



Kanton Zürich
Stadt Wetzikon

Kantonaler Gestaltungsplan Spital Wetzikon

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV und § 7 PBG



Inhalt	1. Einleitung	3
	1.1 Ausgangslage	3
	1.2 Planungsgrundlagen	4
	1.3 Verfahren	7
	1.4 Inhalte Gestaltungsplan	8
	2. Konzept	9
	2.1 Projektorganisation	9
	2.2 Richtprojekt Spital	9
	2.3 Richtprojekt Aussenraum	15
	3. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan	16
	4. Auswirkungen	29
	5. Bericht zu den Einwendungen	30

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG
Nils Epprecht , Reto Wild

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Absicht

Das Spital Wetzikon (GZO AG) steht vor einer umfassenden Erneuerung. Mit einem Erweiterungsbau werden zusätzliche Kapazitäten für medizinische und diagnostische Einheiten sowie für neue Bettenabteilungen geschaffen. Das im Jahr 1977 erbaute Hochhaus erfährt eine komplette Sanierung und Umnutzung. Mit einem Investitionsvolumen von 165 Mio. Franken ist das Bauvorhaben (Stand Oktober 2013), welches 2015 in Angriff genommen wird, langfristig ausgelegt und ein Meilenstein in der über 100-jährigen Geschichte des Spitals im Zürcher Oberland.

Situation mit Perimeter kantonaler Gestaltungsplan



Ziel

Ziel ist ein rechtskräftiger, kantonaler Gestaltungsplan und darauf basierend ein bewilligungsfähiges Projekt auf Basis eines schlüssigen Gesamtkonzepts. Damit entsteht für die GZO AG eine langfristige Planungssicherheit.

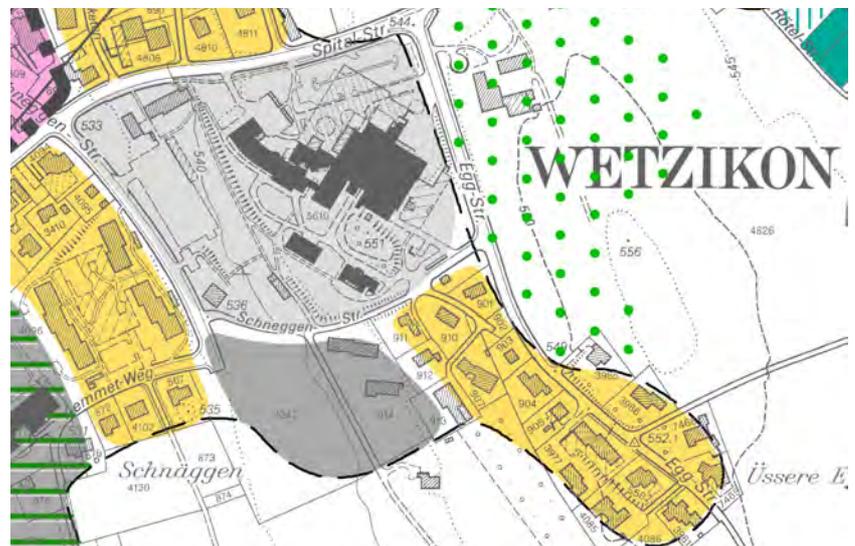
1.2 Planungsgrundlagen

Richtplanung

Das Spital Wetzikon ist im kantonalen Richtplan als öffentliche Baute bezeichnet (ohne Bezeichnung eines Vorhabens). Für das langfristig ausgerichtete Sanierungs- und Erweiterungsvorhaben des Spitals Wetzikon ist ein entsprechender Eintrag als Vorhaben im kantonalen Richtplan erforderlich. Aufgrund des bereits bestehenden, erheblichen Planungsvorlaufs und der hohen Dringlichkeit wird im Sinne einer untergeordneten Abweichung der Richtplaneintrag für das Ausbaivorhaben im Rahmen der Richtplanrevision 2015 vorgenommen.



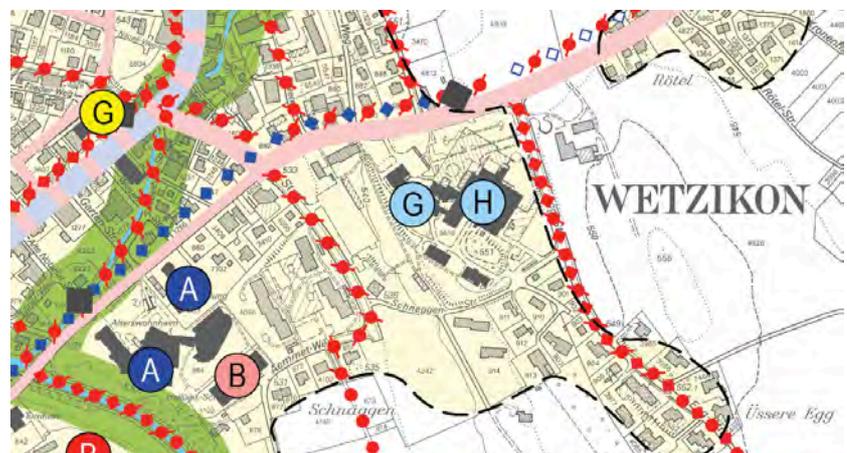
Richtplan Kanton Zürich, Festsetzung durch Kantonsrat am 18. März 2014
(A = Akutversorgung mit Notfallstation)



Kommunaler Siedlungs- und Landschaftsplan (hellgrau = regionaler Eintrag, dunkelgrau = kommunaler Eintrag)

Im kommunalen Richtplan ist das Gebiet für die öffentlichen Bauten und Anlagen flächig eingetragen. Zudem besteht der Eintrag der Bushaltestelle sowie der Fuss- und Radwege an den Arealrändern.

Gemäss der Zielsetzung L2 zur Landschaft soll über ein engmaschiges und attraktives Wegnetz für den Langsamverkehr die Vernetzung zwischen Naherholungsräumen und der Stadt verbessert werden.



Nutzungsplanung



Zonenplan Wetzikon

Teilrevision

Das Gestaltungsplangebiet umfasst die Zone für öffentliche Bauten. Es gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. Gegenüber Nachbargrundstücken sind die Grenzabstände der entsprechenden Zone einzuhalten.

Die wichtigsten Abstandsvorschriften der angrenzenden Zone W1.6 sind:

- Grundabstand klein: min. 5.00 m
- Grundabstand gross*: min. 8.00 m
- Gebäudehöhe: max. 8.10 m

* gegenüber der stärker nach Süden gerichteten Gebäudelängsseite

Zurzeit läuft die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (Festsetzung durch den Grossen Gemeinderat am 15. Dezember 2014). Bezüglich des Gestaltungsplangebiets sind insbesondere folgende Änderungen relevant:

Art. 7 neu: Bestehende Hochhäuser dürfen erneuert oder ersetzt werden. Abweichungen zum Bestand sind zulässig, sofern dadurch eine städtebaulich bessere Gesamtwirkung erzielt wird. Die Gesamthöhe darf jedoch nicht erhöht werden.

Art. 33 neu: Bei Arealüberbauungen werden die Anforderungen gemäss § 71 PBG abhängig vom Nutzungsbonus definiert. Bei einem Bonus von 10 % gilt:

- Für die Wärme- und Warmwassererzeugung dürfen max. 50 % fossile Energien eingesetzt werden.
- Der Heizwärmebedarf darf maximal 90 % des jeweils maximal zulässigen Grenzwertes gemäss den kantonalen Wärmedämmvorschriften betragen.
- Es ist ein engmaschiges Rad- und Fusswegnetz mit Verbindungen zum bestehenden Wegnetz anzulegen.

Bei einem Bonus von weiteren 5 % gilt:

- Für die Wärme- und Warmwassererzeugung dürfen keine fossilen Energien eingesetzt werden.
- Der Heizwärmebedarf darf maximal 70 % des jeweils zulässigen Grenzwertes gemäss den kantonalen Wärmedämmvorschriften betragen.

Art. 44 neu: Bei Neubauten und erheblichen Umbauten sind Flachdächer extensiv zu begrünen, soweit sie nicht im Zusammenhang mit einem ausgebauten Dachgeschoss als begehbare Terrasse genutzt oder für den Bau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie genutzt werden.

Parkplatzverordnung: Die PPVO wird nachgeordnet durch den Grossen Gemeinderat behandelt, sie wurde noch nicht festgesetzt. Gegenüber der heutigen Regelung sollen neu geänderte Minimal- und Maximalwerte gelten. Zudem erfolgen Änderungen bei der Bemessung des Grenzbedarfs in Abhängigkeit der ÖV-Güteklasse. Zusätzliche oder weniger Fahrzeugabstellplätze können bewilligt werden, sofern es zu einer offensichtlich unzweckmässigen Lösung führen würde. Mehr als 10 oberirdische Abstellplätze sind durch eine angemessene Anzahl Bäume zu begrünen, sofern zweckmässig ist.

Baulinien Entlang der Spitalstrasse, der Eggstrasse und der Schneggenstrasse sind bestehende Baulinien vorhanden. Da die ursprünglich geplante Verlängerung der Schneggenstrasse nicht mehr aktuell ist, ist eine Aufhebung der Baulinien zu einem späteren Zeitpunkt anzustreben.

Erschliessungsregelungen Es sind keine Regelungen zur Erschliessung (Quartierplan, Vertrag) bekannt. Da die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des kantonalen Gestaltungsplans weitgehend feinergeschlossen sind, sind keine Regelungen erforderlich.
Noch zu prüfen ist die Aufhebung des Flurwegs Kat. Nr. 4241 (formelle Aufhebung, Übergabe an Stadt Wetzikon).

Lärm Für das Gebiet gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung. Es wird davon ausgegangen, dass die Belastungen von den angrenzenden Strassen relativ gering sind und angesichts des grossen Abstandes der massgebenden Empfangspunkte die Immissionsgrenzwerte problemlos eingehalten werden können. Der Detailnachweis erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

Grundwasser, Gewässerschutz und Boden Das Areal ist nur am Rande von einem Grundwasserträger betroffen. Der Grundwasserspiegel liegt entlang der Schneggenstrasse bei Mittelwasser auf ca. Kote 531 m ü. M. Der Flurabstand beträgt demnach ca. 3–5 m.

Reicht ein Bauvorhaben bis zum langjährigen Mittelwasserspiegel des Grundwassers, so kann dieses nur mit einer wasserrechtlichen Bewilligung realisiert werden. Tiefbauten oberhalb des höchsten Grundwasserspiegels benötigen keine wasserrechtliche Bewilligung (vgl. Merkblatt "Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen").

Fruchtfolgefleichen sind nicht tangiert, da innerhalb der Landwirtschaftszone weiterhin nur landwirtschaftliche Nutzungen zulässig sind und keine baulichen Eingriffe geplant sind.

Der Umgang mit den allfälligen Bodenbelastungen ist im Bau-
bewilligungsverfahren festzulegen.



Ausschnitt aus der Grundwasserkarte,
Mittelstand (GIS ZH)



Fruchtfolgefächern (GIS ZH)



Bodenbelastungen (GIS ZH)

1.3 Verfahren

Antrag Stadt Wetzikon und GZO AG

Mit Beschluss vom 9. Juli 2014 beantragte der Stadtrat Wetzikon im Einvernehmen mit der Spitalbetreiberin GZO AG - gestützt auf § 84 Abs. 2 PBG - die Festsetzung eines kantonalen Gestaltungsplans durch die Baudirektion. Der Antrag wird wie folgt begründet:

- Die GZO AG steht bei der weiteren Realisierung ihres wichtigen Projekts unter Zeitdruck und ist dringend auf Planungssicherheit angewiesen. Die zeitlichen Vorteile bei der Festsetzung eines kantonalen Gestaltungsplans gegenüber einem öffentlichen kommunalen Gestaltungsplan (u.a. kein Genehmigungsverfahren nach erfolgter Festsetzung) sind zu nutzen.
- Das gewählte Vorgehen entspricht dem Wortlaut von § 84 Abs. 2 PBG, wonach die Baudirektion kantonale Gestaltungspläne für Bauten und Anlagen festsetzt, die im kantonalen oder in einem regionalen Richtplan enthalten sind.
- Der vorhandene Spielraum für die Parlamentsberatung wird im Falle des kantonalen Gestaltungsplans "Spital Wetzikon" als gering eingestuft, da die betrieblichen Aspekte überwiegen.

Der Sachverhalt wurde gegenüber dem Stadtparlament kommuniziert.

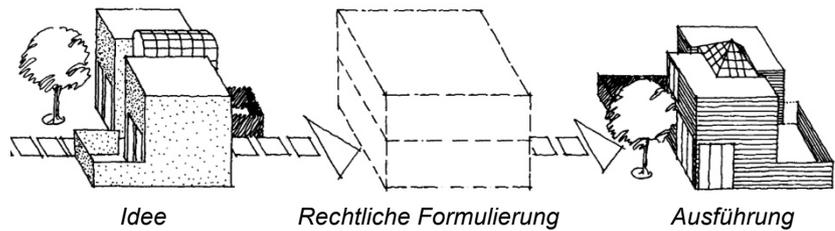
Kantonaler Gestaltungsplan

Gestützt auf § 84 Abs. 2 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) stellt die Baudirektion daher einen kantonalen Gestaltungsplan auf.

1.4 Inhalte Gestaltungsplan

Projektierungsspielraum

Die Inhalte des kantonalen Gestaltungsplans sind so festzulegen, dass für die Projektierung ein angemessener Spielraum offen bleibt. Das Grundkonzept darf dabei aber nicht verwässert werden. Das nachstehende Schema illustriert diesen Ansatz nach dem Prinzip, eine Konzeptidee im Gestaltungsplan zu abstrahieren und im Detail auch angepasst an die Weiterentwicklung ausführen zu können.



2. Konzept

2.1 Projektorganisation

Projektorganisation

Die Verantwortlichen der GZO AG haben zusammen mit dem Generalplanerteam BFB Architekten AG eine sowohl betrieblich als auch gestalterisch überzeugende Lösung evaluiert.

Gestaltungsbeirat

Zur Beurteilung der Varianten und des Richtprojekts hat die GZO AG einen Gestaltungsbeirat eingesetzt. Der Gestaltungsbeirat setzt sich wie folgt zusammen:

- Beat Consoni, Architekt, Beat Consoni AG
- Marcel Knörr, Architekt, Knörr Architekten
- Sandro Balliana, Landschaftsarchitekt, Balliana Schubert Landschaftsarchitekten AG

An der Schlussberatung nahm Roger Moos als Vertreter der Stadtbildkommission Wetzikon teil. Zudem nahm die Stadtbildkommission zweimal zu den Richtprojekten Stellung. Die Anforderungen an die Weiterentwicklung der nachfolgenden Richtprojekte sind im Kapitel 3. umschrieben.

Betriebliche Vorgaben

Der Spitalbetrieb präsentiert sich als anspruchsvolles Miteinander verschiedener Disziplinen aus den Themenbereichen Medizin, Pflege, Therapie sowie Technik, Logistik, Gastronomie und weiteren. Das Spannungsfeld zwischen notwendiger Behandlungs- und Genesungskompetenz zugunsten der Patienten sowie gleichzeitig betriebswirtschaftlich attraktivem Wirken verlangt nach einer massgeschneiderten Infrastruktur. Wichtige Gestaltungsparameter sind unter anderem die Anzahl und Ausstattung der Behandlungsräume, die Wegdistanzen innerhalb des Spitals, die Grösse der Bettenstationen sowie hygienische und sicherheitstechnische Anforderungen. Vor diesem Hintergrund ist das Richtprojekt erarbeitet worden.

2.2 Richtprojekt Spital

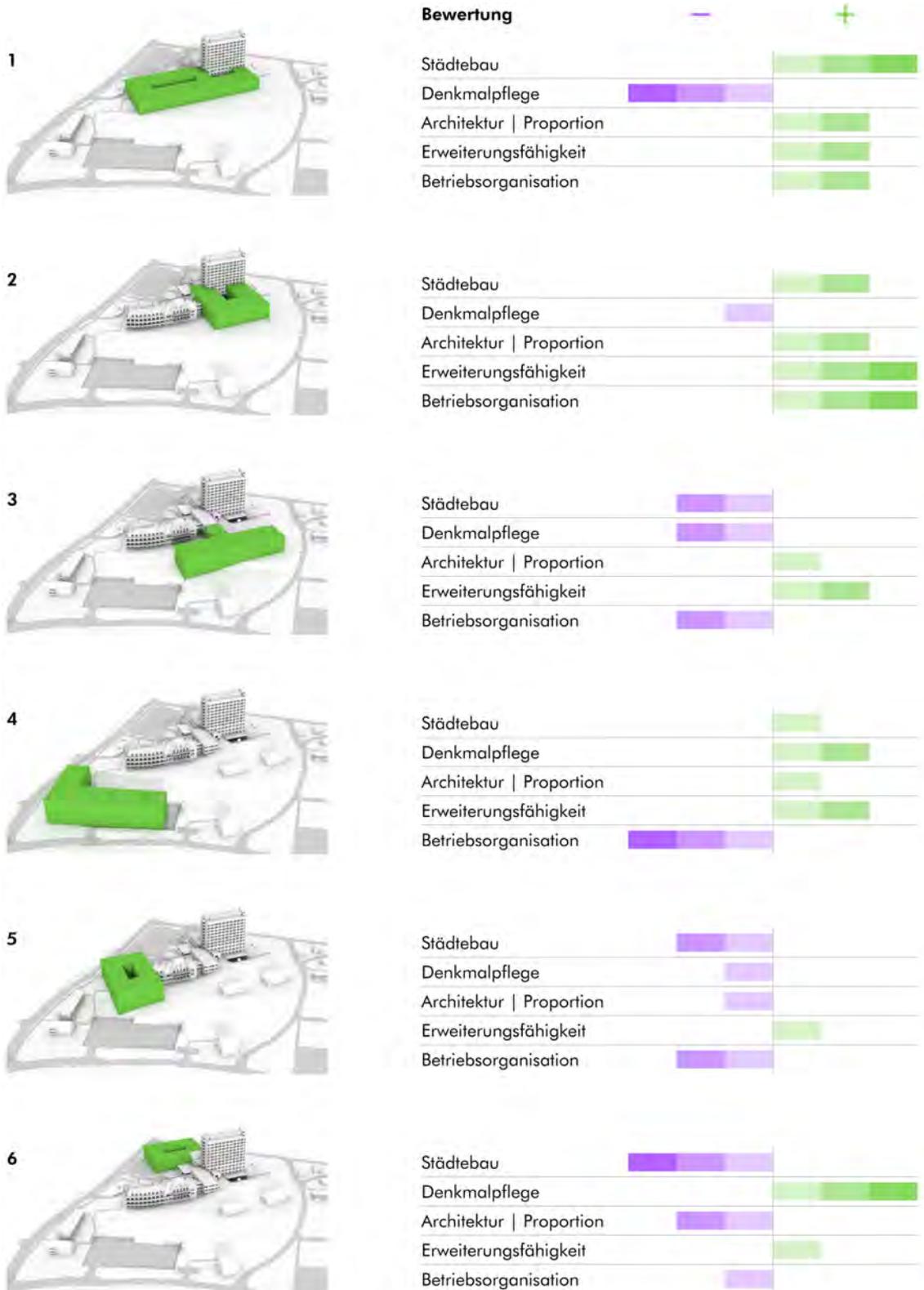
Variantenstudium

Aufgrund eines umfangreichen und fundierten Variantenstudiums wurde das zweckmässigste Konzept gefunden. Beurteilt wurden folgende Aspekte:

- Städtebau
- Denkmalpflege
- Architektur / Proportion
- Erweiterungsfähigkeit
- Betriebsorganisation

Stufe 1 (Standort)

In einem ersten Schritt wurde die grundsätzliche Lage der Erweiterung geprüft. Aufgrund der Bewertung zeigte sich, dass die Variante 2 der zukunftsorientierte Ansatz ist.



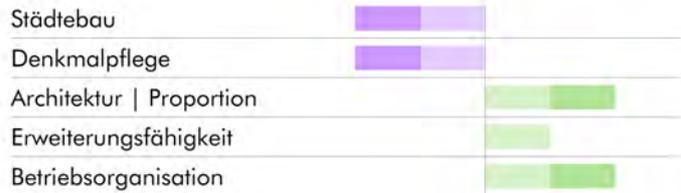
Stufe 2 (Detailanordnung)

In einem zweiten Schritt wurde die Einfügung des erforderlichen Bauvolumens detailliert geprüft. Aufgrund der Bewertung zeigte sich, dass die Variante 2.5a der zukunftsorientierte Ansatz ist.

2.1



Bewertung



2.2



2.3



2.4



2.5a



2.5b



Bewertung

Städtebau	<div style="width: 75%; background-color: #90EE90;"></div>
Denkmalpflege	<div style="width: 30%; background-color: #90EE90;"></div>
Architektur Proportion	<div style="width: 90%; background-color: #90EE90;"></div>
Erweiterungsfähigkeit	<div style="width: 70%; background-color: #90EE90;"></div>
Betriebsorganisation	<div style="width: 90%; background-color: #90EE90;"></div>

2.5c



Städtebau	<div style="width: 40%; background-color: #90EE90;"></div>
Denkmalpflege	<div style="width: 30%; background-color: #90EE90;"></div>
Architektur Proportion	<div style="width: 80%; background-color: #90EE90;"></div>
Erweiterungsfähigkeit	<div style="width: 80%; background-color: #90EE90;"></div>
Betriebsorganisation	<div style="width: 20%; background-color: #8A2BE2;"></div>

2.5d



Städtebau	<div style="width: 75%; background-color: #90EE90;"></div>
Denkmalpflege	<div style="width: 30%; background-color: #90EE90;"></div>
Architektur Proportion	<div style="width: 80%; background-color: #90EE90;"></div>
Erweiterungsfähigkeit	<div style="width: 40%; background-color: #90EE90;"></div>
Betriebsorganisation	<div style="width: 20%; background-color: #8A2BE2;"></div>

2.5e



Städtebau	<div style="width: 75%; background-color: #90EE90;"></div>
Denkmalpflege	<div style="width: 30%; background-color: #90EE90;"></div>
Architektur Proportion	<div style="width: 80%; background-color: #90EE90;"></div>
Erweiterungsfähigkeit	<div style="width: 40%; background-color: #8A2BE2;"></div>
Betriebsorganisation	<div style="width: 20%; background-color: #8A2BE2;"></div>

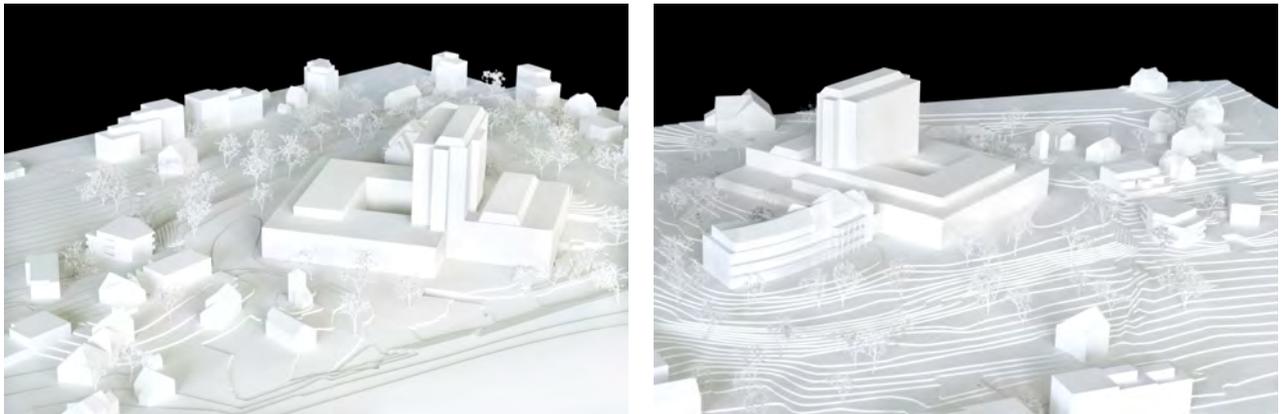
2.6



Städtebau	<div style="width: 20%; background-color: #8A2BE2;"></div>
Denkmalpflege	<div style="width: 20%; background-color: #8A2BE2;"></div>
Architektur Proportion	<div style="width: 30%; background-color: #90EE90;"></div>
Erweiterungsfähigkeit	<div style="width: 70%; background-color: #90EE90;"></div>
Betriebsorganisation	<div style="width: 90%; background-color: #90EE90;"></div>

Richtprojekt

Das Richtprojekt, basierend auf der Variante 2.5a dient zusammen mit dem vorliegenden erläuternden Bericht als Basis für den kantonalen Gestaltungsplan. Das Richtprojekt ist in einem eigenständigen Dokument dargelegt. Nachfolgend ist nur ein Auszug daraus abgebildet.



Überzeugende Gesamtlösung

Das Richtprojekt stellt eine für das Spital, die Stadt Wetzikon und die Nachbarn optimierte Lösung dar. Der Erweiterungsbau bietet jedoch auch die Gelegenheit, architektonische und betrieblich gewachsene Strukturen zu bereinigen.

Gesamtvolumetrie

Durch die Grössenordnung des Wachstums des Spitals wurde es nötig, die Gesamtkomposition der Gebäudevolumen zu überdenken und neu zu ordnen. Trotz der massiven Volumenvergrösserung wurden einige der schon im Bestand vorhandenen Entwurfskomponenten mit der Erweiterung weitergeführt, um den Charakter der Gesamtkomposition zu erhalten beziehungsweise an einzelnen Stellen, wie beispielsweise der Eingangssituation, wieder klarer zu zeichnen. Der Erweiterungsbau ist so ausgelegt, dass der Westtrakt (ursprüngliches Spital) im Bestand gewahrt bleibt. Daher wird der Erweiterungsbau zum bestehenden Westtrakt hin in der Höhe reduziert. Ebenso wird das Attikageschoss über dem Erweiterungsbau von der Südfassade um eine Raumtiefe zurückgesetzt, damit die Erscheinungshöhe reduziert wird. Zum Wohnquartier hin fällt das neue Volumen ebenfalls ab, um der kleinmassstäblichen Siedlung Rechnung zu tragen.

Umgang mit dem Hochhaus

In der bestehenden Situation wird das Hochhaus von zwei Sockelbauten umschlossen. Diese Volumen werden im neuen Sockelbau weitergeführt, so dass ein geschlossenes Gesamtvolumen als Sockelbau entsteht. Dieser bietet die Möglichkeit, die Gesamtkomposition auf der Nord- und Südseite zu beruhigen. Südlich des Hochhauses schliesst das neue Volumen, wie auch schon der bestehende Gelenkbau, an der Stirnseite des Hochhauses und an dessen interne Erschliessungsstruktur an.

2. Obergeschoss neuer Sockelbau

Das 2. Obergeschoss des neuen Sockelbaus führt das bestehende Volumen, welches die Behandlungstrakte beinhaltet und in der jetzigen Situation schon prägend zum Gesamtbild des Spitals beiträgt, in südwestlicher Richtung weiter. Durch den gezielten Rückversatz des Attikavolumens im 2. Obergeschoss zeichnen sich in nordwestlicher Richtung klar die drei Hauptvolumen der Erweiterung und deren Interaktion ab. Auf südwestlicher Seite, der Parkseite, sind durch den Rücksprung massgeblich drei Geschosse zeichnend. Mit dieser Zäsur wird dem historischen Altbau des Westtraktes sowie dem Erscheinungsbild gegen den Park Rechnung getragen.

Betrieb

Mit dem Erweiterungsbau werden neue Abteilungen mit sogenannten Doppelstationen, die über moderne Ein- und Zweibettzimmer verfügen, geschaffen. Die meisten Patientenzimmer werden sich neu im Erweiterungsbau befinden. Insgesamt wird das Spital künftig rund 220 Betten zählen.

Das Hochhaus erfährt, unter Wahrung der denkmalpflegerischen Aspekte, eine umfassende Sanierung sowie eine Umnutzung. Künftig befinden sich im Hochhaus überwiegend Ambulatorien und administrative Bereiche, was eine betriebswirtschaftlich attraktive Ausnutzung der vorhandenen Fläche ermöglicht.

Einbettung

Der Geländeverlauf wird mit dem Erweiterungsbau angepasst und besser auf das gesamte Spital abgestimmt. Diese Anpassung bietet zwei Vorteile: Zum einen wird das 1. Untergeschoss neu süd- und ostseitig über direktes Tageslicht verfügen. Zum andern kann eine attraktive, durchgängige Parkanlage mit neuem Baumbestand geschaffen werden, die für Patienten und Besucher besser erleb- und benutzbar wird.

2.3 Richtprojekt Aussenraum

Die neue Umgebungsgestaltung des Spitals Wetzikon entwickelt sich aus den vorgefundenen landschaftlichen Elementen. Durch den baulich notwendigen Abbruch von gewissen Gebäuden und die Möglichkeit der Verlagerung von Parkplätzen in die Tiefgarage entwickelt sich gleichzeitig ein grosszügiger und qualitätsvoller Parkraum. Dieser Spitalpark bildet den Rahmen für die präzise Setzung der neuen Bauvolumen und zeichnet sich durch die gewünschte allseitige Offenheit und Aufenthaltsqualität aus.

Als Grundlage für die Gestaltung dient die charakteristische Drumlinlandschaft. Bei der Parkgestaltung zeigen sich diese Aspekte in einer sensiblen Geländemodellierung und in der Bepflanzung. Die bestehenden, teils mächtigen Solitäre werden soweit möglich erhalten. Der Spitalpark zeichnet sich durch eine extensive Gestaltung und eine Nutzung des ökologischen Potenzials aus. Daneben werden, in Anlehnung an die historische Entwicklung der Spitalumgebung, kleinräumige Gartenbereiche mit Hecken- und Staudenpflanzungen ausgestaltet. Zudem werden Aussensitzbereiche zum Spitalrestaurant und zur Cafeteria geschaffen.

Der Park wird durch ein feines Wegenetz erschlossen. Die Zufahrten, die Anlieferung sowie die oberirdischen Parkplätze sind in die Parkgestaltung und das Wegenetz integriert. Vor dem Haupteingang weitet sich der Zufahrtsweg zu einem grosszügigen Eingangsplatz auf.

Der Aussenraum des Baubereichs 5 orientiert sich am Gestaltungskonzept und den ökologischen Qualitäten des Spitalparks und wird insbesondere durch grosskronige Bäume und Grünflächen geprägt. Die verkehrsmässige Erschliessung erfolgt ab der Schneggenstrasse. Für Fussgänger und Velofahrer sind Zugänge ab der Spitalstrasse vorzusehen.

Die Umgebungsgestaltung des Baubereichs 4 wird als eigenständiger Teil des Gesamtkonzepts betrachtet und im Rahmen der Projekterarbeitung unter Berücksichtigung der Gestaltungsanforderung (Ziffern 7.1 und 7.3) entwickelt.

3. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan

Zweck

Ziffer 1 der Bestimmungen

Der kantonale Gestaltungsplan bezweckt, die umschriebenen Qualitätsziele planerisch zu sichern.

Allgemeines

Ziffer 2 der Bestimmungen

Rechtsverbindlich sind die Bestimmungen und der zugehörige Situationsplan 1:500. Der vorliegende Erläuterungsbericht dient der städtischen und kantonalen Behörde als Beurteilungshilfe und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke resp. Grundstücksteile:

- Kat. Nr. 9352 22'210 m²
- Kat. Nr. 9621 18'679 m²
- Kat. Nr. 4242 11'519 m²
- Kat. Nr. 4093 (Teil) 547 m²
- Kat. Nr. 4241 509 m²
- Kat. Nr. 914 4'592 m²

Denkmalschutz

Ziffer 3 der Bestimmungen

Der Altbau und der Erweiterungsbau des ehemaligen Kreis-spitalgebäudes Vers.-Nr. 1906 sowie die zugehörigen Aussenräume und die Grünanlage, das Hochhaus des Spitalgebäudes Vers.-Nr. 1906, das ehemalige Absonderungshaus Vers.-Nr. 1907 und das ehemalige Bauernwohnhaus, Doppelhaus Vers.-Nr. 744 sind im kommunalen Inventar der Kunst- und Kulturhistorischen Objekte (Ortsbildschutzinventar) aufgeführt. Zudem sind die Parkanlage des alten Spitals und die auf der Spitalanlage vorhandenen Findlinge im kommunalen Natur- und Landschaftsinventar enthalten.

Die inventarisierten Objekte wurden bisher nicht näher untersucht, weil die Liegenschaften im Besitz der öffentlichen Hand waren und aufgrund der Selbstbindung gemäss § 204 PBG der Schutz der Objekte gewährleistet war. Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens erfolgte eine Beurteilung der Schutzobjekte durch den Gestaltungsbeirat. Zum ehemaligen Kreisspital (inkl. Erweiterung) sowie für das abzubrechende Absonderungshaus verfasste Marcel Knörr ein Gutachten (Februar 2014). Zur Parkanlage erstellte die Balliana Schubert Landschaftsarchitekten AG ein Gartendenkmalpflegerisches Gutachten (März 2014). Zur Beurteilung dieser Gutachten sowie zur Abklärung der Schutzwürdigkeit des Spitalhochhauses und der Vorbereitung eines Schutzvertrages hat die Stadt Wetzikon sodann den Kunst- und Architekturhistoriker Michael Hanak beauftragt.

Basierend auf der Beurteilung und der ergänzenden Abklärung sowie des vorbereiteten Schutzvertrages hat der Stadtrat mit Beschluss vom 9. Juli 2014 das ursprüngliche Kreisspital Vers.-Nr. 1906, das ehemalige Bauernwohn-/Doppelhaus Vers.-Nr. 744 und das Hochhaus des Spitalgebäudes Vers.-Nr. 1906 mittels verwaltungsrechtlichem Vertrag unter Schutz gestellt und das ehemalige Absonderungshaus Vers.-Nr. 1907 aus dem Inventar entlassen. Der Schutz der Garten- und Parkanlage des ehemaligen Kreisspitals wird mit diesem Gestaltungsplan geregelt.

Der Beschluss bezüglich der Inventarentlassung des Absonderungshauses und der Unterschutzstellung der vorstehend genannten Gebäude erfolgte unabhängig von der Festsetzung des Gestaltungsplans. Die Rechtskraft des kantonalen Gestaltungsplans steht im direkten Zusammenhang mit der Schutzentlassung und der Unterschutzstellung. Die kantonale Festsetzung des Gestaltungsplans kann aufgrund des rechtskräftigen Beschlusses des Stadtrates über die Unterschutzstellung und Teilentlassung der inventarisierten Gebäude sowie der Garten- und Parkanlage des Spitals Wetzikon erfolgen.

Bei den Baubereichen 1, 2a und 3 sind Abweichungen zu den bestehenden Gebäudeabmessungen zulässig, wenn diese aus denkmalpflegerischer Sicht förderlich sind (z.B. gestalterische und betriebliche Verbesserungen sowie energetische Sanierungen der Denkmalschutzobjekte) und nicht im Widerspruch zum Schutzvertrag stehen.

Bebauung

Ziffer 4 der Bestimmungen

Die Lage der Hauptgebäude wird im zugehörigen Plan ausgehend vom Richtprojekt mit Baubereichen festgelegt. Hauptgebäude müssen innerhalb dieser Baubereiche errichtet werden. Im Sinne einer ausreichenden Projektierungsfreiheit werden die Baubereiche mit einem gewissen Spielraum zum Richtprojekt festgelegt. Die Festlegung mit Koordinaten erfolgt anhand der Daten AV93 (Vermessungsgenauigkeit Bodenbedeckung +/- 30 cm). Die Höhenkoten werden aufgrund der Daten des Richtprojekts festgelegt.

Baubereiche

Die Abstandsregelungen (u.a. Grundabstand Nachbarzone) gemäss BZO Wetzikon sind nicht zu beachten. Der geringste Abstand des Spitals zur Schneggenstrasse beträgt 10 m (Südecke Baubereich 2). Es kommt daher in keinem Bereich zu einer Überschreitung des Grenzabstands (unter Berücksichtigung des erforderlichen Mehrhöhenzuschlags).

Entlang der Spitalstrasse und der Schneggenstrasse sind die rechtskräftigen Baulinien für die Abgrenzung massgebend. Im Baubereich 5 kann bei den verkehrsgeometrischen Abkröpfungen im Kreuzungsbereich der Spitalstrasse und der Schneggenstrasse im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Sinne einer akzessorischen Überprüfung [BEZ 2009 Nr. 60/VB.97-00131] eine ausnahmsweise Überstellung der Baulinie bewilligt werden, wenn damit eine städtebaulich überzeugende Lösung gefunden werden kann (Abkröpfung wird von keiner Baute im Kreuzungsbereich aufgenommen). Die Raum-sicherung für die Spitalstrasse ist weiterhin genügend gewährleistet.

Im Richtprojekt ist keine Erweiterung des Hochhauses vorgesehen, entsprechend ergibt sich keine Änderung im bestehenden Schattenwurf. Bei einer allfälligen Ergänzung (soweit durch den Schutzvertrag überhaupt zulässig) sind die Anforderungen gemäss § 284 PBG zu erfüllen. Dies betrifft einerseits die Gestaltung und andererseits den Nachbarschaftsschutz (Bauten mit Wohnräumen dürfen nicht stärker durch den Schattenwurf als durch den Bestandesbau beeinträchtigt werden).

Gebäudevorsprünge wie Balkone, Erker und Fluchttreppen usw. dürfen die Abgrenzungen der Baubereiche (Mantellinien) gemäss den Bestimmungen des PBG überragen. Zudem sind die erforderlichen Vordächer zulässig.

Baumasse

Die zulässige Baumasse in den Baubereichen 2 und 5 wird durch die Mantellinien der Baubereiche und die maximal zulässige Höhenkote begrenzt. Basis bildet das Richtprojekt (Baubereich 2) resp. das Konkurrenzverfahren (Baubereich 5). Im Baubereich 5 ist eine Baumasse von rund 20'000 m³ umsetzbar. Im Baubereich 4 ist die zulässige Baumasse auf 9'000 m³ beschränkt (Baumassenziffer von rund 2.0 m³/m²), was in etwa der Grössenordnung der Dichte einer Arealüberbauung in der Wohnzone W1.6 entspricht (Baumassenziffer von 1.76 m³/m²). Um eine harmonische Überbauung des Baubereichs 4 zu erreichen, ist die Baumasse in etwa gleichmässig auf die drei Hauptbauten zu verteilen.

Bei den Baubereichen 1 und 3, in welchen keine Neubauten zulässig sind, wird ebenfalls auf die Festlegung der Baumasse verzichtet.

Gesamthöhen und Geschosszahl

Die Gesamthöhen wurden ebenfalls aufgrund des Richtprojekts festgelegt. Um das Bauvolumen gegen die Parkanlage und zum ehemaligen Kreisspital möglichst verträglich auszugestalten, erfolgt eine Abstufung des Baubereichs 2. Die Personalhäuser (Baubereich 4) aus den 70er-Jahren werden durch neue Bauten ersetzt. Die Höhenbegrenzung und die Freihaltekorridore sichern den Aus- und Durchblick von den bergseitigen Liegenschaften. Im Baubereich 5 sind die Grundmasse der angrenzenden Wohnzone W2.8 (Arealüberbauung) massgebend.

	<p>Technische Aufbauten sind zulässig, sie dürfen aber die Mantellinie nur beschränkt (maximal 1.5 m) überschreiten. Um eine gute Einordnung sicherzustellen, sind sie als Einheit zu gestalten (z.B. Ummantelung, gebündelte Anordnung). Auf eine flächenmässige Beschränkung wird jedoch verzichtet.</p>
Bestandesbauten	<p>Neben den Bauten in den Baubereichen bleiben auch die Personalhäuser an der Spitalstrasse zumindest mittelfristig bestehen. Deshalb wird eine Bestandesgarantie gemäss § 357 PBG formuliert. Die restlichen bestehenden Gebäude ausserhalb der Baubereiche sind im Rahmen der Bauvorhaben abzubrechen.</p>
Besondere Gebäude / Betriebsgebäude	<p>Unter Beachtung der Gestaltungsvorschriften können Besondere Gebäude und Betriebsgebäude, welche nicht die Anforderungen von § 273 PBG erfüllen müssen, für den Unterhalt sowie technische Einrichtungen wie die Aussenluftansaugung auch ausserhalb der Baubereiche, erstellt werden. Die maximale Baumasse dieser Bauten wird mittels einer Baumassenziffer von $0.1 \text{ m}^3/\text{m}^2$ begrenzt (lediglich $1/3$ der in der BZO Wetzikon für dichte Wohnzonen zulässigen baulichen Dichte von $0.3 \text{ m}^3/\text{m}^2$).</p>
Unterirdische Bauten	<p>Die Autoeinstellhalle reicht teilweise unterirdisch über die Mantellinien hinaus. Daher sollen unterirdische Bauten und oberirdische Gebäude, die den gestalteten Boden um nicht mehr als 1.0 m überragen, auch ausserhalb der Mantellinien zulässig sein.</p> <p>Es wird sichergestellt, dass im Bereich wichtiger Baumpflanzungen und entlang den Strassen und Wegen ohne Verkehrsbaulinien keine unterirdischen Bauten erstellt werden.</p>
Gewachsener Boden	<p>Der gewachsene Boden wurde aufgrund der Höhenaufnahmen (Höhenkurven) ermittelt. Der gewachsene Boden für den Baubereich 2 wird im Gestaltungsplan als gemittelte Kote definiert.</p>
Abgrabungen	<p>Im Rahmen des Erweiterungsbaus sind im Nahbereich der Gebäude erhebliche Veränderungen des Terrains geplant. Diese Abgrabungen werden ermöglicht, es ist jedoch eine überzeugende Geländegestaltung, unter Berücksichtigung der bestehenden Bäume, vorzulegen. Von hoher Wichtigkeit ist die Erhaltung der heutigen ausgeprägten Geländekante.</p>
Freihaltekorridore	<p>Zwischen den Hauptgebäuden im Baubereich 4 sind Freiräume vorgesehen. Damit kann einerseits eine ähnliche Bebauungsstruktur wie in der angrenzenden Wohnzone erreicht werden, andererseits kann der Ausblick von den oben liegenden Gebäuden gesichert werden. Die Korridore müssen eine Mindestbreite aufweisen, lagemässig besteht jedoch ein Anordnungsspielraum (jedoch keine Abdrehung gegenüber der Hangsenkrechten).</p>

Nutzweise

Ziffer 5 der Bestimmungen

Seit Jahren bietet die GZO AG einem Teil des Personals Wohnungen auf dem Areal an. Dieses Angebot ist für das Funktionieren des Spitals von entscheidender Bedeutung.

Die Umschreibung im Gestaltungsplan wird bewusst offen gewählt, weil die Entwicklungen noch nicht abgeschätzt werden können. Neben allen dem Versorgungsauftrag dienenden Nutzungen sind im Baubereich 4 und in den Bestandesbauten auch Wohnungen (Personalhäuser) zulässig. Die GZO AG hat von der Gesundheitsdirektion des Kantons Zürich den Auftrag, Personal im Bereich der medizinischen, therapeutischen und pflegerischen Berufe auszubilden. Da die Auszubildenden oder Berufseinsteiger auch aus anderen Kantonen oder dem Ausland zuziehen, muss die GZO AG weiterhin Personalwohnraum anbieten, um konkurrenzfähig zu sein. Um den Bedarf soweit als möglich regulieren zu können, sieht das aktuelle Personalwohnraumkonzept eine auf maximal 2 Jahre befristete Belegung oder längstens für die Dauer der Ausbildung vor.

Aussenraum

Ziffer 6 der Bestimmungen

Der kantonale Gestaltungsplan umschreibt die Grundsätze für die Aussenraumgestaltung. Die konkrete Ausgestaltung ist im Richtprojekt dargelegt. Im Rahmen der Baueingabe ist das Aussenraumkonzept zu detaillieren (u.a. Baumarten, Umgang mit Findlingen usw.).

Parkanlage

Die bestehende Parkanlage bildet das Kernstück des Aussenraums. Die Parkfläche wird unter Beachtung der markanten Topografie planlich festgehalten. Soweit der Aussenraum infolge des Erweiterungsbaus angepasst werden muss, ist er wiederum als Parkanlage auszugestalten. Im Rahmen der Umgestaltung können gestalterische Verbesserungen vorgenommen werden.

Die Wegverbindung durch die Parkanlage zwischen dem Eggweg und dem Flurweg Kat. Nr. 4241 wird mit dem kantonalen Gestaltungsplan sichergestellt. Bau, Unterhalt, Erneuerung und Haftung liegen im Grundsatz bei der Grundeigentümerin, wobei die Stadt Wetzikon einen Beitrag dazu leistet. Die Grundeigentümerin ist berechtigt, den Weg kurzzeitig zu sperren (z.B. bei Schneefall und während Unterhaltsarbeiten).

Freiraum

Die meist gegen Süden resp. Südwesten orientierten Flächen des Bereichs "Freiraum" eignen sich grundsätzlich zur Anlegung von Magerwiesen. Die Magerwiesenfläche beträgt voraussichtlich mindestens 4' 000 m², der tatsächliche Umfang kann erst im Rahmen der Realisierung aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse bestimmt werden. Die Bestockung mit Bäumen und Sträuchern ist gering zu halten. Langfristig ist dieser Bereich eine Reservefläche für einen künftigen Ausbau des Spitals.

Infrastruktur- und Logistikbereich

Der gegen Norden gerichtete Aussenraum ist der Hauptzugangsbereich zum Spital. Er ist ansprechend und offen zu gestalten. Auf eine Einzäunung und dergleichen ist zu verzichten, ausser dies sei aus Sicherheitsgründen unvermeidbar. Der Grünanteil ist ebenfalls möglichst hoch zu halten, weshalb nur die zwingend erforderlichen Fahr- und Gehflächen asphaltiert resp. befestigt werden können.

Lichthof

Es ist ein Lichthof im Baubereich 2 (Neubauteil) auszugestalten, der eine hohe Gestaltungsqualität aufweisen muss. Die Ausgestaltung kann sich bewusst vom übrigen Aussenraum abheben.

Dachgestaltung

Im Sinne einer Verbesserung der Siedlungsökologie sind Flachdächer künftig zu begrünen, soweit sie nicht als begehbare Terrassen genutzt oder für den Bau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie verwendet werden.

Bäume

Die im Rahmen der Schutzabklärungen als wertvoll erkannten Bäume müssen erhalten werden. Bei ihrem Abgang sind sie angemessen (Baumart, Pflanzgrösse) zu ersetzen.

Findlinge

Die Findlinge dokumentieren einerseits die glaziale Prägung der Landschaft und andererseits die Bautätigkeit auf dem Areal. Auch sind sie typische Gestaltungsmittel der Nachkriegsmoderne. Die vorhandenen Findlinge müssen in jedem Fall auf dem Spitalareal verbleiben.

Gestaltung

Ziffer 7 der Bestimmungen

Als Grundsatz gilt für alle Bauvorhaben (Gebäude und Aussenraum) im Geltungsbereich des kantonalen Gestaltungsplans, dass eine "besonders gute" Gesamtwirkung zu erreichen ist. Die Beurteilung der Gesamtwirkung erfolgt nach § 71 Abs. 2 PBG, wobei zu beachten ist, dass es sich um einen Spitalbau handelt, bei welchem anstelle der Wohnlichkeit und der Wohnhygiene den Anforderungen des Gesundheitswesens, namentlich den hygienischen, sicherheitstechnischen und betrieblichen hohe Bedeutung zukommt.

Es erfolgt eine Anwendung der Kriterien gemäss § 71 PBG. Der Aspekt "Wohnlichkeit und Wohnhygiene" erfolgt sinngemäss (Beurteilung unter Beizug der betrieblichen Aspekte).

Richtprojekt

Die Richtprojekte zeigen auf, wie die Bauten und der Aussenraum auf dem Areal grundsätzlich gestaltet werden sollen. Sie haben wegleitenden Charakter und gelten als Beurteilungsstandard im Baubewilligungsverfahren und bei Auslegungsfragen. Abweichende, bessere Projekte sind möglich respektive aufgrund der nachfolgenden Hinweise zur Weiterentwicklung erforderlich.

Mit den Richtprojekten sind die ortsbaulich relevanten Aspekte abschliessend beurteilbar. Andere Aspekte sind jedoch in diesem Planungsstand noch nicht im Detail beplant worden (z.B. architektonische Aspekte wie Fassade), weshalb die Beurteilung dieser Aspekte im Baubewilligungsverfahren erfolgt.

Weiterentwicklung

Auf der Basis des Richtprojekts "Spital" wird die Volumetrie der Bauten im Gestaltungsplan festgelegt (Baubereiche mit Höhenkoten). Bei der Entwicklung der Bauprojekte sind die nachfolgenden Feststellungen der Stadtbildkommission vom 6. Juni 2014 (welche sich auf das Richtprojekt "Spital" beziehen) zu beachten:

- Beim Volumenmodell wird der geforderten Freistellung der nordöstlichen Gebäudeecke des Hochhauses entsprochen. Aus architektonischer Sicht wäre es wünschenswert, wenn die ganze Ostseite des Hochhauses freigestellt werden könnte. Diesem Umstand ist bei der weiteren Projektierung unter Berücksichtigung der betrieblichen Bedürfnisse weiterhin grosse Beachtung zu schenken. Insbesondere ist zu verhindern, dass der daraus resultierende Mehrwert die hierfür erbrachten Opfer nicht zu rechtfertigen vermag.
- Die Arrondierung des Gebäudevolumens auf der Nordseite des Spitalhochhauses wird positiv beurteilt. Bei der Projektierung ist zu klären, wie die Anordnung der Technikräume auf dem Dach erfolgen soll.
- Der Innenhof des Erweiterungsbaus dient gemäss Richtprojekt nur als Lichthof und stellt keinen zusätzlichen Mehrwert dar. Entsprechend müssen Funktion und Wert noch expliziter ausgenutzt werden. Dabei sind die Sichtbezüge in den Innenhof, insbesondere auf die freigestellte Fassade des Hochhauses zu berücksichtigen.
- Damit der Erhalt der bestehenden Gebäudestruktur und die in mehreren Etappen erfolgte Spitalentwicklung auch nach der Spitalerweiterung ablesbar bleiben, sollte die südwestliche Gebäudeecke des Hochhauses im Entrée erkennbar sein. Ebenso sollte der Lichthof bereits im Empfangsbereich wahrgenommen werden können.
- Auf das Attikageschoss über dem Erweiterungsbau wurde nicht vollständig verzichtet. Mit der vorgenommenen Reduktion, resp. der um eine Raumtiefe zurückversetzten Anordnung wird dem Anliegen des Gestaltungsbeirates jedoch in die richtige Richtung entgegengekommen. Zur Umsetzung des betrieblichen Raumkonzeptes und zur Schaffung der qualitätsvollen Räume für die Wöchnerinnen kann dieser Kompromiss akzeptiert werden. Bei der Projektierung ist jedoch noch zu präzisieren, ob es sich um ein aufgesetztes Attikageschoss (mit Dachterrasse) oder um ein zurückversetztes Regelgeschoss handelt. Der Klärung dieser Frage wird bei der Beurteilung des Bauprojektes besonderes Augenmerk geschenkt.

Die vorliegenden Richtprojekte werden im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens nicht weiterbearbeitet. Die Weiterentwicklung erfolgt in den anschliessenden Projektierungsphasen.

Für die Projektierung zur Spitalerweiterung wird ein Planerverfahren durchgeführt. Bei diesem Verfahren ist folgenden qualitativen Anforderungen besonderes Augenmerk zu schenken: Umgang mit Hochhaus, Verwebung des Alten mit dem Neuen im Innern des Gebäudes, Qualität des Lichthofes, Ausführung des Attikageschosses beim Erweiterungsbau.

Konkurrenzverfahren
Baubereich 5

Zur Erreichung der gestalterischen Anforderungen des kantonalen Gestaltungsplans ist für Neubauten im Baubereich 5 ein Konkurrenzverfahren in Anlehnung an die SIA-Ordnung 142 (z.B. Projektwettbewerb) oder 143 vorgeschrieben. Die Festlegung dieser Pflicht erfolgt aufgrund der freiwilligen Selbstbindung der alleinigen Trägerin GZO AG. Die Stadt ist bei der Gestaltung und Durchführung des Konkurrenzverfahrens einzubeziehen.

Erschliessung
Ziffer 8 der Bestimmungen

Die Zu- und Wegfahrt muss ab den bezeichneten Stellen erfolgen. Die Haupteerschliessungszone (Anlieferung, Notaufnahme usw.) ist im Sektor West-Nord-Ost des Baubereiches 2 angeordnet. Aus Lärmschutzgründen sind die Tiefgaragenzufahrten zu überdachen.

Die Eggstrasse und Schneggenstrasse sind normaliengerecht ausgebaut. Der Abschnitt Schneggenstrasse Kat. Nr. 4093 und der Flurweg Kat. Nr. 4241 verfügen über kein Trottoir. Aufgrund des Projektstands kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht definitiv beurteilt werden, ob ein Trottoir tatsächlich erforderlich wird. Da nur der Baubereich 4 über diese Anlagen erschlossen wird, trägt die GZO AG einen allfälligen Ausbau.

Fusswegverbindungen

Entlang der Spitalstrasse ist ein durchgehender Fuss- und Radwegbereich sicherzustellen. Dieser ist Teil der Sammelstrasse und Bau, Unterhalt, Erneuerung und Haftung liegen grundsätzlich bei der Stadt Wetzikon.

Abstellplätze für Personenwagen

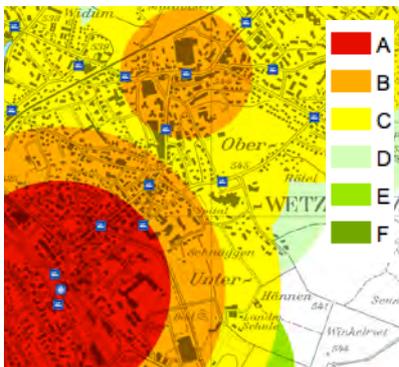
Heute bestehen rund 453 Parkplätze. Damit ein möglichst angenehmer Aussenraum entstehen kann, sind die Abstellplätze für Personenwagen (Besucher, Beschäftigte und Bewohner Personenhäuser) möglichst konzentriert im Nordbereich des Baubereichs 2 resp. in Tiefgaragen anzulegen.

Zudem sind im Bereich entlang der Schneggenstrasse ("Üsseri Egg") und beim Baubereich 4 oberirdische Parkplätze zulässig. Der provisorische Parkplatz südlich der Schneggenstrasse wird gemäss Baubewilligung 13/0171 zurückgebaut.

Die Verordnung über Fahrzeugabstellplätze der Stadt Wetzikon macht keine Aussagen gegenüber Spezialnutzungen wie Spitalbetriebe, sondern verweist auf die VSS-Norm SN 640 281. Diese wiederum kennt als vergleichbare Nutzungen nur den "Klein-spital" und die "Arztpraxis". Die Festlegung der Anzahl Parkplätze kann nicht direkt aus der Norm abgeleitet werden, sondern ist im Einzelfall zu bestimmen. Die beiden Vorgaben aus der Norm 640 281 sind aber als Richtwerte zweckmässig.

Für den Spitalbetrieb wird mit dem kantonalen Gestaltungsplan der Normbedarf festgelegt. Es wird für den "klassischen" Spitalbetrieb mit den Bettenstationen auf die Berechnungseinheit pro Bett abgestellt; bei den aufgrund der Grösse des Spitals spezifischen Nutzungen wie dem Ambulatorium usw., die eine hohe Kunden- und Besucherfrequenz aufweisen, auf die Berechnungseinheit pro massgebliche Geschossfläche. Miteinberechnet werden auch die dazugehörigen Verwaltungseinheiten, Lagerflächen sowie Ver- und Entsorgungsflächen.

Für die Personalhäuser (resp. eine allfällige andere öffentliche Nutzung) im Baubereich 4 und die Überbauung im Baubereich 5 sind die entsprechenden Bestimmungen der Abstellplatzverordnung der Stadt Wetzikon anzuwenden.



Ausschnitt aus dem ÖV-Güteklassenplan (GIS ZH)

Die S-Bahnstation Wetzikon befindet sich in einer Distanz von ca. 800 m vom Gestaltungsplangebiet. Im Bereich des Haupteinganges des Spitals liegt eine Bushaltestelle. Das Gestaltungsplangebiet befindet sich in der ÖV-Güteklasse C gemäss der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs.

Die Anzahl der zulässigen Abstellplätze für Personenwagen errechnet sich aufgrund des maximalen Grenzbedarfes von 70 %, d.h. es gilt keine Minimalanforderung. Mit dem Mobilitätskonzept ist aber darzulegen, welche Massnahmen getroffen werden müssen um sicherzustellen, dass eine Unterschreitung des Minimalbedarfes gemäss PPV nicht zu Problemen führt.

Gemäss Richtprojekt ergeben sich aufgrund dieser Berechnungsgrundlage rund 420 Parkplätze für die Spitalnutzung und rund 30-40 Parkplätze für die Personalhäuser im Baubereich 4. Die Abstellplatzzahl im Baubereich 5 wird auf maximal 80 abgeschätzt.

Im Geltungsbereich bestehen die zwei funktionalen Einheiten "Baubereiche 1–3 und 5 samt Bestandesbauten" und "Baubereich 4". Für die funktionale Einheit "Baubereiche 1–3 und 5 samt Bestandesbauten" wird die maximale Anzahl Parkplätze auf 500 beschränkt. Für die funktionale Einheit "Baubereich 4" richtet sich der zulässige Abstellplatzbedarf nach der jeweils gültigen Verordnung über Fahrzeugabstellplätze der Stadt Wetzikon. Die Erstellung aller unterirdisch zu erstellenden Parkplätze je funktionaler Einheit in einer Tiefgarage ist zulässig.

Aus lärmtechnischer Sicht ist eine Konzentration in der Tiefgarage Baubereich 2 erwünscht.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Oberirdische Abstellplätze

Aufgrund der Parkplatzberechnung sind 1/3 der Abstellplätze für Besucher vorgesehen. Deshalb wird ein Maximalanteil für oberirdische Parkplätze festgelegt. Im Richtprojekt sind rund 140 Abstellplätze oberirdisch angeordnet. Trotz dieser Abstellplätze kann ein grosser Teil der nicht bebauten Fläche als Grünfläche gestaltet werden. Aus lärmtechnischer Sicht ist eine möglichst geringe Anzahl oberirdischer Parkplätze erwünscht.

Abstellplätze für Motorräder

Es sollen genügend Abstellplätze für Motorräder (Roller usw.) zur Verfügung stehen. Die genaue Anzahl und die Lage ist durch die GZO AG im Rahmen des Mobilitätskonzeptes aufgrund der tatsächlichen resp. der absehbaren Nutzungsintensität zu ermitteln.

Veloabstellplätze

Die gemäss der kantonalen Empfehlung für die Normierung von Velopflichtabstellplätzen erforderliche Anzahl Veloabstellplätze für den Spitalbetrieb und die Ambulatorien wird in den Bestimmungen als Richtwert festgelegt. Gemäss der kantonalen Bemessung sind pro 10 Arbeitsplätze 2 Veloabstellplätze erforderlich, d.h. für die Baubereiche 1 und 2 (rund 700 Beschäftigte, Vollzeitäquivalente) sind minimal 140 Veloabstellplätze zu erstellen. Dieselbe Anzahl ist für Besucher und Kunden erforderlich. Die genaue Anzahl und die Lage ist durch die GZO AG im Rahmen des Mobilitätskonzeptes aufgrund der tatsächlichen resp. der absehbaren Nutzungsintensität zu ermitteln. Im Mobilitätskonzept kann auch eine etappierte, bedarfsgerechte Erstellung vereinbart werden.

Die erforderliche Anzahl Abstellmöglichkeiten für Velos für die anderen Baubereiche ergibt sich aus der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze der Stadt Wetzikon.

Mobilitätskonzept

Mit einem Mobilitätskonzept wird der Modalsplit zielgerichtet beeinflusst (hoher Anteil öffentlicher Verkehr und Langsamverkehr, weniger Autofahrten). Dadurch kann die Anzahl Abstellplätze optimiert resp. minimiert werden. Mit dem Mobilitätskonzept kann auf die spezifischen Bedürfnisse des Spitalbetriebs eingegangen werden.

Massnahmen:

Mit den Massnahmen des Mobilitätskonzeptes sollen die Verkehrsteilnehmenden zu einem nachhaltigen Verkehrsverhalten motiviert werden. Das Ziel ist ein bewussterer Umgang mit dem Verkehr:

- Informationen über alle Mobilitätsformen, wie zum Beispiel Infostelen für den ÖV
- Lenkungsmassnahmen (Anreize und Zwang), um vermehrt die umweltfreundlichen Verkehrsmittel zu benutzen, wie Serviceleistungen für Velo, Mobilitätsangebot für ÖV (z.B. verbilligtes Abonnement), Mitfahrgelegenheiten, Verzichtserklärung Auto usw.

Monitoring:

Im Monitoring wird die Wirksamkeit der Massnahmen überprüft. Im Rahmen des Monitorings berichtet die Grundeigentümerschaft der Stadt Wetzikon über die nachstehenden Angaben:

- Aktivitäten bezüglich Anreizen und Information
- Bewirtschaftung der Fahrten und Parkplätze (Vermietung und Mietzinsen, Gebühren usw.)
- Belegungsgrad der Parkieranlagen
- Ein- und Ausfahrtszahlen bei Parkieranlagen (pro Std.)

Die Stadt Wetzikon prüft und bewilligt das Monitoring.

Massnahmen bei Zielverfehlung:

Wird im Monitoring erkannt, dass sich eine anhaltende, über dem vorhandenen Abstellplatzangebot liegende Nachfrage zeigt, kann die Stadt Wetzikon nach Anhörung der Grundeigentümerschaft bedarfsgerecht beispielsweise die folgenden Massnahmen anordnen:

- Verbesserung der Information und Anreize zur Benutzung des öffentlichen Verkehrs
- Einführung einer Ausfahrtsdosierung bei den Parkieranlagen resp. restriktivere Ausfahrtsdosierung
- Anpassung der Bewirtschaftung (z.B. Erhöhung der Parkgebühren)

Helikopterlandeplatz

Für den Betrieb des Spitals ist ein Helikopterlandeplatz erforderlich. Die genaue Lage kann erst im Baubewilligungsverfahren ermittelt und festgelegt werden.

Ver-/Entsorgung und Umwelt Ziffer 9 der Bestimmungen

Das Areal ist grundsätzlich erschlossen. Die Erschliessung der einzelnen Gebäude mit Kanalisation, Wasser, Elektrizität und weiteren Medien hat in Absprache mit den einzelnen Werken zu erfolgen. Zudem ist der Umgang mit dem Meteorwasser (u.a. Versickerung, Retention) festzulegen.

Lärmschutz

Das Areal gilt als erschlossen im Sinne der Lärmschutzverordnung (LSV). Es sind die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II einzuhalten. Im Lärmgutachten des Ingenieurbüros A. Suter (Beilage) ist dargelegt, dass das Vorhaben die gesetzlichen Vorgaben ohne Massnahmen einhält. Fallweise sind im Rahmen der Baubewilligung die erforderlichen Massnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte (z.B. Bewirtschaftung oberirdische Parkplätze gemäss Mobilitätskonzept) festzulegen.

Energie

Es sind erhöhte energetische Anforderungen zu erfüllen. Der Grundeigentümerin steht es frei, entweder den Minergie-Standard (Heizwärmebedarf, ohne zwingende Zertifizierung) respektive einen gleichwertigen Standard oder verschärfte kantonale Wärmedämmvorschriften einzuhalten. Bezüglich des Energieträgers gelten dieselben Anforderungen wie bei Arealüberbauungen in der Stadt Wetzikon.

Bei der Wärme- und Warmwassererzeugung dürfen 20 % fossile Energien eingesetzt werden. Damit können einerseits die Bedarfsspitzen abgedeckt und andererseits die Notversorgung gewährleistet werden.

Etappierung Ziffer 10 der Bestimmungen

Der Umbau und die Erweiterung der Spitalanlage erfolgen nicht in einem Schritt. Daher ist eine Etappierung zulässig und die Etappenfolge richtet sich nach den Erfordernissen des Spitals.

Aussenraum

Der Rückbau bestehender, störender Bauten und Anlagen ist eng an den Spitalbetrieb gebunden und die Auflösung derselben hängt eng mit der Etappierung der neuen Gebäudeteile zusammen. In den Bestimmungen wird der Grundsatz festgelegt, konkrete zeitliche Vorgaben sind im jetzigen Projektstand jedoch nicht möglich. Insbesondere ist auch der heute bestehende oberirdische Parkplatz südlich der Schneggenstrasse auf Grundstück Kat. Nr. 4242 zeitgerecht rückzubauen.

Provisorien

Die Entwicklung im Gesundheitsbereich ist schwer abschätzbar. Deshalb ist es unvermeidbar, dass Provisorien nicht nur zur Gewährleistung des Betriebs während Umbau- und Sanierungsarbeiten erstellt werden können, sondern auch für die Abdeckung von neuen, heute unbekanntem Bedürfnissen. Um "Providurien" zu vermeiden, werden die Provisorien zeitlich auf 5 Jahre befristet. Die Parkanlage darf nicht durch Provisorien tangiert werden.

Übergangslösungen

Je nach Etappenfolge und Zwischenzustand sind angepasste Lösungen erforderlich. Die Baubehörde wird ermächtigt, fallweise vom kantonalen Gestaltungsplan abweichende Übergangslösungen zu bewilligen. Dies ist z.B. bei einer Teilerstellung des Freiraumes der Fall. Da die Bauten nicht gleichzeitig realisiert werden, kann die Baubehörde z.B. auch fallweise die jeweils zulässige resp. nutzbare Auto-Abstellplatzzahl angemessen reduzieren oder erhöhen. Ziel ist eine auch in den Zwischenzuständen funktionstüchtige und gestalterisch überzeugende Anlage.

Inkrafttreten

Ziffer 11 der Bestimmungen

Der kantonale Gestaltungsplan Spital Wetzikon wird automatisch mit der Rechtskraft der kantonalen Festsetzung gültig. Der Zeitpunkt des Inkrafttretens wird in einer separaten Publikation (nach Eintreffen der Rechtskraftbescheinigung) durch die Baudirektion bekannt gemacht. Für das Inkrafttreten ist der Zeitpunkt des Ablaufes der Rekurs- resp. Beschwerdefrist massgebend.

4. Auswirkungen

Sicherstellung Spitalbetrieb

Mit dem kantonalen Gestaltungsplan kann die zeitgemässe Erneuerung und Erweiterung des Spitalbetriebs sichergestellt werden.

Denkmalschutz

Die Interessenabwägung zwischen betrieblichen und baulichen Anforderungen des Spitalbetriebs und den Anliegen des Denkmalschutzes erfolgt frühzeitig. Die relevanten Bestandteile der alten Spitalanlage (Gebäude und Parkanlage) werden geschützt und es wird ein grosszügiger Freiraum sichergestellt.

Umwelt

Die Auswirkungen auf die Umwelt sind von untergeordneter Natur respektive sie sind bedingt durch den Flächenzuwachs und das damit verbundene Verkehrsaufkommen. Die Anzahl Parkplätze wird für die mengenmässig massgebliche funktionale Einheit (Baubereiche 1-3 und 5 samt Bestandesbauten) auf maximal 500 plafoniert.

5. Bericht zu den Einwendungen

Erste öffentliche Auflage

Eine vorhergehende Entwurfsfassung dieses kantonalen Gestaltungsplans wurde als privater Gestaltungsplan Spital Wetzikon gemäss § 7 PBG vom 29. November 2013 bis 27. Januar 2014 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist konnte sich jedermann zum Entwurf äussern. Zur Vorlage ist ein Schreiben mit einem Antrag eingegangen.

Einwendung

Zufahrt Parkplätze Schneggenstrasse

Im Bereich des Grundstücks Kat. Nr. 4242 soll lediglich eine geringe Anzahl Parkplätze (ca. 30 Stück) erstellt werden. Die Zufahrt soll via Eggstrasse–Schneggenstrasse erfolgen, um die Liegenschaften an der Schneggenstrasse zu entlasten.

Beschluss

Dieser Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Auf die Festlegung von definitiven Parkplätzen auf dem Grundstück Kat. Nr. 4242 wird gänzlich verzichtet.

Der Grossteil des Verkehrsaufkommens des Spitals wird über die Eggstrasse abgewickelt. Eine untergeordnete Zufahrt zum bestehenden Parkplatz "Schneggenstrasse" ist vertretbar. Die Schneggenstrasse verfügt über eine Fahrbahnbreite von 6.0 m und über ein beidseitiges, überbreites Trottoir. Dieser Ausbau entspricht einer Sammelstrasse. Aus Gründen der Verkehrssicherheit besteht daher kein Handlungsbedarf. Es handelt sich um eine bestehende Anlage, bei welcher die Lärmanforderungen erfüllt sind. Auch bei einer Beurteilung als Neuanlage können die Planungswerte an den massgebenden Empfangspunkten eingehalten werden.

Zweite öffentliche Auflage

Der kantonale Gestaltungsplan Spital Wetzikon wurde gemäss § 7 PBG vom 5. Dezember 2014 bis 20. Februar 2015 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist konnte sich jedermann zum Entwurf äussern. Zur Vorlage sind keine Einwendungen eingegangen.