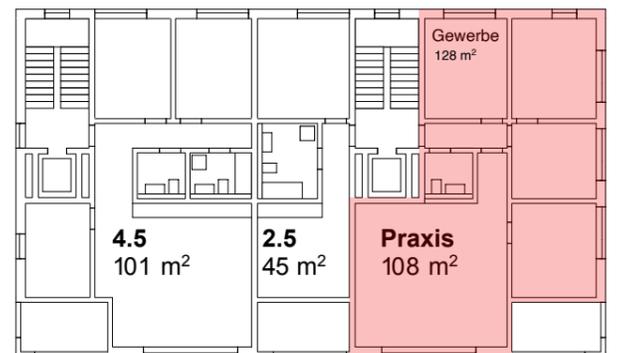
4. Obergeschoss



3. Obergeschoss

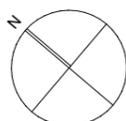


2. Obergeschoss



1. Obergeschoss

M: A3=1:300 A4=1:?





Südwestfassade



Südostfassade

M: A3=1:200 A4=1:282



SPIEL- UND RUHEFLÄCHE BAUFELD I/II/III

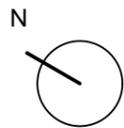
Masstab 1:250 / 4. Okt. 2014 / rev. 2. Feb. 2021

Architekt: Aaron J. Wegmann Dipl. Architekt (M. Arch.) 8625 Gossau ZH.

Spiel- u. Ruhefläche gem. BZO

	Wohnflächen 100%	Spielflächen 20%
Baufeld I, Bosshart	1'284 m ²	257 m ²
Baufeld II, Rusterholz	1'450 m ²	290 m ²
Baufeld III, Glanzmann	2'036 m ²	407 m ²
total	4'770 m²	954 m²

Baufeld I, Bosshart	257 m ²
Baufeld II, Rusterholz	307 m ²
Baufeld III, Glanzmann	
E.G.	(174+111) = 285 m ²
Dachterrasse 6. OG.	165 m ²
total Baufeld III Glanzmann	449 m²

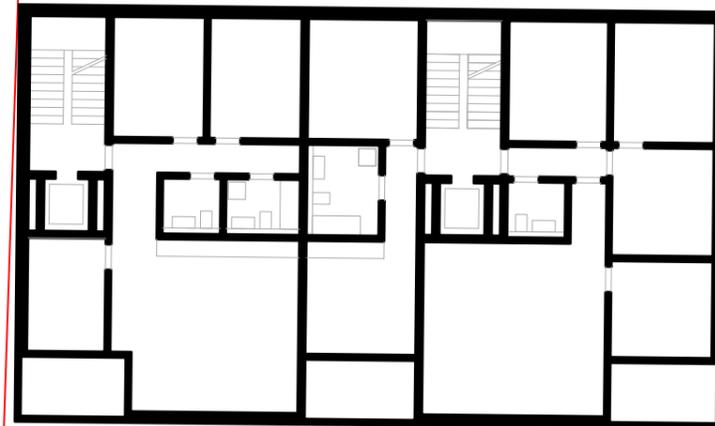


0 2 5 10 m

SPIEL- UND RUHEFLÄCHE BAUFELD I/II/III

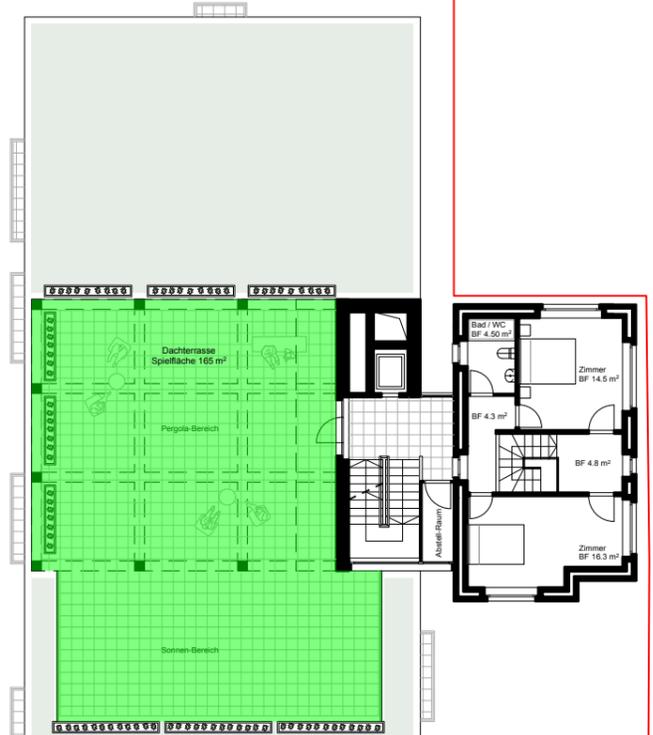
Masstab 1:250 / 4. Okt. 2014 / rev. 2. Feb. 2021

Architekt: Aaron J. Wegmann Dipl. Architekt (M. Arch.) 8625 Gossau ZH.

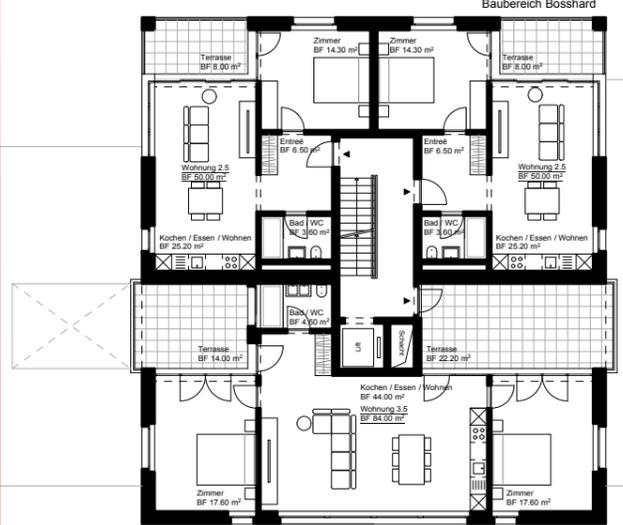


BAUFELD II
Rusterholz

BAUFELD III
Baubereich Glanzmann

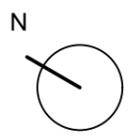


BAUFELD I
Baubereich Bosshard



Baufeld III, Glanzmann
Dachterrasse 6. OG. 165 m²

165 m²





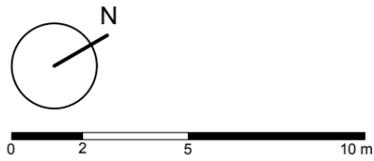
BAUFELD II
 Baubereich Rusterholz + max. 4 PP Baufeld A1 Pestalozzistrasse

BAUFELD III
 Baubereich Glanzmann

BAUFELD I
 Baubereich Bosshard

- gemeinsame Rampe
- gemeinsame Fahrgasse
- Baufeld I 16 +1 parkplatz

total 17 parkplatz

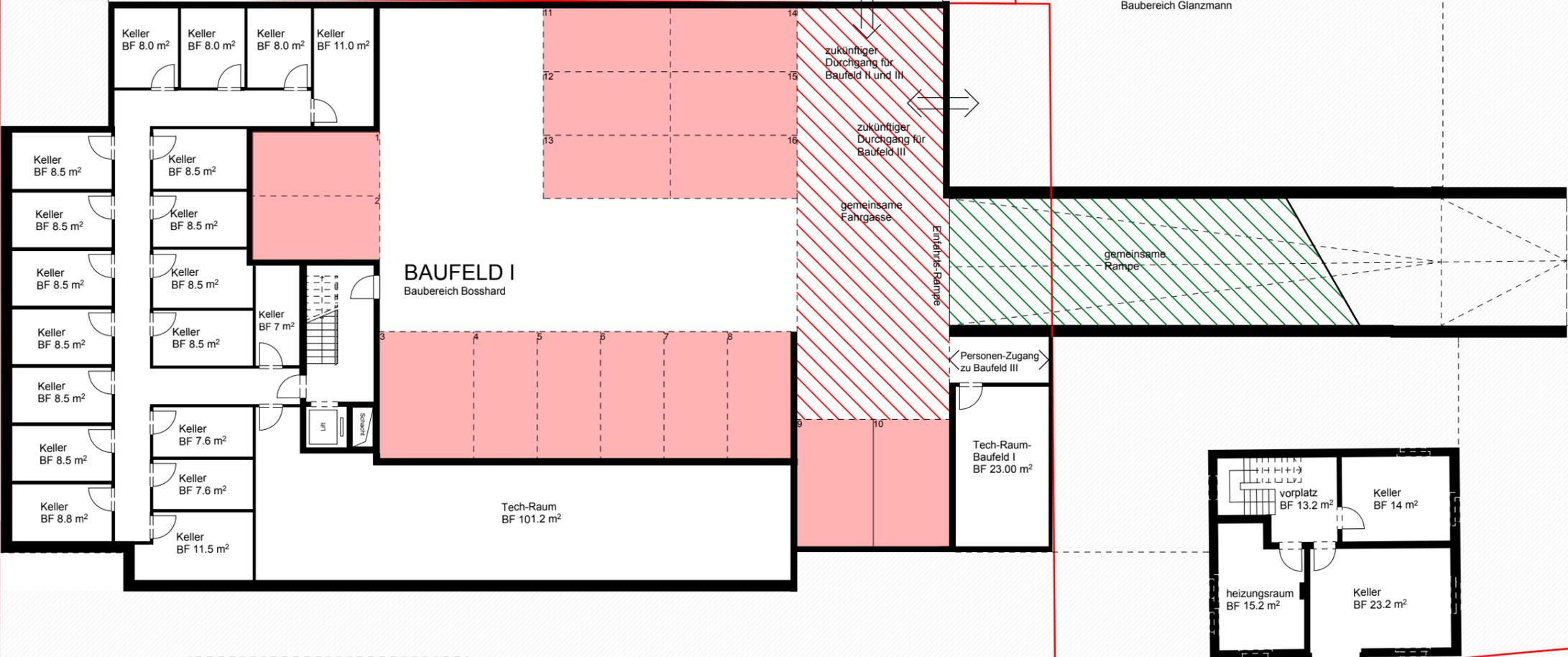


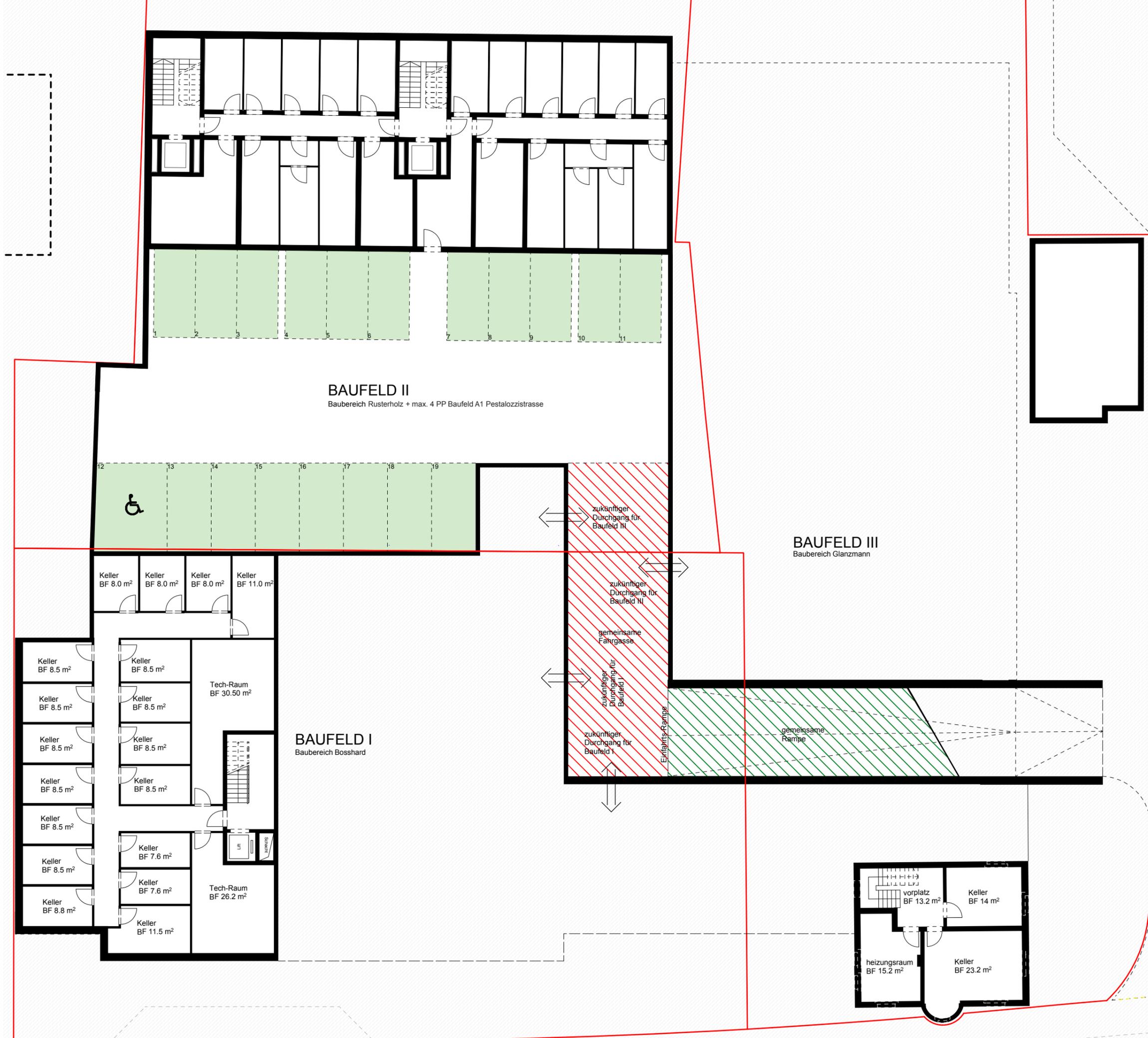
Gestaltungsplan Mattacker Wetzikon: Richtprojekt Baufeld II und III

Baurealisierung
 in Etappen: Baufeld I

Masstab 1:200 / 4. Okt. 2014 / rev. 11. März 2021

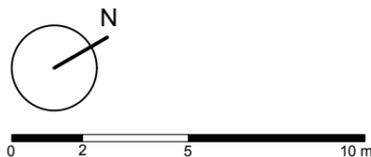
Architekt: Aaron J. Wegmann Dipl. Architekt (M. Arch.)
 SIA Austrasse 1 8625 Gossau ZH.
 Ph 043-488 66 10 Email: aarowplan@bluewin.ch





- gemeinsame Rampe
- gemeinsame Fahrgasse
- Baufeld II 19 parkplatz

- total 19 parkplatz

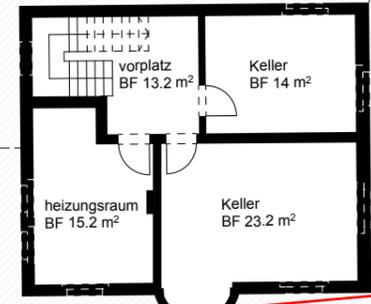


Gestaltungsplan Mattacker Wetzikon: Richtprojekt Baufeld II und III

Baurealisierung in Etappen: Baufeld II

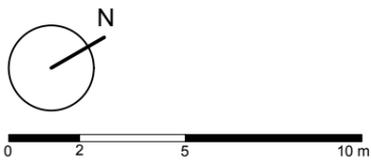
Masstab 1:200 / 4. Okt. 2014 / rev. 11. März 2021

Architekt: Aaron J. Wegmann Dipl. Architekt (M. Arch.)
 SIA Austrasse 1 8625 Gossau ZH.
 Ph 043-488 66 10 Email: aarowplan@bluewin.ch



-  gemeinsame Rampe
-  gemeinsame Fahrgasse
-  Baufeld III 16 +4 parkplatz

total 20 parkplatz

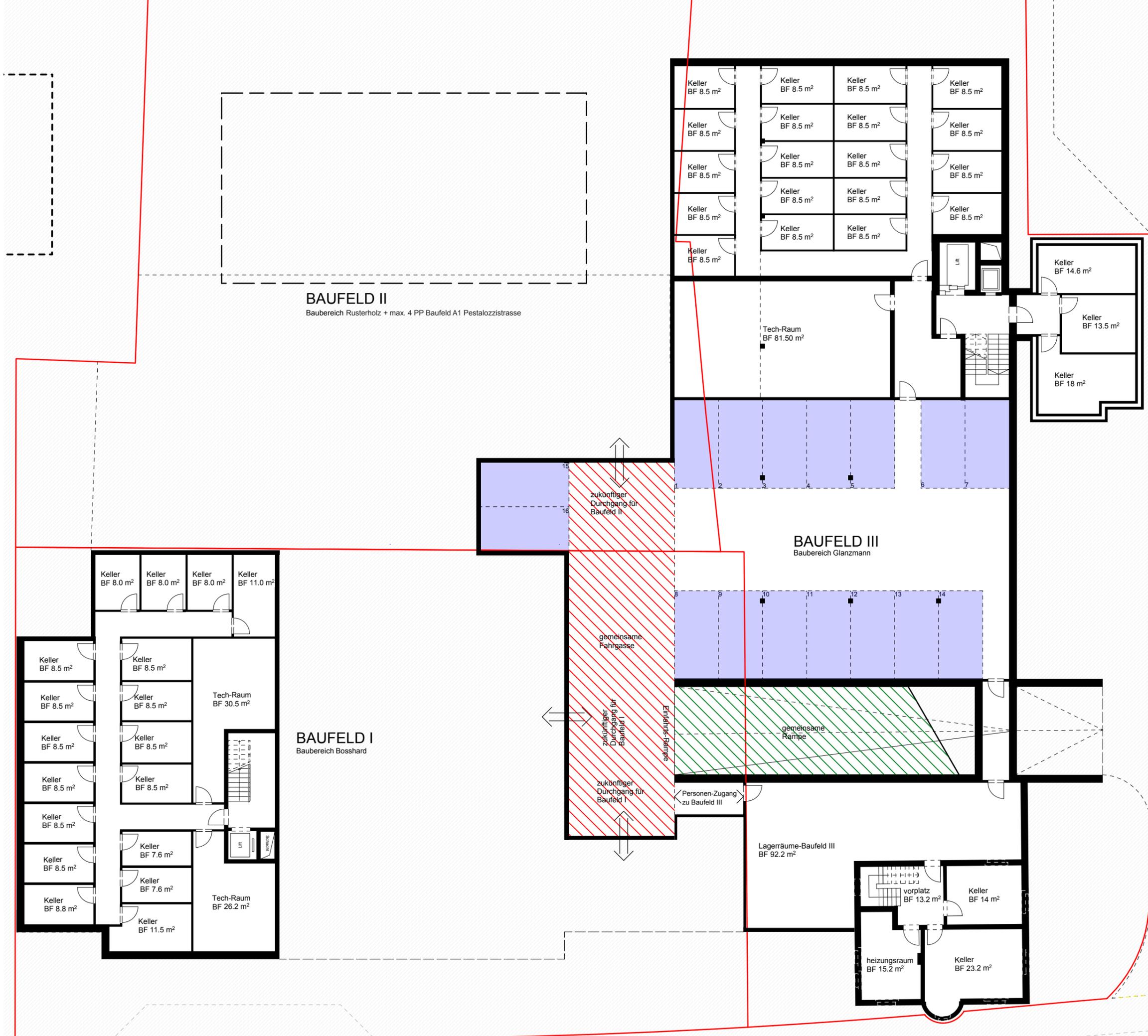


Gestaltungsplan Mattacker Wetzikon: Richtprojekt Baufeld II und III

Baurealisierung in Etappen: Baufeld III

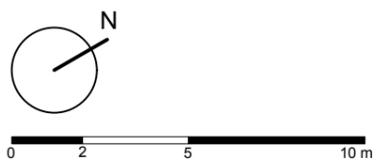
Masstab 1:200 / 4. Okt. 2014 / rev. 11. März 2021

Architekt: Aaron J. Wegmann Dipl. Architekt (M. Arch.)
SIA Austrasse 1 8625 Gossau ZH.
Ph 043-488 66 10 Email: aarowplan@bluewin.ch





- gemeinsame Rampe
 - gemeinsame Fahrgasse
 - Baufeld I 16 +1 parkplatz
 - Baufeld II 19 parkplatz
 - Baufeld III 16 +4 parkplatz
-
- total 56 parkplatz



Gestaltungsplan Mattacker Wetzikon: Richtprojekt Baufeld II und III

U.G. Baurealisierung in Etappen: nach Vollendung zusammen: Baufeld I / II / III

Masstab 1:200 / 4. Okt. 2014 / rev. 11. März 2021

Architekt: Aaron J. Wegmann Dipl. Architekt (M. Arch.)
SIA Austrasse 1 8625 Gossau ZH.
Ph 043-488 66 10 Email: aarowplan@bluewin.ch

A3 Nachweis Befahrbarkeit für Anlieferung

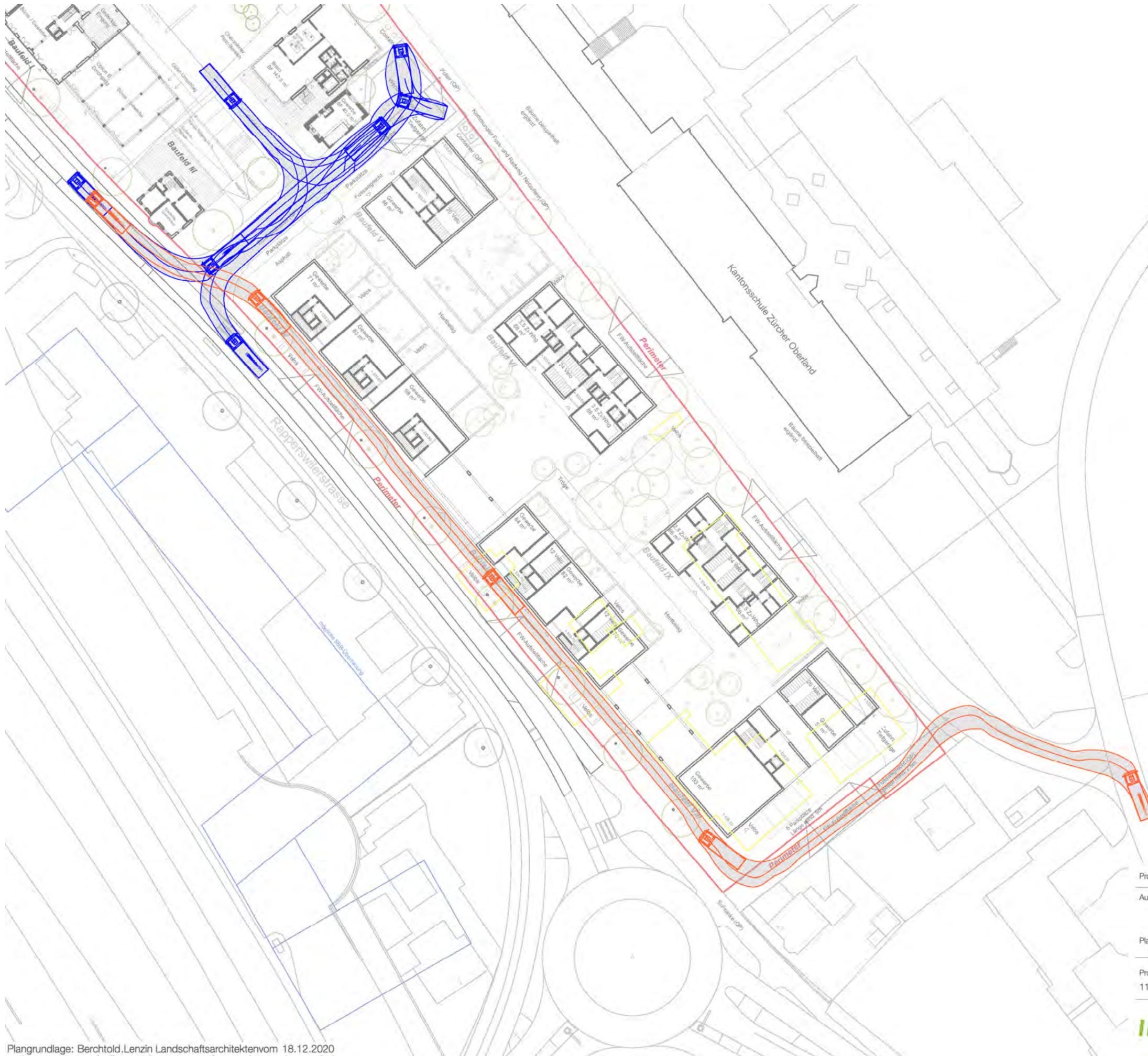
Im Vorprüfungsbericht wurde gefordert, dass die Ladenanlieferungen rückwärtig bzw. über die vorgesehenen Tiefgaragen (Warenlifte) zu erfolgen haben. An der Koordinationssitzung vom 12. April 2017 mit Vertretern der Stadt Wetzikon sowie der Abteilung Infrastrukturplanung, Amt für Verkehr (AfV) des Kantons Zürich, betreffend den privaten Gestaltungsplan Mattacker sowie den Quartierplan Mattacker- Mühle wurde das Thema der Warenanlieferung im Gestaltungsplangebiet nochmals aufgegriffen.

In diesem Rahmen wurde eine Anlieferung des vom Gestaltungsplan erfassten Gebietes im Vorgartenbereich zur Rapperswilerstrasse nicht ausgeschlossen. Dabei wurde vorausgesetzt, dass diese wie im Dokument "Anlieferung, Überprüfung der Befahrbarkeit" durch die IBV Hüsler AG, Zürich aufgezeigt, erfolgen kann. Als weitere Bedingungen wurden zudem genannt, dass:

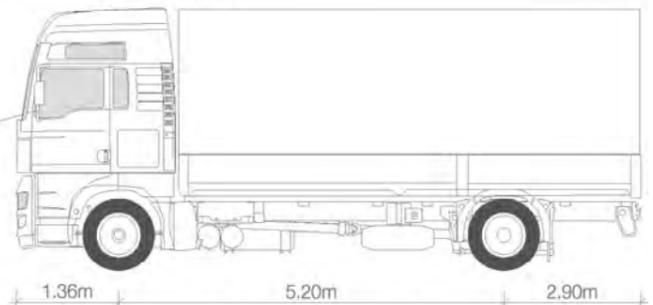
- die Zu- und Ausfahrt nicht direkt über die Rapperswilerstrasse erfolgen darf
- entsprechend mittels gezielter Möblierung die direkte Zu-/Ausfahrt auf die Rapperswilerstrasse im Vorgartenbereich zu verhindern ist,
- sowie die Zu- und Wegfahrt des Vorgartenbereiches zur Rapperswilerstrasse für den motorisierten Individualverkehr mittels versenkbarer Poller zu unterbinden ist.

Weiter ist der Nachweis zu erbringen, inwiefern die Befahrbarkeit für die Anlieferung in der Vorzone auf der Grundlage der geänderten Linienführung der Rapperswilerstrasse noch sichergestellt werden kann.

Die IBV Hüsler AG, Zürich hat die Möglichkeiten einer Anlieferung aufgrund der geänderten Linienführung der Rapperswilerstrasse und unter Beachtung der Festlegungen im privaten Gestaltungsplan Mattacker daher einer erneuten Prüfung unterzogen (siehe Nachweis IBV Hüsler vom 13.01.2021). Die Befahrbarkeit wird in diesem Sinne nachgewiesen.



Fahrzeugparameter LKW



Länge: 9.46m
 Breite (Spiegel): 2.55m (3.05m)
 Höhe: 4.00m
 Einlenkwinkel: 37°
 Wendekreisradius: 10.50m

Projekt Gestaltungspan Mattacker, Wetzikon
 Auftraggeber Miteigentümerschaft Gestaltungspan Mattacker-Mühle Wetzikon
**Schleppkurven Anlieferung mit LKW
 - mit unterfahren der Auskrangung**
 Planinhalt

Projekt-Nr	Mst	Format	Datum	Revision	Gezeichnet
112101	1:700	A3	13.01.2021	-	JF

A4 Herleitung Mass der baulichen Nutzung

Im Rahmen des Quartierplanes Mattacker-Mühle sind allfällige Mehr- bzw. Minderzuteilungen, welche sich aufgrund der Neuzuteilung gegenüber den heutigen Grundstücksflächen ergeben in Geld auszugleichen. Der Ausgleichsanspruch aus Ausnützung (Baumassenziffer), Nutzweise und Lage der zugewiesenen Flächen erfolgt hingegen auf der Grundlage des privaten Gestaltungsplanes Mattacker und dem dazugehörigen Gesellschaftsvertrag²⁴. Hierzu wird auf die im privaten Gestaltungsplan festgelegte oberirdische Baumasse (BM) von 88'100 m³ abgestellt. Diese entspricht dem Gesamt-mass der oberirdischen Baumasse der Richtprojekte (BM-IST). Diese BM-IST wird in das Verhältnis zu der je Grundeigentümer "eingeworfenen Landfläche" gestellt. Im Rahmen der "eingeworfenen Landfläche" nicht berücksichtigt werden die bereits weitgehend vollzogenen Landabtretungen an die Sanierung der Rapperswilerstrasse sowie die im Rahmen des Quartierplanes Mattacker-Mühle noch vorzunehmenden künftigen Landabtretungen. Hieraus ergibt sich für das gesamte vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet eine durchschnittliche, theoretische Baumassenziffer von 7.66 m³/m².

Aufgrund dieser sogenannten Baumassenziffer-SOLL (BMZ-SOLL) wird der monetäre Ausgleich in Bezug zu der im Gestaltungsplan Mattacker festgelegten (BM-IST) bestimmt. Der monetäre Ausgleich kann sowohl zwischen den beiden Teilbereichen Nordwest und Südost als auch innerhalb der jeweiligen Teilbereiche erfolgen.

²⁴ Beilage Gesellschaftsvertrag (Anhang 6)

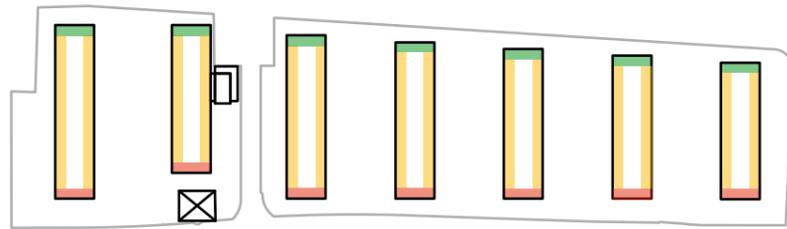


A5 Städtebauliche Varianten Lärmschutz

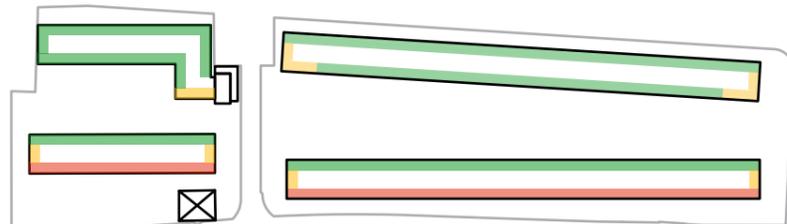
Mattacker-Mühle Wetzikon

Städtebauliche Varianten Lärmschutz

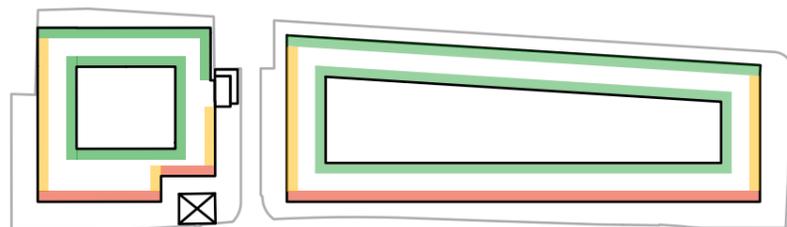
23. Februar 2021



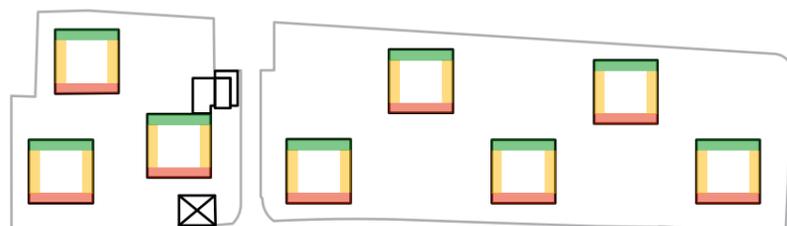
Variante Zeilenbauten quer



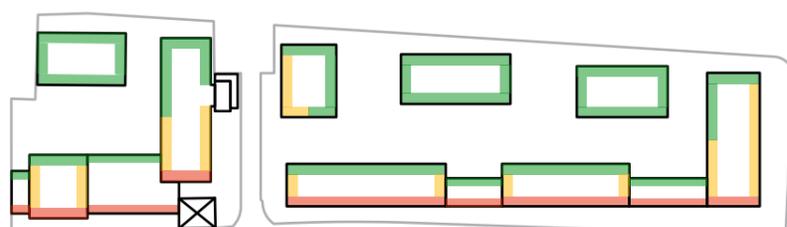
Variante Zeilenbauten längs



Variante Blockrand



Variante Punktbauten



Richtprojekt

Variante Zeilenbauten quer

- hohe Überschreitungen an der Rapperswilerstrasse
- Überschreitungen aller Baukörper in der ganzen Grundstücktiefe
- nur rückwärtige Sirnfassaden sind lärmabgewandt
- kaum bewilligungsfähige Wohnungsgrundrisse möglich
- sämtliche Aussenräume stark lärmbelastet

Variante Zeilenbauten längs

- hohe Überschreitungen an der Rapperswilerstrasse
- Überschreitungen seitlich in der ganzen Grundstücktiefe
- rückwärtige und hofseitige Fassaden sind lärmabgewandt
- bewilligungsfähige Wohnungsgrundrisse möglich
- Aussenraum Hof lärmabgewandt
- sehr beengte Verhältnisse im Hof (schlechte Belichtung / Besonnung)
- problematische gegenseitige Einsichten, fehlende Ausblicke

Variante Blockrand

- hohe Überschreitungen an der Rapperswilerstrasse
- Überschreitungen seitlich in der ganzen Grundstücktiefe
- rückwärtige und hofseitige Fassaden sind lärmabgewandt
- bewilligungsfähige Wohnungsgrundrisse möglich (allerdings problematisch in Ecken)
- Aussenraum Hof lärmabgewandt
- sehr beengte Verhältnisse im Hof (schlechte Belichtung / Besonnung)
- problematische gegenseitige Einsichten, fehlende Ausblicke
- Grossform Blockrand ortsuntypisch

Variante Punktbauten

- hohe Überschreitungen sämtlicher Baukörper (auch zurückversetzte Bauten) an der Rapperswilerstrasse
- Überschreitungen seitlich in der ganzen Grundstücktiefe alle Baukörper
- nur jeweils rückwärtige Fassaden sind lärmabgewandt
- kaum bewilligungsfähige Wohnungsgrundrisse möglich
- Aussenräume grösstenteils stark lärmbelastet

Richtprojekt

- Kombination von Blockrand-, Zeilen- und Punktbauten
- Optimierung von Lärmschutz und Wohnhygiene (Besonnung, Ausblicke, Qualität Aussenräume, etc.)
- hohe Überschreitungen entlang Rapperswilerstrasse -> schmale Baukörper ermöglichen zweiseitige Wohnungen mit relevanten Räumen lärmabgewandt
- rückwärtige Baukörper sind durch die Bebauung entlang der Strasse lärmgeschützt
- exponierte Eckgebäude zweiseitig lärmabgewandt, bewilligungsfähige Wohnungsgrundrisse möglich
- ruhige, lärmabgewandte Aussenräume

B BEILAGEN

Folgende eigenständigen Dokumente werden ergänzend zu den Gestaltungsplan-Unterlagen als Beilagen abgegeben:

- Freiraumkonzept 1:500, dat. 11.02.2022
- Störfallgutachten, dat. 14.12.2020
- Geologisch-geotechnischer Bericht, dat. 18.01.2022
- Lärmgutachten Strasse, dat. 18.12.2020
- Lärmgutachten Tiefgarage, dat. 18.12.2020
- Gesellschaftsvertrag (nicht öffentlich)
- Dienstbarkeitsverträge (nicht öffentlich)