

## VERFÜGUNG

vom 26. Oktober 2004

**Bäretswil.      Privater Gestaltungsplan Bahnhofstrasse 16**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 16. Juni 2004 stimmte die Gemeindeversammlung Bäretswil dem privaten Gestaltungsplan Bahnhofstrasse 16 zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 6. August 2004 und des Bezirksrates Hinwil vom 11. August 2004 kein Rechtsmittel eingelegt. Die Gemeinde Bäretswil ersucht mit Schreiben vom 25. August 2004 um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem privaten Gestaltungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Aufstockung des sanierungsbedürftigen Flachdachgebäudes der 60er Jahre an der Bahnhofstrasse 16 geschaffen. Anstelle eines im schutzwürdigen Ortsbild zonengemässen Dachgeschosses mit Satteldach soll im Rahmen eines Gestaltungsplanes als Projektidee ein sogenanntes Deck in Form eines unkonventionellen, über einen eigenständigen Lift- und Treppenturm erschlossenes Attikageschoss realisiert werden. Die Bau- und Nutzungsvorschriften sind entsprechend zielgerichtet festgelegt. Die Natur- und Heimatschutzkommission des Kantons Zürich (NHK) nahm mit Gutachten Nr. 8 vom 20. August 2002 mit Ergänzungen vom 19. Juni 2003 und 1. Dezember 2003 Stellung.

Als Beurteilungsgrundlage wurde unter Berücksichtigung des Resultats des Projektwettbewerbes für die Neugestaltung des Dorfzentrums ein richt- und nutzungsplanerisches Entwicklungskonzept erarbeitet. Das Konzept ist im Bericht in Form einer Studie über die Entwicklung und Bebauungsstruktur des Dorfkernes von Bäretswil enthalten. Im Weiteren zeigt die Entwicklung des Dorfkernes von Bäretswil, dass sich die Bebauungsstruktur entlang der Bahnhofstrasse im Laufe der Zeit nicht nach den Vorstellungen eines schutzwürdigen Ortsbildes (Kernzone) entwickelt hat. Die kommunale Richt- und Nutzungsplanung wird diesen neuen Erkenntnissen und Entwicklungen im Rahmen einer nächsten Revision Rechnung zu tragen haben. Unter diesen Voraussetzungen kann eine planerische Sonderlösung für das einzelne Objekt und weitgehende Abweichung von den Bau- und Zonenvorschriften gerechtfertigt werden.

Der private Gestaltungsplan Bahnhofstrasse 16 umfasst den Plan im Mst. 1:200 und die dazugehörigen Vorschriften. Der Bericht (inkl. Projektidee) gemäss Art. 47 RPV liegt vor.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion verfügt:

I. Der private Gestaltungsplan Bahnhofstrasse 16, dem die Gemeindeversammlung Bäretswil am 16. Juni 2004 zugestimmt hat, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.

II. Der Bauherrschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Dr. med. dent. Erik Müller, Bahnhofstrasse 16, 8344 Bäretswil)

Staatsgebühr	Fr.	896.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	944.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.

IV. Die Gemeinde Bäretswil wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.

V. Mitteilung an den Gemeinderat Bäretswil (für sich und zuhanden der beteiligten Bauherrschaft unter Beilage von drei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Generalsekretariat der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.

(Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist).

Zürich, den 26. Oktober 2004  
041758/Oca/Zst

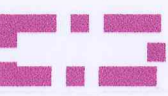
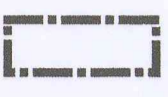

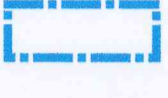




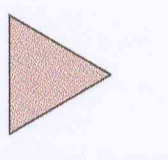

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**  
Für den Auszug:

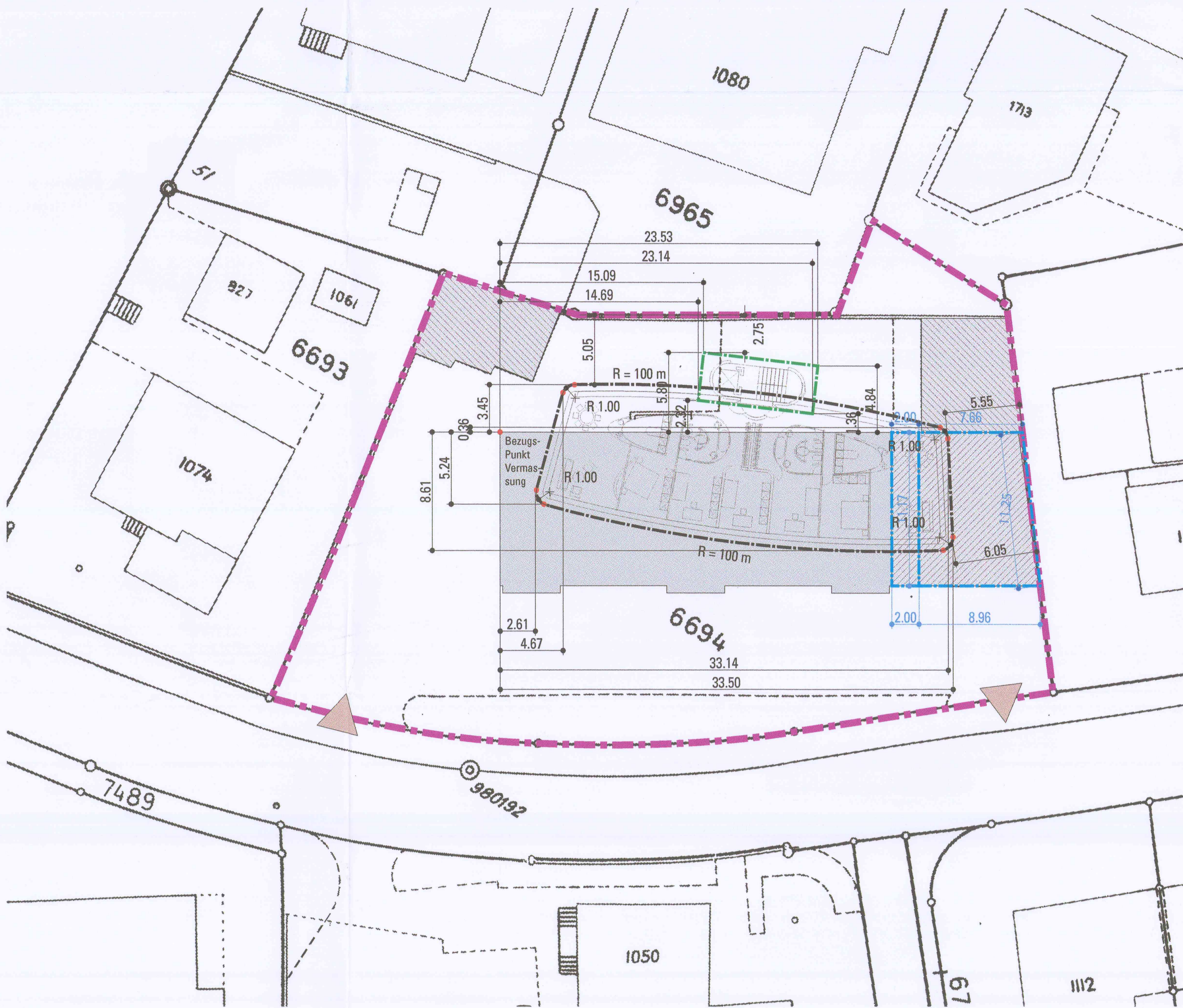


# Privater Gestaltungsplan Bahnhofstrasse 16 8344 Bäretswil

## Gestaltungsplan

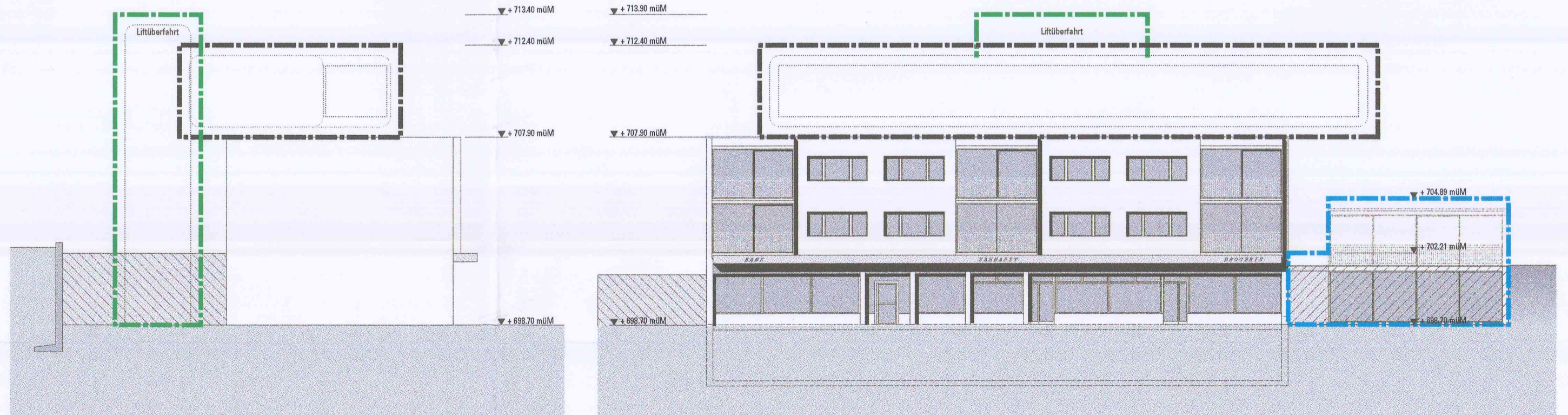
### Genehmigungsinhalt

- Geltungsbereich 
- Baubereich Aufstockung 
- Baubereich Lift-/Treppenturm 
- Baubereich ostseitige  
Gewerbeerweiterung 
- Altbau 
- Bestehende besondere Gebäude 
- Bestehende ostseitige  
Gewerbeerweiterung 
- Bezugspunkte Vermessung 
- Zu- und Wegfahrt 
- Informationsinhalt
- Projektidee 



Grundriss 1 : 200

Links: Ansicht West 1 : 200  
Rechts: Ansicht Süd 1 : 200



### Amt für Raumordnung und Vermessung

Kanton Zürich  
Gemeinde Bäretswil

Privater Gestaltungsplan Bahnhofstrasse 16

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 16. Juni 2004

Namens der Gemeindeversammlung,  
Der Präsident

*Mr. Haegi*

Der Schreiber

*J. Hummer*

Von der Baudirektion genehmigt am

26. Okt. 2004

BDV Nr.

11181/04

Für die Baudirektion

*Ch. Stimmerhall*

**Bauherrschaft**  
Dr. med. dent. E. Müller  
Bahnhofstrasse 16  
8344 Bäretswil

**Architekt**  
Patrick Hönig  
dipl. Architekt ETH  
Zur Kesselschmiede 29  
8400 Winterthur

Bäretswil, 29.03.2004

## Amt für Raumordnung und Vermessung



**Kanton Zürich**

**Gemeinde Bäretswil**

**Privater Gestaltungsplan Bahnhofstrasse 16**

**1 : 200**

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am

16. Juni 2004

Namens der Gemeindeversammlung,

Der Präsident

Mr. Heege

Der Schreiber

T. Sommer

Von der Baudirektion genehmigt am

26. Okt. 2004

BDV Nr.

1118 / 04

Für die Baudirektion

A. Zimmerhall

## **Privater Gestaltungsplan Bahnhofstrasse 16, Bäretswil**

### **Vorschriften**

#### **1. Zweck**

Der Gestaltungsplan bezweckt die zeitgemässe Aufstockung der Liegenschaft Bahnhofstrasse 16 in Bäretswil. Er sichert ferner die Erweiterungsmöglichkeit des ostseitig angebauten Gewerbebetriebes.

#### **2. Geltungsbereich**

Der Gestaltungsplan gilt für das Grundstück  
Kat. Nr. 6694  
Bahnhofstrasse 16  
8344 Bäretswil.

#### **3. Bestandteile**

Genehmigungsinhalt:  
. Vorschriften  
. Gestaltungsplan 1 : 200

Informationsinhalt:

. Aufstockung Bahnhofstrasse 16, Bäretswil: Bericht zum Gestaltungsplan, Projekt-  
idee

#### **4. Geltendes Recht**

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften der angrenzenden Zone der jeweiligen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bäretswil, sowie die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG).

#### **5. Baubereich**

Der Projektierungsspielraum von Aufstockung, Lift-/Treppenturm und ostseitiger Gewerbeerweiterung wird durch die entsprechenden Baubereiche im Gestaltungsplan festgelegt.

## **6. Gestaltung**

Die Gestaltung muss sich formal nach der Projektidee im Bericht zum Gestaltungsplan richten. Materialisierung und Farbe müssen diese Projektidee unterstützen und sind konsequent darauf auszurichten.

## **7. Dachform**

Aufstockung und ostseitige Gewerbeerweiterung müssen mit einem Flachdach versehen sein.

## **8. Altbau**

Der Altbau muss in seinem bisherigen Gebäudeprofil als eigenständiges Volumen erkennbar bleiben. Untergeordnete An- und Umbauten sind im Rahmen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bäretswil zulässig.

Die bestehenden besonderen Gebäude dürfen bei Bedarf im gleichen Umfang ersetzt oder umgebaut werden.

Die bestehende ostseitige Gewerbeerweiterung kann durch einen Neubau innerhalb des dafür bestimmten Baubereiches ersetzt werden.

## **9. Erschliessung/Parkierung**

Die Erschliessung erfolgt über die bestehenden Anschlusspunkte an der Bahnhofstrasse. Die Anzahl Fahrzeugabstellplätze richtet sich nach der jeweiligen gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bäretswil.

## **10. Etappierung**

Die getrennte Realisierung von Aufstockung und Gewerbeerweiterung ist gestattet.

## **11. Inkrafttreten**

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

# DECK 4

Amt für Raumordnung und Vermessung



**Aufstockung Bahnhofstrasse 16, Bäretswil.  
Bericht zum Gestaltungsplan,  
Projektidee**

# DECK 4

**Aufstockung Bahnhofstrasse 16, Bäretswil  
Bericht zum Gestaltungsplan  
Projektidee**

**Bauherrschaft**

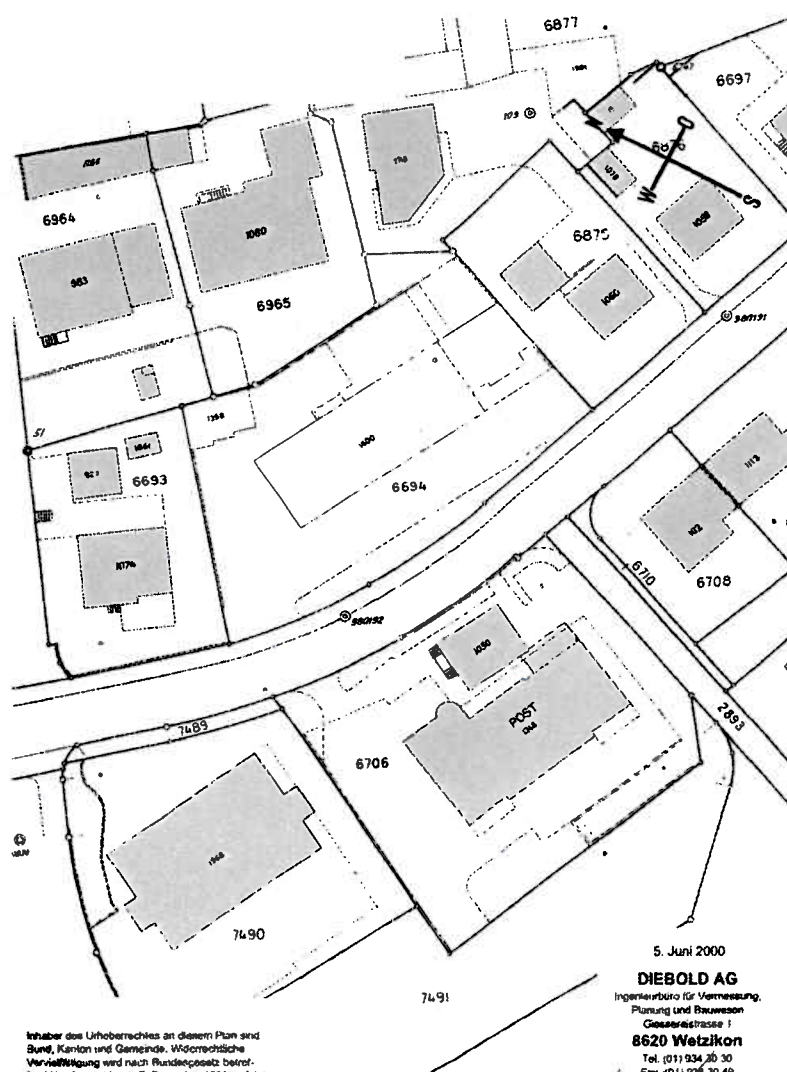
Dr. med. dent. Erik Müller  
Bahnhofstrasse 16  
8344 Bäretswil

**Verfasser**

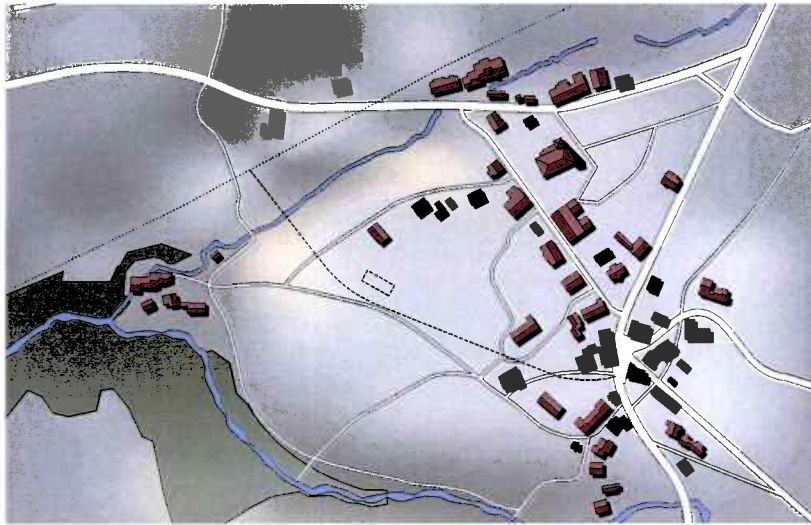
Patrick Hönig  
dipl. Architekt ETH  
Zur Kesselschmiede 29  
8400 Winterthur

Das Grundstück Bahnhofstrasse 16 mit der Kantonalbank liegt in der Kernzone der Gemeinde Bäretswil. Bei einer Grösse von 1574 m<sup>2</sup> und einer bestehender Ausnützung von 60% weist es nach heutigem Recht Reserven von ca. 20% auf. Dies entspricht einem Viertel der aktuellen Nutzung, oder etwa 300 m<sup>2</sup>, bzw. der Fläche eines Geschosses. Das Sarnafil-Flachdach der bestehenden Liegenschaft ist durch Alter und Witterung stark angegriffen. Es ist damit zu rechnen, dass es in nächster Zeit saniert werden muss. Eine Aufstockung des Gebäudes erscheint deshalb technisch wie auch wirtschaftlich sinnvoll.

Die heute gültigen Vorschriften der Kernzone ermöglichen zwar eine Aufstockung des Bauwerks, fordern aber formal die Erstellung eines Satteldachs. Um die Liegenschaft ihrem Charakter entsprechend aufstocken zu können, muss deshalb mittels Gestaltungsplan die Grundordnung ergänzt und teilweise ersetzt werden. Im folgenden Bericht werden das Projekt zur Aufstockung und die Überlegungen, welche dazu geführt haben, erläutert.

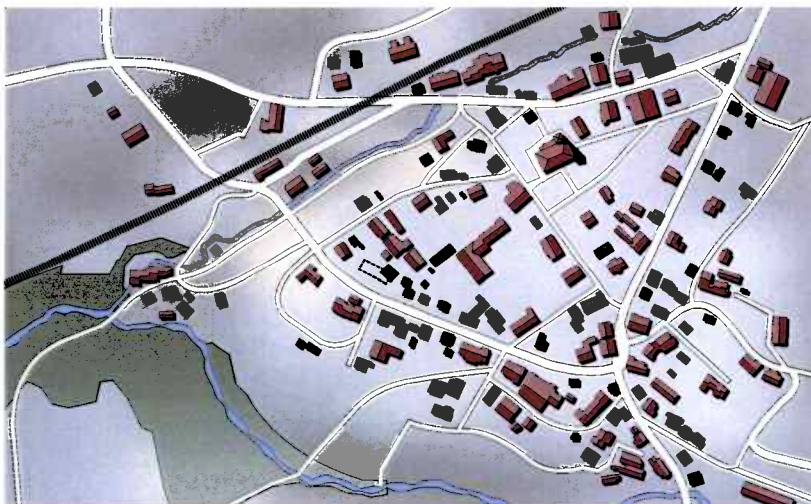


Ausschnitt Katasterplan, verkleinert.



Baubestand und Wegnetz von Bäretswil um 1850. Zur Information sind spätere Lage von Bahn, Bahnhofstrasse und Kantonalbank eingetragen.

Bäretswil gehört zu den am frühesten industrialisierten Gemeinden der Schweiz. Dank Heimarbeit am Spinnrad und später am Webstuhl stieg das Einkommen der Bevölkerung an, um zur Zeit der mechanisierung wieder drastisch abzusinken. Um 1850 war die Umstellung auf mechanische Textilproduktion weitgehend abgeschlossen. Viele Bäretswiler arbeiteten in den umliegenden Fabriken, noch mehr aber waren zum Auswandern gezwungen. Nachdem vor 1850 das Dorf nach Norden kräftig erweitert worden war, wuchs es zwischen 1850 und 1900 kaum mehr.



Baubestand und Wegnetz von Bäretswil 1969. Nicht dargestellt sind die Entwicklungen ausserhalb des Dreiecks Bahn, Aabach und Wetzikerstrasse ab Mitte der 50er Jahre.

Erst die Eröffnung des Bahnhofes Anfangs des 20sten Jahrhunderts erzeugte einen weiteren Entwicklungsschub. In den 20er und 30er Jahren konnte sich Bäretswil dank des Bahnanschlusses sogar als Skiparadies etablieren. Bis zu fünf Extrazüge pro Tag brachten Wintersportbegeisterte in die Nähe der Abfahrten. Aus jener Zeit stammt der grösste Teil der Bausubstanz an der Bahnhofstrasse. Ab Mitte der 1950er Jahre wuchs die Gemeinde hauptsächlich dank zahlreicher Einfamilienhäuser an den sonnigen Hanglagen.

Bäretswil von Süden 1932. Am rechten Bildrand das so genannte «rote Haus», der Vorgängerbau der Bahnhofstrasse 16. Im Vordergrund in Bildmitte das «Güetli», heute zur Poststelle erweitert.

Zwischen Kirche und Bärenplatz spannt sich die erste Entwicklungsachse von Bäretswil, die Schulhausstrasse. Entlang der bedeutenden Verbindung hatten sich während des Textilbooms wichtige Funktionen angesiedelt, welche im bestehenden Dorf keinen Platz mehr gefunden hatten. Hier liegen beispielsweise das Schulhaus, die Wirtschaft zur Post und das Gemeindehaus. Den End- und Zielpunkt der Strasse bildete der Gasthof Ochsen. Seine Funktion entsprach der Bedeutung der Lage: Neben dem Rasthaus für Reisende von Bauma bzw. Wetzikon wurde eine Metzgerei betrieben, später befand sich hier auch ein Umschlagplatz für Heimtextilien.

1904, drei Jahre nach der Bahnhöferöffnung, löste die neu gebaute Bahnhofstrasse die Schulhausstrasse als Entwicklungsachse ab. Im 20. Jahrhundert wurden nach und nach wichtige Funktionen an der dannzumal bedeutendsten Verbindungsstrasse angesiedelt. Viele unterschiedliche Nutzungen wie Ladengeschäfte, Garage mit Tankstelle und Post zeugen von dieser Entwicklung und verleihen der Strasse ihren mosaikartigen Charakter.

1970 wurde der städtebaulich wichtige Bären im Zentrum des alten Dorfes dem Verkehr geopfert. Infolge des entstandenen Vakuums bewirkte das gleichzeitig erstellte Geschäftshaus der Kantonalbank eine Verschiebung des Zentrums von Bäretswil in Richtung Bahnhof.







Der Ochsen um 1900.



Das Hotel Bären um 1900.

Entwicklung des Kerndorfes

-  Kerndorf bis 18. Jh.
-  Erweiterung Schulhausstrasse
-  Erweiterung Bahnhofstrasse
-  Entwicklungsachse 19. Jh.
-  Entwicklungsachse 20. Jh.

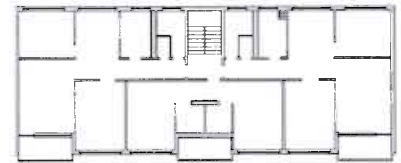


Im Neubau der Kantonalbank manifestiert sich dieselbe Geisteshaltung, die zum Abbruch des Bären geführt hatte. Durch Unabhängigkeit und Abkehr von historisch gewachsenen, «unpraktischen» Bauformen sollte in den 60er Jahren (nicht nur in Bäretswil) dem wirtschaftliche Aufschwung und einem gesellschaftlichen Neubeginn Ausdruck verliehen werden. Die grosszügige, urban anmutende Architektur mit den zahlreichen Parkplätzen unterstreicht die Bedeutung des Baus als Teil eines neuen, autogerechten Bäretswiler Geschäftszentrums. Weder die wirtschaftliche, noch die gesellschaftliche Entwicklung folgte aber den euphorischen Prognosen jener Zeit. Als Fragment einer grösser erwarteten Entwicklung haftet dem Gebäude daher heute noch etwas utopisches an.

Die Liegenschaft enthält auf ca. 900 m<sup>2</sup> die Filiale der Kantonalbank, die Drogerie Baumberger, die Bäckerei Rathgeb, die Zahnarztpraxis Dr. med. dent E. Müller und vier Wohnungen.



Ansicht von Süden



Grundriss Normalgeschoss

Ansicht von Südenwesten



### **Ortsgeschichte**

- Politische Gemeinde Bäretswil, Hrsg., Armin Sierszin: 1250 Jahre Bäretswil, Wetzikon, 1991.
- Heimatspiegel 4/1970, illustrierte Beilage zum „Zürcher Oberländer“ und „Anzeiger von Uster“, Wetzikon 1970.
- Zeitgenössische Originalfotos und Informationen wurden in freundlicher Weise zur Verfügung gestellt von Anton Wäfler, Bäretswil.

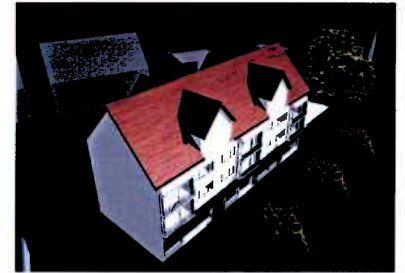
### **Karten**

- Ausschnitt Wildkarte Bäretswil 1850 in „1250 Jahre Bäretswil“, Wetzikon 1991.
- Ortskarte 1969 1 : 5000: Staatsarchiv des Kantons Zürich.
- Ortskarte 2002 1 : 2500: Amtliche Vermessung der Gemeinde Bäretswil, Diebold AG, 8620 Wetzikon.
- Katasterplan 2001 1 : 500: Amtliche Vermessung der Gemeinde Bäretswil, Diebold AG, 8620 Wetzikon.

### **Baugeschichte**

- Originalpläne im Besitz der Bauherrschaft
- Fotos des Autors

Ein Ausbau der bestehenden Liegenschaft ist nach den geltenden Vorschriften mit einem Satteldach möglich. Eine solche Erweiterung wäre aber unbefriedigend: Es ist nicht sinnvoll, dieses zeitgeschichtlich wichtige Haus mit einem Steildach zu verkleiden und damit die Geschichte von Bäretswil zu verschleiern. Die besondere historische und geografische Situation, verbunden mit der zeitgenössischen Aufbruchstimmung bilden daher den Ausgangspunkt zur formalen Ausbildung der Aufstockung. Mit einer unkonventionellen, eigenständigen Form des Jahres 2003 wird die Utopie der 1960er Jahre kommentiert und reflektiert. Die ursprüngliche Bedeutung des Altbaus wird so ins öffentliche Bewusstsein zurückgebracht.



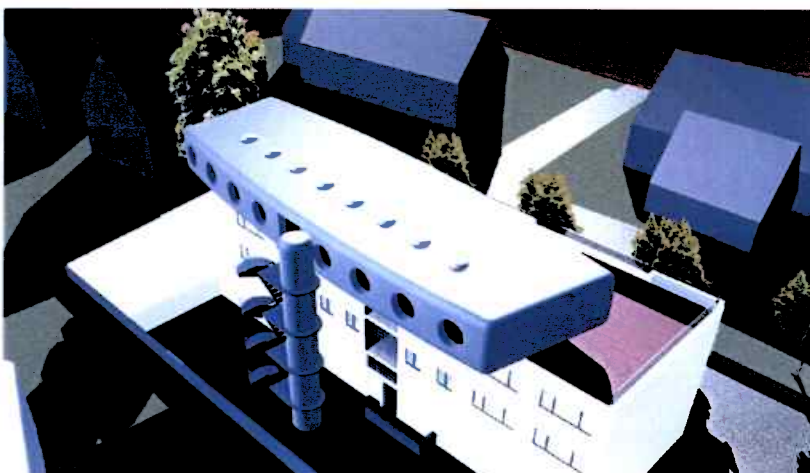
Visualisierung der heute nach Bäretswiler Bauordnung möglichen Aufstockung.



Vogelschau von Süden

Das zusätzliche «Deck», welches über dem Altbau zu schweben scheint, wird asymmetrisch auf dem «Mutterschiff» platziert. Die geschwungene Linienführung zielt darauf ab, dem neuen Bauteil grösstmögliche Unabhängigkeit gegenüber der bestehenden Liegenschaft zu verleihen. Deren ursprünglich starke Ausstrahlung kann so erhalten und unterstützt werden.

Mit der Erschliessung über einen eigenen Lift- und Treppenturm wird die Unabhängigkeit des neuen Decks unterstrichen.



Vogelschau von Norden



Visualisierung von der Bahnhofstrasse,  
Richtung Osten

Das statische Konzept trägt zur Autonomie bei, indem der Körper als selbsttragende, verwindungssteife Rahmenkonstruktion ausgebildet, und nur punktuell auf dem bestehenden Gebäude abgestellt wird.

Durch die Übernahme der Strassenkurve mit dem neuen Deck tritt der Altbau nach 30 Jahren in einen neuen Dialog mit der Umgebung. Sowohl die Liegenschaft, als auch der öffentliche Raum werden aufgewertet.

### **Ostseitige Gewerbeerweiterung**

Der Gestaltungsplan legt sämtliche Ausbaumöglichkeiten des Grundstückes bindend fest. Deshalb müssen darin für die bestehenden Gewerbebetriebe die Entwicklungsmöglichkeiten berücksichtigt werden. Während sowohl Bank und Drogerie, als auch Zahnarztpraxis technisch auf dem neuesten Stand sind und genügend Platzreserven aufweisen, leidet die im ostseitigen Anbau untergebrachte Bäckerei unter engen Raumverhältnissen und ungünstigen Betriebsabläufen. Da in Bäretswil darüber hinaus das Bedürfnis nach einem zusätzlichen Café ausgewiesen ist, sollen mittels Umbau und Erweiterung nicht nur der Arbeitsablauf, sondern auch die Wirtschaftlichkeit der künftigen Gesamtanlage optimiert werden können.

Die geplante Aufstockung der Bäckerei enthält, neben Serviceräumen, das eigentliche Café, während die Bäckerei wie bisher im Erdgeschoss liegt. Die grosse, raumhohe Fensterfront des Gastraumes im 1. Obergeschoss ermöglicht die Beobachtung der lebendigen Bahnhofstrasse. Ein präzise gesetztes Oblicht über der Vertikalerschliessung schafft aber auch einen visuellen Bezug zum Deck 4.

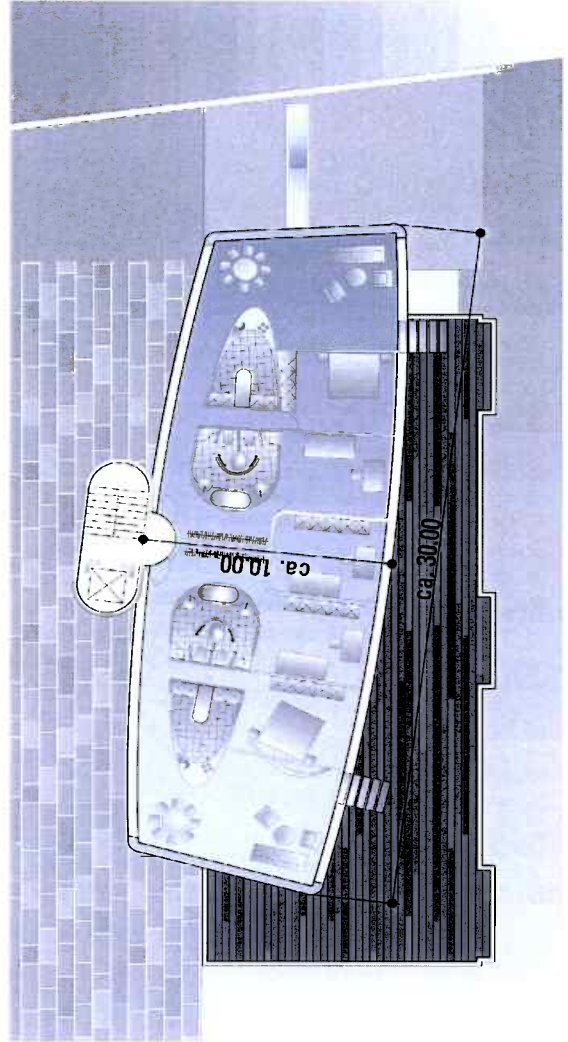
Die äussere Gestaltung der Bäckereierweiterung lehnt sich formal an die bestehenden Wintergärten des Altbaus an. Dank der zweigeschossigen Fassadenausbildung und durch das Ablösen des Volumens vom Altbau entsteht nunmehr ein eigenständiger Baukörper, der sich eindeutig dem Hauptbau unterordnet. Die bisher unbefriedigende ortsbauliche Situation mit dem eingeschossigen, gestalterisch vernachlässigten Anbau weicht einer klar strukturierten Komposition aus drei Baukörpern.



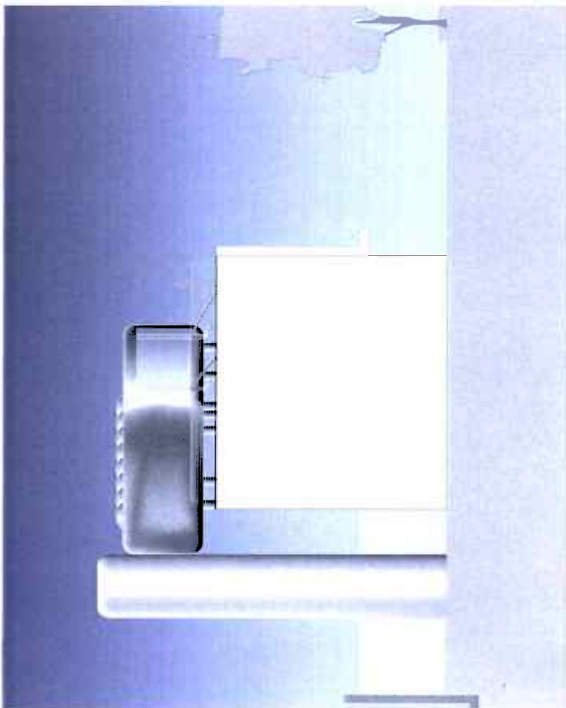
Ansicht der Gesamtkomposition von Südosten her.



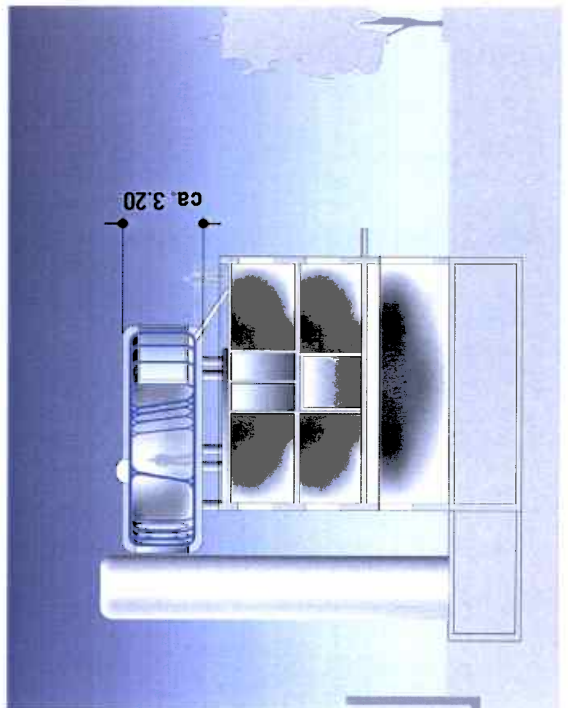
Ansicht von Südwesten



Grundriss Aufstockung



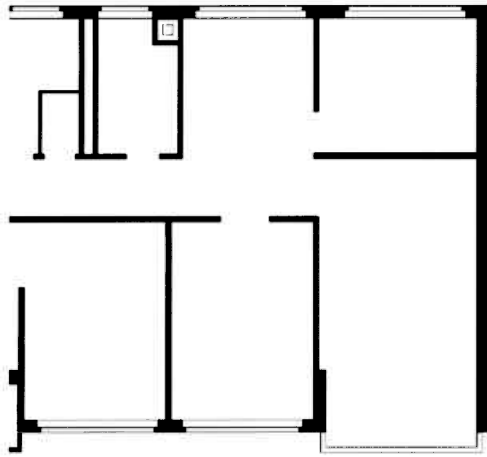
Ansicht von Nordwesten



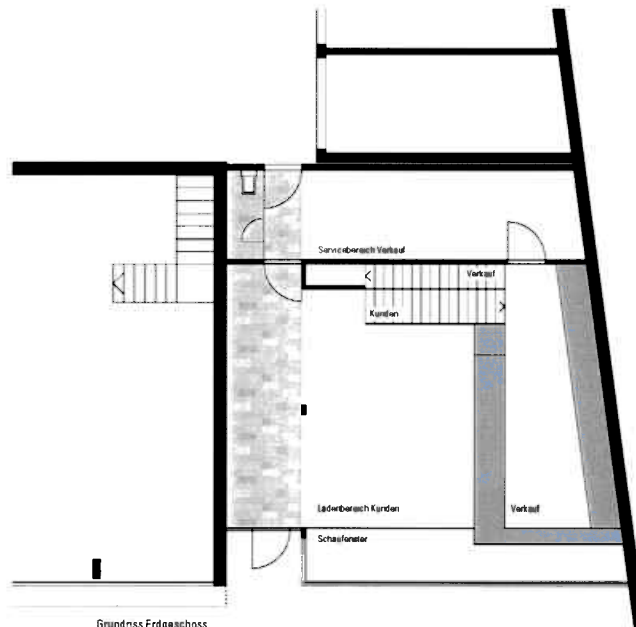
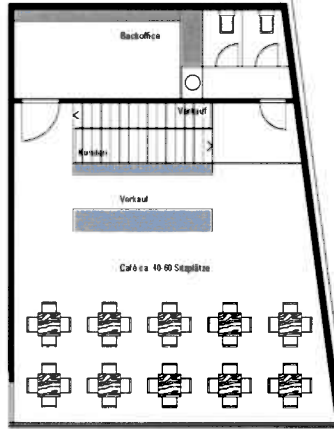
Querschnitt

# Projektidee ostseitige Gewerbebeerweiterung

1 : 200



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Erdgeschoss