



VERFÜGUNG

vom 14. März 2002

Bertschikon. Privater Gestaltungsplan Alters- und Pflegeheim Maiengarten

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 10. Dezember 2001 stimmte die Gemeindeversammlung Bertschikon dem privaten Gestaltungsplan Alters- und Pflegeheim Maiengarten zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 21. Januar 2002 und des Bezirkrates Winterthur vom 17. Januar 2002 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 26. Februar 2002 ersucht der Gemeinderat Bertschikon um Genehmigung der Vorlage.

Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des privaten Alters- und Pflegeheims, das sich in der Kernzone von Gündlikon befindet.

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan Alters- und Pflegeheim Maiengarten, dem die Gemeindeversammlung Bertschikon am 10. Dezember 2001 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Alfred Wehrli, Gündlikon, 8353 Elgg)

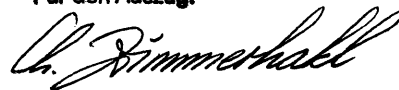
Staatsgebühr	Fr.	448.00
Ausfertigungsgebühr	Fr.	40.00
<hr/>		
Total	Fr.	488.00

(Konto 8300.43100000
Auftrag 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 Bertschikon wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Bertschikon (für sich und zuhanden des beteiligten Grundeigentümers unter Beilage von drei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, 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 Finanzen und Controlling.

Zürich, den 14. März 2002
020458/Obl/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:



Privater Gestaltungsplan

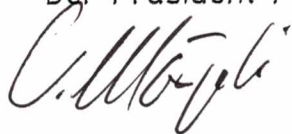
Alters- und Pflegeheim Maiengarten
Gündlikon

Situation 1 : 500

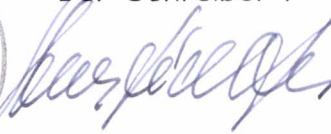
Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am : 10. Dez. 2001

Namens des Gemeinderates

Der Präsident :



Der Schreiber :



Von der Baudirektion
genehmigt am

14. März 2002

BDV Nr. 256 102

Für die Baudirektion



Vom Grundeigentümer festgesetzt am

Der Grundeigentümer : *A. Weber*

: 22.11.2001

Kanton Zürich
Gemeinde Bertschikon

Privater Gestaltungsplan

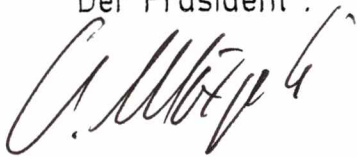
Alters- und Pflegeheim Maiengarten
Gündlikon

Bauvorschriften

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am : 10. Dez. 2001

Namens des Gemeinderates,

Der Präsident :



Der Schreiber :



Von der Baudirektion
genehmigt am

14. März 2002

BDV Nr. 256 102

Für die Baudirektion



Vom Grundeigentümer festgesetzt am

Der Grundeigentümer : *A. Uehli*

: 22.11.2001

Kanton Zürich
Gemeinde Bertschikon

**Privater Gestaltungsplan
Alters- und Pflegeheim Maiengarten, Gündlikon**

Vorschriften

1. Geltungsbereich

Das Bezugsgebiet des privaten Gestaltungsplans ist im zugehörigen Plan 1:500 festgehalten. Dieser Plan ist integrierender Bestandteil dieser Vorschriften.

2. Verhältnis zur kommunalen Bau- und Zonenordnung

Anstelle der Bau- und Zonenordnung gelten die nachfolgenden Vorschriften.

3. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Gebäude

3.1 Gebäude müssen innerhalb der im Plan festgelegten Baubereiche für „Altbau“, „Anbauten“ und „Neubauten“ erstellt werden.

3.2 Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG dürfen in allen Baubereichen erstellt werden, wobei ein Gebäude- bzw. Grenzabstand von 3.5 m einzuhalten ist.

3.3 Unterirdische Gebäude gemäss § 269 PBG sind im ganzen Bezugsgebiet zulässig, wobei gegenüber der Staatsstrasse Kat. Nr. 671 ein Strassenabstand von 6.0 m und gegenüber der Gemeindestrasse Kat. Nr. 676 von 1.6 m einzuhalten ist.

4. Gestaltung

4.1 Allgemein

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und im Zusammenhang mit der Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Einordnung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

4.2 Baubereich „Altbau“ (grau)

– Die Gebäude- und Firsthöhen sind beizubehalten.

- Schleppgauben, welche gleich in Erscheinung treten wie die bestehenden, sind auf der gesamten Länge des Gebäudes erlaubt.
- Solaranlagen sind im Bereich der Aufschieblinge über den Schleppgauben zulässig.

4.3 Baubereich „Anbauten 1“ (gelb)

- Der Baubereich dient der Erweiterung der Gästezimmer.
- Es sind Anbauten mit drei Vollgeschossen und Flachdach zulässig.

4.4 Baubereich Anbauten 2 (gelb)

- Der Baubereich dient dem Bau neuer Balkone.
- Neue Balkone sind bis in das 1. Dachgeschoss zulässig.

4.5 Baubereich „Anbauten 3“ (gelb)

- Der Baubereich dient der Erstellung eines Anbaus aus Glas, Beton und Metall mit darüberliegender Terrasse.
- Der verglaste Anbau darf die Höhe der Decke des Erdgeschosses nicht übersteigen, davon ausgenommen ist ein Aufbau mit max. 2.0 m Durchmesser, das die Erdgeschossdecke um max. 2.5 m übersteigen darf.

4.6 Baubereich „Anbauten 4“ (gelb)

- Der Baubereich dient der Erstellung eines Balkons im 1. Obergeschoss
- Der Balkon befindet sich mindestens 5 m über dem Niveau der Zünikonerstrasse.

4.7 Baubereich „Anbauten 5“ (gelb)

- Der Baubereich dient der Erstellung eines Anbaus.
- Der Anbau kann zwei Vollgeschosse aufweisen und hat sich gut einzuordnen.

4.8 Baubereich „Anbauten 6“ (gelb)

- Der Baubereich dient der Verglasung der Balkone.
- Zulässig ist die Einwandung der bestehenden Balkone mit einer Glas/Metall- oder Glas/Holz-Konstruktion.

4.9 Baubereich „Neubauten“ (rot)

- Zulässig sind zwei Untergeschosse ohne anrechenbare Räume, drei Vollgeschosse und zwei Dachgeschosse.
- Südseitig sind zwei Querfirste zulässig, deren Dachneigung derjenigen des Hauptdaches zu entsprechen hat.
- Das Dach ist mit Tonziegeln einzudecken.

- Solaranlagen, die in die Dachfläche eingelassen werden, sind zulässig.
- Schleppgauben sind im ersten Dachgeschoss zulässig. Ihre Fronthöhe darf max. 1.5 m messen (gemessen von Ziegel zu Ziegel). Ihre Länge ist unbeschränkt.
- Notwendige Dachaufbauten für Treppenhaus und Liftanlagen haben sich gut in die Dachlandschaft einzuordnen.
- Dachflächenfenster sind zulässig. Ihre Gesamtfläche darf max. 2% der zugehörigen Dachfläche betragen.

4.10 Baubereich „Neubauten“ (orange)

- Zulässig ist ein Verbindungskorridor zwischen Alt- und Neubau.
- Der Korridor darf eine maximale Breite von 4.0 m und eine grösste Höhe von 4.0 m nicht übersteigen.

5. Erschliessung

Je ein Autoabstellplatz ist zu erstellen für 2 im Betrieb Beschäftigte und 4 im Betrieb vorhandene Gästebetten.

Mit Ausnahme von 6 – im Plan festgelegten – oberirdischen, sind alle Autoabstellplätze unterirdisch in Tiefgaragen zu erstellen.

Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen haben an den im Plan festgelegten Orten zu erfolgen.

Die Anlieferung wird über die Tiefgarage an der Zünikonerstrasse erfolgen.

Bezüglich der Erschliessung mit Abwasser und Trinkwasser sind der Generelle Entwässerungsplan und das Generelle Wasserversorgungsprojekt massgebend.

6. Nutzweise

Im Beizugsgebiet ist ein Alters- oder Pflegeheim bzw. ein artverwandter Betrieb zu betreiben.

7. Inkrafttreten

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

Kanton Zürich
Gemeinde Bertschikon

**Bericht zum
Privaten Gestaltungsplan Alters- und Pflegeheim Maiengarten, Gündlikon**

1. Aufgabe dieses Berichtes

Dieser Bericht hat darüber Auskunft zu geben, dass mit dem Privaten Gestaltungsplan weder die Ziele und Grundsätze der Raumplanung noch die Anforderungen der Umweltschutzgesetzgebung verletzt werden.

2. Ausgangslage

Das Bezugsgebiet des Gestaltungsplans befindet sich innerhalb der rechtskräftigen Bauzone.

Bei der Bauzone Gündlikon handelt es sich um eine Kernzone, basierend auf einem schutzwürdigen Ortsbild von kommunaler Bedeutung.

Das Bezugsgebiet des Gestaltungsplans ist erschlossen.

Weder im Archäologischen Zonenplan noch im Altlastenkataster sind Festlegungen enthalten, welche das Bezugsgebiet betreffen.

Gefahrenbereiche im Sinne von § 22 Wasserwirtschaftsgesetz sind nicht vorhanden.

3. Auswirkungen des Gestaltungsplans

Im Bezugsgebiet wird ein Alters- und Pflegeheim betrieben. Grundsätzlich soll sich daran auch künftig nichts ändern.

Mit dem Betrieb des Alters- und Pflegeheims werden auf privater Basis öffentliche Interessen wahrgenommen. Es lässt sich deshalb rechtfertigen, bezüglich der Gebäudeabmessungen, insbesondere der Gebäudehöhe, die Vorschriften der Zone für öffentliche Bauten anzuwenden.

Mit einem Strassenabstand von 6.0 m gegenüber der Staatsstrasse (Kat. Nr. 671) bleiben die Interessen des Kantons gewahrt. Dieser Strassenabstand wird einzig im Baubereich „Anbauten 3“ unterschritten, wobei dieser Anbau die Sichtverhältnisse nicht verschlechtert, da er sich im Sichtschatten eines bestehenden Gebäudeteils befindet.

Der Strassenabstand der Tiefgarage gegenüber der Zünikonerstrasse (Gemeindestrasse, Kat. Nr. 676) verändert die Verhältnisse (mit der heutigen Stützmauer) nur unwesentlich.

Hinreichende Sichtverhältnisse lassen sich im Bereich der vorgesehenen Garageausfahrt noch gewährleisten.

In nachbarrechtlicher Hinsicht bleiben die bisherigen Abstandsvorschriften erhalten.

Mit den übrigen Bauvorschriften wird einerseits eine optimale Nutzung der möglichen Bauvolumen und andererseits eine Einordnung, die den Anforderungen von § 238 PBG entspricht gewährleistet.