

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

Sitzung vom 6. November 1991

**3780. Privater Gestaltungsplan Feld, Wetzikon (Aufhebung)**

Mit Beschluss Nr. 796/1988 genehmigte der Regierungsrat den privaten Gestaltungsplan Feld Wetzikon.

Da sich das dem Gestaltungsplan zugrundegelegte Konzept nicht verwirklichen liess und der Weiterbestand des Gestaltungsplans einer sinnvollen Nutzung des Geländes entgegensteht, beschloss die Gemeindeversammlung Wetzikon am 18. Juni 1991 die ersatzlose Aufhebung des privaten Gestaltungsplans Feld. Gemäss Zeugnissen der Bezirksratskanzlei Hinwil vom 1. Oktober 1991 und der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 11. Oktober 1991 sind gegen diesen Beschluss keine Rekurse erhoben worden. Der Gemeinderat Wetzikon ersucht mit Schreiben vom 15. Oktober 1991, die Aufhebung zu genehmigen. Diesem Gesuch 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. Die von der Gemeindeversammlung Wetzikon am 18. Juni 1991 beschlossene Aufhebung des privaten Gestaltungsplans Feld wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Wetzikon, 8622 Wetzikon, die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 6. November 1991

Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

**Roggwiller**

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

Sitzung vom 16. März 1988

### **796. Privater Gestaltungsplan Feld, Wetzikon**

Die kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Wetzikon wurde durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2423/1986 genehmigt.

Für das gemäss Zonenplan der viergeschossigen Wohnzone zugeteilte Gebiet Feld ist durch die Grundeigentümer (Politische Gemeinde Wetzikon, reformierte Kirchgemeinde Wetzikon) ein privater Gestaltungsplan festgesetzt worden, dem auch die Gemeindeversammlung Wetzikon vom 30. September 1987 zugestimmt hat. Gemäss Zeugnissen der Bezirksratskanzlei Hinwil vom 30. November 1987 sowie der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 10. Februar 1988 sind gegen diesen Beschluss keine Rekurse eingegangen. Der Gemeinderat Wetzikon ersucht deshalb mit Schreiben vom 12. Februar 1988 um die Genehmigung der Vorlage.

Mit dem zur Genehmigung vorliegenden Gestaltungsplan soll die Verwirklichung eines aus einem Wettbewerb siegreich hervorgegangenen Projektes in verdichteter Bauweise ermöglicht werden. Die Dimension dieses Projektes legt es nahe, dieses in verschiedene, einheitliche Etappen aufzuteilen. Dies wird mit dem Erlass eines Gestaltungsplans gewährleistet. Einer 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 Feld mit Zustimmung der Gemeindeversammlung Wetzikon vom 30. September 1987 wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Wetzikon, 8622 Wetzikon (unter Beilage eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 16. März 1988

Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber :

**Roggwiller**

## GESTALTUNGSPLAN FELD

|                  |           |              |          |
|------------------|-----------|--------------|----------|
| TEILPLAN 1:      | SITUATION | ERDGESCHOSS  | M. 1:500 |
| TEILPLAN 2:      | SITUATION | OBERGESCHOSS | M. 1:500 |
| SCHNITTE A UND B |           |              | M. 1:500 |

ERLASSEN DURCH DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG AM 30. Sep. 1937

IM NAMEN DER GEMEINDEVERSAMMLUNG,  
DER GEMEINDEPRÄSIDENT: DER GEMEINDESCHREIBER:

VOM REGIERUNGSRAT AM  
MIT BESCHLUSS NR. 796 GENEHMIGT.  
VOR DEM REGIERUNGSRAT,  
DER STAATSSCHREIBER:



|         |                            |                       |
|---------|----------------------------|-----------------------|
| DATUM:  | <u>VERFASSER:</u>          |                       |
| 12.3.87 | HIRZEL+PARTNER ARCHITEKTEN | H.WANDELER ORTSPLANER |
|         | USTERSTR. 6 8620 WETZIKON  | DÖRFLISTR. 112 ZÜRICH |

LEGENDE :

GRUNDSTÜCKSGRENZE HOF 1,2,3,GEMEINSAM  
PERIMETER GESTALTUNGSPLAN

ERSCHLIESSUNGSSTRASSE MIT TROTTOIR

KEHRPLATZ UND GARAGEZUFAHRT

FUSS - UND RADWEG GRÜNZUG

FUSSGÄNGERBEREICH WEG  
PLATZ

PB PARKPLATZ FÜR BESUCHER

ÜBERDECKTE GARAGE MIT UNGEF. ANZAHL PLÄTZE

PRIVATE GÄRTEN

GEMEINSCHAFT. GRÜNLANDEN

HÖHERE BEPFLANZUNG

WALL ALS LÄRMSCHUTZ

**BAUBEREICHE**

**VL** VERTIKALVERBINDUNG (TREPPEN, RAMPE, LIFT = L)

WOHNNUTZUNG

UEBRIGE - -; PRIVATE NUTZUNGEN (WERKR./SPIELR.)

GEMEINSCHAFT. NUTZUNGEN (SCHUTZR. / ZENTRUM)

NEBENRÄUME, KELLER, TECHN. RÄUME

 „HALBÖFFENTLICHER“ BEREICH

① ERDGESCHOSS UND 1. OBERGESCHOSS

② " BIS 2. "

(3)                      "                      "                      3.                      "

(L)                      or                      L<sub>a</sub>

## SPEZIELLE NUTZUNGSANORDNUNGEN

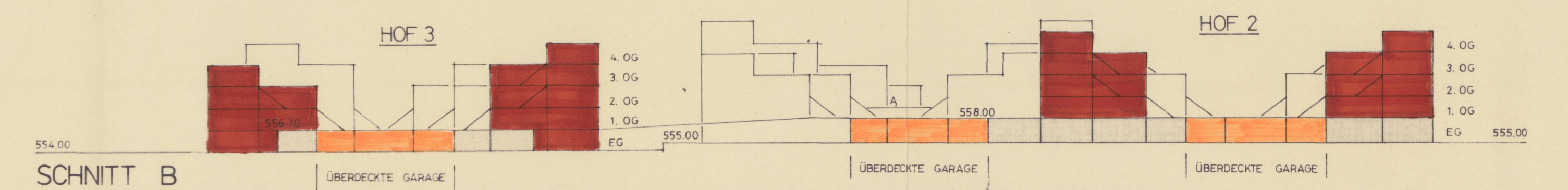
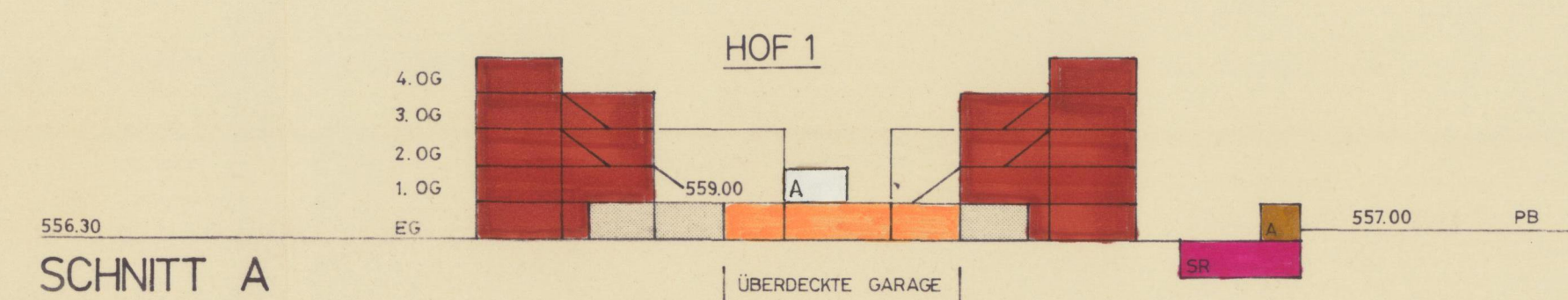
SR            ALLGEMEINER    SCHUTZRAUM

Z QUARTIERZENTRUM (CAFÉ, SAAL, MEHRZWECKR.)

(S) KLEINKINDERSPIELPLATZ

ERSCHLIESSUNG / ENTSORGUNG

|                                                                                    |              |                          |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------|
|  | WASSER       | (ANSCHLUSSMÖGLICHKEITEN) |
|  | GAS          | ( " )                    |
|  | ELEKTRO      | ( " )                    |
|  | KANALISATION | ( " )                    |



**Exemplar des  
Amtes für Raumplanung**

Gemeinde Wetzikon

Ortsplanung

**Besondere Bestimmungen zum privaten Gestaltungsplan Feld**

Erlassen durch die Gemeindeversammlung am 30. September 1987

Im Namen der Gemeindeversammlung:

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

---

Vom Regierungsrat am **16. März 1988** mit Beschluss Nr. **796** genehmigt.

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:



## Inhalt

| <u>A. Allgemeines</u>                                     | <u>Seite</u> |
|-----------------------------------------------------------|--------------|
| Art. 1 Verhältnis zur kommunalen<br>Bau- und Zonenordnung | 3<br>3       |
| Art. 2 Geltungsbereich                                    | 3            |
| Art. 3 Massgebende Pläne                                  | 3            |
| Art. 4 Verbindlichkeit der Pläne                          | 3            |
| <br><u>B. Erschliessung</u>                               |              |
| Art. 5 Zufahrten                                          | 3            |
| Art. 6 Abstellplätze für Motorfahrzeuge                   | 3            |
| Art. 7 Fuss- und Radwege                                  | 4            |
| Art. 8 Uebrige Infrastruktur                              | 4            |
| <br><u>C. Baubereiche und Nutzung</u>                     |              |
| Art. 9 Baubereiche, Geschosse                             | 4            |
| Art. 10 Nutzung                                           | 4            |
| Art. 11 Ausnützung                                        | 5            |
| Art. 12 Halböffentliche Bereiche<br>(1. Obergeschoss)     | 5<br>5       |
| <br><u>D. Umgebung</u>                                    |              |
| Art. 13 Private Gärten                                    | 5            |
| Art. 14 Gemeinschaftliche Grünflächen                     | 6            |
| Art. 15 Spielplätze                                       | 6            |
| <br><u>E. Gestaltung der Bauten</u>                       |              |
| Art. 16 Fassaden, Dächer                                  | 6            |
| <br><u>F. Schlussbestimmungen</u>                         |              |
| Art. 17 Realisierung                                      | 7            |
| Art. 18 Inkrafttreten                                     | 7            |

## A. Allgemeines

### Art. 1 Verhältnis zur kommunalen Bau- und Zonenordnung

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

### Art. 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist im Gestaltungsplan mit einer Perimeterlinie bezeichnet.

### Art. 3 Massgebende Pläne

Für alle planlichen Festlegungen gilt der Gestaltungsplan im Mst. 1:500 bestehend aus folgenden Teilen:

- Teilplan 1, Situation Erdgeschoss
- Teilplan 2, Situation Obergeschosse
- Schnittpläne A und B

### Art. 4 Verbindlichkeit der Pläne

Grundlage für den Gestaltungsplan ist das Wettbewerbsprojekt "Schopf" von 1983. Für zeichnerische Festlegungen besteht in der Situation eine Toleranz von 5 Metern, wobei innerhalb des Areals ein Grenzabstand von 3.50 Metern nicht unterschritten werden darf. Für Garagen und Nebenräume ist, wo der Gestaltungsplan dies vorsieht, Grenzbau zulässig. Gegenüber Nachbargrundstücken gelten die Abstände gemäss Bau- und Zonenordnung.

## B. Erschliessung

### Art. 5 Zufahrten

Die Zufahrt erfolgt ausschliesslich über die beiden im Gestaltungsplan dargestellten Erschliessungsstrassen (Sackstrassen mit Kehrplätzen). Weitere Strassen werden im Gestaltungsplanbereich nicht erstellt.

### Art. 6 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

- Die Garagierung erfolgt in drei überdeckten Garagen mit im Gestaltungsplan bezeichnetem Fassungsvermögen und Zufahrten.
- Die Zufahrt zur mittleren Garage (unter Hof 1) kann auch unterirdisch über die Garage von Hof 2 erfolgen.

- Für Besucher ist pro Hof je ein oberirdischer Parkplatz vorgesehen.
- Die genaue Anzahl der Motorfahrzeugabstellplätze wird im Baubewilligungsverfahren entsprechend den Bestimmungen der Bauordnung festgelegt.

#### Art. 7 Fuss- und Radwege

Die im Gestaltungsplan dargestellten Fuss- und Radwege und Fussgängerbereiche sind als öffentlich zugängliche Wege bzw. als Grünzüge zu gestalten. Die im Gestaltungsplan entsprechend bezeichneten Vertikalverbindungen sind mit Rampen oder Lift auszurüsten.

#### Art. 8 Uebrige Infrastruktur

- Die übrige Infrastruktur (Kanalisation, Wasser, Elektrisch, Gas) ist an die im Gestaltungsplan dargestellten Leitungen anzuschliessen.
- Pro Baugruppe (Hof) ist eine Entsorgungsanlage (Container, Glassammelstelle, Kompostanlage, etc.) vorzusehen.
- Wenn möglich, sollen alternative Heizsysteme bevorzugt werden.

#### C. Baubereiche und Nutzung

##### Art. 9 Baubereiche, Geschosse

Die Hochbauten sind unter Vorbehalt von Art. 4 in den in den Teilplänen dargestellten Baubereichen zu erstellen. Darin sind auch die für die einzelnen Baubereiche zulässigen Geschossezahlen dargestellt.

##### Art. 10 Nutzung

- Entsprechend den Bezeichnungen in den beiden Teilplänen sind zulässig:

W: Wohnnutzung

A: übrige Nutzungen wie Werkräume, Bastelräume,  
Kinderspielräume

SR: gemeinschaftliche Schutzräume, höchstens je einen pro Etappe

Z: Quartierzentrum für gemeinschaftliche Nutzung wie z.B. Cafe,  
Saal, Mehrzweckraum, Kindergarten etc.

- Im Bereich der Fussgängerebene (1. Obergeschoss) sind anstelle von Wohnnutzungen auch nicht störende Gewerbe zulässig.
- Flächen ohne spezielle Nutzungsanordnungen sind für Nebenräume (wie Keller, Waschküche, Trockenräume etc.), die nicht in die Ausnützungsberechnung einbezogen werden müssen, bestimmt.

#### Art. 11 Ausnützung

- Aufgeteilt auf die drei Bereiche sind für private Nutzungen zulässig:
  - im Hof 1: 6'200 m2 Bruttogeschossfläche
  - im Hof 2: 5'000 m2 Bruttogeschossfläche
  - im Hof 3: 5'100 m2 Bruttogeschossfläche

---

Total max. 16'300 m2 Bruttogeschossfläche  
=====
- Für gemeinschaftliche Nutzungen im Quartierzentrum sind max. 400 m2 Bruttogeschossfläche zulässig. Diese dürfen nicht zweckentfremdet werden.

#### Art. 12 Halböffentliche Bereiche (1. Obergeschoss)

In den drei "halböffentlichen" Bereichen im 1. Obergeschoss sind neben den Wohnungszugängen und -vorplätzen auch eingeschossige Abstellräume zulässig. Diese sind als besondere Gebäude zu gestalten. Art. 26 der Gemeindebauordnung findet keine Anwendung.

#### D. Umgebung

##### Art. 13 Private Gärten

- Die im Gestaltungsplan entsprechend dargestellten Bereiche sind als private, wohnungszugehörige Gärten zu gestalten.
- Einfriedungen zwischen den einzelnen Gärten von Erdgeschosswohnungen dürfen auf eine Länge von vier Metern ab Fassade eine Höhe von max. 2 Metern aufweisen. Im übrigen gilt für Einfriedungen eine max. Höhe von 0.8 Meter.
- Pro Einzelgarten ist ein Geräteschopf von max. 8 m2 Grundfläche und max. 3 Metern Höhe zulässig. Art. 26, Abs. 2 der Gemeindebauordnung ist nicht anwendbar.

#### Art. 14 Gemeinschaftliche Grünflächen

- Die im Gestaltungsplan bezeichneten gemeinschaftlichen Grünflächen sind als allgemein zugängliche und gemeinschaftlich benützbare Bereiche zu gestalten.
- Wo spezielle Nutzungen (Robinsonspielplatz, Ballspielplatz) vorzusehen sind, ist dies im Gestaltungsplan bezeichnet.
- Im Grenzbereich zu den Erschliessungsstrassen ist mit bepflanzten Aufschüttungen ein bestmöglicher Immissionsschutz anzustreben.
- Für die Bepflanzung sind einheimische Sträucher und Bäume zu verwenden. Wo dies der Gestaltungsplan vorsieht, sind hochstämmige Bäume oder hohe Büsche zu pflanzen.
- Es ist eine Hundetoilette einzuplanen.

#### Art. 15 Spielplätze

Es sind die im Gestaltungsplan enthaltenen Kleinkinderspielplätze einzurichten. Deren genaue Lage und Gestaltung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

### E. Gestaltung der Bauten

#### Art. 16 Fassaden, Dächer

- Die drei Baugruppen sind nach einem für die jeweilige Gruppe einheitlichem Gesamtkonzept (Formensprache, Materialien, Farben) zu gestalten.
- Von Wohnungen direkt einsehbare Flachdächer sind als begehbare Dachterrassen zu gestalten oder zu begrünen.
- Schrägdächer sind zulässig, wobei die Firsthöhe höchstens 3 Meter über der Decke des im Gestaltungsplan bezeichneten höchst zulässigen Geschosses liegen darf. Durch Schrägdächer entstehende Dachräume dürfen im Rahmen der zulässigen Bruttogeschossfläche ausgenützt werden. Die höchsten Gebäudeteile sind mit einem Schrägdach zu versehen.

## F. Schlussbestimmungen

### Art. 17 Realisierung

Pro Baugruppe (Hof) ist ein Gesamtprojekt einzureichen und jede Baugruppe ist als einheitliche Etappe zusammenhängend zu realisieren.

### Art. 18 Inkrafttreten

Dieser Gestaltungsplan tritt nach dem Beschluss durch die Gemeindeversammlung mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft.