

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

Sitzung vom 14. Dezember 1988

### **3817. Privater Gestaltungsplan VZO, Grüningen**

Die kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Grüningen wurde durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 266/1984 genehmigt.

Für das gemäss Zonenplan der Wohnzone 3 mit Gewerbeerlaubnis zugeteilte Gebiet an der Binzikerstrasse (Werkareal der VZO) ist durch die Grundeigentümerin ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Am 11. Dezember 1987 stimmte diesem auch die Gemeindeversammlung Grüningen zu. Gemäss Zeugnissen der Bezirksratskanzlei Hinwil vom 10. März 1988 sowie der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 28. November 1988 ist gegen diesen Beschluss kein Rekurs eingegangen. Der Gemeinderat Grüningen ersucht deshalb mit Schreiben vom 3. Juni 1988 um die Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll die Erweiterung des Betriebshofs der VZO ermöglicht werden. Diese notwendige Erweiterung wäre unter den geltenden Bauvorschriften unmöglich, so dass eine neue baurechtliche Ordnung zu schaffen ist. Der 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 private Gestaltungsplan VZO, dem die Gemeindeversammlung Grüningen am 11. Dezember 1987 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Grüningen, 8627 Grüningen (unter Beilage eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans, für sich und zuhanden der Grundeigentümerin), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 14. Dezember 1988

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber :

**Roggwiller**

GEMEINDE GRÜNINGEN ORTSPLANUNG  
P R I V A T E R  
G E S T A L T U N G S P L A N  
V Z O - G R Ü N I N G E N

TEILPLAN 1: GRUNDRISS E G U G O G MST: 1:500

GENEHMIGT DURCH DEN GRUNDEIGENTÜMER

DATUM 05.10.1987 UNTERSCHRIFT *[Signature]*  
Verkehrsbetriebe Zürcher Oberland  
Der Präsident des Verwaltungsrates:

ERLASSEN DURCH DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG

AM 11. Dez. 1987

IM NAMEN DER GEMEINDE VERSAMMLUNG Grünigen

DER GEMEINDEPRÄSIDENT

DER GEMEINDESCHREIBER

*[Signature]*

*[Signature]*

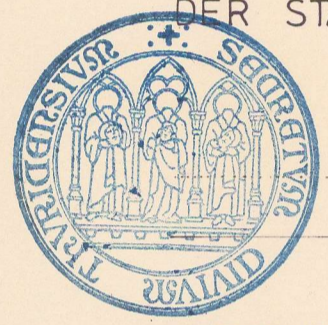
VOM REGIERUNGSRAT AM 14. Dez. 1988

MIT BESCHLUSS NR 3817

GENEHMIGT

VOR DEM REGIERUNGSRAT,

DER STAATSSCHREIBER



*[Signature]*

VERFASSER

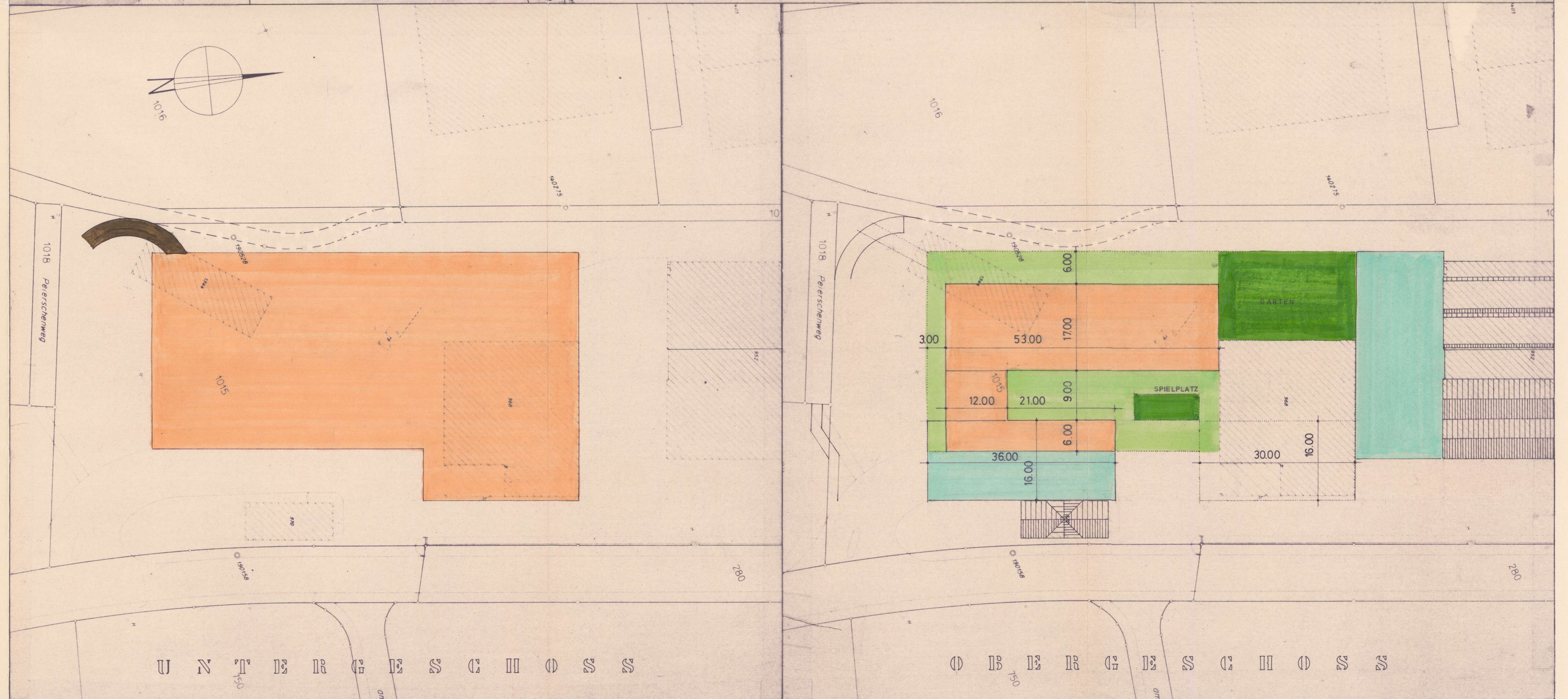
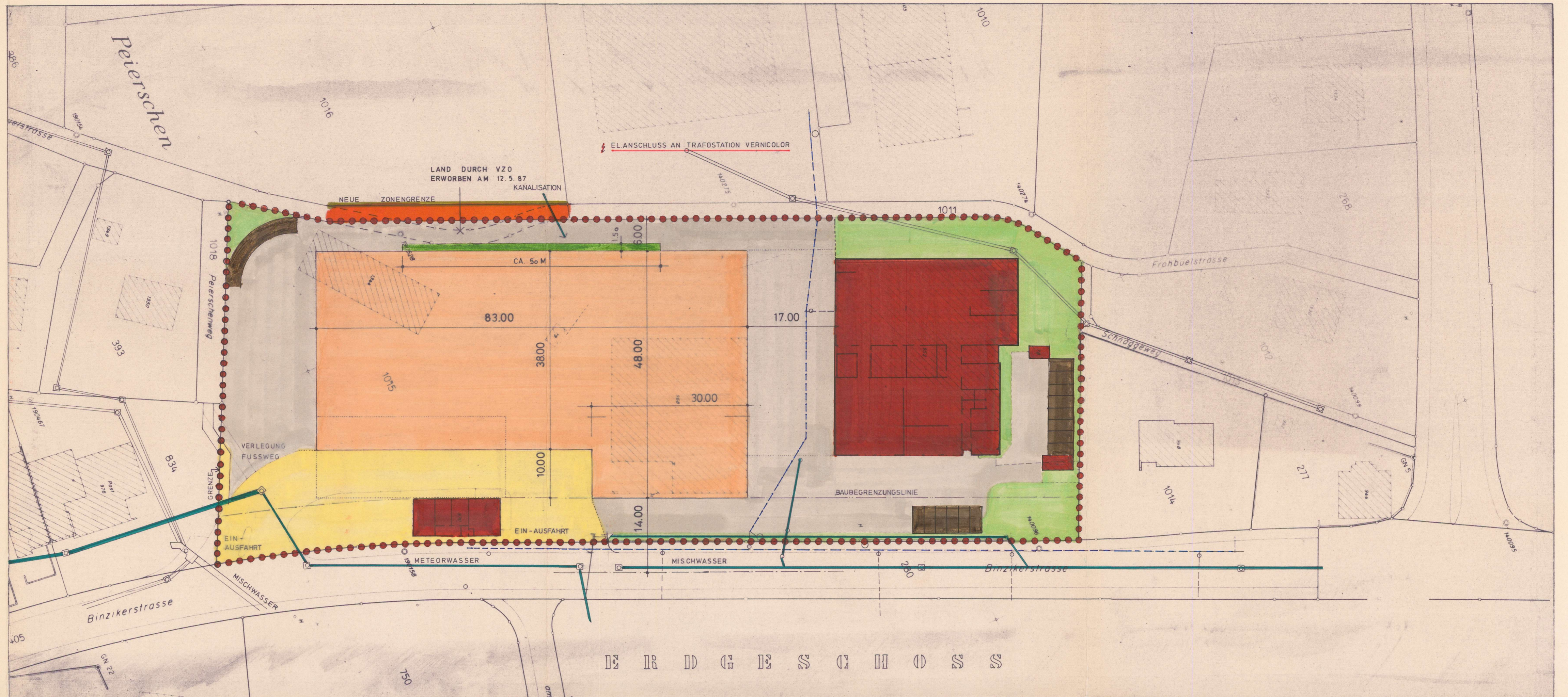
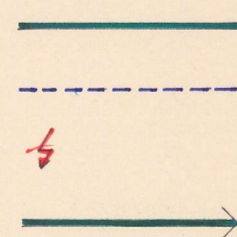
HIRZEL UND PARTNER ARCHITEKTEN  
USTERSTRASSE 6 · 8620 WETZIKON

LEGENDE

- PERIMETER GESTALTUNGSPLAN
- FROHBÜELSTRASSE UMLEGEN
- ZONENGRENZE UMLEGEN
- ÖFFENTLICH ZUGÄNGLICHER BEREICH
- PW GARAGE-EIN-AUSFAHRT, PARKPLÄTZE
- WERKAREAL, VERKEHRSFLÄCHE VZO
- GRÜNFLÄCHEN
- GARTEN, SPIELPLATZ
- BAUBEREICH FÜR EIN NEUES GEBÄUDE
- BAUBEREICH FÜR ÜBERDACHUNGEN
- BESTEHENDE GEBÄUDE



- ERSCHLIESSUNG, ANSCHLUSSMÖGLICHKEITEN
- KANALISATION
- WASSER
- ELEKTRISCH
- KANALISATION KÄT 1016
- ANSCHLUSSMÖGLICHKEIT



GEMEINDE GRÜNINGEN ORTSPLANUNG  
P R I V A T E R  
G E S T A L T U N G S P L A N  
V Z 0 - G R Ü N I N G E N

TEILPLAN 2 : FASSADEN OST SÜD NORD WEST MST: 1:500

GENEHMIGT DURCH DEN GRUNDEIGENTÜMER Verkehrsbetriebe Zürcher Oberland  
Der Präsident des Verwaltungsrates:

DATUM 05. OKT. 1987 UNTERSCHRIFT *[Signature]*

ERLASSEN DURCH DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG  
AM 11. Dez. 1987

IM NAMEN DER GEMEINDEVERSAMMLUNG Grüningen

DER GEMEINDEPRÄSIDENT DER GEMEINDESCHREIBER

*[Signature]* *[Signature]*

VOM REGIERUNGSRAT AM 14. Dez. 1988  
MIT BESCHLUSS NR 38/17 GENEHMIGT

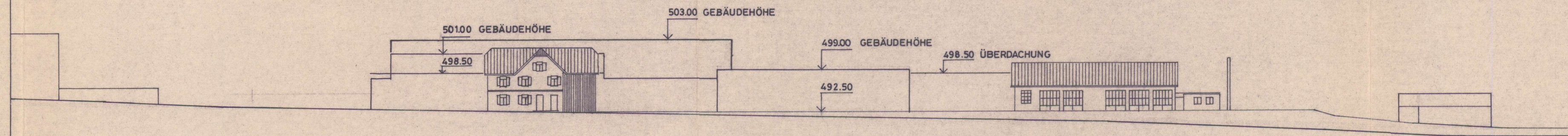
VOR DEM REGIERUNGSRAT,  
DER STAATSSCHREIBER



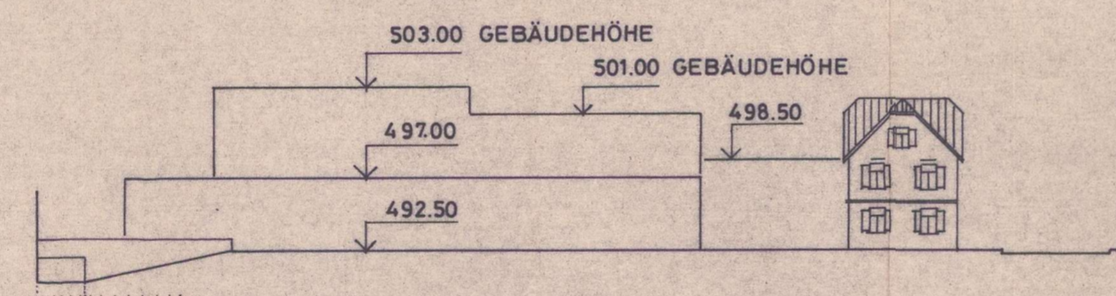
VERFASSER

HIRZEL UND PARTNER ARCHITEKTEN  
USTERSTRASSE 6 8620 WETZIKON

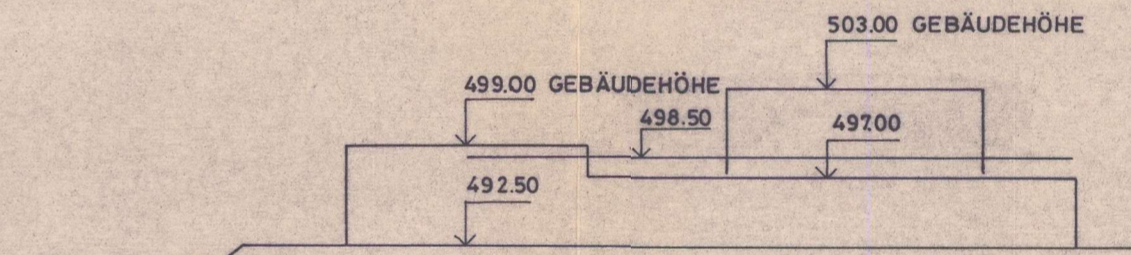
O S T F A S S A D E



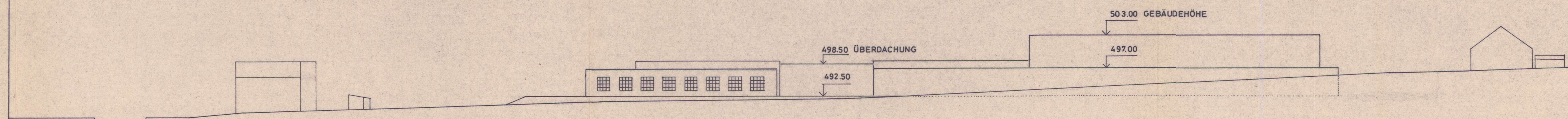
S Ü D F A S S A D E



N O R D F A S S A D E



W E S T F A S S A D E



**Exemplar des  
Amtes für Raumplanung**

Gemeinde Grüningen

Ortsplanung

Besondere Bestimmungen zum privaten Gestaltungsplan VZO  
Grüningen

Genemigt durch den Grundeigentümer

Datum: **05. OKT. 1987**

Unterschrift Verkehrsbetriebe Zürcher Oberland  
Der Präsident des Verwaltungsrates:



Erlassen durch die Gemeindeversammlung am: **11. Dez. 1987**

im Namen der Gemeindeversammlung: **Grüningen**

Der Gemeindepräsident: 

Der Gemeindegeschreiber: 

Vom Regierungsrat am **14. Dez. 1988** mit Beschluss Nr. **3817**  
genehmigt.

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber: 



Entwurf März 1987

rev. September 1987

Verfasser: Hirzel und Partner Architekten  
Usterstr. 6  
8620 Wetzikon

# I N H A L T

## A. ALLGEMEINES

ART. 1	ZWECK DES GESTALTUNGSPLANES	SEITE	3
ART. 2	VERHÄLTNIS ZUR KOMMUNALEN BAU- UND ZONENORDNUNG		3
ART. 3	GELTUNGSBEREICH		3
ART. 4	MASSGEBENDE PLÄNE		3

## B. ERSCHLIESSUNG

ART. 5	VERKEHR, INFRASTRUKTUR		3
ART. 6	AUTOABSTELLPLÄTZE / VELOS		3

## C. BAUBEREICHE, NUTZUNG

ART. 7	MASSE DER HOCHBAUTEN		4
ART. 8	NUTZUNG		4

## D. UMGEBUNG

ART. 9	GRUNFLÄCHEN		4
ART. 10	SPIELPLATZ		4
ART. 11	PRIVATE GÄRTEN		4

## E. GESTALTUNG DER BAUTEN

ART. 12	FASSADEN, DÄCHER		5
---------	------------------	--	---

# I N H A L T

F. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

ART. 13

INKRAFTTRETEN

SEITE

5

## A. Allgemeines

### Art. 1 Zweck des Gestaltungsplanes

Der Gestaltungsplan dient der zweckmässigen Ueberbauung des Areal der Verkehrsbetriebe Zürcher Oberland.

### Art. 2 Verhältnis zur kommunalen Bau- und Zonenordnung

Dort, wo der Gestaltungsplan keine speziellen Aussagen macht, gilt die kommunale Bau- und Zonenordnung.

### Art. 3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist im Gestaltungsplan mit einer Perimeterlinie festgelegt.

### Art. 4 Massgebende Pläne

Für alle planlichen Festlegungen gilt der Gestaltungsplan im Mst. 1:500, bestehend aus den 2 Plänen:

Teilplan 1: Grundrisse EG, UG, OG

Teilplan 2: Fassaden Ost, Süd, Nord, West

## B. Erschliessung

### Art. 5 Verkehr, Infrastruktur

Die Erschliessung ist im Teilplan 1 geregelt.

### Art. 6 Autoabstellplätze / Velos

Es werden Besucherparkplätze und Veloständer für Wohnungen und Verwaltung erstellt.

C. Baubereiche, Nutzung

Art. 7 Masse der Hochbauten

Durch die Festlegung von Baubereichen in den Plänen werden die Lage und Ausdehnung (max. Masse) für Gebäude und Ueberdachungen festgelegt. Wohnbauten dürfen max. 40m lang sein (Bauordnung).

Art. 8 Nutzung

im EG: Gewerbenutzung, Nebenräume

im UG: Gewerbenutzung, Nebenräume, Einstellhalle für ca. 30 PW

im OG: Wohnungen, Verwaltung, Nebenräume

Die Ausnützung richtet sich nach dem möglichen Bauvolumen des Gestaltungsplanes.

D. Umgebung

Art. 9 Ueber Erdgeschoss: Ein Teil des Flachdaches über EG wird mit Rasen und niedrigem Gebüsch begrünt.

Auf Terrainhöhe: Die im Gestaltungsplan entsprechend bezeichneten Flächen sind zu begrünen und zu bepflanzen.

Art. 10 Spielplatz

Im Rahmen einer Wohnnutzung auf dem Hallendach ist ein Teil der Dachfläche als Gemeinschaftlicher Aufenthalts- und Spielplatz zu gestalten.

Art. 11 Private Gärten

Wohnungen im 1.OG erhalten einen Privaten Garten.

E. Gestaltung der Bauten

Art. 12 Fassaden, Dächer

- Beim Gestalten der Bauten ist Rücksicht zu nehmen auf die besondere Lage und Bedeutung des Areals.
  - Nahtstelle zwischen Gewerbe- und Wohnzone
- Geschichtliche Bedeutung als Areal der Wetzikon-Meilen-Bahn
- Die Bauten sind nach einem einheitlichen Konzept (Formensprache, Material, Farbe) zu gestalten.

F. Schlussbestimmungen

Art. 13 Inkrafttreten

Dieser Gestaltungsplan tritt nach der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft.