

Einwendungen zum öffentlichen Gestaltungsplan Pestalozzistrasse

Zu A Allgemeine Bestimmungen

1. Einwendung (zu Art. 1)

Mindestens 20 % 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 Gestaltungsplan massgebliche Abweichungen von den üblichen Baunormen und Bestimmungen. Die Grundstücke sind hervorragend erschlossen (Güteklasse A). Diese Vorzüge sollen mit einem Anteil an gemeinnützigen Wohnungen abgegolten werden.

Zu B Bau- und Nutzungsvorschriften

2. Einwendung (zu Art. 10)

Unterirdische Gebäude dürfen nur dann ausserhalb der Mantellinie angeordnet werden, wenn dadurch keine bestehenden Bäume auf angrenzenden Grundstücken gefährdet werden.

Begründung

Alte Bäume sind für die Lebensqualität wesentlich. Sie überleben nicht, wenn deren Wurzelbereich beeinträchtigt wird.

Zu C Freiraumgestaltung

3. Einwendung (zu Art. 12)

An der Rapperswilerstrasse sind auf der ganzen Länge Bäume zu pflanzen.

Begründung

Auf dem Situationsplan sind nur zwei grosse Bäume an der südöstlichen Ecke von Baufeld A eingetragen. Zur Verbesserung der Siedlungsqualität sollen die im Teilrichtplan Zentrum vorgesehenen Baumreihen gepflanzt werden. Die auskragenden Obergeschosse sollen entsprechend zurückversetzt werden.

4. Einwendung (zu Art. 12)

Entlang der Pestalozzistrasse sind Bäume zu pflanzen.

Begründung

Der Verzicht auf die im Teilrichtplan vorgesehene Baumallee entlang der Pestalozzistrasse wiegt schwer. Diese Baumpflanzungen sind zwingend und nötige Vernetzungsmassnahmen

zum alten Baumbestand beim Schulhaus Bühl. Bäume sind wie vorgeschlagen bei den Besucherparkplätzen entlang der Pestalozzistrasse zu pflanzen. Die Empfehlung (Planungsbericht Art. 4.3.1) ist umzusetzen.

5. Einwendung (zu Art. 12)

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

Begründung

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

6. Einwendung (zu Art. 14)

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

Begründung

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

Zu D Erschliessung und Parkierung

7. Einwendung (zu Art. 15)

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

Begründung

Das Gebiet liegt in der ÖV-Gütekategorie A in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Wetzikon. Es ist prädestiniert für autofreies Wohnen. Dank Verzicht auf den grössten Teil der Tiefgaragen verbilligen sich die Gestehungskosten (vgl. Einwendung 1).

8. Einwendung (zu Art. 16)

Sämtliche Fahrradabstellplätze sind witterungsgeschützt zu erstellen. Mindestens 50 % davon müssen gut zugänglich sein und nahe bei den Hauptzugängen angeordnet werden.

Begründung

Fahrradabstellplätze im Freien sind unattraktiv und bei Wohnbauten unbrauchbar.

9. Einwendung (zu Art. 16)

Die Anzahl Fahrradabstellplätze ist in Abhängigkeit von der Anzahl Wohnungen zu berechnen (bei Gutheissung von Einwendung 7). *Eventualiter* ist die Anzahl um mind. 50 % gegenüber den Bestimmungen der Parkplatzverordnung zu erhöhen (bei Ablehnung von Einwendung 7).

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 Zahl zu verlangen.

Zu E Umwelt

10. Einwendung (Ergänzung zu E. Umwelt)

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

Begründung

Gemäss Planungsbericht (Art. 4.5.5) soll ein grösserer Anteil des Regenwassers durch Dachbegrünung oder durch eine Beschränkung der Bodenversiegelung versickern. Das genügt nicht. Regenwasser soll gefasst werden. Modernes, ökologisches Bauen führt das Regenwasser der internen Verwendung zu.

11. Einwendung (zu Art. 19)

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

Begründung

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