

## Einwendungen zum privaten Gestaltungsplan Mattacker

### Vorbemerkung

Der Gestaltungsplan sieht einen Gewerbeanteil von 20 Prozent vor. Angesichts der zahlreichen leerstehenden Laden- und Gewerbeflächen in Wetzikon ist es unergründlich, welche Mieter diese neu geschaffenen Flächen beziehen sollen. Um Bauruinen zu vermeiden, regen wir an, dass vor Erteilung der Baubewilligung verlangt wird, dass Mietverträge für mind. 30 Prozent der Gewerbeflächen und verbindliche Mietzusagen für weitere 30 Prozent vorliegen. Leerstehende Ladenflächen sind an dieser städtebaulich zentralen Lage zu vermeiden.

### Zu I Allgemeine Bestimmungen

#### 1. Einwendung (zu Art. 1)

Der private Gestaltungsplan Mattacker ist zur Überarbeitung zurückzuweisen.

##### *Begründung*

Der GP erfüllt die Anforderungen an ein qualitativvolles städtisches Quartier nicht. Die Bauten nehmen keine Rücksicht auf die nordöstlich angrenzenden, denkmalgeschützten Gebäude der Kantonsschule und das Landwirtschaftsgebiet. Die Freiräume sind zu klein und von schlechter Qualität. Die Lärmschutzmassnahmen sind ungenügend für eine Wohnnutzung. Eine Wohnnutzung entlang der Rapperswilerstrasse kann erst in Betracht gezogen werden, wenn diese verkehrsberuhigt ist (ob mit oder ohne Oberlandautobahn). Ein Mobilitätskonzept fehlt, obwohl die Rapperswilerstrasse ihre Kapazitätsgrenze überschritten hat. Ebenso fehlen ein Energiekonzept und ein Konzept zur Grünraumplanung.

#### 2. Einwendung (zu Art. 3)

Die Bestimmungen zu den Spiel- und Ruheflächen gemäss Art. 46 BZO sind einzuhalten. Das Merkblatt «Kinderfreundliche Spielraumgestaltung» ist für verbindlich zu erklären.

##### *Begründung*

Das grosse Plangebiet soll zu 80 Prozent mit Wohnungen überbaut werden. Diese hohe Anzahl erfordert vielfältige Begegnungs-, Spiel-, Ruhe- und Aufenthaltsräume im Freien, die den Bedürfnissen aller Generationen gerecht werden.

### Zu II Bestimmungen für bestehende Gebäude und Gebäudeteile

#### 3. Einwendung (zu Art. 5)

Für das Wohnhaus Rapperswilerstrasse 23 sollen die gleichen Bestimmungen gelten wie für das Wohnhaus Rapperswilerstrasse 29.

*Begründung*

Die beiden Gebäude sind wichtige Zeitzeugen. Sie sind zu erhalten, sorgfältig zu sanieren oder umzubauen.

## **Zu III Bestimmungen für Neubauten und Neubauteile**

### **4. Einwendung (zu Art. 7)**

Die Höhe der Gebäude auf den Baufeldern I, III, IV, VII und VIII ist weiter zu beschränken oder die Freifläche zwischen den südwestlichen und den nordöstlichen Baufeldern ist zu vergrössern.

*Begründung*

Die unteren Stockwerke der Gebäude auf den Baufeldern II, V, VI und IX sind ungenügend besonnt. Sie sind in der geplanten Form für Wohnzwecke nicht geeignet.

### **5. Einwendung (zu Art. 7)**

Der Grenzabstand von den Baufeldern I, IV, VII und VIII zur Rapperswilerstrasse ist zu vergrössern.

*Begründung*

Die Gebäude in den genannten Baufeldern sind zu hoch, als dass sie so nahe an der Rapperswilerstrasse stehen dürfen. Wenn die Rapperswilerstrasse dereinst beidseitig mit hohen Gebäuden bebaut sein wird, wird sie zur Strassenschlucht. Damit eine städtebaulich angemessene Aufenthaltsqualität entsteht, sind die Bauten zurückzusetzen zugunsten eines breiteren, baumbestandenen Trottoirs.

### **6. Einwendung (zu Art. 9)**

Der Abstand zur Rapperswilerstrasse ist auch von unterirdischen Gebäuden und Gebäudeteilen einzuhalten. Solche Gebäude dürfen im Bereich der südwestlichen Grundstücksgrenze nicht ausserhalb der Baufelder erstellt werden.

*Begründung*

Entlang der Rapperswilerstrasse ist die Pflanzung von standortgerechten, hochstämmigen Bäumen vorgeschrieben. Bäume gedeihen nicht, wenn der Untergrund unterkellert ist.

## **Zu IV Weitere Bestimmungen**

### **7. Einwendung (zu Art. 11)**

Mindestens 20 Prozent des Bauvolumens des gesamten Projektperimeters sind im gemeinnützigen Wohnungsbau zu erstellen.

*Begründung*

Die BZO erlaubt im GP-Perimeter eine hohe Dichte, wovon die Grundstücke profitieren. Ferner ermöglicht der GP massgebliche Abweichungen von den üblichen Baunormen und

Bestimmungen. Die Grundstücke sind hervorragend erschlossen. Sie profitieren vom weitläufigen Erholungsgebiet im Bereich der Kantonsschule und des Mattackers. Diese Vorzüge sollen mit einem Anteil an gemeinnützigen Wohnungen abgegolten werden.

#### **8. Einwendung (zu Art. 11)**

Ein Anteil Wohnformen mit einem erhöhten Servicegrad bzw. Servicebedarf und zentrumstypische Nutzweisen sind vorzuschreiben.

##### *Begründung*

Ein neuer Stadtteil soll aus Gewerbe-, Wohn- und Sozialräumen wie Kitas, Gemeinschaftszentren, Bibliothek usw. bestehen. Dies ist im pGP sicherzustellen.

#### **9. Einwendung (zu Art. 13)**

Die qualitativen Anforderungen an Bauten und Anlagen gem. § 71 PBG müssen erfüllt sein.

##### *Begründung*

Die Gebäude nehmen zu wenig Rücksicht auf die nordöstlich angrenzenden Gebiete.

#### **10. Einwendung (zu Art. 14)**

Das Freiraumkonzept ist zu überarbeiten. Es sind differenziert ausgestaltete Freiflächen für unterschiedliche Bedürfnisse zu gestalten. Offene Autoabstellplätze dürfen im Hofbereich nicht erstellt werden.

##### *Begründung*

Das Freiraumkonzept zeigt einen fantasielosen, wenig einladenden Umgang mit der Freifläche auf. Die Aufenthaltsqualität ist ungenügend. Offene Abstellplätze sollen ausserhalb der Gebäude angebracht werden, damit die Lebensqualität nicht beeinträchtigt wird.

#### **11. Einwendung (zu Art. 14)**

Entlang der Rapperswilerstrasse ist eine durchgehende Baumallee zu pflanzen.

##### *Begründung*

Die Baumreihe ist gemäss GP entlang von Baufeld IV unterbrochen. Das ist städtebaulich unerwünscht. Die Fassadenfluchten sind so zu wählen, dass Bäume Platz finden.

#### **12. Einwendung (zu Art. 14)**

Entlang der Fusswegverbindung von der Rapperswilerstrasse zur Kantonsschule ist ebenfalls eine Baumallee zu pflanzen. Sie ist mit einer ansprechenden Möblierung (z.B. Sitzbänke, Brunnen) zu ergänzen.

##### *Begründung*

Bäume erhöhen die Aufenthaltsqualität.

### **13. Einwendung (zu Art. 15)**

Die Lärmschutzmassnahmen sind zu verbessern. Es dürfen keine Ausnahmegewilligungen für Planungswertüberschreitungen erteilt werden.

#### *Begründung*

Lärm macht krank. Wohnnutzung entlang der Rapperswilerstrasse ist deshalb ausgeschlossen, solange die Immissionsgrenzwerte überschritten werden. Lüftungsfenster auf der lärmabgewandten Seite, Loggien oder Atrien gaukeln eine akzeptable Situation vor.

### **14. Einwendung (zu Art. 16)**

Es ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen.

#### *Begründung*

Die Rapperswilerstrasse hat die Kapazitätsgrenze überschritten. Ein Mobilitätskonzept ist deshalb unverzichtbar. Es hat nachzuweisen, dass die Verkehrsströme umweltgerecht bewältigt werden können.

### **15. Einwendung (zu Art. 16)**

In Zusammenarbeit mit der Stadt ist eine Fussgängerunterführung vom inneren Bereich des Perimeters zu den Gleisen zu erstellen.

#### *Begründung*

Mit dem Gestaltungsplan werden die Voraussetzungen für die Erstellung eines grossen neuen Wohn- und Arbeitsplatzgebietes geschaffen. Eine optimale Anbindung an den ÖV ist ein Gebot der Zeit. Allfällige Alternativen zu einer Unterführung sind in einem Mobilitätskonzept aufzuzeigen.

### **16. Einwendung (zu Art. 16)**

Ausser der internen Zufahrtsstrasse mit den Ein-/Ausfahrten zur Tiefgarage ist in den Hofbereichen kein Fahrverkehr zu gestatten. Die Erschliessung hat über die Tiefgarage zu erfolgen.

#### *Begründung*

Auto- und Lastwagenverkehr beeinträchtigen die Aufenthaltsqualität in unzulässiger Weise. Mit Ausnahme der Feuerwehrzufahrt ist deshalb kein Verkehr zuzulassen. Auch der Warenumschlag muss unterirdisch erfolgen.

### **17. Einwendung (zu Art. 17)**

Die Anzahl Abstellplätze ist auf das Minimum gemäss Parkplatzverordnung festzusetzen.

#### *Begründung*

Das Gestaltungsplangebiet ist hervorragend erschlossen. Es ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach Abstellplätzen das erlaubte Minimum bei Weitem nicht erreicht.

### **18. Einwendung (zu Art. 17)**

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

#### *Begründung*

Das Gebiet liegt in der ÖV-Güteklasse A in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Wetzikon. Es ist prädestiniert für autofreies Wohnen. Nebenbei bemerkt: Aus finanziellen Gründen ist autofreies Wohnen für Investoren interessant.

### **19. Einwendung (zu Art. 17)**

Es ist ein Carsharing-Angebot vorzuschreiben.

#### *Begründung*

Die hervorragende ÖV-Erschliessung spricht Menschen an, die bewusst auf ein eigenes Auto verzichten. Mit Carsharing steht ihnen eine attraktive, platzsparende Alternative zur Verfügung.

### **20. Einwendung (zu Art. 17)**

Sämtliche Fahrradabstellplätze sind witterungsgeschützt zu erstellen. Von den Fahrradabstellplätzen für Wohnbauten müssen mindestens 80 % gut zugänglich sein und nahe bei den Hauptzugängen angeordnet werden.

#### *Begründung*

Fahrradabstellplätze im Freien sind unattraktiv und bei Wohnbauten unbrauchbar. Sollten solche vorgesehen sein, ist darauf zu verzichten. Die Aussagen zu den Fahrradabstellplätzen im erläuternden Bericht sind dürftig.

### **21. Einwendung (zu Art. 17)**

Die Anzahl Fahrradabstellplätze ist in Abhängigkeit von der Anzahl Wohnungen zu berechnen (bei Gutheissung von Einwendung 18.) *Eventualiter* ist die Anzahl um mind. 50 % gegenüber den Bestimmungen der Parkplatzverordnung zu erhöhen (bei Ablehnung von Einwendung 18).

#### *Begründung*

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

### **22. Einwendung (zu Art. 18)**

Die öffentliche Verbindung zwischen der Rapperswilerstrasse und der Kantonsschule ist als Rad-/Gehweg auszugestalten.

#### *Begründung*

Durchlässige Verbindungen für den Langsamverkehr sind aus Sicht der Stadt Wetzikon erwünscht.

### **23. Einwendung (zu Art. 18)**

Die quartierinternen Fusswegverbindungen sind öffentlich zugänglich zu machen.

#### *Begründung*

Die Fusswege stellen eine Aufwertung des Quartiers dar. Zusammen mit dem kommunalen Fuss- und Wanderweg an der nordöstlichen GP-Grenze sollen sie ein abwechslungsreiches Wegnetz bilden.

### **24. Einwendung (zu Art. 19)**

Es ist ein Energiekonzept zu erstellen, u.a. mit folgenden Rahmenbedingungen: Für die Wärme-, Kälte- und Warmwassererzeugung dürfen keine fossilen Energien eingesetzt werden. Der Heizwärmebedarf soll deutlich tiefer sein, als dies der Grenzwert der kantonalen Wärmedämmvorschriften verlangt. Es ist ein Anschluss an das mögliche Fernwärmenetz von der Kezo Hinwil oder einen allfälligen anderen Fernwärmeverbund vorzusehen.

#### *Begründung*

Fossile Energien sind nicht mehr zeitgemäss. Die Gebäude sollen energieoptimiert sein und vollumfänglich mit erneuerbaren Energien versorgt werden.

### **25. Einwendung (zu Art. 19)**

Das Meteorwasser soll einer Regenwasserfassung zugeführt und zur internen Verwendung genutzt werden.

#### *Begründung*

Der erläuternde Bericht macht ungenügende Aussagen zur Wassernutzung. Regenwasser soll gefasst werden. Modernes, ökologisches Bauen führt das Regenwasser der internen Verwendung zu. Das Kanalisationssystem ist von «sauberem» Wasser zu entlasten.