

3. Teilrevision
Privater Gestaltungsplan "Sonnweid", Wetzikon

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV



Auftraggeberin

Sonnweid AG, Wetzikon
Michael Schmieder

Bearbeitung

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

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

1. Ausgangslage

Sonnweid das Heim

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

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

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

Öffentliches Interesse

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

Anforderungen steigen

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

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

Standortgebundenheit

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

Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht

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

1.+ 2. Teilrevision

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

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

Gebäude in Baubereich 3



Hinten: Neubau in Baubereich 1



Neubau in Baubereich 2



3. Teilrevision

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

Situationsplan (2006) im Anhang

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

2. Planungsrechtliche Grundlagen

2.1 Übergeordnete Planungen

Kantonaler Richtplan

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



Regionaler Richtplan (Entwurf für die kantonale Vorprüfung)

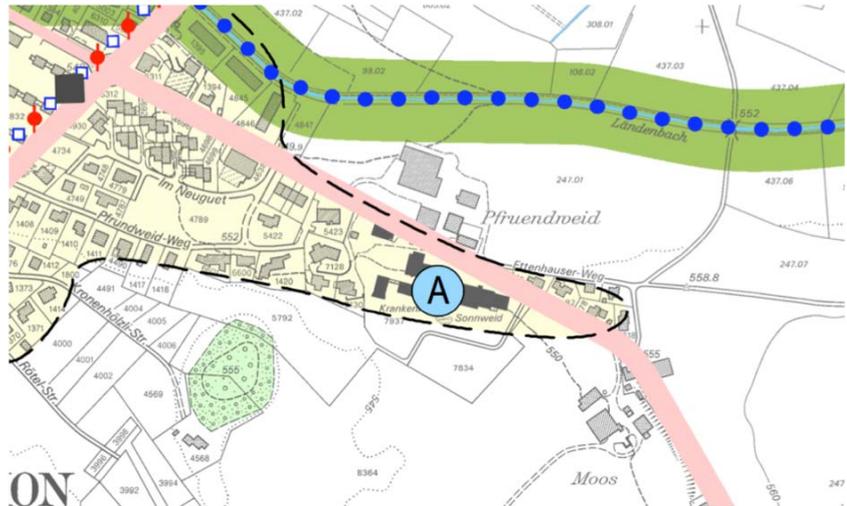
Das Pflegeheim wird im Plan "Versorgung, Entsorgung, öffentliche Bauten und Anlagen" als Alters- und Pflegeheim speziell bezeichnet. Es ist von regionaler Bedeutung.



2.2 Kommunale Planungen

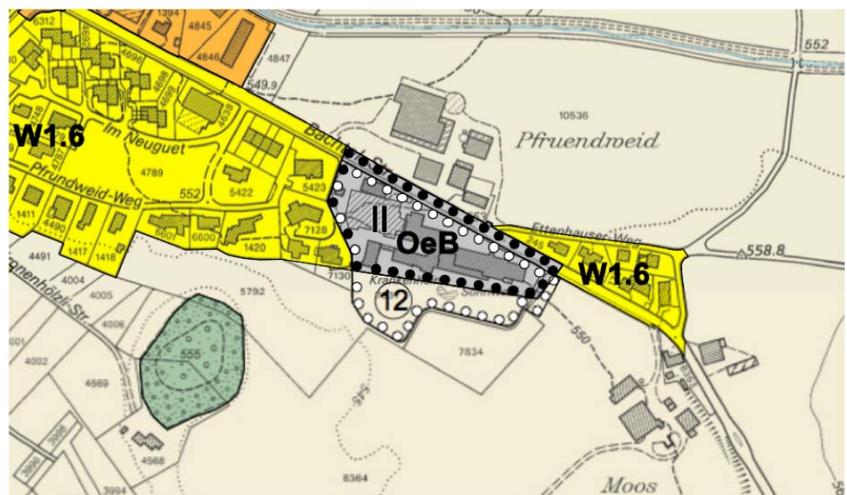
Kommunaler Richtplan

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



Zonenplan

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



Anforderungen BZO

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

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

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

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

Baulinien

Wie im Situationsplan ersichtlich, bestehen Baulinien entlang der Bachtelstrasse.

Energiepolitische Ziele der Stadt Wetzikon

Die Stadt Wetzikon verfügt heute über die folgenden energiepolitischen Ziele:

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

Bei der Erstellung von Neubauten sind insbesondere der CO₂-Ausstoss aus der Bereitstellung der Gebäudewärme und der Anteil der Wärme, welcher aus erneuerbaren Quellen stammt, entscheidende Faktoren, mit welchen die Zielerreichung der energiepolitischen Ziele beeinflusst werden kann. Das bedeutet, dass eine sehr gute Wärmedämmung und die möglichst weitgehende Bereitstellung der genutzten Energieträger auf erneuerbarer Basis anzustreben sind.

REK

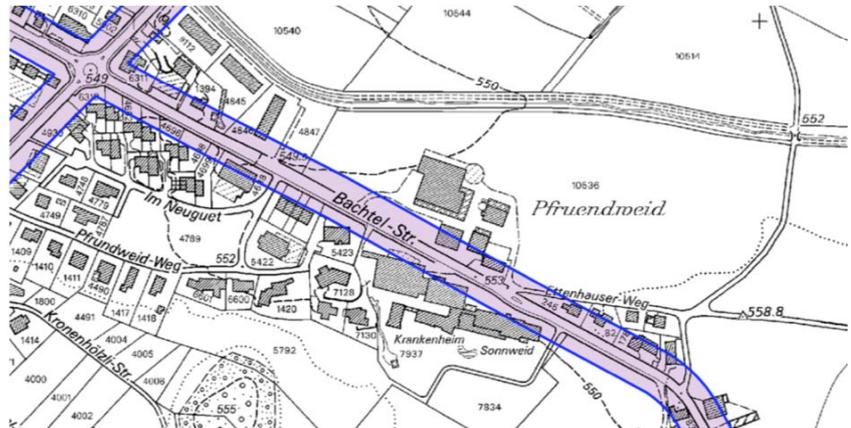
Im räumlichen Entwicklungskonzept der Stadt Wetzikon wird auf S. 48 auf die Bedeutung der Verzahnung zwischen Landschaft und Siedlung hingewiesen.

2.3 Weitere planungsrechtliche Grundlagen

Prüfperimeter Bodenverschiebung

 Verkehrsträger

Ein Streifen entlang der Bachtelstrasse liegt im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen.



Wasserversorgung

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

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

Siedlungsentwässerung

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

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

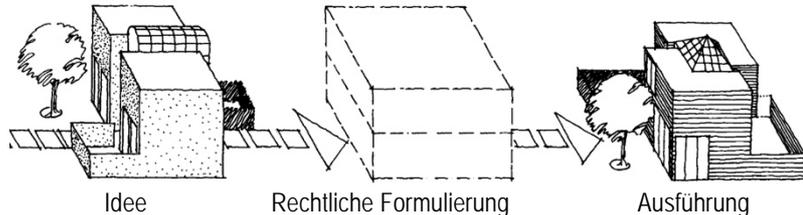
2. Umfang der Teilrevision

Grundsatz

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

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

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



Neue Gliederung

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

Perimeter an neue Parzellen angepasst

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

Baubereiche angepasst

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

Kommentar im weiteren Bericht

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

3. Zu den Änderungen

Redaktionelle Anpassungen

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

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

Anpassung an Parzellengrenzen Pfortneranlage



3.1 Ziff. 2 Geltungsbereich und Bestandteile

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

Auch die Grundeigentümer dieser Parzellen legen den Gestaltungsplan fest.

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

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

Redaktionelle Anpassung

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

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

Zahl der Bauten

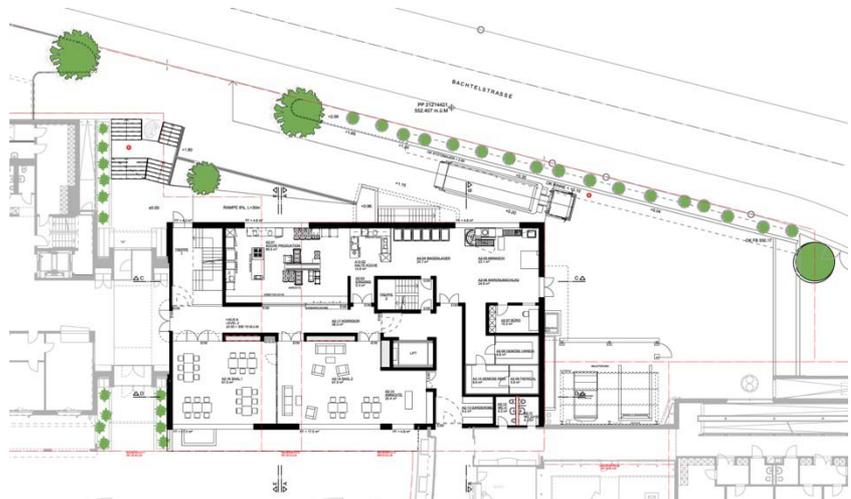
Neu wird die Anzahl der Bauten gemäss Art. 83 PBG festgelegt. Es können innerhalb eines Baubereichs bis zu zwei Bauten erstellt werden. Dadurch erhalten künftige Projekte mehr Projektierungsspielraum.

Anpassungen der Baubereiche

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

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

Grundriss des Gebäudes in Baubereich 2



Ehemaliger Baubereich "bestehend"

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

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

Verbindungsbauten

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

Baubereiche 4, 6 und 7

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

Blick auf Baubereiche an Zonengrenze



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

Ersatz bestehende Pergola

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

Besondere Gebäude

Einfahrt zur Tiefgarage



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

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

Rampen, Balkone

Rampe nördlich von Baubereich 3



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

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

Sicherstellung Betrieb bei
Neu- oder Umbau

3.4 Ziff. 5 Ausnützung und Nutzweise

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

Richtprojekt

3.5 Ziff. 6 Gestaltung der Bauten

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

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

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

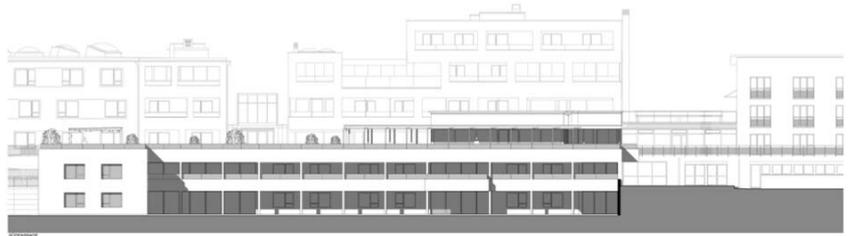
Grundriss Level 0



Grundriss Level 2



Südansicht



Gestalterische Gliederung

Bestehende Gliederung der verschiedenen Gebäude



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

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

Vereinfachung der Regelung

3.6 Ziff. 7 Erschliessung und Parkierung

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

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

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

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

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

Normbedarf an
Autoparkplätzen nach noch
nicht rechtsgültiger PPVO

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

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

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

Normbedarf an
Autoparkplätzen nach
bestehender PPVO

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

Normbedarf an
Veloabstellplätzen nach
bestehender PPVO

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

Normbedarf an
Veloabstellplätzen nach
noch nicht rechtsgültiger
PPVO

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

Anzahl der Parkplätze liegt
im Rahmen beider PPVO

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

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

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

3.7 Ziff. 8 Umwelt

Energie

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

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

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

Übergang zur Landschaft

Rechts:
Siedlungsrand im Südwesten

Unten:
Siedlungsrand im Südosten



3.8 Ziff. 9 Umgebungsgestaltung

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



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

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

Flächen für Erholung und Aufenthalt

Pavillon erhöht Aufenthaltsqualität



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

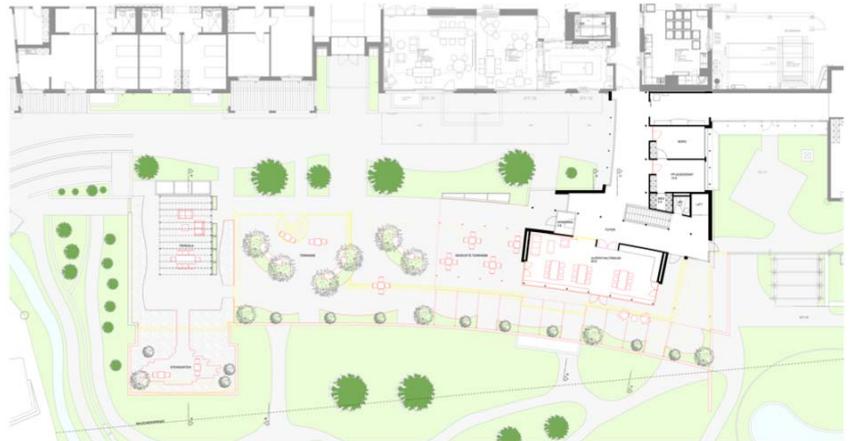
Mit Ziff. 9.3 wird explizit erlaubt, dass auch ausserhalb der Bauzone künstliche Wasserflächen angelegt werden dürfen.

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

Geländeveränderungen

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

Aussenraumgestaltung des Richtprojekts



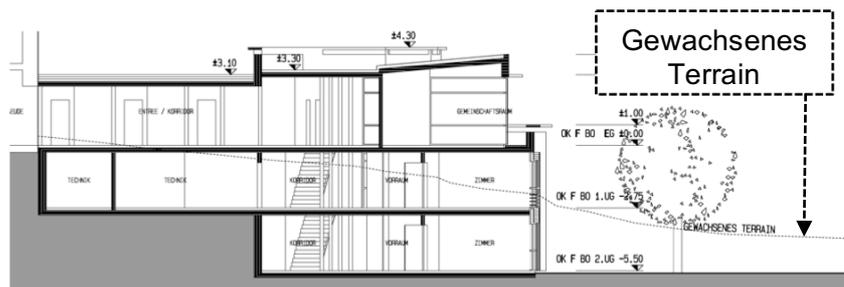
Ursprüngliches Terrain

Archivaufnahme Geländeverlauf (1993)



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

Schnitt zum Bauprojekt (1993)



3.9 Parkplatzberechnung (ehemals Ziff. 9)

Bestimmung umorganisiert

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

3.10 Ersatzvornahmen (ehemals Ziff. 10)

Bestimmung umorganisiert

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

4. Mögliche Auswirkungen

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

Lärm und Lufthygiene

Das Gebiet weist gemäss Zonenplan die Empfindlichkeitsstufe II auf.

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

Fazit

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

5. Ablauf und Mitwirkungsverfahren

Öffentliche Auflage

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

Anhörung und Vorprüfung

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

Änderung der Ausgangslage

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

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

Anpassung des Vorgehens

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

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

6. Vorprüfung

6.1 Kantonale Vorprüfung

Gesamtbeurteilung

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

Besondere Gebäude

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

Provisorien

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

Situationsplan

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

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

Ergänzung Ziff. 9 Abs. 3

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

Weitere materielle Hinweise

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

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

6.2 Kommunale Vorprüfung

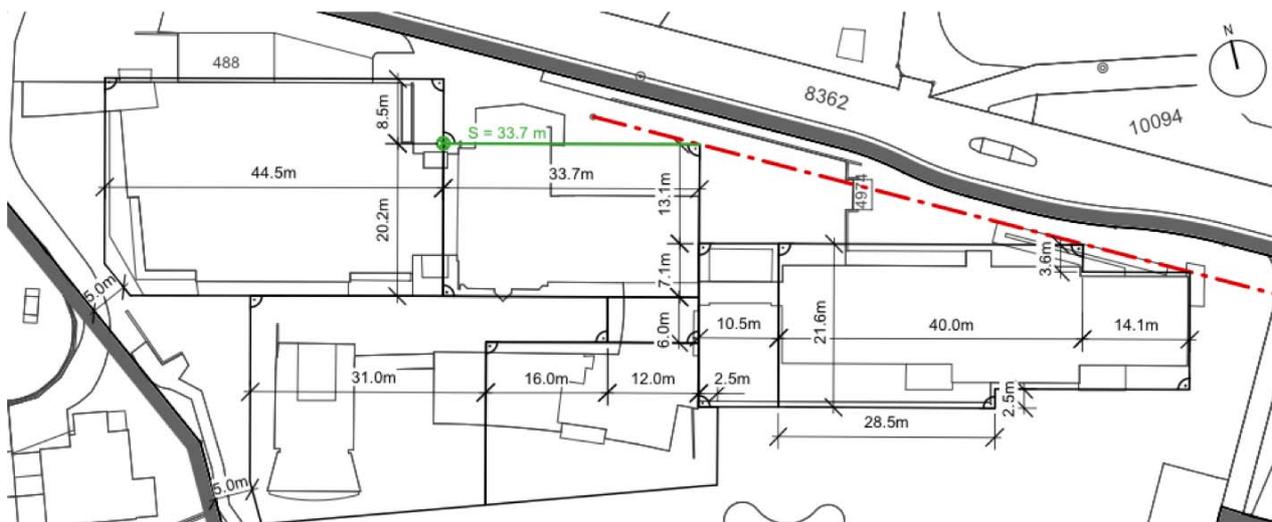
Gesamtbeurteilung

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

Baubereiche

Die Stadt verlangte, dass die Baubereiche örtlich klar definiert werden müssen. Sie seien hierzu mit Koordinaten festzulegen.

Um eine Doppeldefinition vorzubeugen, wird ein Koordinatenpunkt (703'734.879 / 242'293.308) definiert, der als Basis für die Konstruktion der Baubereiche dient. Sämtliche Baubereiche sind grundsätzlich orthogonal. Wie im untenstehenden Plan ersichtlich, misst die grüne Strecke S zwischen dem Koordinatenpunkt und dem Schnittpunkt der Baulinie 33.7 m.



Besondere Gebäude

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

Gestaltung der Bauten

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

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

Erschliessung und
Parkierung

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

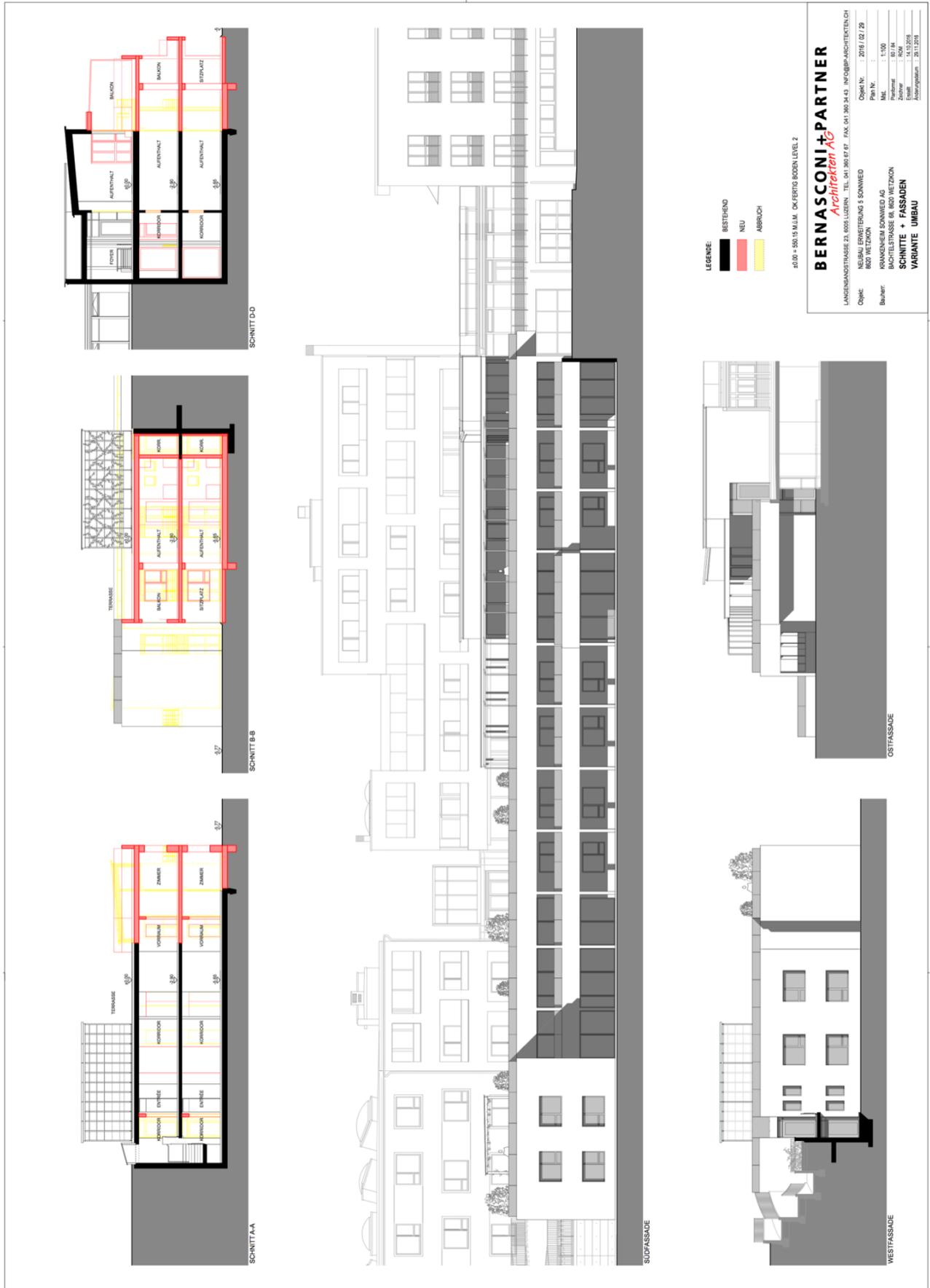
Umwelt (Energie)

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

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



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



Verkleinerung verworfenes Richtprojekt vom 24.6.2016



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

