

## Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 24. Oktober 1995

### 3156. Privater Gestaltungsplan «Stünzihof/Alterssiedlung», Wetzikon

Für die im Zonenplan der Gemeinde Wetzikon (RRB Nr. 2423/1986) der viergeschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilten Gemeindeparzellen Kat.-Nrn. 6109 und 3551 ist durch die Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon als Baurechtsnehmer ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Am 13. Juni 1995 hat diesem die Gemeindeversammlung Wetzikon zugestimmt. Gegen diesen Beschluss sind gemäss Zeugnis der Bezirksratskanzlei Hinwil vom 25. Juli 1995 und Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 7. August 1995 keine Rekurse erhoben worden. Mit Schreiben vom 8. August 1995 ersucht die Gemeinde Wetzikon um Genehmigung des privaten Gestaltungsplans.

Mit dem Gestaltungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung und Sanierung der bestehenden Alterssiedlung an der Kreuzackerstrasse geschaffen werden. Als städtebaulicher Akzent soll der Neubau einer bis zu 25 m hohen Alterssiedlung ermöglicht werden. An der Bahnhofstrasse ist zur Realisierung eines neuen Treffpunktes im Quartier Kempten ein grosszügiger Freiraum für eine den Strassenraum einbeziehende Platzgestaltung vorgesehen.

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

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten  
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der private Gestaltungsplan «Stünzihof/Alterssiedlung», dem die Gemeindeversammlung Wetzikon am 13. Juni 1995 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Wetzikon, 8622 Wetzikon (unter Beilage von drei mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplaren des Gestaltungsplans), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

Husi

Privater Gestaltungsplan "Stünzihof/Alterssiedlung"

Situation 1:500

Festgesetzt von den Grundeigentümern am: 1. FEB. 1995

Die Grundeigentümer:

A. Politische Gemeinde Wetzikon

Namens der Politischen Gemeinde  
Der Präsident: Der Schreiber:

*[Handwritten signatures]*

B. Baurechtsnehmerin Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon

*[Handwritten signatures]*

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 13. JUNI 1995

Namens der Gemeindeversammlung  
Der Präsident: Der Schreiber:

*[Handwritten signatures]*

Genehmigt vom Regierungsrat am: 24. Okt. 1995  
mit Beschluss Nr. 3156

Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

*[Handwritten signature]*



Objekt: 32195

Datum: 23.1.1995

Legende:

Festlegungen:

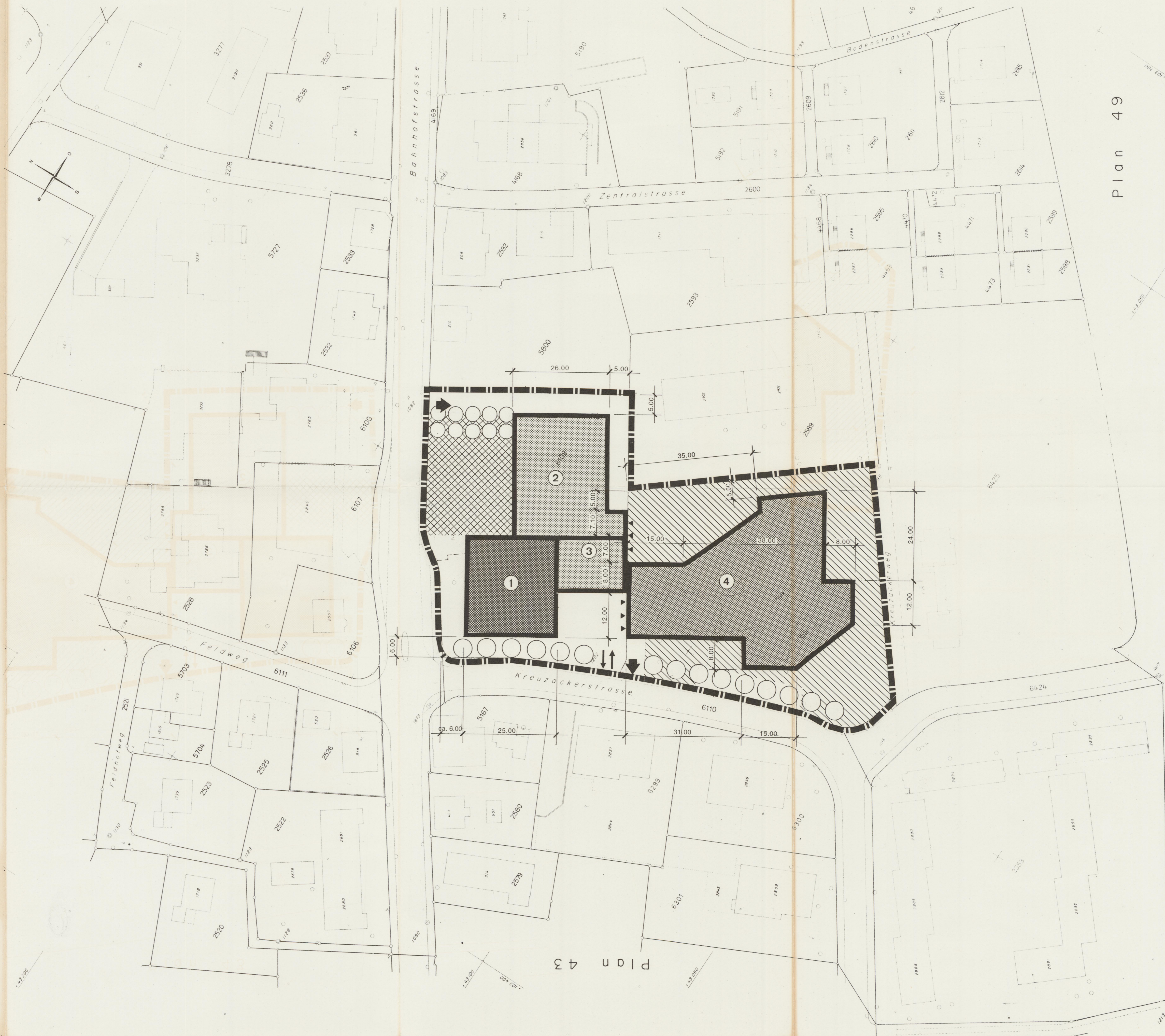
- Geltungsbereich
- Baubereich mit max. 25.00 m Gesamthöhe
- Baubereich mit max. 18.00 m Gesamthöhe
- Baubereich mit max. 14.70 m Gesamthöhe
- Nummer des Baubereiches
- Grenzbaurecht
- Bereich für Zu- und Ausfahrt Einbahnstrasse
- Bereich für Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
- Platzgestaltung
- Grünbereiche
- Hochstämmige Bäume

Bestimmungen

- Ziffer 2
- Ziffer 4 u. 5
- Ziffer 4 u. 5
- Ziffer 4 u. 5
- Ziffer 4 u. 5
- Ziffer 4.4
- Ziffer 7.1
- Ziffer 7.2
- Ziffer 8.1
- Ziffer 8.2
- Ziffer 8.2

Information:

- Abbruch von bestehenden Gebäuden
- Bestehende Gebäude



Plan 49

Plan 43

Privater Gestaltungsplan "Stünzihof/Alterssiedlung"

# Bestimmungen

Festgesetzt von den Grundeigentümern am: 1. FEB. 1995

Die Grundeigentümer:

A. Politische Gemeinde Wetzikon

Namens der Politischen Gemeinde

Der Präsident:

Der Schreiber:

*[Handwritten signature]* *[Handwritten signature]*

B. Baurechtsnehmerin Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon

*[Handwritten signature]* *[Handwritten signature]*

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 13. JUNI 1995

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

*[Handwritten signature]* *[Handwritten signature]*

Genehmigt vom Regierungsrat am:  
mit Beschluss Nr. 3156

24. Okt. 1995

Vor dem Regierungsrate:

Der Staatsschreiber:

*[Handwritten signature]*



## 1. Zweck

Der private Gestaltungsplan Stünzihof/Alterssiedlung bezweckt die Schaffung der baurechtlichen Grundlage für einen neuen Treffpunkt im Quartier Kempten.

## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplanes Stünzihof/Alterssiedlung umfasst die beiden Parzellen Kat. Nr. 3551 (Zone Oe) und Kat. Nr. 6109 (Zone WG 4) und ist im zugehörigen Plan bezeichnet. Dieser ist integrierender Bestandteil der Bestimmungen.

## 3. Verhältnis zur kommunalen Bau- und Zonenordnung

Soweit der private Gestaltungsplan keine anderslautenden 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 Lagen der oberirdischen Gebäude ergibt sich aus den im Plan bezeichneten Baubereichen 1-4.

4.2 Die maximal zulässigen Höhen der Gebäude betragen:

Baubereich	Gesamthöhe (Gebäude- und Firsthöhe)
------------	--

---

1	25.00 m
2	14.70 m
3	14.70 m
4	18.00 m

4.3 Ausserhalb der festgelegten Baubereiche dürfen besondere Gebäude gemäss PBG erstellt werden.

4.4 Längs der im Plan besonders gekennzeichneten Grenzen gilt für Bauten ein Grenzbaurecht.

## 5. Ausnützung und Nutzweise

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

5.2 Die Baubereiche 1, 3 und 4 sind der Nutzung für eine Alterssiedlung vorbehalten.  
Im Baubereich 2 sind Wohnungen, Gewerberäume und der Öffentlichkeit dienende Nutzungen wie Säle, öffentliche Dienste, Wertstoffsammelstelle udgl. zugelassen.

## **6. Gestaltung der Bauten**

- 6.1 Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.
- 6.2 Für Hauptgebäude sind Flachdächer vorgeschrieben.

## **7. Erschliessung**

- 7.1 Die oberirdische Zufahrt erfolgt über ein Einbahnsystem mit Zufahrt ab der Bahnhofstrasse und Ausfahrt auf die Kreuzackerstrasse. Zu- und Ausfahrt sind in den im Plan bezeichneten Bereichen anzuordnen.  
Über die Einbahnstrasse kann ebenfalls Kat. Nr. 5800 erschlossen werden.
- 7.2 Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist in dem im Plan bezeichneten Bereich anzuordnen. Sofern die im Verkehrsrichtplan als geplant festgelegten öffentlichen Parkplätze erstellt werden, sind diese ebenfalls über die gleiche Ein- und Ausfahrt zu erschliessen.
- 7.3 Der Anschluss an die Werkleitungen in der Bahnhof- und Kreuzackerstrasse richtet sich nach den entsprechenden Werkreglementen und den Weisungen der Gemeindewerke.

## **8. Umgebung**

- 8.1 Der Freiraum zwischen der nördlichen Baubegrenzungslinie des Baubereichs 2 und der Bahnhofstrasse ist als städtebaulich ansprechend gestalteter Platz auszubilden.
- 8.2 Für die Ausdehnung der Grünbereiche und die Lage hochstämmiger Bäume sind die Angaben im Plan wegleitend.

## **9. Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen**

Die Parzelle Kat. Nr. 6109 wird der Empfindlichkeitsstufe III, die rückwärtig gelegene Parzelle Kat. Nr. 3551 der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet.

## **10. Inkrafttreten**

Der private Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.