



Referenz-Nr.: ARE 19-1148

Kontakt: Thomas Gasser, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 34, [www.are.zh.ch](http://www.are.zh.ch)

1/3

## Teilrevision privater Gestaltungsplan «Heilpädagogisches Institut St. Michael» – Genehmigung

Gemeinde **Bäretswil**

- Massgebende - Situation Mst. 1:500 vom 13. Juni 2019  
Unterlagen - Bestimmungen vom 13. Juni 2019  
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 13. Juni 2019

### Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Der private Gestaltungsplan Adetswil «St. Michael» wurde mit Regierungsratsbeschluss Nr. 1801 vom 5. Juni 1991 genehmigt (RRB Nr. 1801/1991). Das Gestaltungsplangebiet befindet sich in der Landwirtschaftszone. Gemäss dem regionalen Richtplan Oberland ist das Heilpädagogische Institut St. Michael im Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen als «Pflegeversorgung» von regionaler Bedeutung eingetragen. Im Zonenplan der Gemeinde Bäretswil wird das Gestaltungsplangebiet als Informationsinhalt bezeichnet.

Der Gestaltungsplan bzw. die Teilrevision des Gestaltungsplans bezweckt die Schaffung von Räumlichkeiten und Strukturen für einen zeitgemässen heilpädagogischen Unterricht und eine sozialpädagogische Betreuung gemäss den Anforderungen der Bildungsdirektion des Kantons Zürich. Da die heutigen Räumlichkeiten den Vorschriften des Kantons nicht mehr genügen, sind Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gestaltungsplan-Perimeters vorgesehen. Konkret wird basierend auf einem Richtprojekt ein neuer Baubereich beim bestehenden Schulhaus für die Realisierung eines Ergänzungsbaus festgelegt. Dieser soll sich gut in das bestehende Ensemble einordnen. Sowohl der Situationsplan als auch die Bestimmungen des Gestaltungsplans werden durch die Teilrevision in weiten Teilen angepasst. Unter anderem sollen bei den beiden bestehenden Hauptgebäuden in untergeordnetem Ausmass Erweiterungen ermöglicht werden. Zudem ist vorgesehen, dass zwei Bauten im Waldabstandsbereich durch einen Neubau an ähnlicher Lage ersetzt werden können. Diesbezüglich wird ebenfalls ein neues Baufeld ausgeschieden.

Zustimmung Die Gemeindeversammlung Bäretswil stimmte mit Beschluss vom 12. Juni 2019 dem privaten Gestaltungsplan «Heilpädagogisches Institut St. Michael» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 23. Juli 2019 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 30. Juli ersucht die Gemeinde Bäretswil um Genehmigung der Vorlage.

## Erwägungen

### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

### B. Materielle Prüfung

Wesentliche  
Festlegungen

Um das Vorhaben zu realisieren, werden im Situationsplan sowohl für bestehende als auch für neue Bauten Baubereiche mit Angabe von Firstrichtungen ausgeschieden. Für bestehende Bauten soll unter bestimmten Bedingungen ein angemessener Spielraum für geringfügige Erweiterungen möglich sein. Mit der Teilrevision wird auch die Gelegenheit genutzt, die Parkierungssituation neu zu definieren, den Gestaltungsplanperimeter anzupassen (neuer Verlauf entlang der Waldgrenze) und einen Entsorgungsstandort festzulegen. An die Gestaltung der Bauten, Anlagen und dem Umschwung werden mit Bezug auf § 71 PBG hohe Anforderungen gestellt. Bezüglich der Umgebungsgestaltung werden die Vorschriften in Bezug auf die Gesamtwirkung deutlich verschärft. Zudem werden bei der Bepflanzung Vorgaben betreffend die Verwendung von Pflanzen, Bäumen und Sträuchern gemacht. Terraingestaltungen sind weiterhin auf ein Minimum zu beschränken. Eine neue Vorschrift soll sicherstellen, dass Neubauten einen hohen Energiestandard aufweisen.

Ergebnis der  
Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 14. Februar 2018 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

Wiederherstellung von  
Waldareal

Im Bereich der Spielfläche im Situationsplan ist die vorspringende Waldzunge weitestgehend verschwunden. Zur Wiederherstellung des Waldareals ist entlang der Waldgrenze ein temporärer Zaun zu errichten, der insbesondere das Mähen im Wald verhindert. Der Forstdienst legt fest, wo ein Zaun zum Schutze der Waldverjüngung erforderlich ist und ob allenfalls eine ergänzende Pflanzung mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen zu Lasten der Grundeigentümerin notwendig ist.

Im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren ist die Waldgrenze unter Beizug des Forstdienstes einzumessen und abzustecken.

Art. 7 Abs. 1 Zu und  
Wegfahren

In Art. 7 Abs. 1 der Gestaltungsplanvorschriften verpflichtet sich das Heilpädagogische Institut St. Michael selbst zu einer angemessenen Kostenbeteiligung für den Ausbau der Erholungsstrasse. Es wird festgehalten, dass diese Vorschrift in der Praxis rechtlich nicht durchsetzbar ist, da die Kostenanteile für den Ausbau von umliegenden Strassen nicht im Gestaltungsplanverfahren erhoben werden.

### C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Gemeinde sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

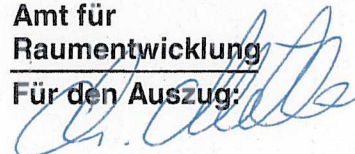
Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

**Die Baudirektion verfügt:**

- I. Die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans «Heilpädagogisches Institut St. Michael», welchem die Gemeindeversammlung Bäretswil mit Beschluss vom 12. Juni 2019 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 866.40 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Bäretswil wird eingeladen
  - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
  - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
  - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
  - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an
  - Gemeinde Bäretswil (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf (Katasterbearbeiterorganisation KBO)
  - Heilpädagogisches Institut St. Michael, Erholungshausstrasse 32, 8345 Adetswil (Rechnungsadressatin)

VERSENDET AM 10. OKT. 2019

**Amt für  
Raumentwicklung**  
Für den Auszug:





Gemeinde Bäretswil  
Kanton Zürich

---

## Teilrevision privater Gestaltungsplan Adetswil "Heilpädagogisches Institut St. Michael"

### Situation

1:500

Vom Grundeigentümer aufgestellt am 12. Dezember 2018

*G. Stür* *Alm*  
Heilpädagogisches Institut  
St. Michael  
CH-8345 Adetswil  
Tel.: 044 939 99 44  
Fax: 044 939 99 45

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 12. Juni 2019

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

*T. Ufer*

Der Schreiber:

*M. M...*

Von der Baudirektion genehmigt am

10. Okt. 2019

Für die Baudirektion:

*A. M...*

BDV-Nr.

1148/19



Gemeinde Bäretswil  
Kanton Zürich

### Teilrevison privater Gestaltungsplan Adetswil "Heilpädagogisches Institut St. Michael"

## Situation

1:500

Vom Grundeigentümer aufgestellt am 12. Dezember 2018

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 12. Juni 2019

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:












Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

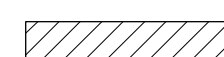
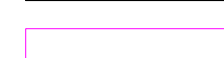
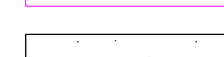
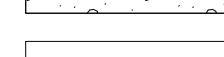
Für die Baudirektion:

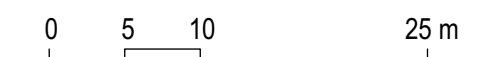
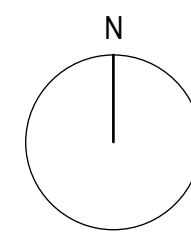
BDV-Nr.

#### Festsetzungsinhalte

-  Geltungsbereich Ziff. 2, Abs. 2
-  Koordinatenpunkte Baubereiche Ziff. 5, Abs. 1
-  Mantellinien Baubereiche Ziff. 5, Abs. 1
-  Abbruchbauten Ziff. 5, Abs. 4
-  Firstrichtung Ziff. 5, Abs. 5
-  Zu- und Wegfahrt Ziff. 7, Abs. 1
-  Bereich für Autoabstellplätze (Lage schematisch) Ziff. 7, Abs. 3
-  Erschliessungsfläche Ziff. 7, Abs. 5
-  Abfallsammelstelle Ziff. 7, Abs. 6
-  Aussenraum Ziff. 8, Abs. 1
-  Spielfläche Ziff. 8, Abs. 2

#### Informationsinhalte

-  Bestandesbauten ausserhalb Geltungsbereich
-  Bauten gemäss Richtprojekt
-  Wald
-  Waldgrenze

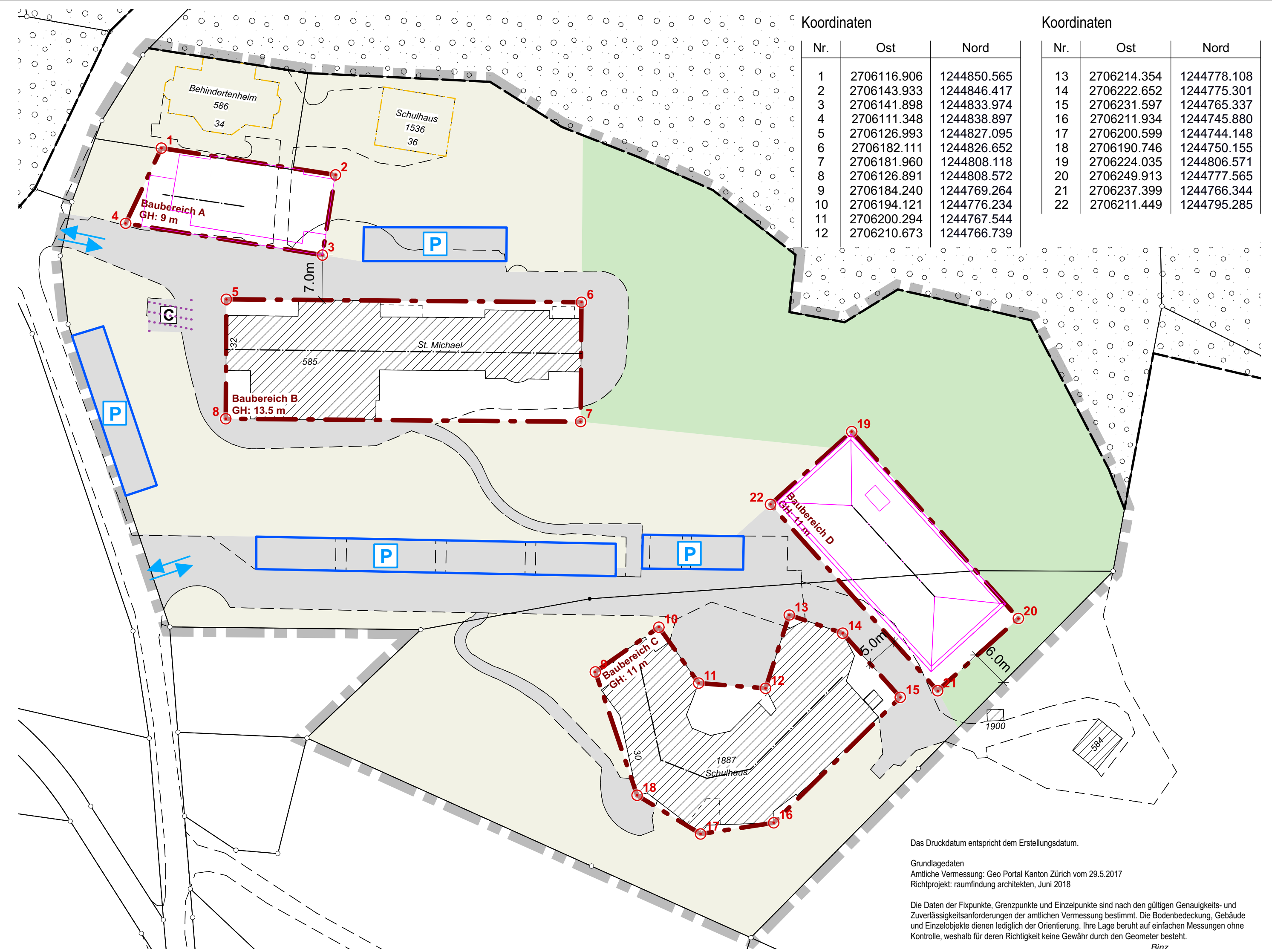


#### Koordinaten

Nr.	Ost	Nord
1	2706116.906	1244850.565
2	2706143.933	1244846.417
3	2706141.898	1244833.974
4	2706111.348	1244838.897
5	2706126.993	1244827.095
6	2706182.111	1244826.652
7	2706181.960	1244808.118
8	2706126.891	1244808.572
9	2706184.240	1244769.264
10	2706194.121	1244776.234
11	2706200.294	1244767.544
12	2706210.673	1244766.739

#### Koordinaten

Nr.	Ost	Nord
13	2706214.354	1244778.108
14	2706222.652	1244775.301
15	2706231.597	1244765.337
16	2706211.934	1244745.880
17	2706200.599	1244744.148
18	2706190.746	1244750.155
19	2706224.035	1244806.571
20	2706249.913	1244777.565
21	2706237.399	1244766.344
22	2706211.449	1244795.285



Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

Grundlagendaten  
Amtliche Vermessung: Geo Portal Kanton Zürich vom 29.5.2017  
Richtprojekt: raumfindung architekten, Juni 2018

Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.



Gemeinde Bäretswil  
Kanton Zürich

## Teilrevision privater Gestaltungsplan Adetswil "Heilpädagogisches Institut St. Michael"

# Bestimmungen

Vom Grundeigentümer aufgestellt am 12. Dezember 2018  
Heilpädagogisches Institut  
St. Michael  
CH-8345 Adetswil  
Tel.: 044 939 99 44  
Fax: 044 939 99 45

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 12. Juni 2019

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

10. Okt. 2019

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

1148/19



	<h2>1. Zweck</h2>
Ziele	<p>Der private Gestaltungsplan Adetswil "Heilpädagogisches Institut St. Michael" im Sinne von §§ 83ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) bezweckt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• die Schaffung von Räumlichkeiten und Strukturen für einen zeitgemässen heilpädagogischen Schulunterricht, Therapie und sozialpädagogische Betreuung gemäss den Vorgaben der Bildungsdirektion des Kantons Zürich</li><li>• die Realisierung qualitativ hochstehender Neubauten</li><li>• die Sicherstellung einer guten Einordnung der Neubauten in die bestehende Ensemblestruktur</li></ul>
	<h2>2. Bestandteile und Geltungsbereich</h2>
Bestandteile	<p><sup>1</sup> Der private Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 sowie den Bestimmungen. Der erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV ist nicht rechtsverbindlich und dient der Information.</p>
Geltungsbereich	<p><sup>2</sup> Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgelegt.</p>
	<h2>3. Ergänzendes Recht</h2>
Verhältnis zur Grundordnung	<p>Wo der private Gestaltungsplan nichts anderes regelt, gelten jeweils die gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bäretswil, das übergeordnete kantonale Recht (PBG in der Fassung bis 28.2.2017; alte Begriffsdefinition) sowie das eidgenössische Recht.</p>

## 4. Nutzweise

### Zulässige Nutzungen

Es sind lediglich nichtstörende – ausschliesslich dem Institut "St. Michael" dienende – Nutzungen zugelassen, wie Schulräume, Schlaf-, Aufenthalts- und Essräume, Sport- und Werkräume, Büros, Betriebswohnung, udgl.

## 5. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Gebäude

### Baubereiche

<sup>1</sup> Hauptgebäude sind nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche zulässig. Pro Baubereich ist ein zusammenhängendes Gebäude zulässig.

<sup>2</sup> Oberirdische Vorsprünge wie freitragende Balkone und Erker dürfen höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlängen über die Mantellinie ragen und eine Tiefe von maximal 2.0 m aufweisen.

### Bestehende Bauten

<sup>3</sup> Die bestehenden Gebäude in den Baubereichen B und C können geringfügig erweitert werden, sofern dies aus betrieblicher und funktionaler Sicht notwendig ist. Als geringfügig gilt eine Erweiterung des bestehenden Volumens um maximal 10 % je Baubereich. Die bestehenden Gebäude- und Firsthöhen sind beizubehalten. Erweiterungsbauten dürfen maximal die Gebäude- und Firsthöhen der Bestandesbauten erreichen.

<sup>4</sup> Das Behindertenheim Vers. Nr. 586 und das Schulhaus Vers. Nr. 1536 sind bei einem Neubau im Baubereich A ersatzlos abzurechnen.

<sup>5</sup> Die Hauptfirstrichtung hat den Angaben im Situationsplan zu entsprechen.

## Neubauten

<sup>6</sup> Für neue Hauptgebäude gelten die nachstehenden Grund-  
masse:

Baubereiche	Gebäude- und Ge- samtlänge	max. Gebäude- höhe (m)	max. Ge- samthöhe (m)	max. zulässige Geschossezahlen		
				VG <sup>1</sup>	DG <sup>2</sup>	a. UG <sup>3</sup>
A	innerhalb Baubereich nicht beschränkt	9.0	11.0	2	0	1
D	innerhalb Baubereich nicht beschränkt	11.0	13.0	2	0	1

<sup>1</sup> Vollgeschoss

<sup>2</sup> Dachgeschoss

<sup>3</sup> anrechenbares Untergeschoss

<sup>7</sup> Die bauliche Ausnützung ergibt sich aus den Abmessungen der Mantellinien pro Baubereich und den dazugehörigen Höhen. Vorbehalten bleiben allfällige Schutzanordnungen für das Gebäude im Baubereich B.

<sup>8</sup> Technisch bedingte Aufbauten wie Liftüberfahrten, Abluftrohre, Kamine u. dgl. sowie kleinere technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie dürfen die Gesamthöhe um das technisch notwendige Mass, jedoch maximal um 1.50 m überschreiten.

## Besondere Gebäude

<sup>9</sup> Einzelne besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, sofern sie nicht mehr als 25 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche aufweisen und für Unterrichtszwecke, den Unterhalt oder die Bewirtschaftung der Freiraumflächen zwingend notwendig sind.

<sup>10</sup> Besondere Gebäude haben einen Waldabstand von mindestens 15 m einzuhalten.

## 6. Gestaltung

### Anforderungen

<sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass sie dem Gebietscharakter entsprechen und eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

### Richtprojekt

<sup>2</sup> Das Wettbewerbsprojekt von raumfindung architekten eth bsa sia, Rapperswil vom Juni 2018 sowie das Projekt vom Architekturbüro Schwarzenbach AG, Uznach vom Juni 2017 ist für die Gestaltung, die Lage und die volumetrische Gliederung der Bauten im Baubereich A und D sowie die Freiräume richtungweisend.

### Fassadengestaltung

<sup>3</sup> Die Gebäude haben sich harmonisch in die Umgebung einzufügen. Der empfindlichen Lage ist Rechnung zu tragen. An den Fassaden sind zulässig: verputztes Mauerwerk, Holz, Eternitschiefer und Verglasungen. Fenster haben in den Baubereichen B und C in der Regel eine hochrechteckige Form aufzuweisen. In den Baubereichen A und D sind auch grossformatige Fenster zulässig.

### Dachgestaltung

<sup>4</sup> Es sind Schrägdächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 40° zulässig. In den Baubereichen A und D sind zudem auch Flach-, Pult- oder Walmdächer zulässig.

<sup>5</sup> Die Dächer sind so einzudecken, dass sie mit denjenigen des Haupthauses in Art und Farbe harmonieren. Solaranlagen sind in den Baubereichen A und D dachflächenbündig zu erstellen.

<sup>6</sup> Die äussere Farbgebung der Bauten ist ebenfalls auf diejenige des Haupthauses abzustimmen.

## 7. Erschliessung

### Zu- und Wegfahrten

<sup>1</sup> Die Zu- und Wegfahrten dürfen nur an den im Situationsplan bezeichneten Stellen ab der Erholungshausstrasse erfolgen und sind verkehrssicher auszubilden. An die Kosten für den Ausbau der Erholungshausstrasse beteiligt sich das Heilpädagogischen Institut St. Michael angemessen.

### Autoabstellplätze

<sup>2</sup> Für die Bemessung der Anzahl Autoabstellplätze sind die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bäretswil anzuwenden. Dabei ist eine angemessene Anzahl der Parkplätze rollstuhlgerecht auszubauen und zu bezeichnen.

### Veloabstellplätze

<sup>3</sup> Die Autoabstellplätze sind in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen zu erstellen.

<sup>4</sup> Für die Bemessung der minimalen Anzahl Veloabstellplätze ist die kantonale Empfehlung der Koordinationsstelle Veloverkehr anzuwenden. Die Veloabstellplätze sind an gut zugänglicher Lage anzuordnen.

### Erschliessungsflächen

<sup>5</sup> Die Erschliessungsflächen sind im Plan schematisch bezeichnet. Weitere Fusswege sind auch im Aussenraum zulässig.

### Abfallsammelstelle

<sup>6</sup> Für eine rationelle Abfallbewirtschaftung ist innerhalb des im Plan bezeichneten Bereichs eine gut zugängliche Abfallsammelstelle einzurichten.

## 8. Umgebungsgestaltung

### Aussenraum

<sup>1</sup> Der Aussenraum um die Häuser, inklusiv der dazugehörigen Aussenmöblierung und Ausstattung, ist für sich und ihrem Zusammenhang mit den Gebäuden und der landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

### Bepflanzung

<sup>2</sup> Alle naturnahen Flächen sind als qualitativ hochwertige Lebensräume für gefährdete Arten zu gestalten. Für die gesamte Bepflanzung sind einheimische, standortgebundene Pflanzen zu verwenden. Bei Bäumen und Sträuchern dürfen nur Wildformen gepflanzt werden. Der Bepflanzungsplan ist der Fachstelle Naturschutz vor Baubeginn zur Genehmigung einzureichen. Bei den Bauarbeiten sind vorhandene Neophyten wie z.B. Schmetterlingsstrauch fachgerecht zu entfernen und zu entsorgen.

### Spielfläche

<sup>3</sup> Die Spielfläche ist so zu gestalten, dass einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und andererseits eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird. Dabei ist für die Begrünung einheimisches, standortgerechtes Saatgut zu verwenden.

### Terraingestaltung

<sup>4</sup> Terrainveränderungen im Bereich der Neubauten sind so vorzunehmen, dass eine optimale Einordnung der Neubauten resultiert. In den übrigen Bereichen sind Terrainveränderungen auf ein Minimum zu beschränken. Gegenüber den angrenzenden Liegenschaften sind fließende Übergänge zu gewährleisten.

<sup>5</sup> Stützmauern sind zur Hangsicherung und zur Konstruktion der Bauten in untergeordnetem Ausmass auch ausserhalb der Baubereiche zulässig und sind in die Umgebung einzupassen.

## 9. Umwelt

Lärm

<sup>1</sup> Gemäss Art. 43 LSV wird das Gebiet des Gestaltungsplanes der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet.

Energiestandard

<sup>2</sup> Neubauten sind nach Minergie<sup>®</sup>-Standard zu zertifizieren oder es sind auf der Basis eines umfassenden Energiekonzepts Massnahmen mit einer zumindest gleichwertigen energetischen Wirkung umzusetzen.

## 10. Schlussbestimmung

Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan Adetswil "Heilpädagogisches Institut St. Michael", tritt mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft. Die Gemeinde Bäretswil publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

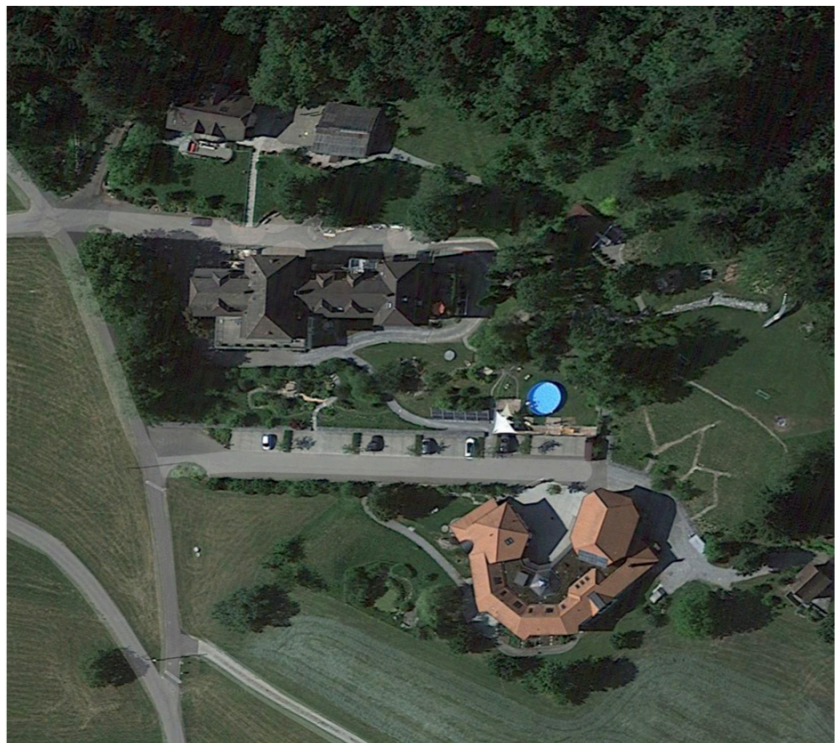


Gemeinde Bäretswil  
Kanton Zürich

---

Teilrevision privater Gestaltungsplan Adetswil  
"Heilpädagogisches Institut St. Michael"

## Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV



Planungsgebiet Heilpädagogisches Institut St. Michael

Inhalt		
	1. Einleitung	3
	1.1 Ausgangslage	3
	1.2 Revisionsanlass	3
	1.3 Revisionsverfahren	3
	1.4 Projektierungsspielraum	4
	1.5 Zielsetzung	4
	2. Richtprojekt	5
	3. Planerische Rahmenbedingungen	11
	3.1 Kantonale Ebene	11
	3.2 Regionale Ebene	12
	3.3 Kommunale Ebene	13
	3.4 Weitere zu beachtende Rahmenbedingungen	15
	4. Festlegungen des revidierten Gestaltungsplans	16
	4.1 Zweck	16
	4.2 Bestandteile und Geltungsbereich	16
	4.3 Ergänzendes Recht	17
	4.4 Nutzweise	17
	4.5 Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Gebäude	18
	4.6 Gestaltung	21
	4.7 Erschliessung	22
	4.8 Umgebungsgestaltung	24
	4.9 Umwelt	25
	4.10 Schlussbestimmung	25
	5. Auswirkungen	26
	6. Ablauf und Mitwirkungsverfahren	28
	6.1 Verfahren	28
	6.2 Kantonale Vorprüfung	29
	6.3 Kommunale Vorprüfung	29
	6.4 Öffentliche Auflage	30
	Anhang	31
	Anpassungen Bestimmungen	31

Auftraggeber

Institut St. Michael

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG  
Peter von Känel, Projektleiter  
Sandrina Hartmann, Sachbearbeiterin

# 1. Einleitung

## 1.1 Ausgangslage

Anlass

Das heilpädagogische Institut St. Michael ist ein vom Kanton anerkanntes Sonderschulheim. Es bietet auf Grundlage der Anthroposophie Menschen mit Behinderungen Wohn-, Schul-, Ausbildungs- und Arbeitsplätze an. Das Angebot umfasst eine sozialpädagogische Betreuung (Internat) und eine heilpädagogische Tagessonderschule (Kindergartenstufe bis Oberstufe).

Da die heutigen Räumlichkeiten den Vorschriften des Kantons nicht mehr genügen, sind Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gestaltungsplanperimeters vorgesehen. Die Teilrevision des Gestaltungsplans bezweckt die Schaffung von Räumlichkeiten und Strukturen für einen zeitgemässen heilpädagogischen Unterricht und eine sozialpädagogische Betreuung gemäss den Anforderungen der Bildungsdirektion des Kantons Zürich. Die Schülerzahl bleibt jedoch konstant. Zudem gilt es den Spielraum für weitere bauliche Anpassungen im Bereich der Unterkunft zu sichern sowie das Parkplatzangebot zu verbessern.

## 1.2 Revisionsanlass

Teilrevision privater Gestaltungsplan

Für die baulichen Anpassungen hat das Architekturbüro Schwarzenbach ein Vorprojekt geplant. Basierend auf dem Vorprojekt hat das Institut St. Michael ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Der Sieger steht nun fest. Das Architekturbüro raumfindung architekten eth bsa sia von Rapperswil erarbeitete ein Richtprojekt, das als Grundlage für die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans dient.

## 1.3 Revisionsverfahren

Zustimmung durch die Gemeindeversammlung

Gestützt auf § 85 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) stellte der Grundeigentümer einen privaten Gestaltungsplan auf und kann diesen nun revidieren. Mit dem Gestaltungsplan werden Abweichungen gegenüber der Regelbauweise beansprucht, daher bedarf der Gestaltungsplan der Zustimmung der Gemeindeversammlung. Anschliessend muss er von der Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt werden.



## 2. Richtprojekt

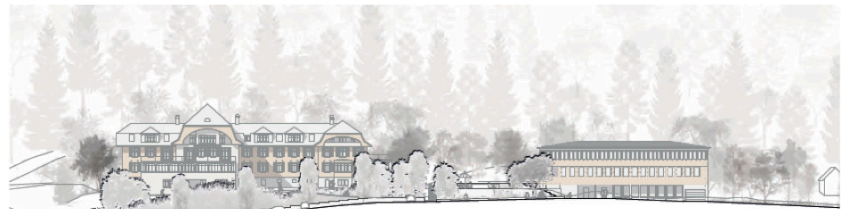
### Studienauftrag

Zur Qualitätssicherung führte das Institut St. Michael nachträglich ein Studienauftrag im selektiven Verfahren durch. Auf die öffentliche Ausschreibung haben sich 38 Architekturbüros beworben. Im Präqualifikationsverfahren wurden dann von den 38 sieben Architekturbüros eingeladen, eine Projektstudie einzureichen. Nach der Vorprüfung erfolgte die Projektvorstellung. Jeder Teilnehmer erhielt die Gelegenheit, sein Studienauftrag am Mittwoch 20. Juni 2018 vor der definitiven Jurierung dem Beurteilungsgremium zu präsentieren. An der Jurierung hat das Gremium die sieben Projekte detailliert verglichen und die Argumente abgewogen. Der Entscheid fiel am Schluss einstimmig zugunsten des Projektes des Architekturbüros Raumfindung Architekten GmbH aus Rapperswil. Der Baukörper ist sehr klar und trotz strenger Fassadengliederung ordnet er sich wohltuend im gesamten Ensemble ein. Das Projekt zeigt ein gutes Preis- / Leistungsverhältnis und die Unterhaltskosten sind langfristig tief zu erwarten.

Das Projekt dient nun als Grundlage für den Gestaltungsplan.

### Projektbeschreibung

Der nachstehende Projektbeschreibung wurde vom Architekturbüro Raumfindung Architekten GmbH auf Basis der Erkenntnisse aus dem Studienauftrag verfasst. In der Detailprojektierung können noch Änderungen vorgenommen werden.



### Projektansatz und Architektur

Der Ergänzungsbau des Heilpädagogischen Instituts St. Michael fügt sich als längliches Volumen in die Landschaft und das bestehende Gebäudeensemble ein. Das Wohnheim steht als Hauptbau mit der Breitseite zum Tal und zeichnet sich durch eine handwerklich fein detaillierte Holzfassade aus. Auf dem massiven Gebäudesockel liegen die Obergeschosse auf, verkleidet mit einem Holzschindelschirm. Die Fassade des Mansardgeschosses ist aus ornamentiertem Schreinerwerk und wird von einer bewegten Dachlandschaft abgeschlossen. Der Neubau übernimmt wohltuend diese Prinzipien des Hauptgebäudes und schmiegt sich selbstverständlich an den leicht gegen Westen gedrehten Hang. Die architektonische Gliederung in der Form eines Andeutens eines Dach- oder Mansardgeschosses vermittelt zum südlichen Schulhaus. Das Richtprojekt bietet eine einfache Grundstruktur als solider Rohling für die tägliche Schulnutzung. Die Gebäudestruktur ist langlebig und

nutzungsneutral ausgelegt. Der Projektansatz garantiert eine hohe Flexibilität bezüglich Nutzung und den veränderbaren pädagogischen Ansprüchen.



## Umgebungsgestaltung und Gebäudezugänge

Der neue Ergänzungsbau für den Schulbereich fasst den Vorplatz zu einer qualitätsvollen Adresse mit Pausenhof und gedecktem Vorbereich. Mit dem Ergänzungsbau und der Wegverbindung über die Freitreppe zum Wohnheim wird die Hangkante präzise gefasst und räumlich definiert. Der neue Schulhof ist das Bindeglied zwischen Bestand, Neubau und der Parkanlage. Mit der Neugestaltung des Schulhofes und Setzung markanter Baumpflanzungen werden Schulhof und Park konzeptionell zusammengebunden. Der Schulhof wird zugleich zum Teil der Parkanlage. Die grosszügige Platzfläche mit Baumhain und Rundbänken, ein langes geschwungenes, farbiges Pflanzbeet mit weiteren Sitzbänken entlang der Terrassenmauer bieten vielfältige sonnige und schattige Aufenthaltsorte und Raum zum Spielen. Der Neubau ist über alle Geschosse über Gartenwege mit der bestehenden Parkanlage St. Michael verbunden. Der Fussweg der Schüler ist konsequent von den Verkehrsflächen und der Parkierung getrennt.



## Nutzungsanordnung und Brandschutz

Die Schulzimmer befinden sich konsequent im ersten Obergeschoss als zusammenhängendes Schulgeschoss und lichtdurchflutete Lernlandschaft. Die Schulküche und der Hort sind gemeinsam mit den Therapieräumen im Dachgeschoss angeordnet, der Hauswart- und die Nebenräume im Sockelgeschoss mit ebenerdigem Zugang. Die einzelnen Nutzräume können durch Innentüren je nach Unterrichtsform zusammengeschaltet werden. Dank der Topografie und der Anordnung der Fluchtausgänge wird jedes Geschoss separat entfluchtet. Diese Ausgangslage ermöglicht es, auf vertikale Fluchtwege zu verzichten, da aus jedem Raum ein Weg in weniger als 35 m Distanz ins Freie führt. Das Gebäude ist in die Qualitätssicherungsstufe 1 (QSS1; Gebäude geringer Höhe) einzuordnen. Auf aufwendige bauliche oder technische Massnahmen kann verzichtet werden und der Innenraum und die Korridore können frei möbliert und mit Garderoben ausgestattet werden. Der Ergänzungsbau kann somit ohne vertikalen Fluchtkern und somit ohne kostenintensive Brandschutzanforderungen realisiert werden.

## Zusammenhängende Lern- landschaft in den Hauptge- schossen

Die Schulzimmer werden gemeinsam mit den Nebenräumen als attraktive zusammenhängende Lernlandschaft in den Obergeschossen angeboten. Im Grundsatz ist die Anordnung flexibel und den Bedürfnissen anpassbar. Dadurch sind alle Schulzimmer gleichwertig belichtet. Die querliegenden Innenwände sind nichttragend und somit langfristig umbaubar. Diese Grundanordnung garantiert einen maximalen Spielraum für die Umsetzung von verschiedenen pädagogischen Unterrichtsformen. Der Lehrerbereich und die Schulleitung sind gut auffindbar neben dem Haupteingang mit Blick auf den Pausenplatz situiert. Die Schulküche, Hort und Aufenthaltsräume sind im Dachgeschoss mit Ausgang zur nahen Spielwiese. Die Raumstruktur ist flexibel und langfristig anpassbar.



## Statische Struktur und Nutzungsflexibilität

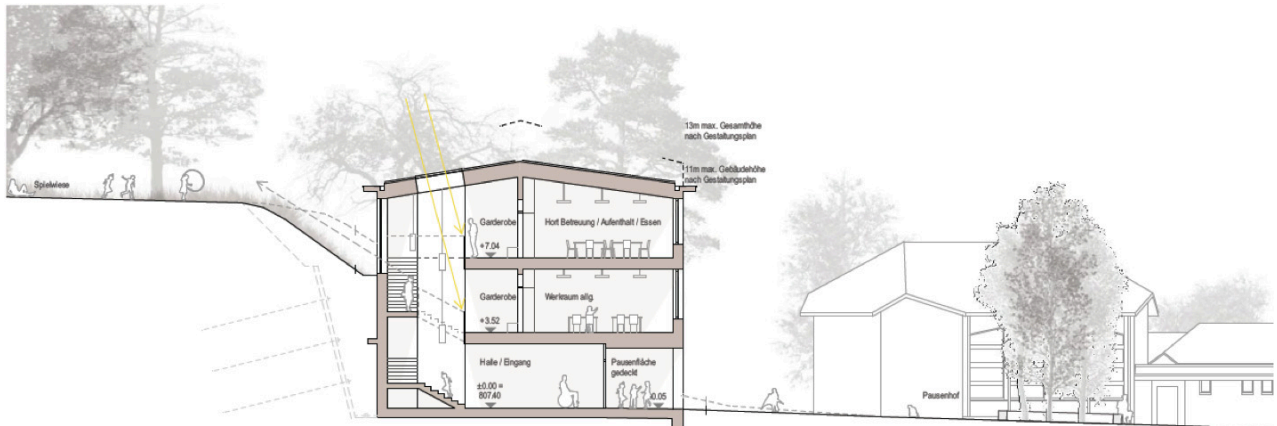
Durch die Grundkonzeption – basierend auf einem einfachen Raster – entsteht im Obergeschoss mit den Schulzimmern ein flexibles System. Die Tragstruktur in den Obergeschossen ist in Holzbauweise konzipiert. Die auftretenden horizontalen Erdbeben- und Windkräfte werden über die Holzkonstruktion und die massive Wanne aus Ortbeton in den Boden abgetragen. Statisch effiziente Holzdeckenelemente überspannen die Spannweiten der Schulzimmer mit einem wirtschaftlichen Achsmass. Die hangseitige Wand, Bodenplatte und Nebenraumschicht wird als monolithisch zusammenhängende Massivbaukonstruktion konzipiert. Damit wird eine dauerhafte und unterhaltsarme Konstruktion geschaffen, welche die Wasserdichtigkeit gewährleistet und die Traglasten gleichmässig auf den Baugrund abtragen kann.

## Konstruktion als Holzelementbau für kurze Bauzeit

Der Neubau wird gemäss den Anforderungen an Minergie konzipiert. Der Hangdruck wird mittels einfacher Nagelwand und Vorböschung aufgefangen. Hangseitig wird eine geometrisch optimierte Betonwanne zur Aufnahme der horizontalen Schubkräfte konzipiert. Das restliche Bauwerk wird zeitsparend in vorgefabrizierter Holzbauweise erstellt. Die absorbierenden Flächen für eine gute Schulzimmerakustik werden direkt in die Holzelemente integriert. Die Gebäudehülle wird aus hochgedämmten Holzelementen konstruiert. Die Holzmetallfenster sind mit Isolierverglasung und die Fensterfronten mit mindestens zwei Lüftungsflügeln pro Zimmer bestückt. Der Holzelementbau wird ortsgerecht mit einem langlebigen und hinterlüfteten Holzschindelschirm umhüllt. Ein aussenliegender Sonnenschutz schützt vor sommerlicher Überhitzung und allfälliger Blendung in den Unterrichtsräumen. Dank dem Holzelementbau und der Trockenbauweise sind eine kurze Bauzeit und minimale Lärmemissionen für den benachbarten Schulbetrieb garantiert.

## "Lowtech" für hohe Wirtschaftlichkeit und Nutzkomfort

Zur Erreichung der geforderten Wirtschaftlichkeit werden einfache und bewährte Konzepte für die Lüftung vorgeschlagen. Ein tiefer Technisierungsgrad spart Erstellungskosten und hält die Unterhaltskosten entsprechend tief. Die Schulzimmer werden über eine mittige Technikschiene erschlossen und mit minimalster Leitungsführung mit Frischluft versorgt. Damit der Neubau nach Minergie zertifiziert werden kann, werden in der mittigen Schrankschicht einzelne Hygienelüftungen direkt bei den Schulzimmern platziert. Im Sommerbetrieb fördert eine zusätzliche Nachtauskühlung massgeblich den Nutzkomfort der Schulräume. Die Nasszellen und der Küchenbereich verfügen jeweils über eine effiziente, dezentrale Hygienelüftung mit Wärmerückgewinnung. Der Neubau wird an die bestehende zentrale Holz-schnitzelfeuerung angeschlossen. Die Wärmeverteilung erfolgt gebäudemittig mit kurzer Leitungsführung. Die Schulräume verfügen dank den Radiatoren über eine schnelle Reaktionsfähigkeit (im Gegensatz zur trägen Bodenheizung). Die Dachflächen werden zur Nutzung von Sonnenenergie bestückt und architektonisch flächenbündig in das hinterlüftete Schrägdach integriert.





## 3.2 Regionale Ebene

### Regionaler Richtplan Region Zürcher Oberland RZO

Der regionale Richtplan übernimmt die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan, sieht in Ergänzung weitergehende Festlegungen vor und stellt die überkommunale Abstimmung sicher. Die regionalen Richtpläne übernehmen insbesondere eine wichtige Rolle bei der Strukturierung des Siedlungsgebiets. Sie machen Nutzungsvorgaben für bestimmte Gebiete, legen die aus regionaler Sicht anzustrebenden Dichten fest und machen Aussagen dazu, inwieweit für ein Gebiet Veränderungsprozesse angestossen werden sollen.

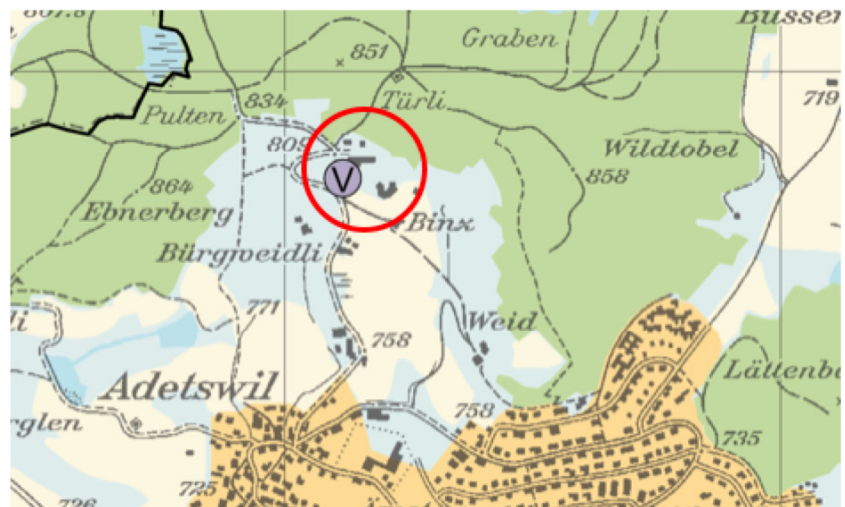
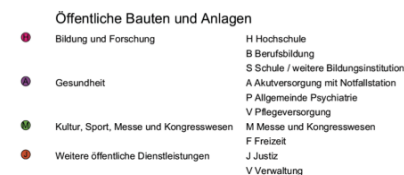
Ausschnitt regionaler Richtplan;  
 Siedlung und Landschaft



### Siedlung

Der Ortsteil Adetswil zählt zu den Gebieten zur Erhaltung der Siedlungsstruktur. Das Planungsgebiet St. Michael liegt nicht im Siedlungsgebiet.

Ausschnitt regionaler Richtplan;  
 Öffentliche Bauten und Anlagen von regionaler Bedeutung



### Öffentliche Bauten und Anlagen

Das heilpädagogische Institut St. Michael ist im regionalen Richtplan als bestehende Pflegeversorgung von regionaler Bedeutung eingetragen.

## Kommunale Richtplanung

Ausschnitt Teilrichtplan Verkehr 1981



## 3.3 Kommunale Ebene

Gemäss kommunalem Teilrichtplan Verkehr ist das Planungsgebiet "St. Michael" mit einem Fussweg und einer Sammelstrasse erschlossen.

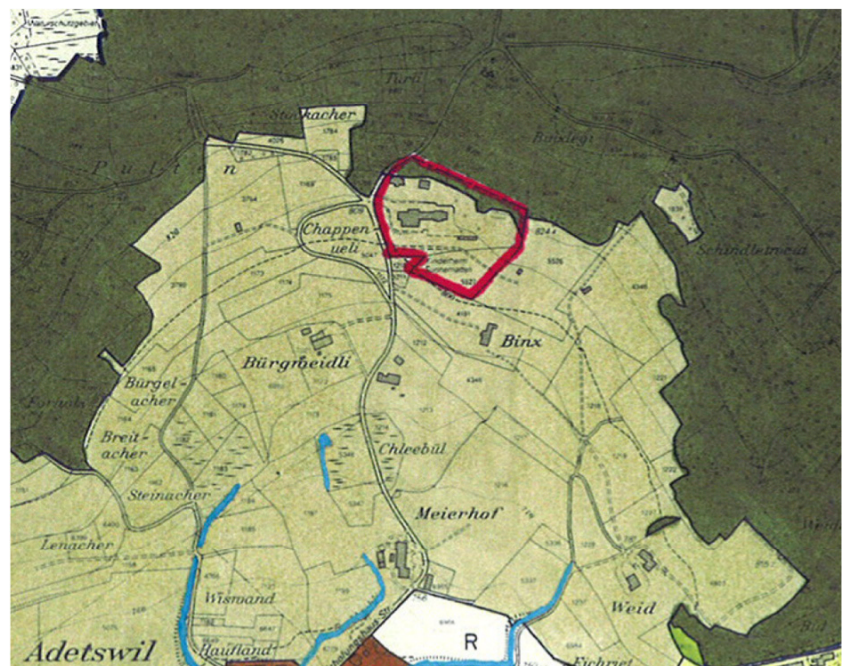


## Kommunale Nutzungsplanung

Der Zonenplan mit der dazugehörigen Bau- und Zonenordnung wurde am 8. Dezember 1993 von der Gemeindeversammlung festgesetzt und ist seit dem 16. Dezember 1994 in Kraft. An der Gemeindeversammlung vom 10. Dezember 1997 wurde der Teilrevision zugestimmt und am 7. September 1998 von der Baudirektion genehmigt.

Das Planungsgebiet befindet sich in der Landwirtschaftszone mit einer Überlagerung Gestaltungsplangebiet.

Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan 1993

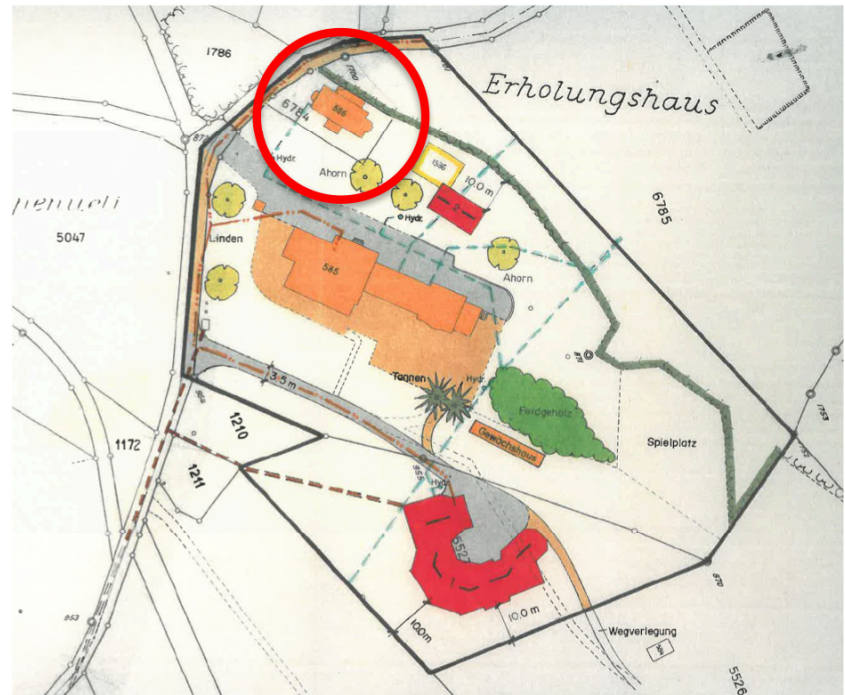


## Privater Gestaltungsplan von 1991

Ausschnitt Gestaltungsplan Adetswil "Heilpädagogisches Institut St. Michael" 1991

Geltungsbereich	
Bestehende Bauten	
Abzubrechende Bauten	
Neubauten / Nr.	First
Verkehrsfächen	
Hofraum / Wege	
Einzelbäume / Feldgehölze	
Wald	
Kanalisationsprinzip	
Wasserversorgungsprinzip	
Stromversorgungsprinzip	

Der Private Gestaltungsplan Adetswil "Heilpädagogisches Institut St. Michael" besteht aus dem Situationsplan 1:1000 und den Bestimmungen. Er wurde am 13. März 1991 von der Gemeindeversammlung festgesetzt und am 5. Juni 1991 vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1801 genehmigt.



Wird aus dem Inventar entlassen

## Kommunale Schutzobjekte

Zwei Gebäude im Gestaltungsplanperimeter, Vers.Nr. 585 und Vers.Nr. 586 befinden sich im kommunalen Inventar der schützenswerten kunst- und kulturhistorischen Objekten. Das Gebäude Vers.Nr. 586 soll nun abgebrochen und durch einen Ersatzbau ersetzt werden. Die Grundeigentümer liessen im Mai 2018 aufgrund der Inventarisierung die beiden Objekte mittels eines Gutachtens der Kulturdetektive GmbH von Claudia Fischer-Karrer die Schutzwürdigkeit abklären. Dieses liegt nun vor.

Aus dem Gutachten kann zusammenfassend festgehalten werden, dass die Liegenschaft Vers. Nr. 585 an der Erholungshausstrasse 32 und 34 in Bäretswil in siedlungs-, sozial- und wirtschaftsgeschichtlicher sowie in bautypologischer Hinsicht ein wichtiger Zeuge für Bäretswil darstellt, dass aber die stark umgebaute, ehemalige Spielhalle Vers. Nr. 586 nicht schützenswert ist und deshalb aus dem Inventar entlassen wird. Der Gemeinderat hat die Entlassung mit Beschluss vom 29. August 2018 publiziert. Gegen diesen Beschluss konnte innert 30 Tagen von der Publikation an gerechnet beim Baurekursgericht des Kantons Zürich schriftlich Rekurs erhoben werden. Gegen den Beschluss ist kein Rekurs eingegangen.

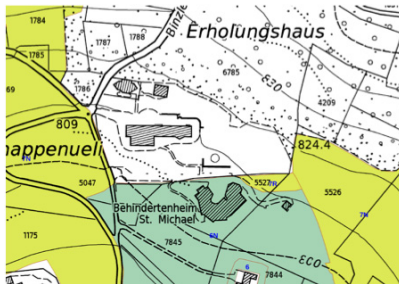
### 3.4 Weitere zu beachtende Rahmenbedingungen

#### Inventare

Es befindet sich kein Objekt im Planungsperimeter.

#### Landwirtschaftliche Nutzungseignung

Die Nutzungseignungskarte stellt für das Landwirtschaftsgebiet des Kantons Zürich die standortgerechte landwirtschaftliche Nutzungseignung in 10 Klassen dar. Beurteilungskriterien sind die Standorteigenschaften Boden, Relief und Klima.

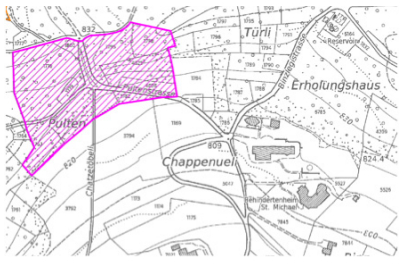


Quelle: GIS ZH 20.7.2017

6= Futterbau bevorzugt, Ackerbau stark eingeschränkt  
7= Gutes bis mässig gutes Wies- und Weideland

#### Archäologische Zone

Das Planungsgebiet tangiert keine archäologische Zone.



Quelle: GIS ZH 23.8.2017

#### ÖV-Güteklasse

Das Planungsgebiet liegt in keiner ÖV-Güteklasse.

#### Naturgefahren

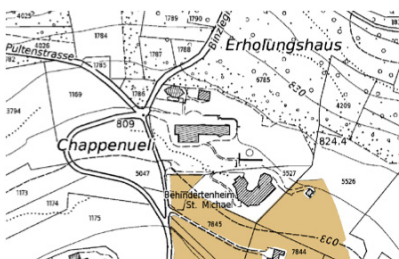
Das Planungsgebiet ist als Gebiet mit keiner Gefährdung gekennzeichnet.

#### Lärmschutzkataster

Das Planungsgebiet liegt nicht im Lärmschutzkataster.

#### Fruchtfolgeflächen

Das Planungsgebiet tangiert keine Fruchtfolgefläche.



Quelle: GIS ZH 23.8.2017

## 4. Festlegungen des revidierten Gestaltungsplans

Änderungen gegenüber rechtskräftigem Gestaltungsplan

Nachfolgend werden die geänderten Bestimmungen kurz erläutert und abschliessend eine Aussage zur Änderung gegenüber dem heute rechtskräftigen Gestaltungsplan gemacht.

Ziele  
Artikel 2

### 4.1 Zweck

Der private Gestaltungsplan "Heilpädagogisches Institut St. Michael" im Sinne von §§ 83ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) bezweckt die Schaffung von Räumlichkeiten und Strukturen für einen zeitgemässen heilpädagogischen Unterricht und sozialpädagogische Betreuung gemäss den aktuellen Anforderungen der Bildungsdirektion des Kantons Zürich, die Realisierung qualitativ hochstehende Ergänzungsbauten und die Sicherstellung einer verbesserten Einordnung der Neubauten in die bestehenden Ensemblestrukturen.

Der Zweck des privaten Gestaltungsplans "Heilpädagogisches Institut St. Michael" wird klarer definiert und besser strukturiert aufgelistet.

Bestandteile  
Artikel 1, Absatz 1

### 4.2 Bestandteile und Geltungsbereich

Der private Gestaltungsplan "Heilpädagogisches Institut St. Michael" besteht aus dem Situationsplan im Massstab 1:500 sowie den dazugehörigen Bestimmungen. Der erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV ist nicht rechtsverbindlich und dient lediglich der Information.

Zum erläuternden Bericht werden im rechtskräftigen Gestaltungsplan keine Aussagen gemacht.

Geltungsbereich  
Artikel 1, Absatz 2

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans "Heilpädagogisches Institut St. Michael" ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgelegt. Er umschliesst eine Gesamtfläche von 14'114 m<sup>2</sup>.

Der Perimeter hat sich leicht verändert. Er verläuft nicht mehr durch den Wald, sondern entlang der Waldgrenze.

## Verhältnis zur Grundordnung Artikel 3

### 4.3 Ergänzendes Recht

Für alles was der private Gestaltungsplan nichts abschliessendes regelt gelten die jeweils gültigen übergeordneten Bestimmungen sowie das übergeordnete kantonale (PBG in der Fassung bis 28.2.2017; alte Begriffsdefinition) und eidgenössische Recht.

Im rechtskräftigen Gestaltungsplan wurde keine Aussage zum ergänzenden Recht gemacht.

## Zulässige Nutzungen Artikel 4

### 4.4 Nutzweise

In Art. 4 der Bestimmungen werden die zulässigen Nutzungsarten geregelt. Es sind lediglich nichtstörende – ausschliesslich dem Institut "St. Michael" dienende – Nutzungen wie Schulräume, Schlaf-, Aufenthalts- und Essräume, Therapieräume, Sport- und Werkräume, Büros, Betriebswohnung udgl. zugelassen.

Im rechtskräftigen Gestaltungsplan wird die Nutzweise der Bestandesbauten Nr. 1 und Nr. 2 definiert. Neu werden keine klaren Vorschriften zu den einzelnen Bauten gemacht. Künftig könnten sich die Raumansprüche verändern. Somit bleibt ein gewisser Spielraum für Neubauten offen.

## 4.5 Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Gebäude

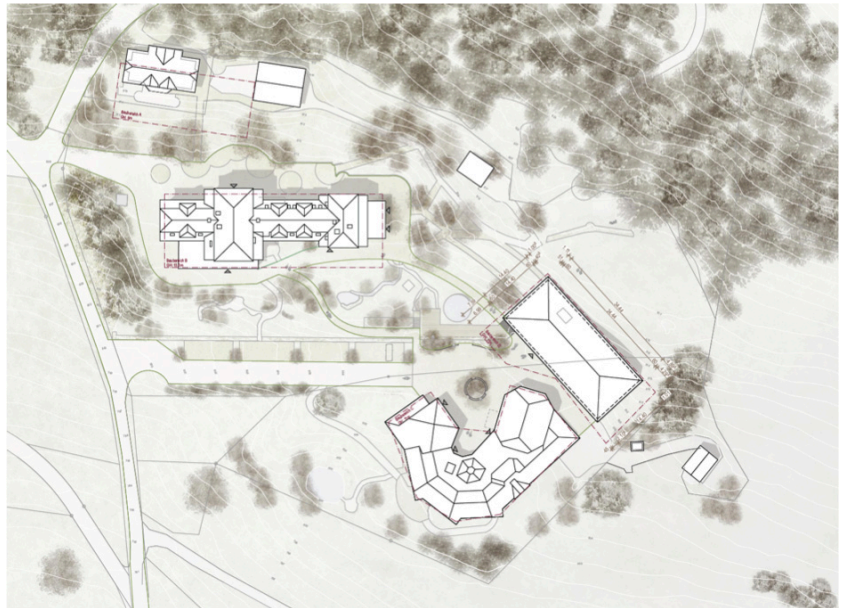
### Baubereiche

Artikel 5, Absatz 1-3

Die Grundfläche der Baubereiche basiert auf den Grundflächen der bestehenden und der projektierten Gebäude. Oberirdische Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche angeordnet werden. Somit wird dem Richtprojekt entsprochen und eine klare Regelung bezüglich der maximalen Ausdehnung der Hauptgebäude getroffen. Pro Baubereich ist ein zusammenhängendes Gebäude zulässig. Oberirdische Vorsprünge wie freitragende Balkone und Erker dürfen höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlängen über die Mantellinie ragen und eine Tiefe von maximal 2.0 m aufweisen.

Der Gestaltungsplan von 1991 legt keine Baubereiche fest, lediglich bei den Neubauten Gebäudenummern.

Richtprojekt Ergänzungsbau Baubereich  
D von raumfindung architekten eth bsa  
sia



## Bestehende Bauten

Artikel 5, Absatz 4 und 5

Die bestehenden Gebäude in den Baubereichen B und C können geringfügig erweitert oder verändert werden, sofern dies aus betrieblichen und funktionaler Sicht notwendig ist. Als geringfügig gilt eine Erweiterung des bestehenden Volumens um maximal 10 % je Baubereich. Die bestehenden Gebäude- und Firsthöhen sind beizubehalten. Bei einem Erweiterungsbau dürfen die Gebäude- und Firsthöhen maximal die der Bestandsbauten erreichen. Die beiden Bauten Vers. Nr. 586 und Vers. Nr. 1536 müssen bei einem Neubau im Baubereich A zwingend abgebrochen werden. Für die bestehenden Bauten in den Baubereichen B und C gelten die im Situationsplan bezeichneten Firstrichtungen.

Der rechtskräftige Gestaltungsplan macht keine Aussagen zu den bestehenden Bauten. Mit den Vorschriften zu den Neubauten werden auch klare Vorschriften zu den bestehenden Bauten gemacht.

## Neubauten

Artikel 5, Absatz 6 bis 8

Die Mantellinien der Baubereiche verlaufen entlang des Richtprojektes. Aufgrund der Abmessungen der Baubereiche werden die Gebäude- und Gesamtlängen beschränkt und müssen nicht mit einem Mass vorgeschrieben werden. Die maximal zulässigen Gebäude- und Firsthöhen sowie Geschossezahlen sind vom Richtprojekt abgeleitet. Darin enthalten ist auch der Projektierungsspielraum im Sinne von § 83 Abs. 2 PBG.

Die maximal zulässige bauliche Ausnützung ergibt sich aus den Abmessungen der Mantellinien pro Baubereich und den dazugehörigen maximalen Gebäude- und Firsthöhen.

Baubereiche	Gebäude- und Gesamtlänge	max. Gebäudehöhe (m)	max. Gesamthöhe (m)	max. zulässige Geschossezahlen		
				VG <sup>1</sup>	DG <sup>2</sup>	a. UG <sup>3</sup>
<b>A</b>	<b>innerhalb Baubereich nicht beschränkt</b>	<b>9.0</b>	<b>11.0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>D</b>	<b>innerhalb Baubereich nicht beschränkt</b>	<b>11.0</b>	<b>13.0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>1</b>

<sup>1</sup> Vollgeschoss

<sup>2</sup> Dachgeschoss

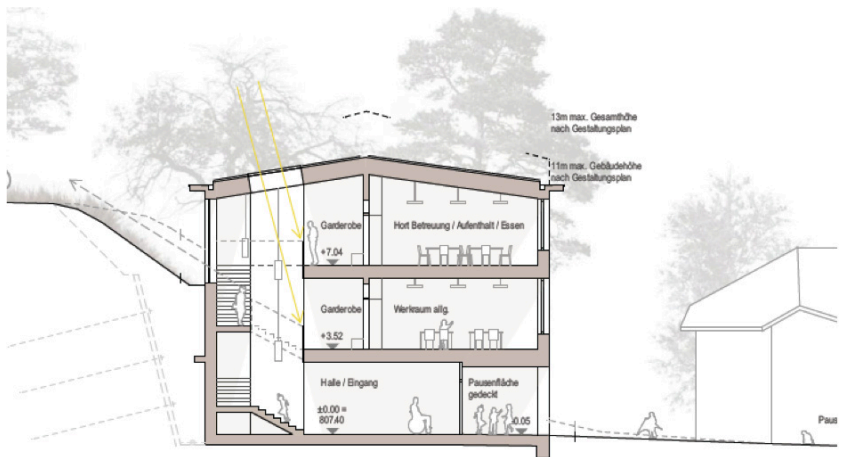
<sup>3</sup> anrechenbares Untergeschoss

Technisch bedingte Aufbauten wie Liftüberfahrten, Abluftrohre, Kamine u. dgl. sowie kleinere technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie dürfen die Gesamthöhe um das technisch notwendige Mass, jedoch maximal um 1.50 m überschreiten.

Richtprojekt  
Siegerprojekt Studienauftrag



Schnitt



Ansicht



Richtprojekt: Ersatzneubau Baubereich D

## Besondere Gebäude

Artikel 5, Absatz 9

Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren Höhe max. 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt. Als besondere Gebäude gelten z.B. überdachte Tiefgaragenzufahrten, Gartenlauben, Geräteschuppen und dergleichen. Sie müssen für Unterrichtszwecke, den Unterhalt oder die Bewirtschaftung der Freiraumflächen zwingend notwendig sein.

Besondere Gebäude haben einen Waldabstand von 15 m einzuhalten.

Unter Beachtung eines Mindestabstands von 3.5 m gegenüber Nachbargrundstücken sind besondere Gebäude auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Diese dürfen aber nicht mehr als 25 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche aufweisen.

## 4.6 Gestaltung

### Anforderungen

Artikel 6, Absatz 1

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass sie dem Gebietscharakter entsprechen und eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

### Richtprojekt

Artikel 6, Absatz 2

Das Wettbewerbsprojekt von raumfindung architekten eth bsa sia, Rapperswil vom Juni 2018 ist für die Gestaltung, die Lage und die volumetrische Gliederung der Baute im Baubereich D sowie für die Freiräume richtungsweisend.

## Dachgestaltung

Artikel 6, Absatz 4 bis 6

Auf Hauptgebäuden sind Schrägdächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 40° zulässig. Bei den Neubauten in den Baubereichen A und D sind zur besseren Einordnung in die Hangsituation zudem auch Flach-, Pult- oder Walmdächer zulässig. Die Dächer sind so einzudecken, dass sie mit denjenigen des Haupthauses in Art und Farbe harmonisieren. Flächenbündige Solaranlagen sind zulässig.

Im rechtskräftigen Gestaltungsplan sind nur Schrägdächer zulässig. Mit dem Richtprojekt wird aufgezeigt, dass die Höhenentwicklung mit Flach- oder Pultdächern deutlich reduziert werden kann, was die Einordnung in die Hangsituation begünstigt. Deshalb sollen für die Neubauten in den Baubereichen A und D auch solche Lösungen möglich sein.

Solaranlagen sind gemäss Art. 18a RPG und § 238 Abs. 4 PBG grundsätzlich zulässig. Auf Grund der Lage des Gestaltungsplanangebotes sollen erhöhte gestalterische Anforderungen bei der Anordnung von Solaranlagen für Neubauten gelten. Der GP schreibt deshalb vor, dass Solaranlagen auf Neubauten in den Baubereichen A und D dachflächenbündig zu erstellen sind.

Beispiele von dachflächenbündigen Solaranlagen



## 4.7 Erschliessung

### Zu- und Wegfahrten

Artikel 7, Absatz 1

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr hat ausschliesslich westlich ab der Erholunghausstrasse an den im Situationsplan bezeichneten Stellen zu erfolgen. Das Ingenieurbüro Grob hat einen Entwurf einer kostengünstigen pragmatischen Lösung ausgearbeitet. Die Strasse ist gemäss kommunalem Verkehrsrichtplan eine Sammelstrasse. An die Kosten für den Ausbau der Erholunghausstrasse beteiligt sich das Heilpädagogische Institut St. Michael angemessen.

Im rechtskräftigen Gestaltungsplan werden keine expliziten Zu- und Wegfahrten definiert. Lediglich Erschliessungsflächen, welche von der Erholunghausstrasse ins Planungsgebiet führen.

## Autoabstellplätze

Artikel 7, Absatz 2 und 3

Es gilt der Normbedarf gemäss jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bäretswil. Im vorliegenden Fall muss die Parkplatzbemessung über eine Bedarfsabschätzung erfolgen. Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass die Leiter der verschiedenen Aussenstationen des Instituts St. Michael regelmässig auf das Stammareal zu Rapporten zusammenkommen.

Damit ein möglichst attraktiver, verkehrsfreier Freiraum entstehen kann, sind die Abstellplätze für Bewohner, Beschäftigte und Besucher in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen zu erstellen. Sie sind wasserdurchlässig mit Rasengittersteinen bzw. Sickersteinen auszuführen. Innerhalb der Baubereiche A und D sind ebenfalls Parkplätze zulässig.

Im rechtskräftigen Gestaltungsplan wird nur die Anzahl Abstellplätze gemäss BZO vorgeschrieben. Neu wird noch zur Ausgestaltung eine Vorschrift gemacht.

## Veloabstellplätze

Artikel 7, Absatz 4

Es sind gut zugängliche, gedeckte Veloabstellanlagen zu erstellen. Für die Bemessung der Anzahl Veloabstellplätze ist die kantonale Empfehlung der Koordinationsstelle Veloverkehr beizuziehen. Für Pflegeheime/Sonderschulen werden 1.5 Veloabstellplätze pro 100 m<sup>2</sup> Geschossfläche für Bewohner / Schüler / Mitarbeiter vorgeschrieben.

Im rechtskräftigen Gestaltungsplan werden keine Vorschriften zu Veloabstellanlagen gemacht.

## Erschliessungsflächen

Artikel 7, Absatz 5

Wie im rechtskräftigen Gestaltungsplan werden auch im revidierten Gestaltungsplan die Erschliessungsflächen definiert. Diese sind aber nicht abschliessend zu beachten und sind im Plan als schematisch gekennzeichnet. Weiter wird der Spielraum für die Fusswege geöffnet. Diese sind auch im Aussenraum zulässig.

## Abfallsammelstelle

Artikel 7, Absatz 6

Zwecks einer rationellen Abfallbewirtschaftung ist mindestens eine Sammelstelle für den Abfall innerhalb des Gestaltungsplans notwendig. Zweckmässigerweise soll dieser Standort mit Containern ausgestattet werden. Die ungefähre Lage der Sammelstelle ist im Situationsplan festgelegt. Diese kann aber bei Bedarf auch in den Baubereich A verlegt werden.

## 4.8 Umgebungsgestaltung

### Aussenraum / Bepflanzung

Artikel 8, Absatz 1 und 2

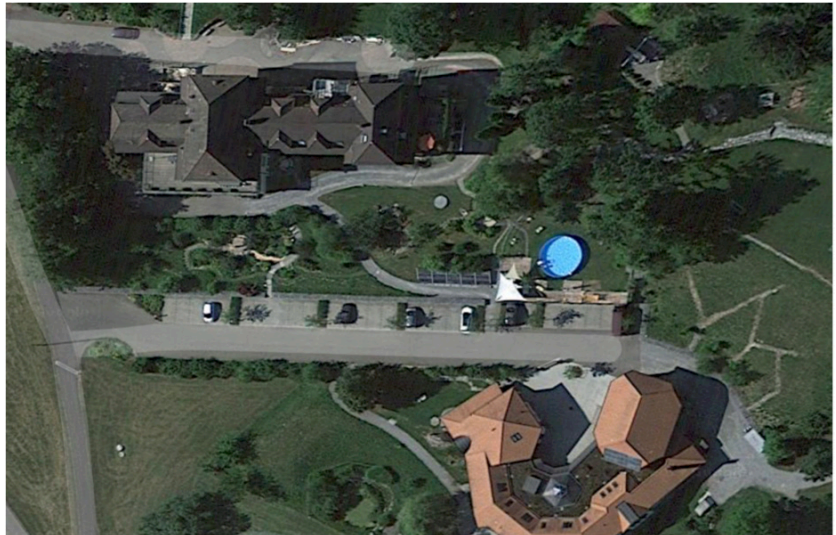
Der Aussenraum um die Häuser, inklusiv dazugehörigen Aussenmöblierung, Bänke, Pflanzgärten, Fusswege udgl. müssen für sich und im Zusammenhang mit den Gebäuden und der landschaftlichen Umgebung so gestaltet werden, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Für die gesamte Bepflanzung sind einheimische, standortgebundene Pflanzen zu verwenden. Bei Bäumen und Sträuchern dürfen nur Wildformen gepflanzt werden. Der Bepflanzungsplan ist vor Baubeginn der Fachstelle Naturschutz zur Genehmigung einzureichen. Bei den Bauarbeiten sind vorhandene Neophyten wie z.B. Schmetterlingsstrauch fachgerecht zu entfernen und zu entsorgen.

### Spielfläche

Artikel 8, Absatz 3

Die im Situationsplan bezeichnete Spielfläche ist so zu gestalten, dass einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und andererseits eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird. Dabei ist für die Begrünung einheimisches, standortgerechtes Saatgut zu verwenden. Das Angebot des bestehenden Aussenpools soll erhalten bleiben. Aufgrund des Neubaus im Baubereich D kann eine Verlegung bzw. eine neue Positionierung innerhalb des Aussenraumes nicht ausgeschlossen werden.

Lage des heutigen Aussenpools



### Terraingestaltung

Artikel 8, Absatz 4 und 5

Im rechtskräftigen Gestaltungsplan sind Terrainveränderungen von +/- 1.5 m zulässig. Neu dürfen in den Neubaubereichen punktuelle Abgrabungen vorgenommen werden, damit die Neubauten sich möglichst optimal in die Landschaft einordnen. In den übrigen Bereich sind Terrainveränderungen auf ein Minimum zu beschränken.

Stützmauern sind zur Hangsicherung und zur Konstruktion der Bauten in untergeordnetem Ausmass auch ausserhalb der Baubereiche zulässig und sind in die Umgebung einzupassen.

## Waldabstand

Artikel 8, Absatz 6

Im Bereich der Spielfläche ist die vorspringende Waldzunge weitestgehend verschwunden. Zur Wiederherstellung des Waldareals ist entlang der Waldgrenze ein temporärer Zaun zu errichten, der insbesondere das Mähen im Wald verhindert. Spätestens drei Monate nach Inkrafttreten des Gestaltungsplans ist die Waldgrenze einzumessen und abzustecken. Der Forstdienst legt fest, wo ein Zaun zum Schutze der Waldverjüngung erforderlich ist und ob allenfalls eine ergänzende Pflanzung mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen zu Lasten der Grundeigentümerin notwendig ist.

## Energiestandard

Artikel 9, Absatz 2

### 4.9 Umwelt

Neubauten sind nach Minergie®-Standard zu zertifizieren oder es sind auf der Basis eines umfassenden Energiekonzepts Massnahmen mit einer zumindest gleichwertigen energetischen Wirkung umzusetzen.

## Inkrafttreten

Artikel 10

### 4.10 Schlussbestimmung

Der private Gestaltungsplan Adetswil "Heilpädagogisches Institut St. Michael" tritt mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft. Die Gemeinde Bäretswil publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

Die Vorschrift gemäss § 6 PBG bezüglich Publikation wird neu aufgeführt.

## 5. Auswirkungen

### Dichte und Ortsbild

Mit der Teilrevision des privaten Gestaltungsplans Adetswil "Heilpädagogisches Institut St. Michael" werden die Voraussetzungen geschaffen, dass das Schulraumangebot des heilpädagogischen Instituts St. Michael den heutigen gesetzlichen Anforderungen entspricht. Die Anzahl Schüler bleibt gleich.

Die Neubauten können einiges höher gebaut werden. Da sich diese am Hang befinden, ist die Abstufung der Höhenunterschiede der Gebäude nicht störend. Zudem werden die Neubauten von den bestehenden Bauten verdeckt und werden künftig nicht zu sehen sein.

Aussicht von Bäretswil Richtung Institut  
St. Michael



### Luftqualität, Verkehr, Lärm

Die bestehende Erschliessungssituation über die Erholungs-  
hausstrasse bleibt unverändert. Durch die bauliche Verdichtung  
erfolgt keine Erhöhung des Schulplatzangebotes sondern ledig-  
lich eine Anpassung des Raumangebotes an die aktuelle Ge-  
setzgebung.

Die Besucherzahl wird sich daher nicht verändern. Die Anzahl  
des Lehr- und Betreuungspersonals dürfte sich aufgrund des  
Trends zu mehr Teilzeitstellen geringfügig erhöhen. Deshalb  
wird eine Optimierung des Parkplatzangebotes angestrebt. Da-  
bei gilt es auch zu berücksichtigen, dass im Bereich des Neu-  
baus im Baubereich D einige Parkplätze verloren gehen und  
durch neue ersetzt werden müssen. Aber auch die regelmässige  
auf dem Stammareal stattfindenden Rapporte mit den Mitarbei-  
tern der Aussenstationen gilt es bei der Parkplatzsituation zu  
beachten.

Der daraus resultierende Verkehr liegt somit im heutigen Rahmen und kann als gering beurteilt werden. Eine Verschlechterung der Umweltrelevanten Parameter ist darum nicht erkennbar.

## Anforderungen des ARE

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG sinngemäss wie folgt erfüllt:

- Die Vorgaben der übergeordneten Richtpläne werden vollständig respektiert. Das Institut St. Michael ist im regionalen Richtplan festgelegt. Damit ist das wesentliche öffentliche Interesse ausgewiesen. Der Ausbau hat aufgrund der aktuellen gesetzlichen Anforderungen zu erfolgen. Der Ausbau kann nur auf dem Stammareal vorgenommen werden und ist darum standortgebunden.
- Dem Grundsatz einer massvollen Entwicklung in einer "Landschaft unter Druck" wird mit der Teilrevision des privaten Gestaltungsplans Rechnung getragen, in dem sowohl an die Gebäude und die Umgebungsfläche erhöhte gestalterische Anforderungen gestellt werden.
- Der rechtsgültige Gestaltungsplan lässt bereits heute Schul- und Wohnnutzungen zu. Eine Erweiterung der Räumlichkeiten ist aufgrund der ansteigenden Bedürfnisse und Anforderungen durch die Gesetzgebung des Kantons notwendig. Künftig werden immer mehr Zusatzleistungen und dafür geeignete Räumlichkeiten verlangt. Die Schülerzahl bleibt konstant und erhöht sich nicht.
- Das Verkehrsaufkommen ist heute wie künftig bescheiden. Es werden keine Veränderungen bezüglich der luft- und Lärmsituation erwartet.
- Im Gegenzug zum Neubau im Baubereich A werden zwei bestehende Volumen abgebrochen. Somit bleiben die landschaftlichen Qualitäten an dieser etwas exponierteren Lage unvermindert erhalten.
- Die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans bedingt keine besondere Abstimmung über die Gemeindegrenzen hinweg, da die Revisionsinhalte keine Wirkungen entfalten, die mit den Nachbargemeinden abgestimmt werden müssten.

Die Teilrevision erfüllt somit die Anforderungen, die vom Kanton an Nutzungsplanungen gestellt werden.

## 6. Ablauf und Mitwirkungsverfahren

### 6.1 Verfahren

#### Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG erfolgte vom 19.01.2018 bis 20.03.2018. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Während der Auflagefrist ist eine Einwendung von der Erbgemeinschaft Abbühl eingegangen. Diese wird in Kapitel 6.4 behandelt.

#### Anhörung

Der private Gestaltungsplan Adetswil "Heilpädagogisches Institut St. Michael" wurde der Region Zürcher Oberland (RZO) sowie den Nachbargemeinden Bauma, Fischenthal, Hinwil, Hittnau, Pfäffikon ZH und Wetzikon ZH zur Anhörung unterbreitet.

#### Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der private Gestaltungsplan Adetswil "Heilpädagogisches Institut St. Michael" dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Es sind alle Punkte aus der Vorprüfung in die Vorlage eingeflossen.

#### Festsetzung

Aufgrund der Mitwirkungs- und Vorprüfungsergebnisse wurde der private Gestaltungsplan Adetswil "Heilpädagogisches Institut St. Michael" bereinigt. Nach der Festsetzung durch die Grundeigentümer muss die Gemeindeversammlung dem Gestaltungsplan zustimmen.

#### Genehmigung

Nach der Zustimmung ist der private Gestaltungsplan Adetswil "Heilpädagogisches Institut St. Michael" durch die Baudirektion genehmigen zu lassen.

#### Inkrafttreten

Das Inkrafttreten erfolgt nach Abschluss allfälliger Rekursverfahren durch Publikation des Genehmigungsentscheides.

## 6.2 Kantonale Vorprüfung

### Kantonale Anliegen

Der private Gestaltungsplan wurde dem ARE zur kantonalen Vorprüfung unterbreitet. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom 14. Februar 2018 Auskunft. Infolge der Überarbeitung sind alle Punkte der Vorprüfung in die Vorlage eingeflossen.

### Durchsicht

Aufgrund des nachträglich durchgeführten Wettbewerbsverfahrens und der dadurch geänderten Baubereiche, wurde der private Gestaltungsplan unverbindlich, in digitaler Form dem ARE zu einer Durchsicht eingereicht. Die wenigen Anmerkungen wurden bereinigt.

## 6.3 Kommunale Vorprüfung

### Kommunale Anliegen

Der private Gestaltungsplan wurde dem Gemeinderat zur kommunalen Vorprüfung unterbreitet. Über die Haltung und die Anliegen des Gemeinderats gibt das Schreiben an die Baudirektion vom 19. März 2018 Auskunft. Auf die Anliegen der Gemeinde wurde eingegangen und diese im Sinne einvernehmlich gelöst.

## 6.4 Öffentliche Auflage

### Öffentliche Auflage

Die Unterlagen wurden gemäss § 7 PBG während 60 Tagen, vom 19. Januar 2008 bis 20. März 2018, öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Vorlage äussern und Einwendung dagegen einreichen.

### Einwendungen

Während der Auflagefrist ist eine Einwendung von der Erbengemeinschaft Abbühl, Erholungshausstrasse 20, 8345 Adetswil eingegangen.

Das Verkehrsaufkommen hat seit Jahren zugenommen. Zu gewissen Zeiten, wie Arbeitsbeginn, freie Wochenende / Ferien (Kinder werden mit den Autos abgeholt und wieder gebracht) und Veranstaltungen, kommt zu einem grösseren Verkehrsaufkommen. Der allgemeine Verkehr auf der schmalen Strasse führt immer wieder zu Kreuzungssituationen mit Flurbeschädigungen. Diese Beschädigung auf dem Kulturland entlang den Strassenrändern hat ein beträchtliches Ausmass angenommen und ist zu einem dauerhaften Problem geworden. Entlang der "geraden Strasse" (Rad- und Fussweg) hat sich ein Graben gebildet, in welchem sich das ablaufende Regen- und Schmelzwasser sammelt und über die Sammelstrasse in die Parzelle 1175 fliesst. Die Wasserrinne übernimmt diese Funktion nicht. Das Befahren der "geraden Strasse" war früher nur für den land- und forstwirtschaftlichen Verkehr zugelassen. Durch die Bewilligung der Parkplätze südlich des Hauptgebäudes St. Michael wurde von der Gemeinde die Fahrverbotstafel nach oben versetzt, gleich nach den Parkplätzen. Wegen des Betriebs zwischen Hauptgebäude und Schulhaus / Turnhalle wird dieses Verbot vorwiegend missachtet. Sollten die neu geplanten Parkplätze westlich des Hauptgebäudes St. Michael genehmigt werden, würde diese Strasse zur Durchgangsstrasse.

### Forderungen

Die Einwender fordern, dass

- die Flurschäden dauerhaft behoben werden,
- eine Besichtigung der Flurschäden mit einem Sachverständiger der Gemeinde gemacht wird,
- ausserhalb der Schulferien eine Verkehrszählung über die Dauer von mindestens einem Monat gemacht wird,
- die Grenze der Strasse mit Pfählen oder Farbe gekennzeichnet wird, damit die Situation des Strassenverlaufes resp. die Strassenbreite sichtbar wird und
- im Frühling ihr Land entlang der Strasse von den Auswirkungen der Schneeräumung in Stand gestellt und gereinigt wird.

### Erläuterung aus raumplanerischer Sicht

*Wie bei den kommunalen Anliegen „Verkehrssituation“ erläutert, hat der Gemeinderat am 29. August 2018 beschlossen, die zwei geplanten Ausweichstellen zu realisieren und die Kosten zu 50% mit dem Heilpädagogischen Institut St. Michael zu teilen.*

# Anhang

## Anpassungen Bestimmungen



Gemeinde Bäretswil  
Kanton Zürich

---

## Teilrevision privater Gestaltungsplan Adetswil "Heilpädagogisches Institut St. Michael"

# Bestimmungen

Vom Grundeigentümer aufgestellt am 12. Dezember 2018

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 12. Juni 2019

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

## Hinweise:

- Aufzuhebende Texte sind rot kursiv und durchgestrichen:  
~~*der Abstand ist*~~
- Neue Texte sind rot und fett geschrieben:  
**der Abstand ist**

## Ziele

### 1. Zweck

Der **private** Gestaltungsplan **Adetswil "Heilpädagogisches Institut St. Michael"** ~~bezweckt die Festlegung des Ausbaukonzeptes für das Heilpädagogische Institut "St. Michael" in Adetswil~~ im Sinne von §§ 83ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) bezweckt:

- die Schaffung von Räumlichkeiten und Strukturen für einen zeitgemässen heilpädagogischen Schulunterricht, Therapie und sozialpädagogische Betreuung gemäss den Vorgaben der Bildungsdirektion des Kantons Zürich
- die Realisierung qualitativ hochstehender Neubauten
- die Sicherstellung einer guten Einordnung der Neubauten in die bestehende Ensemblestruktur

## Bestandteile

### 2. Bestandteile und Geltungsbereich

~~Die nachstehenden Bestimmungen gelten für das im zugehörigen Plan 1:000 bezeichnete Gebiet. Die im Plan und in der Legende enthaltenen Angaben sind verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes.~~

<sup>1</sup> Der private Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 sowie den Bestimmungen. Der erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV ist nicht rechtsverbindlich und dient der Information.

## Geltungsbereich

<sup>2</sup> Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgelegt.

## Verhältnis zur Grundordnung

### 3. Ergänzendes Recht

Wo der private Gestaltungsplan nichts anderes regelt, gelten jeweils die gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bäretswil, das übergeordnete kantonale Recht (PBG in der Fassung bis 28.2.2017; alte Begriffsdefinition) sowie das eidgenössische Recht.

## 4. Nutzweise / Zweckbestimmung

### Zulässige Nutzungen

Es sind lediglich nichtstörende – ausschliesslich dem Institut "St. Michael" dienende – ~~Bauten~~ **Nutzungen** zugelassen, **wie Schulräume, Schlaf-, Aufenthalts- und Essräume, Sport- und Werkräume, Büros, Betriebswohnung, udgl.**

*Gemäss Bezeichnung im Plan dienen die Neubauten folgenden Nutzungen:*

*Nr. 1 Schulhaus mit Abwartswohnung*

*Nr. 2 Kindergarten mit Wohnräumen*

## 5. ~~Bauweise~~ Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Gebäude

### Baubereiche

<sup>1</sup> Hauptgebäude sind nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche zulässig. Pro Baubereich ist ein zusammenhängendes Gebäude zulässig.

<sup>2</sup> Oberirdische Vorsprünge wie freitragende Balkone und Erker dürfen höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlängen über die Mantellinie ragen und eine Tiefe von maximal 2.0 m aufweisen.

### Bestehende Bauten

<sup>3</sup> Die bestehenden Gebäude in den Baubereichen B und C können geringfügig erweitert werden, sofern dies aus betrieblicher und funktionaler Sicht notwendig ist. Als geringfügig gilt eine Erweiterung des bestehenden Volumens um maximal 10 % je Baubereich. Die bestehenden Gebäude- und Firsthöhen sind beizubehalten. Erweiterungsbauten dürfen maximal die Gebäude- und Firsthöhen der Bestandsbauten erreichen.

<sup>4</sup> Das Behindertenheim Vers. Nr. 586 und das Schulhaus Vers. Nr. 1536 sind bei einem Neubau im Baubereich A ersatzlos abzubrechen.

<sup>5</sup> Die Hauptfirstrichtung hat den Angaben im Situationsplan zu entsprechen.

## Neubauten

*Die Neubauten haben folgende Massvorschriften zu beachten:*

*Nr. 1*

*– Vollgeschoss max. 2*

*– Dachgeschoss max. 1*

*Nr. 2*

*– Vollgeschoss max. 1*

*– Untergeschoss max. 1*

*– Dachgeschoss max. 1*

*– Gebäudehöhe max. 5.8*

**<sup>6</sup> Für neue Hauptgebäude gelten die nachstehenden Grundmasse:**

Baubereiche	Gebäude- und Gesamtlänge	max. Gebäudehöhe (m)	max. Gesamthöhe (m)	max. zulässige Geschossezahlen		
				VG <sup>1</sup>	DG <sup>2</sup>	a. UG <sup>3</sup>
<b>A</b>	innerhalb Baubereich nicht beschränkt	<b>9.0</b>	<b>11.0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>D</b>	innerhalb Baubereich nicht beschränkt	<b>11.0</b>	<b>13.0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>1</b>

<sup>1</sup> Vollgeschoss

<sup>2</sup> Dachgeschoss

<sup>3</sup> anrechenbares Untergeschoss

**<sup>7</sup> Die bauliche Ausnützung ergibt sich aus den Abmessungen der Mantellinien pro Baubereich und den dazugehörigen Höhen. Vorbehalten bleiben allfällige Schutzanordnungen für das Gebäude im Baubereich B.**

**<sup>8</sup> Technisch bedingte Aufbauten wie Liftüberfahrten, Abluftrohre, Kamine u. dgl. sowie kleinere technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie dürfen die Gesamthöhe um das technisch notwendige Mass, jedoch maximal um 1.50 m überschreiten.**

## Besondere Gebäude

**<sup>9</sup> Einzelne besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, sofern sie nicht mehr als 25 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche aufweisen und für Unterrichtszwecke, den Unterhalt oder die Bewirtschaftung der Freiraumflächen zwingend notwendig sind.**

**<sup>10</sup> Besondere Gebäude haben einen Waldabstand von mindestens 15 m einzuhalten.**

## ~~5. Projektierungs-Spielraum~~

~~Sofern die im Plan vermerkten Mindestabstände eingehalten sind, gelten als Projektierungs-Spielraum:  
längenmässig +/- 2.00 m.~~

## ~~6. Besondere Gebäude~~

~~Innerhalb des Geltungsbereiches sind besondere Gebäude zulässig, sofern sie nicht mehr als 25 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche aufweisen.~~

## ~~7. 6. Gestaltung der Bauten~~

### Anforderungen

<sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass sie dem Gebietscharakter entsprechen und eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

### Richtprojekt

<sup>2</sup> Das Wettbewerbsprojekt von raumfindung architekten eth bsa sia, Rapperswil vom Juni 2018 sowie das Projekt vom Architekturbüro Schwarzenbach AG, Uznach vom Juni 2017 ist für die Gestaltung, die Lage und die volumetrische Gliederung der Bauten im Baubereich A und D sowie die Freiräume richtungsweisend.

### Fassadengestaltung

<sup>3</sup> Die Gebäude haben sich harmonisch in die Umgebung einzu-fügen. Der empfindlichen Lage ist Rechnung zu tragen. An den Fassaden sind zulässig: verputztes Mauerwerk, Holz, Eternit-schiefer und ~~im Innenhof von Gebäude Nr. 1 auch~~ Vergla-sungen. Fenster haben **in den Baubereichen B und C** in der Regel eine hochrechteckige Form aufzuweisen. **In den Baube-reichen A und D sind auch grossformatige Fenster zuläs-sig.** ~~Die Unterteilung grosser Glasflächen kann verlangt wer-den.~~

## Dachgestaltung

<sup>4</sup> Es sind Schrägdächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 40° ~~neuer Teilung zu erstellen~~ **zulässig. In den Baubereichen A und D sind zudem auch Flach-, Pult- oder Walmdächer zulässig. Beim Gebäude 1 sind die gegen aussen in Erscheinung tretenden Dachabschlüsse walmdachähnlich zu gestalten. Im Innenhof von Gebäude 1 sind auch flache Eindeckungen zulässig.**

<sup>5</sup> Die Dächer sind ~~mit Tonziegel~~ **so einzudecken, dass sie welche** mit denjenigen des Haupthauses in Art und Farbe harmonisieren. ~~-, einzudecken.~~ **Solaranlagen sind in den Baubereichen A und D dachflächenbündig zu erstellen.**

<sup>6</sup> Die äussere Farbgebung der Bauten ist ebenfalls auf diejenige des Haupthauses abzustimmen.

## ~~8.~~ **Firstrichtung**

~~Die Hauptfirstrichtungen haben den Angaben im zugehörigen Plan zu entsprechen.~~

## ~~9.~~ **7. Erschliessung**

~~Die im Plan dargestellte Verkehrsfläche ist hinsichtlich der Zu- und Wegfahrt zur Gemeindestrasse verbindlich.~~

~~Die Bereitstellung der erforderlichen Motorfahrzeug-Abstellplätze erfolgt aufgrund von Art. 23 BO.~~

~~Der Fahrweg zu Kat. Nr. 5526 ist entsprechend der Bezeichnung im Plan zu verlegen.~~

~~Die Wasser- und Stromversorgung sowie die Kanalisation sind –entsprechend dem Planeintrag– vor-, bzw. mit der Erstellung der Neubauten auszuführen.~~

## Zu- und Wegfahrten

<sup>1</sup> Die Zu- und Wegfahrten dürfen nur an den im Situationsplan bezeichneten Stellen ab der Erholungshausstrasse erfolgen und sind verkehrssicher auszubilden. An die Kosten für den Ausbau der Erholungshausstrasse beteiligt sich das Heilpädagogischen Institut St. Michael angemessen.

## Autoabstellplätze

<sup>2</sup> Für die Bemessung der Anzahl Autoabstellplätze sind die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bäretswil anzuwenden. Dabei ist eine angemessene Anzahl der Parkplätze rollstuhlgerecht auszubauen und zu bezeichnen.

**Veloabstellplätze**

<sup>3</sup> Die Autoabstellplätze sind in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen zu erstellen.

<sup>4</sup> Für die Bemessung der minimalen Anzahl Veloabstellplätze ist die kantonale Empfehlung der Koordinationsstelle Veloverkehr anzuwenden. Die Veloabstellplätze sind an gut zugänglicher Lage anzuordnen.

**Erschliessungsflächen**

<sup>5</sup> Die Erschliessungsflächen sind im Plan schematisch bezeichnet. Weitere Fusswege sind auch im Aussenraum zulässig.

**Abfallsammelstelle**

<sup>6</sup> Für eine rationelle Abfallbewirtschaftung ist innerhalb des im Plan bezeichneten Bereichs eine gut zugängliche Abfallsammelstelle einzurichten.

## ~~10.~~ 8. Umgebungsgestaltung

### Aussenraum

<sup>1</sup> Der Aussenraum um die Häuser, inklusiv der dazugehörigen Aussenmöblierung und Ausstattung, ist für sich und ihrem Zusammenhang mit den Gebäuden und der landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

### Bepflanzung

<sup>2</sup> ~~Die im Plan bezeichneten Bäume und das Feldgehölz sind zu erhalten.~~ Alle naturnahen Flächen sind als qualitativ hochwertige Lebensräume für gefährdete Arten zu gestalten. Für die gesamte Bepflanzung sind einheimische, **standortgebundene Gehölze Pflanzen** zu verwenden. **Bei Bäumen und Sträuchern dürfen nur Wildformen gepflanzt werden. Der Bepflanzungsplan ist der Fachstelle Naturschutz vor Baubeginn zur Genehmigung einzureichen. Bei den Bauarbeiten sind vorhandene Neophyten wie z.B. Schmetterlingsstrauch fachgerecht zu entfernen und zu entsorgen.**

### Spielfläche

<sup>3</sup> Die Spielfläche ist so zu gestalten, dass einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und andererseits eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird. Dabei ist für die Begrünung einheimisches, standortgerechtes Saatgut zu verwenden.

### Terraingestaltung

<sup>4</sup> ~~Es sind Terrainveränderungen von +/- 1.5 m zulässig.~~ Terrainveränderungen im Bereich der Neubauten sind so vorzunehmen, dass eine optimale Einordnung der Neubauten resultiert. In den übrigen Bereichen sind Terrainveränderungen auf ein Minimum zu beschränken. Gegenüber den angrenzenden Liegenschaften sind fließende Übergänge zu gewährleisten.

<sup>5</sup> Stützmauern sind zur Hangsicherung und zur Konstruktion der Bauten in untergeordnetem Ausmass auch ausserhalb der Baubereiche zulässig und sind in die Umgebung einzupassen.

## 10. Umwelt

### Lärm

<sup>1</sup> Gemäss Art. 43 LSV wird das Gebiet des Gestaltungsplanes der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet.

### Energiestandard

<sup>2</sup> Neubauten sind nach Minergie®-Standard zu zertifizieren oder es sind auf der Basis eines umfassenden Energiekonzepts Massnahmen mit einer zumindest gleichwertigen energetischen Wirkung umzusetzen.

## 11. Schlussbestimmung

### Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan Adetswil "**Heilpädagogisches Institut** St. Michael", tritt mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft. **Die Gemeinde Bäretswil publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.**



**Rubrik:** Raumplanung

**Unterrubrik:** Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung

**Publikationsdatum:** KABZH - 06.12.2019

**Meldungsnummer:** RP-ZH02-0000000504

**Kanton:** ZH

**Publizierende Stelle:**

Gemeinde Bäretswil, Schulhausstrasse 2, 8344 Bäretswil

## **Teilrevision privater Gestaltungsplan „Heilpädagogisches Institut St. Michael“, Inkrafttreten, Bekanntmachung des Inkrafttretens**

**Betrifft:** 8344 Bäretswil

Bekanntmachung der Inkraftsetzung:

Die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans „Heilpädagogisches Institut St. Michael“ ist nach Ablauf der Rekursfrist am 17. November 2019 rechtskräftig geworden. Gemäss Art. 10 der Bestimmungen zum Gestaltungsplan ist der revidierte Gestaltungsplans damit in Kraft getreten.

### **Rechtliche Hinweise:**

#### **Kontaktstelle:**

Gemeinde Bäretswil  
Schulhausstrasse 2  
8344 Bäretswil

**Auszug aus dem Protokoll  
des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 5. Juni 1991

**1801. Privater Gestaltungsplan St. Michael, Bäretswil**

Die kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Bäretswil wurde durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 3575/1982 genehmigt.

Für das gemäss Zonenplan der Landwirtschaftszone zugeteilte Gebiet des Heilpädagogischen Instituts St. Michael ist durch den Grundeigentümer ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Am 13. März 1991 stimmte diesem die Gemeindeversammlung zu. Gegen diesen Beschluss sind laut Zeugnissen der Bezirksratskanzlei Hinwil sowie der Kanzlei der Baurekurskommissionen, beide vom 15. April 1991, keine Rekurse eingegangen. Der Gemeinderat Bäretswil ersucht mit Schreiben vom 6. Mai 1991 um die Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll die Erweiterung des Instituts St. Michael – insbesondere der Neubau einer Schulanlage – sichergestellt werden. Dies ist nur im Rahmen des Gestaltungsplans möglich.

Einer Genehmigung steht nichts entgegen.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten  
b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Der von der Gemeindeversammlung Bäretswil vom 13. März 1991 verabschiedete private Gestaltungsplan St. Michael wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Bäretswil, 8344 Bäretswil (unter Beilage eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans, für sich und zuhanden des Grundeigentümers), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 5. Juni 1991

Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

i. V.  
**Hirschi**



# Privater Gestaltungsplan Adetswil „ST. Michael“ 1:1'000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am : 13. März 1991

Namens der Gemeindeversammlung,

Der Präsident :

*Mr. Huelp*

Der Schreiber :

*Schmid*

Vom Regierungsrat am **5. Juni 1991**  
mit Beschluss Nr. **1801**

Vor dem Regierungsrate,

Der Staatsschreiber :

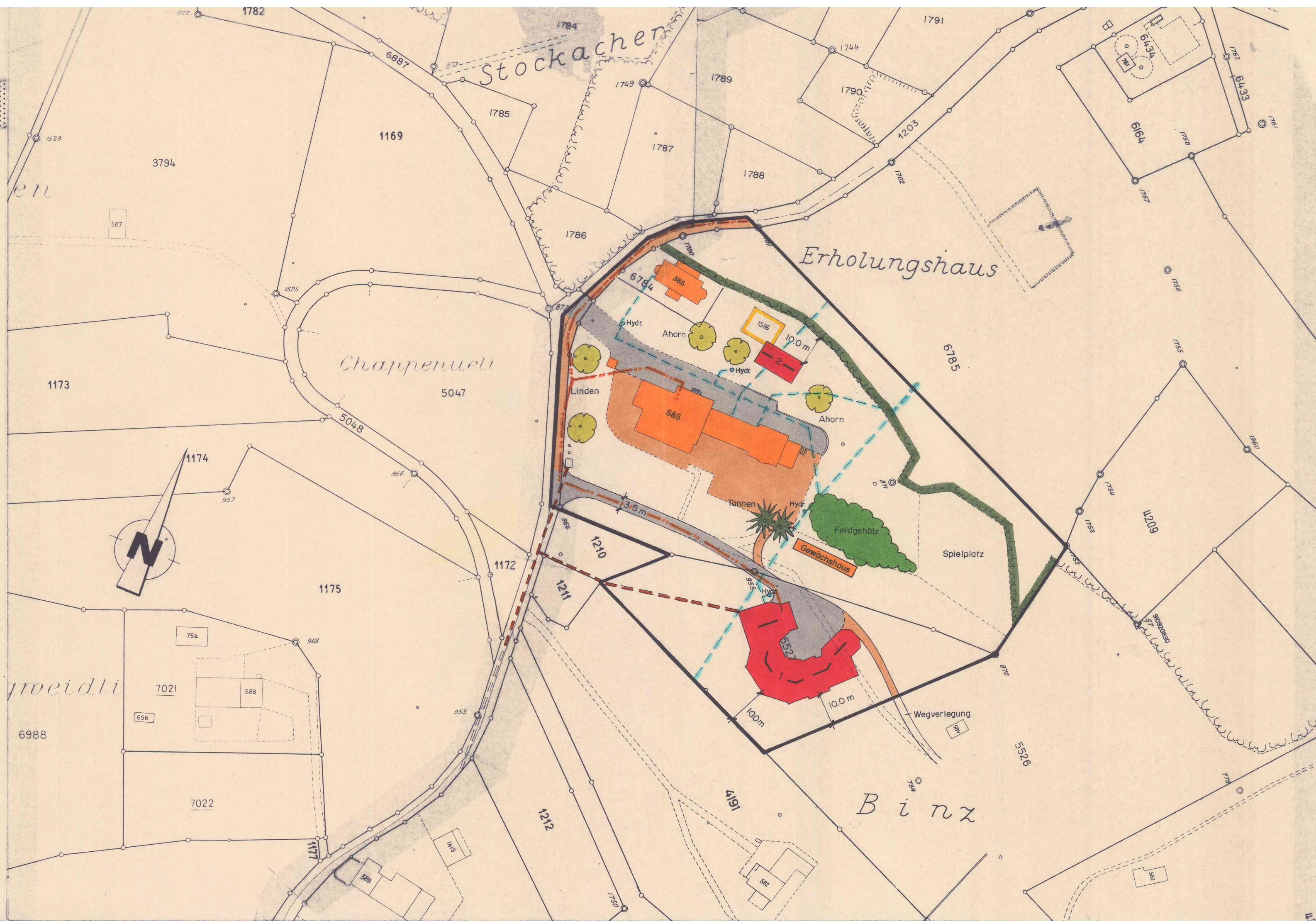
*Ruggli*



**Planungsbüro Emil Stierli**

Orts- und Quartierplanung, Beratung, Ortsbild-, Natur- und Landschaftsschutz  
Poststrasse 17, 8604 Volketswil, Tel. 01 945 55 60, Mitarbeiter: Paul Scheu

Plan Nr.:	<b>2-19-2</b>	
Plangrösse:	gez.:	Datum:
30 x 84	PI	30.7.1990
Änderungen:	PI	26.9.1990
	PI	5.11.1990



- Geltungsbereich
- Bestehende Bauten
- Abzubrechende Bauten
- Neubauten / Nr.
- Verkehrsflächen
- Hofraum / Wege
- Einzelbäume / Feldgehölze
- Wald
- Kanalisationsprinzip
- Wasserversorgungsprinzip
- Stromversorgungsprinzip

# Exemplar des Amtes für Raumplanung

Gemeinde Bäretswil

## Bestimmungen zum privaten Gestaltungsplan Adetswil "St. Michael"

### Art. 1 Geltungsbereich

Die nachfolgenden Bestimmungen gelten für das im zugehörigen Plan 1:1000 bezeichnete Gebiet. Die im Plan und in der Legende enthaltenen Angaben sind verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes.

### Art. 2 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt die Festlegung des Ausbaukonzeptes für das Heilpädagogische Institut "St. Michael" in Adetswil.

### Art. 3 Nutzweise / Zweckbestimmung

Es sind lediglich nichtstörende - ausschliesslich dem Institut "St. Michael" dienende - Bauten zugelassen.

Gemäss Bezeichnung im Plan dienen die Neubauten folgenden Nutzungen:

- |       |                              |
|-------|------------------------------|
| Nr. 1 | Schulhaus mit Abwartswohnung |
| Nr. 2 | Kindergarten mit Wohnräumen. |

### Art. 4 Bauweise

Die Neubauten haben folgende Massvorschriften zu beachten:

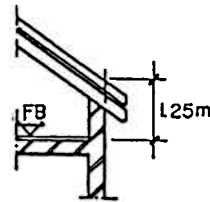
#### Nr. 1

- |                 |        |
|-----------------|--------|
| - Vollgeschosse | max. 2 |
| - Dachgeschoss  | max. 1 |

#### Nr. 2

- |                 |            |
|-----------------|------------|
| - Vollgeschoss  | max. 1     |
| - Untergeschoss | max. 1     |
| - Dachgeschoss  | max. 1*    |
| - Gebäudehöhe   | max. 5,8 m |

\* Kniestockhöhe gemäss Skizze max. 1,25 m



### Art. 5 Projektierungs-Spielraum

Sofern die im Plan vermerkten Mindestabstände eingehalten sind, gelten als Projektierungs-Spielraum:

lagenmässig +/- 2,00 m.

### Art. 6 Besondere Gebäude

Innerhalb des Geltungsbereiches sind besondere Gebäude zulässig, sofern sie nicht mehr als 25 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche aufweisen.

Art. 7 Gestaltung der Bauten

Die Gebäude haben sich harmonisch in die Umgebung einzufügen. Der empfindlichen Lage ist Rechnung zu tragen. An den Fassaden sind zulässig: verputztes Mauerwerk, Holz, Eternitschiefer und - im Innenhof von Gebäude Nr. 1 - auch Verglasungen. Fenster haben in der Regel hochrechteckige Form aufzuweisen. Die Unterteilung grosser Glasflächen kann verlangt werden.

Es sind Schrägdächer mit einer Dachneigung zwischen 25 und 40° neuer Teilung zu erstellen. Beim Gebäude 1 sind die gegen aussen in Erscheinung tretenden Dachabschlüsse walmdachähnlich zu gestalten. Im Innenhof von Gebäude 1 sind auch flache Eindeckungen zulässig.

Die Dächer sind mit Tonziegeln, welche mit denjenigen des Haupthauses in Art und Farbe harmonisieren, einzudecken.

Die äussere Farbgebung der Bauten ist ebenfalls auf diejenige des Haupthauses abzustimmen.

Art. 8 Firstrichtungen

Die Hauptfirstrichtungen haben den Angaben im zugehörigen Plan zu entsprechen.

Art. 9 Erschliessung

Die im Plan dargestellte Verkehrsfläche ist hinsichtlich der Zu- und Wegfahrt zur Gemeindestrasse verbindlich.

Die Bereitstellung der erforderlichen Motorfahrzeug-Abstellplätze erfolgt aufgrund von Art. 23 BO.

Der Fahrweg zu Kat. Nr. 5526 ist entsprechend der Bezeichnung im Plan zu verlegen.

Die Wasser- und Stromversorgung sowie die Kanalisation sind - entsprechend dem Planeintrag - vor-, bzw. mit der Erstellung der Neubauten auszuführen.

Art. 10 Umgebungsgestaltung

Die im Plan bezeichneten Bäume und das Feldgehölz sind zu erhalten.

Es sind Terrainveränderungen von +/- 1,5 m zulässig. Gegenüber den angrenzenden Liegenschaften sind fliessende Übergänge zu gewährleisten.

Für die gesamte Bepflanzung sind einheimische Gehölze zu verwenden.

Art. 11 Empfindlichkeitsstufe

Gemäss Art. 43 LSV wird das Gebiet des Gestaltungsplanes der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet.

Art. 12 Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan Adetswil "St. Michael", tritt mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: **13. März 1991**

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

*M. Hulep*

Der Schreiber:

*Sommer*

Vom Regierungsrat am: **5. Juni 1991**

mit Beschluss Nr. *1801* genehmigt:

Vor dem Regierungsrat,

Der Staatsschreiber:

*Ruppstein*

