



Baudirektion Kanton Zürich  
**Verfügung**  
Amt für Raumentwicklung  
Abteilung Raumplanung

Nr. 2275 / 15

vom 26. Januar 2016

Referenz-Nr.: ARE 15-2275

Kontakt: Thomas Gasser, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 34, [www.are.zh.ch](http://www.are.zh.ch)

## **Privater Gestaltungsplan «Zentrum Sunnegarte AG» – Genehmigung**

Gemeinde **Bubikon**

Lage Ecke Bürgstrasse / Giessenstrasse (Grundstücke Kat.-Nrn. 984 und 2171)

Massgebende - Situationsplan Mst. 1:500 und Gestaltungsplanvorschriften vom 13.10.2015  
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 13.10.2015

### **Sachverhalt**

Zustimmung Die Gemeindeversammlung Bubikon stimmte mit Beschluss vom 2. Dezember 2015 dem privaten Gestaltungsplan «Zentrum Sunnegarte AG» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Hinwil vom 13. Januar 2016 die durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) eingeholt wurde, keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 16. Dezember 2015 ersucht die Gemeinde Bubikon um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Das bestehende Alters- und Pflegezentrum Sunnegarte, welches sich auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2171 befindet und den heutigen energetischen und betrieblichen Anforderungen nicht mehr entspricht, soll erneuert werden. Mit dem Ersatzneubau wird das Alters- und Pflegezentrum um ca. 20 Betten erweitert und in einem weiteren Gebäude entstehen ca. 20 Alterswohnungen. Der Projektperimeter umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. 984 und 2171. Diese liegen gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Gemeinde Bubikon (Verfügung der Baudirektion ARE 128/2013 vom 16. Oktober 2013) beide in der Zone für öffentliche Bauten (Oe). Gegenüber den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung bestehen Abweichungen im Bereich der Grenzabstände und der zulässigen Anzahl der Geschosse. Diese resultieren nicht zuletzt durch das Etappierungskonzept, welches die Sicherstellung des laufenden Betriebs berücksichtigt. Für die Umsetzung des Projekts ist eine Anpassung der Grundordnung mittels Gestaltungsplan notwendig.

### **Erwägungen**

#### **A. Formelle Prüfung**

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

#### **B. Materielle Prüfung**

Zusammenfassung der Vorlage Der private Gestaltungsplan Zentrum Sunnegarte AG trägt zu einer nachhaltigen Sicherstellung der Altersvorsorge in Bubikon bei. Die Erschliessung ist zweckmässig. Mit dem Minergie-Standard werden die energetischen Anforderungen adäquat berücksichtigt. Die

planerische Kaskade mit Architekturwettbewerb und Gestaltungsplan wird begrüsst. Dank der umsichtigen Planung werden auch identitätsstiftende Elemente, wie z.B. die für die Bewohner wichtige (Aussen-)Eisenbahnanlage, in die neue Überbauung integriert.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften

Der Gestaltungsplan zeichnet sich insbesondere durch folgende Festlegungen aus:

- Anforderungen an eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 Planungs- und Baugesetz (PBG)
- Nutzung als Alters- und Pflegezentrum, Ermöglichung von Alterswohnen und altersbezogenen Dienstleistungen
- Fundiertes Aussenraumkonzept
- Zweckmässige Erschliessung
- Einforderung Minergie-Standard
- Extensive Begrünung der Flachdächer
- Ermöglichung etappenweise Realisierung

Ergebnis der Vorprüfung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 24. September 2015 gestellten Anträgen wurde vollumfänglich entsprochen.

### **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 2 lit. d und § 9 Gebührenordnung für die Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Der private Gestaltungsplan «Zentrum Sunnegarte AG», welchem die Gemeindeversammlung Bubikon mit Beschluss vom 2. Dezember 2015 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 580.00 (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 Rekurschrift 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 Gemeinde Bubikon 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

- Gemeinde Bubikon (unter Beilage von fünf Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Gossweiler Ingenieure AG, Sennweidstrasse 1a, 8608 Bubikon (Nachführungsstelle)
- Zentrum Sunnegarte AG, Bürgstrasse 5, 8608 Bubikon (Rechnungsadressatin)

**Amt für  
Raumentwicklung**

**Für den Auszug:**

Privater Gestaltungsplan  
Zentrum Sunnegarte AG Bubikon

Situation

1:500

Von der Grundeigentümerin aufgestellt am 20. Oktober 2015



Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 2. Dezember 2015

Namens der Gemeindeversammlung

Die Präsidentin:



Der Schreiber:



Von der Baudirektion genehmigt am **26. Jan. 2016**

Für die Baudirektion:



BDV-Nr. **2275/15**

Privater Gestaltungsplan  
Zentrum Sunnegarte AG Bubikon

Situation

1:500

Von der Grundeigentümerin aufgestellt am 20. Oktober 2015

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 2. Dezember 2015








Namens der Gemeindeversammlung  
Die Präsidentin: Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am  
Für die Baudirektion: BDV-Nr.:

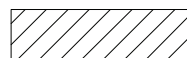


**Suter • von Känel • Wild • AG**  
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt  
Förrlibuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch  
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch

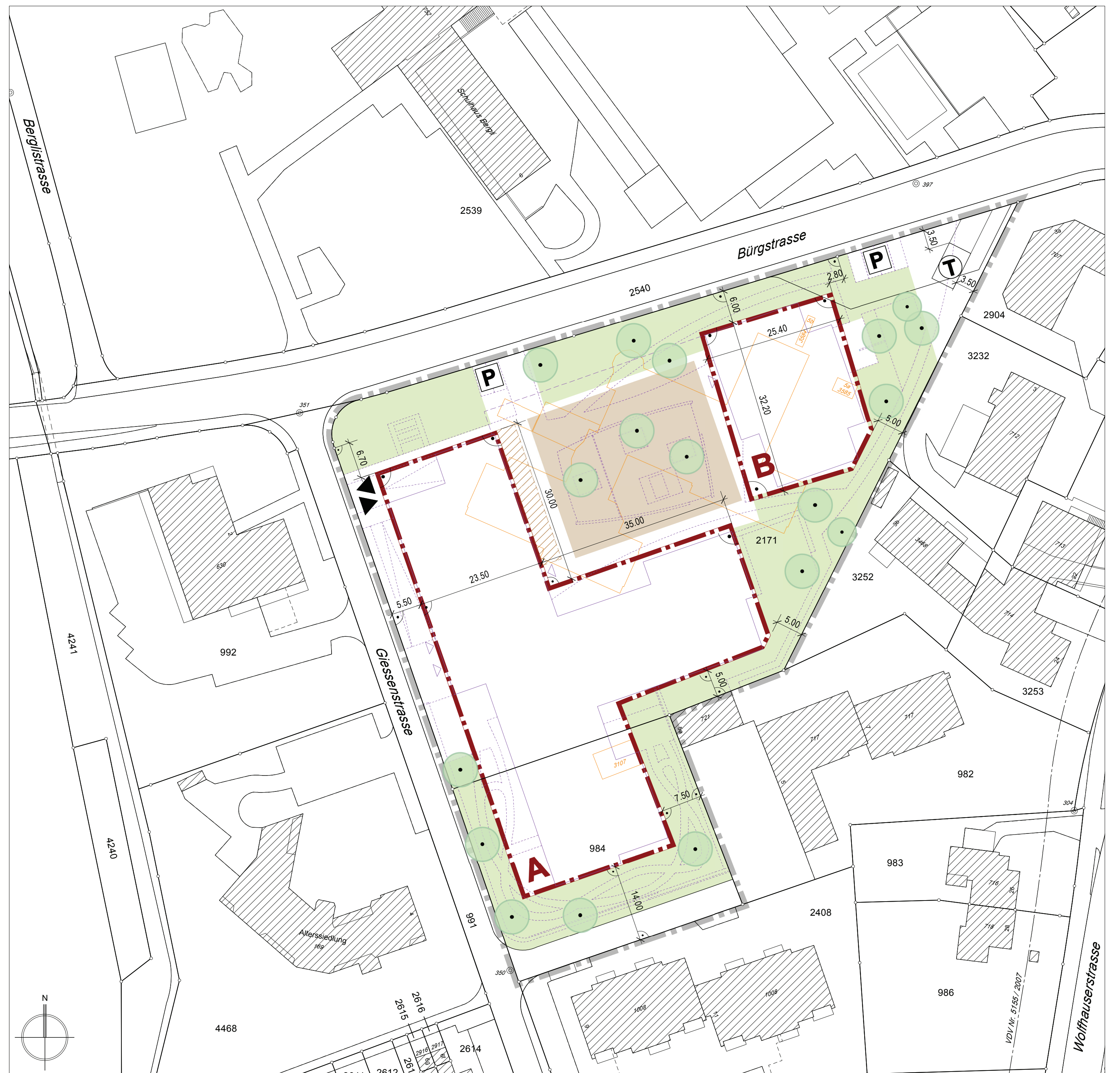
32609 - 13.10.2015

Festsetzung

	Geltungsbereich	Ziff. 2 / Abs. 2
	Mantellinie Baubereich	Ziff. 5 / Abs. 1
	Cafeteria Aussenbereich	Ziff. 6 / Abs. 2
	Grünraum	Ziff. 7 / Abs. 7
	Hof-Eingangsplatz	Ziff. 7 / Abs. 6
	Bäume (schematisch)	Ziff. 7 / Abs. 8
	Zu- und Wegfahrt	Ziff. 8 / Abs. 1
	Oberirdische Parkplätze	Ziff. 8 / Abs. 6
	Trafostation	Ziff. 8 / Abs. 7

Information

	Bestehende Bauten
	Abbruchbauten
	Bauten und Anlagen gemäss Richtprojekt



0 5 10 25 50 m

Grundlagedaten  
Amtliche Vermessung: Gossweiler Ingenieure AG vom 29.5.2015

Daten der Amtlichen Vermessung  
Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt.  
Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.

Privater Gestaltungsplan  
Zentrum Sunnegarte AG, Bubikon

## Bestimmungen

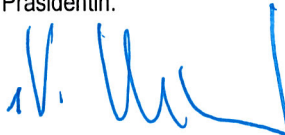
Von der Grundeigentümerin aufgestellt am 20. Oktober 2015



Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 2. Dezember 2015

Namens der Gemeindeversammlung

Die Präsidentin:



Der Schreiber:



Von der Baudirektion genehmigt am **26. Jan. 2016**

Für die Baudirektion:



BDV-Nr. *2275/15*

Aus Gründen der Lesbarkeit wird ausschliesslich die männliche Form verwendet. Die Aussagen gelten jeweils für beide Geschlechter.

	<h2>1. Zweck</h2>
Ziele	<p>Der private Gestaltungsplan Zentrum Sunnegarte AG bezweckt im Sinne von §§ 83ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• die Realisierung eines betrieblich, wirtschaftlich, ortsbaulich und architektonisch optimalen Alters- und Pflegezentrums sowie einer qualitativ hochstehenden, bewohnerfreundlichen Alterssiedlung;</li><li>• die Schaffung attraktiver Freiräume mit besonders guter Gestaltung und mit hoher Aufenthaltsqualität;</li><li>• die Gewährleistung einer energiesparenden Bauweise.</li></ul>
	<h2>2. Bestandteile und Geltungsbereich</h2>
Bestandteile	<p><sup>1</sup> Der private Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 sowie den Bestimmungen.</p>
Geltungsbereich	<p><sup>2</sup> Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.</p>
	<h2>3. Ergänzendes Recht</h2>
Verhältnis zum übrigen Baurecht	<p><sup>1</sup> Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, sind die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend.</p>
	<h2>4. Gestaltung</h2>
Anforderungen	<p><sup>1</sup> 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 besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.</p>
Richtprojekt	<p><sup>2</sup> Das Richtprojekt des Architekturbüros Ackermann Architekt BSA SIA AG, Zwingerstrasse 25, 4053 Basel vom 3.7.2015 ist für die Gestaltung der Bauten (kubische Gliederung, architektonischer Ausdruck, Grundrisse, Erschliessung) richtungweisend.</p>

## 5. Bebauung

### Baubereiche

<sup>1</sup> Innerhalb der mit Mantellinien festgelegten Baubereiche ist jeweils 1 freistehendes Hauptgebäude zulässig. Zusammengebaute Gebäude gelten als ein Gebäude. Die Lage und die äusseren Abmessungen von oberirdischen Hauptgebäuden ergeben sich aus den im Plan festgelegten Baubereichen.

<sup>2</sup> Die Mantellinien dürfen durch oberirdische Vorsprünge wie Erker und Balkone nicht überschritten werden. Vordächer mit einer Auskragung von maximal 3.0 m dürfen im Bereich des bezeichneten Cafeteria – Aussenbereichs und der Eingänge über das Baufeld hinausragen.

### Gebäudelänge

<sup>3</sup> Die Gebäudelänge ist frei.

<sup>4</sup> Die Bestimmung der Bau- und Zonenordnung über den Mehrlängenzuschlag findet keine Anwendung.

### Bauliche Dichte und Geschosse

<sup>5</sup> Die Geschossfläche und die Geschosszahl sind in den Baubereichen bis zur max. Gebäudekote frei.

### Gesamthöhe

<sup>6</sup> Die maximal zulässige Gesamthöhe (Gebäudehöhe und Firsthöhe) im Sinne von § 58 PBG beträgt:

	Höhenkote
Baubereich A	524.5 m ü. M.
Baubereich B	530.5 m ü. M.

Einzelne technisch bedingte Dachaufbauten dürfen diese Höhenkoten durchstossen.

### Unterirdische Gebäude

<sup>7</sup> Für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind die Mantellinien nicht massgebend.

### Besondere Gebäude

<sup>8</sup> Einzelne besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

### Dachgestaltung

<sup>9</sup> Für Hauptgebäude sind nur Flachdächer zulässig. Besondere Gebäude dürfen auch andere Dachformen aufweisen.

<sup>10</sup> Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden.

## 6. Nutzung

- Nutzweise** <sup>1</sup> Zulässig sind stationäre und ambulante Alters- und Pflegedienstleistungen, Alterswohnungen und nicht störende Gewerbebetriebe, soweit diese mit der Nutzung als Alters- und Pflegezentrum in funktionellem Zusammenhang stehen und der Bedarf dafür aus betrieblicher Sicht des Alters- und Pflegezentrums ausgewiesen ist.
- Cafeteria Aussenbereich** <sup>2</sup> Im Hof-Eingangsbereich ist ein Cafeteria-Aussenbereich anzulegen, welcher sich zum Platz orientiert und diesen belebt.

## 7. Aussenraum

- Grundsatz** <sup>1</sup> Der gesamte Aussenraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass er einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität insbesondere für die Bewohner erreicht und andererseits eine ansprechende Nahumgebung geschaffen wird.
- <sup>2</sup> Der gesamte Aussenraum ist hindernisfrei zu gestalten und auf die betagten Bewohner sowie deren Besucher auszurichten.
- Umgebungsgestaltung** <sup>3</sup> Das Freiraumkonzept "Umgebung" 1.200 von Heinzer GmbH Landschaftsarchitekten BSLA, Einsiedeln 8.7.2015 ist für die Gestaltung des Aussenraumes richtungsweisend.
- <sup>4</sup> Aussenanlagen wie Baumkanzel, Bänke, Tiergehege mit Stall und die Gartenbahn sind im gesamten Aussenraum zulässig. Sie sollen an gut zugänglichen Standorten angeordnet und ansprechend gestaltet werden.
- <sup>5</sup> Die Gartenanlagen wie Kräutergarten, Therapiegarten und geschützter Garten haben Bezug zur Nutzungsanordnung im Innern der Bauten und sind dementsprechend anzuordnen.
- Hof-Eingangsbereich** <sup>6</sup> Der im Situationsplan bezeichnete Hof-Eingangsbereich ist in zurückhaltender Materialisierung, in der Wirkung grosszügig, offen und mit einer hohen Aufenthaltsqualität zu gestalten.
- Grünraum und Bepflanzung** <sup>7</sup> Die als Grünraum bezeichneten Bereiche im Aussenraum sind abseits der Wege und der Aufenthaltsplätze weitgehend zu begrünen. Für die Bepflanzung sind standortgerechte Pflanzenarten einzusetzen.
- <sup>8</sup> Die im Plan schematisch bezeichneten Bäume sind zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

## 8. Erschliessung und Parkierung

### Zu- und Wegfahrt

<sup>1</sup> Die Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage hat ab der Giessenstrasse innerhalb des im Plan schematisch bezeichneten Bereichs zu erfolgen.

<sup>2</sup> Die Zufahrt zu den oberirdischen Parkplätzen hat ab der Bürgstrasse zu erfolgen.

### Veloabstellplätze

<sup>3</sup> Es sind mindestens 18 Veloabstellplätze vorzusehen. Mindestens die Hälfte ist im Bereich der Besucher- und Personaleingänge anzuordnen.

### Abstellplätze für Rollatoren

<sup>4</sup> Für Rollatoren und andere Hilfsgeräte sind genügend Abstellplätze sicherzustellen und zu kennzeichnen.

### Autoabstellplätze

<sup>5</sup> Es sind mindestens 43 Parkplätze nachzuweisen. Es dürfen in der Tiefgarage maximal 50 Parkplätze erstellt werden.

### Oberirdische Parkplätze

<sup>6</sup> Es sind 6 oberirdische Parkplätze für die Spitex, Arzt, Ambulanz und als Behindertenparkplätze zu erstellen. Diese sind klar zu bezeichnen.

### Trafostation

<sup>7</sup> Im bezeichneten Bereich ist eine Trafostation zulässig. Die Trafostation ist ansprechend zu gestalten und sorgfältig in die Umgebung einzugliedern. Der Strassenabstand von 6m darf um maximal 2.5m unterschritten werden.

## 9. Umwelt

### Energiestandard

<sup>1</sup> Die Neubauten haben mindestens den Minergie® Standard zu erreichen. Der Nachweis hat mit der Eingabe der Baugesuchsakten zu erfolgen.

## Bauten und Anlagen

### 10. Etappierung

<sup>1</sup> Die Bauten und Anlagen können in Etappen realisiert werden.

<sup>2</sup> Die unterirdischen Parkplätze können in der zweiten Etappe erstellt werden. Werden für die Übergangszeit oberirdische Parkplätze erstellt, ist auf eine ansprechende Gestaltung zu achten.

<sup>3</sup> Bei Realisierung der einzelnen Baubereiche und der Parkierungsanlage in Etappen kann der Gemeinderat unter sichernden Nebenbestimmungen den jeweiligen Verhältnissen angepasste Übergangslösungen bewilligen.

## Inkrafttreten

### 11. Schlussbestimmung

Der private Gestaltungsplan Zentrum Sunnegarte AG wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

Privater Gestaltungsplan  
Zentrum Sunnegarte AG, Bubikon

## Erläuternder Bericht

im Sinne von Art. 47 RPV



Inhalt	1. Einleitung	3
	2. Übergeordnete Anforderungen	6
	2.1 Richtplanung	6
	2.2 Weitere Grundlagen	6
	2.3 Nutzungsplanung	7
	2.4 Lärmsituation	8
	2.5 Dokumentation des Richtprojektes	9
	3. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan	14
	3.1 Zweck (Ziff. 1)	14
	3.2 Bestandteile und Geltungsbereich (Ziff. 2)	14
	3.3 Ergänzendes Recht (Ziff. 3)	15
	3.4 Gestaltung (Ziff. 4)	15
	3.5 Bebauung (Ziff. 5)	16
	3.6 Nutzung (Ziff. 6)	17
	3.7 Aussenraum (Ziff. 7)	18
	3.8 Erschliessung und Parkierung (Ziff. 8)	19
	3.9 Umwelt (Ziff. 9)	22
	3.10 Etappierung (Ziff. 10)	22
	3.11 Schlussbestimmungen (Ziff. 11)	22
	4. Auswirkungen	23
	4.1 Grundsatz	23
	4.2 Orts- und Landschaftsbild	23
	4.3 Umweltschutz	23
	5. Ablauf und Mitwirkungsverfahren	25
	5.1 Verfahren	25
	5.2 Vorprüfung	25
	5.3 Öffentliche Auflage – Bericht zu den Einwendungen	26
	5.4 Anhörung	26

Aus Gründen der Lesbarkeit wird ausschliesslich die männliche Form verwendet. Die Aussagen gelten jeweils für beide Geschlechter.

Auftraggeber  
Zentrum Sunnegarte AG  
Bürgstrasse 5  
8608 Bubikon

Bearbeitung  
Suter • von Känel • Wild • AG  
Peter von Känel, Projektleitung  
Anita Suter, Sachbearbeitung

# 1. Einleitung

## Heutige Situation



## Neubau Pflegezentrum

Das Alters- und Pflegezentrum Sunnegarte entspricht baulich, energetisch und betrieblich nicht mehr den heutigen Anforderungen. Es soll daher erneuert und zu einem modernen, bewohnerfreundlichen Alters- und Pflegezentrum ausgebaut werden. Um zu gewährleisten, dass die Bewohner auch während der Bauzeit in ihrem gewohnten Heim dem Zentrum Sunnegarte bleiben können, ist vorgesehen, die heutigen Bauten etappenweise abzubauen und durch Neubauten zu ersetzen.

Um ein Projekt zu finden, das hohe räumliche und gestalterische Qualitäten aufweist, eine optimale altersgerechte und hindernisfreie Konzeption sichert und auch ortsbaulich überzeugt, hat die Zentrum Sunnegarte AG im Jahre 2014 einen Architekturwettbewerb durchgeführt.

## Aufgabenstellung des Wettbewerbs

*"Das Alters- und Pflegezentrum soll ein Ort der Begegnungen werden, eine angenehm gestaltete Wohnstätte für ältere und/oder pflegebedürftige Menschen.*

*Das Haus soll sich offen präsentieren, eine hohe Wohnqualität aufweisen und auch für Besucher leicht zugänglich sein. Es wird erwartet, dass die Architektur diesen Ort und die Stimmung des Hauses auf besondere Art einzufangen vermag und keinesfalls Krankenhauscharakter aufweist.*

*Gesucht werden Projekte mit hohen räumlichen und gestalterischen Qualitäten, mit optimal altersgerechter und hindernisfreier Konzeption sowie einer altersgerechten, attraktiven Umgebungsgestaltung, welche die ortsbaulichen Ansprüche in hohem Masse respektieren und insbesondere auch einen wirtschaftlichen Betrieb ermöglichen. Der Minergie-Standard ist zu erfüllen"*

## Siegerprojekt "Sansibar"



Das Preisgericht hat im Oktober 2014 das Projekt "Sansibar" der Ackermann Architekt BSA SIA AG, Zwingerstrasse 25, 4053 Basel, zum Sieger gekürt und der Bauherrschaft zur Ausführung empfohlen.



## Bau- und Zonenordnung

Art. 23: Grundmasse und Bauweise

Das Areal, auf welchem der Neubau des Alters- und Pflegezentrums geplant ist, liegt in der Zone für öffentliche Bauten. Die entsprechenden Zonenvorschriften lauten wie folgt:

### Art. 23

- 1 In der Zone für öffentliche Bauten sind 3 Vollgeschosse, 1 Dachgeschoss und eine Gebäudehöhe von 13.5 m gestattet; im Übrigen gelten die kantonalrechtliche Masse.
- 2 Bei Gebäuden mit Flachdächern darf das Attikageschoss hangseitig fassadenbündig angeordnet werden, wenn auf dieser Seite die zulässige Gebäudehöhe unter Einbezug des Attikageschosses eingehalten ist und seine Fläche nicht grösser wird als die eines Attikageschosses gemäss PBG.
- 3 Gegenüber Grundstücken in anderen Bauzonen gelten für den Grenzabstand die Vorschriften der betreffenden Zone.

Art. 23a: Gestaltung

### Art. 23a

Öffentliche Bauten und Anlagen sollen zusammen mit ihrem Umschwung so gestaltet sein, dass sie sich ortsbaulich und architektonisch gut in die Siedlungsstruktur einordnen.

## Abweichungen von der BZO

Aufgrund der vorgesehenen Bautätigkeit unter Vollbetrieb, kann das Projekt "Sansibar" teilweise die Grenzabstände gegenüber Grundstücken in anderen Bauzonen im Sinne von Art. 23 Abs. 3 BZO nicht einhalten. So wird der entsprechende Abstand zum in der Zone WG3 liegenden Nachbargrundstück Kat. Nr. 982 mit 5 m unterschritten. Aufgrund des grossen Grundabstandes von 10 m und des Mehrlängenzuschlages von 3 m müsste der Grenzabstand 13 m betragen.

Ausserdem sind die Geschossvorschriften des Wettbewerbsprojektes gemäss Art. 23 Abs. 3 BZO punktuell verletzt. So ist zusätzlich zu den erlaubten drei Vollgeschossen ein anrechenbares Untergeschoss für die Spitex und die Beratungsstelle für das Alter geplant.

## Zuständigkeit Gemeinde- versammlung

Für die Umsetzung des Projekts ist daher eine Modifikation der Grundordnung mit einem Gestaltungsplan erforderlich.

Da Abweichungen von der BZO vorgesehen sind, ist der private Gestaltungsplan der Gemeindeversammlung vorzulegen.

## Zielsetzung

Die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung genügen nicht, um das gewünschte aus dem Architekturwettbewerb hervorgegangene Projekt für ein neues, attraktives und bewohnerfreundliches Alters- und Pflegezentrum zu realisieren und um die Vorstellungen zur Energie und einer ansprechenden Aussenraumgestaltung umsetzen zu können.

Ein neues Alters- und Pflegezentrum liegt im Interesse der Gemeinde. In der Botschaft des Gemeinderates an die Stimmbürger zur Verselbständigung des Alters- und Pflegeheims Sunnegarte, der Spitex Bubikon sowie der Alterssiedlung Mooswies in der gemeinnützigen "Zentrum Sunnegarte AG" vom 25. Februar 2009 heisst es zum Leistungsauftrag:

"Es sollen folgende Aufgaben übertragen werden:

- Führen des Alters- und Pflegeheims Sunnegarte
- Führen der Spitex Bubikon
- Führen der Alterssiedlung Mooswies
- Weiterentwicklung der Infrastruktur der drei Betriebe, insbesondere Erweiterung des Alters- und Pflegeheims um ca. 20 Betten und Anpassung/Renovation der Gebäude sowie Ergänzung der Alterssiedlung um ein weiteres Gebäude mit ca. 20 Wohnungen."

Ein wesentliches Ziel des Wettbewerbs war ein Projekt zu finden, welches eine Etappierung erlaubt, die ermöglicht, dass die Bewohner weiterhin in ihrem Heim bleiben können. Für die Bewohner bedeutet dies Beständigkeit und Komfort in ihrer Wohnumgebung, da sie nicht zuerst in ein Provisorium und ein zweites Mal in die definitiven Räumlichkeiten umziehen müssen.

Auch für das Personal stellt dies eine wesentliche Erleichterung dar. Zudem würde eine provisorische Lösung und ein zweimaliges Umziehen einen wesentlichen Kostenpunkt darstellen. Um eine Etappierung ohne Provisorium zu ermöglichen, musste der Neubau des Pflegezentrums nach Süden gerückt werden, wo nun Abstandsunterschreitungen bestehen.

Die baurechtlichen Rahmenbedingungen für den Neubau des Alters- und Pflegezentrums sollen daher in einem privaten Gestaltungsplan konkretisiert werden. Insbesondere gilt es, folgende Inhalte mit dem Gestaltungsplan zu regeln:

- Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten
- Art und Mass der Nutzung in den vorgesehenen Baufeldern
- Respektvoller Umgang mit der angrenzenden Bebauung
- Gestaltung und Situierung der Aussenräume

## 2. Übergeordnete Anforderungen

### 2.1 Richtplanung

Kantonaler & regionaler Richtplan

Im kantonalen und regionalen Richtplan sind keine relevanten Inhalte verzeichnet.









Kommunaler Richtplan

Der kommunale Richtplan der Gemeinde Bubikon beinhaltet im Teilplan öffentliche Bauten und Anlagen das Alters- und Pflegezentrum.

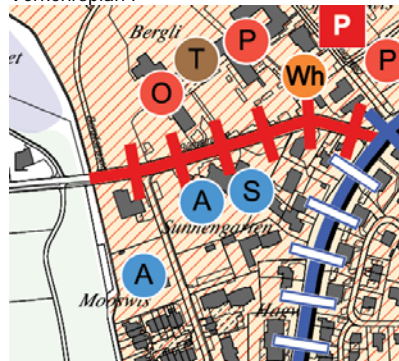
Im Verkehrsplan ist die Bürgstrasse als kommunale Sammelstrasse mit siedlungsorientierter Gestaltung eingetragen.

Im Verkehrsplan Langsamverkehr sind ein kommunaler Fussweg und eine Veloroute über die Bürgstrasse verzeichnet.

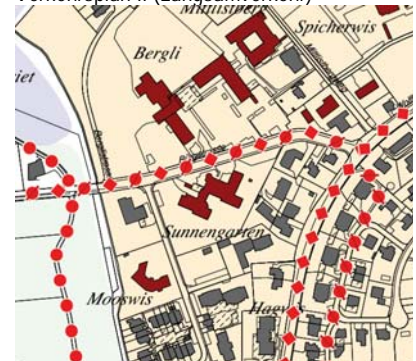
Legenden

Sozial und Gesundheitswesen	
	Altersheim / Alterswohnungen
	Pflegeheim
	Spitex - Stützpunkt
<b>bestehend</b>	<b>geplant</b>
	Sammelstrasse
	Parkierungsanlage im öffentlichen Interesse
	Siedlungsorientierte Gestaltung
	Quartierstrassen mit Verkehrsberuhigung (Tempo 30)
	Fuss- und Wanderweg mit Hartbelag

Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen / Verkehrsplan I



Verkehrsplan II (Langsamverkehr)



### 2.2 Weitere Grundlagen

Fruchtfolgeflächen

Das Gebiet des Gestaltungsplans liegt in der Bauzone/Zone für öffentliche Bauten und somit im Siedlungsgebiet. Es sind keine Fruchtfolgeflächen betroffen.

Kataster der belasteten Standorte/Altlasten

Im Kataster der belasteten Standorte sind keine Einträge verzeichnet.

Landschaft/Naturschutz




Das Gestaltungsplangebiet grenzt an ein Landschaftsschutzobjekt (Geolog./Geomorphologisches Objekt: Glazial überprägte Molasselandchaft Bergli-Hüsliriet) von kantonaler Bedeutung. Ausserdem wird das Hüsliriet als Naturschutzgebiet (Feuchtbio-top von kantonaler Bedeutung) verzeichnet. Beide sind jedoch bereits seit längerem bebaut.

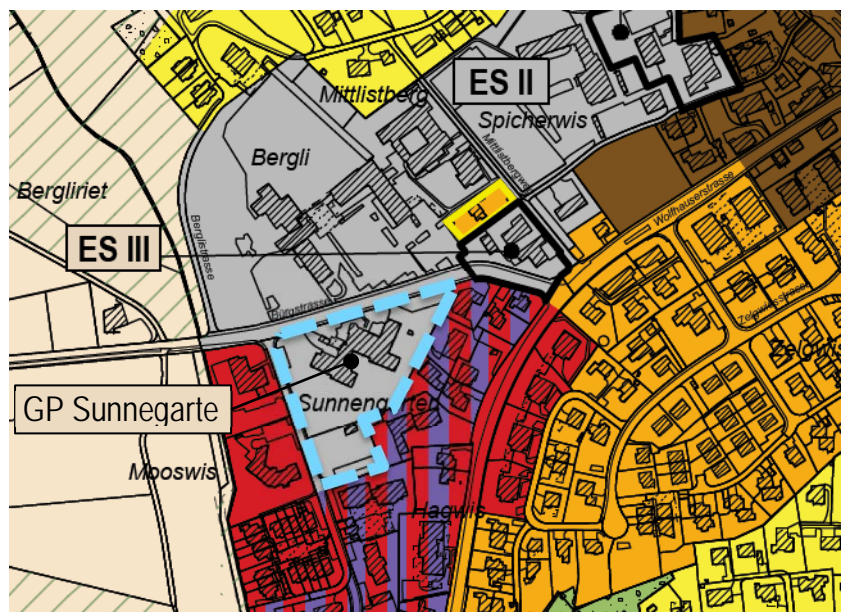
Archäologische Zone	Das Gestaltungsplangebiet tangiert keine archäologische Zone.
Chemie Risikokataster	Im Chemie Risikokataster bestehen keine Einträge.
Energieplan des Kantons Zürich	Bubikon liegt in einem Gebiet, in welchem sich Teilbereiche mit hoher Wärmedichte zur Versorgung mit leitungsgebundenen Energieträgern (Erdgas/Wärmeverbunde) eignen.
Verkehrerschliessung	Im Verkehrsplan ist die Bürgstrasse als kommunale Sammelstrasse eingetragen. Die Strasse stellt die Erschliessung des Areals sicher und bindet das Alters- und Pflegezentrum an die Kantonsstrasse an. Die Bürgstrasse befindet sich in einer Tempo-30-Zone. Es besteht die ÖV-Güteklasse C (GIS-Browser Kanton Zürich, 29.5.2015).
Gewässerschutz und Grundwasser	Es sind keine öffentlichen Gewässer, Grundwasserträger oder Gewässerschutzzonen und Bereiche vorhanden.
Naturgefahren	Es sind keine Naturgefahren kartiert.

## 2.3 Nutzungsplanung

Bau- und Zonenordnung  
13.3.2013

Die Bau- und Zonenordnung von Bubikon bildet die Grundordnung für den Gestaltungsplanbereich. Alle Regelungen, die im Gestaltungsplan nicht weiter spezifiziert oder angepasst werden, richten sich nach diesen Vorgaben. Der Perimeter des Gestaltungsplans ist derzeit der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen. Es bestehen keine Strassenbaulinien.

	Oe Zone für öffentliche Bauten
	W3 Wohnzone
	WG3 Wohnzone mit Gewerbebeileichterung



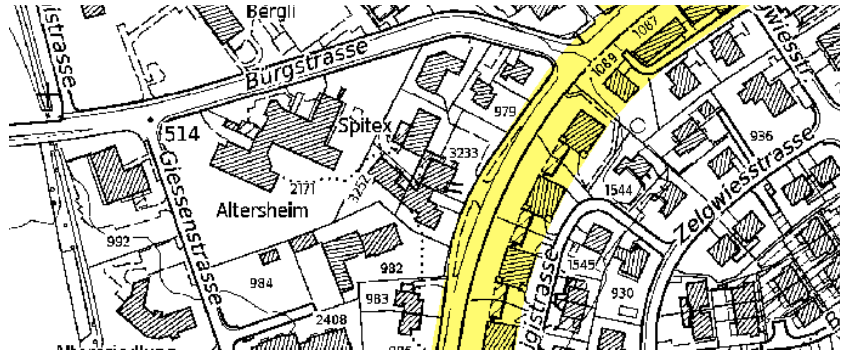
## 2.4 Lärmsituation

Belastungsgrenzwerte  
in der Empfindlichkeits-  
stufe II

Das Gestaltungsplangebiet ist hinreichend erschlossen und baureif. Aus Sicht des Lärmschutzes sind die Immissionsgrenzwerte (IGW) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) massgebend (Tag: 60 dBA, Nacht: 50 dBA).

Gemäss GIS-Browser des Kantons Zürich sind die IGW für Baugesuche eingehalten.

IGW für Baugesuche  
GIS-Browser 29.5.2015



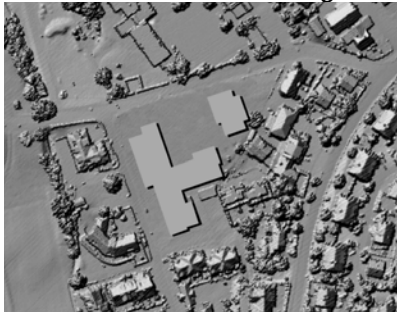
Fazit

Die Immissionsgrenzwerte sind eingehalten. Es sind keine zusätzlichen Massnahmen erforderlich.

## 2.5 Dokumentation des Richtprojektes

Das Vorprojekt, welches aus der Überarbeitung des Siegerprojektes "Sanisibar" hervorgegangen ist, wird von Ackermann Architekt BSA SIA AG folgendermassen beschrieben:

### *Ortsbauliche Einbindung*



*Das neue Alters- und Pflegezentrum vermittelt zwischen dem Mehrfamilienhausquartier im Süden und dem Schulhaus Bergli nördlich der Bürgstrasse. Die beiden Häuser spannen einen inneren Hof-Eingangszplatz auf, der zum Herz des Alters- und Pflegezentrums wird und mit seiner einladenden Geste den offenen Charakter der Anlage ausdrückt.*

*Die gute Einbettung der Gebäude in die Topographie unterstützt auch ihre Vernetzung mit dem Quartier und den benachbarten Gebäuden.*

### *Zwei Häuser*



*Das Raumprogramm ist in zwei Häusern angeordnet, die eigenständig und voneinander unterschieden, zugleich aber auch unverkennbar miteinander verwandt sind. Die Gebäude beziehen sich wie in einem kleinen Weiler aufeinander und auf den gemeinsamen Aussenraum (Hof-Eingangszplatz). Ihre Differenzen sind so wichtig wie ihre Nähe und Verbundenheit. Die Ausformulierung der Gebäudekörper und der äusseren Freiräume vermittelt und schafft neue Bezüge.*

### *Pflegezentrum*

*Die grössten und öffentlichsten Räume des Gebäudes - die Cafeteria und der Speisesaal - sind an die Bürgstrasse gerückt und laden zur Einkehr ein. Der Haupteingang liegt bei der vorgelagerten Terrasse (Cafeteria Aussenbereich) und unmittelbar bei der Vorfahrt.*

*Die gemeinsam genutzten Räume liegen im Nordflügel übereinander, die Wohngruppen sind im Ost- und Südflügel angeordnet. Das grosse öffentliche Treppenhaus verbindet die Teile miteinander. Es wird auf allen Geschossen gewohnt und gearbeitet, das Haus soll in allen seinen Teilen lebendig und belebt sein.*

*Von den drei Flügeln des Gebäudes belegen die Alters- und Pflegezimmer deren zwei. Jeder Flügel nimmt pro Geschoss eine Wohngruppe auf. Die beiden Gruppen eines Wohnbereichs treffen sich beim gemeinsamen Eingang, wo sich auch der Aufenthaltsraum mit seiner Terrasse und die Pflegestation befinden. Die Angebote für die Bewohner, sich in unterschiedlichen sozialen Einheiten zu bewegen, sind vielfältig und aufeinander abgestimmt.*

*Alle Wohngruppen können sowohl offen und zusammenhängend betrieben, als auch als geschützte Einheiten ausgebildet werden. Während die zwei Wohnflügel wohnlich gehalten sind, soll der nördliche Flügel so gestaltet werden, dass eine deutlich andere, am Arbeiten orientierte Stimmung entsteht.*

## Wohnhaus

Beim Alterswohnen ist der Umstand wichtig, dass die Nähe zu den Pflegeangeboten gegeben ist, dass aber gleichzeitig ein unabhängiges Wohnen möglich bleibt. Der Zugang zum Alterswohnhaus befindet sich deshalb unabhängig im Osten der Parzelle, ein Geschoss über dem Hof – Eingangsplatz.

Nichts deutet hier auf Besonderheiten hin: Es gibt den Windfang, die Eingangshalle, die Briefkästen, das Treppenhaus, den Lift. Die Gemeinschaftsräume sind auch aus diesem Grund ins Attikageschoss gelegt. Die Alterswohnungen sind dicht gepackt und so erschlossen, dass sich die nachbarschaftlichen Begegnungen von selbst ergeben. Die Alterswohnungen sind hell, sie verfügen über angenehm nutzbare Balkone, die jeweils zur Hälfte in die Gebäude eingezogen sind. Der Sockel des Alterswohnhauses nimmt die Spítex, die Beratungsstelle und Nebenräume auf. Der zweite Eingang öffnet sich nach Westen zum gemeinsamen Hof-Eingangsplatz.

## Gebäudestruktur

Das konsequente Übereinanderlegen verwandter Nutzungen erlaubt die Entwicklung einfacher, vertikal durchgängiger Strukturen. Dadurch kann der Aufwand für das Tragwerk und die gebäudetechnischen Installationen gering gehalten werden. Dieses Prinzip bestimmt die Struktur der beiden Wohnflügel, des Gemeinschaftsflügels und des Alterswohnhauses.

Das Pflegezentrum ist als Skelettbau ausgebildet mit einem inneren Stützenraster von acht Metern, was zwei Zimmerachsen von vier Metern entspricht. Die dezentralen Steigzonen sind auf dieses Raster abgestimmt, wodurch eine wirtschaftliche Bauweise mit optimaler Flexibilität verbunden werden kann. Das tragende Einsteinmauerwerk der Fassade trägt die Lasten kontinuierlich über die Wandpfeiler ab.

Auch beim Alterswohnhaus trägt die Aussenwand. Die Decken werden bis zum tragenden Treppenhauskern gespannt. Die innere Raumaufteilung wird aus Gründen der Kosten und der Flexibilität grösstenteils in Leichtbauweise erstellt.

## Konstruktion und architektonischer Ausdruck



Die Wahl des Einsteinmauerwerks erfolgt aus wirtschaftlichen Gründen und aufgrund der vorgesehenen französischen Balkone. Diese Balkone verlangen nach kräftigen vertikalen Fassadepfeilern ohne Brüstungen. Das Mauerwerk wird mit einem dauerhaften, erdfarbenen Verputz geschützt.

Beim Pflegezentrum werden die Flächen mit durchgehenden horizontalen Bändern aus hellem Kunststein gegliedert. Sie werden im Bereich der Deckenstirnen mit dem Aufmauern der Aussenwände versetzt und von diesen gehalten. Die Elemente nehmen über den Fenstern und Fenstertüren die Verdunkelungseinrichtungen auf.



*Im Alterswohnhaus treten an die Stelle der durchgehenden Bänder die Balkonplatten, die zu Gruppen zusammengefasst sind und vom Mauerwerk getragen werden.*

*Die Konstruktion der beiden Häuser basiert auf denselben Prinzipien, ihre jeweilige Ausformulierung unterscheidet die Häuser aber im Detail.*

### *Einstellhalle*



*Die unterirdische Einstellhalle wird zwischen Pflegezentrum und Alterswohnhaus gelegt. Die Halle kann einfach ausgebildet werden, zumal darüber keine Gebäude errichtet werden. Da die Einfahrt an der Giessenstrasse recht tief liegt, wird nur eine kurze Rampe benötigt. Die beiden Häuser sind direkt aus der Einstellhalle zugänglich, der Verbindungsgang zwischen den Häusern verläuft entlang der Halle.*

### *Erschliessung und Parkierung*



*Die beiden öffentlichen Eingänge liegen an diesem Hof, auf dem mittleren Niveau. Die beiden diskreteren Zugänge liegen ein Geschoss höher (Alterswohnungen) oder tiefer (Anlieferung).*

*Die Anlieferung erfolgt an der Westfassade. Die Zu- und Wegfahrt ist mit 3,5t-Fahrzeugen möglich.*

*Das gelegentliche Zu- und Wegfahren auf dem Hof-Eingangplatz - auch mit grösseren Fahrzeugen - ist möglich. Parkplätze sollen hier aber nicht angeboten werden, um einen möglichst verkehrsfreien aufenthaltsfreundlichen Platz zu erhalten.*

*Die Parkierungs-Möglichkeiten befinden sich grundsätzlich in der Tiefgarage. Ein Parkplatz für Menschen mit Behinderung sowie ein Arzt-Parkplatz sind unmittelbar beim Zugang zum Hof-Eingangplatz vorgesehen. Vier weitere Parkplätze für die Spitex sind beim Zugang zum Alterswohnhaus geplant.*

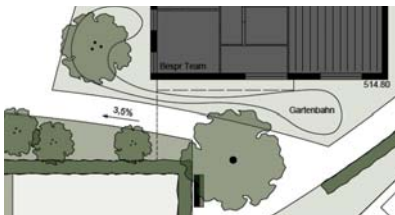
### *Etappierung*

*Die ganze Anlage wird in lediglich zwei Etappen erstellt, was wirtschaftlich ist, möglichst wenig Immissionen verursacht und den Bewohnern und dem Personal eine lediglich einmalige Umstellung ohne Provisorien bringt.*

*Nach dem Abschluss der ersten Bauetappe steht ein voll funktionsfähiges Pflegezentrum mit 74 Zimmern (davon 10 in der geschützten Wohngruppe und 4 Ferienzimmer), neuer Küche sowie einer funktionierenden Gebäudetechnik und Anlieferung zur Verfügung.*

*Der spätere Alterswohnbereich im Erdgeschoss (Ostflügel) wird noch nicht bewohnt, er nimmt einstweilen den Speisesaal und die Cafeteria, sowie zusätzliche Büroräume nach Bedarf auf. Die Wäscherei wird während der zweiten Bauetappe ausgelagert.*

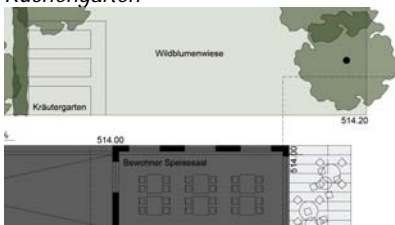




Geschützter Garten



Küchengarten



Hier sind zunächst die subtile Baum-, ‚Kanzel‘, die sich mit dem Hauptzugang zum Alterswohnhaus verbindet, und die platzartige Erweiterung des Wegnetzes zu erwähnen. Die Sitzgelegenheiten unter dem Laubdach der Bäume geben Gelegenheit für einen Zwischenhalt auf dem Rundweg.

Sozusagen auf dem Rückweg schlängeln sich entlang der Süd-fassade des Wohnhauses die Gleise der Gartenbahn um das Gebäude. Die kleine, platzartige Erweiterung der Wegkreuzung weist an dieser Stelle auch auf den Zugang zum Therapiegarten hin.

Dieser erhält durch die Heckeneinfassung (unter Augen-höhe) einen halbprivaten Rahmen. Schliesslich führt der Rundweg wieder zum Haupteingang des Pflgetraktes.

Im Süden des Areals ist rund um das Pflgetrakt-Gebäude ein grosszügiger geschützter Garten angelegt. Ein schwungvolles Wegnetz ermöglicht den Bewohnerinnen und Bewohnern, die unter Demenz leiden, die abwechslungsreiche Bewegung zwischen schattenspendenden Bäumen, Wildblumenwiesen und staudenartigen Bepflanzungen, die mit ihrer Blütenpracht sowohl durch visuelle Reize als auch durch verschiedene Düfte Erinnerungen an frühere Zeiten wachrufen können.

Die Konzeption des geschützten Gartens bietet genug Spielraum, um auch gärtnerische Betätigung, z.B. in Zusammenhang mit Hochbeeten, und das gemeinsame Zusammensitzen im Schatten zu ermöglichen.

Gegenüberliegend, der Nordfassade vorgelagert, wird ein Küchengarten angelegt, der von der Küche aus schnell erreichbar ist.

## Wirtschaftlichkeit

Die einfachen Gebäudeformen waren ein wichtiges Kriterium im Wettbewerb. Diese lassen eine wirtschaftliche Lösung aufgrund der kompakten Gebäudehülle, kurzer Wege etc. zu. Ausserdem trägt die vorgesehene Etappierung, welche eine Bautätigkeit unter Vollbetrieb erlaubt, wesentlich zur Wirtschaftlichkeit des Projektes bei.

## Vorprojekt als Richtprojekt massgebend für den Gestaltungsplan

Das Vorprojekt vom 3.7.2015 ist im Sinne eines Richtprojekts massgebend für den Gestaltungsplan.

## 3. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan

### 3.1 Zweck (Ziff. 1)

Hochwertiges, bewohnerfreundliches Alters- und Pflegezentrum

Der Gestaltungsplan soll die Voraussetzungen für die Realisierung eines wirtschaftlich und architektonisch optimalen Alters- und Pflegezentrums schaffen, in welchem sich die Bewohner und Besucher wohlfühlen, welches für die Betreiber und Angestellten betrieblich optimale Abläufe ermöglicht und welches sich ortsbaulich gut in die bestehende Bebauung von Bubikon einfügt.

Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität

Um bewohnerfreundliche, auf die betagten Bewohner ausgerichtete, hindernisfreie Freiräume zu erhalten, wird die Schaffung attraktiver Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität ebenfalls als wichtige Zweckbestimmung aufgenommen.

Energiesparende Bauweise

Entsprechend den Ansätzen im Wettbewerbsprogramm und im Hinblick auf eine nachhaltige Bebauung wird die energiesparende Bauweise als Zweck vorgesehen.

### 3.2 Bestandteile und Geltungsbereich (Ziff. 2)

Bestandteile  
Abs. 1

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den dazugehörigen Bestimmungen. Der vorliegende Bericht dient ausschliesslich der Information. Im Hinblick auf die Überbauungen ist er ein wichtiges Dokument über die Hintergründe der Planung.

Geltungsbereich  
Abs. 2



Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst die Grundstücke Kat. Nr. 2171 und 984. Er ist im Situationsplan 1:500 festgelegt.

### 3.3 Ergänzendes Recht (Ziff. 3)

#### Baurecht

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, gelten die jeweils rechtsgültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bubikon sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht.

Aufgrund der Formulierung ist klargestellt, dass Änderungen der Bau- und Zonenordnung oder des übergeordneten Rechts auch im Gebiet des Gestaltungsplans Auswirkungen haben, wenn im Gestaltungsplan nichts anderes festgelegt ist.

### 3.4 Gestaltung (Ziff. 4)

#### Anforderungen

Abs. 1

Um eine gute Eingliederung in die bestehende bebaute und landschaftliche Umgebung zu erreichen, wird eine besonders gute Gestaltung und eine zweckmässige Ausstattung und Ausrustung (Gesamtwirkung) im Sinne von § 71 PBG verlangt.

Die Beurteilung der künftigen Bauten und Anlagen richten sich nach üblichen Kriterien gemäss § 71 PBG sowie nach:

- dem Richtprojekt (Vorprojekt) vom 3.7.2015,
- eine stimmige, auf die Situation abgestimmte architektonische Lösung der Bauten,
- die gute Abstimmung von Materialien und Farbigkeit,
- die sorgfältige Detailgestaltung der Bauten wie Dachrändern, Balkonen, Geländern etc.,
- Eingliederung und attraktive, bewohnerfreundliche Gestaltung und Ausstattung der Aussenräume z.B. mit Bänken, Bepflanzung etc. im Hinblick auf die betagte Bewohnerschaft.

#### Richtprojekt

Abs. 2



Das Vorprojekt vom 3.7.2015 wird im Sinne eines Richtprojekts dem Gestaltungsplan zugrundegelegt.

Die wichtigsten Konzeptbestandteile sind:

- Situierung und kubische Gliederung der beiden Hauptgebäude
- Lage und Proportionen des Hof-Eingangsplatzes
- Orientierung und Lage der Erdgeschossnutzungen mit Aussenraumbezug (Gastronomie, Spitex)
- Durchwegung der Freiräume (Rundweg)
- Innere Organisation der Grundrisse
- Adressierung zur Bürgstrasse

### 3.5 Bebauung (Ziff. 5)

#### Baubereiche

Abs. 1 - 2



Abs. 3 - 4

Die Grundfläche und Lage der Baubereiche sowie die Anzahl zulässiger Bauten pro Baubereich basieren auf dem Richtprojekt, wobei ein angemessener Projektierungsspielraum eingeräumt wird. Hauptgebäude dürfen lediglich innerhalb dieser Baubereiche erstellt werden. Somit wird dem Konzept entsprochen und eine klare Regelung bezüglich der maximalen Ausdehnung der Hauptgebäude getroffen.

Mit den Baubereichen werden auch die Grenzabstände geregelt, indem die Baubereiche für die Abstände massgeblich sind, und nicht die üblichen Abstände gemäss BZO beachtet werden müssen. Der Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 23 Abs. 3 BZO in Kombination mit Art. 17 Abs. 4 BZO findet damit ebenfalls keine Anwendung, und auf eine Begrenzung der Gebäudelänge kann verzichtet werden. Sofern die Hauptgebäude nicht zusammengebaut werden, sind die wohngygienisch erforderlichen Mindestabstände einzuhalten

#### Bauliche Dichte und Geschosse

Abs. 5

Die maximale Geschossfläche und die Anzahl Geschosse wird nicht beschränkt. Durch die Beschränkung der Grundfläche der Bauten über die Baubereiche und die Beschränkung der Höhe über die Höhenkote werden die Baukörper beschränkt. Im Sinne des öffentlichen Interesses an der Nutzung Alterswohnen und Pflege wird keine weitere Einschränkung vorgesehen.

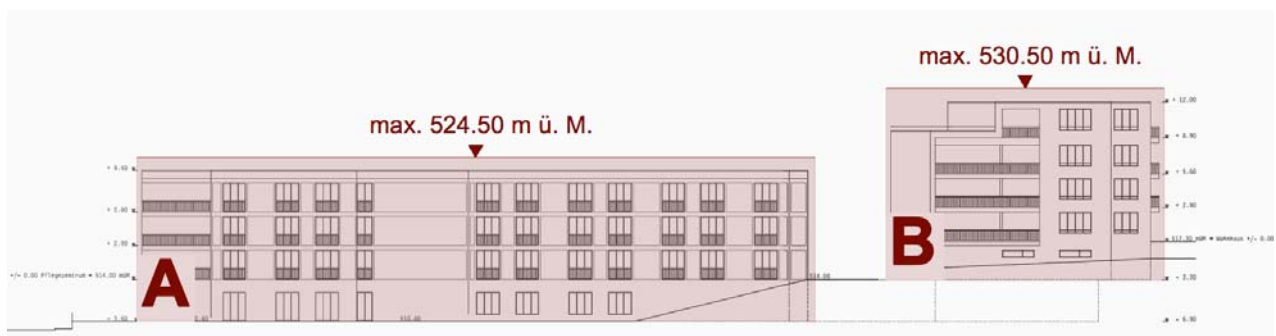
#### Gesamthöhe

Abs. 6

Die Gesamthöhe (Gebäudehöhe und Firshöhe) wird mittels maximaler Höhenkote auf 524.50 m ü. M. (Baubereich A) bzw. 530.5 m ü. M. (Baubereich B) beschränkt.

Bei Baubereich A wurde von der tiefsten Stelle des Terrains von 509.90 m ü. M. und einer in der Zone für öffentliche Bauten zulässigen Gebäudehöhe von 13.5 m ausgegangen. Um dem Projekt den nötigen Spielraum zu geben, da das Projekt als Siegerprojekt des Wettbewerbs hohe Qualitäten aufweist und im öffentlichen Interesse liegt, wurde zusätzlich ein Zuschlag von 1m gegeben, womit die maximale Kote für Baubereich A auf 524.50 m ü. M. festgelegt wurde.

Bei Baubereich B liegt das gewachsene Terrain höher. Hier wird die Kote auf maximal 530.5 m ü. M. festgelegt.



## Unterirdische Gebäude

Abs. 7

Die genaue Ausdehnung der unterirdischen Gebäude (Garage, Keller etc.) ist für das Ortsbild nicht von Belang. Es werden deshalb keine Baufelder für die unterirdischen Gebäude festgelegt.

## Besondere Gebäude

Abs. 8

Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren Höhe max. 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt. Als besondere Gebäude gelten z.B. überdachte Tiefgaragenzufahrten, Gartenlauben, Geräteschuppen und dergleichen. Für Besondere Gebäude gilt ein Grenzabstand von 3.5m.

Einzelne besondere Gebäude, wie zum Beispiel das Tiergehege/Stall und die Trafostation, sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Die Umgebungsqualität bzw. die Qualität des Aussenraumes im Sinne des Richtprojekts darf durch die besonderen Gebäude jedoch nicht beeinträchtigt werden.

## Dachgestaltung

Abs. 9 - 10

Entsprechend dem Richtprojekt werden für Hauptgebäude nur Flachdächer zugelassen, wobei diese extensiv zu begrünen sind.

Für besondere Gebäude sind auch andere Dachformen möglich.

## 3.6 Nutzung (Ziff. 6)

### Nutzweise

Abs. 1

Die Nutzweise wird explizit auf die Nutzung als Alters- und Pflegezentrum mit Alterswohnsiedlung beschränkt. Es werden sowohl stationäre als auch ambulante mit dem Alters- und Pflegeangebot in funktionellem Zusammenhang stehende Dienstleistungen zugelassen, um bei Bedarf auch die Spitex, die Beratungsstelle für das Alter sowie künftige Angebote ermöglichen zu können.

Eine allgemeine Wohnnutzung, die nicht mit dem Alter oder den Pflegedienstleistungen in Zusammenhang steht, ist dementsprechend nicht zulässig.

### Cafeteria Aussenbereich

Abs. 2



Der Aussenbereich des Gastronomiebetriebes (Cafeteria, Restaurant, Cafe udgl.) soll sich zum Hof-Eingangsplatz orientieren, um einen freundlichen, offenen und belebten Platz zu schaffen. Daher wird im Plan ein Bereich für den Cafeteria-Aussenbereich vorgesehen.

### 3.7 Aussenraum (Ziff. 7)

#### Grundsatz

Abs. 1 – 2

Eine hohe Aufenthaltsqualität ist von grosser Bedeutung für die Gestaltung und Ausstattung des Aussenraumes. Im gesamten Aussenraum ist auf ein einheitliches Gestaltungskonzept und auf eine hohe Bewohnerfreundlichkeit zu achten. Dies kann durch einheitliche Gestaltungsgrundsätze in Sachen Materialisierung wie auch der Bepflanzung und einheitliche Ausstattungselemente wie Bänke usw. erreicht werden. Im Hinblick auf die betagten Bewohner sind genügend Sitzgelegenheiten, Ruheräume und Begegnungsmöglichkeiten vorzusehen. Ausserdem ist die Hindernisfreiheit und eine optimale Materialisierung von grösster Bedeutung.

#### Umgebungsgestaltung

Abs. 3 - 5

Im Rahmen des Vorprojektes wurde ein Freiraumkonzept durch Heinzer GmbH Landschaftsarchitekten BSLA, Einsiedeln erarbeitet. Dieses bildet das Richtprojekt für die Gestaltung des Aussenraumes (Umgebung 1:200, 8.7.2015).

Die bereits bestehenden Aussenanlagen Tiergehege und Gartenbahn (Eisenbahnanlage) sind sowohl für die Bewohner als auch für Besucher attraktiv. Sie sollen wieder in die Umgebung eingebunden werden. Gemäss Richtprojekt Umgebung ist das Tiergehege im Hof-Eingangsplatz geplant. An diesem Standort ist es im Zentrum der Anlage. Bewohner und Besucher, welche die Tiere sehen wollen, beleben so den Platz. Ein peripherer Standort erscheint momentan weniger attraktiv für die Bewohner, wäre aber für die Umgebungsgestaltung ebenfalls denkbar.

Die Eisenbahn ist am geplanten Rundweg beim Alterswohnhaus vorgesehen. Auch hier sind andere Standorte möglich.

Die geplanten Gärten (Kräutergarten, Therapiegarten und geschützter Garten) hingegen haben einen Bezug zur innern Gebäudeorganisation und bedingen daher eine Lage in den bezeichneten Bereichen.



## Hof-Eingangszplatz

Abs. 6

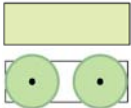


Der Hof-Eingangszplatz ist der Zugang für Besucher, die Adresse nach aussen und ein wichtiger Aussenraum für die Bewohner. Er soll daher offen sein und zum Verweilen und Begegnen einladen. Auch hier ist entsprechend eine hohe Aufenthaltsqualität erforderlich.

Im Sinne der Offenheit und der Begegnung soll der Zugang für die Öffentlichkeit gewährt werden. Die Zufahrt ist technisch möglich, soll jedoch weitgehend vermieden werden. Es werden daher auch keine Parkplätze im Bereich des Hof-Eingangszplatzes vorgesehen.

## Grünraum und Bepflanzung

Abs. 7 – 8



Bei der Bepflanzung des Aussenraumes sind standortgerechte Pflanzenarten einzusetzen. Insbesondere die als Grünraum bezeichneten Bereiche sind abseits der Wege und Aufenthaltsplätze weitgehend zu begrünen. Die Wege dürfen im Sinne der Behindertengerechtigkeit dennoch asphaltiert werden.

Bäume sind ein wichtiges Gestaltungselement. Sie bieten ausserdem Schattenplätze und tragen massgeblich zu einem angenehmen Klima und Atmosphäre des Aussenraumes bei. Die wichtigsten Bäume sind daher bei Abgang zu ersetzen.

## 3.8 Erschliessung und Parkierung (Ziff. 8)

### Zu- und Wegfahrt

Abs. 1



Der Hof-Eingangszplatz darf durch die Zu- und Wegfahrt nicht belastet werden. Die Zu- und Wegfahrt für die Anlieferung sowie die Tiefgarage soll daher primär über die Giessenstrasse vorgesehen werden.

Abs. 2

Die Zufahrten zu den oberirdischen Parkplätzen sind an der Bürgstrasse vorzusehen.

### Veloabstellplätze

Abs. 3

Um die Nutzung des Velos zu fördern, sind ausreichend benutzerfreundliche Veloabstellplätze notwendig.

Die Anzahl Veloabstellplätze richtet sich bei Altersheimen nach der VSS-Norm 640065\_2011 Tabelle 2. Entsprechend sind 4 Veloabstellplätze pro 10 Arbeitsplätze vorzusehen.

In der personalintensivsten Schicht von 08.00 – 17.00 Uhr muss mit einer max. Personaldotation von 45 Personen (Arbeitsplätzen) gerechnet werden. Dementsprechend sind mindestens 18 Veloabstellplätze erforderlich.

Für die Beurteilung der genügenden Grösse der Veloabstellräume dient das Merkblatt Veloparkierung für Wohnbauten VD AfV Koordinationsstelle Veloverkehr. Die ausschliessliche Anordnung von Veloabstellplätzen in Tiefgaragen soll vermieden werden. Die Mehrzahl der Veloabstellplätze soll gut zugänglich im Bereich der Zugänge für die Besucher und bei den Personaleingängen witterungsgeschützt angeordnet werden.

## Rollatoren

Abs. 4

Bei üblichen Wohnbauten sind Abstellplätze für Kinderwagen erforderlich. Aufgrund der Nutzung erübrigt sich dies hier. Es sind jedoch genügend Abstellflächen für Rollatoren usw. einzuplanen.

## Autoabstellplätze

Abs. 5

Die erforderlichen Autoabstellplätze für Bewohner, Besucher und Personal sind weitgehend in der Tiefgarage anzuordnen.

Die Anzahl erforderlicher Abstellplätze (Grenzbedarf) wird gemäss VSS Norm 640 281 S. 10 (Alters- und Pflegeheim, Sanatorium) festgelegt. D.h. der Grenzbedarf beträgt:

- für das Personal 0.5 Parkplätze/Bett und
- für Besucher 0.3 Parkplätze/Bett

Für die geplanten 85 Pflegeplätze und die geplanten 24 Alterswohnungen (20 \* 2 Zimmer = 1 Bett, 4 \* 3 Zimmer = 1-2 Bett: Total 26 Bett) beträgt der Grenzbedarf folglich 89 Parkplätze. Gemäss Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen (BD 1997) kann diese Zahl bei einer ÖV Güteklasse um 50% reduziert werden. Es sind folglich ca. 44 Parkplätze erforderlich.

Diese Abschätzung deckt sich weitgehend mit der Abschätzung der Betreiberschaft, welche im Raumprogramm folgenden Parkplatzbedarf ausgewiesen hat:

- 10 Besucherparkplätze
- 15 Personalparkplätze
- 12 Parkplätze Alterssiedlung
- 2 Spitexparkplätze
- je 1 Parkplatz Mahlzeitendienst, Personentransporter, Schneepflug, Hauswart
- 6 oberirdische Parkplätze für die Ambulanz, Arzt, Spitex, Behindertenparkplätze

Es werden demzufolge im Minimum 43 Parkplätze gefordert.

Die Anzahl erforderlicher Abstellplätze ist bei Alters- und Pflegezentren mit verschiedenen Dienstleistungsangeboten schwierig abzuschätzen. Insbesondere haben die Bewohner der Alterswohnungen oftmals kein Auto, so dass hier ein reduzierter Bedarf besteht. Sofern sich zeigt, dass zu viele Parkplätze für den Betrieb erstellt wurden, können maximal 8 Parkplätze (Anzahl Alterswohnungen / 3 = 24/3) abgetreten werden.

Im Sinne der Luftreinhaltung wird die Anzahl Parkplätze in der Tiefgarage auf maximal 50 beschränkt.

## Oberirdische Parkplätze

Abs. 6



Die 6 zusätzlich erforderlichen oberirdischen Parkplätze für die Ambulanz, Arzt, Spitex, Behindertenparkplätze sollen ab Bürgstrasse zugänglich sein. So kann eine Lage nahe an den Zugängen vorgesehen und die Verkehrssicherheit gewährleistet werden.



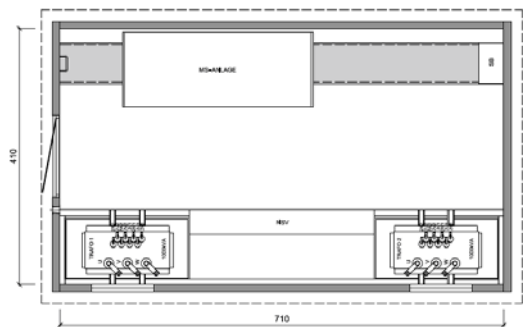
## Trafostation

Abs. 7



Die heute im Untergeschoss des Alters- und Pflegezentrums integrierte Trafostation der Elektrizitätsgenossenschaft Bubikon muss aufgrund des Neubaus verlegt werden. Geplant ist der Neubau eines freistehenden Gebäudes in der nord-östlichen Grundstücksecke der Parzelle Kat. Nr. 2171.

Stationsgebäude BTS 4171 MAXI



Die Elektrizitätsgenossenschaft Bubikon bestätigt zur Einhaltung der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) mit Schreiben vom 7.7.2015 folgendes:

- Trafo und Schaltanlage werden entlang der nordwestlichen Fassade des Stationsgebäudes platziert. Damit wird der gemäss der Trafoleistung von 1'000 kVA gesetzlich vorgeschriebene Mindestabstand von 11.0m gegenüber dem Mehrfamilienhaus, Bürgstrasse 31, Assek. Nr. 707 auf der parzelle Kat. Nr. 2904 eingehalten.
- Gegenüber dem Baubereich B besteht ein Abstand von rund 18 m. Auch hier kann der Mindestabstand von 11.0 m somit problemlos eingehalten werden.

Um einen grösstmöglichen Abstand vom Gebäude Assek. Nr. 707 zu ermöglichen, wird eine Unterschreitung des üblichen Strassenabstandes von 6m explizit zugelassen und ein minimaler Strassenabstand von 3.5m ermöglicht. Die Trafostation ist sorgfältig in die Umgebung einzugliedern.

Energiestandard  
Abs. 1

### 3.9 Umwelt (Ziff. 9)

Entsprechend dem Wettbewerbsprogramm ist für die beiden Neubauten mindestens der Minergie ® Standard zu erfüllen.

Bauten und Anlagen  
Abs. 1 - 3

### 3.10 Etappierung (Ziff. 10)

Eine optimale Etappierung, welche keinen Bettenabbau während der Bauzeit erfordert, war eine wichtige Zielsetzung im Wettbewerbsprogramm und ein massgeblicher Vorteil des Siegerprojektes. Mit allerhöchster Wahrscheinlichkeit wird daher das Gestaltungsplangebiet in Etappen überbaut.

In diesem Fall ist auf eine gute Gestaltung der Zwischenzustände und eine Gewährleistung von angenehmen Aussenräumen für die Bewohner während der Bauzeit zu achten.

Inkrafttreten

### 3.11 Schlussbestimmungen (Ziff. 11)

Da mit der Änderung der Verfahrens- und Rechtsschutzbestimmungen im kantonalen Planungs- und Baugesetz zunächst die kantonale Genehmigung vorliegen muss, bevor gegen den Gestaltungsplan Rekurs erhoben werden kann, tritt der private Gestaltungsplan Zentrum Sunnegarte AG erst nachdem die kantonale Genehmigung in Rechtskraft erwachsen ist, d.h. nach Abschluss des Rekursverfahrens, in Kraft.

## 4. Auswirkungen

### 4.1 Grundsatz

Gestaltungsplan Sunnegarte

Der Gestaltungsplan Sunnegarte ermöglicht

- die bedarfsgerechte Realisierung eines Neubaus des Alters- und Pflegezentrums mit der benötigten zusätzlichen Anzahl Betten;
- die Erfüllung des Leistungsauftrags (siehe S. 5), welcher der Zentrum Sunnegarte AG durch die Gemeinde übertragen wurde;
- die Sicherung der ortsbaulichen Qualitäten;
- das Entstehen attraktiver Aussenräume und eines bewohnerfreundlichen Alters- und Pflegezentrums.

### 4.2 Orts- und Landschaftsbild

Ortsbild

Durch den Neubau wird sich die Situation im Sunnegarte verändern. Durch die hohen Anforderungen an die Bebauung und die Freiräume kann aber ein neues, offenes und attraktives Alters- und Pflegezentrum geschaffen werden, welches sich gut in die gewachsene Struktur einfügt und diese zeitgemäss ergänzt. Dies wird auch mit dem zugrundegelegten Richtprojekt aus dem Wettbewerb belegt.

Wohn- und Lebensqualität

Durch die Bestimmungen des Gestaltungsplans wird eine hochwertige Bebauung gefordert, welche entsprechend auch auf eine gute Wohn- und Lebensqualität für die Bewohner ausgerichtet ist.

### 4.3 Umweltschutz

Energie

Der Gestaltungsplan stellt mit der Forderung nach dem Minergie-Standard erhöhte Anforderungen bezüglich Energie. Die Auswirkungen auf den Energie- und Ressourcenverbrauch werden positiv gewertet.

Boden, Wasser, Gewässer

Es werden keine negativen Auswirkungen erwartet. Gewässer, Grundwasserschutzbereiche oder Fruchtfolgeflächen sind nicht betroffen.

## Verkehr und Lärm

Durch das Zulassen einer höheren Ausnutzung, die Schaffung der Baureife und folgender Bautätigkeit muss mit einer Zunahme der Bewohnerzahl und der Anzahl Arbeitsplätze gerechnet werden. Es ist folglich auch mit Mehrverkehr zu rechnen.

Mit einem untragbaren Mehrverkehr und entsprechender Lärmzunahme aufgrund des vorgesehenen Neubaus des Alters- und Pflegezentrums im Gestaltungsplanbereich ist nicht zu rechnen. Betagte oder pflegebedürftige Personen verfügen oftmals nicht mehr über ein Auto. Das Gebiet liegt im Einzugsbereich einer Bushaltestelle (ÖV-Güteklasse C).

Ein Teil des Verkehrs kann durch den öffentlichen Verkehr aufgenommen werden und die Anzahl Parkplätze wird im Sinne der Luftreinhaltung und in Anbetracht der Nutzung beschränkt.

## Ver- und Entsorgung

Die Erschliessung und Ausstattung für die Ver- und Entsorgung (Werkleitungen, Entwässerung, Wärmeversorgung, Energieversorgung usw.) besteht, sodass diesbezüglich auf weitere Bestimmungen im Gestaltungsplan verzichtet werden kann.

Die Parzellen werden gemäss Generellem Entwässerungsplan im Mischsystem entwässert. Da die ganze Überbauung neu gestaltet wird, ist die Realisierbarkeit der Abtrennung des Regenwassers von der Mischwasserkanalisation zu prüfen.

## 5. Ablauf und Mitwirkungsverfahren

### 5.1 Verfahren

Verfahrensablauf	Entwurf Gestaltungsplan gemäss § 83 PBG		
	Beratung mit der Zentrum Sunnegarte AG und der Gemeinde		
Freigabe	Freigabe für die öffentliche Auflage		
Mitwirkung 60 Tage	Kantonale Vorprüfung	Anhörung Nachbar- gemeinden und RZO	Öffentliche Auflage -> Einwendungen
	Behandlung Einwendungen und Überarbeitung		
Festsetzung	Beratung mit der Zentrum Sunnegarte AG und Festsetzung durch die Grundeigentümerschaft		
	Verabschiedung durch den Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung		
Zustimmung	Zustimmung durch die Gemeindeversammlung		
Genehmigung	Genehmigung durch die Baudirektion		
	(Rekurse)		

### 5.2 Vorprüfung

Vorprüfungsbericht vom  
24.9.2015

Der private Gestaltungsplan Zentrum Sunnegarte AG mit Datum vom 21.7.2015 wurde dem ARE zur Vorprüfung unterbreitet. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom 24.9.2015 Auskunft. Aufgrund der Vorprüfung wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Redaktionelle Anpassungen von Ziffer 5 und Ziffer 8 Abs. 7
- Umbenennung von der Ziffer 7 von "Freiraum" in "Aussenraum" zur Klärung, dass die Grundsätze für alle Aussenraumbereiche inklusive Hofbereich und grün bezeichnet Flächen gelten und Ergänzung von Ziffer 7 Abs. 7 durch den Legendeneintrag "Grünraum"
- Ergänzender Hinweis im Bericht zum Thema Siedlungsentwässerung

### 5.3 Öffentliche Auflage – Bericht zu den Einwendungen

Keine Einwendungen

Der private Gestaltungsplan Zentrum Sunnegarte AG mit Datum vom 21.7.2015 wurde während 60 Tagen öffentlich aufgelegt.

Innert der Auflagefrist vom **7.8.2015 bis 6.10.2015** gingen keine Einwendungen ein.

### 5.4 Anhörung

Zustimmende Stellungnahmen

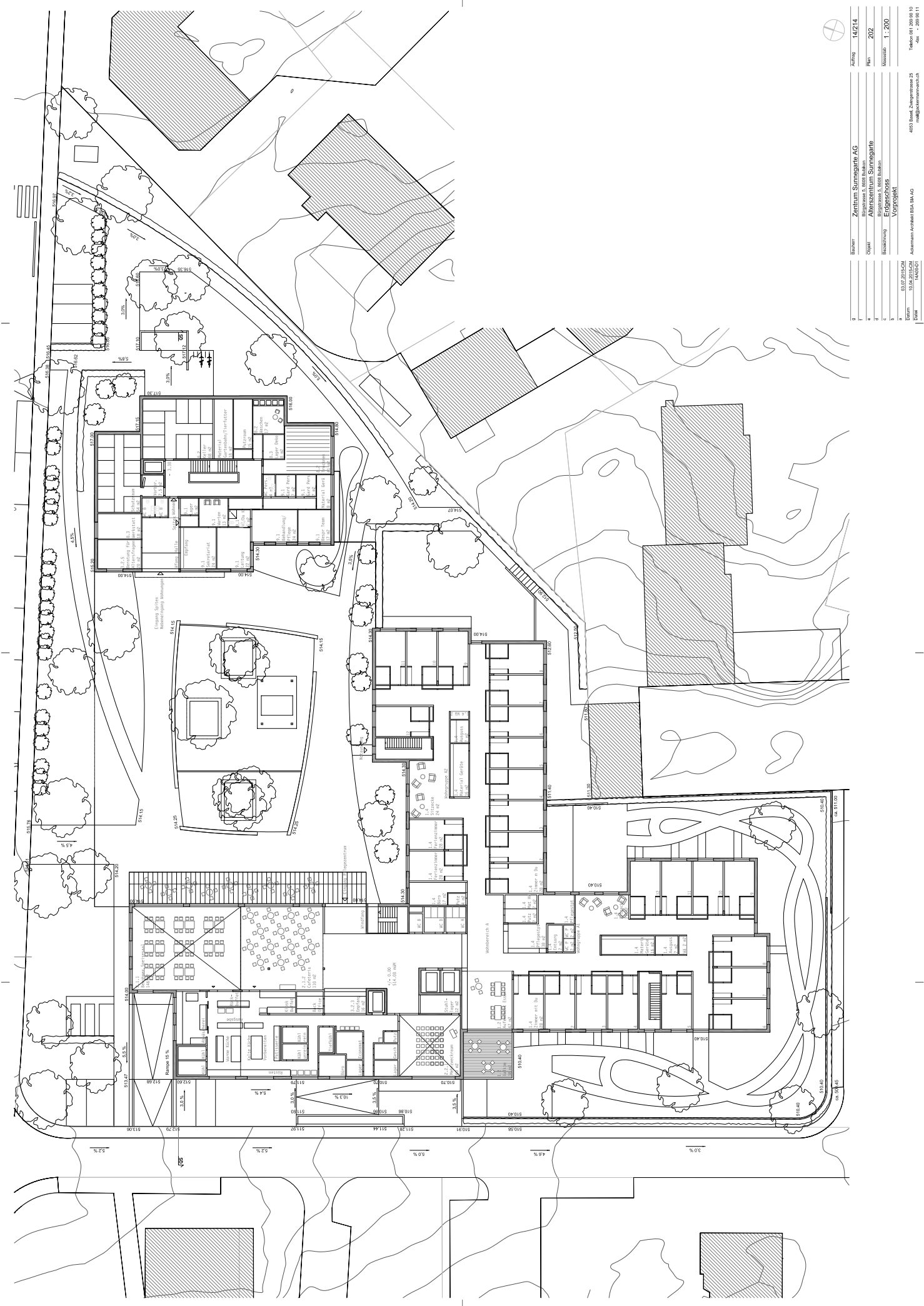
Während der öffentlichen Auflage fand die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger, namentlich der Nachbargemeinden und der Region, statt.

Der private Gestaltungsplan Zentrum Sunnegarte AG mit Datum vom 21.7.2015 wurde von den nebengeordneten Planungsträgern zur Kenntnis genommen. Es wurden keine Einwände vorgebracht.

## Anhang 1

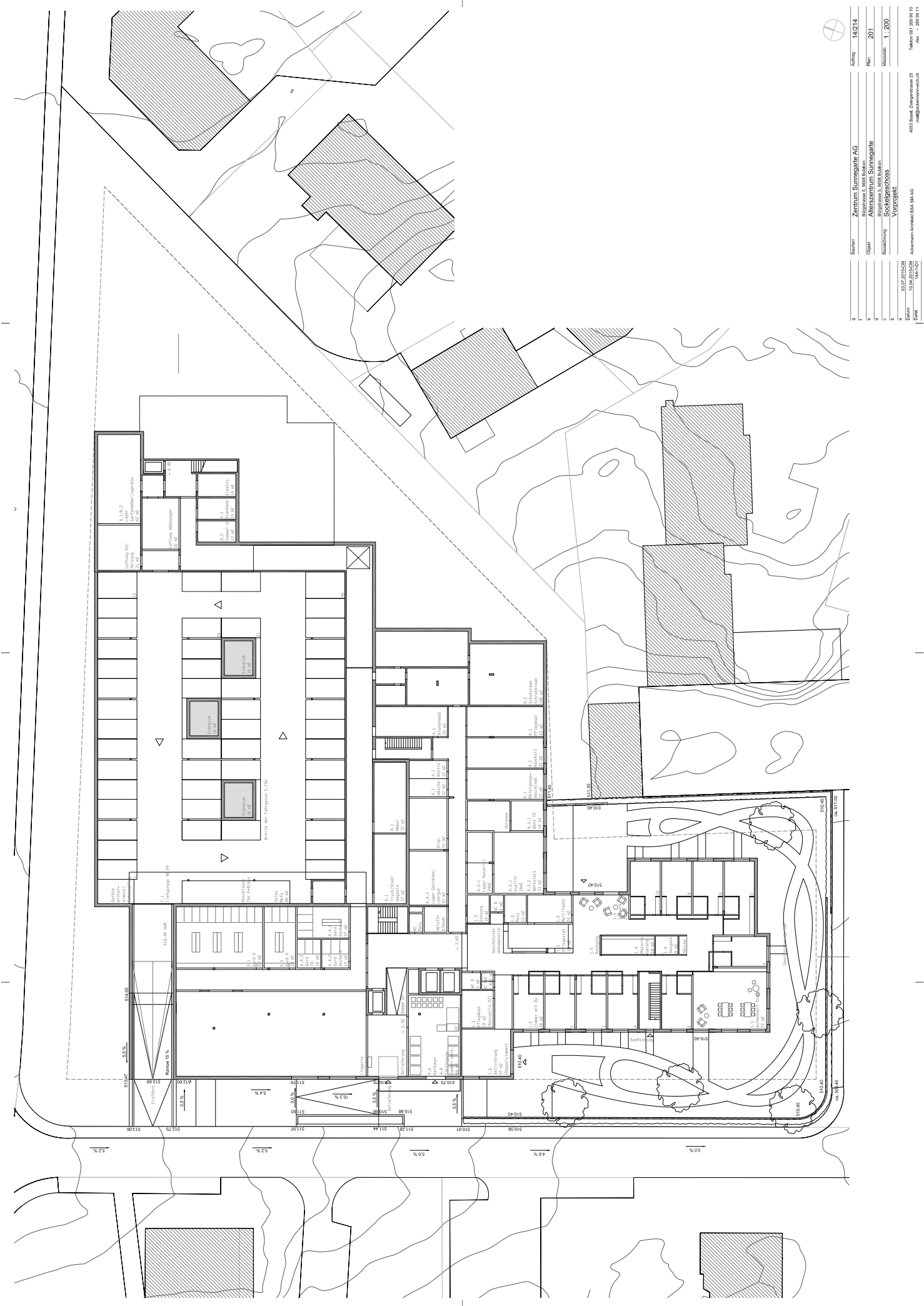
# Richtprojekt Bebauung





9	Beauftragter	Zentrum Summeberg AG	Auftrag	14/214
8	Objekt	Bürogebäude & Hotelgebäude	Plan	202
7	Objekt	Altenzentrum Summeberg	Maßstab	1:200
6	Bestandteil	Erdgeschoss		
5	Bestandteil	Vorprojekt		
4	Datum	03.07.2015/24		
3	Datum	03.07.2015/24		
2	Datum	14.05.15		
1	Datum	14.05.15		

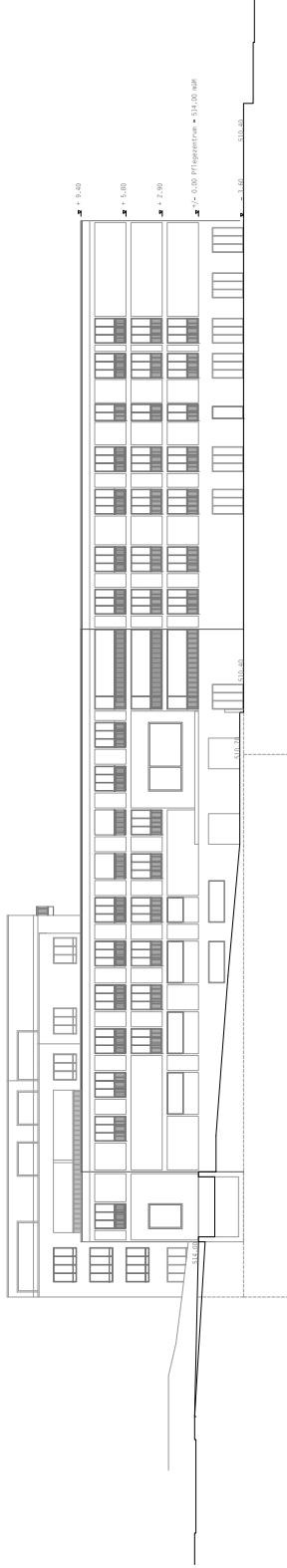
4003 Bismarck, Zweigprogramm 25  
 4003 Bismarck, Zweigprogramm 25  
 4003 Bismarck, Zweigprogramm 25



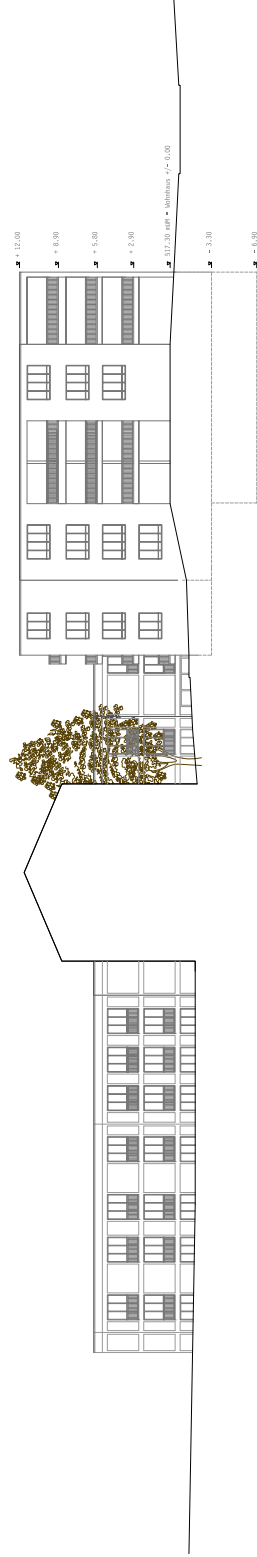
9	Bezeichnet	Zentrum Summegegne AG	Auftrag	14/214
8	Objekt	Bürogebäude, 6. und 7. Stock	Plan	201
7	Objekt	Altenzentrum Summegegne	Maßstab	1:200
6	Bestandteil	Stückelgebäude		
5	Bestandteil	Vorprojekt		
4	Datum	03.07.2015/04	Arbeitsmaßstab	1:200
3	Datum	03.08.2015/03		
2	Datum	14.02.15		
1	Datum	14.02.15		

4003 Bogen, Zwangsproj. 25  
 4004 Bogen, Zwangsproj. 25  
 4005 Bogen, Zwangsproj. 25

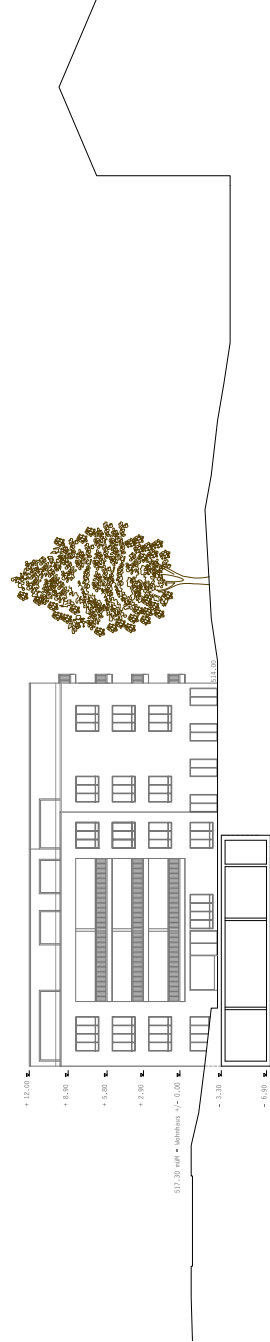




Ansicht West M 1:200



Ansicht Ost Wohnhaus M 1:200



Ansicht Süd Wohnhaus M 1:200

g	Bauherr	Zentrum Sunninggate AG	Auftrag	14/214
f	Objekt	Bilanzhaus & Hotel Kuban	RS	251
e	Objekt	Altenzentrum Sunninggate	Maßstab	1 : 200
d	Bestellung	Ansichten West, Wohnhaus Ansicht Ost und West		
c		Vorprojekt		
b	Datum	03.02.2015 (S1)		
a	Datum	03.02.2015 (S1)		
		14.02.2015		
		Arbeitsgemeinschaft		
		403 Bonn, Zwergengasse 28		
		Telefon 0228 209 00 10		
		Fax 0228 209 00 11		

## Anhang 2

# Freiraumkonzept





## Bauten und baurechtliche Planungen

### Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

#### ■ Privater Gestaltungsplan Zentrum Sunnegarte AG, Bubikon Bekanntmachung des Inkrafttretens

**Bubikon.** Die Gemeindeversammlung hat am 02.12.2015 beschlossen:  
Die Festsetzung des Privaten Gestaltungsplans Zentrum Sunnegarte AG, Bubikon wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Bubikon an der Gemeindeversammlung vom 2. Dezember 2015 festgesetzt und von der Baudirektion mit Verfügung vom 26. Januar 2016 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baukursgerichts vom 12. April 2016 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Festsetzung des Privaten Gestaltungsplans Zentrum Sunnegarte AG, Bubikon tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.  
Gemeinde Bubikon

00158019