



## **VERFÜGUNG**

**vom 14. April 2011**

### **Bäretswil. Kantonaler Gestaltungsplan Entlastungsheim Sunnemätteli (Revision)**

Festsetzung (§ 2 lit. b PBG)

---

Das bestehende Kinderheim Sunnemätteli der Genossenschaft Heilsarmee Sozialwerke, Bern, befindet sich in der Landwirtschaftszone. Zur Standortsicherung ist das Kinderheim Sunnemätteli im regionalen Richtplan Oberland als bestehende öffentliche Baute und Anlage festgelegt (RRB Nr. 2257/1998). Mit dem von der Baudirektion festgesetzten kantonalen Gestaltungsplan Entlastungsheim Sunnemätteli Bäretswil wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ersatz der bestehenden Bauten durch einen Neubau geschaffen (ARV/7/2008).

Die Revision des kantonalen Gestaltungsplanes beinhaltet die Anpassung des Perimeters in Form eines flächengleichen Landabtausches von rund 700 m<sup>2</sup>. Für das für die Bachüberquerung vorgesehene Bauwerk ist eine wasserrechtliche Konzession der Baudirektion erforderlich. Die notwendigen Projektpläne wurden vom Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) genehmigt. Das gemäss Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) für den Landabtausch notwendige Gesuch wurde vom Amt für Landschaft und Natur (ALN) bewilligt. Die Grenzmutation wurde vollzogen.

Die Revision des kantonalen Gestaltungsplanes wurde vom 26. November 2010 bis 4. Februar 2011 öffentlich aufgelegt (§ 7 Abs. 2 PBG). Die Gemeinde Bäretswil und die Region Zürcher Oberland (RZO) wurden rechtzeitig angehört (§ 7 Abs. 1 PBG). Es sind keine Einwendungen eingegangen.

Die Revisionsvorlage umfasst den Situationsplan 1:500 und die dazugehörigen Bestimmungen. Der Bericht gemäss § 47 RPV liegt vor.

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Revision des kantonalen Gestaltungsplanes Entlastungsheim Sunnemätteli Bäretswil wird festgesetzt.
- II. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- III. Die Vorlage steht ab Datum der Publikation während den ordentlichen Bürozeiten bei der Gemeindeverwaltung Bäretswil sowie beim Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 14, 8090 Zürich (4. Stock, Anmeldung Büro 437) zur Einsichtnahme offen.
- IV. Dispositiv I, II und III werden gemäss § 6 PBG durch die Baudirektion öffentlich bekannt gemacht. Nach Eintritt der Rechtskraft sind die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Bäretswil und an die Genossenschaft Heilsarmee Sozialwerke, Laupenstrasse 5, 3001 Bern (unter Beilage von je einem Dossier), an das Amt für Raumentwicklung und an das Baurekursgericht (unter Beilage von je zwei Dossiers) sowie an das Ingenieur- und Vermessungsbüro Diebold AG, Giessereistrasse 1, 8620 Wetzikon (Nachführungsstelle).

Zürich, den 14. April 2011  
110367/CAP/STM

Amt für  
Raumentwicklung  
Für den Auszug:





## VERFÜGUNG

vom 18. Jan. 2008

### **Bäretswil. Kantonaler Gestaltungsplan Entlastungsheim Sunnemätteli**

Festsetzung (§ 2 lit. b PBG)

---

Das bestehende Kinderheim Sunnemätteli der Genossenschaft Heilsarmee Sozialwerke, Bern, befindet sich gemäss kantonalem Richtplan im Landwirtschaftsgebiet und Landschafts-Förderungsgebiet sowie gemäss den überkommunalen Nutzungszonen in der Landwirtschaftszone. Zur Standortsicherung ist das Kinderheim Sunnemätteli im regionalen Richtplan Oberland als bestehende öffentliche Baute und Anlage festgelegt (RRB Nr. 2257/1998). Damit ist die Voraussetzung für die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage in Form eines kantonalen Gestaltungsplanes gegeben.

Für den Ersatz der alten Gebäude des Kinderheimes Sunnemätteli durch einen Neubau wurde ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Das dem kantonalen Gestaltungsplan zugrunde liegende Siegerprojekt *maison de campagne* reagiert in überzeugender Weise auf die ortsbaulich und landschaftlich sensible Lage. Der Neubau ordnet sich harmonisch in die landschaftliche Umgebung ein. Lage, Volumen und Gestaltung des Gebäudes sowie Erschliessung und Umgebungsgestaltung wurden zielgerichtet im Gestaltungsplan festgelegt.

Der kantonale Gestaltungsplan Entlastungsheim Sunnemätteli wurde vom 7. September bis 5. November 2007 öffentlich aufgelegt (§ 7 Abs. 2 PBG). Die Gemeinde Bäretswil und die Planungsgruppe Zürcher Oberland (PZO) wurden rechtzeitig angehört (§ 7 Abs. 1 PBG). Gemäss Beschluss des Gemeinderates Bäretswil vom 17. Oktober 2007 wird der kantonale Gestaltungsplan Entlastungsheim Sunnemätteli zustimmend zur Kenntnis genommen. Darin wird festgehalten, dass der im Situationsplan ausgeschiedene Baubereich für Hauptgebäude bezüglich Grösse und Lage zu vermessen ist. Diesem Begehren der Gemeinde wurde entsprochen. Gemäss Schreiben der Planungsgruppe Zürcher Oberland vom

9. November 2007 bestehen aus regionaler Sicht keine Einwände gegen den Gestaltungsplan. Im Übrigen sind keine weiteren Einwendungen eingegangen.

Im Gestaltungsplan ist eine Bachüberquerung vorgesehen. Für dieses Bauwerk ist eine wasserrechtliche Konzession der Baudirektion erforderlich. Die hierfür notwendigen Projektpläne sind dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) rechtzeitig vor Baubeginn zur Beurteilung einzureichen.

Die Zu- und Wegfahrt ab der Staatsstrasse ist gemäss den Vorgaben im Anhang der Verkehrssicherungsverordnung (VSV) Typ B zu dimensionieren.

Der kantonale Gestaltungsplan Entlastungsheim Sunnemätteli umfasst den Situationsplan 1:500 mit den dazugehörigen Bestimmungen. Der Bericht gemäss § 47 RPV und der technische Bericht Wissenbach, Wirzwil, öffentliches Gewässer Nr. 23.0 liegen vor.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der kantonale Gestaltungsplan Entlastungsheim Sunnemätteli Bäretswil wird festgesetzt.
- II. Der kantonale Gestaltungsplan steht bei der Gemeindeverwaltung Bäretswil und bei der Baudirektion (Amt für Raumplanung und Vermessung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich) jedermann zur Einsicht offen. Während der Rekursfrist können an den genannten Orten die dazugehörigen Akten eingesehen werden.
- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Dispositiv Ziffern I bis III werden gemäss §§ 6 und 89 PBG durch die Baudirektion öffentlich bekannt gemacht und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachzuführen.

2  
-

- V. Mitteilung an den Gemeinderat Bäretswil (unter Beilage von zwei Dossiers), an die Genossenschaft Heilsarmee Sozialwerke, Laupenstrasse 5, 3001 Bern, ~~und~~ an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von je einem Dossier), an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers), an das Ingenieur- und Vermessungsbüro Diebold AG, Giessereistrasse 1, 8620 Wetzikon (Nachführungsstelle), sowie an die Baudirektion.

Zürich, den 18. Jan. 2008  
071170/Oca/Zst

ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung

*nc*  
*at* *Q.*

**I. A. der Baudirektion**  
ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung

*L. Gabertus*



Kanton Zürich

Gemeinde Bäretswil



# Kantonaler Gestaltungsplan Entlastungsheim Sunnemätteli Bäretswil

Gemäss § 84 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes PBG

Situationsplan 1:500 **REVISION**

Von der Baudirektion  
festgesetzt am: **14. April 2011**

Für die Baudirektion:

*Ch. Zimmerhall*

BDV Nr. *57/11*

Zürich, 26. November 2007 **REVISION: 14.10.2008**

architektick Tina Arndt & Daniel Fleischmann  
Albisriederstrasse 184 a 8047 Zürich

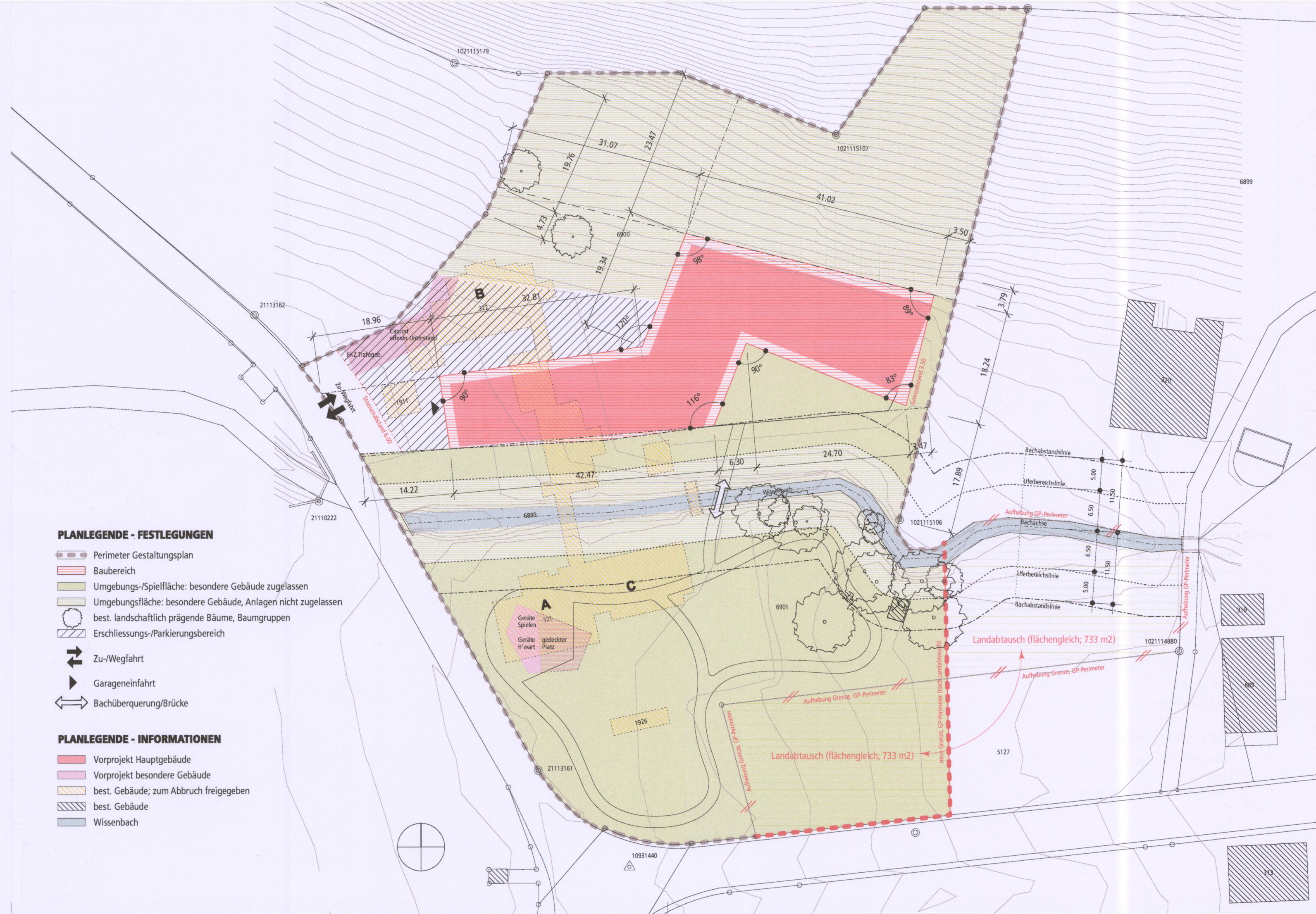
T 044 242 01 70 F 044 242 01 72  
E-Mail architektick@architektick.ch

### PLANLEGENDE - FESTLEGUNGEN

- Perimeter Gestaltungsplan
- Baubereich
- Umgebungs-/Spielfläche: besondere Gebäude zugelassen
- Umgebungsfläche: besondere Gebäude, Anlagen nicht zugelassen
- best. landschaftlich prägende Bäume, Baumgruppen
- Erschliessungs-/Parkierungsbereich
- Zu-/Wegfahrt
- Garageneinfahrt
- Bachüberquerung/Brücke

### PLANLEGENDE - INFORMATIONEN

- Vorprojekt Hauptgebäude
- Vorprojekt besondere Gebäude
- best. Gebäude; zum Abbruch freigegeben
- best. Gebäude
- Wissenbach





Kanton Zürich



Gemeinde Bäretswil

---

## Kantonaler Gestaltungsplan Entlastungsheim Sunnemätteli Bäretswil

Gemäss § 84 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes PBG

### Bestimmungen

Anhörung, öffentliche Auflage

Von der Baudirektion  
festgesetzt am: **14. April 2011**

BDV Nr. *57/11*

Für die Baudirektion:

---

Zürich, 22. August 2007

*architektick* Tina Arndt & Daniel Fleischmann  
Albisriederstrasse 184 a 8047 Zürich

T 044 242 01 70 F 044 242 01 72  
E-Mail [architektick@architektick.ch](mailto:architektick@architektick.ch)

Gestützt auf § 84 Abs. 2 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) setzt die Baudirektion Kanton Zürich einen kantonalen Gestaltungsplan fest mit den nachfolgenden Bestimmungen:

**Art. 1 Zweck**

Der kantonale Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Fortbestand und die bauliche Weiterentwicklung des im regionalen Richtplan festgesetzten und im öffentlichen Interesse liegenden Entlastungsheims für behinderte Kinder und Jugendliche Sunnemätteli in Bäretswil. Der Gestaltungsplan bezweckt die Sicherstellung eines ortbaulich und landschaftlich harmonisch gestalteten Ersatzneubaus anstelle der vorhandenen Bauten.

**Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich**

- 1 Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen.
- 2 Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten. Er umfasst die Grundstücke Kat.-Nr. 6900, 6901 der Genossenschaft Heilsarmee Sozialwerke, Bern sowie die Bachparzelle Kat.-Nr. 6889 (Wissenbach).

**Art. 3 Ergänzendes Recht**

Wo die nachfolgenden Bestimmungen keine besonderen Regelungen enthalten, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes (PBG) samt Verordnungen bzw. des übrigen übergeordneten Rechts.

**Art. 4 Lage, Zahl und äussere Abmessungen der Bauten**

- 1 Das Hauptgebäude darf nur innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Baubereiches erstellt werden.
- 2 Die zulässige, äussere Abmessung wird durch den im Situationsplan bezeichneten Baubereich sowie mit einer maximalen Gebäudehöhe von 8.50 m zum gewachsenen Terrain bestimmt (Gebäudemantel). Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.
- 3 Untergeschosse sind zulässig.
- 4 Folgende Gebäudeteile dürfen über den bestimmten Gebäudemantel hinausragen:  
Vordächer, Kamine, technisch bedingte Aufbauten, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, Lichtschächte, Brüstungen, Geländer und dgl.
- 5 Ausserhalb des Baubereiches dürfen erstellt werden:  
Besondere Gebäude, unterirdische Gebäude und -teile, gedeckte oder offene Treppenauf- und abgänge, Zugangsrampen. Unterstände für Parkierung (Velo, Auto), überdachte Sitzplätze. Umgebungsbauwerke wie Stützmauern, Pergolen und dgl. Bachüberquerungen in Form von Fussgängerbrücken. Abfallsammelstellen.

**Art. 5 Nutzungsmass**

- 1 Die maximal zulässige, oberirdische Baumasse für das Hauptgebäude richtet sich nach Art. 4, Abs. 2
- 2 Besondere Gebäude dürfen insgesamt eine Gebäudegrundfläche von 250 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

**Art. 6 Erschliessung und Parkierung**

- <sup>1</sup> Die Fusswegerschliessung, Abstellplätze (Auto, Velo) sind in dem im Situationsplan bezeichneten Erschliessungs- und Parkierungsbereich anzuordnen, ebenfalls die Garagenzufahrt. Abstellplätze dürfen überdacht werden (Unterstand).
- <sup>2</sup> Die Zu- und Wegfahrt hat in dem im Situationsplan bezeichneten Bereich zu erfolgen.
- <sup>3</sup> Die Erschliessung mit Werkleitungen (Wasser, Elektrizität, Kanalisation) ist mit den vorhandenen Leitungen sichergestellt.
- <sup>4</sup> Abfallsammelstellen sind im Bereich der Zu- und Wegfahrt anzuordnen.

**Art. 7 Umgebungs- und Spielfläche**

- <sup>1</sup> In der im Situationsplan bezeichneten Umgebungs- und Spielfläche sind einzelne besondere Gebäude, verschiedene Wege, Spiel- und Aufenthaltsbereiche vorgesehen, deren genaue Lage im Baueingabeprojekt festgelegt werden kann.
- <sup>2</sup> Im Situationsplan ist bezeichnet, in welchem Bereich der Umgebungs- und Spielfläche keine besonderen Gebäude erstellt werden dürfen.
- <sup>3</sup> Innerhalb des Gewässerabstandsbereiches, d.h. im Bereich zwischen der Uferbereichs- und Bachabstandslinie, sind besondere Gebäude und Anlagen im Sinne von Zäunen, Wege, Spielgeräte usw. vorgesehen.
- <sup>4</sup> Die Ausgestaltung des Gewässerbereiches hat in enger Zusammenarbeit mit dem AWEL und dem ALN zu erfolgen.

**Art. 8 Gestaltung**

- <sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Umschwung sind bezüglich kubischer Gestaltung und Gliederung sowie in der Farb- und Materialwahl so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.
- <sup>2</sup> Das aus dem Architekturwettbewerb hervorgegangene Siegerprojekt „*maison de campagne*“ ist in seiner architektonisch zurückhaltenden Erscheinung richtungsweisend für die Gestaltung des Neubaus.

**Art. 9 Empfindlichkeitsstufe**

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III

**Art. 10 Bestehende Gebäude**

- <sup>1</sup> Die bestehenden Bauten sind umweltgerecht zurück zu bauen: Das im Situationsplan mit B bezeichnete Gebäude vor Baubeginn, die Gebäude A und C nach Inbetriebnahme des Ersatzneubaus.
- <sup>2</sup> Für die Aufrechterhaltung des Betriebes während der Bauphase (Gebäude A und C) sind ergänzende Provisorien im Bereich des Hauses C gestattet. Die genaue Lage kann im Bauprojekt festgelegt werden.

**Art. 11 Inkrafttreten**

Der Gestaltungsplan tritt mit der Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft.