



Kanton Zürich  
Stadt Wetzikon

---

## Kantonaler Gestaltungsplan Spital Wetzikon

# Bestimmungen

Von der Baudirektion festgesetzt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

## 1. Zweck

Der Gestaltungsplan Spital Wetzikon bezweckt:

- die Erweiterung und Ergänzung sowie betriebliche Optimierung des Spitals und der Gesundheitsversorgung Zürcher Oberland,
- die Regelung des spannungsvollen Miteinanders von Alt- und Neubauten,
- eine überzeugende städtebauliche Einordnung der Neubauten in das bestehende Ensemble (Richtprojekt),
- ein besonders guter architektonischer Ausdruck der Gebäude,
- die Sicherstellung einer hohen Aussenraumqualität und der Freihaltung des Grünraums,
- eine zweckmässige Erschliessung und gute öffentliche Zugänglichkeit des Areals,
- eine zukunftsgerichtete Energieversorgung der Bauten.

## 2. Allgemeines

Geltungsbereich

- 1 Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen.
- 2 Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist im Situationsplan festgehalten.

Ergänzendes Recht

- 3 Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes festgelegt ist, gilt die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Stadt Wetzikon sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht.

## 3. Denkmalschutz

Kreisspital / Bauernwohnhaus / Hochhaus

- 1 Das ursprüngliche Kreisspital (Vers.-Nr. 1906), das ehemalige Bauernwohnhaus (Doppelhaus, Vers.-Nr. 744) und das Hochhaus (Spitalgebäude, Vers.-Nr. 1906) sind Schutzobjekte im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG. Der jeweilige Schutzzumfang sowie Pflege und Unterhalt sind im Sinne von § 205 lit. d PBG mit einem verwaltungsrechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Wetzikon und der Eigentümerschaft geregelt.

Garten- und Parkanlage  
Kreisspital

- 2 Die Garten- und Parkanlage des ehemaligen Kreisspitals ist ebenfalls ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. f PBG. Die Schutzziele und -massnahmen sind gestützt auf § 205 lit. a PBG unter Ziffer 6 dieser Bestimmungen abschliessend geregelt.

#### 4. Bebauung

Baubereiche

- 1 Neue oberirdische Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche mit Mantellinien erstellt werden. Unabhängig von Grenzabständen und Strassenabständen sowie Verkehrsbaulinien können Gebäude auf die Baubereichsgrenzen gestellt werden.
- 2 Einzelne Vorsprünge sowie Aussentreppen und dergleichen dürfen unter den Voraussetzungen und mit den Begrenzungen gemäss § 260 Abs. 3 PBG die Mantellinien überragen.
- 3 Das Attikageschoss im Baubereich 2c muss innerhalb der Mantellinie, gebildet durch die 45°-Linie ab Schnittpunkt der effektiven Dachfläche mit der effektiven Fassade des Baubereichs 2d, liegen. Der Rücksprung des Attikageschosses von der effektiven Fassade des Baubereichs 2d muss dabei mindestens 5 m betragen.

Baumasse

- 4 Die oberirdische Baumasse ist innerhalb der Mantellinien in den Baubereichen 1, 2, 3 und 5 frei. Im Baubereich 4 beträgt die zulässige oberirdische Baumasse maximal 9'000 m<sup>3</sup>, welche ungefähr gleichmässig auf die drei durch die Freihaltekorridore voneinander getrennten Hauptgebäude zu verteilen ist.

Gesamthöhe und  
Geschosszahl

- 5 Die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt:  
Baubereich  

1	Bestand
2a	Bestand
2b	Kote 566.00 m ü. M.
2c	Kote 563.50 m ü. M.
2d	Kote 559.00 m ü. M.
2e	Kote 555.00 m ü. M.
3	Bestand
4	Kote 553.00 m ü. M.
5	Es gelten die Gebäude- und Gesamthöhen gemäss Bestimmungen der Wohnzone W2.8 (Arealüberbauung).
- 6 Die Geschosszahl ist frei.

- 7 Technische Aufbauten auf den Dächern wie Kamine, Abluftrohre, Oblichter, Anlagen für den Helikopterlandeplatz, Liftaufbauten und dergleichen dürfen die effektive Dachfläche jeweils um maximal 1.5 m überschreiten. Sie sind als gestalterische Einheit vorzusehen und soweit möglich zusammenzufassen. Auf dem Hochhaus ist zudem ein Sendemast bis zu einer maximalen Kote von 610.00 m ü. M. zulässig.
- Gebäudelänge 8 Die Gebäudelänge ist frei.
- Bestandesbauten 9 Die bezeichneten Bestandesbauten an der Spitalstrasse (Vers.-Nrn. 1909 und 3914) besitzen eine Besitzstandsgarantie gemäss § 357 PBG.
- Besondere Gebäude / Betriebsgebäude 10 Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sowie Betriebsgebäude für den Unterhalt sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Die Baumassenziffer für Besondere Gebäude und Betriebsgebäude für den Unterhalt beträgt  $0.1 \text{ m}^3/\text{m}^2$ .
- Unterirdische Bauten 11 Unterirdische Bauten und solche, die den gestalteten Boden um nicht mehr als 1.0 m überragen, haben gegenüber Strassen und Wegen ohne Verkehrsbaulinien einen Abstand von 3.5 m einzuhalten. Im Bereich der im Situationsplan bezeichneten, als wertvoll erkannten Bäume sind unterirdische Bauten nicht zulässig.
- Gewachsener Boden 12 Als gewachsener Boden gilt der Terrainverlauf zum Zeitpunkt der Festsetzung des Gestaltungsplans. Im Baubereich 2 gilt die Kote 546.00 m ü. M. als gewachsener Boden.
- Abgrabungen / Auffüllungen 13 Es sind grundsätzlich nur moderate Abgrabungen oder Auffüllungen zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Gebäudezugänge und -zufahrten sowie der Nahbereich des Baubereichs 2. Die im Situationsplan bezeichnete Geländekante muss gewahrt bleiben.
- Freihaltekorridore 14 Die im Situationsplan bezeichneten Freihaltekorridore innerhalb des Baubereiches 4 müssen mindestens 10.0 m breit sein. Die Freihaltekorridore sind von oberirdischen Gebäuden freizuhalten und zu begrünen. Der Durchblick muss dauernd gewährleistet sein.

## 5. Nutzweise

Gesundheitswesen

- 1 Es sind nur Nutzungen zur Erfüllung der Aufgaben im Bereich des Gesundheitswesens zulässig.

Wohnen und weitere  
öffentliche Aufgaben

- 2 Im Baubereich 4 und in den Bestandesbauten sind zudem Wohnungen zulässig, soweit diese in einem engen Zusammenhang mit der Erfüllung der Aufgaben vor Ort - im Bereich des Gesundheitswesens - stehen oder damit generell öffentliche Aufgaben mit Ortsbezug im Sinne von § 60 Abs. 1 PBG erfüllt werden.

## 6. Aussenraum

Gesamtanlage

- 1 Der Aussenraum, bestehend aus den Teilbereichen Parkanlage, Freiraum sowie Infrastruktur- und Logistikbereich, ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht wird und andererseits eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird. Die Aussenraumgestaltung mit der Bepflanzung ist im Rahmen der Umsetzung auf der Basis des Richtprojekts vom 31. Oktober 2014 und in der Weiterentwicklung des Bestandes zu detaillieren. Bei Neupflanzungen sind vor allem einheimische Strauch- und Baumarten zu verwenden. Nicht einheimische Arten dürfen nicht invasiv sein. Mit dem jeweiligen Baugesuch ist der entsprechende Umgebungsplan einzugeben.

Parkanlage

- 2 Der im Situationsplan als Parkanlage ausgewiesene Bereich ist typologisch als Parkanlage zu gestalten. Die Parkanlage ist das Kernstück des Aussenraums und weist einen besonders hohen Grünanteil und höchstens minimale Anteile asphaltierter oder wasserundurchlässiger Flächen auf. Die Erschliessungsflächen sind auf den Fussverkehr und die Notzufahrt auszurichten.
- 3 Die Parkanlage ist öffentlich zugänglich. Zwischen den beiden Richtungspfeilen ist eine öffentliche Fusswegverbindung von mindestens 2.0 m Breite zu schaffen. Der Unterhalt ist zwischen der Stadt Wetzikon und der Grundeigentümerin im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu regeln.

- |                                    |   |   |
|------------------------------------|---|---|
| Freiraum                           | 4 | Der im Situationsplan als Freiraum ausgewiesene Bereich ist als weitgehend offene Grünfläche zu gestalten und in den dafür geeigneten Teilbereichen als extensive Wiese auf magerem Untergrund anzulegen und auf den Erhalt dieser Naturwerte abgestimmt zu pflegen. Die Bepflanzung hat in diesen Bereichen zurückhaltend und nur mit standortgerechten, einheimischen Arten (Wildformen) zu erfolgen. |
| Infrastruktur- und Logistikbereich | 5 | Der Infrastruktur- und Logistikbereich ist soweit möglich mit einzelnen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Erschliessungs- und Parkierflächen sind ausschliesslich für die Gewährleistung des Notfall-, Patienten- und Anlieferungsverkehrs zulässig. Befahrbare Flächen für die Notzufahrt (Feuerwehr) sind als Schotterrassen auszubilden.  |
| Lichthof                           | 6 | Im Baubereich 2 (Kote 1. Untergeschoss) ist ein attraktiver Lichthof zu gestalten und angemessen zu begrünen. Dieser muss mindestens 550 m <sup>2</sup> umfassen.   |
| Dachgestaltung                     | 7 | Bei Neubauten und erheblichen Umbauten sind Flachdächer extensiv zu begrünen, soweit sie nicht im Zusammenhang mit einem ausgebauten Dachgeschoss als begehbare Terrasse, als technische Aufbauten, als Helikopterlandeplatz oder für den Bau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie genutzt werden.   |
| Bäume                              | 8 | Die im Situationsplan bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang adäquat zu ersetzen.   |
| Findlinge                          | 9 | Die vorhandenen, im Situationsplan bezeichneten Findlinge müssen auf dem Areal verbleiben und sind in die Aussenraumgestaltung zu integrieren.  |

## 7. Gestaltung

- |               |   |  |
|---------------|---|--|
| Anforderungen | 1 | 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 erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben. |
|---------------|---|--|

Richtprojekt Baubereich 2  
und Aussenraum

- 2 Grundlage für den kantonalen Gestaltungsplan und die Beurteilung von Bauten, Anlagen und Umschwung im Baubewilligungsverfahren bilden das Richtprojekt "Spital" (Baubereich 2) vom 18. Juni 2014 und das Richtprojekt "Aussenraum" vom 31. Oktober 2014. Von den Richtprojekten darf vorbehältlich der Bestimmungen des kantonalen Gestaltungsplans sowie des übergeordneten Rechts aus wichtigen Gründen abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird.

Konkurrenzverfahren  
Baubereich 5

- 3 Zur Sicherstellung der städtebaulichen, aussenräumlichen und architektonischen Qualität ist für die Neubebauung im Baubereich 5 ein Konkurrenzverfahren in Anlehnung an die SIA-Ordnungen 142/143 durchzuführen.

## 8. Erschliessung

Erschliessung / Zufahrt

- 1 Die Zu- und Wegfahrten haben an den im Situationsplan bezeichneten Stellen zu erfolgen. Dies gilt auch für die Anlieferung und die Zufahrt zu Tiefgaragen. Die Zufahrten zu Tiefgaragen sind zu überdachen. Der allenfalls erforderliche Ausbau der Quartierstrassen geht zulasten der Grundeigentümerin Kat. Nr. 914.

Öffentlicher Fuss-/Radweg

- 2 Der Stadt Wetzikon ist für den im Situationsplan bezeichneten öffentlichen Fuss- und Radweg von mindestens 3.0 m Breite ein Recht zur Erstellung, Betrieb und Unterhalt sowie Erneuerung desselben einzuräumen.

Abstellplatzzahl

- 3 Die Anzahl Abstellplätze für Personenwagen (Grenzbedarf) für den Spitalbetrieb errechnet sich für Kunden, Besucher und Personal wie folgt:
- Bettenstationen: 1.5 Abstellplätze/Bett
  - Ambulatorien, Praxen, Physiotherapie und Ähnliches: 3.0 Abstellplätze/100 m<sup>2</sup> massgebliche Geschossfläche
- 4 Die Anzahl Abstellplätze für Personenwagen (Grenzbedarf) für die übrigen Nutzungen richtet sich nach der gültigen Verordnung über Fahrzeugabstellplätze der Stadt Wetzikon.
- 5 Der massgebliche Bedarf beträgt maximal 70 % des Grenzbedarfs.

- 6 Für die funktionale Einheit "Baubereiche 1–3 und 5 samt Bestandesbauten" sind max. 500 Abstellplätze für Personenwagen zulässig, vorbehältlich der Regelung gemäss Absatz 5. Für die funktionale Einheit "Baubereich 4" gelten Absatz 4 und 5.
- 7 Für Motorräder sind ausreichend Abstellplätze bereitzustellen. Als Richtwert gilt eine Anzahl von 10 % der für Personenwagen realisierten Abstellplätze.
- 8 Für die Nutzungen in den Baubereichen 1 und 2 sind ausreichend Abstellplätze für Velos zu erstellen. Als Richtwert gilt pro 10 Arbeitsplätze eine Anzahl von 2 Abstellplätzen für Beschäftigte und 2 Abstellplätzen für Besucher/Kunden. Die Anzahl Veloabstellplätze für die übrigen Nutzungen richtet sich nach der gültigen Verordnung über Fahrzeugabstellplätze der Stadt Wetzikon. Die Veloabstellplätze für Besucher/Kunden sind mehrheitlich überdacht auszuführen und an gut zugänglicher Lage in der Nähe der Eingänge anzuordnen.
- Oberirdische Abstellplätze
- 9 Die Anordnung der Abstellplätze für Personenwagen ist nur in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen und in Tiefgaragen sowie im Infrastruktur- und Logistikbereich zulässig. Es dürfen maximal 1/3 der bewilligten Abstellplätze oberirdisch angelegt werden. Im Baubereich 4 dürfen nur die Abstellplätze für Besucher und Kunden oberirdisch erstellt werden.
- 10 Eine angemessene Anzahl der Abstellplätze ist für Gehbehinderte auszubauen und zu bezeichnen.
- Mobilitätskonzept
- 11 Es ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen, das mindestens die folgenden Inhalte umfasst:
- Ziele
  - Zusammenspiel von Parkplatz-Angebot und erwarteter Parkplatz-Nachfrage
  - Umsetzung der Parkplatzbewirtschaftung
  - Informationen/Anreize zur Benutzung des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuss- und Veloverkehrs
  - Anzahl (in Abhängigkeit der Nutzungsintensität), Lage und Ausstattung von Abstellplätzen für Motorräder und Velos
  - Monitoring
  - Massnahmen, sofern die Ziele mit dem Mobilitätskonzept nicht erreicht werden
  - allfällige Massnahmen zur Einhaltung der Lärmgrenzwerte, namentlich geringe Nutzung der oberirdischen Parkplätze in der Nacht
- 12 Das Mobilitätskonzept ist gleichzeitig mit der ersten Etappe zur Spitalerweiterung der Baubehörde zur Bewilligung vorzulegen. Bei wesentlichen Änderungen ist es anzupassen.

Helikopterlandeplatz

- 13 Es ist ein Helikopterlandeplatz im Baubereich 2 zulässig. Vorbehalten bleibt die Bewilligung durch das Bundesamt für Zivilluftfahrt.

## 9. Ver-/Entsorgung und Umwelt

Entwässerung und  
Werkleitungen

- 1 Die Anschlüsse an die Kanalisation, die Wasser- und Elektrizitätsversorgung sowie der Umgang mit dem Meteorwasser sind beim jeweiligen Bauprojekt in Absprache mit der Behörde und den Werkverantwortlichen festzulegen. Das Entwässerungsprojekt hat den Anordnungen des Generellen Entwässerungsplans (GEP) zu entsprechen.

Lärmschutz

- 2 Es gilt der Immissionsgrenzwert der Empfindlichkeitsstufe II (Lärmschutzverordnung).

Energie

- 3 Bei Neubauten ist der jeweils gültige Minergie-Standard (Heizwärmebedarf) zu erfüllen oder der Heizwärmebedarf von Neubauten darf maximal 70 % des zulässigen Grenzwerts gemäss den kantonalen Wärmedämmvorschriften betragen. Gleichwertige Standards zum Minergie-Standard zur Erreichung des Heizwärmebedarf-Zieles sind ebenfalls bewilligungsfähig.
- 4 Für die Wärme- und Warmwassererzeugung dürfen maximal 20 % fossile Energien (Abdeckung der Bedarfsspitzen, Notstromversorgung) eingesetzt werden.

## 10. Etappierung

Etappenfolge

- 1 Die Bebauung respektive die Umbauten können etappenweise erfolgen. Die Etappenfolge ist frei.

Aussenraum

- 2 Der Rückbau von Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche ist mit der jeweiligen Baubewilligung der Neu- und Umbauten festzulegen. Der geplante Freiraum und die Parkanlage sind spätestens mit der Fertigstellung der ersten Etappe der Spitalerweiterung zu realisieren.

Provisorien

- 3 Im Rahmen von Um- und Neubauten von wichtigen Betriebsteilen des Spitals sind Provisorien für eine maximale Dauer von fünf Jahren zulässig. Im Bereich Parkanlage sind keine Provisorien zulässig.

## Übergangslösungen

- 4 Die Baubehörde kann unter sichernden Nebenbestimmungen den jeweiligen Verhältnissen angepasste Übergangslösungen infolge der Etappierung bewilligen, soweit nachweislich städtebaulich einwandfreie Zwischenstände sichergestellt sind.

## 11. Inkrafttreten

Der kantonale Gestaltungsplan "Spital Wetzikon" wird mit Rechtskraft des Festsetzungsbeschlusses der Baudirektion verbindlich. Die Baudirektion publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.