



VERFÜGUNG

vom 26. Oktober 2004

Bäretswil. Privater Gestaltungsplan Institut St. Michael, Hof Oberdorf

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 16. Juni 2004 stimmte die Gemeindeversammlung Bäretswil dem privaten Gestaltungsplan Institut St. Michael, Hof Oberdorf 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.

Im regionalen Richtplan ist das Heilpädagogische Institut St. Michael in Bäretswil als bestehende öffentliche Baute festgelegt. Gestützt darauf wurde der private Gestaltungsplan St. Michael in Adetswil mit RRB Nr. 1801/1991 genehmigt. Das landwirtschaftliche Betriebszentrum Oberdorf ist im Richtplan nicht speziell ausgewiesen.

Der Hof Oberdorf als Eingliederungsstätte für behinderte Menschen des öffentlichen Heimes in Adetswil bildet einen wesentlichen Bestandteil des Betriebskonzeptes der heilpädagogischen Institution. Mit dem privaten Gestaltungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebszentrums Oberdorf insbesondere mit Wohnraum für behinderte Jugendliche und Betreuungspersonal geschaffen. Die Bau- und Nutzungsvorschriften sind entsprechend zielgerichtet festgelegt.

Der Gestaltungsplan ist aufgrund der räumlichen Auswirkungen auf Raum und Umwelt eine planungsrechtliche Voraussetzung für die Bewilligung des Vorhabens. Mit dem gewählten Gestaltungsplanverfahren wurde insbesondere auch eine demokratische Mitsprache der Bevölkerung aufgrund eines Gesamtkonzeptes für den vorliegenden Gestaltungsplan Hof Oberdorf und den Standort Hof Hofschür möglich.

Der private Gestaltungsplan Institut St. Michael, Hof Oberdorf umfasst den Plan im Mst. 1:500 mit den Bestimmungen. Der dazugehörige Bericht im Sinne des Berichtes gemäss Art. 47 RPV liegt vor.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Institut St. Michael, Hof Oberdorf, dem die Gemeindeversammlung Bäretswil am 16. Juni 2004 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Bauherrschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Verein Heilpädagogisches Institut St. Michael, 8345 Adetswil)

Staatsgebühr	Fr.	896.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
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
041760/Oca/Zwe

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



Gemeinde

Bäretswil

Kanton Zürich

Privater Gestaltungsplan Mst. 1 : 1000

Institut St. Michael, Hof Oberdorf

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 16. Juni 2004

Namens der Gemeindeversammlung,

Der Präsident: Der Schreiber:

Mr. Wüest Mr. Zimmermann

Von der Baudirektion Ch. Zimmermann

genehmigt am: 26. Okt. 2004

BDV Nr.: 1120/04

Die Bauherrschaft: Walter Känel

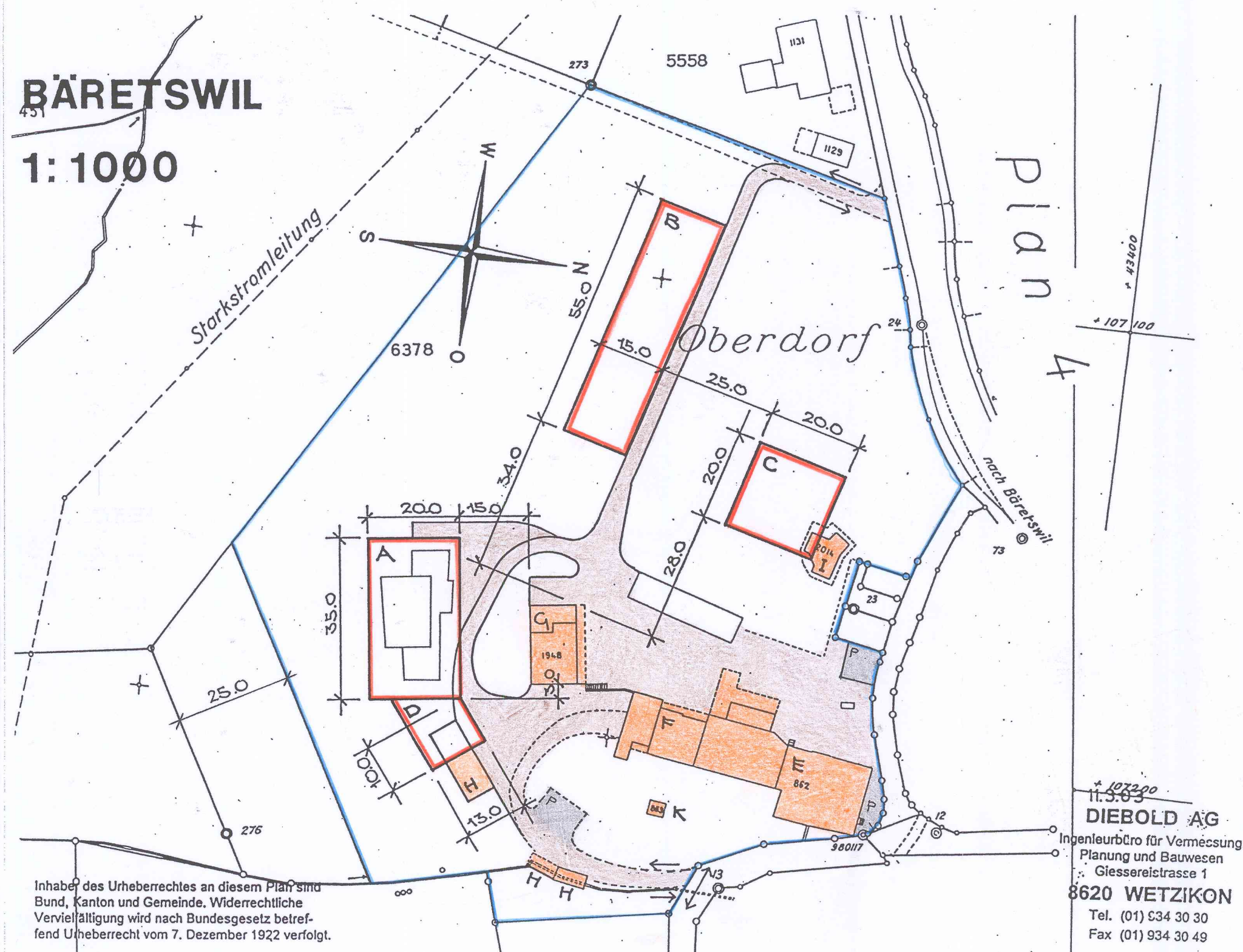
Verein Heilpädagogisches Institut St. Michael, 8345 Adetswil, Tel. 01 939 19 81 Fax. 01 939 27 84

Der Architekt: W. Känel

Walter Känel dipl. Architekt ETH, Schönastr. 15, 8620 Wetzikon, Tel. 01 932 37 47 Fax. 01 932 37 48

Wetzikon, 15. April 2004

Amt für Raumordnung und Vermessung



LEGENDE ZUR SITUATION

Geltungsbereich

Baufelder A, B, C, D

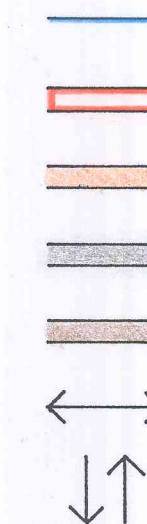
Bestehende Bauten E, F, G, H, I, K

Parkierung

Hofraum / Wege

Erschliessung zu neuem Wohnhaus

Erschliessung landwirtschaftlicher Verkehr



Gemeinde Bäretswil

Bestimmungen zum privaten Gestaltungsplan Bäretswil „Hof Oberdorf“

Art. 1 Geltungsbereich

Die nachfolgenden Bestimmungen gelten für das im zugehörigen Plan M 1: 1000 bezeichneten 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 die Eingliederungsstätte für behinderte Menschen des landwirtschaftlichen Betriebszentrum Hof Oberdorf.

Der Hof Oberdorf dient der Eingliederung behinderter Jugendlicher, im besonderen Schulabgänger aus dem Schulheim St. Michael in Adetswil, in die landwirtschaftliche Arbeit.

Art. 3 Nutzweise

Im Hof Oberdorf sind ausschliesslich dem landwirtschaftlichen Betrieb und der Betreuung von Jugendlichen dienende Bauten zugelassen.

Neubauten:

Baufeld A: Wohnraum für Personal.
Holzheizung, Kellerräume für landwirtschaftliche Produkte.

Baufeld B: Remise für landwirtschaftliche Geräte und Maschinen.

Baufeld C: Gewächshaus

Baufeld D: Hühnerstall für ca. 80 Hühner

Bestehende Bauten:

Baufeld E: Wohnhaus mit 12 Wohnplätzen für Behinderte, Personalwohnung, Gemeinschaftsräume und Therapieräume, Hofladen

Baufeld F: Grossviehstall mit Bergeraum und Werkstätten.

Baufeld G: Remise, Garage und Werkstatt.

Baufeld H: Unterstände für Schafe.

Baufeld I: Gartenhaus

Baufeld K: Hühnerstall

Art. 4 Bauweise Neubauten:

Baufeld A: Vollgeschoss max. 2
Dachgeschoss 1
Untergeschoss 1
Max. Gebäudehöhe 9.50m

Baufeld B: Max. Gebäudehöhe 6.00m

Baufeld C: Max. Gebäudehöhe 4.00m

Baufeld D: Max. Gebäudehöhe 4.00m

Art. 5 Gestaltung der Bauten

Die Gebäude haben sich harmonisch in die Umgebung einzuordnen.
Es sind Schrägdächer mit einer Dachneigung zwischen 20 Grad und 45 Grad und begrünzte Flachdächer zugelassen. Der Terrassenbereich max. 20m² wird mit Zementplatten belegt.

Art. 6 Ergänzendes Recht

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften der Kernzone und die weiteren Bestimmungen, der jeweilig gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bäretswil, sowie die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG).

Art. 7 Bestehende Bauten

Die bestehenden Bauten (Baufelder E, F und G) müssen in ihrem bisherigen Gebäudeprofil als eigenständige Volumen erkennbar bleiben. Untergeordnete An- und Umbauten sind im Rahmen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bäretswil zulässig.

Art. 8 Erschliessung

Für die Erschliessung können die bestehenden Wege und Ein- und Ausfahrten genutzt werden.

Art. 9 Umgebungsgestaltung

Es sind Terrainveränderungen von +/- 1.50m zulässig.
Für die Bepflanzung sind einheimische Gehölze zu verwenden.

Art. 10 Empfindlichkeitsstufe

Für den Gestaltungsplan gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 11 Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan Institut St. Michael, Hof Oberdorf, tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Wetzikon, 15. April 2004

Bericht zu den privaten Gestaltungsplänen Institut St. Michael Hof Hofschür und Hof Oberdorf

Raumplanerische Gesichtspunkte aus der Sicht des ARV Abteilung Orts- und Regionalplanung (Vorprüfung)

Im regionalen Richtplan ist das Heilpädagogische Institut St. Michael in Bäretswil als bestehende öffentliche Baute festgelegt. Gestützt darauf wurde der Private Gestaltungsplan St. Michael in Adetswil mit RRB Nr. 1801/1991 genehmigt. Die beiden landwirtschaftlichen Betriebszentren (Oberdorf und Hofschür) sind im Richtplan nicht speziell ausgewiesen.

Die beiden Höfe Hofschür und Oberdorf als Eingliederungsstätte für behinderte Menschen des öffentlichen Heimes in Adetswil bilden einen wesentlichen Bestandteil des Betriebskonzeptes der Institution. Bei beiden Vorhaben geht es in erster Linie um die Erweiterung der landwirtschaftlichen Betriebszentren Hofschür und Oberdorf mit Wohnraum für behinderte Jugendliche und Betreuungspersonal in grösserem Umfang. Im Hof Hofschür ist neben einem Werkgebäude ein dreigeschossiges Wohnhaus mit einer Grundfläche von 21 x 45 m geplant. Im Hof Oberdorf ist neben Remise, Gewächshaus und Hühnerstall ein dreigeschossiges Wohnhaus mit einer Grundfläche von 20 x 35 m vorgesehen.

Die beiden Vorhaben sind, obwohl sie keine Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen, hinsichtlich der Ausmasse bzw. der räumlichen Ausdehnung und den damit verbundenen räumlichen Auswirkungen auf die Nutzungsordnung so gewichtig, dass sie erst nach der Schaffung eines Sondernutzungsplanes bewilligt werden dürfen. Mit dem gewählten Gestaltungsplanverfahren ist insbesondere auch eine demokratische Mitsprache der Bevölkerung aufgrund eines Gesamtkonzeptes möglich. Damit ist das erhebliche öffentliche Interesse gegeben, welches die Realisierung der beiden Vorhaben über einen Gestaltungsplan erfordert.

Mitwirkungsverfahren:

Die beiden Gestaltungspläne wurden vom 30.01.2004 bis zum 30.03.2004 öffentlich aufgelegt. Einwendungen dazu gab es keine.

Hof Hofschür

- Nutzung

Auf dem Bauernhof Hofschür sollen 6 bis 8 Jugendliche, im besonderen Schulabgänger aus dem Schulheim St. Michael in Adetswil in die landwirtschaftliche Arbeit eingegliedert werden. Ziel der Ausbildung ist eine Anlehre, damit die Jugendlichen ihren Lebensunterhalt teilweise oder ganz aus eigenen Kräften bestreiten können. Ergänzend zu der Arbeit in Stall und Feld werden die Jugendlichen, vor allem im Winter, in Arbeiten mit Holz und Textilien (Weben, Filzen) eingeführt. Die Arbeiten im Haushalt: Kochen, Waschen, Nähen werden gemeinsam mit den Jugendlichen ausgeführt und in die Ausbildung mit einbezogen.

- **Räumliche Gliederung**

Zum bestehenden Grossviehstall werden drei neue Gebäude erstellt.

Das Wohnhaus für die behinderten Jugendlichen, ein Werkstatthaus mit Heizung und Brennholzverarbeitungsplatz im Untergeschoss und ein Wohnhaus für die Mitarbeiter.

Die beiden Wohnhäuser umfassen in einen Winkel gestellt zusammen mit dem Werkstatthaus einen Platz, der als Aussenraum sowohl für Arbeiten die im Freien verrichtet werden können als auch für die Tätigkeiten während der Freizeit genutzt wird.

Durch das weit auskragende Dach des Wohnhauses für die Jugendlichen ist ein Teil dieses Bereichs vor der Witterung geschützt.

Gegeben durch die Hangneigung sind der Wohnbereich und der Aussenbereich vor dem Stall und dem Untergeschoss des Werkstatthauses terrassenartig übereinander gelagert. Eine begrünte Böschung vermittelt vom unteren Niveau zum oberen.

- **Erschliessung**

Die Zufahrt erfolgt an der heutigen Stelle. Sie muss gemäss Verkehrssicherheitsverordnung Typ B angepasst werden.

Der tiefer liegende Platz zwischen Stall und Werkstatthaus dient dem Verkehr. Nach der Durchfahrt vor dem Stall, für das Entladen des Heus, kann der Ladewagen auf ihm gewendet werden (Wendekreis 20m). Zwischen dem Werkstatthaus und dem bestehenden Wohnhaus sind die Parkplätze untergebracht. Als Option kann auf der Nordwestseite der Kantonsstrasse ein Fussweg mit Kiesbelag zur Bushaltestelle erstellt werden.

- **Gestaltung**

Eine zeitgemässe lebendige Gestaltung der Baukörper und Aussenräume wird angestrebt. Die Fassaden werden insofern es feuerpolizeilich zugelassen ist, mit Holz verkleidet. Im Sockelbereich kommen Beton oder naturfarbene Eternitplattenverkleidungen zum Einsatz. Steildächer werden mit Ziegeln eingedeckt, die Flachdächer extensiv begrünt.

Hof Oberdorf

- **Nutzung**

Im Hof Oberdorf werden 12 Jugendliche, im besonderen Schulabgänger aus dem Schulheim St. Michael in Adetswil in die landwirtschaftliche Arbeit und die Arbeit in der Gärtnerei eingegliedert. Ziel der Ausbildung ist eine Anlehre, damit die Jugendlichen ihren Lebensunterhalt teilweise oder ganz aus eigenen Kräften bestreiten können.

Zu den Arbeiten in Stall und Feld und der Gärtnerei werden die Jugendlichen in die Tätigkeiten im Haushalt, Kochen, Waschen und Nähen mit einbezogen.

Die heutige Wohnsituation ist unbefriedigend. Die Wohnung des Landwirtehepaars muss aus dem bestehenden Wohnhaus ausgegliedert werden. Zudem wird dieser Platz im Wohnhaus dringend für die Verbesserung sanitärer Einrichtungen und für Therapiezwecke benötigt. Geplant ist eine 6 Zimmer-Wohnung und eine 2 Zimmer-Wohnung, die ein gemeinsames Schatzzimmer haben.

Im Untergeschoss ist ein Keller für landwirtschaftliche Produkte untergebracht.

Die Energieversorgung erfolgt mittels Stückholzheizung.

Für die Zukunft werden Flächen für Bauten für den Landwirtschaftsbetrieb (Remisen für landwirtschaftliche Geräte und Maschinen, ein Hühnerstall) und für die Gärtnerei (Gewächshäuser) ausgetrennt.

- **Räumliche Gliederung**
Das Wohnhaus kommt südlich der bestehenden Remise und der Zufahrt zur Hocheinfahrt in die ebene Fläche vor dem südöstlich dahinziehenden Hang zu liegen. Die landwirtschaftlichen Bauten gliedern sich an bestehende Wege und bestehende Bauten an.
- **Erschliessung**
Die Erschliessung erfolgt über die bestehenden Wege und die bestehenden Ein- und Ausfahrten. Bereits bestehend sind 9 Autoabstellplätze.
- **Gestaltung**
Eine zeitgemässe lebendige Gestaltung der Baukörper und Aussenräume wird angestrebt. Die Fassaden werden insofern es feuerpolizeilich zugelassen ist, mit Holz verkleidet. Im Sockelbereich kommen Beton oder naturfarbene Eternitplattenverkleidungen zum Einsatz. Steildächer werden mit Ziegeln eingedeckt, die Flachdächer extensiv begrünt.