



Referenz-Nr.: ARE 17-1520

Kontakt: Thomas Eiermann, Fachverantwortl. Ortsbild und Städtebau, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 41, [www.are.zh.ch](http://www.are.zh.ch)

1/3

## **Privater Gestaltungsplan «Sonnweid», 3. Teilrevision – Genehmigung**

Stadt **Wetzikon**

Lage Bachtelstrasse, Grundstücke Kat.-Nrn. 7937 und 7939 sowie Grundstücke Kat.-Nrn. 7938 und 8364

- Massgebende - Plan 1:500 und Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 9. März 2017  
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 9. März 2017

### **Sachverhalt**

Anlass und Zielsetzung  
der Planung

Das Pflegeheim «Sonnweid» spezialisiert sich seit fast 30 Jahren auf die Betreuung und Pflege von Menschen mit Demenz. Es bietet in verschiedenen Wohnformen Raum für rund 155 stationäre Bewohnerinnen und Bewohner. Die Tag/Nacht-Station entlastet betreuende Angehörige mit Kurzaufenthalten. «Sonnweid das Heim» gilt als eine der weltweit führenden Institutionen für Menschen mit einer fortgeschrittenen Demenz. Die Bedeutung des Heims wird durch den Eintrag in den regionalen Richtplan Oberland im Kapitel Öffentlicher Bauten und Anlagen deutlich.

Die älter werdende Bevölkerung und der damit verbundene demographische Wandel löst eine vermehrte Nachfrage nach entsprechenden Betreuungsplätzen aus. Es besteht ein erhebliches öffentliches Interesse, Institutionen wie die «Sonnweid» zu fördern. Die Gesundheitsdirektion des Kantons Zürichs hat nach ihrer letzten Kontrolle die Räumlichkeiten im Südteil der Anlage als zu klein und nicht den geltenden Normen entsprechend beurteilt. Sie hat deshalb das Pflegeheim «Sonnweid» aufgefordert, die Platzverhältnisse zu verändern. Die Betriebsbewilligung für die betroffenen Gebäude wurde nur bis Juli 2017 bewilligt. Das Wegfallen der Bewilligung würde einen Abbau von 13 Pflegeplätzen bedeuten. Das Pflegeheim Sonnweid hat sich deshalb entschlossen, den nicht normgerechten Gebäudekomplex zu ersetzen, durch infrastrukturelle Massnahmen die Abläufe zu verbessern und durch eine Erweiterung der Tiefgarage die Parkplatzproblematik zu entschärfen. Die vorliegende dritte Teilrevision des Gestaltungsplans «Sonnweid» soll die Voraussetzungen schaffen, um mehr Platz, aber nicht mehr Plätze für Menschen mit Demenz zur Verfügung zu stellen.

- Zustimmung Der Gemeinderat Wetzikon stimmte mit Beschluss vom 4. Oktober 2017 dem privaten Gestaltungsplan «Sonnweid», 3. Teilrevision, zu. Mit Schreiben vom 11. Oktober 2017 ersucht die Stadt Wetzikon um Genehmigung der Vorlage.

## **Erwägungen**

### **A. Formelle Prüfung**

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

### **B. Materielle Prüfung**

Zusammenfassung  
der Vorlage

Gemäss kantonalem Richtplan liegt der Perimeter des privaten Gestaltungsplans «Sonnweid» grösstenteils im Siedlungsgebiet, ragt aber teilweise in die Landwirtschaftszone. Im regionalen sowie kommunalen Richtplan wird das Pflegeheim als «Alters- und Pflegeheim» speziell bezeichnet. Zusätzlich liegt es gemäss kommunalem Richtplan im Gebiet «Hoher Anteil an öffentlichen Bauten und Anlagen». Die Bachtelstrasse wird im Verkehrsrichtplan als verkehrsorientierte Hauptsammelstrasse ausgewiesen. Gemäss kommunaler Bau- und Zonenordnung (BZO) liegt der Perimeter in der Zone «Öffentliche Bauten und Anlagen» sowie in der Landwirtschaftszone und ist mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Art. 3 Abs. 3 der BZO verlangt, dass in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht eine gute städtebauliche und architektonische Gesamtwirkung erzielt wird. Dies gilt auch für die Gestaltung des öffentlich zugänglichen Raums und anderer Freiräume.

Die Änderungen, welche mit der 3. Teilrevision des privaten Gestaltungsplanes «Sonnweid» beabsichtigt sind, bestehen neben redaktionellen Anpassungen in einer übersichtlicheren Darstellung der Vorschriften sowie einer leichten Ausweitung des Gestaltungsplanperimeters im Bereich der Bachtelstrasse.

Wesentliche  
Festlegungen und  
Vorschriften

Neu wird im Sinne von § 83 Planungs- und Baugesetz (PBG) die Anzahl der zulässigen Bauten festgelegt, die Baubereiche 1 bis 3 und 5 wurden an die bestehenden Gebäude angepasst, und der bisherige «Baubereich bestehend in Bezug auf die zulässige Gebäudehöhe» präzisiert, zudem dürfen darin neu die bestehenden Bauten ersetzt werden. Ersetzt wird des Weiteren der bisherige, für Verbindungsbauten gedachte Baubereich 5 durch eine Bestimmung zur gestalterischen Gliederung (Art. 6.5). Die Baubereiche 4, 6, 7 und 8 wurden bis an die Bauzonengrenze erweitert die maximalen Gebäudehöhen orientieren sich am Richtprojekt. Die behindertengerechte Erschliessung wird mittels einer Rampe am Baubereich 3 sichergestellt. Besondere Gebäude, die dem Unterhalt dienen, sollen innerhalb der Bauzone zulässig sein. Sie sind nach Möglichkeit zusammenzufassen. Während des Neubaus in den Baubereichen 4, 6, 7 und 8 muss der Betrieb des Heims weiterhin sichergestellt werden. Zu diesem Zweck sind Provisorien geplant, die den Heimbewohnern während der Bauarbeiten eine adäquate Wohnsituation ermöglichen.

Ergebnis der  
Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 25. Oktober 2016 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde entsprochen.

### **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 Stadt Wetzikon 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.

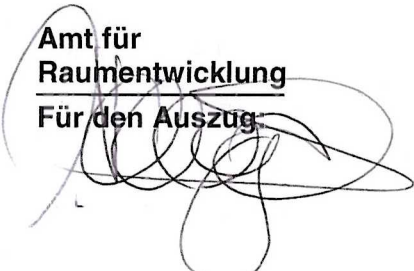
Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

**Die Baudirektion verfügt:**

- I. Der private Gestaltungsplan «Sonnweid», welchem der Gemeinderat Wetzikon mit Beschluss vom 4. Oktober 2017 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 849.60 (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 Rekursschrift 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 Stadt Wetzikon 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 in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen
- V. Mitteilung an
  - Stadt Wetzikon (unter Beilage von fünf Dossiers)
  - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Ingesa Oberland AG, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon (Nachführungsstelle)
  - Sonnweid AG, Bachtelstrasse 68, 8620 Wetzikon (Rechnungsadressatin)

VERSENDET AM 07. DEZ. 2017

**Amt für  
Raumentwicklung**  
Für den Auszug



3. Teilrevision  
Privater Gestaltungsplan "Sonnweid", Wetzikon

Situation

1:500

Von den Grundeigentümern festgesetzt am

Die Grundeigentümer:

- Sonnweid AG, Wetzikon  
(Michael Schmieder)  
Kat. Nm. 7937, 7938, 7939
- Urs Leisi-Weidmann, Dietfurt  
Kat. Nr. 7938
- Daniel Hug-Elmer, Wetzikon  
Kat. Nr. 7938
- Politische Gemeinde Wetzikon  
(Martin Eggenberger, Liegenschaftensekretär)  
Kat. Nr. 7938

*Michael Schmieder*  
*U. Leisi*  
*D. Hug*  
*M. Eggenberger*

Vom Stadtrat zugestimmt am

Namens des Stadtrats

Der Präsident:

Der Stadtschreiber:

*M. Müller* *M. Müller*

Durch die Baudirektion genehmigt am **07. Dez. 2017**

Für die Baudirektion: **BDV-Nr. 1520/17**

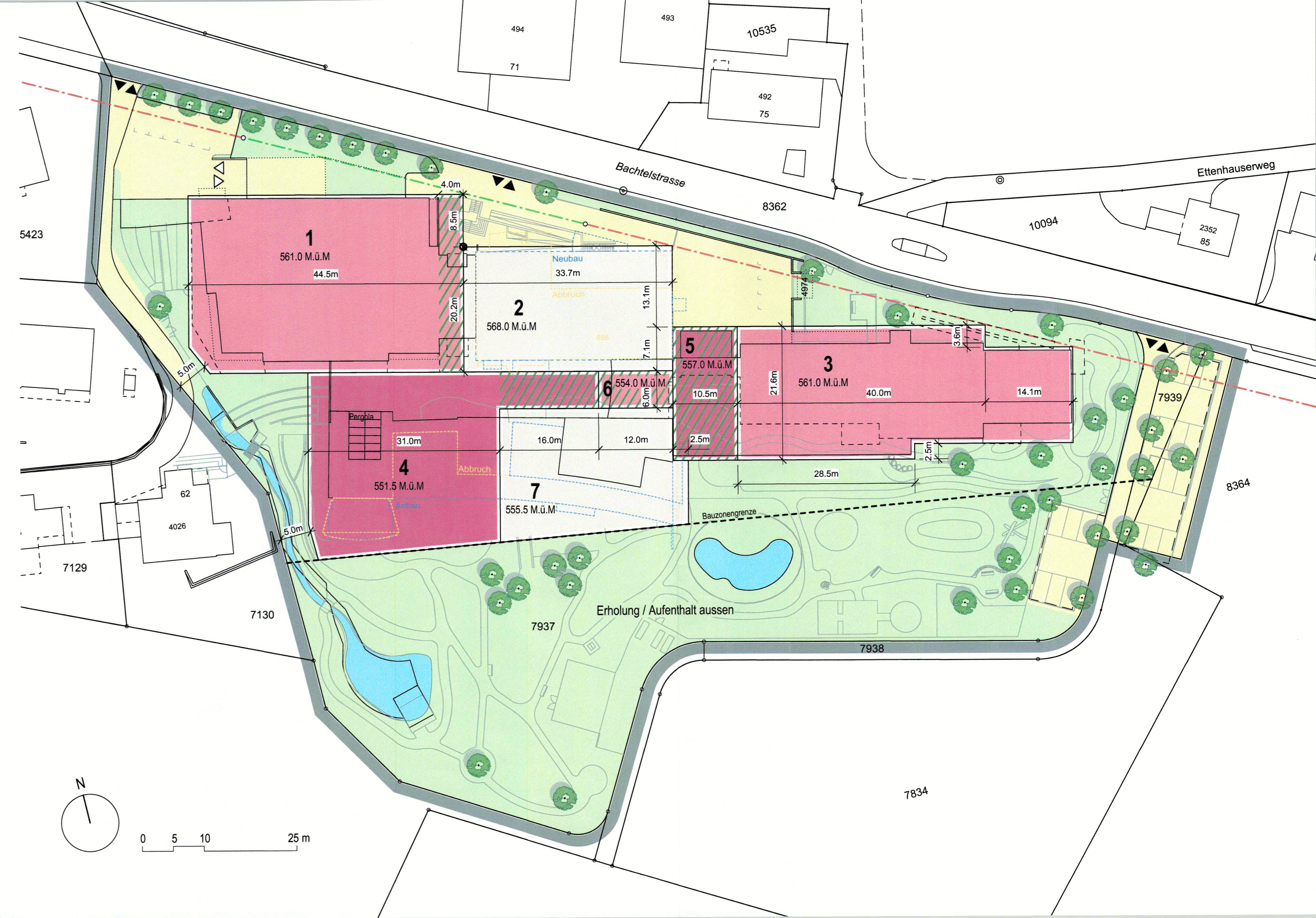
Festsetzung

	Geltungsbereich	Ziff. 2
	Baubereich / max. Gesamthöhe	Ziff. 4
	Gliederung der Bauten	Ziff. 6.5
	Ein-/Ausfahrt Perimeter	Ziff. 7.1
	Ein-/Ausfahrt Tiefgarage	Ziff. 7.1
	Bereich für Parkierung und Erschliessung/ befestigte Flächen	Ziff. 7.2
	Erholungs-/Aufenthaltsbereich aussen	Ziff. 9.2
	Für Aussenraumgestaltung wegweisende Bäume	Ziff. 9.5

Information

	Bauzonengrenze
	Baulinie: RRB 1004, 25.5.1928
	Baulinie: (sinngemässer Lückenschluss)
	Gewässer (künstlich)
	Gebäude zum Abbruch vorgesehen
	Gebäude projektiert
	Bestehende Aussenraumgestaltung
	Koordinatenpunkt: 703'734.879/242'293.308

Gestaltungsplan  
Vorschriften



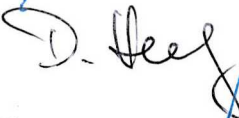
3. Teilrevision  
Privater Gestaltungsplan "Sonnweid", Wetzikon

Bestimmungen

Von den Grundeigentümern festgesetzt am

Die Grundeigentümer:

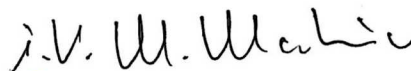
- Sonnweid AG, Wetzikon  
(Michael Schmieder)  
Kat. Nrn. 7937, 7938, 7938
- Urs Leisi-Weidmann, Dietfurt  
Kat. Nr.: 8364, 7938
- Daniel Hug-Elmer, Wetzikon  
Kat. Nr.: 7938
- Politische Gemeinde Wetzikon  
(Martin Eggenberger, Liegenschaftensekretär)  
Kat. Nr.: 7938



Vom Stadtrat zugestimmt am

Der Präsident:

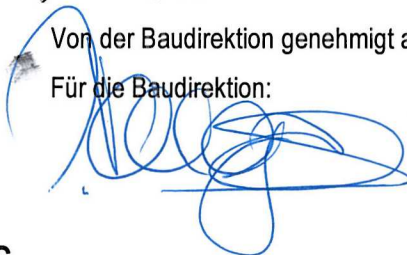
Der Stadtschreiber:



Von der Baudirektion genehmigt am **07. Dez. 2017**

Für die Baudirektion:

BVD-Nr.



1520/17

# Bestimmungen

## 1. Zweck

Erweiterung sicherstellen

Der private Gestaltungsplan Pflegeheim Sonnweid bezweckt die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Erweiterung des Pflegeheims.

Die Zielsetzung ist im Art. 6 Abs. 3 der Bau und Zonenordnung vom 18. Dezember 2014 wie folgt formuliert:

"Für die Erweiterung des Pflegeheims Sonnweid ist ein Gestaltungsplan aufzustellen, der die landschaftliche Einpassung im Übergangsbereich zur offenen Flur sicherstellt und auf den parkähnlichen Baumbestand Rücksicht nimmt."

## 2. Geltungsbereich und Bestandteile

Geltungsbereich

2.1 Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans Pflegeheim Sonnweid umfasst die Parzellen Kat. Nrn. 7937 und 7939 sowie Teile der Parzellen Kat. Nrn. 7938 und 8364 und ist im zugehörigen Situationsplan (Massstab 1:500) bezeichnet. Diese liegen in der Zone für öffentliche Bauten sowie in der Landwirtschaftszone.

Bestandteile

2.2 Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen. Der erläuternde Bericht ist nicht rechtsverbindlich und dient der Information.

### 3. Verhältnis zur kommunalen Bau- und Zonenordnung und zum übergeordneten Recht

Verhältnis zur BZO

- 3.1 Soweit der private Gestaltungsplan keine anderslautenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung bzw. des kantonalen und eidgenössischen Rechts.

### 4. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

Baubereiche

- 4.1 Die Lage der oberirdischen Gebäude ergibt sich aus den im Plan bezeichneten Baubereichen 1–7. Innerhalb der Baubereiche sind jeweils 1 bis 2 Gebäude zulässig.  
Hauptgebäude (Neu-, Um- oder Ersatzbauten) dürfen nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche erstellt werden.

Gesamthöhe

- 4.2 Die maximal zulässigen Gesamthöhen (Gebäude- + Firsthöhe) der Gebäude betragen:

<u>Baubereich</u>	<u>m. ü. M.</u>
1	561.00
2	568.00
3	561.00
4	551.50
5	557.00
6	554.00
7	555.50

Ersatz bestehende Pergola

- 4.3 Die heute bestehende Pergola auf dem Dach des bestehenden Gebäudes im Baubereich 4 darf bei einem Neubau an ähnlicher Lage und mit gleichen Dimensionen wieder erstellt werden. Die Pergola darf die maximal zulässige Gesamthöhe überschreiten.

Besondere Gebäude

- 4.4 Ausserhalb der festgelegten Baubereiche, aber nur innerhalb der Bauzone und unter Einhaltung der Abstandsvorschriften und Verkehrsbaulinien, dürfen vereinzelt besondere Gebäude gemäss PBG, die dem Unterhalt, dem Aufenthalt der Bewohner, der Beschattung, der Geländegestaltung sowie der Bewirtschaftung des Heims dienen, erstellt werden. Dies gilt insbesondere für Rampen und Bauwerke, die den Bewohnern des Heims zum gefahrenlosen Überwinden von Höhenunterschieden oder Wasserflächen

dienen oder die im Zusammenhang mit der Nutzung und dem Unterhalt der Grünfläche stehen, wie Pavillons, Geräteschuppen udgl.

Besondere Gebäude, die dem Unterhalt dienen, sind soweit als möglich zusammenzufassen und auf ein Minimum zu beschränken.

Rampen dürfen Baulinie überstellen

4.5 Entlang der Bachtelstrasse dürfen Rampenbauwerke zur behindertengerechten Erschliessung oberer Stockwerke und als Fluchtweg die Baulinie teilweise überstellen.

Balkone

4.6 Balkone, Vordächer und dergleichen dürfen höchstens 2.0 m über die Baubereiche ragen, jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge. Sie dürfen die Bauzonengrenze nicht überragen.

## 5. Ausnützung und Nutzweise

Ausnützung

5.1 Die zulässige Ausnützung ergibt sich aus den im Plan bezeichneten Baubereichen und den dazugehörigen maximalen Gesamthöhen.

Nutzweise

5.2 In allen Baubereichen sind nur Bauten zulässig, die dem Betrieb des Pflegeheims dienen.

Sicherstellung Betrieb bei Neu- oder Umbau

5.3 Falls bei einem Neu- oder Umbau Provisorien zur Unterbringung der Heimbewohner oder zur Sicherstellung eines funktionierenden Betriebs während der Bauarbeiten erstellt werden müssen, können diese während der Dauer der Bauarbeiten auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden. Die Erstellung von Provisorien ausserhalb der Bauzone ist nur zulässig, wenn im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass die Erstellung der notwendigen Provisorien für die Dauer der Bauarbeiten nicht in der Bauzone möglich ist.

## 6. Gestaltung der Bauten

### Anforderungen

6.1 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 eine gute Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

### Richtprojekt

6.2 Das Richtprojekt des Architekturbüros Bernasconi + Partner Architekten AG vom 29.11.2016 ist für die Gestaltung der Bauten (kubische Gliederung, architektonischer Ausdruck, Grundrisse und Freiräume) auf den Baubereichen 4, 6 und 7 richtungsweisend.

6.3 Vom Richtprojekt darf vorbehältlich der Bestimmungen des Gestaltungsplans sowie des übergeordneten Rechts aus wichtigen Gründen abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird.

### Dachgestaltung

6.4 Für neue Hauptgebäude sind Flach- oder Pultdächer vorgeschrieben.

### Gestalterische Gliederung

6.5 An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind die Gebäude gestalterisch zu gliedern, z. B. durch Wechsel der Materialien, Höhenstaffelung, Staffelung in der Tiefe, durch Durchblicke und -gänge udgl.

## 7. Erschliessung und Parkierung

Erschliessung

7.1 Oberirdische Zu- und Ausfahrten sind in den im Plan bezeichneten Bereichen anzuordnen.

Parkierung

7.2 Die Anzahl der zu erstellenden Auto- und Veloabstellplätze für Beschäftigte und Besucher richtet sich nach der kommunalen Parkplatzverordnung. Sie sind in der Tiefgarage oder in den Bereichen für Parkierung zu realisieren.

Gestaltung

7.3 Die offenen Parkplatzflächen sind in die Gestaltung zu integrieren.

## 8. Umwelt

Energie

8.1 Für Neubauten ist gemäss Art. 4 Abs. 1 der Bau- und Zonenordnung eine ökologische Bauweise und eine umweltschonende Produktion von Wärme und Warmwasser vorzusehen. Dabei sind über die geltenden energetischen Anforderungen hinausgehende zusätzliche Massnahmen zur Wärmedämmung und/oder Erhöhung des Anteils von erneuerbaren Energien vorzusehen.

## 9. Umgebungsgestaltung

Besondere Beachtung

9.1 Der Umgebungsgestaltung und insbesondere dem harmonischen Übergang zur Landschaft ist besondere Beachtung zu schenken.

Erholung/Aufenthalt aussen

9.2 Die bestehende Gartenanlage weist bereits eine hochwertige Gestaltung auf, die den besonderen Bedürfnissen von demenzkranken Menschen entspricht. Sie dient vorwiegend der Erholung und ist so zu gestalten, dass eine gute Aufenthaltsqualität entsteht.

Wasserflächen und Wege

9.3 Im Aufenthaltsbereich aussen dürfen auch ausserhalb der Bauzone Wasserflächen und Wege angelegt werden. Mit geeigneten Massnahmen ist sicherzustellen, dass neu angelegte Wasserflächen keine Fallen für Amphibien und weitere Tiere darstellen.

Aufschüttungen und  
Abgrabungen

9.4 Geländeänderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) sind nur zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung eine gute Gesamtwirkung erzielen.

## Bäume

9.5 Als Ersatz für zu fallende oder natürlich abgehende Bäume sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Es sind einheimische und standortgerechte Bäume (z.B. Hochstamm-Obstbäume) zu bevorzugen. Art, Ort und Anzahl werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bestimmt. Die im Plan gezeigten Plätze und Baumpflanzungen sind wegweisend für die Aussenraumgestaltung.

## Terrassen und Gartensitzplätze

9.6 Bei Bauten in den Baubereichen 4 und 7 sind befestigte Terrassen und dem Gebäude zugeordnete Gartensitzplätze nur bis zur Bauzonengrenze zulässig.

## 10. Inkraftsetzung

## Genehmigung

Der private Gestaltungsplan Sonnweid wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Stadt publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

3. Teilrevision  
Privater Gestaltungsplan "Sonnweid", Wetzikon

## Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV



Auftraggeberin

Sonnweid AG, Wetzikon  
Michael Schmieder

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG  
Peter von Känel, Projektleiter  
Tobias Thaler, Sachbearbeiter

Inhalt		
	1. Ausgangslage	4
	2. Planungsrechtliche Grundlagen	6
	2.1 Übergeordnete Planungen	6
	2.2 Kommunale Planungen	7
	2.3 Weitere planungsrechtliche Grundlagen	9
	2. Umfang der Teilrevision	10
	3. Zu den Änderungen	11
	3.1 Ziff. 2 Geltungsbereich und Bestandteile	11
	3.2 Ziff. 3 Verhältnis zur kommunalen Bau- und Zonenordnung und zum übergeordneten Recht	11
	3.3 Ziff. 4 Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten	12
	3.4 Ziff. 5 Ausnützung und Nutzweise	14
	3.5 Ziff. 6 Gestaltung der Bauten	14
	3.6 Ziff. 7 Erschliessung und Parkierung	15
	3.7 Ziff. 8 Umwelt	17
	3.8 Ziff. 9 Umgebungsgestaltung	18
	3.9 Parkplatzberechnung (ehemals Ziff. 9)	20
	3.10 Ersatzvornahmen (ehemals Ziff. 10)	20
	4. Mögliche Auswirkungen	21
	5. Ablauf und Mitwirkungsverfahren	23
	6. Vorprüfung	25
	6.1 Kantonale Vorprüfung	25
	6.2 Kommunale Vorprüfung	26
	Anhang	28
	Verkleinerung Situationsplan (2. Teilrevision)	28
	Verkleinerung Richtprojekt vom 29.11.2016	29
	Verkleinerung verworfenes Richtprojekt vom 24.6.2016	32

# 1. Ausgangslage

## Sonnweid das Heim

Das Pflegeheim "Sonnweid das Heim" spezialisiert sich seit fast 30 Jahren auf die Betreuung und Pflege von Menschen mit Demenz. Es bietet in verschiedenen Wohnformen Raum für rund 155 stationäre Bewohner. Die Tag/Nacht-Station entlastet betreuende Angehörige mit Kurzaufenthalten. Sonnweid das Heim gilt als eine der weltweit führenden Institutionen für Menschen mit einer fortgeschrittenen Demenz.

Menschen mit Demenz halten sich nicht an die Regeln der Zivilisation. Vor allem im späten Stadium der Krankheit werden sie im Alltag stets mit ihren Defiziten konfrontiert – damit, was alles nicht mehr geht. Fehlinterpretationen, die stark eingeschränkte Sprache und Vergesslichkeit führen zu Stress und Verunsicherung, falls ihr Verhalten von anderen Menschen nicht toleriert wird. Diese dauernde Konfrontation kann das Leben frustrierend und langweilig machen.

Die Aufgabe des Heims ist es, Menschen mit Demenz Schutz und Zuwendung zu geben. Die Sonnweid bietet ihnen in Wetzikon das Umfeld, in dem sie respektiert werden und ihren Weg in Würde gehen können.

## Öffentliches Interesse

Die Bedeutung des Heims wird durch den Eintrag in den regionalen Richtplan Öffentlicher Bauten und Anlagen deutlich. Die älter werdende Bevölkerung und der damit verbundene demographische Wandel löst eine vermehrte Nachfrage nach entsprechenden Betreuungsplätzen aus. Es besteht ein erhebliches öffentliches Interesse, Institutionen wie Sonnweid das Heim zu fördern.

## Anforderungen steigen

Die Qualitäts- und Komfortanforderungen an Heimplätze für Menschen mit Demenz steigen stetig.

Die Gesundheitsdirektion des Kantons Zürichs hat nach ihrer letzten Kontrolle die Räumlichkeiten im Südteil der Anlage als zu klein und nicht den geforderten Normen entsprechend beurteilt. Sie hat deshalb das Pflegeheim Sonnweid aufgefordert, die Platzverhältnisse zu verändern. Die Betriebsbewilligung für die betroffenen Gebäude wurde nur bis Juli 2017 bewilligt. Das Wegfallen der Bewilligung würde einen Abbau von 13 Pflegeplätzen bedeuten. Das Pflegeheim Sonnweid hat sich deshalb entschlossen, den nicht normgerechten Gebäudekomplex zu erweitern, durch infrastrukturelle Massnahmen die Abläufe zu verbessern und durch eine Erweiterung der Tiefgarage die Parkplatzproblematik zu entschärfen. Die hier vorliegende dritte Teilrevision des Gestaltungsplans Sonnweid soll die Voraussetzungen schaffen, um mehr Platz, aber nicht mehr Plätze für Menschen mit Demenz zur Verfügung zu stellen.

## Standortgebundenheit

Die Lage des Pflegeheims Sonnweid am Siedlungsrand von Wetzikon mit vielfältigen Einblicken in die Landschaft stellt eine optimale Umgebung für die Bewohner des Heims dar. Hier können sie in geschütztem Rahmen ihren Alltag verbringen. Ein Demenzkranker hat den Anspruch, in einer ihm vertrauten Umgebung zu leben. Um ihm möglichst viel Freiraum zu lassen, ist es wichtig, dass er seinen Aktivitäten in unmittelbarer Nähe zu seinem Lebensmittelpunkt nachgehen kann. Ein grosszügig gestalteter Freiraum direkt angrenzend an das Pflegeheim gewährt ihm die Erfahrung der Natur ohne für ihn stressige Anreize. Die Parkanlage, welche sich ausserhalb der Bauzone befindet, ist deshalb zwingend zu erhalten und erfüllt die Standortgebundenheit nach Art. 24 RPG.

## Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht

Der Perimeter des Gestaltungsplans liegt z.T. in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und in der Landwirtschaftszone. Die Bau- und Zonenordnung (BZO) sieht für diese Zone keine Begrenzung der baulichen Dichte vor. Die Qualität einer Überbauung wird durch eine Gestaltungsplanpflicht gesichert.

## 1.+ 2. Teilrevision

Der erste Gestaltungsplan wurde 1999 eingereicht. Er wurde bereits in den Jahren 2001 und 2006 revidiert, da die damals bestehenden Altbauten des Pflegeheims den Ansprüchen an eine zeitgemässe Betreuung jeweils nicht mehr gewährleisten konnten.

Seit der letzten Teilrevision wurden z.B. im Baufeld 1 und 2 neue Gebäude erstellt.

Gebäude in Baubereich 3



Hinten: Neubau in Baubereich 1



Neubau in Baubereich 2



## 3. Teilrevision

Mit der vorliegenden 3. Teilrevision sollen die Rahmenbedingungen geschaffen werden, die eine zeitgemässe Betreuung der Heimbewohner sicherstellt. Ebenfalls sollen durch eine Erweiterung der Tiefgarage genügend Parkplätze zur Verfügung gestellt werden können.

## Situationsplan (2006) im Anhang

Der Situationsplan aus dem Jahr 2006, der mit der 2. Teilrevision festgesetzt wurde, ist diesem Bericht zu Informationszwecken verkleinert angehängt.

## 2. Planungsrechtliche Grundlagen

### 2.1 Übergeordnete Planungen

#### Kantonaler Richtplan

Laut dem kantonalen Richtplan liegt das Pflegeheim Sonnweid im Siedlungsgebiet im Übergang zur Landschaft.



#### Regionaler Richtplan (Entwurf für die kantonale Vorprüfung)

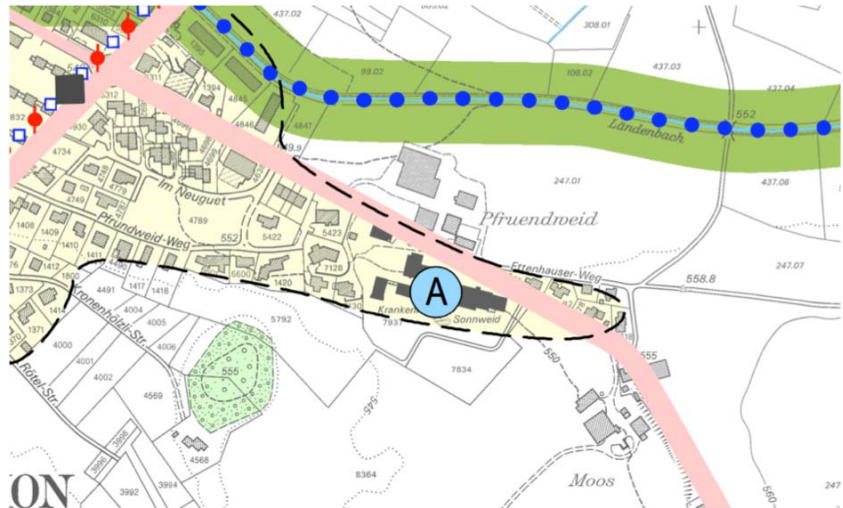
Das Pflegeheim wird im Plan "Versorgung, Entsorgung, öffentliche Bauten und Anlagen" als Alters- und Pflegeheim speziell bezeichnet. Es ist von regionaler Bedeutung.



## 2.2 Kommunale Planungen

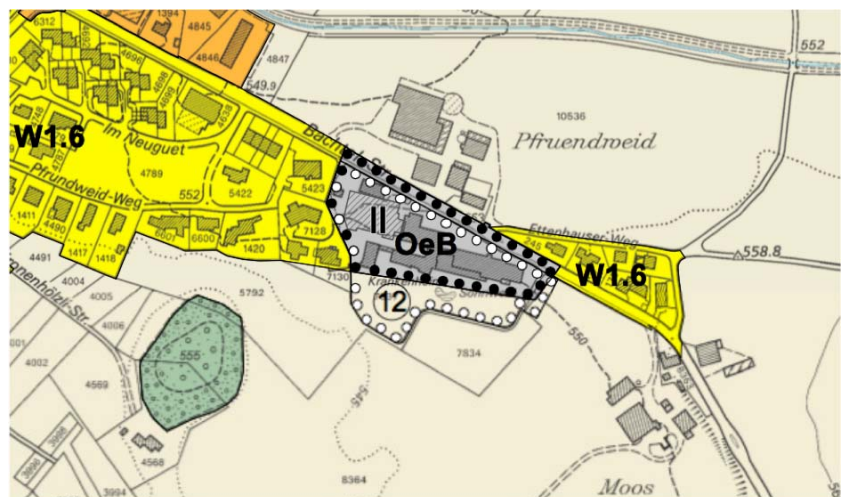
### Kommunaler Richtplan

Der Perimeter liegt im Gebiet "Hoher Anteil an öffentlichen Bauten und Anlagen". Die Bachtelstrasse wird im Verkehrsrichtplan als verkehrsorientierte Hauptsammelstrasse ausgewiesen. Das Pflegeheim ist, wie bereits im regionalen Richtplan, als Alters- und Pflegeheim speziell bezeichnet.



### Zonenplan

Der Perimeter liegt in der Zone "Öffentliche Bauten und Anlagen" sowie in der Landwirtschaftszone. Auf dem ganzen Perimeter herrscht Gestaltungsplanpflicht. Die Nr. 12 bezeichnet den bereits bestehenden und hier revidierten Gestaltungsplan Sonnweid.



### Anforderungen BZO

Bauten, Anlagen und deren Umgebung sind nach Art. 3 Abs. 3 in den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht so zu gestalten, dass eine gute städtebauliche und architektonische Gesamtwirkung erzielt wird. Dies gilt auch für die Gestaltung des öffentlich zugänglichen Raums, von Plätzen, Parks und anderen Freiräumen.

Für die Erweiterung des Pflegeheims Sonnweid ist nach Art. 6 Abs. 3 BZO ein Gestaltungsplan aufzustellen, der die landschaftliche Einpassung im Übergangsbereich zur offenen Flur sicherstellt und auf den parkähnlichen Baumbestand Rücksicht nimmt.

Nach Art. 28 Abs. 1 gelten in der Zone für öffentliche Bauten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.

Nach Art. 28 Abs. 2 gilt gegenüber Nachbargrundstücken in anderen Zonen der Grenzabstand der entsprechenden Zone. Dies entspricht entlang des westlichen Teils des Perimeters einen Grenzabstand von 5 m (W1.6).

Baulinien

Wie im Situationsplan ersichtlich, bestehen Baulinien entlang der Bachtelstrasse.

Energiepolitische Ziele der Stadt Wetzikon

Die Stadt Wetzikon verfügt heute über die folgenden energiepolitischen Ziele:

	Ziel 2010–2025	Rechtsgrundlage
<b>Gebäudebereich</b>		
CO <sub>2</sub> -Emissionen (Wärme) (t/Person und Jahr)	100% → 70%	EKB vom 23.02.2015
Lokal genutzte erneuerbare Wärme (Anteil)	Verdoppelung (10% → 20%)	
<b>Strombereich</b>		
Stromverbrauch kWh/Person und Jahr)	100% → 90%	EKB vom 23.02.2015
Lokal produzierter erneuerbarer Strom (Anteil)	Vervierfachung	
<b>Vorbild Stadt</b>		
Die Stadt verhält sich vorbildlich in der Umsetzung ihrer energiepolitischen Zielsetzungen		GRB vom 20.04.2011


Bei der Erstellung von Neubauten sind insbesondere der CO<sub>2</sub>-Ausstoss aus der Bereitstellung der Gebäudewärme und der Anteil der Wärme, welcher aus erneuerbaren Quellen stammt, entscheidende Faktoren, mit welchen die Zielerreichung der energiepolitischen Ziele beeinflusst werden kann. Das bedeutet, dass eine sehr gute Wärmedämmung und die möglichst weitgehende Bereitstellung der genutzten Energieträger auf erneuerbarer Basis anzustreben sind.

REK

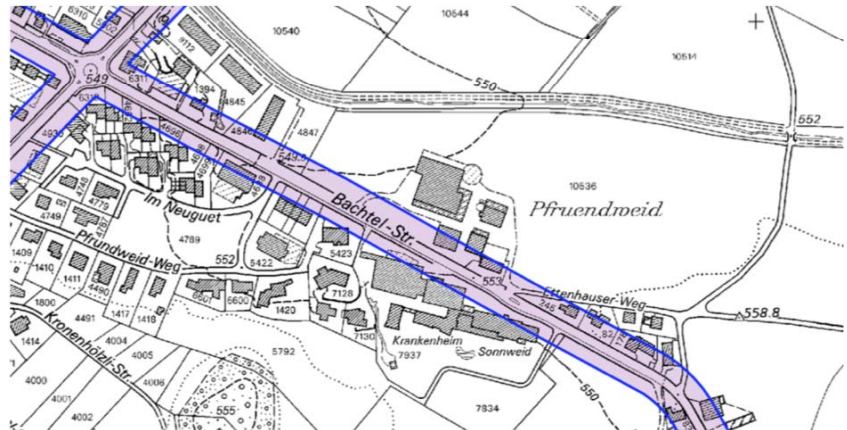
Im räumlichen Entwicklungskonzept der Stadt Wetzikon wird auf S. 48 auf die Bedeutung der Verzahnung zwischen Landschaft und Siedlung hingewiesen.

## 2.3 Weitere planungsrechtliche Grundlagen

### Prüfperimeter Bodenverschiebung

 Verkehrsträger

Ein Streifen entlang der Bachtelstrasse liegt im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen.



### Wasserversorgung

Gemäss den Richtlinien für die Ausführung der Löschwasserversorgung der Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ) sind bei Grossrisiken wie Spitälern Löschwassermengen von 4'800 l/min bei mindestens 3.5 bar Fließdruck im Leitungsnetz erforderlich.

Die Löschwasserversorgung für den Perimeter des privaten Gestaltungsplans "Sonnweid" erfolgt derzeit lediglich mittels einer Sticleitung mit Innendurchmesser 125 mm, die von einer Ringleitung (ebenfalls DN 125) ab dem Leitungsnetz der Wasserversorgung Wetzikon gespeist wird. Es ist deshalb davon auszugehen, dass das derzeitige Leitungsnetz keine genügenden Löschwassermengen bereitzustellen vermag.

### Siedlungsentwässerung

Die Stadt Wetzikon verfügt über einen 2009 genehmigten Generellen Entwässerungsplan (GEP). Der GEP ist für die Entwässerung der Stadt massgebend. Danach wird das Gestaltungsplangebiet im Mischsystem entwässert.

Im Weiteren ist die Richtlinie "Regenwasserentsorgung" (VSA, 2002 inkl. Update 2008) und die "Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung" (AWEL, 2005) zu beachten. Für die Planung der Grundstücksentwässerung ist die Norm "Anlagen für die Liegenschaftsentwässerung – Planung und Ausführung" (SN 592000, 2012) massgebend.

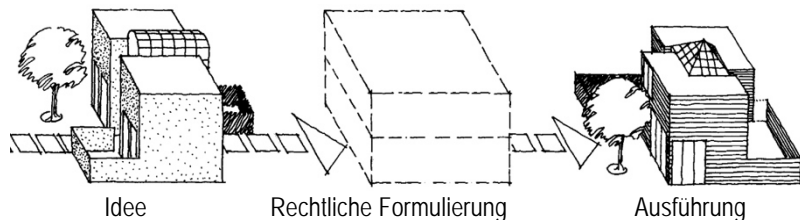
## 2. Umfang der Teilrevision

### Grundsatz

Mit der Teilrevision werden die Rahmenbedingungen für eine Erweiterung des Heims, die den Anforderungen der Gesundheitsdirektion entspricht, sowie für die Erweiterung der Tiefgarage mit dem notwendigen Projektierungsspielraum gesichert. Sämtliche baulichen Veränderungen in den ausgeschiedenen Baubereichen bedürfen zusätzlich einer baurechtlichen Bewilligung.

Die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans "Sonnweid" ist durch die Grundeigentümer festzusetzen. Da diese Teilrevision nicht von der Grundordnung abweicht, reicht die Zustimmung des Stadtrats. Situationsplan und Bestimmungen sind anschliessend der Baudirektion zur Genehmigung einzureichen.

Die Inhalte des Gestaltungsplans sind so festzulegen, dass für die Projektierung ein angemessener Spielraum offenbleibt. Im Gegenzug darf aber das Grundkonzept nicht verwässert werden. Das nachstehende Schema illustriert diesen Ansatz nach dem Prinzip, eine Konzeptidee im Gestaltungsplan zu abstrahieren und im Detail auch anders ausführen zu können.



### Neue Gliederung

Sowohl Situationsplan als auch Bestimmungen wurden z. T. neu gegliedert, um eine bessere Übersichtlichkeit zu erzielen. Im Situationsplan wurde zudem klar zwischen Festlegungen und informativen Inhalten unterschieden.

### Perimeter an neue Parzellen angepasst

Der Perimeter wurde an die neue Parzellengrenzen entlang der Bachtelstrasse angepasst. Die Veränderungen der Parzellengrenze standen im Zusammenhang mit dem Bau der Mittelinsel der Pförtneranlage. In den übrigen Bereichen ist der Perimeter unverändert.

### Baubereiche angepasst

In Bezug auf die Baubereiche wurden die Abgrenzungen vereinfacht und der Baubereich für bestehende Bauten wurde umgewandelt, damit eine Erweiterung möglich wird.

### Kommentar im weiteren Bericht

Die einzelnen Änderungen werden im Folgenden kommentiert. Dabei werden auch Hinweise in Bezug auf die Umsetzung der Bestimmungen gegeben.

## 3. Zu den Änderungen

### Redaktionelle Anpassungen

Gegenüber dem bisherigen Gestaltungsplan wurden in den Bestimmungen verschiedene Änderungen vorgenommen. Dazu zählen zusätzliche Nummerierungen von Absätzen oder auch die Umorganisation einzelner Ziffern und Bestimmungen zu verschiedenen Themenpaketen.

Zudem wurden zur besseren Übersichtlichkeit am linken Rand zusätzliche Titel eingeführt.

### Anpassung an Parzellengrenzen Pfortneranlage



### 3.1 Ziff. 2 Geltungsbereich und Bestandteile

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans wurde nur im Bereich der Bachtelstrasse angepasst. Aus Gründen der Vollständigkeit werden neu auch diejenigen Parzellen in den Bestimmungen aufgeführt, die für die Parkierung Ost notwendig sind. An der Parkierung Ost wird keine Veränderung vorgenommen.

Auch die Grundeigentümer dieser Parzellen legen den Gestaltungsplan fest.

Der Plan erhält neu den Namen "Situation", um die Differenzierung zwischen Bestimmungen und Situationsplan zu erleichtern.

### 3.2 Ziff. 3 Verhältnis zur kommunalen Bau- und Zonenordnung und zum übergeordneten Recht

### Redaktionelle Anpassung

Der Gestaltungsplan muss nicht nur den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung entsprechen, sondern auch das übergeordnete Recht beachten. Zur Präzisierung wurde ein entsprechender Passus ergänzt.

### 3.3 Ziff. 4 Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

Zahl der Bauten

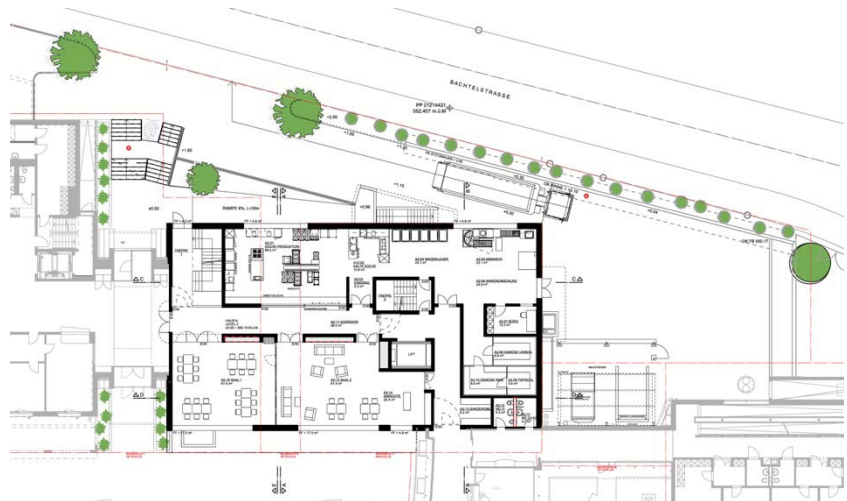
Neu wird die Anzahl der Bauten gemäss Art. 83 PBG festgelegt. Es können innerhalb eines Baubereichs bis zu zwei Bauten erstellt werden. Dadurch erhalten künftige Projekte mehr Projektierungsraum.

Anpassungen der Baubereiche

Die Baubereiche 1, 2, 3 und der östliche Baubereich 5 wurden an die inzwischen bestehenden Gebäude angepasst.

Damit konnte erreicht werden, dass die Baubereiche nicht mehr über die Baulinie ragen.

Grundriss des Gebäudes in Baubereich 2



Ehemaliger Baubereich "bestehend"

Im bisherigen Gestaltungsplan gab es einen Baubereich, der mit "bestehend" gekennzeichnet war. Dieser wurde den Baubereichen 3 bis 7 zugeordnet. Damit ist eindeutig klar, bis zu welcher maximaler Höhe Gebäude zulässig sind.

Zudem dürfen hier neu nicht nur die bestehenden Gebäude umgebaut werden, sie dürfen auch ersetzt oder neu gebaut werden.

Verbindungsbauten

Der Baubereich 5 und ein Bereich zwischen den Baubereichen 1 und 2 war in den Bestimmungen als "Verbindungsbauten" bezeichnet. Diese Bestimmungen wurden durch die Bestimmungen zur gestalterischen Gliederung (Ziff. 6.5) ersetzt.

Baubereiche 4, 6 und 7

Die Baubereiche 4, 6 und 7 (bisher "bestehend") wurden bis an die Bauzonengrenze erweitert. Diese Festlegung ist unabdingbar, da das Pflegeheim Sonnweid keine anderen Alternativen mehr hat, alle benötigten Infrastrukturen auf dem Gelände unterzubringen. Für eine wirtschaftliche Betreibung des Heims sind kurze Wege und die Bereitstellung der nötigen Infrastrukturen vor Ort unverzichtbar.

Blick auf Baubereiche an Zonengrenze



Die max. Gebäudehöhe (551.5 bis 555.5 m ü. M.) orientiert sich am Richtprojekt. Gegenüber dem Baubereich 2 (568.0 m ü. M) bleibt somit eine Staffelung in der Höhe erhalten.

Ersatz bestehende Pergola

Die Dachgestaltung des Richtprojekts im Baubereich 4 orientiert sich stark am heutigen Bestand und ist von seiner Höhenentwicklung her ähnlich. Die heute bestehende demontierbare Pergola soll an ähnlicher Lage wiederaufgebaut werden können, um den an die Baufelder 1 und 2 angrenzenden Aussenraum attraktiv gestalten zu können.

Besondere Gebäude

Einfahrt zur Tiefgarage



Besondere Gebäude, die dem Unterhalt, dem Aufenthalt der Bewohner, der Beschattung, der Geländegestaltung sowie der Bewirtschaftung des Heims dienen, sollen auf dem ganzen Gelände des Heimes zulässig sein, solange sie sich in der Bauzone befinden, die Abstandsvorschriften einhalten und die Verkehrsbaulinien berücksichtigen. Es ist darauf zu achten, die für den Unterhalt benötigten besonderen Gebäude nach Möglichkeit zusammenzufassen.

Die überdachte Einfahrt zur Tiefgarage gilt ebenfalls als besonderes Gebäude. Daher ist die Zufahrt ausserhalb des Baubereichs weiterhin zulässig.

Rampen, Balkone

Rampe nördlich von Baubereich 3



An das Gebäude in Baubereich 3 wurde eine Rampe angebaut, welche z.B. die behindertengerechte Erschliessung der oberen Stockwerke ermöglicht und es den Heimbewohnern gestattet, sich hindernisfrei zu bewegen. Ebenfalls dient die Rampe als Fluchtweg. Diese Rampe liegt z.T. innerhalb der Baulinie.

Da sich die Baubereiche 4 und 7 bis an die Bauzonengrenze ausdehnen, wird eine Bestimmung über die Balkone eingeführt. Diese schliesst das Übertreten der Bauzonengrenze durch Balkone eindeutig aus. Im Übrigen orientieren sich die Bestimmungen zu den Balkonen an § 260 Abs. 3 PBG.

Sicherstellung Betrieb bei  
Neu- oder Umbau

### 3.4 Ziff. 5 Ausnützung und Nutzweise

Während des Baus des Erweiterungsbaus in den Baubereichen 4, 6 und 7 muss der Betrieb des Heims weiterhin sichergestellt werden. Zu diesem Zweck sind Provisorien geplant, die den Heimbewohnern während der Bauarbeiten eine adäquate Wohnsituation ermöglichen. Die Provisorien kommen südlich der Baubereiche 3 und 5 zu liegen. Eine marginale Tangierung der Bauzonengrenze kann nicht ausgeschlossen werden. Indes ist ein Provisorium an anderer Stelle betriebswirtschaftlich und pflegetechnisch nicht möglich. Die Notwendigkeit einer Überstellung der Bauzonengrenze ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Richtprojekt

### 3.5 Ziff. 6 Gestaltung der Bauten

Ein Passus beschreibt die üblichen Anforderungen, die in Gestaltungsplangebieten gelten.

Das Richtprojekt des Architekturbüros Bernasconi + Partner Architekten AG vom 29.11.2016 ist für die Gestaltung der Bauten (kubische Gliederung, architektonischer Ausdruck, Grundrisse und Freiräume) auf den Baubereichen 4, 6 und 7 richtungsweisend.

Vom Richtprojekt darf vorbehaltlich der Bestimmungen des Gestaltungsplans sowie des übergeordneten Rechts aus wichtigen Gründen abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird. Das Richtprojekt ist zusätzlich im Anhang abgebildet.

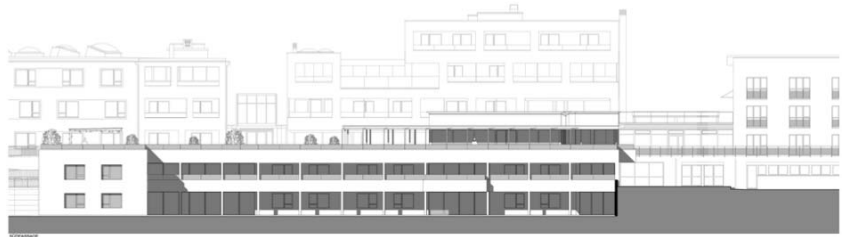
Grundriss Level 0



Grundriss Level 2



Südansicht



## Gestalterische Gliederung

Bestehende Gliederung der verschiedenen Gebäude



Der Baubereich 5 und ein Bereich zwischen den Baubereichen 1 und 2 war in den Bestimmungen in Ziff. 4.2 als "Verbindungsbauten" bezeichnet. Diese Bestimmungen wurden durch die Bestimmungen der baulichen Gliederung ersetzt.

Ziel dieser Festsetzung ist es, dass der Charakter der unterschiedlichen Gebäudeteile gewahrt bleibt.

## Vereinfachung der Regelung

### 3.6 Ziff. 7 Erschliessung und Parkierung

Die Parkierung wurde bisher durch Ziffer 9 konkret geregelt. Diese umfangreiche Regelung wurde aus den Bestimmungen entfernt, da sie nicht flexibel genug auf Veränderungen in der Beschäftigungs- oder Bettenstruktur reagieren kann.

Bisher wurden mit dem Projekt 63 Parkplätze festgelegt. Diese Anforderung wurde über die Anzahl der Beschäftigten berechnet.

Neu ist die Anzahl der zu erstellenden Parkplätze durch die kommunale Parkplatzverordnung geregelt.

Die vom Grossen Gemeinderat am 1. Juni 2015 festgesetzte, aber noch nicht rechtskräftige Parkplatzverordnung (PPVO) verweist für die Nutzung des Pflegeheims Sonnweid auf die einschlägigen VSS-Normen in Verbindung mit den entsprechenden Abzügen für die ÖV-Güteklasse aus der Parkplatzverordnung.

Neben dieser Regelung wird auch die Berechnung nach der heute noch rechtsgültigen Verordnung erstellt.

Normbedarf an  
Autoparkplätzen nach noch  
nicht rechtsgültiger PPVO

Die heranzuziehende VSS-Norm 640 281 (Parkieren) nennt für Alters- und Pflegeheime sowie Sanatorien einen Bedarf von 0.5 PP pro Bett für das Personal sowie 0.3 PP pro Bett für Besucher.

Das Pflegeheim Sonnweid liegt in der ÖV-Güteklasse C/D. Entsprechend müssen für das Personal mindestens 45% und für Besucher 50% der Parkplätze erstellt werden. Die Obergrenze liegt bei 90% respektive 100%. Es dürfen also minimal 60 PP und maximal 120 PP erstellt werden.

Berechnung PP-Bedarf (Pflegeheim)	Parkfelder-Angebot 100%		Reduktion auf min/max	
	Personal	Besucher	Personal	Besucher
PP pro Bett (VSS-Norm)	0.5 PP	0.3 PP		
<b>Insgesamt geplant</b>				
Maximal 160 Betten	80 PP	48 PP	36/72 PP	24/48 PP
<b>Summe</b>	128 PP		60/120 PP	

Normbedarf an  
Autoparkplätzen nach  
bestehender PPVO

Der Normbedarf nach bestehender PPVO berechnet sich ebenfalls nach der VSS-Norm 640 281. Hier wird aber eine Reduktion auf maximal 70% der Parkplätze vorgeschrieben. Damit dürfen maximal 90 Parkplätze erstellt werden.

Normbedarf an  
Veloabstellplätzen nach  
bestehender PPVO

Gemäss rechtsgültiger PPVO müssen mindestens gleichviele Veloabstellplätze wie Parkplätze zur Verfügung gestellt werden.

Normbedarf an  
Veloabstellplätzen nach  
noch nicht rechtsgültiger  
PPVO

Pro erforderlichem Parkplatz für Personenwagen gemäss Art. 3 PPVO (Grenzbedarf) sind mindestens 1.5 Abstellplätze für Velos zu erstellen. Damit sind 192 Veloabstellplätze zu erstellen.

Anzahl der Parkplätze liegt  
im Rahmen beider PPVO

Das Projekt weist 76 Autoparkplätze sowie 5 Microparkplätze (für Smarts udgl.) aus. Damit werden die Anforderungen beider Verordnungen erfüllt. Neben den auf dem Gestaltungsplangebiet bereitgestellten Parkplätzen hat das Pflegeheim Sonnweid zusätzlich unter der Woche 15 Parkplätze bei der freien evangelischen Gemeinde Wetzikon an der Langfurrenstrasse 2 zugemietet. Diese werden vom Büropersonal belegt, welches geregelte Arbeitszeiten unter der Woche hat. Diese Doppelnutzung ermöglicht einen haushälterischen Umgang mit den dort bereits erstellten Parkplätzen, die von der freien evangelischen Kirche nur am Wochenende benutzt werden.

Heute bestehen rund 40 Veloabstellplätze in der Tiefgarage. Weitere benötigte Veloabstellplätze können ober- oder unterirdisch angeordnet werden.

Grundsätzlich ist es so, dass die Parkplätze kaum je voll ausgelastet werden. Da die Bewohner des Pflegeheims Sonnweid rund um die Uhr betreut werden, wird im Schichtbetrieb mit drei Schichten gearbeitet. Hinzu kommen einige Stellen, die reguläre Büroarbeitszeiten abdecken. Alles in allem kann davon ausgegangen werden, dass nicht mehr als 60% der geforderten Anzahl Parkplätze gleichzeitig verwendet werden. Diese besonderen Verhältnisse legitimieren ein Abweichen von der Mindestanzahl an Parkplätzen, wie in Art. 11 Abs. 1 der noch nicht rechtsgültigen PPVO festgelegt. Der Nachweis der Anzahl benötigter Parkplätze ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

### 3.7 Ziff. 8 Umwelt

Energie

Die Bestimmung verweist auf die erhöhten Anforderungen, welche bei neu erstellten Bauten in Gestaltungsplangebieten gelten.

Das Pflegeheim Sonnweid befriedigt seinen Heizwärmebedarf heute primär mit Gas. Das Gebäude im Baubereich 1 wird mit Erdwärme beheizt. Dieses Gebäude entspricht dem Minergie-Standard.

Das für den Abbruch vorgesehene Gebäude in den Baubereichen 4, 6 und 7 wird ebenfalls über die zentral kontrollierte Gasheizung beheizt. Der Ersatzbau soll deshalb die bestehende Infrastruktur nutzen und ebenfalls mit Gas beheizt werden. Da der Neubau nach heute gängigen Standards erstellt wird, ist ein geringerer Energieverbrauch zu erwarten. Insgesamt entspricht das Energiekonzept den energiepolitischen Zielen der Stadt Wetzikon.

## Übergang zur Landschaft

Rechts:  
Siedlungsrand im Südwesten

Unten:  
Siedlungsrand im Südosten



## 3.8 Ziff. 9 Umgebungsgestaltung

Der Übergang zur Landschaft ist bei der Umgebungsgestaltung besonders zu beachten. Gemäss dem räumlichen Entwicklungskonzept der Stadt Wetzikon (REK 2010) ist der Perimeter des Gestaltungsplans "Sonnweid" dem Quartier "Egg" zuzuordnen. Gemäss REK-Quartiersteckbrief (S. 86 f) sollen die Freiräume gesichert und private Bereiche klar abgegrenzt werden, etwa durch Wege oder Hecken. Bereits heute ist das Gebiet im Süden durch einen Zaun und im Südosten durch einen Weg und ein Bruchsteinmauerwerk von der Landwirtschaftszone abgetrennt.



Im REK wurde zudem z.B. auf S. 48 auf die Bedeutung der Verzahnung zwischen Landschaft und Siedlung hingewiesen. Dieses ist ein wichtiges Merkmal in Wetzikon. Wie im Bild oben erkennbar ist, besteht heute ein fließender Übergang zwischen der Landschaft und dem Aussenbereich des Pflegeheims.

Dieser Übergang soll beibehalten werden. Die vollständige Umgrenzung mit einer hohen Hecke ist daher unbedingt zu vermeiden. Sie ist auch aus therapeutischer Sicht zu vermeiden. Das offene Feld lässt den Eindruck des Eingeschlossenseins markant weniger entstehen bzw. kommt gar nicht auf. Einzelne zusätzliche Hecken oder Obstbäume sind hingegen vorstellbar, sofern der insgesamt offene Charakter erhalten bleibt. In Anlehnung an die Landwirtschaftszone sollten Hochstamm-Obstbäume bei Neupflanzungen besonderes berücksichtigt werden.

## Flächen für Erholung und Aufenthalt

Pavillon erhöht Aufenthaltsqualität



Die Flächen für Erholung und Aufenthalt weisen heute bereits eine hohe Aufenthaltsqualität auf. Bei einer Umgestaltung ist weiterhin eine solche anzustreben.

Mit Ziff. 9.3 wird explizit erlaubt, dass auch ausserhalb der Bauzone künstliche Wasserflächen angelegt werden dürfen.

Es ist mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen, dass neu angelegte Wasserflächen keine Fallen für Amphibien und weitere Tiere darstellen (z.B. durch das Anbringen von Ausstiegshilfen für Amphibien und/oder der Anlage flacher Ufer).

## Geländeveränderungen

Es ist wichtig, dass mit den Gebäuden und dem Aussenraum eine gute Gesamtwirkung erzielt werden kann. So müssen insbesondere die Zugänge zum Aussenraum gut gestaltet werden. Diese Bestimmung dient vor allem der guten Eingliederung des Richtprojekts in den Aussenraum.

Aussenraumgestaltung des Richtprojekts



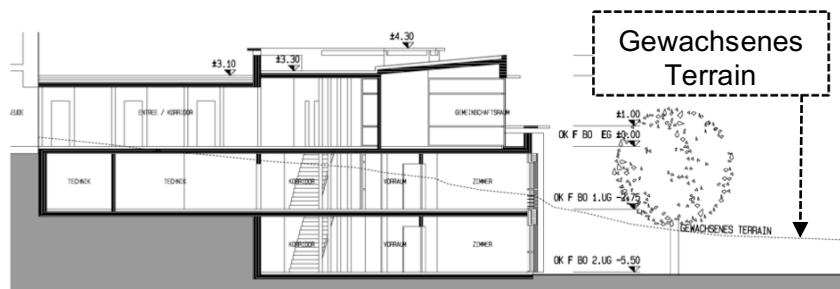
## Ursprüngliches Terrain

Archivaufnahme Geländeverlauf (1993)



Wie dem folgenden Schnitt zum Bauprojekt von 1993 und der nebenstehenden Archivaufnahme von 1993 zu entnehmen ist, lag das gewachsene Terrain ursprünglich höher als heute. Mit dem Bau der Tiefgarage kann das gestaltete Terrain wieder etwas aufgeschüttet werden. Dadurch entspricht die Geländegestaltung wieder mehr dem ursprünglichen Geländeverlauf. Zudem treten neue Gebäude durch die Geländegestaltung weniger hoch in Erscheinung.

Schnitt zum Bauprojekt (1993)



### 3.9 Parkplatzberechnung (ehemals Ziff. 9)

Bestimmung umorganisiert

Die Parkplatzberechnung ist nicht mehr Teil der Bestimmungen, zumal der Gestaltungsplan nicht bei jeder Projektänderung angepasst werden muss. Die grundlegenden Bestimmungen zur Berechnung der notwendigen Stellplätze wurden in Ziff. 7 unter dem Titel "Erschliessung und Parkierung" zusammengefasst.

### 3.10 Ersatzvornahmen (ehemals Ziff. 10)

Bestimmung umorganisiert

Die Bestimmungen zu den Ersatzbepflanzungen wurden für eine verbesserte Übersichtlichkeit in den Artikel der Umgebungsgestaltung aufgenommen.

## 4. Mögliche Auswirkungen

Projektierungsspielraum	Die Inhalte des Gestaltungsplans sind so festzulegen, dass für die Projektierung ein angemessener Spielraum offenbleibt. Die vorliegende Teilrevison berücksichtigt diesen gesetzlich geforderten Projektierungsspielraum.
Öffentliches Interesse	Das öffentliche Interesse am Pflegeheim Sonnweid ist durch den Richtplaneintrag im regionalen Richtplan ausgewiesen. Es besteht ein erhebliches öffentliches Interesse, Institutionen wie Sonnweid das Heim zu fördern.
Erweiterungsbedarf	Die geplante Erweiterung entspricht keinem Ausbau der Anzahl der Betten, sondern einer Anpassung der Pflegemöglichkeiten an die aktuell geforderten Standards. Die Revision des Gestaltungsplans deckt daher die Sanierungs- und Neubaunotwendigkeiten der nächsten 10 Jahre ab. Mit dem Entscheid, die Anlage lediglich zu erweitern, kann eine haushälterische Bodennutzung sichergestellt werden.
Standortgebundenheit	Die Parkanlage des Heims Sonnweid ist nach Art. 24 RPG standortgebunden. Aus therapeutischer Sicht ist es nicht möglich, die Parkanlage an anderer Stelle unterzubringen. Die Heimbewohner benötigen einen unmittelbaren und geschützten Zugang zum Aussenraum.
Parkierung	Die Parkierungsmöglichkeiten werden den rechtlichen Rahmenbedingungen angepasst.
Landschaftliche Einpassung	Die mit der Gestaltungsplanpflicht geforderte landschaftliche Einpassung der Erweiterung im Übergangsbereich zur offenen Flur wird durch verschiedene Massnahmen berücksichtigt. Die oberirdischen Baubereiche werden bis an die Grenze der Bauzone ausgedehnt und die Gebäude werden in der Höhe gestaffelt. Dies gilt vor allem für die Baubereiche 4, 6 und 7. Ebenfalls speziell bezeichnet werden erhaltenswerte Bäume.
Gewässer	Die Gewässer auf dem Gelände des privaten Gestaltungsplans wurden künstlich angelegt.  Auf die Ausweisung eines Gewässerraumes kann daher verzichtet werden.

Lärm und Lufthygiene

Das Gebiet weist gemäss Zonenplan die Empfindlichkeitsstufe II auf.

Der Gestaltungsplan hat keine nennenswerten Auswirkungen auf die Lärm- und Luftbelastung.

Fazit

Die vorliegende Teilrevision des privaten Gestaltungsplans "Sonnweid" entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung.

## 5. Ablauf und Mitwirkungsverfahren

### Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG erfolgte vom 19. August 2016 bis am 18. Oktober 2016. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Während der Auflagefrist gingen keine Einwendungen ein, weshalb auf die Erstellung eines separaten Berichts zu den nicht berücksichtigten Einwendungen verzichtet wird.

### Anhörung und Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde die 3. Teilrevision des privaten Gestaltungsplans "Sonnweid" dem Zweckverband Region Zürich Oberland RZO (Regionalplanung) und den Nachbargemeinden zur Anhörung unterbreitet. Von den Nachbargemeinden wurden keine Einwendungen oder Bemerkungen vorgebracht. Die RZO hat den Gestaltungsplan an der Sitzung vom 1. September 2016 behandelt und mit Schreiben vom 4. Oktober 2016 mitgeteilt, dass die RZO von diesem Kenntnis nimmt. Gleichzeitig wurde der Gestaltungsplan dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht (siehe Kapitel 6).

### Änderung der Ausgangslage

Während der kantonalen Vorprüfung der Revision des Gestaltungsplans änderte sich die planerische Ausgangslage. Ein Neubau, wie im Referenzprojekt vom 26.6.2016 abgebildet, ist aus organisatorischen, zeitlichen und finanziellen Überlegungen für die Sonnweid AG nicht tragbar. Sie bevorzugt deshalb einen "Ausbau light" mit dem Umbau/Anbau an bestehende Gebäude.

Das angepasste Richtprojekt ist kleiner dimensioniert als das ursprüngliche Richtprojekt. Entsprechend reichen die angepassten Baubereiche grösstenteils aus, um das angepasste Richtprojekt unterzubringen. Lediglich der Baubereich 7 wird leicht nach Osten erweitert. Im Zuge der Bereinigung kann der Baubereich 8 in den Baubereich 4 integriert werden, da das angepasste Richtprojekt in diesem Bereich keine Höhenabstufung vorsieht. Auch weiterhin werden keine Bauten ausserhalb der Bauzone zu liegen kommen.

### Anpassung des Vorgehens

In Absprache mit der Stadt Wetzikon wurde auf eine zweite Vorprüfung verzichtet. Der Gestaltungsplan wurde vor der Festsetzung durch die Grundeigentümer noch einmal bei der Stadt Wetzikon zur inhaltlichen Überprüfung eingereicht.

Angepasstes Richtprojekt	Sämtliche Unterlagen zum Gestaltungsplan wurden auf das neue Richtprojekt zugeschnitten. Das Richtprojekt vom 29.11.2016 ebenso wie das verworfene Richtprojekt vom 24.6.2016 sind im Anhang abgebildet.
Festsetzung	Die Anregungen aus der Anhörung und Vorprüfung wurden auf ihre Zweckmässigkeit geprüft (siehe Kapitel 6). Nach der Bereinigung wurde der private Gestaltungsplan Sonnweid durch die Grundeigentümer festgesetzt.
Zustimmung	Der Gestaltungsplan ist dem Stadtrat zur Zustimmung vorzulegen.
Genehmigung	Nach der Zustimmung durch den Stadtrat ist die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans "Sonnweid" durch die Baudirektion genehmigen zu lassen.
Rechtskraft	Der private Gestaltungsplan Sonnweid wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig. Die Stadt publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

## 6. Vorprüfung

### 6.1 Kantonale Vorprüfung

#### Gesamtbeurteilung

Weder in verkehrlicher, ortsbaulicher noch in lärmschutzrechtlicher Hinsicht bestehen Einwände gegen die Revision des Gestaltungsplans.

#### Besondere Gebäude

Mit dem Gestaltungsplan können keine Regelungen getroffen werden, die den Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes (RPG) widersprechen. Ziffer 4.4 und 5.3 sind demnach nicht rechtmässig, sondern würden eine Umgehung von Bundesrecht bedeuten. Es wurde ein Passus eingefügt, der eine Erstellung von besonderen Gebäuden ausserhalb der Bauzone ausschliesst. Aufgrund der kommunalen Vorprüfung werden zusätzlich die Abstandsvorschriften und die Verkehrsbaulinien als Einschränkung genannt.

#### Provisorien

Das Erstellen von Provisorien in der Landwirtschaftszone ist nur zulässig, wenn im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass die Erstellung der notwendigen Provisorien für die Dauer der Bauarbeiten nicht in der Bauzone möglich ist. Ziffer 5.3 wurde diesbezüglich präzisiert.

#### Situationsplan

Es wurde festgehalten, dass die Farbgebung der verschiedenen Baufelder in der Legende nicht klar aufgeführt sei.

Die Baubereiche im Situationsplan sind farblich so unterschieden, dass sie klar voneinander abgegrenzt werden können. Um den Plan ruhig zu halten, werden die gleichen Farben bei unterschiedlichen Baufeldern verwendet, jedoch nie bei zwei aneinandergrenzenden Baufeldern. Zur eindeutigen Identifikation der Baufelder dient die Nummerierung. Die Legende des Gestaltungsplans wurde so angepasst, dass alle verwendeten Farben abgebildet sind.

#### Ergänzung Ziff. 9 Abs. 3

Auch ausserhalb der Bauzone dürfen neue Wasserflächen angelegt werden. Dies kann nur geschehen, wenn mit geeigneten Massnahmen sichergestellt wird, dass neu angelegte Wasserflächen keine Fallen für Amphibien und weitere Tiere darstellt. Die Vorschriften und der Bericht wurden entsprechend ergänzt.

#### Weitere materielle Hinweise

Bevor Neubauten, Erweiterungen o. Ä. realisiert werden, ist die Löschwasserversorgung im Bereich des Gestaltungsplanperimeters mit geeigneten Massnahmen derart zu verbessern, dass die Anforderungen der GVZ erfüllt werden (siehe Kapitel 6.2).

Die Massnahmen sind in Absprache mit dem AWEL und dem zuständigen Feuerwehrkommandanten festzulegen.

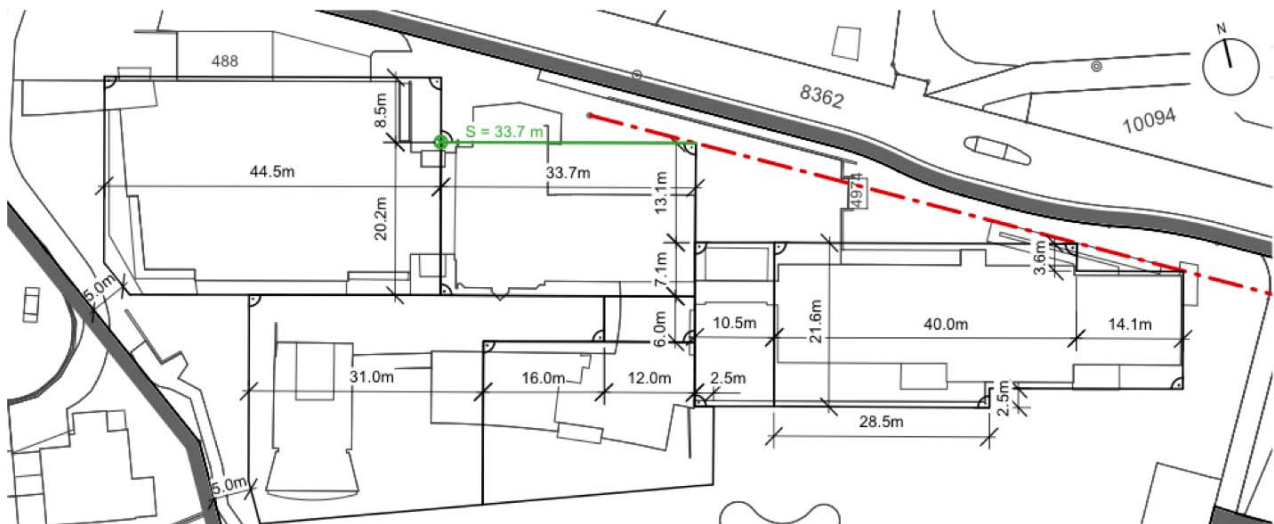
## 6.2 Kommunale Vorprüfung

### Gesamtbeurteilung

Die Gliederung der Gestaltungsplan-Bestimmungen wird als übersichtlich und zweckmässig angesehen. Dasselbe gilt für die im Situationsplan vorgenommene Unterscheidung zwischen Festlegungen und informativen Inhalten.

### Baubereiche

Die Stadt verlangte, dass die Baubereiche örtlich klar definiert werden müssen. Sie seien hierzu mit Koordinaten festzulegen. Um eine Doppeldefinition vorzubeugen, wird ein Koordinatenpunkt (703'734.879 / 242'293.308) definiert, der als Basis für die Konstruktion der Baubereiche dient. Sämtliche Baubereiche sind grundsätzlich orthogonal. Wie im untenstehenden Plan ersichtlich, misst die grüne Strecke S zwischen dem Koordinatenpunkt und dem Schnittpunkt der Baulinie 33.7 m.



### Besondere Gebäude

Wie bereits durch die kantonale Vorprüfung festgestellt, dürfen besondere Gebäude nicht ausserhalb der Bauzone erstellt werden, da dies dem Bundesrecht widersprechen würde. In der kommunalen Vorprüfung wurde ergänzt, dass durch die Bauzongrenze, die geltenden Grundabstände und die Verkehrsbaulinie kaum noch Flächen ausserhalb der Baubereiche für besondere Bauten zur Verfügung stehen und diese deshalb grösstenteils in den Baubereichen untergebracht werden müssen. Ziffer 4.4 wurde entsprechend präzisiert.

### Gestaltung der Bauten

Von der Empfehlung, bei künftigen Bauvorhaben einen Wettbewerb oder Studienauftrag in Anlehnung an die entsprechenden SIA-Ordnungen durchzuführen, wird Kenntnis genommen.

Durch die in Kapitel 1 erörterte Dringlichkeit der baulichen Massnahmen und die finanziell schwierige Ausgangslage wird für die zurzeit geplanten baulichen Anpassungen auf ein Konkurrenzverfahren verzichtet.

Erschliessung und  
Parkierung

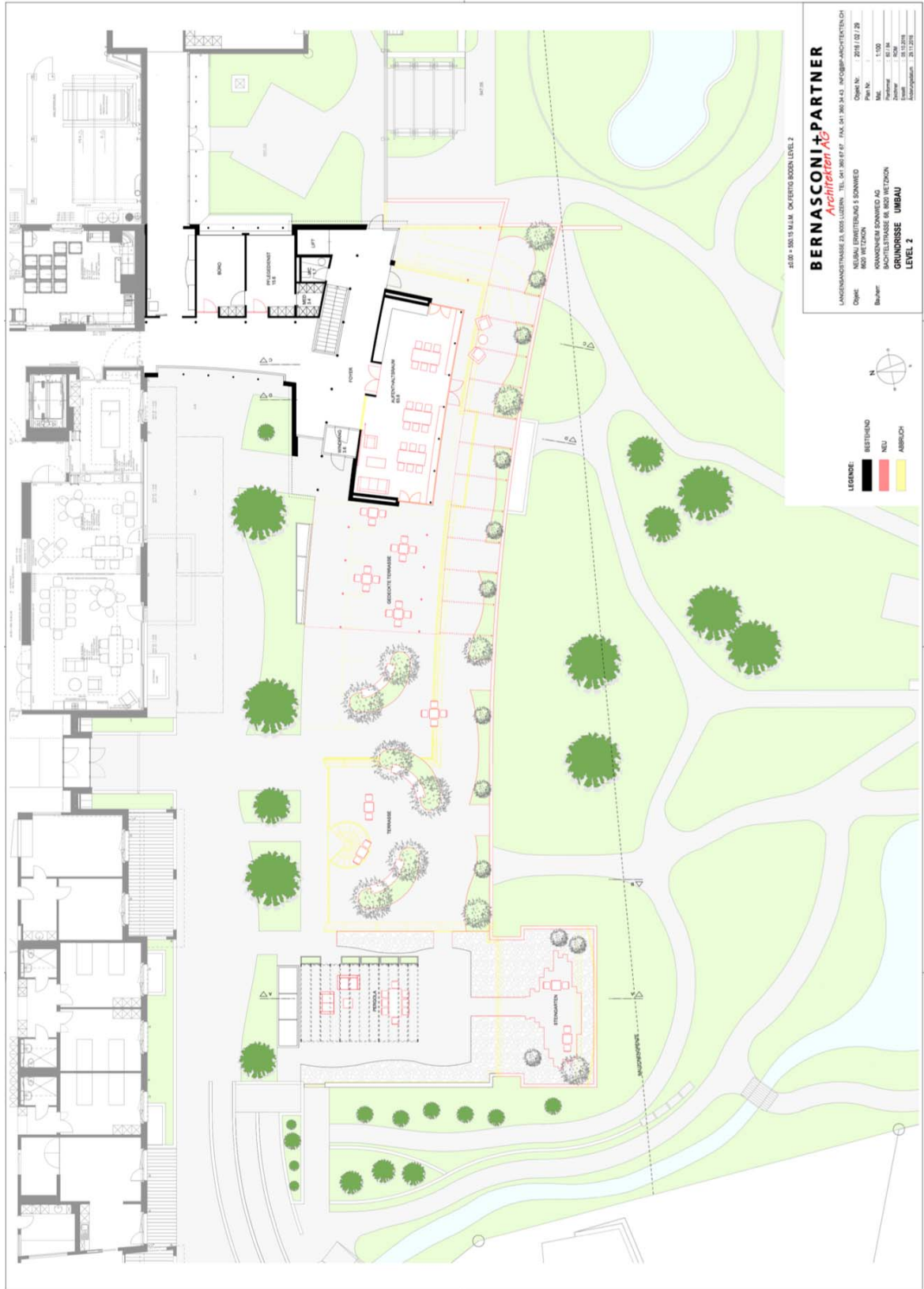
Den Änderungswünschen wurde entsprochen. Weil die Ziffer 7.3 lediglich eine Wiederholung geltenden Rechts darstellt und die Ziffer 7.4 nur einen erläuternden Charakter hat, kann auf beide verzichtet werden.

Umwelt (Energie)

Wie gewünscht, wurde der Bezug zum Energieplanentwurf durch die energiepolitischen Ziele der Stadt Wetzikon ersetzt. Die Ziffer 8.1 wurde ebenfalls ergänzt.

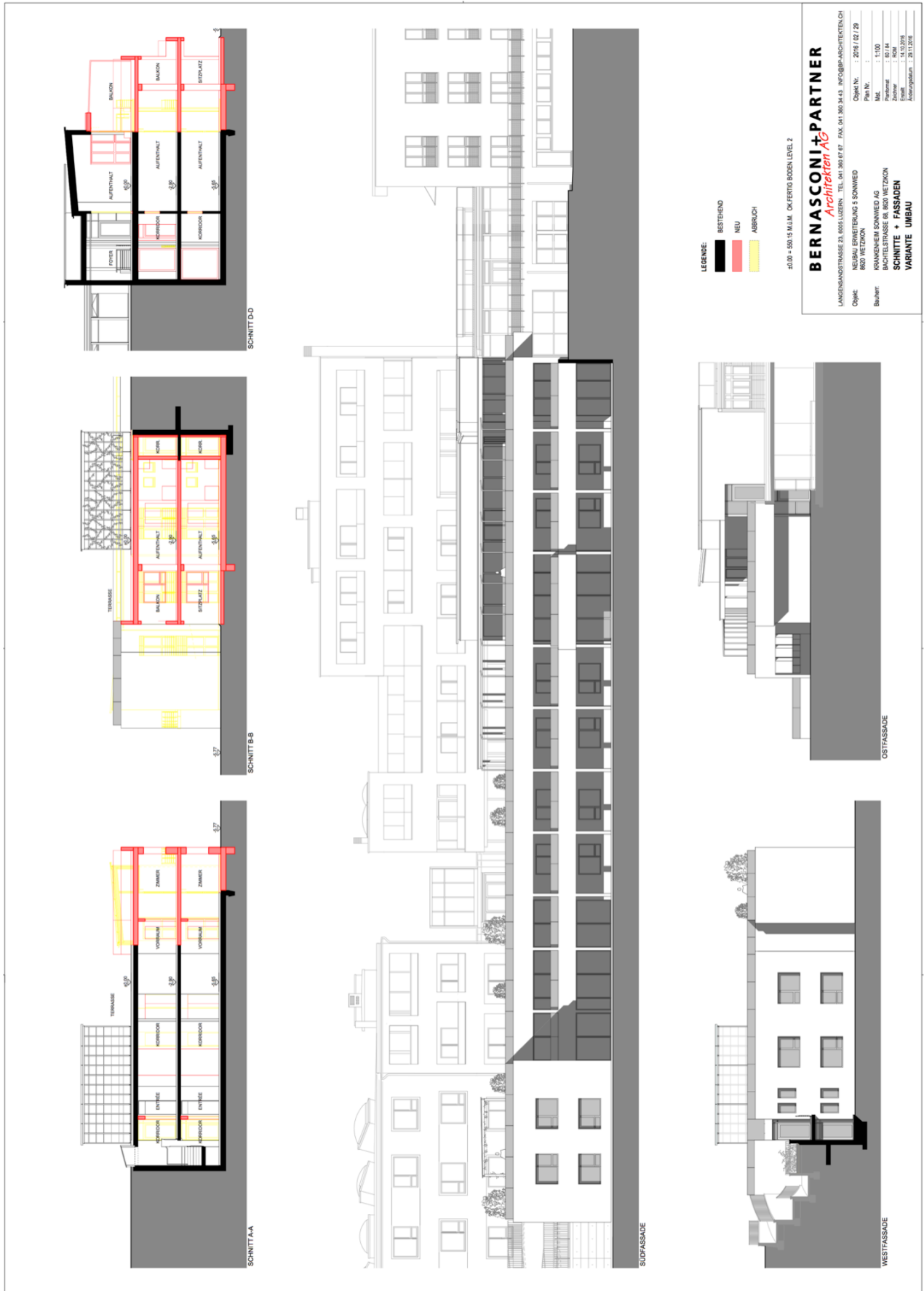


Verkleinerung Richtprojekt vom 29.11.2016





3. Teilrevision Privater Gestaltungsplan "Sonnweid", Wetzikon  
 Erläuternder Bericht



LEGENDE:  
 BESTEHEND  
 NEU  
 ABBRUCH

+0.00 = 550.15 MÜ.H.M. OK EFFETIG BOBEN LEVEL 2

**BERNASCONI+PARTNER**  
*Architekten AG*

LANDENSTADTSTRASSE 23, 6005 LUZERN · TEL. 041 300 87 87 · FAX 041 300 34 43 · INFO@BP-ARCHITECTEN.CH

Objekt: NEUBAU ERWEITERUNG & SONNWEID  
 8600 WETZIKON

Client: KRANKENHEIM SONNWEID AG  
 BUCHTELSTRASSE 66, 8600 WETZIKON

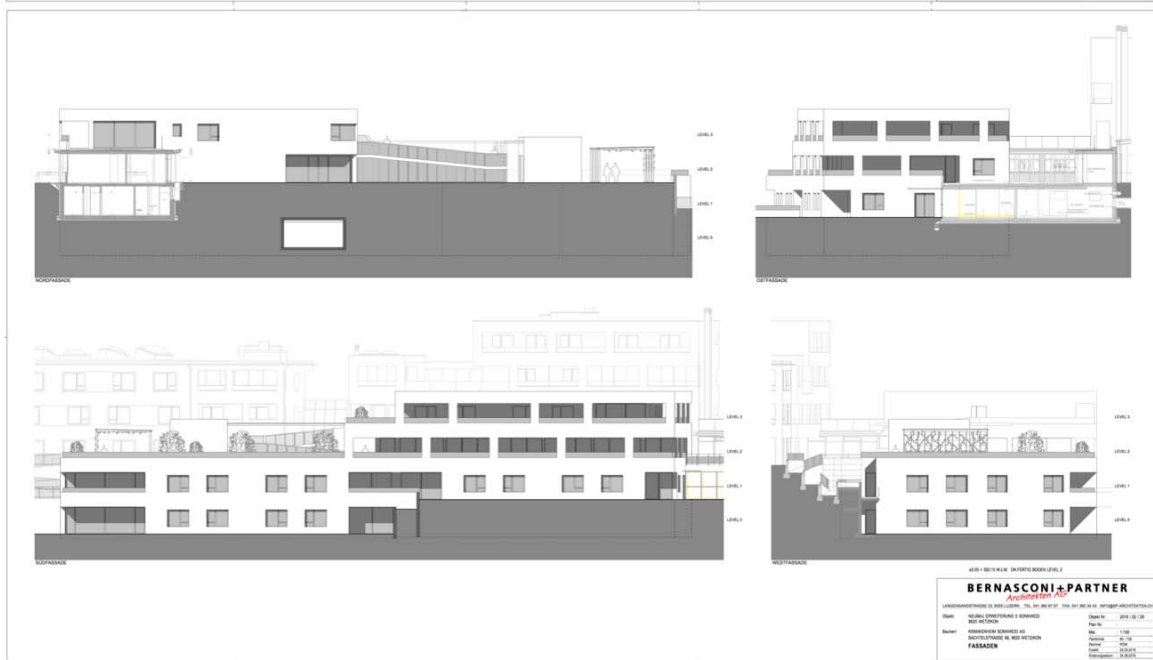
Bauherr: **SCHNITTE + PASSADEN**  
**VARIANTE UMBAU**

Objekt Nr.: 2018 / 02 / 28  
 Plan Nr.:  
 Maßstab: 1:100  
 Projektstart: 02.10.18  
 Entwurf: 14.10.2018  
 Abgeschlossen: 20.11.2018

## Verkleinerung verworfenes Richtprojekt vom 24.6.2016



3. Teilrevision Privater Gestaltungsplan "Sonnweid", Wetzikon  
 Erläuternder Bericht



## Bauten und baurechtliche Planungen

### Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

#### ■ Privater Gestaltungsplan Sonnweid, 3. Teilrevision Inkraftsetzung

**Wetzikon.** Der Stadtrat hat am 04.10.2017 beschlossen:

Dem privaten Gestaltungsplan Sonnweid, 3. Teilrevision, wird zugestimmt. Die Baudirektion Kanton Zürich genehmigte den Gestaltungsplan mit Verfügung Nr. 1520/17 vom 07.12.2017.

Die Entscheide wurden am 15.12.2017 im Amtsblatt und im Zürcher Oberländer publiziert. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts Kanton Zürich vom 31.01.2018 sind dagegen keine Rechtsmittel ergriffen worden.

Der Gestaltungsplan tritt somit am Tag nach dieser Publikation in Kraft.

Stadt Wetzikon

Stadtplanung

00227853



## **VERFÜGUNG**

**vom 20. Juli 2007**

### **Wetzikon. Privater Gestaltungsplan Sonnweid (Änderung)**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 21. Februar 2007 stimmte der Gemeinderat Wetzikon der zweiten Änderung des privaten Gestaltungsplans Sonnweid zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Baurekurskommissionen vom 23. April 2007 und des Bezirksrates Hinwil vom 14. Mai 2007 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 16. Mai 2007 ersucht die Gemeinde Wetzikon um Genehmigung der Vorlage.

Für das in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelegene Pflegeheim Sonnweid auf Grundstück Kat.-Nr. 7937 wurde aufgrund der im Zonenplan (RRB Nr. 1981/1998) festgelegten Gestaltungsplanpflicht mit BDV Nr. 1182/1999 ein privater Gestaltungsplan Sonnweid genehmigt und mit BDV Nr. 1037/2001 geändert. Der Gestaltungsplan hat die landschaftliche Einpassung im Übergangsbereich zur offenen Flur sicherzustellen und auf den parkähnlichen Baumbestand Rücksicht zu nehmen.

Mit der zweiten Änderung des privaten Gestaltungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine entsprechend der Zielsetzung geplante Erweiterung des Pflegeheimes geschaffen werden. Die neu festgelegten Baubereiche 1-5 und die Bau- und Nutzungsvorschriften sind zielgerichtet auf das Überbauungs- und Nutzungskonzept abgestimmt. Die landschaftliche Einordnung ist durch die niedrig gehaltenen Baukörper in schlichter Erscheinung gewährleistet. Die aufgrund des bedenklichen Zustandes zu fällenden alten Bäume sollen durch Neupflanzungen ersetzt werden.

Der private Gestaltungsplan Sonnweid besteht aus dem Situationsplan 1:200 und den dazugehörigen Bestimmungen. Der erläuternde Bericht im Sinne von Art. 47 RPV liegt vor.

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der geänderte private Gestaltungsplan Sonnweid, dem der Gemeinderat Wetzikon am 21. Februar 2007 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

Zustelladresse: Krankenhaus Sonnweid AG, Bachtelstrasse 68, 8620 Wetzikon

(Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert 20 Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist.)

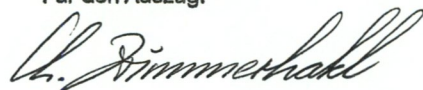
Staats- und Ausfertigungsgebühr ARV Fr. 976.00 8000 001266 / 83120.40.210

- 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 Wetzikon wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und den Gestaltungsplan nach Eintritt der Rechtskraft in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Wetzikon (unter Beilage von sechs Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage eines Dossier), an die Diebold AG, Ingenieurbüro für Vermessung und Bauwesen, Giessereistrasse 1, 8620 Wetzikon, sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 20. Juli 2007  
070506/Oca/Zst

**ARV Amt für**  
**Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:





Amt für Raumordnung und Vermessung

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN "SONNWEID"  
 FESTGESETZT VON DER GRUNDEIGENTÜMERIN AM 25. OKTOBER 2006  
 DIE GRUNDEIGENTÜMERIN: KRANKENHEIM SONNWEID AG WETZIKON  
 VOM GEMEINDERAT ZUGESTIMMT AM: 21.02.2007  
 NAMENS DES GEMEINDERATES  
 DER PRÄSIDENT: DER GEMEINDESCHREIBER i.V.:  
 VON DER BAUDIREKTION GENEHMIGT AM: 2.0. Juli 2007  
 MIT BESCHLUSS Nr. 112/07  
 NAMENS DER BAUDIREKTION:

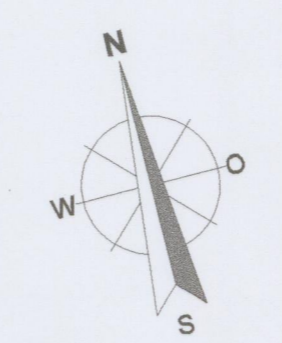
**BERNASCONI+PARTNER**  
 Architekten AG

LANGENSANDSTRASSE 23, 6005 LUZERN TEL. 041 360 67 67 FAX. 041 360 34 43 INFO@BP-ARCHITECTEN.CH

Objekt:	ERWEITERUNG III KRANKENHEIM SONNWEID WETZIKON	Objekt Nr.:	
Bauherr:	KRANKENHEIM SONNWEID AG WETZIKON	Plan Nr.:	G - 001
		Mst.:	1:200
		Planformat:	75 / 105
		Zeichner:	FE / MJ / EA
		Erstellt:	18.05.2001
		Änderungsdatum:	25.10.2006

**PRIVATER GESTALTUNGSPLAN "SONNWEID"**  
 SITUATIONSPLAN

- LEGENDE**
- GELTUNGSBEREICH GESTALTUNGSPLAN
  - NATURNAHE HECKENBEPFLANZUNG
  - BAUMBESTAND BEST.
  - BAUMBESTAND NEU

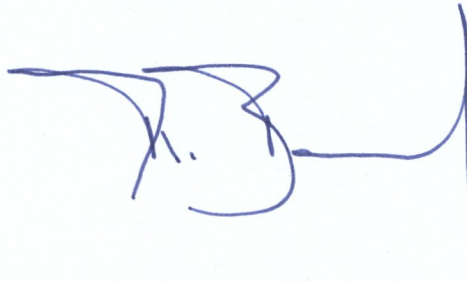


## Privater Gestaltungsplan „Sonnweid“

### Bestimmungen

festgesetzt vom Grundeigentümer am: 25. 10. 2006

Die Grundeigentümerin: Krankenhaus Sonnweid AG Wetzikon



vom Gemeinderat der Gemeinde Wetzikon zugestimmt am: 21. 02. 2007

namens des Gemeinderates

der Präsident:



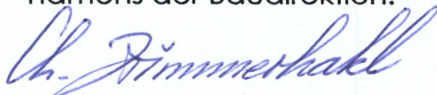
der Gemeindeschreiber i.V.:



genehmigt von der Baudirektion des Kantons Zürich am: 20. Juli 2007

mit Beschluss Nr. 112/07

namens der Baudirektion:



## **Bestimmungen**

### **1. Zweck**

Der private Gestaltungsplan Pflegeheim Sonnweid bezweckt die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Erweiterung des Pflegeheims.

Die Zielsetzung ist im Art. 3 Abs. 3 der Bau und Zonenordnung vom 23. März 1998 wie folgt formuliert:

"Für die Erweiterung des Pflegeheimes Sonnweid ist ein Gestaltungsplan aufzustellen, der die landschaftliche Einpassung im Übergangsbereich zur offenen Flur sicherstellt und auf den parkähnlichen Baumbestand Rücksicht nimmt."

### **2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplanes Pflegeheim Sonnweid umfasst die Parzelle Kat. Nr. 7937 und ist im zugehörigen Plan (Massstab 1:200) bezeichnet. Diese liegt in der Zone für öffentliche Bauten sowie in der Landwirtschaftszone. Der Plan ist integrierender Bestandteil dieser Bestimmungen.

### **3. Verhältnis zur kommunalen Bau- und Zonenordnung**

Soweit der private Gestaltungsplan keine anders lautenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung.

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

4.1 Die Zahl und die Lage der oberirdischen Gebäude ergeben sich aus den im Plan bezeichneten Baubereichen 1 - 5.

Die bestehenden Bauten überstellen die Baulinie der Bachtelstrasse teilweise.

Hauptgebäude (Neubauten) dürfen nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereich erstellt werden. Die bestehenden Gebäude dürfen innerhalb des bestehenden Gebäudeprofils umgebaut werden.

Die bestehenden Rampenbauwerke für die Anlieferung überstellen die Baulinie der Bachtelstrasse teilweise.

4.2 Die maximal zulässigen Höhen der Gebäude betragen:

<u>Baubereich</u>	<u>Gesamthöhe M. ü. M.</u>
1	561.00
2	568.00
3	561.00
4	550.50
5	557.00 (Verbindungsbauten)

Technisch bedingte Aufbauten dürfen die Gesamthöhe mit dem erforderlichen Mass überschreiten.

- 4.3 Ausserhalb der festgelegten Baubereiche dürfen innerhalb der Bauzone vereinzelt besondere Gebäude gemäss PBG sowie Rampen und Bauwerke, die den Bewohnern des Heims zum gefahrenlosen Überwinden von Höhenunterschieden gerecht werden, erstellt werden.

Im Baubereich 1 darf eine Erschliessung des Dachbereichs (Lift, Liftüberfahrt, Rampe oder Treppenaufgang die vorgeschriebene Gebäude- und Firsthöhe örtlich überschreiten.

**5. Ausnützung und Nutzweise**

- 5.1 Die zulässige Ausnützung ergibt sich aus den im Plan bezeichneten Baubereichen und den dazugehörigen maximalen Gesamthöhen.
- 5.2 In allen Baubereichen sind nur Bauten zulässig, die dem Betrieb des Pflegeheims dienen.

**6. Gestaltung der Bauten**

- 6.1 Für die Anforderung an die Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung gilt § 71 PBG.
- 6.2 Für neue Hauptgebäude sind Flach- oder Pultdächer vorgeschrieben.

**7. Zugang und Erschliessung**

- 7.1 Die oberirdische Erschliessung erfolgt ab der Bachtelstrasse. Zu- und Ausfahrten sind in den im Plan bezeichneten Bereichen anzuordnen.

7.2 Der Umgebungsgestaltung ist besondere Beachtung zu schenken. Der Zugangsbereich zwischen Bachtelstrasse und den Baubereichen soll eine hochwertige Gestaltung und eine Baumbepflanzung erhalten.

Die offenen Parkplatzflächen sind in der Gestaltung zu integrieren.

## **8. Erholung / Aufenthalt aussen**

Der Umgebungsgestaltung ist besondere Beachtung zu schenken. Die bestehende Gartenanlage weist bereits eine hochwertige Gestaltung auf die den besonderen Bedürfnissen von demenzerkrankten Menschen entspricht. Diese hochwertige Gestaltung ist zu erhalten. Beim Baubereich 1 soll die Gartengestaltung in ähnlicher Weise erweitert werden.

## **9. Ersatzvornahmen**

Als Ersatz für die zu fällenden Bäume werden Ersatzbepflanzungen erstellt. Die Umgebung des Neubaubereichs 1 wird entsprechend der bereits bestehenden Gartengestaltung angepasst.

Art, Ort und Anzahl werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bestimmt.

## **10. Inkrafttreten**

Der private Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft.



## **VERFÜGUNG**

**vom 30. August 2001**

**Wetzikon. Privater Gestaltungsplan Sonnweid (Änderung)**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 5. Mai 1999 stimmte der Gemeinderat Wetzikon dem privaten Gestaltungsplan Sonnweid zu. Mit BDV Nr. 1182/1999 wurde der Gestaltungsplan genehmigt. Im Rahmen der Realisierung des Erweiterungsprojektes für das Krankenhaus Sonnweid ergaben sich verschiedene Umstände, die eine Anpassung des rechtsgültigen Gestaltungsplanes erforderlich machten. Dem geänderten privaten Gestaltungsplan Sonnweid wurde mit Beschluss des Gemeinderates Wetzikon vom 30. Mai 2001 zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 5. Juli 2001 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 17. August 2001 ersucht die Gemeinde Wetzikon um Genehmigung der Vorlage.

Im Rahmen der mit RRB Nr. 1981/1998 genehmigten Revision der kommunalen Nutzungsplanung wurde für das in der Zone für öffentliche Bauten gelegene Krankenhaus Sonnweid eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Gemäss Art. 3 Abs. 3 BauO soll im Zusammenhang mit der vorgesehenen Erweiterung des Heimes die landschaftliche Einpassung im Übergangsbereich zur offenen Flur sichergestellt und auf den parkähnlichen Baumbestand Rücksicht genommen werden.

Mit dem geänderten Gestaltungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um eine im Rahmen dieser Zielsetzung angemessene Entwicklung zu ermöglichen. Die Bau- und Nutzungsvorschriften sind entsprechend zielgerichtet festgelegt. Die durch den Gestaltungsplan beanspruchte Landwirtschaftszone liegt im Anordnungsspielraum der nachfolgenden Planung. Die Änderung umfasst die Erweiterung des parkähnlich gestalteten Grünbereiches und die Neuordnung der Parkierung. Die Erhöhung der Anzahl Parkplätze ist aus betrieblichen Gründen ausgewiesen. Die landschaftliche Einordnung der Parkierungsanlage wird durch eine naturnahe Heckenbepflanzung gewährleistet. Für die teilweise ausserhalb der Bauzonen befindlichen Flächen wird die Baudirektion nach der Genehmigung des Gestaltungsplanes die Landwirtschaftszone aufzuheben haben.

Da der Gestaltungsplan nicht von der kommunalen Bau- und Zonenordnung abweicht, ist die Zustimmung des Gemeinderates ausreichend (§ 86 PBG).

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der geänderte private Gestaltungsplan Sonnweid, dem der Gemeinderat Wetzikon am 30. Mai 2001 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

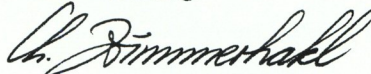
(Zustelladresse: Krankenhaus Sonnweid AG, Bachtelstrasse 68, 8620 Wetzikon)

Staatsgebühr	Fr.	896.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	944.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.030)

- 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 Wetzikon wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekanntzumachen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Wetzikon (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümerschaft unter Beilage von fünf Dossiers), an die Kanzlei der Bau- rekurskommissionen, an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage von je einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Dienstleistungszentrum der Baudirektion, Abteilung Finanz- und Rechnungswesen.

Zürich, den 30. August 2001  
011683/Oca/Zwe

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



## **VERFÜGUNG**

**vom 21. September 1999**

### **Wetzikon. Privater Gestaltungsplan Sonnweid**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 5. Mai 1999 stimmte der Gemeinderat Wetzikon dem privaten Gestaltungsplan Sonnweid zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 30. Juni 1999 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 5. Juli 1999 ersucht die Gemeinde Wetzikon um Genehmigung der Vorlage.

Im Rahmen der mit RRB Nr.1981/1998 genehmigten Revision der kommunalen Nutzungsplanung wurde für das in der Zone für öffentliche Bauten gelegene Krankenhaus Sonnweid eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Gemäss Art. 3 Abs. 3 BauO soll im Zusammenhang mit der vorgesehenen Erweiterung des Heimes die landschaftliche Einpassung im Übergangsbereich zur offenen Flur sichergestellt und auf den parkähnlichen Baumbestand Rücksicht genommen werden.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um eine im Rahmen dieser Zielsetzung angemessene Entwicklung zu ermöglichen. Die Bau- und Nutzungsvorschriften sind entsprechend zielgerichtet festgelegt. Die durch den Gestaltungsplan beanspruchte Landwirtschaftszone liegt im Anordnungsspielraum der nachfolgenden Planung. Bei dieser parkähnlich gestalteten Fläche handelt es sich um eine weitgehend bestehende Anlage, die gemäss Gestaltungsplan als Grünbereich erhalten werden soll. Nach der Genehmigung des Gestaltungsplans wird die Baudirektion die Landwirtschaftszone aufzuheben haben. Die Gemeinde wird eingeladen, diese Fläche im Rahmen der nächsten Zonenplanrevision einer zweckmässigen Zone (z.B. Freihaltezone) zuzuweisen.

Da der Gestaltungsplan nicht von der kommunalen Bau- und Zonenordnung abweicht, ist die Zustimmung des Gemeinderates ausreichend (§ 86 PBG).

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Sonnweid, dem der Gemeinderat Wetzikon am 5. Mai 1999 zugestimmt hat, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Krankenhaus Sonnweid AG, Bachtelstrasse 68, 8620 Wetzikon)

Staatsgebühr	Fr.	324.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	372.00	(Konto 3013.01.4310.015)

- 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 Wetzikon wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekanntzumachen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Wetzikon (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von drei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage je eines Dossiers) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Dienstleistungszentrum der Baudirektion, Abteilung Finanz- und Rechnungswesen.

Zürich, den 21. September 1999  
991251/Oca/Zwe

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

