



Referenz-Nr.: KS ARE 23-0418

Kontakt: Georg Müller, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 34, www.zh.ch/are

1/5

Kantonaler Gestaltungsplan «Zürcher Reha-Zentrum Wald» – Festsetzung

Gemeinde **Wald**

Lage Gebiet Faltigberg, Kat.-Nrn. 5414 (teilweise), 6539, 6541, 8906 (teilweise), 8971, 9245, 9247, 9248, 9249, 9250 (teilweise), 9252 (teilweise), 8908 (teilweise), 8970.

Massgebende Unterlagen - Situationsplan Mst. 1:500 vom 10. Mai 2023
- Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 10. Mai 2023
- Bericht im Sinne von Art. 47 RPV vom 10. Mai 2023
- Bericht zu den Einwendungen vom 10. Mai 2023

Weitere Unterlagen - Richtprojekt vom 25. Mai 2022
- Freiraumkonzept vom 20. Februar 2023
- Raumplanerischer Standortbeurteilung vom 9. November 2018

Zuständigkeit

Gemäss § 84 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) setzt die zuständige Direktion – namentlich die Baudirektion – kantonale Gestaltungspläne für Bauten und Anlagen fest, welche im kantonalen oder in einem regionalen Richtplan enthalten sind. Im kantonalen Richtplan ist der Neubau der Klinik für Rehabilitation als «Zürcher Höhenklinik Wald, Stiftung Wald» unter «somatische Akutversorgung» eingetragen (Realisierungshorizont «kurzfristig»).

Öffentliche Auflage und Anhörung, Einigungsverhandlung

Der kantonale Gestaltungsplan «Zürcher RehaZentrum Wald» wurde gestützt auf § 7 Abs. 2 PBG vom 9. November 2018 bis zum 15. Januar 2019 öffentlich aufgelegt. Gleichzeitig fand die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger statt (vgl. § 7 Abs. 1 PBG). Mit Schreiben vom 14. Juli 2023 wurde der Gemeinde Wald eine Einigungsverhandlung gemäss § 84 Abs. 2 angeboten.

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Die Stiftung Zürcher RehaZentren (ZRZ) betreibt am Standort Faltigberg in der Gemeinde Wald eine stationäre Rehabilitationsklinik. Die Klinik Wald ist aktuell die grösste Rehabilitationsklinik im Kanton Zürich mit einem breiten Leistungsspektrum. Mit Beschluss Nr. 1104/2022 erteilte der Regierungsrat der ZRZ für den Standort Wald unbefristete

Leistungsaufträge für eine Reihe von Leistungen auf der Zürcher Spitalliste 2023 «Rehabilitation». Um weiterhin ein zeitgemässes und bedürfnisgerechtes Angebot zu ermöglichen, muss das bestehende Klinikhauptgebäude ersetzt werden. Der kantonale Gestaltungsplan «Zürcher RehaZentrum Wald» schafft die planungsrechtliche Grundlage für den erforderlichen Neubau sowie den Rückbau nicht mehr benötigter Gebäude inklusive der Gestaltung und Rekultivierung der freiwerdenden Flächen.

Erwägungen

A. Wesentliche Festlegungen

Zusammenfassung
der Vorlage

Der Gestaltungsplan bezweckt eine besonders gute Einordnung des Klinikneubaus in die landschaftliche Umgebung. Da der Neubau bei laufendem Betrieb erfolgt, wird das neue Hauptgebäude westlich der bestehenden Klinik erstellt. Im Gestaltungsplan ist daher der Rückbau des bestehenden Klinikgebäudes sowie eine umfassende Renaturierung vorgesehen. Mit dem Rückbau weiterer nicht mehr benötigter Gebäude wird die Situation für den Neubau bereinigt und der benötigte Platz für die Aussenanlage und Freiraumflächen geschaffen. Diese haben eine hohe Aufenthaltsqualität und ökologische Werte sicherzustellen. Der Gestaltungsplan regelt die Nutzung und Erweiterungsmöglichkeiten der Bestandsbauten sowie die Erschliessung und Parkierung, welche mehrheitlich unterirdisch erfolgt.

Gestaltung

Die Bauten und Anlagen sowie der Umschwung sind besonders gut in die landschaftliche und bauliche Umgebung einzugliedern (Ziff. 5 GPV). Massgeblich ist das dem Gestaltungsplan zu Grunde liegende Richtprojekt (Ziff. 7 GPV), welches das Ergebnis eines qualifizierten Verfahrens ist. Dachflächen sind zwingend zu begrünen (Ziff. 9 GPV).

Bau- und Nutzungsvor-
schriften

Der Gestaltungsplan legt die Baubereiche A, C, D, E und P um die Bestandsbauten fest. Ziff. 11 GPV regelt die Möglichkeiten für Um- und Ersatzbauten, insbesondere die Erweiterung der bestehenden anrechenbaren Geschossflächen. Zulässig sind in den Baubereichen ausschliesslich Seminarräume und Wohnnutzungen für Angestellte und Angehörige, sofern diese funktional mit dem Betrieb der Rehabilitationsklinik zusammenhängen und der betriebliche Bedarf ausgewiesen ist (Ziff. 19 Abs. 2 GPV).

Der Baubereich H dient dem Neubau des Klinikhauptgebäudes für stationäre und ambulante Pflegedienstleistungen. Ebenfalls zulässig sind nicht störende Gewerbebetriebe, soweit diese in funktionellem Zusammenhang zur Klinik stehen (Ziff. 19 Abs. 1 GPV). Da der Neubau bei laufendem Betrieb erfolgt, liegt der Baubereich H westlich des bestehenden Klinikhauptgebäudes. Die zulässige Baumasse für den Neubau beträgt gemäss Ziff. 13 GPV 65'000 m³ und die Gesamthöhe ist auf 25 m beschränkt (Ziff. 14 GPV).

Für die Realisierung des Neubaus im Baubereich H samt Aussenanlagen und Freiraumflächen ist der Rückbau diverser Gebäude vorgesehen. Ebenfalls ist das bestehende Klinikhauptgebäude nach Bezug des Neubaus rückzubauen (Ziff. 12 GPV). Die gemäss Ziff. 12 Abs. 2 GPV erforderliche Vereinbarung zur Sicherung des Rückbaus liegt vor. Aufgrund der Rückbauten entspricht das zulässige Bauvolumen weitgehend dem Bestand.

Der Baubereich TG dient der Erstellung einer Tiefgarage und einer unterirdischen Holz-schnitzelheizung (Ziff. 19 Abs. 4 GPV). Innerhalb des Baubereichs T ist eine unterirdische Zufahrt zum Klinikneubau zulässig (Ziff. 10 Abs. 5 GPV).

- Freiraum und Umwelt Ziff. 20 GPV regelt die Qualitätsanforderungen an die Freiraumgestaltung, wobei das dem Gestaltungsplan zu Grunde liegende Freiraumkonzept als begleitend gilt. Im Rückbaubereich sind die Erholungs- und Naturschutzanliegen zu entflechten. Die Freiraumgestaltung darf sich nicht von der natürlichen Umgebung der voralpinen Schichtrippenlandschaft abheben. In den als Aussenanlagen zu Klinik und Wohnbauten bezeichneten Flächen sind Ausstattungen wie Sitzplätze, Gartenrestaurant, Spiel- und Ruheflächen sowie Blumen-garten zulässig (Ziff. 21 Abs. 2 GPV). Für die übrigen Freiraumflächen sind die Vorgaben der kantonalen Landwirtschaftszone einzuhalten, wobei der Gestaltungsplan ökologisch wertvolle Elemente wie Trockenwiesen, Hecken, Baumgruppe vorsieht (Ziff. 21 Abs. 4 GPV). Zum Schutz und Förderung der Wildtiere ist auf Zäune zu verzichten und es sind Nisthilfen zu erstellen (Ziff. 22 GPV).
- Erschliessung und Par-
kierung Im Situationsplan sind die Zu- und Wegfahrten zu den Gebäuden, Parkplätzen und der Tiefgarage bezeichnet (Ziff. 27 GPV). Bis eine definitive Wendefläche für den Bus erstellt wird, ist an der im Plan bezeichneten Stelle eine Wendefläche sowie die Möglichkeit zum Ein- und Aussteigen der Passagiere zu sichern (Ziff. 27 Abs. 4 GPV). Gemäss Ziff. 28 Abs. 1 GPV sind maximal 230 Parkplätze zulässig. Davon sind mindestens 130 unterirdisch anzuordnen (Ziff. 28 Abs. 3 GPV). Die Flächen für oberirdische Parkplätze sind im Situationsplan bezeichnet und auf 98 begrenzt (Ziff. 28 Abs. 2 GPV). Ebenfalls bezeichnet sind die behindertengerechten Parkplätze. Mit Ausnahme der Veloabstellplätze und behindertengerechten Parkplätze sind alle oberirdischen Parkplätze mit durchlässigen Belägen auszuführen. Gemäss Ziff. 29 Abs. 1 GPV ist die Durchgängigkeit des Areals durch Fusswege sicher zu stellen. Ziff. 29 regelt den Ausbaustandard der Fusswege sowie den Anschluss an das bestehende Wanderwegnetz.
- Ver- und Entsorgung Im Baubewilligungsverfahren ist ein Energiekonzept zu erstellen (Ziff. 30 GPV).

B. Mitwirkungsverfahren und Einigungsverhandlung

Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen acht Einwendungen mit verschiedenen Anträgen ein. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen gibt der separate Bericht Auskunft (vgl. § 7 Abs. 3 PBG).

Der Gemeinderat Wald nahm mit Protokollauszug vom 21. August 2023 Stellung und verzichtete auf eine Einigungsverhandlung.

C. Gebühren

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden (Gebührenordnung; LS 682) ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben. Die bis zur Festsetzung für administrative Aufwendungen in der kantonalen Verwaltung und für Publikationen angefallenen Gebühren werden der Gesuchstellerin mit der vorliegenden Verfügung in

Rechnung gestellt. Weitere Aufwendungen, wie für ausstehende Publikationen, werden zu einem späteren Zeitpunkt mit separater Rechnungsstellung verrechnet.

D. Ergebnis

Die Vorlage entspricht § 84 Abs. 2 PBG und enthält die gesetzlich erforderlichen Angaben. Der Festsetzung des kantonalen Gestaltungsplans steht nichts entgegen.

Gegen die festgesetzten Festlegungen steht der Gemeinde sowie weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Die Stiftung Zürcher RehaZentren ist durch die Kostenaufgabe gemäss Dispositiv III beschwert.

Die im Planungsumfang relevanten schutzwürdigen Interessen wurden im Rahmen der Sachverhaltsermittlung während des Planungsprozesses sorgfältig erfasst und im vorliegenden Planungswerk nach Abwägungen bestmöglich berücksichtigt. Im Planungsbericht sind die verschiedenen Abwägungen dargestellt und deren Resultate begründet. Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Festsetzungsakt vom Kanton zu veröffentlichen und aufzulegen. Die Gemeinde Wald hat als amtliches Publikationsorgan die gemeindeeigene Homepage bezeichnet. Die Veröffentlichung erfolgt gleichzeitig durch die Baudirektion im kantonalen Amtsblatt sowie durch die Gemeinde Wald auf der gemeindeeigenen Homepage (§ 6 Abs. 1 lit. a PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der kantonale Gestaltungsplan «Zürcher RehaZentrum Wald», bestehend aus dem Situationsplan, den Vorschriften, dem Planungsbericht im Sinne von Art. 47 RPV und dem Bericht zu den Einwendungen, alle datiert vom 10. Mai 2023, wird festgesetzt.
- II. Der Gestaltungsplan steht bei der Gemeinde Wald in der Bauabteilung, Bahnhofstrasse 6, 8636 Wald sowie der Baudirektion (Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich) zur Einsicht offen.
- III. Die Staats- und Ausfertigungsgebühren ARE betragen Fr. 3'388.80 (106 528/83100.40.200) und werden der Rechnungsadressatin (Stiftung Zürcher RehaZentren, Faltigbergstrasse 7, 8636 Wald) auferlegt. Ebenso werden der Rechnungsadressatin die Kosten für die Insertionen im Rahmen der öffentlichen Auflage, der Festsetzung und des Inkrafttretens sowie die Nachführung auferlegt und zu einem späteren Zeitpunkt separat in Rechnung gestellt.
- IV. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der öffentlichen Bekanntmachung an gerechnet, beim Baurekursgericht, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angefochtenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

V. Das Amt für Raumentwicklung wird angewiesen

- Dispositiv I, II und IV samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
- diese Verfügung zusammen mit dem kantonalen Gestaltungsplan aufzulegen;
- nach Eintritt der Rechtskraft das Inkrafttreten zu publizieren.
- den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;

VI. Die Gemeinde Wald wird eingeladen

- diese Verfügung zusammen mit dem kantonalen Gestaltungsplan aufzulegen und die Auflage auf der Gemeindehomepage zu publizieren.

VII. Mitteilung an

- Gemeinde Wald (unter Beilage von vier Dossiers)
- Stiftung Zürcher RehaZentren, Faltigbergstrasse 7, 8636 Wald (Rechnungsadressatin)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Ingesa AG, Wetzikon, Katasterbearbeiterorganisation (Unterlagen in elektronischer Form)
- Amt für Landschaft und Natur, Fachstelle Bodenschutz

VERSENDET AM - 1. NOV. 2023

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:





Kanton Zürich
Baudirektion

Kantonaler Gestaltungsplan "Zürcher RehaZentrum Wald" Gemeinde Wald ZH

gemäss § 84 Abs. 2 PBG

Situation 1:500

10.5.2023

Festsetzung Baudirektion

Festgesetzt am:

- 1. Nov. 2023

BDV-Nr:

RS-0418/23

Für die Baudirektion:



Kantonaler Gestaltungsplan "Zürcher RehaZentrum Wald" Gemeinde Wald ZH

gemäss § 84 Abs. 2 PBG

Situation 1:500

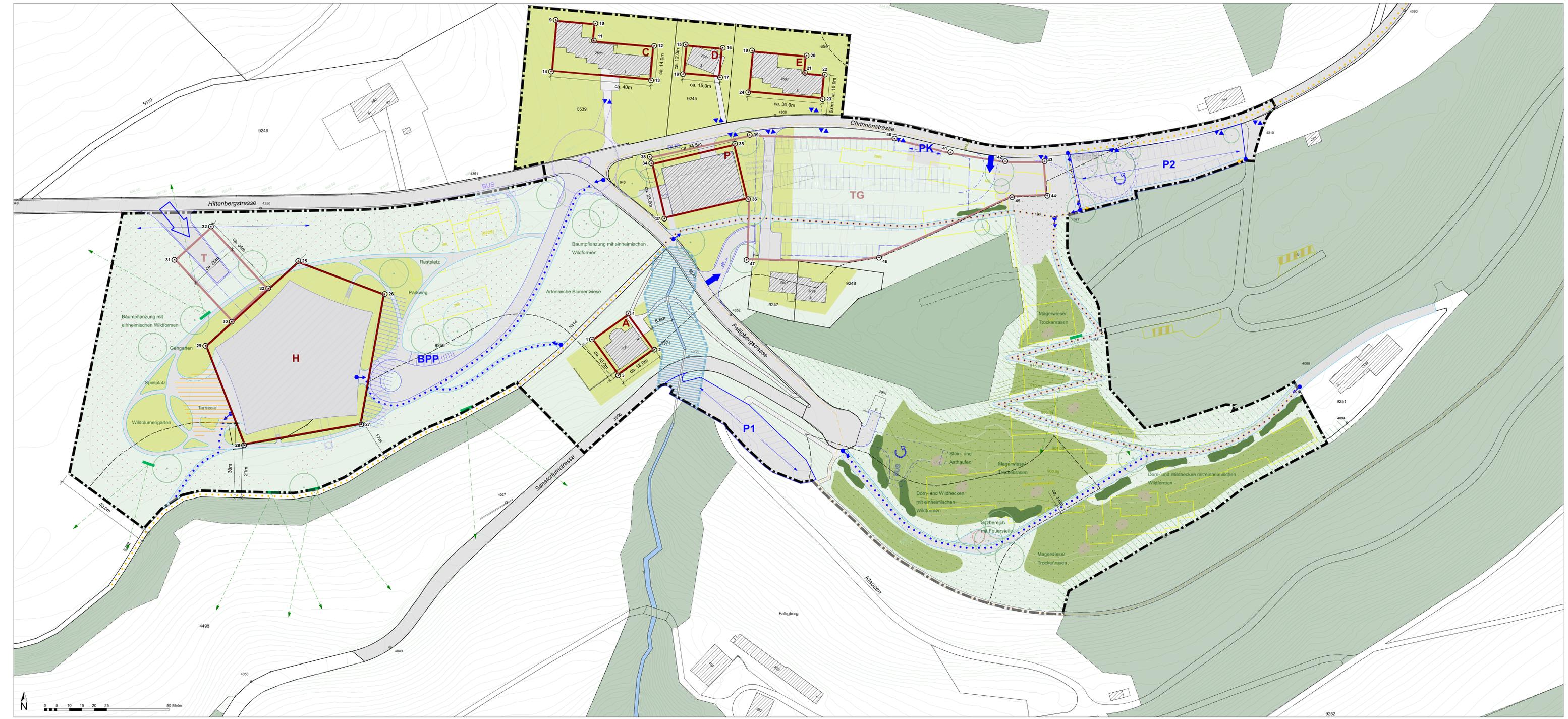
10.5.2023

Festsetzung Baudirektion
Festgesetzt am:
BDV-Nr.:
Für die Baudirektion:

Druckdatum: 10.5.2023

Beschlussinhalt

- Perimeter Ziffer. 3
- Baubereiche Ziffer. 10
- Baubereich unterirdisch (TG: Tiefgarage, T. Technik/Anlieferung) Ziffer. 10.4/5
- Bereich für Vordach Empfang Ziffer. 10.3
- Bereich für Aussenrestauration nicht überdacht Ziffer. 19.5
- Rückbau Ziffer. 12
- Gewachsener Boden (bestehende Höhenlinien) Ziffer. 15
- Gewachsener Boden (Terrangestaltung) Ziffer. 15
- Rückbaugelände Ziffer. 20/21
- Aussenanlagen der Klinik und der Wohnbauten Ziffer. 21.2
- übrige Freiräume (Freiraumkonzept) Ziffer. 21.4
- Magenwiesen Ziffer. 21.4
- Waldabstandslinien Ziffer. 22.5
- Oberirdische Zu- und Wegfahrten Ziffer. 27.3
- Zu- und Wegfahrt Anlieferung mit Anordnungsbereich Ziffer. 27.1
- Zufahrtsoptionen Tiefgarage Ziffer. 27.2
- Übergangslösung Bus Ziffer. 27.4
- Zufahrt Waldbewirtschaftung Ziffer. 27.5
- oberirdische Parkplätze Ziffer. 28.2
- Parkplätze für gehbehinderte Personen Ziffer. 28.4
- Fusswege (neu, Lage ca.), Anschlusspunkten Ziffer. 29.2
- Fusswege mit Wanderweg (neu, Lage ca.) Ziffer. 29.3
- Standort für Entsorgungsanlage Ziffer. 32



Koordinaten		
Nr.	Ost	Nord
1	2713693.151	1237319.894
2	2713703.645	1237305.271
3	2713689.022	1237294.775
4	2713676.527	1237309.399
9	2713694.096	1237438.716
10	2713679.943	1237437.303
11	2713679.324	1237430.330
12	2713703.531	1237428.180
13	2713702.292	1237414.235
14	2713662.148	1237417.801
15	2713716.129	1237428.716
16	2713731.070	1237427.389
17	2713730.008	1237415.436
18	2713715.067	1237416.763
19	2713742.809	1237426.301
20	2713764.716	1237424.275
21	2713764.071	1237417.305
22	2713772.037	1237416.569
23	2713771.116	1237406.611
24	2713741.244	1237409.374
25	2713660.615	1237341.091
26	2713695.366	1237327.789
27	2713685.935	1237274.943
28	2713638.866	1237266.581
29	2713623.331	1237306.839
30	2713633.896	1237316.544
31	2713510.894	1237341.582
32	2713625.622	1237355.113
33	2713548.624	1237330.075
34	2713702.367	1237380.645
35	2713735.950	1237388.547
36	2713741.218	1237366.159
37	2713707.635	1237358.257
38	2713701.753	1237383.255
39	2713741.875	1237392.162
40	2713600.015	1237390.692
41	2713622.468	1237385.123
42	2713644.450	1237381.500
43	2713660.250	1237381.500
44	2713681.352	1237367.514
45	2713647.164	1237366.961
46	2713793.794	1237342.434
47	2713740.596	1237341.521

Planungsträger
Sitzung Zürcher RehaZentren

Planungsbüro
Suter + von Känel + Wild + AG, Föhrliackerstrasse 30, 8005 Zürich
Telefon 044 315 13 90, E-Mail info@skw.ch

Grunddaten
Amtliche Vermessung: Ingea Oberland AG, Weidikon vom 15.9.2017
Westwall ARE, Geokoordinaten vom 11.9.2017

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

- ### Orientierungsinhalt
- Bestandesbauten
 - Waldareal
 - Oberflächengewässer
 - Uferstreifen
 - bestehende Wanderwege (unverändert)
 - nach Ersatz zur Aufhebung vorgesehene Wanderwegführung
 - Alternative Wanderwegverbindung bei Anpassungsmöglichkeit Parkplatz
 - Bemessung
 - Rückbau, Bauten ausserhalb des GP Perimeters
 - Inhalte Richtprojekt Bebauung
 - Richtprojekt Liechti Graf Zumsteg
 - Inhalte Freiraumkonzept
 - Freiraumkonzept Hager AG
 - Baumpflanzungen mit einheimischen Wildformen
 - Dorn- und Wildhecken
 - Stein- und Asthaufen
 - Magenwiese Trockenrasen
 - Artenreiche Blumenwiese
 - Blumengarten
 - Sitzbänke mit Aussicht
 - Sitzbereich mit Feuerstelle
 - Wege chausssiert gemäss Freiraumkonzept
 - Projektideen Dritprojekt:
 - Wendebereich Bus
 - Bushaltestelle



Kanton Zürich
Baudirektion

Kantonaler Gestaltungsplan «Zürcher RehaZentrum Wald» Gemeinde Wald ZH

gemäss § 84 Abs. 2 PBG

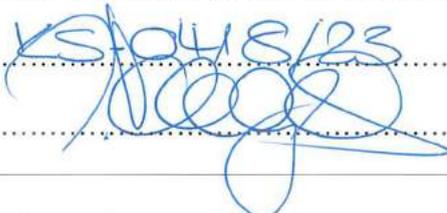
Vorschriften

10.5.2023

Festsetzung Baudirektion

Festgesetzt am: - 1. Nov. 2023

BDV-Nr.: KSJ048/23

Für die Baudirektion: 

Gestützt auf § 84 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) vom 7. September 1975 wird der Kantonale Gestaltungsplan «RehaZentrum Wald» festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt durch die Baudirektion, gestützt auf den kantonalen Richtplan, Öffentliche Bauten und Anlagen.



A. Allgemeine Bestimmungen

Ziffer 1 Zweck

Der kantonale Gestaltungsplan «Zürcher RehaZentrum Wald» bezweckt im Sinne von §§ 83ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG):

- das Angebot und den Betrieb der im kantonalen Richtplan eingetragenen «Zürcher Höhenklinik Wald» [nachfolgend RehaZentrum Wald] zu erhalten und zu sichern,
- die Voraussetzung für den «Neubau Klinik für Rehabilitation» zu schaffen,
- eine besonders gute Einordnung des «Neubau Klinik für Rehabilitation» in die landschaftliche Situation zu erreichen,
- die Nutzung und die Erweiterungsmöglichkeiten der Bestandesbauten zu regeln,
- eine Umgebungsgestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität und ökologischen Werten sicherzustellen,
- eine zweckmässige Erschliessung und effiziente Parkierung zu gewährleisten,
- den Rückbau von nicht mehr benötigten Bauten und Anlagen, insbesondere das bestehende Klinikgebäude.

Ziffer 2 Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Vorschriften und dem zugehörigen Situationsplan 1:500. Der zugehörige Bericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung dient der Erläuterung.

Ziffer 3 Perimeter

Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeter.



Ziffer 4 Verhältnis zum übergeordneten Recht

Das übergeordnete eidgenössische und kantonale Recht bleibt vorbehalten. Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, sind die kantonalen und eidgenössischen Vorschriften massgebend.

Beim übergeordneten kantonalen Recht kommt die bis zum 27. Februar 2017 geltende Fassung des PBG vom 1. Juli 2015 sowie die Fassung der allgemeinen Bauvorschriften (ABV) vom 22. Juni 1977, Stand 1. Juli 2009 zur Anwendung.

B. Gestaltung

Ziffer 5 Gesamtwirkung

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

Ziffer 6 Hindernisfreies Bauen

Alle Neu- und Ersatzneubauten sowie neue Freiräume, Aussenräume, Spiel- und Ruheflächen müssen hindernisfrei zugänglich sein.



Ziffer 7 Richtprojekt

Das Richtprojekt des Büros Liechti Graf Zumsteg Architekten ETH SIA BSA AG vom Mai 2022 ist für die Gestaltung des Neubaus im Baubereich H (kubische Gliederung, architektonischer Ausdruck, Erschliessung) wegweisend.

Insbesondere massgeblich sind dabei folgende Elemente:

- austariertes Pentagon, welches sich besonders gut in die Landschaft einordnet
- adäquate, der landschaftlichen Situation angepasste Fassadengestaltung
- angepasste auf die Umgebung abgestimmte Farbgebung und Materialisierung
- Orientierung aller Zimmer für Patientinnen und Patienten in attraktive Aussichts- und Belichtungsrichtungen
- attraktive Aufenthaltsbereiche im Aussen- und Innenraum

Vom Richtprojekt kann abgewichen werden, sofern eine gleichwertige oder bessere Qualität erreicht wird und ein Gesamtkonzept mit dem Freiraumkonzept gewährleistet bleibt.

Ziffer 8 Fassadengestaltung

- ¹ Die Fassaden von Neubauten und Ersatzneubauten sind so zu gestalten, dass sie sich besonders gut in die Umgebung einordnen.
- ² Bei der Gestaltung der Fassade mit Glaselementen ist dem Vogelschutz hohe Bedeutung beizumessen. Glaselemente die eine Durchsicht durch das Gebäude erlauben und stark reflektierende Glaselemente sind zu vermeiden oder mit wirksamen aussenliegenden Strukturelementen für Vögel sichtbar zu machen.



Ziffer 9 Dachgestaltung

- ¹ Es ist eine ruhige, aufgeräumte Dachgestaltung erforderlich. Die Nutzung von Dachflächen als Terrassen ist zulässig.
- ² Dachaufbauten sind bis 3m Höhe zulässig und müssen mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassade zurückversetzt sein. Sie sind als Einheit zu gestalten und mit Sichtschutz zu versehen.
- ³ Flachdächer sind extensiv, ökologisch zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden. Eine ökologische Flachdachbegrünung ist auch bei der Erstellung von Solaranlagen gefordert.

C. Bau- und Nutzungsvorschriften

Ziffer 10 Baubereiche

- ¹ Lage und äussere Abmessungen der Hauptgebäude ergeben sich aus den im Plan mit Mantellinien festgelegten Baubereichen A, C, D, E, P und H.
- ² Innerhalb der mit Mantellinien festgelegten Baubereiche ist jeweils ein freistehendes Hauptgebäude zulässig. Zusammengebaute Gebäude gelten als ein Gebäude.
- ³ Die Mantellinien dürfen durch oberirdische Vorsprünge wie Erker und Balkone nicht überschritten werden. Im Bereich „Vordach Empfang“ ist ein Vordach zugelassen, welches eine Fläche von maximal 200 m² aufweist und welches die Mantellinie durchstossen darf.
- ⁴ Innerhalb des mit Mantellinien festgelegten Baubereiches TG ist eine Tiefgarage sowie ein allfälliger Ersatzbau der Holzsnitzelheizung zulässig.
- ⁵ Innerhalb des mit Mantellinien festgelegten Baubereiches T sind unterirdische technische Anlagen sowie die Zufahrt für die Anlieferung zulässig.
- ⁶ Für Baubereich H gilt eine Überbauungsziffer von maximal 73 %.



Ziffer 11 Bestandesbauten – Um- und Ersatzbau

- ¹ Bei Um- oder Ersatzbauten der Bestandesbauten in den Baubereichen A, C, D und E dürfen die bestehenden anrechenbaren Geschossflächen ausserhalb des bestehenden Bauvolumens um bis zu 30 %, jedoch um maximal 100 m² erweitert werden.
- ² Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche im Baubereich P beträgt 2'000 m².
- ³ Anrechenbare Geschossflächen sind alle dem Wohnen, Arbeiten und sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen, unter Einschluss der zugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume, sowie sämtliche Lagerflächen samt inneren Trennwänden. Als nicht anrechenbar gelten die Flächen gemäss § 10 ABV sowie Flächen für den Betrieb des Gebäudes, wie Leitungs- und Installationsschächte und dergleichen.
- ⁴ Geschossflächenverlagerungen zwischen den Baubereichen A, C, D, E und P sind zulässig, sofern die Erhöhung oder die Reduktion 10 % der Geschossfläche des jeweiligen Baubereichs nicht übersteigt.

Ziffer 12 Rückbau

- Abbruch
- ¹ Die im Plan bezeichneten Gebäude und Anlagen sind zum Abbruch vorgesehen. Die Gestaltung des Rückbaugebietes regelt sich nach den Ziffern 20 und 21.
 - ² Der Rückbau der Gebäude Vers.-Nrn. 188, 268, 2343, 2981, 180, 2695, 3473, 177 und 181 wird in einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung geregelt. Diese Rückbauverpflichtung wird als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung auf den Parzellen Kat. Nrn. 9349, 9350 und 9352 im Grundbuch angemerkt.

Ziffer 13 Baumasse «Neubau Klinik für Rehabilitation»

- Baubereich H
- Die maximal zulässige Baumasse oberhalb des gewachsenen Terrains in Baubereich H beträgt 65'000 m³. Die anrechenbare Geschossfläche ist frei.

Ziffer 14

		Gebäude- höhe	Firsthöhe	Vollgeschosse	Dachgeschosse	anrechenbare Untergeschosse
Baubereich A	max.	7.5 m	5 m	2	1	1
Baubereich C	max.	10.5 m	7 m	3	2	1
Baubereich D	max.	7.5 m	5 m	2	1	1
Baubereich E	max.	10.5 m	7 m	3	2	1
Baubereich P	max.	13.0 m	0 m	3	0	1

		Gesamthöhe (Gebäudehöhe + Firsthöhe)	Vollgeschosse	Dachgeschosse	anrechenbare Untergeschosse
Baubereich H	max.	25.0 m	6	1	1

Ziffer 15 Gewachsener Boden

Die im Situationsplan bezeichneten Höhenlinien gelten innerhalb des Perimeters als gewachsener Boden. Wo infolge Rückbau Terrainveränderungen vorgesehen sind, gelten die dargestellten Höhenlinien gemäss Terraingestaltung als gewachsener Boden. Innerhalb des Baufeldes H wird eine Höhe als gewachsener Boden auf der Kote von 907.5 m ü M. definiert.

Ziffer 16 Terrainveränderungen

Soweit eruiert, ist der ursprüngliche natürliche Terrainverlauf wiederherzustellen. Untergeordnete Abgrabungen und Aufschüttungen im unmittelbaren Bereich von Gebäuden sind zulässig.



Ziffer 17 Unterirdische Gebäude

- ¹ Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind nur innerhalb der Baubereichsbegrenzungen A, C, D, E, P und H sowie im Baubereich TG und T zulässig. Einzelne technisch bedingte Anlageteile wie Aussenluftanlagen, Fluchtschächte oder dergleichen dürfen die Mantellinien durchstossen.
- ² Tiefgaragenrampen und Rampen zu Untergeschossen müssen besonders gut in die Terraingestaltung eingegliedert werden. Sie dürfen auch ausserhalb der Baubereichsbegrenzungen (Mantellinien) zu liegen kommen.

Ziffer 18 Besondere Gebäude

- ¹ Einzelne besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, sofern sie für den Betrieb, Unterhalt oder die Ausstattung der Gesamtanlage zwingend erforderlich sind.
- ² Die Gesamtanzahl der besonderen Gebäude ausserhalb der Baubereiche ist im Gestaltungsplanperimeter auf drei beschränkt. Die maximale Grundfläche eines besonderen Gebäudes beträgt 14 m².



Ziffer 19 Nutzweise

- Baubereich H ¹ Zulässig sind stationäre und ambulante Pflegedienstleistungen im Sinne eines Rehabilitationszentrums und angegliederte, nicht störende Gewerbebetriebe, soweit diese mit der Nutzung als Rehabilitationszentrum in funktionellem Zusammenhang stehen und der Bedarf dafür aus betrieblicher Sicht des Rehabilitationszentrums ausgewiesen ist.
- Baubereiche A-E und P ² Zulässig sind Seminarräume und Wohnnutzungen für Angestellte und Angehörige von Patientinnen und Patienten, soweit diese mit der Nutzung als Rehabilitationszentrum in funktionellem Zusammenhang stehen und der Bedarf dafür aus betrieblicher Sicht des Rehabilitationszentrums ausgewiesen ist.
- Räume für
Kinderbetreuung ³ Für eine Kinderkrippe / einen Hort ist innerhalb der Baubereiche des Gestaltungsplanperimeters ein der Nachfrage der angestellten Personen des RehaZentrums entsprechendes Raumangebot zulässig. Die maximale Geschossfläche für Räume für Kinderbetreuung beträgt 100 m².
- Tiefgarage und
Holzschnitzelheizung ⁴ Im Baubereich TG ist eine Tiefgarage und eine Holzschnitzelheizung zulässig. Innerhalb des Baubereichs TG sind zudem oberirdische, dem Bedarf entsprechende befestigte Flächen für die Lagerung und den Umschlag von Brennholz zulässig.
- Bereich für
Aussenrestauration
nicht überdacht ⁵ Im entsprechend bezeichneten Bereich für Aussenrestauration ist ein Aussenbereich für das Restaurant ohne fixe Überdachung zugelassen.



D. Freiraum und Umwelt

Ziffer 20 Qualität

- ¹ Für den gesamten Freiraum – die Aussenanlagen, die Umgebungsflächen des Ankunftsbereichs und die Gestaltung des Rückbaugebiets – ist das Freiraumkonzept von Hager Partner AG, Zürich vom 20.2.2023 richtungsweisend. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist für die Gestaltung des Rückbaugebiets ein detailliertes Gestaltungskonzept zu erstellen und vor Baubeginn durch den Kanton, Fachstelle Naturschutz, genehmigen zu lassen. Bei der Gestaltung des Rückbaugebiets sind Erholungs- und Naturschutzanliegen zu entflechten. Zugänge, Feuerstellen, Sitzgelegenheiten und Sichtfenster sind punktuell und dort zu realisieren, wo sie auch ökologisch vertretbar sind.
- ² Bei der Gestaltung der Umgebung und der Aussenanlagen ist Zurückhaltung zu üben. Die Gestaltung der Umgebung und der Aussenanlagen ist so umzusetzen, dass sich diese nicht von der natürlichen Umgebung der ländlich voralpinen Schichtrippenlandschaft abheben.

Ziffer 21 Freiraumkonzept

- ¹ Der Freiraum ist im Sinne eines Gesamtkonzeptes so zu gestalten, dass einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und andererseits eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird.
- ² In den mit Aussenanlagen bezeichneten Bereichen ist eine zur Wohn- und Klinikumgebung passende, aufenthaltsfreundliche Aussenraumgestaltung (Sitzplätze, Gartenrestaurant, Blumengarten, Pflanzflächen, Spiel und Ruhewiesen u. dgl.) zulässig.
- ³ Im Umfeld der Wege sind maximal 2 Rastplätze mit Feuerstellen zulässig. Erforderliche Stützmauern sind als ökologisch wertvolle Trockenmauern auszubilden.



- ⁴ Die übrigen Freiraumflächen haben die Vorgaben der kantonalen Landwirtschaftszone einzuhalten. Es sind magere Trockenwiesen vorzusehen, die örtlich durch Wildhecken und einzelne Bäume oder Baumgruppen durchsetzt sind. Entlang von Waldrändern sind ökologisch wertvolle, mindestens 6 Meter breite Magerwiesen anzulegen.
- ⁵ Flächen (Zu- und Wegfahrten, Wege Plätze etc.) sind wo immer möglich unversiegelt zu gestalten.
- ⁶ Im gesamten Freiraum (Aussenanlagen und Umgebungsflächen) ist der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln PSM (Herbizide, Insektizide) verboten.

Ziffer 22 Naturwerte

- ¹ Um die offene Landschaft als Lebensraum für Wildtiere zu erhalten, ist auf Zäune grundsätzlich zu verzichten. Notwendige Einzäunungen sind bewilligen zu lassen.
- ² Bei der Bepflanzung der Freiräume sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzenarten einzusetzen. Es dürfen nur Wildformen verwendet werden.
- ³ An neuen Gebäuden sind an geeigneten Stellen Nisthilfen für Mauerseglern, Rauch- und Mehlschwalben vorzusehen.
- ⁴ Die bezeichneten Flächen im Uferstreifen dürfen nur extensiv gestaltet und bewirtschaftet werden und sind von jeglichen Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen freizuhalten.
- ⁵ Das Waldareal im Perimeter ist naturnah zu bewirtschaften. Die festgelegten Waldabstandslinien sind zu respektieren.

Ziffer 23 Naturgefahren

Mit dem Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, welche Massnahmen zum Schutz vor allfälligen vorliegenden Naturgefahren ergriffen werden. Insbesondere bei Bauvorhaben in den Baubereichen C, D und E sind Massnahmen zum Schutz vor der mittleren bis geringen Gefährdung durch Hangmuren nachzuweisen.



Ziffer 24 Bodenschutz

- ¹ Abgetragener Boden ist entweder vor Ort für die Wiederherstellung von Böden oder andernorts für eine Erweiterung der zonenkonformen Nutzungseignung von geschädigten Böden zu verwenden.
- ² Ab einer Fläche von 5'000 m² muss der Verlust an Fruchtfootflächen, in der Regel durch Aufwertung von geschädigten Böden, kompensiert werden.
- ³ Massgebend für die Projektierung und Ausführung bodenrelevanter Arbeiten sind die Richtlinien für die Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich, Mai 2003. Im Baubewilligungsverfahren ist der Umgang mit dem Boden aufzuzeigen. Dazu bedarf es auch der Zustimmung des Kantons.

Ziffer 25 Nicht ionisierende Strahlung

- ¹ Eine Beleuchtung von Verkehrsflächen und Aufenthaltsbereichen im Aussenraum ist zulässig, sofern sie aus Sicherheitsgründen benötigt wird, die Beleuchtungselemente über eine himmelseitige Abschirmung verfügen, die Lichtwinkel auf die Wege und Plätze ausgerichtet sind, die fachtechnischen Normen über die Vermeidung unnötiger Lichtemissionen angewendet und insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden. Massgeblich ist insbesondere die Norm SIA 491 „Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum“ vom 1.3.2013.
- ² Fassadenbeleuchtungen und andere inszenierenden Beleuchtungen sind nicht gestattet.

Ziffer 26 Lärmschutz

Im Geltungsbereich gelten die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II.



E. Erschliessung und Parkierung

Ziffer 27 Zu- und Wegfahrt

- ¹ Die Zu- und Wegfahrt der unterirdischen Anlieferung in Baubereich H hat ab der Hittenbergstrasse innerhalb des im Plan schematisch bezeichneten Bereichs zu erfolgen.
- ² Die Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage hat ab Faltigbergstrasse oder optional ab Chrinnenstrasse im bezeichneten Bereich zu erfolgen.
- ³ Die übrigen Zu- und Wegfahrten haben an den im Gestaltungsplan bezeichneten Stellen zu erfolgen.
- ⁴ Als Übergangslösung sind bis zur Fertigstellung einer definitiven Wendefläche in den bezeichneten Bereichen Wendemöglichkeiten für den Bus freizuhalten und das Aussteigen für Busspassagierinnen und Busspassagiere zu ermöglichen.
- ⁵ Über den entsprechend bezeichneten chaussierten Fussweg ist die Erschliessung für die Waldbewirtschaftung zu gewährleisten. Die Tragfähigkeit ist entsprechend auszulegen, die Breite des Weges beträgt 3.6 m.



Ziffer 28 Parkplätze

Anzahl Parkplätze ¹ In Anlehnung an die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfes in kommunalen Erlassen ist minimal folgende Anzahl Autoabstellplätze erforderlich:

Bau- bereiche:	Parkplätze für:	Parkplätze für Besucherinnen und Besucher:
	Personal: 0.5 PP/Bett	0.5 PP/Bett
A, C, D, E, P	Bewohnerinnen und Bewohner: 1 PP/100 m ² Wohnfläche	10 % der PP für Bewohnerinnen und Bewohner

Es sind insgesamt maximal 230 Parkplätze zulässig.

Oberirdische Parkplätze ² An den im Plan bezeichneten Stellen sind insgesamt maximal 98 oberirdische Parkplätze zulässig (P1: max. 25 Parkplätze, P2: max. 73 PP).

Tiefgarage ³ Mindestens 130 Parkplätze sind unterirdisch anzuordnen.

Parkplätze für
gehbehinderte
Personen ⁴ Im bezeichneten Bereich sind 4 – 6 Parkplätze als rollstuhlgerechte Abstellplätze zu erstellen und zu bezeichnen.

Materialisierung der
Parkplätze ⁵ Abstellplätze (ausgenommen rollstuhlgerechte Abstellplätze) und Veloparkplätze sind mit durchlässigen Belägen zu (Schotterrasen, Rasengittersteine, Natursteinpflaster oä.) gestalten.

Velo ⁶ Für die Wohnnutzungen in den Baubereichen A – E und P ist 1 Veloparkplatz/ 40 m² Wohnfläche zu erstellen. Davon sind 10 % an gut zugänglicher Lage und in der Nähe der Hauseingänge anzuordnen.
Für den Baubereich H ist 1 Veloparkplatz/1'000 m² Geschossfläche zu erstellen.



Ziffer 29 Fusswege

- ¹ Die Durchgängigkeit des Areals ist zu gewährleisten.

- ² Es sind Rundwege mit Rastmöglichkeiten und gute Anschlüsse ans bestehende Wegnetz erforderlich. Die Mehrheit der schematisch bezeichneten Fusswege muss behindertengerecht, als chaussierte Wege mit mindestens 2 m Breite ausgebaut werden. Geringfügige lagemässige Abweichungen, welche sich aufgrund des Gefälles oder der Eingliederung ergeben, sind möglich, sofern die Verbindung der Anschlusspunkte gewährleistet ist.

- ³ Der Anschluss ans bestehende Wanderwegnetz ist zu gewährleisten. Die im Situationsplan eingezeichnete Führung von Wanderwegen über das neue Wegnetz ist zu ermöglichen. Es sind entsprechend mindestens 2 m breite, chaussierte Fusswege vorzusehen und ein unentgeltliches Fusswegrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit zu gewähren. Das Fusswegrecht ist in einem Dienstbarkeitsvertrag geregelt.



F. Ver- und Entsorgung

Ziffer 30 Energie

- ¹ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Energiekonzept zu erstellen, welches den Neubau der Klinik für Rehabilitation und die Bestandesbauten einbezieht.
- ² Bei wesentlichen Umbauten sind eine ökologische Bauweise vorzusehen. Insgesamt hat der Heizwärmebedarf mindestens 10 % unter den jeweils gesetzlichen Vorgaben der Wärmedämmvorschriften zu liegen. Der Nachweis hat mit der Eingabe der übrigen Baugesuchsakten zu erfolgen. Die ökologischen Anforderungen können für bestehende Bauten reduziert oder weggelassen werden, wenn dies aus denkmalpflegerischer Sicht angezeigt ist (z.B. Baubereich A).

Ziffer 31 Entwässerung

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Entwässerungskonzept über das gesamte Areal zur Bewilligung einzureichen.

Ziffer 32 Abfall

Im Baubereich H und an der im Plan bezeichneten Stelle ist jeweils ein Entsorgungsplatz für die Abfalltrennung zu erstellen. Diese Entsorgungsanlagen sind in die Bauungsstruktur einzubinden oder gut in die Umgebung einordnen.



G. Schlussbestimmungen

Ziffer 33 Wiederherstellung

- ¹ Die Regelung zum Abbruch von nach dem 1. Januar 2018 erstellten Bauten und Anlagen sowie die Wiederherstellung der landwirtschaftlichen Nutzung bzw. von ökologischen Flächen ist in einem Dienstbarkeitsvertrag geregelt.
- ² Bei einem allfälligen Rückbau sind wieder Böden mit einer Bodenfruchtbarkeit wie vor der baulichen Veränderung herzustellen.
- ³ Bei Wegfall der bewilligten Nutzung im Gebiet des Baubereichs H sind wieder Böden mit standorttypischer Bodenfruchtbarkeit (Fruchtfolgefläche 2. Güte) herzustellen.

Ziffer 34 Inkrafttreten

Der kantonale Gestaltungsplan Zürcher RehaZentrum Wald wird mit Rechtskraft der Festsetzung der Baudirektion verbindlich. Die Baudirektion publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.



Kanton Zürich
Baudirektion



Kantonaler Gestaltungsplan «Zürcher RehaZentrum Wald» Gemeinde Wald ZH

Bericht im Sinne von Art. 47 RPV



10.5.2023 / 17.10.2023

Änderungen

Version 00: Rohentwurf / 21.9.2017

Version 01: Rohentwurf / 1.11.2017

Version 02: Entwurf / 1.12.2017

Version 03: Fassung Vorprüfung / 18.1.2018

Version 04: Fassung Beratung mit dem ARE vom 28.6.2018 / 19.6.2018

Version 05: Fassung ARE Visumrunde / 15.8.2018

Version 06: Fassung öffentliche Auflage / Anhörung vom 9.11.2018

Version 07: Fassung bereinigt gemäss öffentlicher Auflage / Anhörung mit Markierung der Änderungen vom 3.6.2019

Version 08: inhaltlich unverändert gegenüber 07, ohne Markierung der Anpassungen:
Fassung für die Festsetzung vom 3.6.2019

Version 09: Bereinigte Fassung mit Markierung der Anpassungen aufgrund verändertem
Richtprojekt und weiteren Ergänzungen vom 21.3.2023 für die erneute
Durchsicht ARE

Version 10: Bereinigte Fassung für die Festsetzung vom 10.5.2023

Version 11: Fassung für die Festsetzung vom 10.5.2023,
der Bericht wurde am 17.10.2023 mit Aussagen zum Gutachten NHK,
zu den Auswirkungen und zur Interessenabwägung ergänzt.

Impressum

Auftraggeberin:
Stiftung Zürcher RehaZentren
Faltigbergstrasse 7
8636 Wald

Verfasserin:
Suter • von Känel • Wild
Planer und Architekten AG
Förllibuckstrasse 30
8005 Zürich

Titelbild:
Visualisierung Neubau RehaZentrum Wald (Vorprojekt Liechti Graf Zumsteg Architekten
ETH SIA BSA AG)

Inhalt

1. Einleitung	5
1.1. Ausgangslage	5
1.2. Zweck und Bedeutung der Zürcher Höhenklinik / RehaZentrum Wald	5
1.3. Heutige Situation und Vorhaben	6
1.4. Ziele des kantonalen Gestaltungsplans	7
1.5. Beteiligte	7
2. Übergeordnete Vorgaben	8
2.1. Kantonales Raumordnungskonzept (ROK)	8
2.2. Kantonaler Richtplan	8
2.3. Regionaler Richtplan Zürcher Oberland	9
2.4. Nutzungszonen	10
2.5. Naturschutz	10
2.6. Wald	10
2.7. Landschaftsschutz	11
2.8. Gewässerschutz und Grundwasserschutz	12
2.9. Boden und Fruchtfolgeflächen	13
2.10. Archäologie und Denkmalschutz	14
2.11. Naturgefahren	15
2.12. Wanderwege	16
3. Standortbegründung	17
3.1. Bedeutsame Anlage für die Rehabilitation	17
3.2. Beurteilung der Gemeinde	17
3.3. Standortgebundenheit	18
3.4. Standortevaluation	21
3.5. Fazit	23
4. Richtprojekt	24
4.1. Gesamtkonzept Faltigberg	24
4.2. Vorgeschichte	25
4.3. Volumetrie und Eingliederung	30
4.4. Architektur	30
4.5. Nahumgebung	31
4.6. Erschliessung und Wege	31
4.7. Energiekonzept	35
4.8. Etappierung und Rückbau	36
5. Freiraumkonzept	38
5.1. Grundkonzept	38
5.2. Bezug zur Landschaft	39
5.3. Ökologie und Bepflanzung	40
5.4. Wegnetz und Flächen für Erholungsnutzungen	42

6. Erläuterungen zum kantonalen Gestaltungsplan	46
A. Allgemeine Bestimmungen	46
B. Gestaltung	48
C. Bau- und Nutzungsvorschriften	50
D. Freiraum und Umwelt	57
E. Erschliessung und Parkierung	63
F. Ver- und Entsorgung	68
G. Schlussbestimmungen	69
7. Auswirkungen	70
7.1. Grundsatz	70
7.2. Landschaftsschutz	72
7.3. Verkehr	73
7.4. Umwelt	73
7.5. Interessenabwägung	77
7.6. Mehrwertprognose	84
8. Mitwirkungsverfahren	85
8.1. Verfahren	85
8.2. Öffentliche Auflage	87
Anhang 1	89
Anhang 2	91

1. Einleitung

1.1. Ausgangslage

Die bestehende Klinik auf dem Faltigberg in Wald ZH kann die Anforderungen an ein modernes Rehabilitationszentrum nicht mehr erfüllen. Die bestehende Anlage ist veraltet. Es bestehen Defizite sowohl für den Betrieb als auch für die Behandlung und Pflege der Patientinnen und Patienten. Der Bau des heutigen RehaZentrums Wald sowie das benachbarte Personalhaus können aus betrieblichen und bautechnischen Gründen in den kommenden Jahren nicht mehr weiter genutzt werden. Ein Ersatzneubau am gleichen Standort ist unmöglich, da der Betrieb mit der bestehenden Bettenzahl von 160 Betten auch während der Bauphase nahtlos weitergeführt werden muss. Es kommt folglich nur ein Neubau im Umfeld der bestehenden Klinik in Frage, damit die Klinik als RehaZentrum Wald auf dem Faltigberg bleiben kann.

Ein Neubau in der Umgebung der heutigen Klinik kann den Erhalt des RehaZentrums in Wald ZH gewährleisten und den heutigen Umfang des RehaZentrums abdecken. Eine Vergrößerung des Betriebes ist nicht vorgesehen. Mit dem Neubau kann jedoch die für den Betrieb sowie die Patientinnen und Patienten ungenügende Situation behoben und ein qualitativ hochwertiges, zeitgemässes RehaZentrum geschaffen werden. Nach der Inbetriebnahme des Ersatzneubaus für das RehaZentrum wird das bestehende Gebäude komplett zurückgebaut.

1.2. Zweck und Bedeutung der Zürcher Höhenklinik / RehaZentrum Wald

Die Stiftung Zürcher RehaZentren betreibt Einrichtungen für stationäre und ambulante Rehabilitation für Grund- und Zusatzversicherte. Unter der Trägerschaft der Stiftung Zürcher RehaZentren mit Sitz in Wald wandelten sich die beiden Häuser in Wald und Davos Clavadel über die Jahrzehnte von Volkssanatorien zu modernen, erfolgreichen Rehabilitationskliniken. Die Stiftung betreibt Krankenhäuser gemeinnützigen Charakters, die in erster Linie den Einwohnerinnen und Einwohnern des Kantons Zürich offenstehen. Sie orientiert sich an der Zürcher Krankenhausplanung. Die Höhenklinik Wald, welche seit 2015 als RehaZentrum Wald geführt wird, ist ein Kompetenzzentrum im Bereich der spezialisierten Rehabilitation für Patientinnen und Patienten mit komplexen Funktionsdefiziten.

1.3. Heutige Situation und Vorhaben

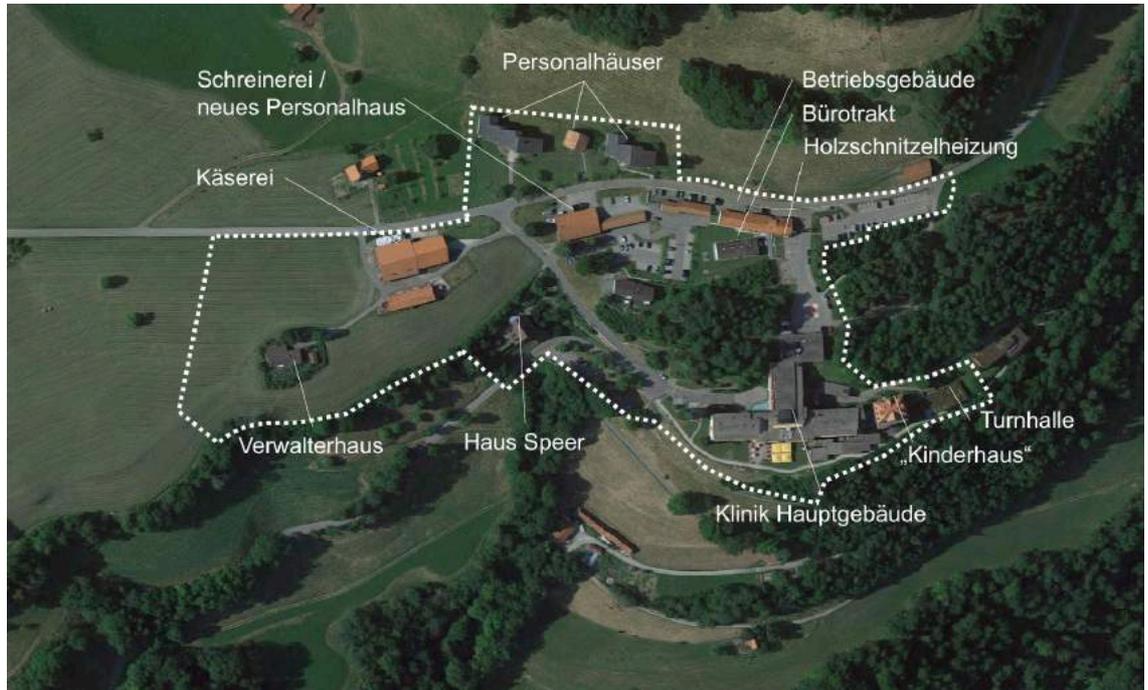


Abb. 1. Bestehende Situation (SKW 15.6.2018)

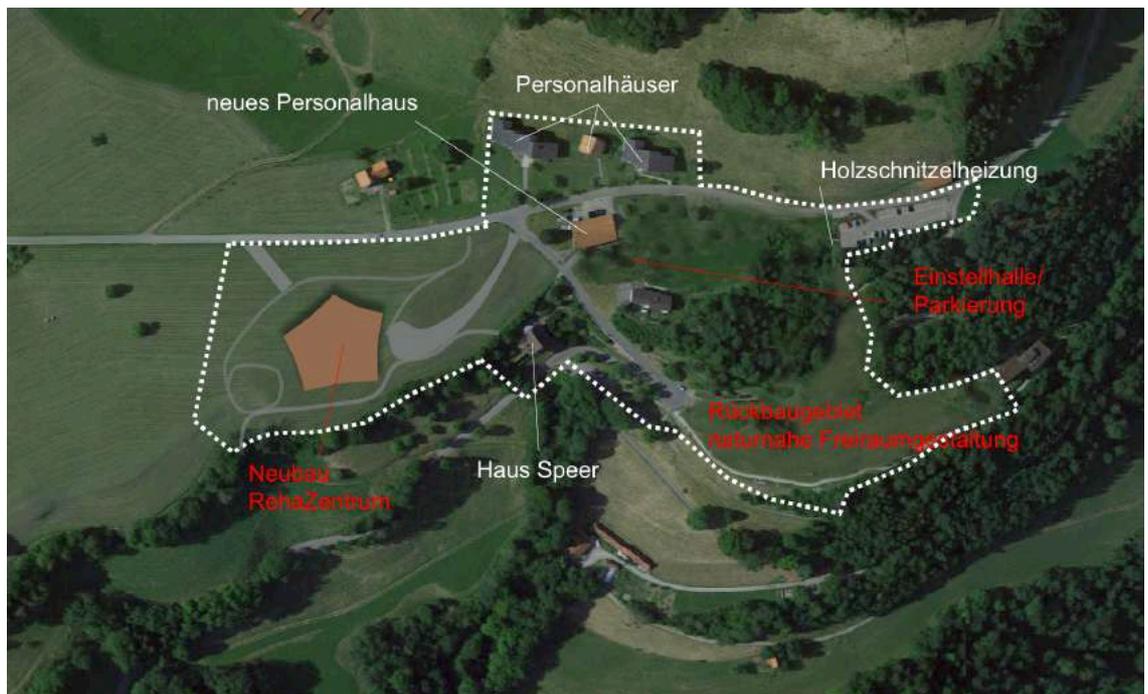


Abb. 2. Schema geplante Situation (SKW 10.5.2023)

1.4. Ziele des kantonalen Gestaltungsplans

Folgende Ziele sollen mit der Festsetzung des kantonalen Gestaltungsplans «Zürcher RehaZentrum Wald» erreicht werden:

- Entwicklung eines Planungsinstruments mit hoher Akzeptanz, welches Planungssicherheit gewährt.
- Festlegungen für die bauliche Anpassung der Anlage unter Berücksichtigung der landschaftlichen Lage im Zürcher Oberland hinsichtlich der künftigen Entwicklungsspielräume, Volumetrie, Durchwegung, Nutzung und des Freiraumes.

Der kantonale Gestaltungsplan «Zürcher RehaZentrum Wald» ermöglicht den für den Betrieb eines modernen RehaZentrums erforderlichen Neubau. Er gewährleistet darüber hinaus die Einordnung des Neubaus in die landschaftliche Umgebung des Zürcher Oberlandes, die der Situation entsprechende Umgebungsgestaltung insbesondere im Bereich des Rückbaus der heutigen Klinik und eine rationelle Erschliessung der Gesamtanlage.

1.5. Beteiligte

Die Entwicklung des Areals wird durch die Stiftung Zürcher RehaZentren als Grundeigentümerin und Nutzerin gesteuert. Die Bedürfnisse der Nutzerinnen und Nutzer sind daher in der Projektentwicklung berücksichtigt.

Für die Entwicklung des Richtprojektes wurde in einer ersten Phase das Büro Bearth & Deplazes aus Chur beauftragt. In der Folge wurde ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt aufgrund welchem das Büro Liechti Graf Zumsteg Architekten ETH SIA BSA AG aus Brugg die Weiterentwicklung des Projektes hin zu einem Vorprojekt übernommen hat. Für das Freiraumkonzept zeichnet sich das Büro Hager Partner AG aus Zürich verantwortlich.

Die Projektleitung für den Gestaltungsplanprozess obliegt der Baudirektion des Kantons Zürich bzw. dem Amt für Raumentwicklung. Die Gemeinde Wald ZH wurde fortlaufend in den Planungsprozess einbezogen.

Für die Erarbeitung des kantonalen Gestaltungsplans und des vorliegenden Erläuterungsberichts wurde das Planungsbüro Suter • von Känel • Wild Planer und Architekten AG aus Zürich beauftragt.

2. Übergeordnete Vorgaben

2.1. Kantonales Raumordnungskonzept (ROK)

Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK) ist eine Gesamtschau der künftigen räumlichen Ordnung (vgl. Art. 4 RPV und Art. 55 Abs. 2 Kantonsverfassung) und bildet einen Orientierungsrahmen für die Koordination der raumwirksamen Tätigkeiten im Kanton. Die Zielsetzungen des ROK werden im kantonalen Richtplan konkretisiert. Im ROK werden funktionale Handlungsräume bezeichnet: a) Stadtlandschaft, b) urbane Wohnlandschaft, c) Landschaft unter Druck, d) Kulturlandschaft, e) Naturlandschaft.

Das Areal des RehaZentrums Wald liegt im Handlungsraum «Kulturlandschaft». Im Sinne des Handlungsbedarfs in den Kulturlandschaften sind bezüglich des RehaZentrums folgende Anliegen relevant:

- noch verbliebene unverbaute Landschaftskammern erhalten und ausgeräumte Landschaften aufwerten,
- Entwicklungsperspektiven konkretisieren, attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten

Die Bezüge zum Handlungsbedarf gemäss ROK werden im Kapitel Auswirkungen erläutert.

2.2. Kantonaler Richtplan

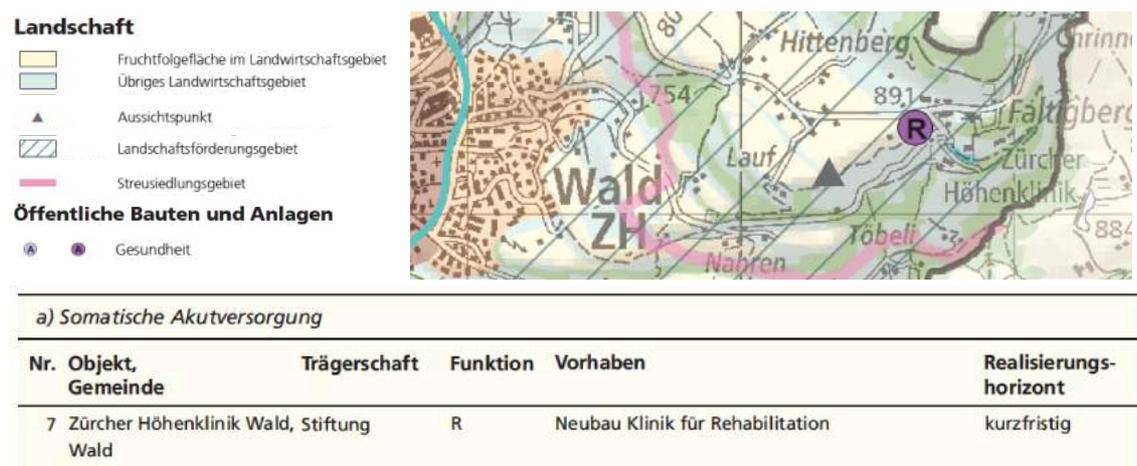


Abb. 3. Kantonaler Richtplan (Beschluss des Kantonsrates, Stand 5. Dezember 2022)

Im kantonalen Richtplan ist das RehaZentrum Wald unter dem Namen «Zürcher Höhenklinik Wald, Stiftung Wald» als geplant aufgeführt. Es wird der vorgesehene Neubau für Rehabilitation erwähnt. Der Eintrag im kantonalen Richtplan bildet die planungsrechtliche Grundlage für den vorliegenden kantonalen Gestaltungsplan.

2.3. Regionaler Richtplan Zürcher Oberland



Abb. 4. Regionaler Richtplan Versorgung, Entsorgung, Öff. Bauten und Anlagen (Beschluss des Regierungsrates 29. Juni 2022)

Das RehaZentrum Wald ist im regionalen Richtplan als geplant (kantonal) am neu vorgesehenen Standort eingetragen.



Abb. 5. Regionaler Richtplan Verkehr (Beschluss des Regierungsrates 29. Juni 2022)

Im regionalen Richtplan Verkehr ist ein regionaler Parkplatz bezeichnet. Es handelt sich bei diesem um den Parkplatz westlich des heutigen Klinikzugangs. Der Parkplatz muss erhalten bleiben.



Abb. 6. Regionaler Parkplatz, Eigentum Stiftung, Funktion Höhenklinik und Wandergebiet

2.4. Nutzungszonen



Abb. 7. Zonenplan der Gemeinde Wald ZH (gemäss OEREB/GIS ZH 9.2.2023)

Das gesamte Areal liegt gemäss den kantonalen und regionalen Nutzungszonen in der Landwirtschaftszone.

2.5. Naturschutz

Das Areal des RehaZentrums Wald liegt in einem ökologisch wertvollen Landschaftsraum, welcher vielfältig strukturiert ist und ein hohes Potenzial für Magerwiesen aufweist. Es werden keine seltenen Arten oder überkommunalen Naturschutzobjekte tangiert. Dennoch zeichnet sich das Gebiet durch ein reiches Artenvorkommen aus. Im Hinblick auf den Gestaltungsplan werden erhöhte Anforderungen an die Ökologie gestellt.

2.6. Wald

Die im Situationsplan dargestellten Waldgrenzen stimmen mit dem 2015 durch den zuständigen Forstkreis 3 überprüften Waldareal überein. Die Grenzen der Waldareale entsprechen den statischen Waldgrenzen und wurden durch das ARE am 11.9.2017 geliefert.

2.7. Landschaftsschutz

Der Faltigberg liegt nicht im Bereich des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN). Allerdings ist das gesamte umliegende Gebiet im kantonalen Inventar der Landschaftsschutzobjekte eingetragen.

Es handelt sich um die Schichtrippenlandschaft Batzberg-Laupen-Hittenberg von kantonalen Bedeutung (Objekt Nummer 1090).



Abb. 8. Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte (GIS ZH 9.2.2023)

Es sind folgende allgemeine und spezifische Schutzziele für das Objekt ausgewiesen:

Allgemeine Schutzziele

- Ungeschmälerter Erhalt der landschaftlichen Einheit, insbesondere Schutz vor Beeinträchtigung / Zerstörung / Zerschneidung / Zerstückelung von Teilbereichen und prägenden Elementen des Objekts
- Ungeschmälerter Erhalt des typischen landschaftlichen Erscheinungsbildes sowie der bestehenden landschaftlichen Werte und prägenden Elemente
- Erhalt der Aufenthaltsqualität durch Schutz vor Lärm- und Lichteinflüssen, sowie vor weiteren visuellen Störungen im Inventarobjekt und in dessen unmittelbaren Nähe
- Erhalt von prägender Topographie und Relief der geomorphologischen Objekte

Spezifische Schutzziele

- Ermöglichung einer sanften und landschaftsverträglichen öffentlichen Erholungsnutzung
- Erhalt der standortangepassten land- und forstwirtschaftlichen Nutzung und ihrer landschaftsgerechten Entwicklung
- Erhalt der landschafts- und standorttypischen Lebensräume und ökologischen Qualitäten
- Erhalt der charakteristischen, kulturlandschaftlichen Strukturelemente in ihrer typischen Ausprägung, ihrer Vielfalt, und ihrer ökologischen Funktion

2.8. Gewässerschutz und Grundwasserschutz

Im südlichen Teil des Areals des RehaZentrums Wald fliesst der Fältigbergbach, öffentliches Gewässer Nr. 35.7. Der Gewässerraum für den Fältigbergbach wurde noch nicht festgelegt. Bis zur Festlegung des Gewässerraums nach Art. 41a GSchV kommt die Übergangsbestimmung zur Anwendung, wonach beidseits des Gewässers ein Uferstreifen von 8.6 m (8 m plus Breite der bestehenden Gerinnesohle; Uferstreifen gemessen ab dem Rand des Gerinnes) von Bauten und Anlagen freizuhalten ist. Die bauliche Nutzung und Gestaltung des Uferstreifens hat nach Art. 41c GSchV zu erfolgen und es ist sicherzustellen, dass dieser seine Funktionen hinsichtlich Hochwasserschutz und Ökologie jederzeit erfüllen kann. Die Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltszwecken ist ferner zu gewährleisten.

Der nördliche Teil des Areals liegt zum Schutz der nordwestlich des Gestaltungsplanareals gelegenen und für die Trinkwasserfassung genutzten Quelfassungen Hittenberg im Gewässerschutzbereich Au. Gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich liegt jedoch der gesamte Gestaltungsplanperimeter ausserhalb eines nutzbaren Grundwasservorkommens.

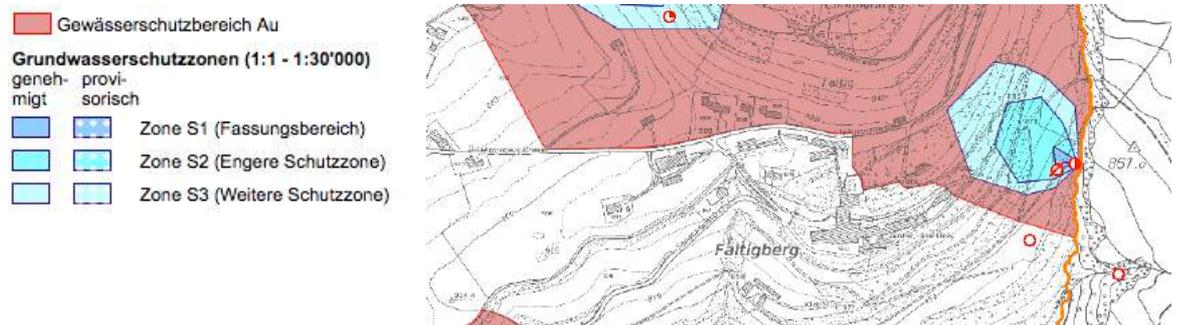
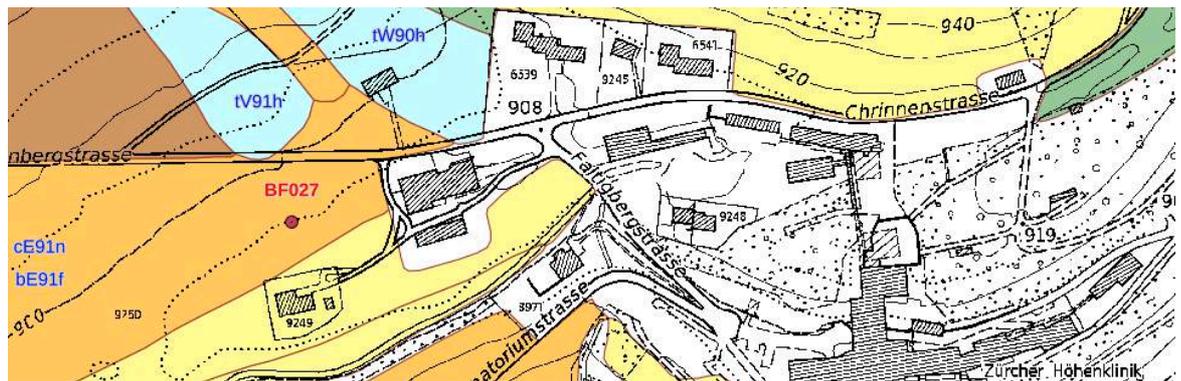


Abb. 9. Gewässerschutzkarte (GIS ZH 9.2.2023)

Im Gewässerschutzbereich Au ist für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers bzw. unter dem höchsten Grundwasserspiegel (z. B. Untergeschosse, Pfahlfundationen) gemäss § 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes und Anhang Ziffer 1.5.3 BVV eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich.

2.9. Boden und Fruchtfolgeflächen

Teilbereiche des Areals des RehaZentrums Wald weisen eine Nutzungseignungsklasse 6 (Futterbau) auf. Die Mehrheit der Fläche ist jedoch nicht klassiert oder weist die Nutzungseignungsklasse 9 (extensives Wies- und Weideland, limitierender Faktor Gründigkeit) auf.



Wasserhaushaltsklasse (Vernässungsart)	Pflanzennutzbare Gründigkeit (cm)					Wasserhaushaltsgruppe (Vernässungsgrad)
	sehr tief-gründig 100	tief-gründig 70	mässig tief-gründig 50	ziemlich flach-gründig 30	sehr flach-gründig 10	
senkrecht durchwaschen	a	b	c	d	e	normal durchlässig
	-	f	g	h	i	stauwasserbeeinflusst
	-	k	l	m	n	grund- oder hangwasserbeeinflusst
stauwasser-geprägt	-	o		p		selten bis zur Oberfläche porengesättigt
	-	-	-	q	r	häufig bis zur Oberfläche porengesättigt
grund- oder hangwasser-geprägt *	-	s	t	u		selten bis zur Oberfläche porengesättigt
	-	-	v	w		häufig bis zur Oberfläche porengesättigt
	-	-	-	x	y	meist bis zur Oberfläche porengesättigt
	-	-	-	-	z	dauernd bis zur Oberfläche porengesättigt

* blau = mineralische Böden, rosa = organische Böden

Abb. 10. Bodenkarte mit Legende (GIS ZH 2023)

In den Bereichen der Nutzungseignungsklasse 6 sind heute Fruchtfolgeflächen vorhanden, welche der 2. Güte zugewiesen sind.



Abb. 11. Fruchtfolgeflächen (GIS ZH 2023)

Der Planungsperimeter tangiert den Eintrag im Kataster der belasteten Standorte (KbS) Nr. 0120/I.N004, der als ohne schädliche oder lästige Einwirkungen auf Schutzgüter beurteilt wurde. Bei Bauvorhaben im Bereich von belasteten Standorten sind die Arbeiten von einer altlastenkundigen Fachperson zu begleiten. Zusammen mit dem Baugesuch ist das von der Bauherrschaft und der Altlastenfachperson unterzeichnete Zusatzformular «Belastete Standorte / Altlasten inkl. mit Neobiota belastete Standorte» einzureichen.



Abb. 12. Kataster der belasteten Standorte (KbS) (GIS ZH 2023)

2.10. Archäologie und Denkmalschutz

Archäologische Zonen und Schutzobjekte

Im Areal des RehaZentrums Wald und in dessen Umfeld sind keine archäologischen Zonen vorhanden. Im Areal ist jedoch ein Schutzobjekt gemäss § 203 Abs. 1 lit. d Planungs- und Baugesetz (PBG) zu vermuten. Durch Bodeneingriffe wird das potentielle Schutzobjekt unwiederbringlich zerstört. Werden ortsgebundene archäologische Gegenstände wie Baureste oder Gräber und andere archäologische Gegenstände wie Keramik, Schmuck, Münzen u.a. gefunden oder kommen bei den Aushubarbeiten archäologische Funde zum Vorschein, so ist gemäss § 28 Abs. 1 der Kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung (KNHV) der Fund unverzüglich dem Gemeinderat und der Kantonsarchäologie anzuzeigen. Die Fundsituation darf nicht verändert werden. Der Kantonsarchäologie ist für allfällige Dokumentationen und Fundbergungen genügend Zeit einzuräumen. Ihre Anordnungen sind verbindlich. Allfällige Schutzmassnahmen bleiben vorbehalten.

Inventarisierte oder mögliche schutzwürdige Bauten

Keines der bestehenden Gebäude im Areal des RehaZentrums ist bisher von einem Inventar erfasst oder als schutzwürdig eingestuft. Im Rahmen der Standortevaluation wurden die bestehenden Bauten grob beurteilt. Einzig für das ehemalige Personalhaus am Rande des Areals wurde im Rahmen der Grobbeurteilung durch die NHK eine detaillierte Abklärung in einem Gutachten als erforderlich erachtet. Erste Abklärungen im Sinne eines Gutachtens und einer Beurteilung durch die NHK ergaben, dass das alte Personalhaus aufgrund seiner sozialpolitischen, wirtschaftlichen sowie architektur- und konstruktionshistorischen Qualitäten als regional bedeutsames Schutzobjekt einzustufen sei. Die weiteren Abklärungen erfordern etwas Zeit. Es ist nicht erforderlich, dass die Zukunft des alten Personalhauses im Rahmen des Gestaltungsplanes «Zürcher RehaZentrum Wald» oder im Rahmen der baulichen Entwicklung des Areals geklärt wird. Das alte Personalhaus kann durch die Betreiber-schaft des RehaZentrums nicht mehr als Personalhaus genutzt werden. Um die erforderliche Zeit für weitere Abklärungen zu ermöglichen, wurde daher das alte Personalhaus nicht in den Gestaltungsplanperimeter einbezogen.

2.11. Naturgefahren

Die Gefahrenkarte der Gemeinde Wald wurde am 6.6.2019 festgesetzt.



Abb. 13. Naturgefahrenkarte (GIS ZH 2023)

Beim geplanten Neubau einer Klinik für Rehabilitation handelt es sich um ein Sonderrisikoobjekt mit erhöhter Personengefährdung und/oder hohem Schadenpotenzial. Der genaue Standort des Neubaus befindet sich ausserhalb des Untersuchungsperimeters. In der Gefahrenkarte ist jedoch in unmittelbarer Nähe des vorgesehenen Neubaus keine Hochwassergefährdung verzeichnet. Aufgrund des Terrains ist auch am Standort nicht mit einer solchen zu rechnen, zumal der Entwurf der Gefahrenkarte im Bereich dieses Neubaus keine Hochwassergefährdung verzeichnet hatte. Auf Stufe des Gestaltungsplans kann deshalb auf Hochwasserschutzmassnahmen verzichtet werden. Falls aufgrund weiterer Abklärungen ausserhalb des Untersuchungsperimeters trotzdem Gefährdungen bestehen sollten, sind diese auf Stufe Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen.

Gemäss der Gefahrenkarte besteht lediglich entlang des Faltigbergbaches im Bereich der Sanatoriumstrasse (jedoch ausserhalb der Baubereiche) eine mittlere bis geringe Gefährdung (blaue bzw. gelbe Flächen).

Im nördlichen Bereich des Perimeters (bei den Kat. Nrn. 6539, 9245, 6541 bzw. bei den Bestandesbauten/Personalhäusern) besteht eine mittlere bis geringe Gefährdung durch Hangmuren.

Um auf mögliche Gefahren angemessen zu reagieren, wird im Gestaltungsplan eine entsprechende Vorschrift zum Schutz vor Naturgefahren aufgenommen (Vorschriften Ziffer 23). Die wahrscheinlichen Gefährdungen sind dementsprechend im Rahmen der Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen.

2.12. Wanderwege

Die regionale Wanderwegroute «Faltigberg – Naren – Wald» verläuft durch den Gestaltungsplanperimeter. Die bestehenden Wanderwege sind von den Massnahmen am Fusswegnetz im Umfeld des Neubaus oder im Rückbauggebiet grundsätzlich nicht betroffen und können unverändert erhalten bleiben.

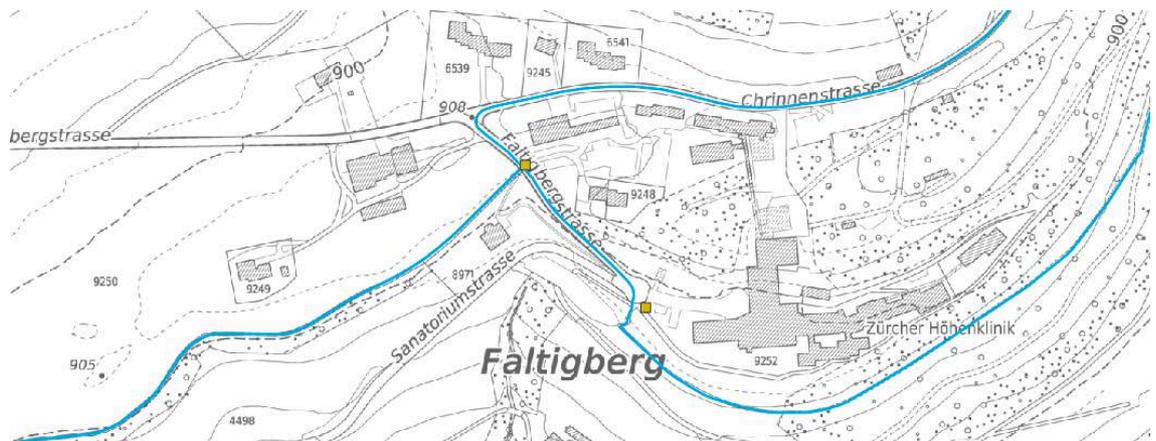


Abb. 14. Situation bestehende Wanderwege (GIS ZH 2023)

Die Wanderwege oder deren Erholungsfunktion werden durch das Projekt nicht beeinträchtigt. Die Absprache mit dem damaligen Amt für Verkehr im Jahr 2018 und der Wanderwegfachorganisation Zürcher Wanderwege ergab, dass eine Verlegung der heute zum Grossteil entlang der Strassen verlaufenden Wanderwege auf chaussierte Fusswege ermöglicht werden soll. Das Amt für Verkehr fordert eine Breite von 1 m.

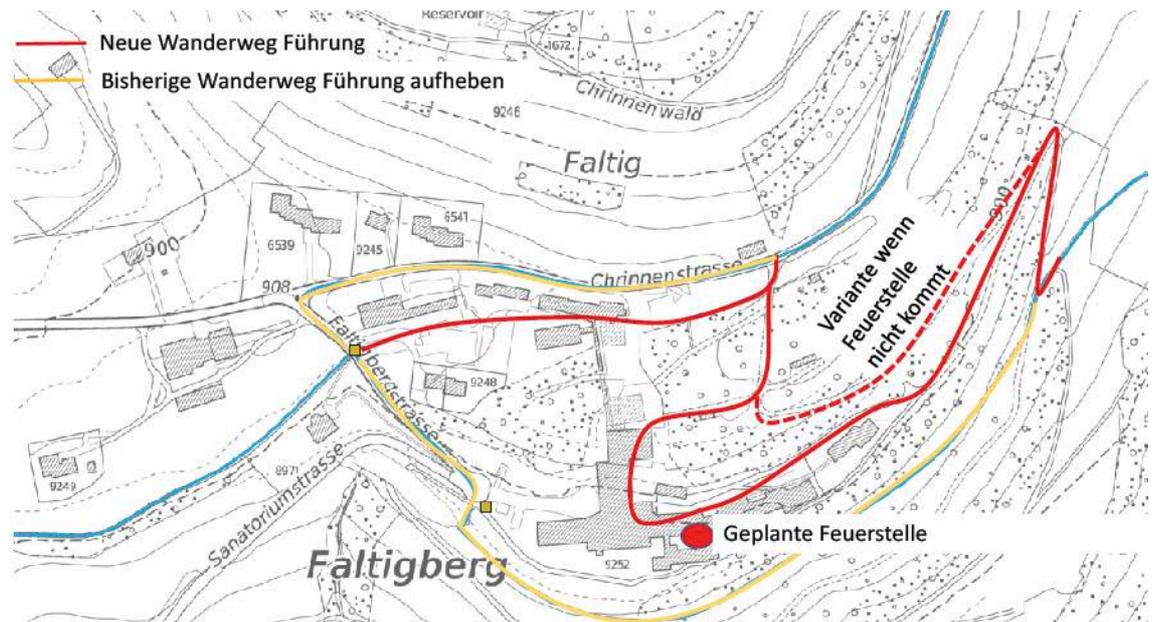


Abb. 15. Geplante Situation Wanderwege (AFV/ZAW/SKW 2018)

3. Standortbegründung

3.1. Bedeutsame Anlage für die Rehabilitation

Nur ein Drittel des innerkantonalen Reha-Bedarfs kann im Kanton Zürich abgedeckt werden. Es besteht demzufolge eine grosse Nachfrage nach Reha-Angeboten. Die Höhenklinik ist die einzige Reha-Klinik im Kanton Zürich mit einem umfassenden Leistungsangebot. Der Ersatz der bestehenden Höhenklinik Wald ist für die Sicherstellung des Rehabilitationsangebotes daher von massgeblicher Bedeutung.

3.2. Beurteilung der Gemeinde

Für die Gemeinde Wald ist das RehaZentrum eine sehr wichtige, weit über 100 Jahre verwurzelte Institution. Die Gemeinde Wald, als Standortgemeinde, unterstützt die Bestrebungen der Stiftung Zürcher RehaZentren, auf dem Faltigberg mit einem Ersatzneubau ein modernes RehaZentrum betreiben und weiterhin hochwertige Rehabilitationstherapien anbieten zu können vollumfänglich. Die Bevölkerung von Wald hat mehrfach die herausragende Wichtigkeit dieser Institution mit Kundgebungen und Initiativen bekundet.

Das RehaZentrum Wald ist für die Gemeinde als Arbeitgeberin wirtschaftlich von zentraler Bedeutung. Die Vielfalt und Kontinuität des Stellen- und Ausbildungsangebotes und besonders auch die Nachfrage nach einer hochqualifizierten Arbeitnehmerschaft ist für die eher strukturschwache Region äusserst wertvoll und bedeutsam. Damit das RehaZentrum für Wald ein wirtschaftlicher Leuchtturm bleibt, von dem auch vor- und nachgelagerte Betriebe der Region profitieren können, ist eine zukunftsgerichtete Erneuerung unumgänglich.

Neben der wirtschaftlichen Bedeutung ist das RehaZentrum mit seiner Lage in einer intakten sowie einzigartigen Natur- und Kulturlandschaft auch ein beliebtes Ausflugsziel. Das RehaZentrum erzeugt für die Bekanntheit der Gemeinde aus touristischer Sicht eine einmalige Ausstrahlung. Durch die Grösse der Institution mit vielen Patientinnen und Patienten sowie Besucherinnen und Besuchern ist zudem eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr gewährleistet, was hinsichtlich Nachhaltigkeit und Attraktivität viele wertvolle Synergien bringt.

Gemäss dem Protokoll der Sitzung des Gemeinderats Wald vom 5. März 2018 bestätigt der Gemeinderat Wald die Richtigkeit der obenstehenden Ausführungen und bekräftigt, dass der gewählte Standort aus Sicht des Gemeinderats der richtige Standort sei.

3.3. Standortgebundenheit

Die Ausgewiesenheit des Standortes bzw. zur Standortgebundenheit ist gegeben.

Spitalliste des Kantons Zürich

Es besteht ein gesundheitspolitischer Auftrag, am Standort Wald eine Rehabilitationsklinik zu betreiben. Die Spitalliste 2023 sieht einen unbefristeten Leistungsauftrag am Standort Wald vor.

Die Zürcher RehaZentren, Klinik Wald, ist auf der Spitalliste des Kantons Zürich aufgeführt. Zurzeit können nur rund 35 % der Zürcher Bevölkerung wohnortsnahe, d.h. im Kanton Zürich rehabilitiert werden. Die Klinik ist deshalb ein wichtiger Pfeiler in der Gesundheitsversorgung des Kantons Zürich. Zudem haben sechs weitere Kantone der Klinik Wald Leistungsaufträge erteilt. Mit einer Verschiebung des Standortes wäre nicht automatisch auch der Leistungsauftrag am neuen Ort garantiert. Die würde die Einwilligung von sechs Kantonsregierungen benötigen.

Der Standort Wald bietet sich als einzige Rehaklinik im Kanton Zürich an, an welchem Patienten behandelt werden, für deren Genesungsprozess eine Klinik eher spitalfern zuträglicher ist. Trotzdem ist die Klinik im Unterschied zu Kliniken in den Bergkantonen für Besucher immer noch leichter zugänglich.

Kantonaler Richtplan

Aus dem Leistungsauftrag (Spitalliste) ergibt sich die Grundlage für den Eintrag im kantonalen Richtplan, der die Standortgebundenheit begründet. Der Eintrag im kantonalen Richtplan ist vorhanden.

Standortgebundenheit und planungsrechtliche Aspekte erfüllt

Der Standort für einen Ersatzneubau auf dem Faltigberg muss im näheren Umfeld der bestehenden Anlage liegen. Nur für diesen Bereich gilt der Richtplaneintrag.

Ausserdem muss der Ersatzneubau im Bereich des Grundeigentums der Stiftung Zürcher RehaZentren zu liegen kommen. Aufgrund des Bestandes (bestehende Personalhäuser, bisherige Anlage, etc.) besteht eine Standortgebundenheit für die Lage auf dem Faltigberg. Dies wird auch durch den kantonalen Richtplaneintrag gestützt. Die planungsrechtliche Situation kann durch den geplanten kantonalen Gestaltungsplan gesichert werden.

Keine Standortoption vorhanden

Es wurden auch Standorte ausserhalb des Faltigbergs in der Bauzone angesehen (unbebaute Flächen ab 15'000m² gemäss GIS-Karte Erschliessungsstand). Dazu ist zu sagen, dass sich gleich mehrere Probleme eröffnen: Zum einen stimmt weder die Richtplankonformität noch die Bauzone in der Regel. Weiter gibt es keine Gemeinden, die an schöner Lage - diese ist absolut zwingend für eine Reha Klinik - einige 1000m² grosse Bauzonen haben, die dazu noch verfügbar und auch wirtschaftlich tragbar sind.

Keine neue Anlage

Es handelt sich nicht um eine neue Gesamtanlage, sondern um einen Ersatzneubau für die bestehenden Bauten, die zurückgebaut werden.

Konzentration neuer Bauten und Anlagen, Verbesserung der landschaftlichen Eingliederung

Der Neubau selbst ist volumetrisch kleiner als die Bestandesbauten. Mit dem Rückbau der bestehenden Bauten und Anlagen wird das Gelände soweit möglich in seinen ursprünglichen Zustand zurückversetzt. Mit dem Neubau wird die raumplanerische Situation allgemein und die landschaftliche Situation im Speziellen stark aufgewertet und verbessert.

Erholungseffekt für Körper und Geist hat positiven Einfluss auf den Rehabilitationserfolg: ruhige Lage, Aussicht, nebelarm, sonnig, naturnah

Im Unterschied zu den übrigen Kliniken/Spitälern ist der Aufenthalt in einer Rehaklinik länger. Die Aussicht/Fernsicht und Umgebung stellen für die Patienten einen therapeutischen Faktor dar. Der Erholungswert ist ein integraler Bestandteil der Rehabilitation, Pflege und Genesung der Patienten eines RehaZentrums. Im Vergleich zu einer Akutklinik sind in einem RehaZentrum Werte wie lichtdurchflutete, freundliche Zimmer, eine schöne Aussichtslage, eine sonnige, nebelarme Lage usw. von deutlich höherer Bedeutung.

Luftverschmutzung (Salpaldia Studie)

Der bestehende Standort fern der Ballungszentren hat durch die geringe Luftverschmutzung einen positiven Effekt bei der Behandlung der Patienten. Die Luftverschmutzung verschlechtert die durchschnittliche Lungenfunktion der Bevölkerung. Je nach Genvariante von Cadherin13 reagiert die Lunge stärker oder schwächer auf Feinstaub. Wahrscheinlich verstärkt Cadherin13 den Luftschadstoffeffekt auf die Lungen, indem es Adiponectin – ein entzündungsregulierender Botenstoff - weniger verfügbar macht. Der Sozialstatus ist ein wichtiger Faktor, der in der Analyse miteinbezogen werden muss, um den Gesundheitseffekt von Luftverschmutzung, z.B. von NO₂ (Stickstoffdioxid) auf die Lungenfunktion zu bestimmen (Keidel et al 2019. Int J Environ Res Public Health). Luftverschmutzung spielt eine Rolle bei der Entstehung von Asthma. Eine Studie unter Beteiligung von SAPALDIA konnte zeigen, dass gewisse Biomarker des Immunsystems dabei eine Rolle spielen (Mostafavi et al. 2019. Sci. Rep.).

Die Klinik Wald ist deshalb die einzige Rehaklinik im Kanton Zürich, welche Lungenpatienten behandelt. In den anderen spitalnahen Rehakliniken in den Ballungszentren werden dagegen vor allem Patienten mit neurologischen und muskuloskelettalen Einschränkungen rehabilitiert.

Kühlere Temperaturen

Der Temperaturunterschied zur Stadt Zürich von 3 - 5°C erleichtert das Training der Patienten insbesondere in den immer wärmer werdenden Sommermonaten.

Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Stiftung

Es handelt sich um eine Gesamtanlage mit Klinik und den bestehenden Personalhäusern. An einem neuen Standort müssten neben der Klinik auch die Personalhäuser neu erstellt werden, was wirtschaftlich nicht tragbar ist.

Bedeutung für Wald und Zürcher Oberland

Für die Gemeinde Wald (eher strukturschwache Region) und das Zürcher Oberland sind die Zürcher RehaZentren als Arbeitgeber wirtschaftlich von zentraler Bedeutung (über 20% des lokalen Arbeitsplatzangebots der Gemeinde Wald) und grösster Arbeitgeber in Wald.

Für die Gemeinde Wald sind die Zürcher RehaZentren eine sehr wichtige, seit über 125 Jahren verwurzelte Institution. Die Standortgemeinde Wald unterstützt die Bestrebungen der Stiftung Zürcher RehaZentren, auf dem Faltigberg mit einem Ersatzneubau eine moderne Rehaklinik betreiben und weiterhin hochwertige Rehabilitationstherapien anbieten zu können, vollumfänglich. Die Bevölkerung von Wald hat mehrfach die herausragende Wichtigkeit dieser Institution mit Kundgebungen und Initiativen bekundet. Die Vielfalt und Kontinuität des Stellen- und Ausbildungsangebotes und besonders auch die Nachfrage nach einer hochqualifizierten Arbeitnehmerschaft ist für die eher strukturschwache Region äusserst wertvoll und bedeutsam. Damit die Klinik für Wald ein wirtschaftlicher Leuchtturm bleibt, von dem auch vor- und nachgelagerte Betriebe der Region profitieren können, ist eine zukunftsgerichtete Erneuerung unumgänglich.

Neben der wirtschaftlichen Bedeutung ist die Klinik Wald mit ihrer Lage in einer intakten sowie einzigartigen Natur- und Kulturlandschaft auch ein beliebtes Ausflugsziel. Das erzeugt für die Bekanntheit der Gemeinde aus touristischer Sicht eine einmalige Ausstrahlung. Durch die Grösse der Institution mit vielen Patienten und Besuchern ist zudem eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr gewährleistet, was hinsichtlich Nachhaltigkeit und Attraktivität viele wertvolle Synergien bringt.

Der vorgesehene Standort auf der Kuppe des Hittenberges wird durch die Gemeinde Wald als bestens geeignet beurteilt.

Beurteilung der NHK

Darüber hinaus hat auch die NHK den Standort auf dem Faltigberg grundsätzlich begrüsst: *Die NHK begrüsst, dass die Zürcher RehaZentren den traditionellen Standort beibehalten möchten, und ist überzeugt, dass der Faltigberg ein geeigneter Ort für eine Rehaklinik ist. Einen über Jahrzehnte etablierten, erschlossenen Standort mit entsprechender Infrastruktur beizubehalten entspricht grundsätzlich einem nachhaltigen Umgang mit der schützenswerten Berglandschaft des Zürcher Oberlandes. Der Sanierungsbedarf der Anlage ist offensichtlich. Die Investition in die Erneuerung der Anlage ist ein Bekenntnis zum Standort und sichert den Fortbestand.*

3.4. Standortevaluation

Vorgehen und Bericht

Für die Begründung des Standorts auf dem Areal und des vorgesehenen Baukörpers des Ersatzneubaus war eine umfassende Evaluation über alle möglichen Standorte im Umfeld der bestehenden Klinik erforderlich. Dabei wurden raumplanerische Aspekte, der Umgang mit allfälligen schutzwürdigen Bauten, die Verträglichkeit mit dem Landschaftsraum und die Massstäblichkeit bewertet. Die Resultate sind im Bericht «raumplanerische Standortbeurteilung» aus gesamtheitlicher, raumplanerischer und aus Sicht des Landschaftsschutzes abgebildet.

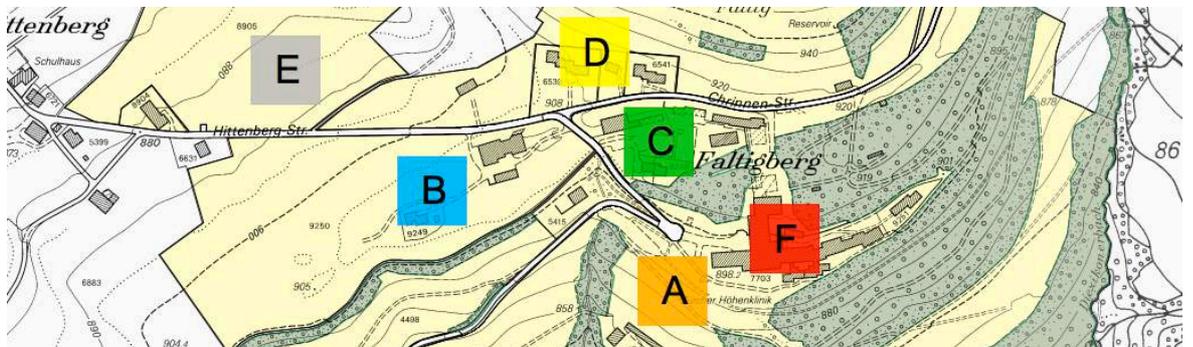
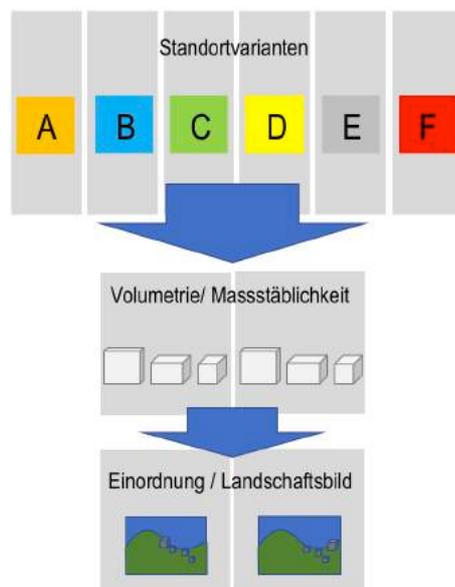


Abb. 16. Standortvarianten («raumplanerische Standortbeurteilung», SKW 2017)

Methodik

Die Standortbeurteilung wurde stufenweise angegangen. In einem ersten Schritt wurden die sechs Standorte anhand folgender Aspekte beurteilt:

- Umwelt
- Landschaftsschutz
- Erholungswert
- Wirtschaftlichkeit



Die beiden Standortvarianten B und C wiesen die besten Beurteilungen auf und wurden daher vertieft geprüft.

Anhand eines Modells wurden drei aus der Machbarkeitsstudie hervorgegangene Volumetrien auf ihre Massstäblichkeit, Erscheinung und die Eignung für den Betrieb beurteilt.

Für die zwei Standorte B und C sowie die zu bevorzugende Volumetrie wurde schliesslich eine vertiefte Beurteilung der Landschaftsverträglichkeit und Einordnung ins Landschaftsbild anhand von Fotomontagen vorgenommen.

Abb. 17. Ablaufschema zur Beurteilung («raumplanerische Standortbeurteilung», SKW 2017)

Zusammenfassung der Beurteilung

Das RehaZentrum Wald ist eine Anlage von kantonalem Interesse. Sie ist für das Rehabilitationsangebot im Kanton Zürich von grosser Bedeutung.

Aufgrund der betrachteten Themen Umwelt, Einordnung, Massstäblichkeit, Landschaftsbild, Erholungswert und Wirtschaftlichkeit zeigt sich klar, dass der Standort B oder C zu bevorzugen ist. Insbesondere am Standort B kann ein hochwertiger Ersatzneubau für ein modernes RehaZentrum erstellt werden, welches aufgrund der Positionierung und der Aussichtslage optimale räumliche Voraussetzungen schafft, damit sich die Patientinnen und Patienten wohl fühlen und schneller gesund werden.

Aufgrund der Betrachtungen am Modell zeigt sich, dass das sogenannte Hofgebäude den kompaktesten und massstäblich am geeignetsten Kubus darstellt. Das Hofgebäude bietet zudem erhebliche Vorteile im Betrieb, weil es rationelle und effiziente betriebliche Abläufe und angenehme Innenräume ermöglicht. Eine kompakte Bauform bietet zudem günstige Voraussetzungen für einen geringen Energieverbrauch.

Das Hofgebäude kann durch eine adäquate Fassadengestaltung sehr zurückhaltend ins Landschaftsbild eingefügt werden. Bereits anhand der Fotomontagen, in welchen der Ersatzneubau auffällig als weisser Kubus dargestellt ist, zeigt sich, dass weder der Standort C noch der Standort B derart exponiert ist, als dass der Ersatzneubau störend in Erscheinung treten würde.



Abb. 18. Visualisierung Standort B und C mit dem Neubau als weisser Kubus (Bearth & Deplazes 2017)

Da zudem die bestehenden Bauten des heutigen RehaZentrums zurückgebaut werden, entsteht auch eine Entlastung des Landschaftsbildes und der Ersatzneubau wird vollständig kompensiert.

Abschluss

Der Standort B wird klar als am geeignetsten beurteilt. Auch die Bautypologie kann klar zu Gunsten des kompakten Hofgebäudes entschieden werden. Die Längsbauten treten als Riegel viel stärker und als Fremdkörper in Erscheinung.

3.5. Fazit

Der Beitrag des kantonalen Gestaltungsplans «Zürcher RehaZentrum Wald» zu den Zielen und Grundsätzen der übergeordneten Raumplanung des Bundes, des Kantons Zürich und der Gemeinde Wald liegt grundsätzlich darin, dass er die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen zeitgemässen Ersatzneubau schafft, welcher den Bestand eines modernen, hochwertigen RehaZentrums gewährleistet. Gleichzeitig werden eine gute, landschaftsverträgliche Einordnung und hochwertige Aussenraumqualitäten im Bereich der Schichtrippenlandschaft des Zürcher Oberlandes sichergestellt.

Mit dem Rückbau der bestehenden Klinik wird der bisherige Eingriff in die Landschaft rückgängig gemacht. Dadurch wird der neue Eingriff mit dem Neubau für das RehaZentrum wirksam kompensiert.

Die Schaffung von Planungssicherheit und guten Voraussetzungen zur betrieblichen Nutzung tragen zur langfristigen Standortsicherung des Zürcher RehaZentrums Wald bei. Damit können die Gesundheitsversorgung im Bereich Rehabilitation und die Arbeitsplätze auf dem Areal gesichert werden. Dies erfolgt in Übereinstimmung mit den raumplanerischen Absichten von Bund, Kanton, Region und Gemeinde.

Die Standortgebundenheit im Sinne von Art. 24 RPG ist aufgrund der vorstehenden Ausführungen gegeben.

4. Richtprojekt

4.1. Gesamtkonzept Faltigberg

Grundidee

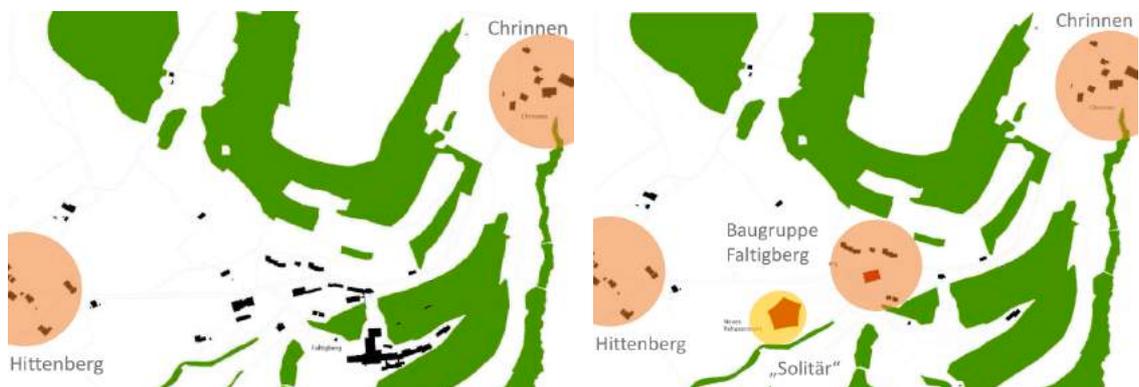


Abb. 19. Neue, weilerähnliche Baugruppe Faltigberg (Hager AG 20.2.2023)

Weilerähnliche Baugruppe Faltigberg

Mit zusätzlichen Gebäuden rund um den neuen Wendeplatz wird eine neue, weilerähnliche Baugruppe konzipiert. Sie fasst alle unterschiedlichen Gebäude wie Personalhäuser und den Unterstand bei der Bushaltestelle zusammen. Sie stehen als Gruppe dem Solitär «RehaZentrum» gegenüber.



Abb. 20. Schema Gesamtkonzept Faltigberg (Hager AG 20.2.2023)

4.2. Vorgeschichte

Machbarkeitsstudie RehaZentrum – Hofgebäude:

Das architektonische Konzept der Machbarkeitsstudie von Bearth & Deplazes sah in einem ersten Entwurf einen würfelförmigen Baukörper – das so genannte Hofgebäude – vor.

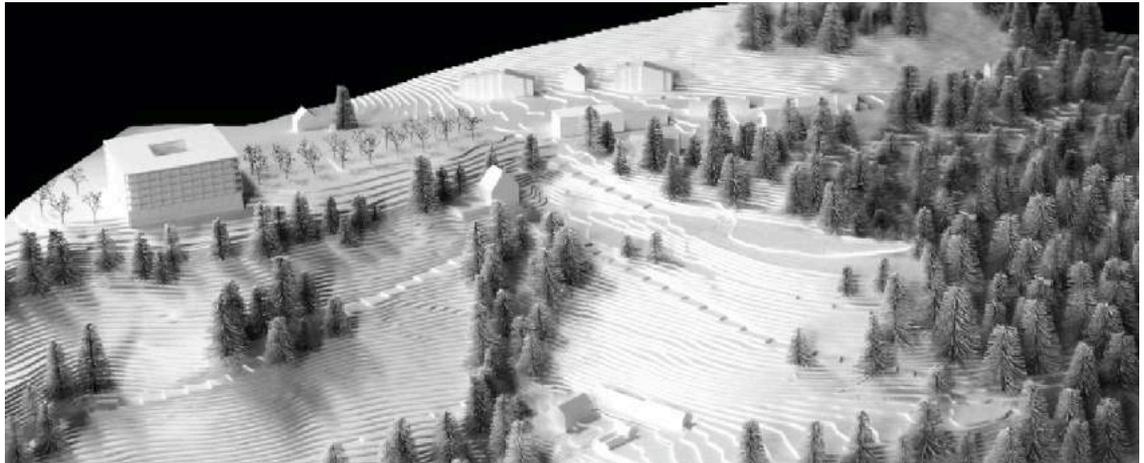


Abb. 21. Hofgebäude gemäss Machbarkeitsstudie (Bearth & Deplazes 2016)

Gutachten der Natur- und Heimatschutzkommission des Kantons Zürich:

Die Machbarkeitsstudie mit dem Hofgebäude wurde der Natur- und Heimatschutzkommission des Kantons Zürich (NHK) am 21. September 2016 vorgestellt und die NHK nahm einen Augenschein auf dem Klinikareal vor. Die NHK hat in der Folge ein Gutachten verfasst (Nr. 07-2016, siehe Anhang), welches Fragen bezüglich des Standortes und des Baukörpers aufgeworfen hat.

Inhalt des Gutachtens der NHK:

- Die NHK begrüsst, dass die Zürcher RehaZentren den traditionellen Standort beibehalten möchten und ist überzeugt, dass der Faltigberg ein geeigneter Ort für eine Rehabilitationsklinik ist.
- Es wird festgehalten, dass das Beibehalten eines über Jahrzehnte etablierten, erschlossenen Standortes mit entsprechender Infrastruktur grundsätzlich einem nachhaltigen Umgang mit der schützenswerten Berglandschaft des Zürcher Oberlandes entspricht.
- Mittels einer umfassenden Evaluation über alle möglichen Standorte auf dem Faltigberg ist zu überprüfen, ob ein besser geeigneter Standort vorhanden ist. Die NHK verlangte eine raumplanerische Betrachtung, in welcher es zu beurteilen gilt, ob die Neubaustrategie mit der Landschaft und dem allenfalls schützenswerten Baubestand vereinbar ist.

- Das Gutachten verlangt eine architektonisch raumplanerische Herleitung zum Zusammenspiel von Landschaft, Siedlung und Bautypus sowie Aussagen zur Massstäblichkeit, der Einordnung in die Landschaft und zum Bezug zu den Bestandsbauten.
- Die Konzeption des Neubaus als Hofgebäude wirft Fragen auf. Grundsätzlich scheint die Hoftypologie die angestrebten Ziele nicht zu erfüllen.
- Das Gebäude schafft aufgrund seiner Ausmasse einen komplett neuen Massstab.
- Die Ausrichtung der Mehrheit der Zimmer und insbesondere die Qualität deren Aussenräume ist zu hinterfragen. Eine Loggia nach Süden ist herrlich, eine nach Norden ist in den kalten Jahreszeiten kaum nutzbar.

Umgang mit der Stellungnahme der NHK:

Standortevaluation:

Aufgrund der Stellungnahme der NHK wurde eine umfassende Standortevaluation vorgenommen (Zusammenfassung siehe Kapitel 3.4), welche eine raumplanerische Herleitung, Aussagen zum Bautyp, der Massstäblichkeit und der Einordnung umfasste. Diese diente als wesentliche Grundlage für die Weiterbearbeitung des Projektes und des Gestaltungsplanes.

Gutachten altes Personalhaus (siehe Kap. 2.10):

Betreffend der Fragestellung nach allenfalls schützenswerten Bauten, wurde in Absprache mit der NHK ein Gutachten für das alte Personalhaus in Auftrag gegeben. Die NHK vermutete vor Ort einzig bei diesem Gebäude ein mögliches Schutzbedürfnis. Das Gutachten zum alten Personalhaus bestätigte die Vermutung. Daraufhin wurde das alte Personalhaus aus dem Gestaltungsplanperimeter ausgeklammert. Wie mit diesem Bau künftig umgegangen werden soll, muss ausserhalb des Gestaltungsplanes geklärt werden.

Überarbeitung und Weiterentwicklung des Projektes:

Das Projekt wurde vor dem Hintergrund des NHK-Gutachtens überarbeitet und weiterentwickelt. Dabei wurden diverse Kritikpunkte und Anregungen aus dem Bericht der NHK aufgegriffen und die Volumetrie, landschaftliche Einordnung und Orientierung überdacht.

Im überarbeiteten Richtprojekt ist neu anstelle eines viereckigen Baukörpers mit offenem Innenhof ein gegenüber dem Hofgebäude flächen- und volumengleicher fünfeckiger Kubus mit gedecktem Innenhof vorgesehen. Der nun als Fünfeck konzipierte Baukörper geht besser auf die Kretenlage ein. Die neue Konzeption berücksichtigt dabei auch Punkte aus dem Gutachten der Natur- und Heimatschutzkommission (NHK), wie die Infragestellung der Hoftypologie und die Orientierung.

Insbesondere folgende Punkte wurden konzeptionell angepasst und verbessert:

1. Einordnung des Gebäudes in die Landschaft

Durch die neue fünfeckige, länglichere Konzeption und die Fortsätze in den Ecken wird der Kubus besser in die Landschaft verortet und eingebettet. Die Länge und das Ausmass des Baukörpers werden durch die Konzeption aus keiner Richtung vollständig sichtbar.

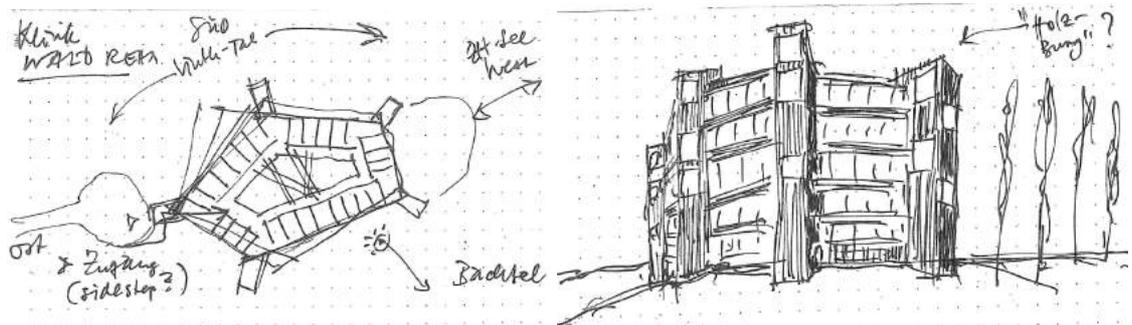


Abb. 22. Skizzen zum Richtprojekt (Beath & Deplazes 2017)

2. Ausrichtung der Zimmer/Besonnung Loggien

Die ungleich langen Seiten des Gebäudes erlauben es nun, alle Zimmer der Patientinnen und Patienten optimal in attraktive Richtungen auf die Landschaft zu orientieren und zu besonnene.

3. Infragestellung Hoftypus mit Ringkorridor

Die Hoftypologie wurde beibehalten, aber optimiert. Der Innenhof weist räumlich dieselbe Grundfigur auf wie das Gebäude, einfach kleiner, aber länglich. Er bietet im 1. Obergeschoss den Patientinnen und Patienten einen privateren, natürlich belichteten Aufenthaltsort. Da der Hof nun schmalere Seiten aufweist, überbrücken kurze Passerellen im 2.–5. Obergeschoss den Luftraum, sodass sich die Weglängen im Betrieb deutlich verkürzen. Pro Geschoss werden nach wie vor zwei Stationen betrieben.

Ebenfalls neu sind die Ringkorridore in den Ecken nach aussen geöffnet und führen durch radiale Stichkorridore auf terrassenartige Solarien. Diese sind für alle Patientinnen und Patienten zugänglich, sodass auch «Aussenposten» für den gemeinsamen Aufenthalt im Gebäude und verschiedenartigste Aussichten ins Gelände geschaffen werden konnten. Gleichzeitig erhalten die Ringkorridore dadurch auch Licht von den Fassaden. Im obersten Geschoss schliesslich befinden sich Aufgänge auf das Dach. Dieses wird genutzt zum freien, wetterabhängigen Aussenaufenthalt auf einer Dachterrasse und als Erntefläche für Solarstrom und -wärme.

4. Architektonische und raumplanerische Herleitung zu dem Zusammenspiel von Landschaft, Siedlung und Bautypus

Durch die im Grundriss angelegten Geometrien und Strukturen wird der gesamte Baukörper in seiner Erscheinung gegliedert und rhythmisiert. Im Nahbereich sind lediglich Teilabschnitte der Fassaden einsehbar, die durch die Erker gefasst und akzentuiert werden. Die vertikalen Erkervorsprünge verankern den Baukörper zudem optisch besser im Terrain. Aus der Ferne zeigt sich das Gebäude nicht grösser als der Kubus der ursprünglich quadratischen Disposition, da keine Frontalfassaden ausgebildet werden, sondern im Gegenteil diese aufgrund der neuen Geometrie jeweils von der Betrachterschaft weg in die Tiefe fluchten und das Gebäude sogar kleiner wirken lassen.

5. Fehlen von Siedlungs- und Freiraumstruktur / Infragestellung des Alleeweges

Im Rahmen der Erarbeitung des Freiraumkonzeptes wurde eine zurückhaltende naturnahe Umgebungsgestaltung vorgesehen. Aussenanlagen für den Aufenthalt (Garten, Freiflächen, etc.) wurden auf die Nahumgebung der Klinik und der Wohnbauten beschränkt. Die Zufahrt zur neuen Klinik erfolgt direkt vom Kreuzungspunkt über eine schmale Strasse, wie wir sie von Anfahrten auf grosse Höfe aus der Umgebung kennen, die gesäumt ist von wenigen Bäumen. Auf eine prominente alleinartige Zufahrt wird verzichtet.

Wettbewerb (siehe S. 27):

Die obengenannten Punkte wurden schliesslich im Projektwettbewerb weiter vertieft und verfeinert, um so zu einer optimalen Lösung zu kommen.

Mit den genannten zusätzlichen Abklärungen und Ausführungen sowie den Anpassungen und der Weiterentwicklung am Projekt wurde den Inhalten des NHK-Gutachtens umfassend Rechnung getragen.

Verzögerung des Verfahrens:

Im Sommer 2019 kam es kurz vor Festsetzung des Gestaltungsplanes im Gestaltungsplanverfahren zu Verzögerungen, weil für die Festsetzung das Inkrafttreten des Mehrwertausgleichsgesetzes am 1.1.2021 abgewartet werden musste.

Wettbewerbsverfahren Projektwettbewerb für Architekturleistungen im selektiven Verfahren:

Aufgrund der Verzögerung und im Sinne eines optimalen und hochwertigen Projektes wurde zwischen September 2020 und Mai 2021 trotz fortgeschrittener Projektierung des Richtprojektes ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Für den Wettbewerb wurde wieder etwas mehr Spielraum eingeräumt als was der bereits öffentlich aufgelegte Gestaltungsplan zugelassen hätte. Dies sollte die Möglichkeiten für Verbesserungen bezüglich Einordnung in die Landschaft und bezüglich Kubatur und innerer Organisation ermöglichen. Am grundsätzlichen Standort und am grundsätzlichen Konzept (5-eckiger Hofbau) wurde jedoch festgehalten.

In einem zweistufigen Projektwettbewerb wurden aus 50 Bewerbungen acht Planungsbüros aufgrund klar definierter Eignungskriterien eingeladen. Die Aufgabe war es aufgrund des vorgegebenen Raumprogramms und des provisorischen Gestaltungsplans ein Projekt einzureichen. Eine achtköpfige Jury aus Architekturfachpersonen sowie Vertretungen von Bauherrschaft und künftigen Nutzerinnen und Nutzern beurteilte in den Monaten April und Mai 2021 die anonymisierten Projekte und erklärte das Siegerprojekt „PIANO NOBILE“.

Die Gewinnerin Liechti Graf Zumsteg Architekten ETH SIA BSA AG aus Brugg setzt den Neubau der Rehaklinik äusserst souverän und mit grosser Prägnanz in die Hügellandschaft des Zürcher Oberlands und lässt den feingliedrigen Baukörper mit der Landschaft, den natürlich geschwungenen Wegen und den Aussenflächen in einen spannungsvollen Dialog treten.



Abb. 23. Wettbewerbsresultate Situation Rang 1-3

Vertiefung des Siegerprojektes zum vorliegenden Richtprojekt auf Stufe Vorprojekt:

Das Siegerprojekt PIANO NOBILE wurde in der Folge vertieft und im Jahr 2022 bis auf Stufe Vorprojekt ausgearbeitet, um für den Gestaltungsplan ein fundiertes Projekt zu haben, bei welchem die wesentlichen innenräumlichen Strukturen für optimierte Abläufe aber auch viele Elemente der Gesamtgestaltung, Materialisierung und der Kosten geklärt sind.

Geringfügige Korrekturen im Gestaltungsplan:

Für den Gestaltungsplan liegt damit nun ein optimiertes Richtprojekt „PIANO NOBILE“ vor. Der Gestaltungsplan musste daher vor der Festsetzung auf die neue Situation angepasst werden, wobei es sich lediglich um relativ geringfügige Korrekturen handelte (Anpassung der Ausdehnung des Baubereichs H, Anpassung zur Bezugsgrösse für die Messweise der Höhe, ergänzende Vorgaben für Aussenrestauration, Vordach und Anlieferung/Technik sowie der Verzicht auf einen Ersatzbau für die Käserei, Korrekturen zur Energieversorgung).

4.3. Volumetrie und Eingliederung

Die Volumetrie, ihr Fussabdruck und damit die Höhe des Gebäudes folgen zwingend dem erforderlichen Raumprogramm.

Das Richtprojekt sieht ein fein austariertes Pentagon mit konkav geschwungenen Fassaden vor, welche die verschiedenen Landschaftsräume harmonisch fassen und welches sich gut in die flachgeneigte Pultfläche auf dem rippenförmigen Grat des Faltigbergs einbettet.

Die Volumetrie der Klinik unterscheidet sich im Massstab, zwingend von den bestehenden Häusern, eine Verschiebung in Richtung der Personalhäuser würde die neue weilerähnliche Baugruppe Faltigberg nicht unterstützen, sondern im Gegenteil abwerten. In Bezug auf die Besonnung und Aussicht der Personalhäuser ist die, wenn auch kurze, räumliche Distanz dafür gewinnbringend. Eine Verschiebung in eine andere Richtung, da das Gebäude auf der Kuppe steht hiesse das jeweils hangabwärts, würde bedeuten, weiter weg von der vorhandenen Infrastruktur, was nicht dem haushälterischen Umgang mit den Bodenressourcen entsprechen würde.

4.4. Architektur

Der Neubau der Rehaklinik Wald bietet eine herausragende Rundumsicht vom Bachtel über den Zürichsee bis in die Linthebene. Das fünfeckige Volumen ist so platziert, dass die vier Hauptseiten mit den Patientenzimmern nach Osten, Südosten, Südwesten und Westen orientiert sind. Die leicht konkaven Fassaden fassen auf sanfte Art die verschiedenen Landschaftsräume und lassen so den Baukörper mit der Landschaft verschmelzen.

In einem zweigeschossigen Piano nobile ist das Therapie- und Diagnostikzentrum angeordnet. Es bietet beste Aussicht und ist über die zentrale Halle mit dem Café im Erdgeschoss verbunden. Diese Raumdisposition schöpft ihre Spannung aus der Kombination von extravertiertem Landschafts- und introvertiertem Gemeinschaftsbezug. Gleichzeitig prägt sie den äusseren Ausdruck des Gebäudes und lässt den Hauptzweck der Klinik – die patientenspezifische Therapie - zum Wahrzeichen des Hauses werden.

Die vier Bettengeschosse darüber entwickeln sich um einen offenen Hof. Ein Kranz von Zimmern umschliesst die fünfeckige Mittelzone, die orthogonal organisiert ist und von zwei rechteckigen Kernen und dem quadratischen Lichthof gegliedert wird. Durch die Kombination der zwei Geometrien werden Gangsituationen vermieden und es entsteht ein Erschliessungsraum mit hoher Aufenthaltsqualität und kurzen Wegen. In den Ecken des Zimmerkranzes sind jeweils Suiten angeordnet. Diese erhalten durch Geometrie und Lage einen spezifischen Charakter, der sich von den Standardzimmern unterscheidet.

Das Erdgeschoss ist wie eine kleine Stadt um die Piazza mit dem Café und dem Empfang im Zentrum organisiert. Es bildet das gesellschaftliche Zentrum der Klinik mit Sichtkontakt zu Haupteingang, Treppe und Aufzügen. In den etwas geschützteren Bereichen sind nach Westen die verschiedenen Restaurants und gegen Osten das Konferenzzentrum und die Verwaltung übersichtlich erreichbar.

Das Tragwerk besteht aus einer Platten-Stützen-Konstruktion in Stahlbeton, welche durch die massiven Kerne gegen Horizontalkräfte ausgesteift ist. Die Lasten werden über ein regelmässiges Stützenraster durchgehend von oben nach unten abgetragen. In den Bettengeschossen ist zudem jede zweite Zimmertrennwand tragend ausgebildet. Die restlichen Zwischenwände sind nichttragende Leichtbaukonstruktionen und lassen eine grösstmögliche Flexibilität zu.

Die äusserste Schicht der feingliedrigen Fassaden bildet ein Geflecht von horizontalen Geländern und feinen vertikalen Rundstützen. Dahinter zeigen sich die verschiedenen Nutzungen in je unterschiedlicher Form. Die tiefen Balkone der Bettengeschosse werden mit hölzernen Elementen wohnlich ausgebaut. Die Fassaden des piano nobile und das Erdgeschosses sind mit Metallfronten grosszügig verglast und lassen die Landschaft zu einem Teil der Klinik werden. Tannengrüne Stoffstoren in pro Geschossgruppe spezifischer Ausformulierung runden die filigrane Erscheinung ab.

4.5. Nahumgebung

Eine landschaftsorientierte, malerische Umgebungsgestaltung umspielt den Neubau der Klinik. Geschwungene Wege vermitteln Parkcharakter in einer weitläufigen Landschaft. Das Niveau des Neubaus ist zusammen mit den Wegen so gewählt, dass sie sich in die natürliche Topografie einpassen.

Eine naturnahe Umgebungsgestaltung hebt die Eigenheiten des Ortes hervor. Mit kleinen Baumgruppen und markanten Einzelbäumen wird dies in der Gestaltung betont. Es werden einheimische Bäume wie Tanne, Feldahorn, Föhre und Stieleiche verwendet. Artenreiche Mager- und Blumenwiesen ergänzen das vorhandene Landschaftsbild.

4.6. Erschliessung und Wege

Über einen sanft ausholenden Zufahrtsweg ist der Haupteingang mit dem Knotenpunkt im Weiler verbunden. Er wird von einem Band mit Sitzbänken begleitet. Dieses weitet sich vor dem Eingang zu einer Vorfahrt mit «drop off» mit Besucherparking und Veloabstellplätzen.

Das gesamte Wegsystem ist gut mit der Umgebung vernetzt. Bushaltestelle, nahegelegene Wanderwege, Eingang und Gartenrestaurant sind vielfältig miteinander verbunden. Fussgänger können zwischen kurzen und weiten Wegschlaufen wählen.

Einzelne Sitzbänke begleiten die Wege. An den ausgewiesenen Standorten mit Aussicht laden kleine Plätze zum Ruhen, Beobachten und Geniessen ein. Zwei Rastplätze mit Grillstellen laden ein zu einem Zwischenhalt in der Natur. In unmittelbarer Nähe zum Gartenrestaurant ergänzt zudem ein Spielplatz für Kinder das Freizeitangebot.

Parkierung:

Für die erforderlichen Parkplätze ist zusätzlich zu den bestehenden oberirdischen Parkplätzen P1 und P2 eine Einstellhalle vorgesehen, deren Einfahrt noch vor dem Platz abzweigt.



Abb. 24. Schema Erschließungskonzept mit Wendeschleife und Bushaltestelle (Projektidee, zu Händen AFV, Drittprojekt) und Parkierung (Hager AG 20.2.2023)

Erschließung für Besucherinnen und Besucher:

Die Besucherinnen und Besucher erreichen die Klinik mit dem Bus oder dem Privatfahrzeug. Sie können ihre Fahrzeuge in der neu zu erstellenden Tiefgarage abstellen oder auf einem der oberirdischen Parkplätze. Die heutige Bushaltestelle soll nach Möglichkeit gegenüber heute näher an die Klinik verlegt werden (siehe Projektidee Bushaltestelle)

Vom Kreuzungsbereich der beiden Strassen auf den Faltigberg aus gehen die Besucherinnen und Besucher sowie die mobilen Patientinnen und Patienten 120 Meter zu Fuss zur Klinik.

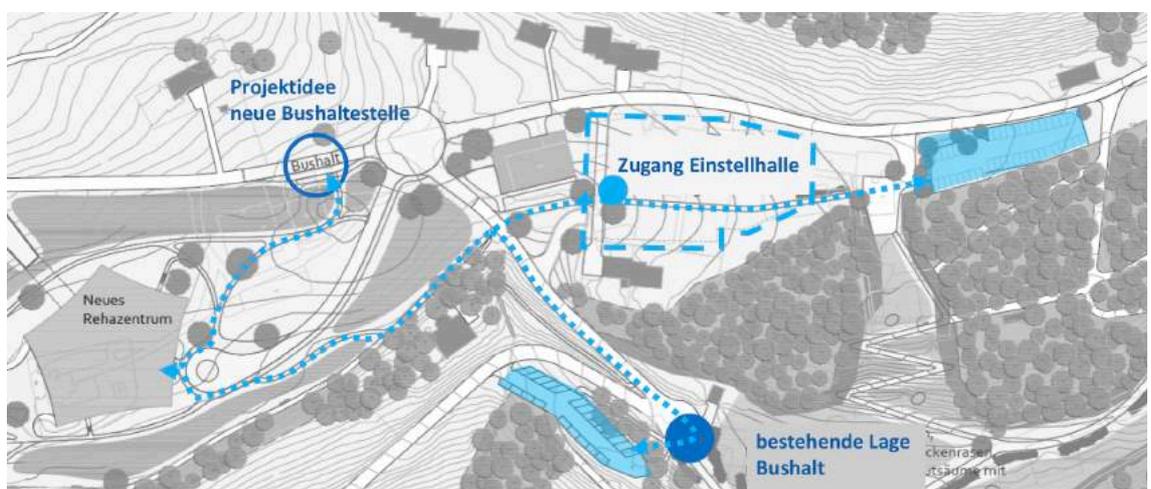


Abb. 25. Schema Erschließung für Besucherinnen und Besucher (Hager AG 20.2.2023/SKW)

Erschliessung für Patientinnen und Patienten:

Die direkte Zufahrt zum Klinikeingang und zu den dort gelegenen Parkplätzen für Personen mit Behinderung ist für den Zubringerdienst für Patientinnen und Patienten sowie Personen mit Behinderungen möglich.

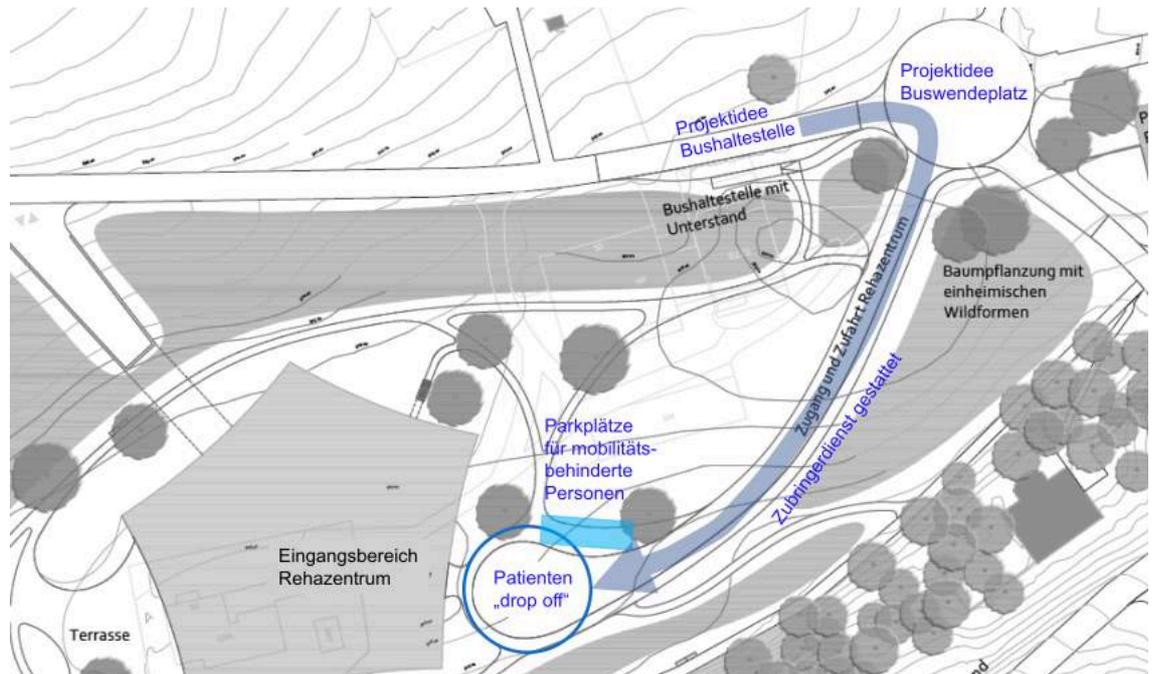


Abb. 26. Schema Erschliessung für Patientinnen und Patienten (Hager AG 20.2.2023/SKW)

Projektidee Buserschliessung:

Die bestehende Buserschliessung wird für den neuen Standort des RehaZentrums durch die Stiftung Zürcher RehaZentren als nicht optimal beurteilt.

Im Kreuzungspunkt der beiden Strassen auf den Faltigberg soll ein Platz geschaffen werden, welcher als Wendeplatz für den Bus und als Dorfplatz der weilerähnlichen Baugruppe Faltigberg dient. Am Platz soll sich auch eine gedeckte, witterungsgeschützte Wartestelle befinden.

Dieses Projekt betrifft die Kantonsstrasse (Faltigbergstrasse), Staatsstrasse im Sinne des kantonalen Strassengesetzes (§ 1 ff. StrG). Projekte für Staatsstrassen, wie ein Neubau einer Bushaltestelle oder eines Wendeplatzes, werden durch den Regierungsrat im Rahmen eines Strassenbauprojektes nach StrG festgesetzt. Die Baudirektion ist verantwortlich für die Projektierung der Staatsstrassen und das Amt für Verkehr in der Volkswirtschaftsdirektion ist gemäss Auftrag der Regierung hoheitlich für die Ausarbeitung von Verkehrsstudien auf Staatsstrassen zuständig. Somit obliegt ihr die Aufgabe, den Strassenraum zu planen. Das Gestaltungsplanverfahren und jenes nach Strassengesetz sind unterschiedliche Verfahren und daher getrennt voneinander durchzuführen.

In Absprache mit dem Amt für Verkehr ist folgende Projektkoordination erforderlich:

- Die Vorstudie ist durch die Gemeinde und in Absprache mit dem AFV zu erstellen und der Kostenteiler und das künftige Grundeigentum sind festzulegen.
- Die Projektierung erfolgt im Auftrag der Stiftung oder der Gemeinde (Tiefbauamt mit Begleitauftrag).
- Das Projekt ist kantonal aufzulegen und festzusetzen.
- Mit der Projektfestsetzung sind auch die Grundeigentumsverhältnisse anzupassen (Rückgabe des Strassenabschnittes ab neuem Wendepplatz bis heutiger Klinikzufahrt).
- Sofern im Gestaltungsplan kein alternativer Wendepplatz und keine alternative Haltestelle (Provisorium) ausgewiesen wird, hat die vorgängige Bewilligung des Strassenprojekts (Festsetzung des Strassenbauprojektes) vor der Baubewilligung des Neubaus zu erfolgen.
- Für die Projektierung bis zur Festsetzung sind rund 1.5 – 2 Jahre einzuplanen.

Projektidee Wendebereich:

Um das Wenden des Busses sowie anderer Lastwagen (Umzugswagen, Winterdienst, Rettung etc.) zu gewährleisten, wird vorgeschlagen im Kreuzungsbereich einen Wendepplatz zu erstellen.

Projektidee Bushaltestelle:

Für die Gewährleistung der Erschliessung mit dem Bus ist künftig eine behindertengerecht ausgebaute Bushaltestelle erforderlich. Es wird vorgeschlagen, diese von der heutigen Lage näher zum Eingang des Neubaus des RehaZentrums zu verlegen und einen Witterungsschutz (Buswartehäuschen u. dgl.) einzuplanen.

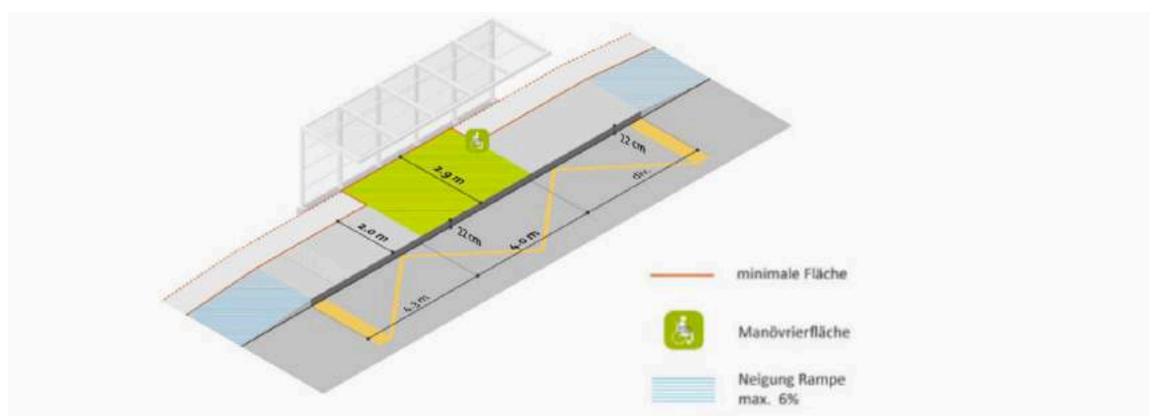


Abb. 27. Baulicher Standard für hindernisfreie Bushaltestellen (Kt. ZH, AFV 2014)

Durch die Darstellung der Projektidee eines Wendepplatzes im Kreuzungsbereich und einer behindertengerecht ausgebauten Bushaltestelle werden die Überlegungen zur Busererschliessung im Gestaltungsplan dargelegt (Projektidee für ein als Orientierungsinhalt) und eine spätere Koordination mit einem allfälligen Strassenbauprojekt sichergestellt.

Übergangslösung/alternativer Wendebereich und provisorische Bushaltestelle:

Bauphase Neubau:

Während der Bauphase des Neubaus des RehaZentrums bleibt die bestehende Klinik in Betrieb. Während dieser Zeit ist es zweckmässig, dass der Bus weiterhin an seiner heutigen Haltestelle hält und im Zugangsbereich der Klinik wendet.

Betriebsphase Neubau:

Die heutige Bushaltestelle und die heutige Wendemöglichkeit werden nach dem Bezug des Neubaus abgebrochen. Die Wahrscheinlichkeit, dass bis zu diesem Zeitpunkt bereits der neue Wendepunkt und die neue Haltestelle erstellt sind, ist hoch. Sollte der neue Wendepunkt im Bereich der Kreuzung nach Bezug des Neubaus noch nicht bestehen, wird für den Bus eine Wendefläche im Vorplatzbereich beim Parkplatz an der Hittenbergstrasse im Bereich der heutigen Holzschneitzelheizung gesichert. Das Provisorium für die Bushaltestelle wird vor dem neuen Personalhaus gesichert.

4.7. Energiekonzept

Das Energiekonzept für den Neubau des RehaZentrums sah 2019 vor, dass die Wärmeerzeugung durch den bestehenden Holzschneitzelkessel mit 700 kW Nennleistung gedeckt wird. Der Zustand der bestehenden zentralen Wärmeerzeugung wurde damals als gut beurteilt. Dies ist heute nicht mehr der Fall, so dass eine Anpassung am Energiekonzept erforderlich wurde.

Holzschneitzelheizung als Energiequelle für die Bestandesbauten und den Neubau Personalhaus

Durch den Abbruch des alten Klinik-Hauptgebäudes werden ca. 600 - 700 kW Heizleistung frei, welche für das neue Personalhaus, Haus Speer und Haus Tödi/Mürtschen genutzt werden können. Die Holzschneitzelheizung wird voraussichtlich ersetzt werden müssen und soll näher an die zu versorgenden Bauten verlegt werden.

Neubau RehaZentrum:

Für den Neubau des RehaZentrums kann gemäss dem aktuellen Projektstand kein Anschluss an die Holzschneitzelheizung vorgesehen werden. Die Holzschneitzelheizung müsste als Redundanz/Spitzenlastabdeckung für den Anschluss der Klinik überdimensioniert werden.

Der Neubau des RehaZentrums hat vor allem Kältebedarf. Es wurde daher die Option von Erdsonden vorgesehen.

Das vorgesehene Energiekonzept mit Erdsonden stellt im Vergleich zum Ausbau der Holzschnitzelanlage eine wirtschaftliche Lösung dar. Die Nutzung der Erdsonden ist ganzjährig möglich (Heizen, Kühlen, Regeneration) und es bestehen keine Abhängigkeiten zwischen der Versorgung des Neubaus und derjenigen der Bestandesbauten.

Ein Energiekonzept mit Erdsonden ist keine klassische Spitzenlastabdeckung, welche nur bei tiefen Aussentemperaturen zum Einsatz kommt. Bedingt durch die zusätzlichen Erdsonden (Auslegung auf Heizbetrieb) kann auch ein energieeffizienter Betrieb in der Übergangszeit und auch im Sommer erreicht werden (Synergieeffekt).

Der Neubau des RehaZentrums wurde daher die Option von Erdsonden sowie bei Bedarf der Einsatz einer leistungsstarken Wärmepumpe vorgesehen. Die Dachfläche des Neubaus wird für die Gewinnung von Solarstrom und -wärme vorbereitet.

4.8. Etappierung und Rückbau

Nach Fertigstellung der neuen Klinik werden die bestehenden Gebäude des heutigen Klinikareals zurückgebaut. Der Rückbau wird mit einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung geregelt. Diese Rückbauverpflichtung wird als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung auf den Parzellen Kat. Nrn. 9349, 9350 und 9352 im Grundbuch angemerkt.

Die Tiefgarage kann erst nach Bezug des Neubaus erstellt werden, da als Voraussetzung für deren Bau der Personaltrakt der heutigen Klinik abgebrochen werden muss. Solange die heutige Klinik in Betrieb ist, kann der Personaltrakt jedoch nicht abgebrochen werden.

Die bestehende Käserei wird abgebrochen und nicht auf dem Areal ersetzt.

Um den Betrieb der heutigen Klinik während der Bauphase aufrechterhalten zu können, werden daher voraussichtlich folgende Etappierungsphasen erforderlich sein:

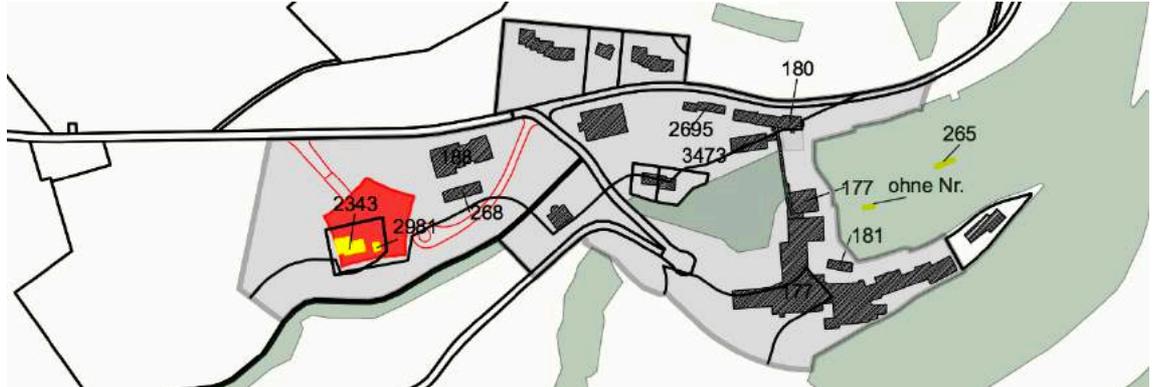


Abb. 28. Etappe 1: Abbruch Einfamilienhaus Assek. Nr. 2343 und Neubau RehaZentrum (SKW 8.5.2023)

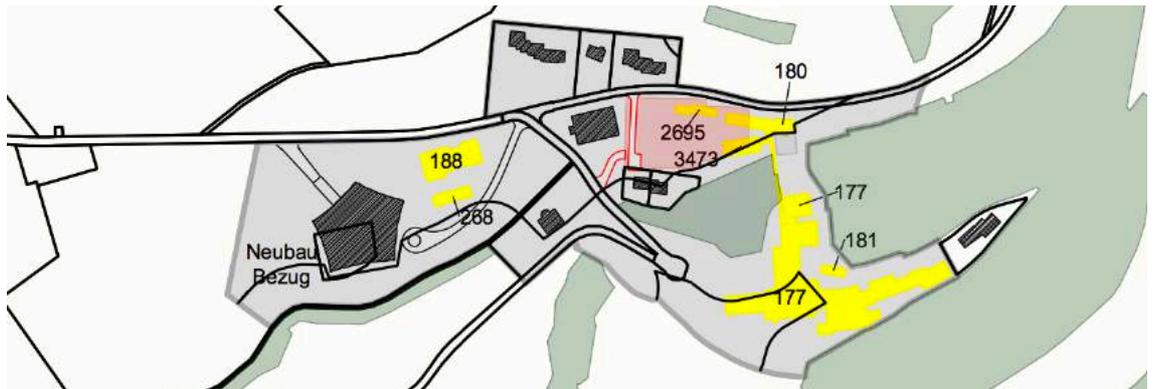


Abb. 29. Etappe 2: Abbruch Käserei, Bezug Neubau RehaZentrum, Abbruch Klinik, Neubau Tiefgarage (SKW 8.5.2023)

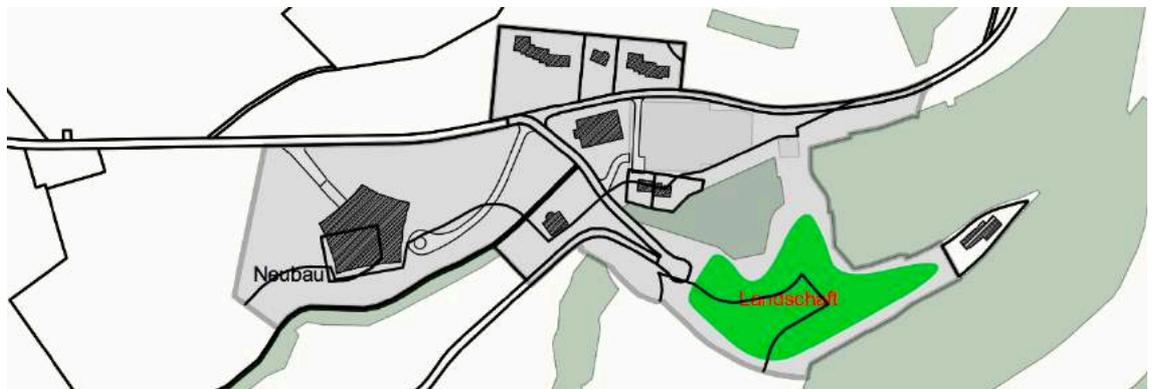


Abb. 30. Etappe 3: Gestaltung Landschaftsraum im Rückbaugebiet (SKW 8.5.2023)

Der Aushub wird verwendet, um die Einstellhalle mit Bodenmaterial zu überdecken, sodass intensive Entsorgungsfahrten durch die Ortschaft Wald entfallen. Der gesamte Bereich der heute offenen Parkplatzflächen wird in einen naturnahen, attraktiven Landschaftsabschnitt umgestaltet.

5. Freiraumkonzept

5.1. Grundkonzept

Das Freiraumkonzept zum kantonalen Gestaltungsplan sieht eine naturnahe und zurückhaltende Umgebungsgestaltung vor, die aber gleichzeitig eine Bereinigung, Korrektur und Aufwertung problematischer zurückliegender Eingriffe beabsichtigt.



Abb. 31. Freiraumkonzept (Hager AG 20.2.2023)

Patientinnen und Patienten sowie Besucherinnen und Besucher des neuen Zürcher Rehas-Zentrums sollen im direkten und erweiterten Umfeld eine Umgebung antreffen, erleben, wahrnehmen und nutzen können, die zu ihrer Erholung und zu einem positiven Verlauf ihres Genesungs- und Rehabilitationsprozesses beiträgt. Dazu sollen die Freiraumkonzeption und Gestaltung die unterschiedlichen Bedürfnisse, Anforderungen und Möglichkeiten von Patientinnen und Patienten sowie Besucherinnen und Besuchern bestmöglich abdecken. Sie soll einerseits multifunktional bleiben, und andererseits spezifisch auf die ortstypische Landschaft eingehen. Der Falzigberg hat durch seine privilegierte Aussichtslage und mit seiner charakteristischen Schichtrippenlandschaft ideale Voraussetzungen, diese kontrastierenden Anforderungen zusammenzuführen und zu vereinen: Erholung in der Natur, Aussicht, Panorama, Ruhe, Kontemplation, Ursprünglichkeit als «passive» Erholung, Freizeitaktivitäten wie Wandern oder Biken als «aktive» Erholung.

5.2. Bezug zur Landschaft

Das Umgebungskonzept sucht bewusst die harmonische Einbindung des Projektes in die umgebende Schichtrippenlandschaft mit ihren charakteristischen und abwechslungsreichen Wald- und Wiesenflächen und der bewegten, voralpinen Topografie.

Auf die Inszenierung und auffällige Gestaltung von Umgebungselementen wird verzichtet; es wird vielmehr ein bestands- und landschaftsorientierter Ansatz verfolgt. Sämtliche Umgebungselemente sollen bestmöglich in die bestehende Landschaft integriert werden, ohne diese durch starke bauliche Eingriffe dauerhaft und nachhaltig zu verändern und zu überformen.

Gleichzeitig sollen die landschaftlichen Potenziale und Eigenheiten aber auch aufgegriffen, hervorgehoben und betont werden, wie die Akzentuierung der Topografie durch die Wegführung, Baumstellung und Anordnung von Terrassen und Sitzbereichen, die Erlebbarkeit der Landschaft durch eine bewusste Weg- und Blickführung, das Öffnen und Schliessen von Landschaftskammern etc.

Dort, wo sich durch die Projektumsetzung die Gelegenheit ergibt, gestalterisch und nutzungstechnisch problematische frühere Landschaftsüberformungen und landschaftlich problematische Setzungen zu korrigieren, sollen unbefriedigende Situationen bereinigt und aufgewertet werden. So soll die Anordnung und Überdeckung mit Bodenmaterial einer neuen Einstellhalle in der «Senke» bei den bestehenden Personalhäusern die ortsbauliche Situation korrigieren, ebenso die unbefriedigende Verkehrsführung und Parkierung. Damit einhergehend wird der Hangbereich hinter dem abzubrechenden RehaZentrum reprofiliert und ökologisch aufgewertet.

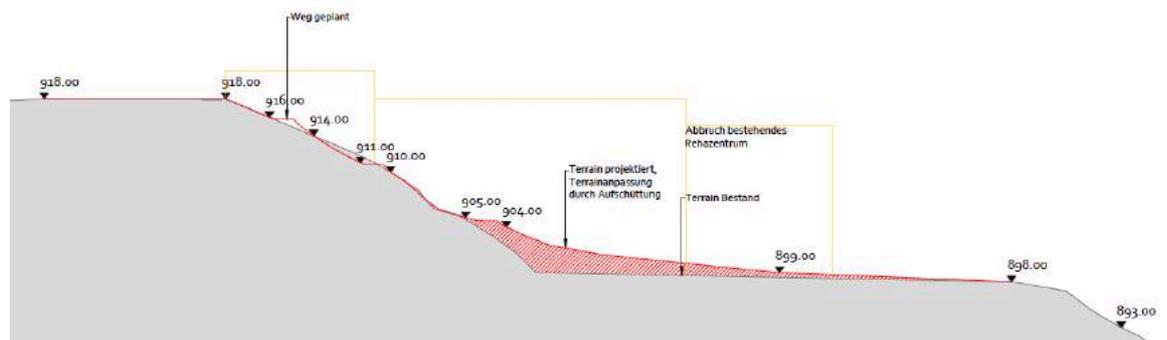


Abb. 32. Reprofilierter Hangbereich (Hager AG 20.2.2023)

5.3. Ökologie und Bepflanzung

Die projektierten Bepflanzungselemente orientieren sich am Bestand und greifen die örtlichen Gegebenheiten sowie die landschaftlichen und ökologischen Potenziale auf. Bestehende Strukturen werden ökologisch aufgewertet und durch Trittsteine besser miteinander verknüpft.

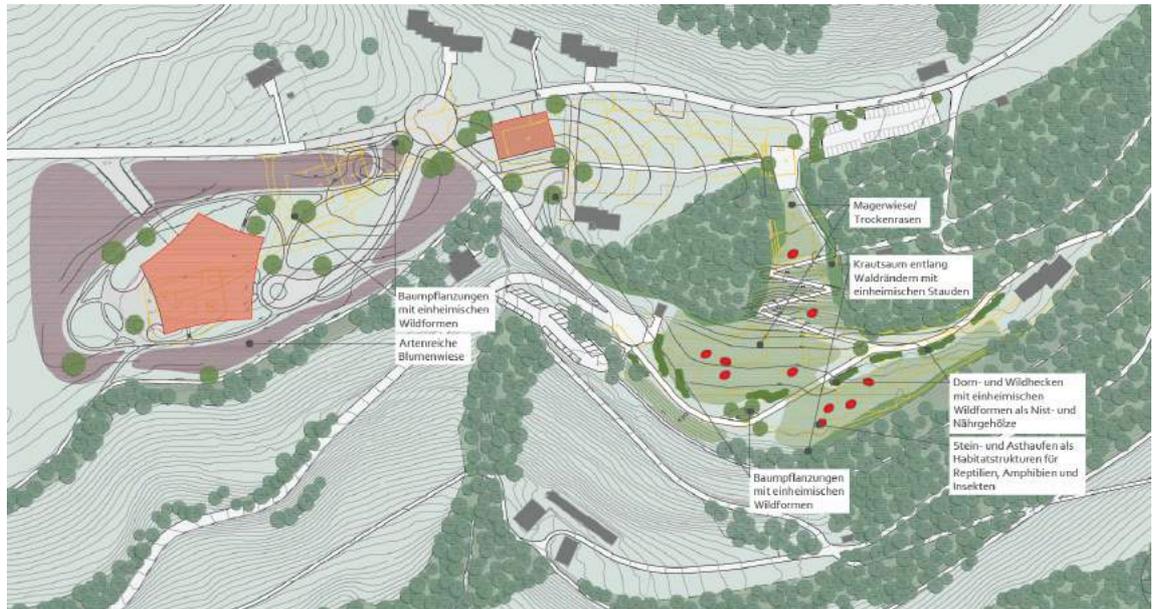


Abb. 33. Piktogramm Ökologische Aufwertungsmassnahmen (Hager AG 20.2.2023)

Landschaftsgehölze

Neben den flächigen und bandartigen Waldstrukturen sind markante Einzelbäume und kleine Baumgruppen charakteristisch für das Landschaftsbild. Die bestehenden Landschaftsgehölze sollen erhalten und durch Neupflanzungen an markanten Punkten (Platz bei der Bushaltestelle, Zugangplatz vor RehaZentrum, Terrasse, Sitz- und Grillbereiche, wichtige Wegkreuzungen u.a.) ergänzt werden. Es sollen standorttypische und einheimische Gehölze wie z.B. Berg-Ahorn, Stiel-Eiche oder Föhre verwendet werden.

Magerwiesen der Landschaftsterrasse

Der heutige Standort des RehaZentrums soll zukünftig zu einer offenen Landschaftsterrasse umgestaltet werden. Der Bereich wird bewusst zurückhaltend und landschaftlich gestaltet. Durch den Rückbau kann eine Korrektur der stark überformten Topografie erfolgen. Die Terrainmodellierung soll gegenüber heute naturnäher gestaltet werden.

Der Hangfuss wird ausserhalb der Waldgrenzen durch überschüssiges Abbruchmaterial angeschüttet, so dass sich ein sanfterer und fließenderer Übergang zwischen Hang und ebener Fläche ergibt. Auf der Landschaftsterrasse soll eine artenreiche Magerwiese angesät werden.

Südexponierte Hangbereiche, Waldsäume

Neben der grossen und ebenflächigen Freifläche ergeben sich durch den Abbruch der Gebäude nördlich an die Landschaftsterrasse anschliessend auch südexponierte, offene Hangflächen zwischen den bestehenden Waldpartien.

Im Rückbaugesamt wird entsprechend der Situation gemäss historischen Karten und zugunsten einer grösseren Struktur- und Habitatvielfalt bewusst auf intensive Aufforstungen und Gehölznachpflanzungen verzichtet. Die offenen, südexponierten Hangbereiche sollen zu mageren Trockenrasenhängen entwickelt werden.

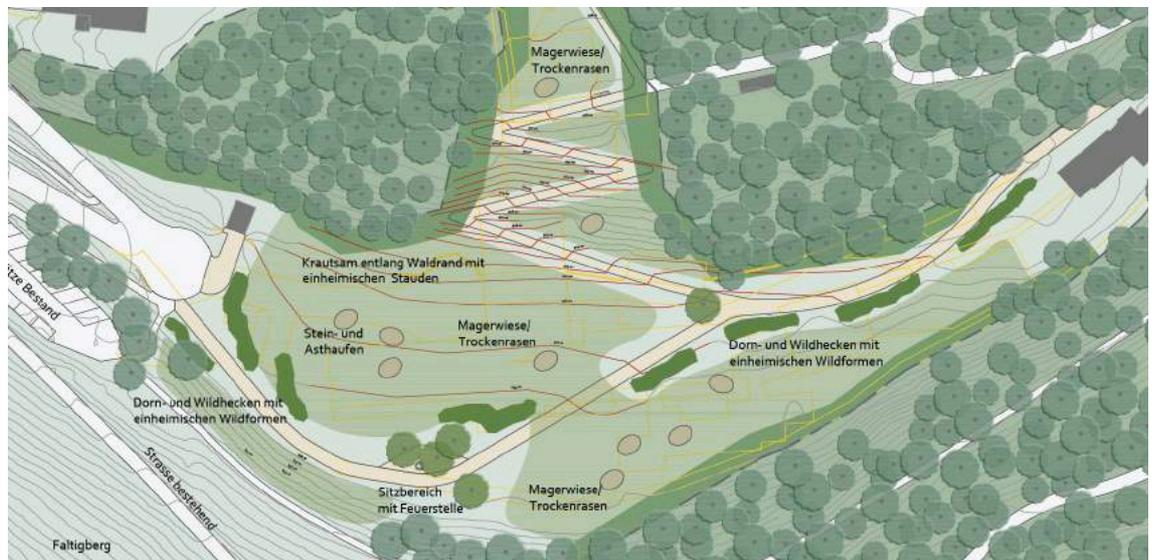


Abb. 34. Rückbaugesamt (Hager AG 20.2.2023)

Heckenstrukturen, Trockenmauern

Entlang der neu projektierten Wege sollen örtlich frei wachsende Wildhecken mit einheimischen Arten erstellt werden, die als Nist- und Nahrungsgehölze für Vögel und Insekten dienen. Dort wo aus topografischen Gründen Mauern möglich oder notwendig sind (z.B. örtliche Terraineinschnitte beim Weg im Hangbereich, Abfangung von Böschungen o.ä.), sind Trockenmauern zu erstellen, die von Vegetation freizuhalten sind.

Steinhaufen, Asthaufen, Nisthilfen

Abseits der Wege im Bereich der Landschaftsterrasse und der südexponierten Hangbereiche sollen Habitatstrukturen wie Stein- und Asthaufen und Nisthilfen für Vögel und Insekten erstellt werden, die zu einer ökologischen Aufwertung innerhalb des Bearbeitungsgebietes beitragen.

5.4. Wegnetz und Flächen für Erholungsnutzungen

Die Umgebungskonzeption beabsichtigt eine Entflechtung von Erholungs- und Naturschutzanliegen. Erschliessungselemente und Erholungsnutzungen sind so angeordnet und organisiert, dass sie eine gute Erlebbarkeit der Landschaft ermöglichen, es dadurch aber zu keiner Beeinträchtigung ökologisch wertvoller Strukturen und Lebensräume kommt.

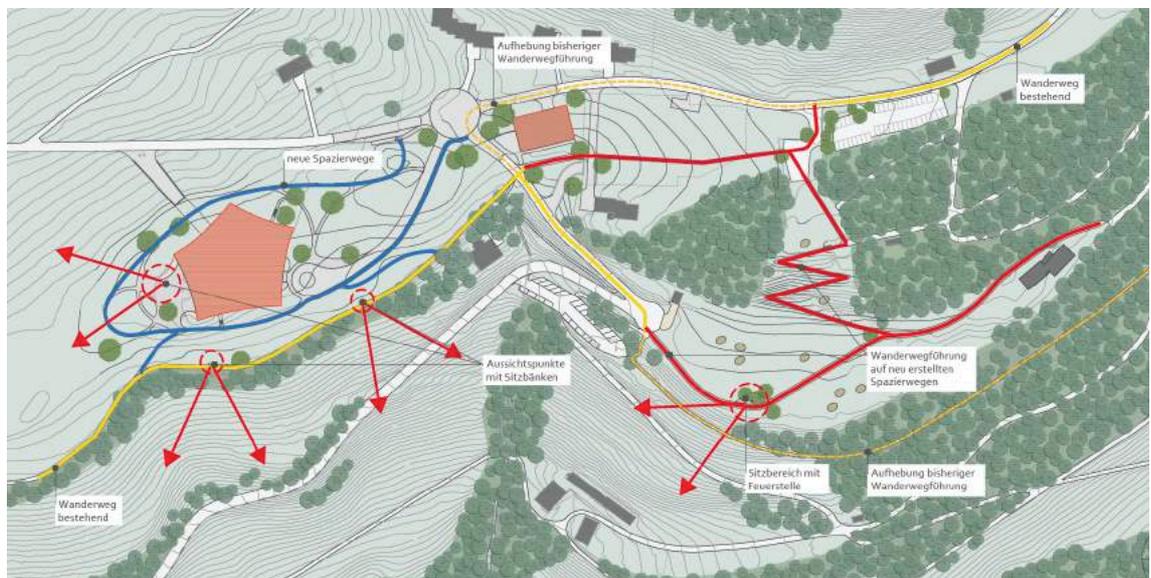


Abb. 35. Piktogramm Erholung (Hager AG 20.2.2023)

Das bestehende Wegnetz wird mit zusätzlichen Wegen ergänzt. Dadurch ergeben sich verschiedene Rundwege, die kurze Spaziergänge im direkten Umfeld des neuen RehaZentrums, aber auch ausgedehntere durch die angrenzenden Wälder und Wiesen ermöglichen.

Durch die Anbindung der neuen Wege an die bestehenden Wirtschafts- und Wanderwege sowie die Ermöglichung neuer verbesserter Wegführungen der Wanderwege über chaussierte Wege ergeben sich zahlreiche Wegvarianten und Kombinationsmöglichkeiten unterschiedlicher Länge, landschaftlicher Ausprägung und Steilheit.

Zugangsweg und Ankunftsplatz

Von der neuen weilerähnlichen Baugruppe Faltigberg gelangt man über den breiten Zugangsweg auf einen grosszügigen Platz vor dem neuen RehaZentrum. Von diesem Platz aus reicht die Sicht fast ungehindert in alle Richtungen. Von hier kann man sich einen guten Überblick über das direkte und weitere Umfeld verschaffen und sich orientieren.



Abb. 36. Zugangsweg und Ankunftsplatz (Hager AG 20.2.2023)

Terrasse mit Blumengarten

Im Westen grenzt die grosse Aussenterrasse an das neue RehaZentrum. Sie liegt am erhabensten Punkt des Areals. Von hier öffnet sich der Blick für Patientinnen und Patienten sowie Besucherinnen und Besucher nach Süden, Westen und Norden. Die Terrasse wird teilweise gefasst von intensiv gestalteten Blumenbeeten, die den Aussensitzplatz im umgebenden landschaftlichen Kontext akzentuieren und ihm einen gartenhaften Rahmen verleihen. Radfahrende oder Wandernde können die Terrasse auch über den am südlich verlaufenden Wanderweg anschliessenden Weg erreichen.



Abb. 37. Terrasse mit Blumenbeeten (Hager AG 20.2.2023)

Fusswege, Aufenthaltsbereiche und Sitzbänke

Ausgehend vom Zugangsplatz und der Terrasse des neuen RehaZentrums werden im direkten Gebäudeumfeld behindertengerechte Wege mit einem maximalen Gefälle von 6 % angeboten. Sie sind mit gut begehbarem und mit Rollstuhl/Rollator befahrbarem Belag versehen. Sie ermöglichen eingeschränkt mobilen Personen die vielfältigen Ausblicke in die sie umgebende Landschaft zu geniessen, die sich aus dem Standort des neuen RehaZentrums ergeben. Die Wege vom Zugangsplatz und der Terrasse sind an den Wanderweg im Süden des neuen RehaZentrums angebunden und stellen damit die Verknüpfung mit dem übergeordneten Wegnetz sicher.



Abb. 38. Behindertengerechte Wege im Gebäudeumfeld (Hager AG 20.2.2023)

Ein neu projektierter Fussweg führt von der «neuen» weilerähnlichen Baugruppe Faltigberg nach Osten und schlängelt sich über die offene Hangfläche hinunter auf die Landschaftsterrasse zum Standort des alten RehaZentrums. Von dort kann man in Richtung Bannholz und Chrinnen weitergehen, oder über die ebenfalls neu projektieren Wege nach Westen zum bestehenden Parkplatz oder zur Strasse gelangen, die hinauf nach Faltigberg und zum neuen RehaZentrum bzw. bergab nach Wald führt. Aufgrund der topografischen Verhältnisse lassen sich diese Wege nicht vollständig behindertengerecht führen. Örtlich weisen sie Steigungen von mehr als 6% auf, kommen aber ohne Stufen oder Treppenanlagen aus.

Im Bereich der Landschaftsterrasse werden zwei kleine Aufenthaltsbereiche mit Sitzbänken und Feuerstellen mit Grillmöglichkeit angeordnet. Baumgruppen akzentuieren und beschatten diese Standorte. Wegen ihrer Einbindung in die Wald- und Wiesenflächen wird eine Materialisierung der Wege mit Kies/Chaussierung vorgesehen.

Beidseits aller Wege soll die Wiese auf einer Breite von ca. einem Meter durch häufigere Schnitte tief gehalten werden. Alternativ kann hier Rasen statt Wiese angesät werden. Die niedrigen, wegbegleitenden Streifen bilden zu den angrenzenden Wiesen einen wirkungsvollen gestalterischen Kontrast, betonen den Wegeverlauf und verhindern gleichzeitig, dass hohes oder nasses Gras in die Wegeflächen ragt und deren Benutzbarkeit mindert.

Entlang der neuen Wege werden Sitzbänke angeordnet, die Ruhe- und Verschnaufpausen in kurzen Abständen ermöglichen sowie vielfältige und abwechslungsreiche Ausblicke in die umgebende Landschaft bieten.

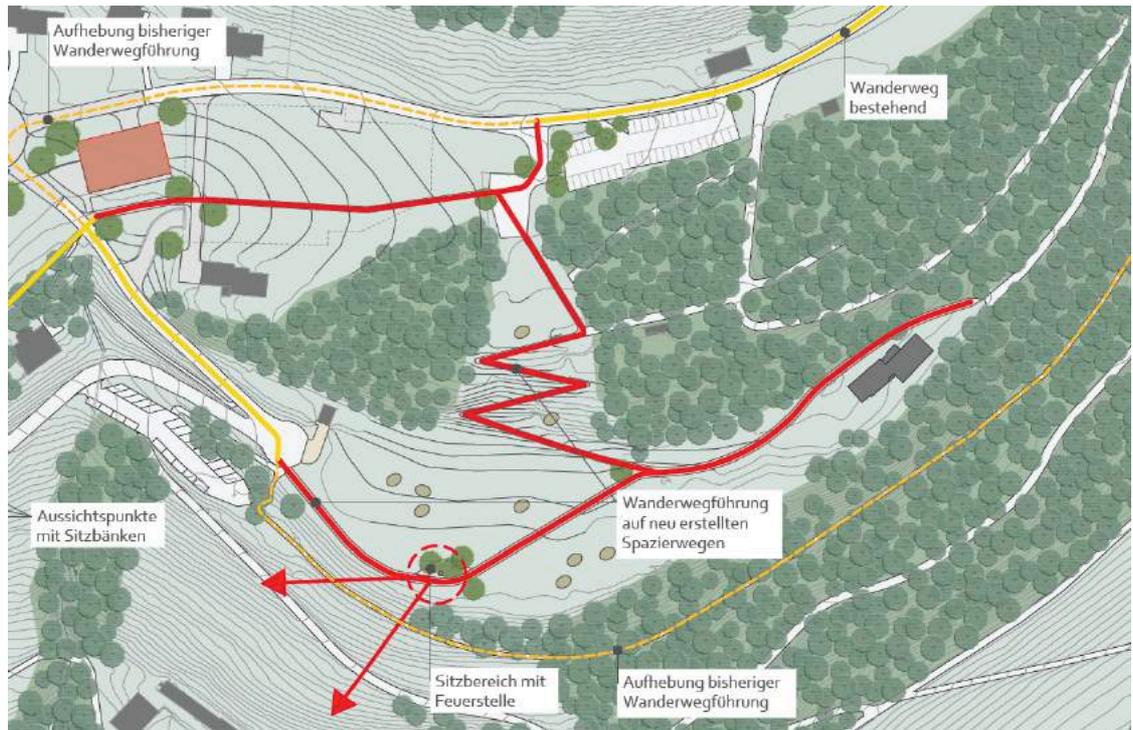


Abb. 39. Neue chaussierte Wege im Rückbaugesamt (Hager AG 20.2.2023)

Walderschliessung

Der neu projektierte Weg im Bereich der Landschaftsterrasse verläuft ähnlich der heute bestehenden Zufahrt zum Hauptgebäude des RehaZentrums bis zum Schwesternhaus. Der Weg ist so dimensioniert, dass eine Erschliessung für Forstmaschinen und Holztransportfahrzeuge sichergestellt werden kann. Das Freiraumkonzept sieht keine Aufhebung von weiteren Erschliessungswegen vor, die für die Waldbewirtschaftung relevant sind.

6. Erläuterungen zum kantonalen Gestaltungsplan

A. Allgemeine Bestimmungen

zu Ziffer 1: Zweck

Der kantonale Gestaltungsplan «Zürcher RehaZentrum Wald» entspricht dem Eintrag im kantonalen Richtplan «Zürcher Höhenklinik Wald», gemäss welchem ein «Neubau Klinik für Rehabilitation» ermöglicht werden soll. Er gewährleistet in diesem Sinne den Erhalt und die nachhaltige Sicherung des Angebotes für Rehabilitation im Kanton Zürich.

Er bezweckt die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung des Standortes des RehaZentrums Wald ausserhalb der Bauzone sowie für den zeitgemässen Ersatz der bestehenden Bauten und damit den Fortbestand des RehaZentrums auf dem Faltigberg.

Der kantonale Gestaltungsplan bezweckt neben der Standortsicherung des RehaZentrums Wald die besonders gute Einordnung des Neubaus «Klinik für Rehabilitation», die Organisation und Gestaltung im Bereich des Rückbaugesbietes, die Regelung der Nutzung und der baulichen Entwicklung der Bestandesbauten sowie die Sicherstellung einer hochwertigen Umgebung mit hoher Aufenthaltsqualität und wichtigen ökologischen Werten.

Von Bedeutung ist ausserdem die Regelung des Rückbaus der nach Erstellung des Neubaus für das RehaZentrum nicht mehr benötigten Bauten und Anlagen, insbesondere des bestehenden Klinikgebäudes.

zu Ziffer 2: Bestandteile

Rechtsverbindliche Bestandteile des kantonalen Gestaltungsplans sind die Vorschriften sowie der Situationsplan 1:500. Zur Information und Erläuterung sowie als Beurteilungshilfe dient der Erläuternde Bericht im Sinne von Art. 47 RPV. Er erlangt keine Rechtsverbindlichkeit.

zu Ziffer 3: Perimeter

Der Perimeter bezeichnet denjenigen Bereich, für welchen die Vorschriften gelten (Geltungsbereich). Der Perimeter umfasst eine Fläche von 63'905 m². Er umfasst mehrheitlich Parzellen im Eigentum der Stiftung Zürcher RehaZentren. Aufgrund der Lage des Areals beidseits der Zufahrtsstrassen umfasst er auch die Zufahrtsstrassen, welche sich nicht im Eigentum der Stiftung befinden.

Wie in Kapitel 2.10 erläutert wird, wird das «alte Personalhaus» nicht in den Perimeter einbezogen. Damit wird ermöglicht, dass für den Bau weitergehende Abklärungen zu einer möglichen Unterschutzstellung und zu möglichen Nachfolgenutzungen erfolgen können.

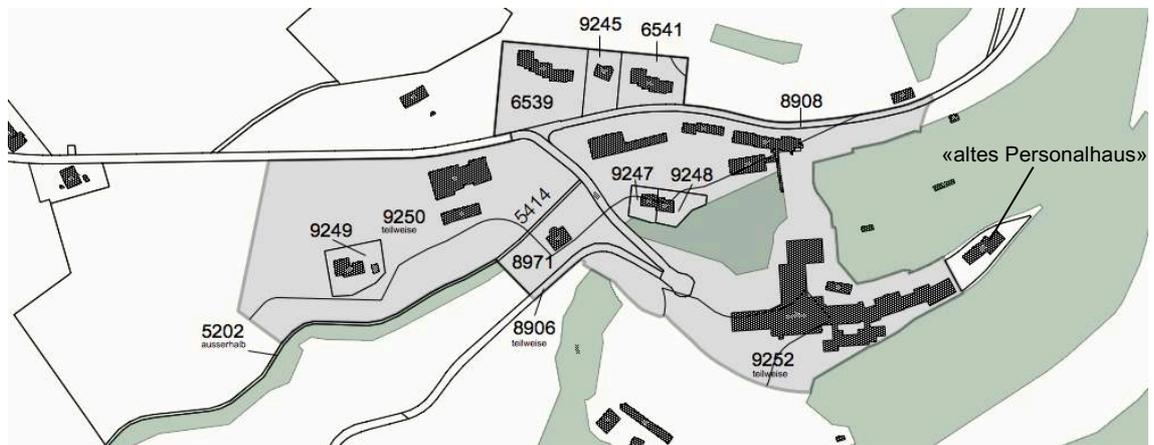


Abb. 40. Perimeter (SKW 14.5.2018)

zu Ziffer 4: Verhältnis zum übergeordneten Recht

Aufgrund der Lage im kantonalen Landwirtschaftsgebiet, kann auf keine kommunale Grundordnung Bezug genommen werden. Wo der kantonale Gestaltungsplan keine Aussagen macht, ist daher direkt das kantonale oder eidgenössische Recht massgeblich. Änderungen des übergeordneten Rechts können auch im Gebiet des Gestaltungsplans Auswirkungen haben, wenn im Gestaltungsplan nichts Anderes festgelegt ist.

Beim übergeordneten kantonalen Recht kommt die bis zum 27. Februar 2017 geltende Fassung des PBG vom 1. Juli 2015 sowie die Fassung der allgemeinen Bauvorschriften (ABV) vom 22. Juni 1977, Stand 1. Juli 2009 zur Anwendung.

In der Gemeinde Wald ist die Umsetzung der interkantonalen Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) noch nicht erfolgt. Der Gestaltungsplan könnte sich dennoch auf das neuere PBG beziehen, welches die IVHB-Begriffe beinhaltet. Aufgrund der bereits fortgeschrittenen Planung, welche bislang immer den Stand des PBG bis zum 27. Februar 2017 verwendete, wird nun auch bei der letzten Bereinigung vor der Festsetzung auf eine Anpassung bezüglich IVHB verzichtet.

B. Gestaltung

zu Ziffer 5: Gesamtwirkung

Um eine besonders gute Eingliederung ins Landschaftsbild zu erreichen und hochwertige Bauten sowie Überbauungen zu erhalten, haben die Gestaltungsplanpflichtgebiete in Wald ZH als allgemeine Anforderung die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG einzuhalten. Dies wird dementsprechend auch für die Gestaltung im Perimeter des Gestaltungsplans «Zürcher RehaZentrum Wald» gefordert.

zu Ziffer 6: Hindernisfreies Bauen

Das hindernisfreie Bauen für Neubauten und Ersatzneubauten wird gefordert, auch wenn dies grundsätzlich vorgesehen und im Bereich eines RehaZentrums üblich ist. Es ist darauf hinzuweisen, dass neben den Neu- und Ersatzbauten auch die neuen Umgebungsflächen und Wege im Gestaltungsplanperimeter den Anforderungen an das hindernisfreie Bauen genügen müssen.

zu Ziffer 7: Richtprojekt

Das Richtprojekt des Architekturbüros Liechti Graf Zumsteg Architekten ETH SIA BSA AG vom Mai 2022 wird dem Gestaltungsplan für den Baubereich H zugrunde gelegt.

Die wichtigsten Bestandteile sind:

- die Einbettung des Gebäudes in der Schichtrippenlandschaft als austariertes Pentagon
- die Setzung der Höhenklinik auf der Kuppe des Hittenbergs, um eine möglichst gute Besonnung und Aussicht für alle Zimmer zu haben
- die klare und einfache Grundrissorganisation zur selbstverständlichen Orientierung von Personal, Patientin und Patient und für kurze Gehdistanzen auch bei reduzierter Mitarbeiterkapazität (Nachtdienst)
- das räumliche Erlebnis im Innern zur Kontemplation und Bewegungstherapie mit weiträumigen, attraktiven Ausblicken
- die zurückhaltend gestalteten Aussenräume und Vorbereiche entsprechend dem Freiraumkonzept

Die wichtigsten Eckwerte wurden in die Vorschriften aufgenommen.

zu Ziffer 8: Fassadengestaltung

Im Sinne der besonders guten Einordnung in die Landschaft und entsprechend den Bemerkungen des Gutachtens der Natur- und Heimatschutzkommission des Kantons Zürich, wird für den Neubau und allfällige künftige Ersatzneubauten eine Fassadengestaltung gefordert, welche sicherstellt, dass sich die Bauten gut in die Umgebung einordnen. Für den Neubau des RehaZentrums ist gemäss Richtprojekt eine feingliedrige Fassadengestaltung aus einem Geflecht von horizontalen Geländern und feinen vertikalen Rundstützen vorgesehen, durch welche der Bau in der Umgebung nur geringfügig in Erscheinung tritt.

Neben einer angepassten, auf die Umgebung abgestimmten Farbgebung und Materialisierung der Fassade ist der Gestaltung mit Glaselementen im Hinblick auf den Vogelschutz besondere Beachtung zu schenken. Von Bedeutung ist, dass Glaselemente insbesondere an Gebäudeecken oder durch ganze Bauteile hindurch für die Vögel keine Durchsichten erlauben. Auch stark spiegelnde Glastypen, welche Bäume und Himmel reflektieren sind zu vermeiden, um zu verhindern, dass Vögel in die Glasflächen fliegen. Das Merkblatt der schweizerischen Vogelwarte Sempach „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach) soll bei der Umsetzung der Vorgaben und der Beurteilung der gewählten Glaselemente zu Hilfe genommen werden.

zu Ziffer 9: Dachgestaltung

Bei Flachdachbauten können übermässig viele unterschiedliche Aufbauten auf dem Dach störend in Erscheinung treten und die kubische Erscheinung des Baus beeinträchtigen. Es wird daher eine ruhige aufgeräumte Dachgestaltung gefordert, auch dann, wenn die Flächen als Dachterrasse genutzt werden.

Technische Aufbauten sind möglich. Sie können beispielsweise zusammengefasst und mit einem Sichtschutz versehen werden, um eine aufgeräumte Wirkung zu erreichen.

Sofern die Dachflächen nicht als Dachterrasse genutzt werden sind sie extensiv ökologisch zu begrünen. Eine Flachdachbegrünung ist auch dann vorzusehen, wenn Solaranlagen erstellt werden. Für die Flachdachbegrünung ist auf ein Substrat zu achten, welches die Pflanzen im Schattenbereich der Solaranlage nicht zu hoch wachsen lässt, um die Zirkulation der Luft unter den Modulen nicht zu verhindern.



Abb. 41. Solaranlagen und Flachdachbegrünung (bauder.ag)

C. Bau- und Nutzungsvorschriften

zu Ziffer 10: Baubereiche

Die Lage und die äusseren Abmessungen werden mit den festgelegten Baubereichen bestimmt. Die Baufelder werden über Koordinatenpunkte widerspruchsfrei festgelegt. Die Vermessung dient lediglich der Information. Je Baubereich ist maximal ein Hauptgebäude zulässig. Für die in folgender Abbildung mit B bezeichneten Bauten kann kein Baubereich festgelegt werden, da dieser ausserhalb des Waldabstandes von 15 m vorgesehen werden müsste. Ein abseits der bestehenden Bauten gelegener Baubereich kann jedoch ohne Projektvorstellung für einen Ersatzbau nicht zweckmässig positioniert werden. Die bestehenden Bauten haben Bestandesgarantie.

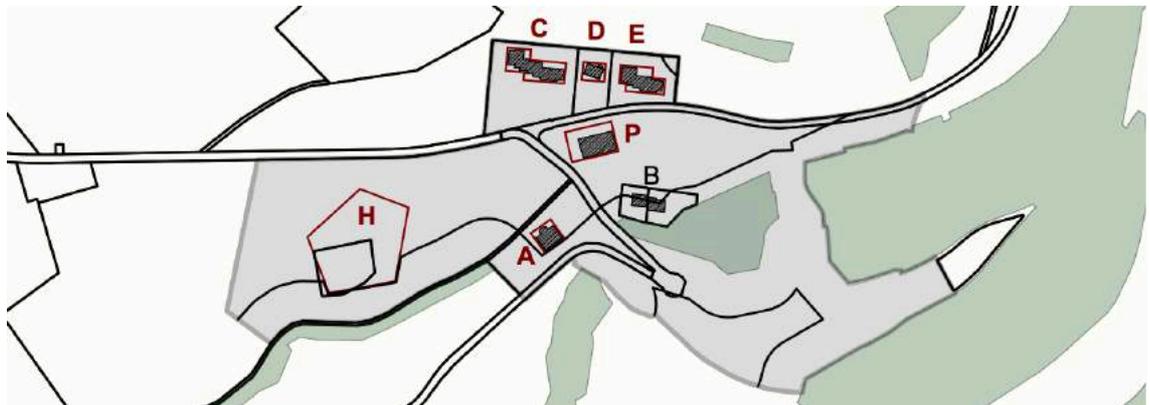


Abb. 42. Oberirdische Baubereiche (SKW 8.5.2023)

Für die unterirdischen Bauten (Tiefgarage und Zufahrt/Technik) werden die Baubereiche TG und T festgelegt.

Die bestehende Holzsnitzelheizung hat am bestehenden Standort Bestandesgarantie. Auf das Festlegen eines Baufeldes für die bestehende Holzsnitzelheizung wird daher verzichtet. Es wird jedoch zugelassen, dass ein Ersatz für die Holzsnitzelheizung, welche für die bestehenden Personalhäuser (C/D/E), die anderen Bestandesbauten (A/B) und den Neubau für des Personalhauses (P) erforderlich sein dürfte, innerhalb des Baubereichs der Tiefgarage zulässig ist. Dadurch kann ein Neubau der Holzsnitzelheizung näher an die zu versorgenden Bauten gerückt werden.

Der Baubereich für die neue Tiefgarage hält an jeder Stelle den erforderlichen Waldabstand für unterirdische Bauten von min. 5 m ein.

Der Baubereich T im Bereich des Neubaus ermöglicht unterirdische Technikanlagen neben im Bereich der Zufahrt/Anlieferung ins Untergeschoss.

Auf das Festlegen von Gebäudelängen und Abständen kann verzichtet werden, weil die maximal zulässige Baumasse bzw. Geschossfläche in den Ziffern 11 bzw. 13 beschränkt wird. Die Baubereiche können folglich nicht vollflächig bebaut werden.

Der Baubereich H ermöglicht gegenüber dem Richtprojekt einen Projektierungsspielraum von zwischen ca. 3.5 und 10 m. Aufgrund dieses relativ grossen Spielraumes wird zusätzlich zur Baumasse eine maximale Überbauungsziffer für den Baubereich H festgelegt. Der Baubereich umfasst eine Fläche von 3'660 m², der Fussabdruck des Richtprojektes umfasst eine Fläche von 2'533 m². Die Überbauungsziffer beträgt demnach 69 %. Die maximale Überbauungsziffer wird im Sinne des erforderlichen Projektierungsspielraumes auf 73 % festgelegt. Der Projektierungsspielraum für die Fläche des Fussabdrucks des Gebäudes ist damit rund 5% (max. 2660 m²).

Ausserdem wird für das gemäss Richtprojekt geplante Vordach ein Bereich vorgesehen, in welchem ein solches die Mantellinie des Baubereichs H durchstossen darf. Das Vordach, welches gemäss Richtprojekt aufgrund der Form eine relativ geringe Fläche von 101 m² überdeckt, wird flächenmässig auf 200 m² begrenzt. Damit könnte auch eine rechteckigere Form vorgesehen werden.

zu Ziffer 11: Bestandesbauten – Um- und Ersatzbau

Auf dem Areal des Zürcher RehaZentrums Wald ist eine Vielzahl von Bauten und Anlagen vorhanden. Ein Grossteil dieser Bauten wird im Sinne einer Kompensation nach der Erstellung des Neubaus im Baubereich H abgebrochen (siehe Ziffer 12).

Diverse weitere Bauten werden derzeit als Personalhäuser und dergleichen genutzt und sollen weiterhin für diese Nutzung erhalten bleiben. Diese werden als Bestandesbauten bezeichnet und es gilt Bestandesgarantie. Gemäss Ziffer 11 sind Um- und Ersatzbauten möglich. Eine gewisse Erweiterung dieser Bauten ist nur innerhalb der Baubereiche und nach Massgabe von Ziffer 11.1 möglich.

zu Ziffer 11.1: maximale anrechenbare Geschossflächen Baubereiche A, C, D, E
Erweiterungen und Zweckänderungen im Bereich der Bestandesbauten in der Landwirtschaftszone sind im Grundsatz gemäss Art. 37a RPG zu beurteilen. Art. 43 der Raumplannungsverordnung (RPV) regelt, wieweit Erweiterungen bei Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen zulässig sind.

Diese können ausserhalb der Bauzone bewilligt werden, wenn:

- a. die Baute oder Anlage rechtmässig erstellt oder geändert worden ist;
- b. keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf Raum und Umwelt entstehen;
- c. die neue Nutzung nach keinem anderen Bundeserlass unzulässig ist;

Gemäss Abs. 2 darf die zonenwidrig genutzte Fläche um 30 Prozent erweitert werden.

Gemäss Abs. 3 sind Erweiterungen der zonenwidrig genutzten Fläche ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens um mehr als 100 m² nur zulässig, wenn die Erweiterung für die Fortführung des Betriebs erforderlich ist.

Um im Bereich des Gestaltungsplans keine übermässigen Erweiterungen vorzusehen und den übergeordneten Vorgaben Rechnung zu tragen, werden folglich bei den Bestandesbauten in den Baubereichen A, C, D und E die zulässigen Erweiterungen der anrechenbaren Geschossflächen auf 30 % beschränkt. Sofern 30 % der bestehenden anrechenbaren Geschossflächen pro Baubereich mehr als 100 m² betragen, dürfen Erweiterungen um jeweils maximal 100 m² vorgesehen werden.

Bestehende Nettogeschossflächen A, C, D, E:

A (Haus Speer): 600 m², C (Haus Bachtel): 1'718 m², D (Haus Chalet): 335 m²,
E (Haus Farner): 1'099 m²

Aufgrund der bestehenden Geschossflächen ist der Grenzwert von 100 m² bei allen Bestandesbauten grösser als 30 %. Bei allen anderen Baubereichen wird daher die maximale Erweiterung nach aussen auf das Maximum von 100 m² beschränkt. Insgesamt kann daher mit einer maximalen Erweiterung von 400 m² gerechnet werden.

zu Ziffer 11.2: Maximale anrechenbare Geschossfläche Baubereich P

Für das neue Personalhaus wurde aufgrund des dringlichen Bedarfs nach Wohnräumen eine Baubewilligung eingeholt. Im Gestaltungsplan wird ein entsprechender Baubereich P ausgeschieden. Das Personalhaus ist für den Bedarf an kleineren Wohnräumen (Studios etc.) für das Personal (Assistenzärzte und Assistenzärztinnen, Pflegepersonal sowie Lehrlinge und PraktikantInnen) erforderlich sobald der Neubau des RehaZentrums gesichert ist. Solange der Gestaltungsplan nicht festgesetzt ist, besteht nicht genügend Planungssicherheit, um den Neubau zu erstellen, so dass der Bedarf an Wohnräumen als Übergangslösung durch Mietwohnungen in Wald ZH gewährleistet wird.

Das neue Personalhaus soll Personalzimmer, Aufenthaltsräume und Seminarräume umfassen. Die maximal anrechenbare Geschossfläche wird entsprechend dem Projekt auf 2'000 m² festgelegt. Damit ergibt sich eine Baumasse von rund 5'800 m³.



Abb. 43. Projekt Personalhaus (Künzli Holz AG 27.11.2017)

zu Ziffer 11.3: Definition anrechenbare Geschossflächen

Im Unterschied zur üblichen Verwendung, wonach für die Berechnung der Ausnützung lediglich die Geschossflächen in den Vollgeschossen angerechnet werden müssen, werden die anrechenbaren Geschossflächen für den Perimeter des Gestaltungsplans als «alle dem Wohnen, Arbeiten und sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen, unter Einschluss der zugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräumen sowie sämtliche Lagerflächen samt inneren Trennwänden» bezeichnet.

zu Ziffer 12: Rückbau

Die bestehenden Klinikbauten werden spätestens nach der Erstellung und dem Bezug des neuen RehaZentrums (Ersatzneubau im Baubereich H) im Sinne der Kompensation und der Entlastung des Landschaftsbildes vollständig zurückgebaut.

Um einen geordneten Umzug der Patientinnen und Patienten in den Ersatzneubau zu ermöglichen, wird der Beginn des Abbruchs des heutigen Klinikbaus erst nach dem vollständigen Umzug der Patientinnen und Patienten in den Neubau möglich sein.

Aufgrund der Etappierung (siehe Kap. 4.7) kann der Abbruch von Bauten nicht als Voraussetzung für Bautätigkeiten gefordert werden. Die Gestaltungsplanvorschriften können daher den Rückbau der in untenstehender Abbildung bezeichneten Bauten nicht sicherstellen.

Der Rückbau aller bezeichneten Bauten wird daher in einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung geregelt. Diese Rückbauverpflichtung wird als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung auf den Parzellen Kat. Nrn. 9349, 9350 und 9352 im Grundbuch angemerkt. Gleiches gilt für die beiden Bauten im Wald (ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters, Assek. Nr. 265 und das Gebäude westlich davon ohne Assek. Nr.). Diese beiden Gebäude dienen heute als Lager für Ziegel etc. und als Entsorgungsplatz und werden nach Abbruch der heutigen Klinik zu Gunsten des Waldes ebenfalls abgebrochen.

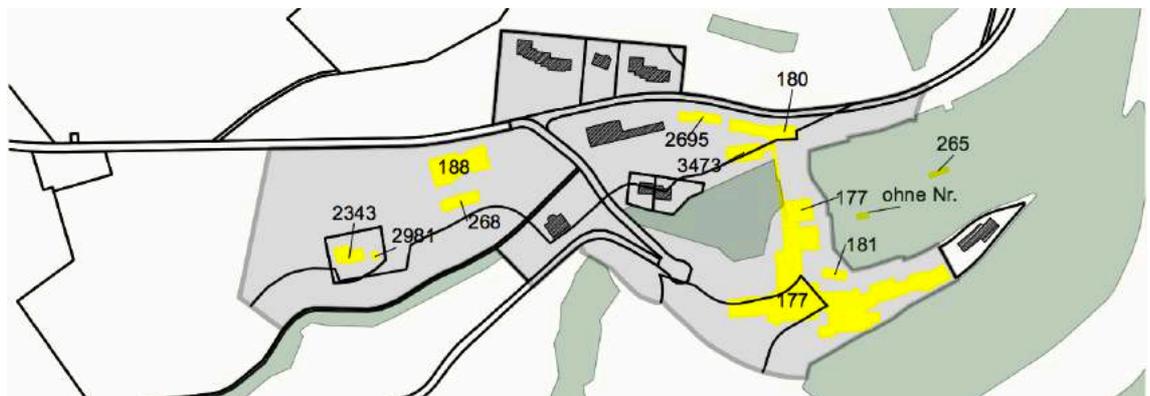


Abb. 44. Bauten, für welche ein Rückbau gemäss Ziff. 12 erforderlich ist (SKW 8.5.2023)

zu Ziffer 13: Baumasse «Neubau Klinik für Rehabilitation»

zu Ziffer 13.1: Maximale Baumasse Baubereich H

Das Richtprojekt sieht eine Baumasse inklusive Balkonschicht von 58'705 m³ vor, um das erforderliche Raumprogramm unterbringen zu können. Die Dachaufbauten umfassen im Richtprojekt eine Baumasse von 609 m³. Der Innenhof muss nicht in die Baumasse eingerechnet werden, weil er nicht überdacht wird. Es wird lediglich ein mobiler Sonnenschutz vorgesehen.

Im Sinne des Planungsspielraumes wird dementsprechend eine maximal zulässige Baumasse oberhalb des gewachsenen Bodens von 65'000 m³ zugelassen.

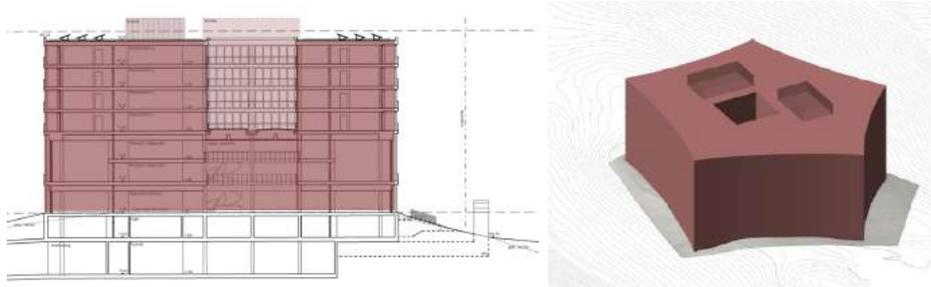


Abb. 45. Schema Schnitt und Grafik Baumasse mit Dachaufbauten (Liechti Graf Zumsteg Architekten ETH SIA BSA AG ergänzt SKW)

zu Ziffer 14: Höhen und Geschosszahl

Im Baubereich H werden entsprechend dem Richtprojekt 6 Vollgeschosse und 1 anrechenbares Untergeschoss festgelegt. Im Sinne des Projektierungsspielraumes wird zudem ein Dachgeschoss zugelassen. Aufgrund der vorgesehenen Gestaltung des Richtprojektes wird anstelle einer Gebäudehöhe und einer Firsthöhe eine Gesamthöhe festgelegt. Die Gesamthöhe wird auf 25 m begrenzt, wobei innerhalb des Baufeldes H eine Kote von 907.5 m ü. M. als gewachsener Boden definiert wird (siehe gewachsener Boden).

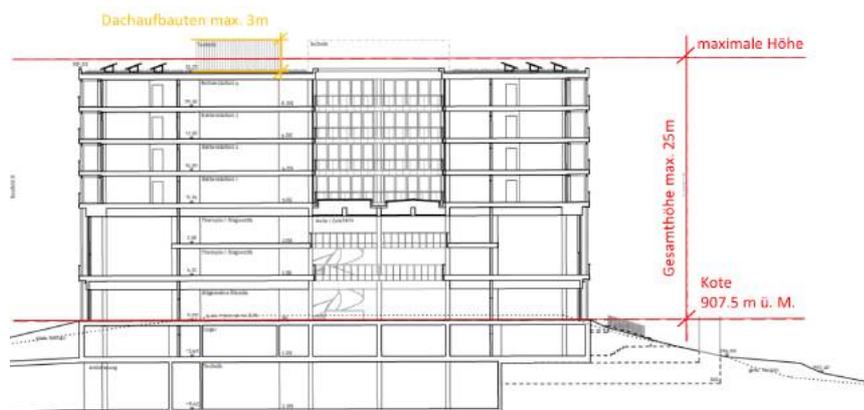


Abb. 46. Schema Schnitt Höhen mit Dachaufbauten (Liechti Graf Zumsteg Architekten ETH SIA BSA AG, ergänzt SKW)

In Baubereich P wird ausgehend vom Projekt, welches gemäss Baugesuch eine Höhe von 12.90 m vorsieht, eine Gebäudehöhe von 13.0 m festgelegt. Auch hier entspricht die Gebäudehöhe der Gesamthöhe. Es sind 3 Vollgeschosse und ein anrechenbares Untergeschoss projektiert.

Die Höhen und Geschossezahlen für die Bauten in den Baubereichen A – E wurden anhand der bestehenden Bauten festgelegt.

zu Ziffer 15: Gewachsener Boden

Die Höhenkurven wurden am 13.8.2015 durch den Geometer Ingresa Oberland AG geliefert. Die Höhenkurven sind im Situationsplan dargestellt und gelten innerhalb des Gestaltungsplanperimeters als gewachsener Boden.

Folgende abweichende Festlegungen werden gemacht:

- Innerhalb des Baubereich H wird der gewachsene Boden für das ganze Baufeld auf einer Kote von 907.5 m ü. M. festgelegt.
- Im Bereich des Rückbaugebietes sieht das Freiraumkonzept eine Modellierung des Terrains vor, welche sich nach Möglichkeit an der ursprünglichen Geländeform orientiert und einen möglichst natürlichen Verlauf wiederherstellen soll. In diesen Bereichen wird daher die vorgesehene Terraingestaltung gemäss Freiraumkonzept mit Höhenlinien dargestellt und als gewachsener Boden festgelegt.

zu Ziffer 16: Terrainveränderungen

Um die Schichtrippenlandschaft zu schonen und eine möglichst sanfte Eingliederung in die Landschaft zu gewährleisten, wird festgehalten, dass soweit dieser eruierbar ist, der ursprüngliche Terrainverlauf wiederherzustellen ist. Im Bereich von Gebäuden, insbesondere des Neubaus, muss auch für eine optimale Setzung in der Landschaft und zur Eingliederung davon abgewichen werden können. Die Abweichungen sollen möglichst untergeordnet sein. Es wird davon ausgegangen, dass je nach Situation Abgrabungen von bis zu 1m oder stellenweise 1.5m toleriert werden können. Im Bereich von Einfahrten und Gebäudezugängen sind grössere Veränderungen denkbar. Es ist sicherzustellen, dass die Tiefgaragenrampen besonders gut in das Terrain eingegliedert und wo möglich überdeckt werden.

zu Ziffer 17: Unterirdische Gebäude

Für die bestehende Holzsnitzelheizung wird kein Baubereich festgelegt. Sie hat am bestehenden Standort Bestandesgarantie. Bei Ersatz der Holzsnitzelanlage soll diese innerhalb des Baubereichs TG vorgesehen werden, um sie so näher an die zu versorgenden Bauten zu legen.

Für die geplante Tiefgarage wird ein Baubereich TG festgelegt. Ein zweiter Baubereich T für unterirdische Gebäude wird beim Neubau für die Technikräume im Bereich der Anlieferung festgelegt.

Unterirdische Gebäude sind nur innerhalb der Baubereiche A, C, D, E, P und H sowie in den Baubereichen für unterirdische Gebäude TG und T zulässig. Tiefgaragenrampen sowie Rampen zu Untergeschossen, wie beispielsweise die unterirdische Anlieferung, müssen gut in die Terraingestaltung eingegliedert werden.

Einzelne technisch bedingte Anlageteile wie Aussenluftanlagen, Fluchtschächte oder dergleichen dürfen die Mantellinien durchstossen. Ein allfälliges unterirdisches Erdsondenfeld darf ausserhalb der Baufelder vorgesehen werden.

zu Ziffer 18: Besondere Gebäude

Besondere Gebäude sollen möglichst zurückhaltend vorgesehen werden. Sie werden daher bezüglich Anzahl und Grundfläche beschränkt und nur zugelassen, wenn sie für den Betrieb der Gesamtanlage erforderlich sind. Beispielsweise kann dies der Fall sein, wenn ein kleiner Lagerschopf für Geräte für den Unterhalt des Rückbaugesbietes, ein Häuschen für die Abfallsammelstelle, oberirdische Garagen angrenzend an Baubereich P u. dgl. erforderlich ist.

zu Ziffer 19: Nutzweise

zu Ziffer 19.1: Baubereich H

Die Nutzweise wird auf die Nutzung als RehaZentrum beschränkt. Es werden sowohl stationäre als auch ambulante Angebote zugelassen.

Eine allgemeine Wohnnutzung oder z.B. die Nutzung als Hotel u. dgl., die nicht mit der Rehabilitation in Zusammenhang steht, ist dementsprechend nicht zulässig.

zu Ziffer 19.2: Baubereiche A, C, D, E und P

Die Nutzweise wird auf Wohnnutzungen für Angestellte und Angehörige von Patientinnen und Patienten des RehaZentrums beschränkt. In Baubereich P sind ausserdem die geplanten Seminarräume zulässig.

zu Ziffer 19.3: Räume für Kinderbetreuung

Das zugelassene Raumangebot für die Kinderbetreuung innerhalb der Baubereiche wird auf den Bedarf der Bewohnerinnen und Bewohner des Gestaltungsplanperimeters bzw. der angestellten Personen des RehaZentrums beschränkt. Es soll keine Kinderkrippe für Kinder aus dem Dorf Wald erstellt werden, da dies Verkehr von Wald auf den Faltigberg verursachen würde, was unerwünscht ist.

zu Ziffer 19.4: Tiefgarage und Holzschnitzelheizung

Innerhalb des unterirdischen Baubereichs TG ist eine Tiefgarage vorgesehen.

Die Holzschnitzelanlage ist bestehend und liegt heute ausserhalb des Baubereichs TG. Sie hat an ihrem bestehenden Standort Bestandesgarantie. Bei einer Vergrösserung oder einem Ersatz der Anlage soll diese neu innerhalb des Baufeldes TG vorgesehen werden.

Oberirdisch sind zudem innerhalb des Baubereichs TG genügend grosse befestigte Flächen für die Zufahrt, die Lagerung und den Umschlag von Brennholz zulässig.

zu Ziffer 19.5: Aussenrestauration

Das heutige Restaurant und insbesondere seine Terrasse bietet hohe Qualität und soll durch eine neue Aussenrestauration beim Neubau ersetzt werden. Angrenzend an den Neubau wird daher ein Bereich für Aussenrestauration vorgesehen. Hier wird ein Aussenbereich ohne fixe Überdachung für das Restaurant des RehaZentrums zugelassen. Temporäre Überdachungen (Schirme, Storen etc.) sind denkbar.

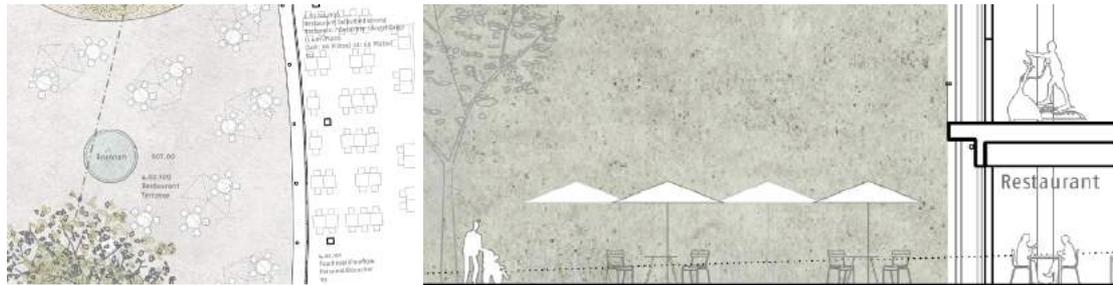


Abb. 47. Situation und Schnitt Richtprojekt (Liechti Graf Zumsteg Architekten ETH SIA BSA AG)

D. Freiraum und Umwelt

zu Ziffer 20 und 21:

Der Qualität der Umgebungsgestaltung und der Aussenanlagen ist hohe Bedeutung beizumessen. Die Umgebungsflächen, insbesondere in unmittelbarer Nähe zum Ersatzneubau des RehaZentrums, sollen im Sinne der Patientinnen und Patienten, der Besucherinnen und Besucher der Klinik aber auch externen, wie Ausflüglern und Wandernden eine hohe Aufenthaltsqualität bieten.

Bei der Anlage von Umgebungsbereichen, Vorplätzen und Vorbereichen ist Zurückhaltung zu üben und der ländlichen und voralpinen Schichtrippenlandschaft Rechnung zu tragen.



Abb. 48. Bestand und Fotomontage Rückbaugesamt (SKW 2017)

Für den gesamten Freiraum – die Aussenanlagen des Ersatzneubaus des RehaZentrums, die Umgebungsflächen, den Ankunftsbereich und die Gestaltung des Rückbaugesamtes – wurde von Hager Partner AG, Zürich ein Freiraumkonzept erstellt (siehe Kapitel 5).

Die wichtigsten Bestandteile sind:

- die naturnahe, zurückhaltende Umgebungsgestaltung
- die Einbindung des Neubaus in die umgebende Schichtrippenlandschaft mit ihren charakteristischen und abwechslungsreichen Wald- und Wiesenflächen und der bewegten, voralpinen Topografie
- die grösstmögliche Freihaltung der Landschaft von oberirdischen Parkierungsanlagen durch die geplante Einstellhalle
- die Bepflanzungselemente (Wiesenflächen, Heckenstrukturen etc.), die sich am Bestand orientieren und die die örtlichen Gegebenheiten, die landschaftlichen und ökologischen Potenziale aufgreifen
- die ökologisch gestalteten Waldränder mit Magerwiesen entlang der Waldränder als Kompensation des kleinen Waldabstandes von nur 15 m
- die Wiederherstellung des ursprünglichen Terrainverlaufs durch Geländeanpassungen

Die wichtigsten Elemente des Freiraumkonzeptes (Aussenanlagen der Klinik mit Blumen- und Aussenanlagen der Wohnbauten, Wege und Rastplätze sowie die naturnahen übrigen Freiraumflächen (Trockenwiesen und Waldränder) werden in den Vorschriften und im Plan spezifiziert. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die wichtigen Elemente zu konkretisieren. Für die Gestaltung des Rückbaugebietes ist ein detailliertes Gestaltungskonzept zu erstellen und vor Baubeginn durch den Kanton, Fachstelle Naturschutz, genehmigen zu lassen. Bei der Gestaltung des Rückbaugebietes ist entsprechend des vorliegenden Freiraumkonzeptes auf eine Entflechtung von Erholungs- und Naturschutzanliegen zu achten. Zugänge, Feuerstellen, Sitzgelegenheiten und Sichtfenster sind punktuell und dort zu realisieren, wo sie auch ökologisch vertretbar sind.

zu Ziffer 22: Naturwerte

Bepflanzung:

In Anbetracht der Lage in der Nähe des Waldes ist bei der Gestaltung der Umgebung auf Wildtiere Rücksicht zu nehmen und es sind lediglich standortgerechte Pflanzenarten einzusetzen. Diese sollen einen Beitrag zur ökologischen Aufwertung leisten. Es werden daher Wildformen und einheimische Arten vorgeschrieben.

Arten- und Vogelschutz:

Das Gebiet zeichnet sich durch ein reiches Artenvorkommen aus. Unter anderem liegen Beobachtungen von gefährdeten Arten wie Mauersegler, Mehlschwalbe etc. vor. Durch den Abbruch können allfällige Nester verloren gehen. Diese gilt es durch Nisthilfen im Bereich der Neubauten zu ersetzen.

Uferstreifen:

Im südlichen Teil des Gestaltungsplangebiets fliesst der Faltigbergbach, öffentliches Gewässer Nr. 35.7. Die Gerinnesohlenbreite des Faltigbergbaches beträgt 0.6 m, die Breitenvariabilität ist ausgeprägt. Gemäss Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung muss mit einem Uferstreifen von beidseits 8.6 m oder einem Gewässerraum von 11 m gerechnet werden. Der Uferstreifen ist von jeglichen Bauten und Anlagen freizuhalten. Insbesondere auch besondere Gebäude gemäss Ziffer 18 der Vorschriften müssen ausserhalb des Uferstreifens angeordnet werden.

Die bestehende Parkierungsanlage hat Bestandesgarantie. Eine Erweiterung würde eine Standortgebundenheit bedingen.



Abb. 49. Situation Ökomorphologie Faltigbergbach (GIS ZH 2023)

Waldabstand:

Der Neubau im Baubereich H unterschreitet den üblichen Waldabstand von 30 m. In Anbetracht der Aufwertung des Waldabstandes im Bereich des Rückbaugebietes und der Schaffung von hochwertigen Waldrändern mit Magerwiesen entlang des Waldrandes wird an einzelnen Stellen ein reduzierter Waldabstand zugelassen. Es wird mehrheitlich ein Waldabstand von 20 - 30 m festgelegt. Bei oberirdischen Bauten wird im Minimum ein Waldabstand von 15m vorgesehen. Der Minimale Abstand im des Baubereichs H beträgt knapp 17m.

Die bestehenden, mit B bezeichneten Bauten haben Bestandesgarantie. Erweiterungen oder Neubauten dürfen nicht im Waldabstand erstellt werden. Für diese Bauten kann daher an der bestehenden Lage kein Baubereich festgelegt werden.

Der Baubereich der Tiefgarage gewährleistet einen Mindestabstand von ca. 11.8 m, was mehr ist als die 5 m, welche der Bewilligungspraxis des ALN entsprechen. Die bestehende Holzschnitzelanlage weist einen Waldabstand von weniger als 5 m auf. Die Holzschnitzelanlage hat Bestandesgarantie. Für diese wurde eine Rodung bewilligt, so dass die Lage akzeptiert wird. Da ein Ersatz innerhalb des Baufeldes TG vorgesehen werden soll, wird die Waldabstandslinie nicht um die Holzschnitzelanlage herumgeführt.

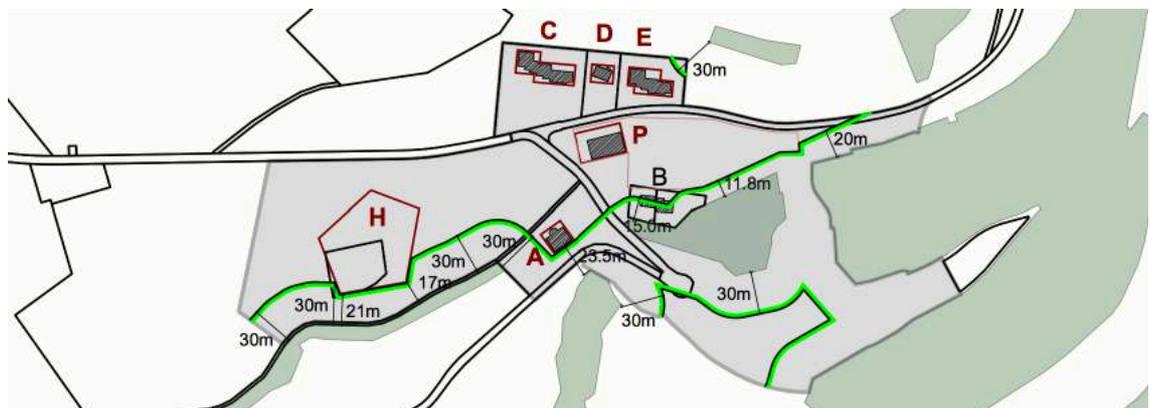


Abb. 50. Situation Waldabstand (SKW 8.5.2023)

zu Ziffer 23: Schutz vor Naturgefahren

Entsprechend der Gefahrenkarte (siehe Kap. 2.11) ist keine Gefährdung durch Hochwasser innerhalb der Baubereiche vorhanden. Im Bereich der Baubereiche C, D und E besteht eine mittlere bis geringe Gefährdung durch Massenbewegungen (Hangmuren). Um sicherzustellen, dass bei Neu-, Um- und Ersatzbauten Massnahmen geprüft und zweckmässig umgesetzt werden, wird eine Bestimmung zu den Naturgefahren in die Vorschriften aufgenommen.

zu Ziffer 24: Bodenschutz

Gemäss Bodenkarte des Kantons Zürich sind im Gebiet des Baubereichs H flachgründige bis tiefgründige Böden der landwirtschaftlichen Nutzungseignungsklasse 6 vorhanden. Es handelt sich um bedingt geeignete Fruchtfolgeflächen (Bodenkarte siehe Kap. 2.9). Die beabsichtigten baulichen Massnahmen bewirken Veränderungen der Böden. Bei einem Rückbau sind die ursprünglichen Böden wiederherzustellen. Dies wird in den Schlussbestimmungen (Wiederherstellung) gefordert. Abgetragener Boden ist vorzugsweise vor Ort zu verwenden. Dies ist im vorliegenden Fall für die Wiederherstellung im Bereich des Rückbaus und im Bereich der Tiefgarage denkbar.

Ab einer Fläche von 5'000 m² muss der Verlust an Fruchtfolgeflächen kompensiert werden. Gemäss Abschätzung der Fachstelle Bodenschutz sind lediglich 2'300 m² (gewichtet) betroffen. Entsprechend der Vorgaben werden dennoch Bestimmungen in die Vorschriften aufgenommen. Im Baubewilligungsverfahren müssen sämtliche baulichen Eingriffe in Böden, Verluste von Fruchtfolgeflächen, der sachgerechte Umgang und die Verwertung von abgetragenem Boden im Detail ausgewiesen werden.

zu Ziffer 25: Nichtionisierende Strahlung

Eine Beleuchtung des Aussenraumes ist nur in untergeordneter Masse und nur im Bereich des Neubaus des RehaZentrums und der weilerähnlichen Baugruppe vorgesehen. Im Bereich des Rückbaugesbietes ist keine Beleuchtung geplant.

Lichtimmissionen sind im Sinne des Bundesgesetzes vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) Einwirkungen von Strahlen. Sie können sich störend auf den Menschen oder negativ auf lichtempfindliche Arten auswirken und sind im Sinne der Vorsorge durch Massnahmen an der Quelle zu begrenzen (Art. 11 USG).

Dementsprechend wird die Begrenzung der Lichtimmissionen als Vorschrift aufgenommen. Beleuchtungen werden nur zugelassen, wenn sie aus Sicherheitsgründen erforderlich sind, und es werden Vorgaben für die Lichtausrichtung und die Leuchtmittel aufgenommen. Für die Umsetzung dieser Vorschrift wird auf die technische Norm SIA 491 «Vermeidung unnötiger Lichtimmissionen im Aussenraum» vom 1.3.2013 verwiesen.

Beleuchtungen (z.B. Fassadenausleuchtung), welche lediglich der Lichtinstallation im Sinne von Kunst und dergleichen dienen werden ausgeschlossen.

zu Ziffer 26: Lärmschutz

Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich in der Landwirtschaftszone. Da mit dem Gestaltungsplan eine neue Bauzone geschaffen wird, müssen gemäss Art. 29 Abs. 1 der Lärmschutzverordnung (LSV) die Planungswerte (PW) eingehalten werden.

Entsprechend der Nutzung als RehaZentrum wird bezüglich des Lärms die Einhaltung der Empfindlichkeitsstufe II gefordert.

	Planungswert		IGW		Alarmwert	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Empfindlichkeitsstufe II Wohnen	55	45	60	50	70	65
Empfindlichkeitsstufe II Betriebsräume	60	-	65			

Diese Werte sind bezüglich bestehender Lärmquellen einzuhalten.

Zudem gilt die Tiefgarage als neue Anlage gemäss LSV. Bei dieser müssen die Emissionen so weit begrenzt werden, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist (Art. 11 USG) und die Planungswerte (PW) bei den lärmempfindlichen Räumen der umliegenden Gebäude und auf den Baulinien der umliegenden unüberbauten Parzellen eingehalten werden können (Art. 7 LSV). Auch beim Bauvorhaben, bei dem die Emissionen entstehen, sind die PW einzuhalten.

Es wurde daher eine entsprechende Lärmbeurteilung in Auftrag gegeben.



Abb. 51. Situation Empfangspunkte (Lärmbeurteilung 20.2.2018, Basis Entwurf GP)

Für die Berechnungen wurden die folgenden weiteren Angaben verwendet:

- Der Empfangspunkt 2 (EP2) ist so gesetzt, dass sich der schlechtest mögliche Aspektwinkel bei kleinstem Abstand ergibt (die anderen EP haben hier -8 dB).
- Es wurde eine Gestaltung mit offener Zufahrt und offener Rampe angenommen.
- Das Tor wird direkt am Ende des offenen Bereichs angenommen und führt direkt in die Garage.
- Die Hinderniswirkungen durch die seitlichen Wände der Tiefgarageneinfahrt wurden abgeschätzt.

Aufgrund der Berechnungen (siehe Lärmbeurteilung Tabellen im Anhang) ergeben sich folgendes Fazit und folgende Empfehlungen:

- Die Planungswerte sind bei allen drei untersuchten Empfangspunkten eingehalten, wenn auch nur knapp. Die Tiefgaragenezufahrt kann folglich an der vorgesehenen Lage platziert werden, wobei die definitive Anordnung kontrolliert und eventuell leicht angepasst werden muss.
- Grundsätzlich gilt: Die Einfahrt ist so weit wie möglich zu überdecken.
- Würde die Zufahrt lagemässig unverändert belassen, aber um ca. 5 m weiter überdeckt, dann wäre das in zwei Belangen positiv: Die Emission der Garage selber würde vermindert und zudem lägen die Empfangspunkte noch etwas weniger in Richtung der Schallausbreitung aus der Garage, insbesondere der kritische Empfangspunkt 2.

Die Lärmbeurteilung des Ingenieurbüros Andreas Suter vom 20.2.2018 belegt die Machbarkeit der Einfahrt unter Einhaltung der massgebenden Planungswerte. Die Lärmbeurteilung wurde im Februar 2023 durch das Ingenieurbüro überprüft. Es wurde festgestellt, dass die Aussagen gemäss Lärmbeurteilung vom 20.2.2018 weiterhin gelten.

E. Erschliessung und Parkierung

Die bestehende Verkehrslenkung hat sich bewährt und wird beibehalten. Sie weist keine massgeblichen Sicherheitsdefizite auf und genügt als bestehende wie auch als künftige Erschliessung, weil keine Nutzungsintensivierung vorgesehen ist und daher durch die Modernisierung des RehaZentrums nicht mit Mehrverkehr zu rechnen ist.

Die Besucherinnen und Besucher werden über die Sanatoriumstrasse zum RehaZentrum gelenkt. Die Wegfahrt ist ebenfalls über die Sanatoriumstrasse geregelt.

Die Anlieferung und die Anbindung mit dem Bus erfolgen wie bisher über die Hittenbergstrasse.

Obschon es sich beim RehaZentrum nicht um ein Akutspital handelt und Nottransporte daher selten sind, ist die Sicherstellung einer alternativen Zufahrtsstrasse unabdingbar.

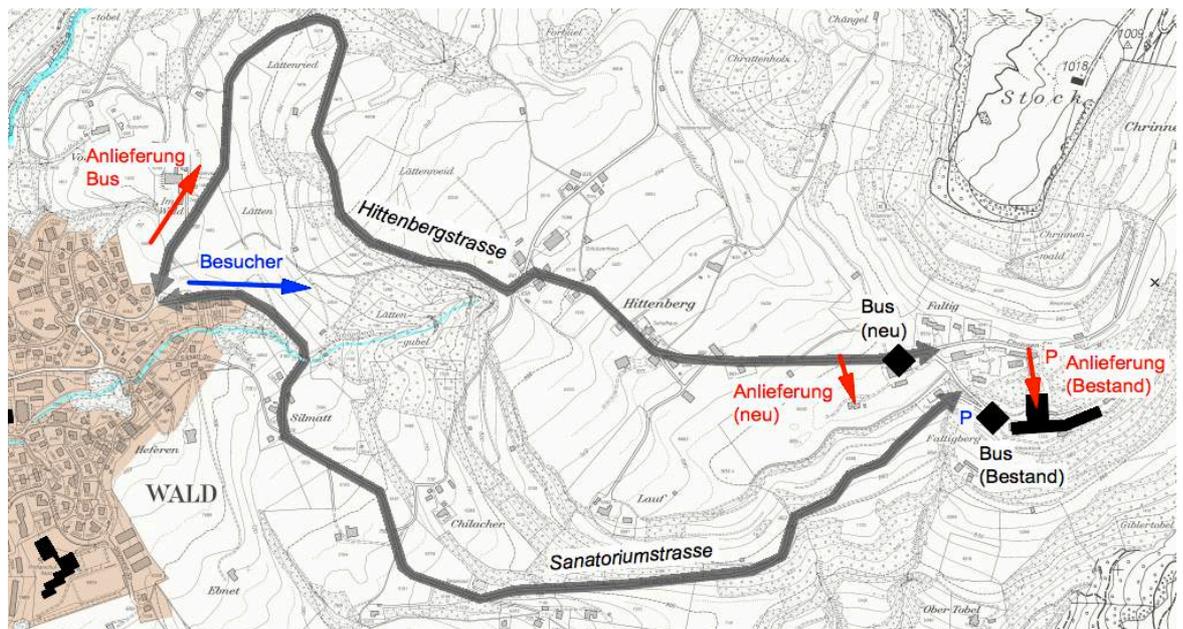


Abb. 52. Schema Erschliessung (SKW 2017)

Das ideale Verkehrsregime während der Bauphase soll in Absprache mit der Gemeinde vor dem Baustart festgelegt werden. Der Schwerverkehr soll nicht über die Hittenbergstrasse geführt werden (d. h. kein Einbahnregime Sanatoriumstrasse-Hittenbergstrasse). Die Verengung beim Schulhaus Hittenberg soll belassen werden.

zu Ziffer 27: Zu- und Wegfahrt

Die Zu- und Wegfahrt der unterirdischen Anlieferung erfolgt ab der Hittenbergstrasse. Das Wenden der Fahrzeuge für die Anlieferung ist unterirdisch vorgesehen.

Die Zu- und Wegfahrten zu den oberirdischen Parkplätzen werden im Plan ebenfalls bezeichnet. Beim Parkplatz P1 handelt es sich um einen regional festgelegten Parkplatz. Dieser kann aufgrund des Uferstreifens nur im Rahmen der Bestandesgarantie beibehalten werden. Eine Erweiterung würde eine Standortgebundenheit bedingen.

Um eine optimale, effiziente und landschaftsschonende Parkierung zu gewährleisten, wird eine Einstellhalle mit rund 142 Parkplätzen vorgesehen. Eine Zufahrt zur Tiefgarage wird ab Faltigbergstrasse oder alternativ ab Chrinnenstrasse zugelassen.



Abb. 53. Schema Einstellhalle und Zufahrt ab Faltigbergstrasse (Hager AG 20.2.2023)

Walderschliessung:

Für die Bewirtschaftung der südlichen Wälder inklusive Giblertobel (Schutzwald) ist im Bereich des Rückbaugesbietes eine Erschliessung erforderlich. Diese kann über einen etwas breiteren angelegten, chaussierten Fussweg (3.6 m) als chaussierte Zufahrt gestaltet werden. Die erforderliche Tragfähigkeit für die Waldbewirtschaftung ist sicherzustellen.



Abb. 54. Schema Erschliessung für die Waldbewirtschaftung (Hager AG / SKW 20.2.2023)

zu Ziffer 28.1 – 28.4: Parkplätze

Heute ist folgende Anzahl Parkplätze vorhanden:

Parkplätze für Besucherinnen und Besucher	34
Offene Parkplätze	85
Parkplätze mit Schranken	53
Nummerierte Parkplätze/Unterstände	45
Behinderten-Parkplätze, ambulante Patientinnen und Patienten	2
Total	219

Die erforderliche Anzahl Parkplätze wird in Anlehnung an die SN 640 281 überprüft, wobei für die Bestimmung der erforderlichen Parkplätze für die Nutzung als RehaZentrum von den Werten eines Spitals ausgegangen wird. Gemäss Wegleitung zum Parkplatzbedarf in kommunalen Erlassen besteht für Wohnen folgender Bedarf:

Bewohnerinnen und Bewohner: 1 PP/100 m² oder 1 PP/Wohnung

Besucherinnen und Besucher: 10 %

Die Personalwohnungen sind zum Grossteil sehr klein, so dass durch mit dem Wert 1 PP/Wohnung eine hohe Anzahl Parkplätze geschaffen werden müsste. Es wird daher von 1 PP/100 m² Geschossfläche ausgegangen.

Ausgehend von den bestehenden Geschossflächen ist folglich folgende Anzahl Parkplätze erforderlich:

Bewohnerinnen und Bewohner:	1 PP/100 m ²	58 PP
Besucherinnen und Besucher:	10%	6 PP

Gemäss SN-Norm besteht für die Nutzung Spital mit neu ca. 140 Betten folgender Bedarf:

Beschäftigte:	1 PP/Bett	140 PP
Besucherinnen und Besucher:	0.5 PP/Bett	70 PP
Behinderte:	1 BPP/50 PP	4 BPP
Total:		278 PP

Im vorliegenden Fall entsprechen die Bewohnerinnen und Bewohner der Baubereiche A – E und P einem Teil der Beschäftigten. Allerdings benötigen diese ihren Parkplatz ganztägig. Das extern wohnende Personal benötigt ebenfalls Parkplätze.

Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der Abdeckung durch die Anzahl Parkplätze für Bewohnerinnen und Bewohner auf mindestens die entsprechende Anzahl (58 + 6 PP) Beschäftigtenparkplätze verzichtet werden kann. Damit ergibt sich eine Anzahl von 214 Parkplätzen (davon Besucherinnen und Besucher 76 PP). In den Vorschriften werden daher nur 0.5 Parkplätze pro Bett für Beschäftigte verlangt. Gesamttotal: Insgesamt sind folglich mindestens 207 Parkplätze erforderlich: 203 PP und min. 4 BPP.

Werden aufgrund der zulässigen Erweiterungen weitere Geschossflächen für Wohnen geschaffen, ist die entsprechende Anzahl zusätzliche Parkplätze zu erstellen. Im Maximum sind für die zulässige Erweiterung von insgesamt 572 m² 7 Parkplätze erforderlich. Für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie die Beschäftigten wird zudem eine Reservekapazität von 13 PP bis 16 PP einberechnet.

Das Maximum wird auf 230 PP und 6 BPP festgelegt.

Die oberirdischen Parkplätze sind in den Parkfeldern P1 und P2 anzuordnen. Die beiden Parkfelder sind bestehend und bereits im Luftbild von 1981 zu erkennen. Beim Parkplatz P1 handelt es sich um einen regional festgelegten Parkplatz im Eigentum der Stiftung. Da die Parkfelder direkt an Wald grenzen, ist die forstrechtliche Bewilligungsfähigkeit mittels eines konkreten Projektes im Einzelfall zu prüfen.

zu Ziffer 28.5: Velo

Gemäss Merkblatt Veloparkierung der Koordinationsstelle Veloverkehr der Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich ist 1 Veloparkplatz (VPP) pro Zimmer erforderlich. In der Wegleitung zum Parkplatzbedarf in kommunalen Erlassen wird von einem Bedarf von 1 VPP pro 40 m² massgebliche Geschossfläche ausgegangen. Im vorliegenden Fall kann aufgrund der Topografie und der Lage nicht davon ausgegangen werden, dass das Velo als regelmässiges Verkehrsmittel verwendet wird. Bewohnerinnen und Bewohner verfügen jedoch in der Regel dennoch über ein Velo als Sportgerät (z.B. Mountainbike). Es wird daher vom tieferen Wert von 1 VPP/40 m² Wohnfläche für die Baubereiche A – E und P ausgegangen.

Für den Baubereich H wird gemäss der Wegleitung in kommunalen Erlassen von den Werten eines «Dienstleistungsbetriebes nicht publikumsorientiert (z.B. Praxen)» und der Stufe A (Lage für Velo wenig geeignet) ausgegangen.

Entsprechend sind 1 VPP/600-1'000 m² massgebliche Geschossfläche für Beschäftigte und je nach Verhältnissen 0 – 1 VPP/1'000 m² für Besucherinnen und Besucher erforderlich. Aufgrund der Nutzung als RehaZentrum wird mit keinem Bedarf an Veloabstellplätzen für Besucherinnen und Besucher sowie von 1 VPP/1'000 m² Geschossfläche für Beschäftigte gerechnet.

Ausgehend von den Geschossflächen ist folglich folgende Anzahl Veloabstellplätze erforderlich:

Baubereiche A–E, P:	1 VPP/40 m ²	145 VPP
Baubereiche H:	1 VPP/1'000 m ²	11 -15 VPP
Total:		160 VPP

Im Sinne der Nutzung des Velos sind mindestens 10% der Abstellplätze an gut zugänglichen Lagen in der Nähe der Hauseingänge vorzusehen. Um die Qualität und Benutzerfreundlichkeit von Veloabstellanlagen sicherzustellen, sind Minimalmasse einzuhalten.

zu Ziffer 29: Fusswege

Im Bereich von Gestaltungsplänen ist in der Gemeinde Wald eine gute Durchwegung erforderlich. Das Gebiet Faltigberg im Bereich des RehaZentrums ist ein beliebtes Ausflugsziel und es sind verschiedene Aussichtspunkte vorhanden. In diesem Sinne wird ein Wegnetz vorgesehen, welches der Öffentlichkeit zugänglich ist.

Entsprechend der Nutzung RehaZentrum und der denkbaren Spaziergänge der Patientinnen und Patienten, der Herzgruppe usw. wird ein durchgängiges Wegnetz gefordert, welches Rundgänge erlaubt.

Die regionale Wanderwegroute «Faltigberg – Naren – Wald» verläuft durch den Gestaltungsplanperimeter. Die bestehenden Wanderwege sind von den Massnahmen am Fusswegnetz im Umfeld des Neubaus oder im Rückbauggebiet nicht betroffen und bleiben unverändert erhalten. In Absprache mit dem Amt für Verkehr und der Wanderwegfachorganisation Zürcher Wanderwege sollen die Wanderwege auf neue, chaussierte Wege verlegt werden.

Die im Situationsplan festgelegten Wanderverbindungen sind als Wege von mindestens 2 m Breite als chaussierte Wege verbindlich umzusetzen und dauerhaft für die Öffentlichkeit durchgängig offen zu halten.

Lagemässige Abweichungen, welche sich aufgrund des Gefälles oder der Eingliederung ergeben, sind zulässig, sofern die Verbindung der Anschlusspunkte gewährleistet ist. Das Freiraumkonzept sieht ausserdem noch zusätzliche Wege vor, um eine gute Durchwegung zu erreichen.

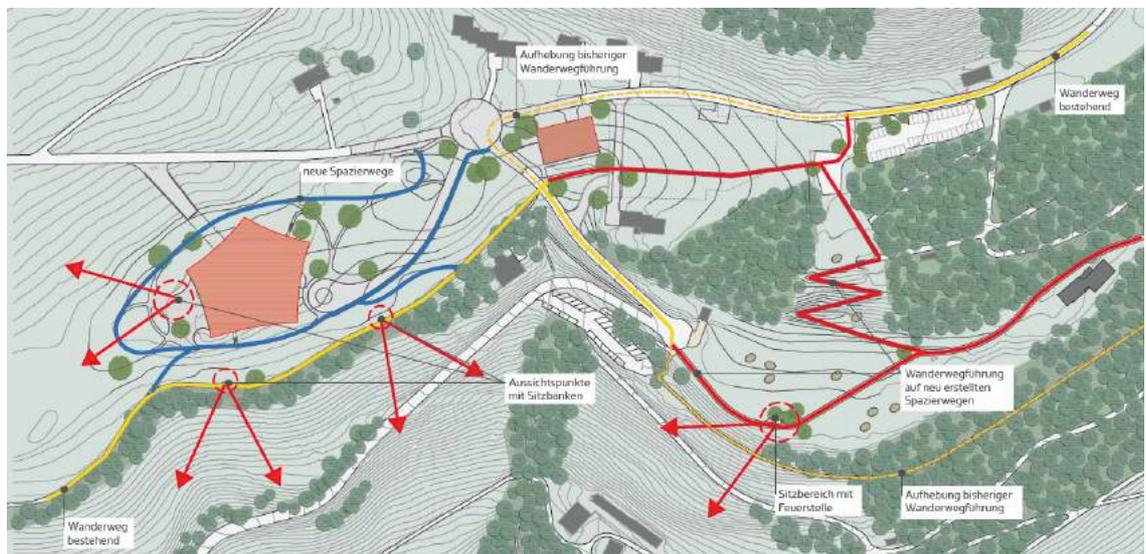


Abb. 55. Schema Wege und neues Wanderwegnetz (Hager AG 20.2.2023)

F. Ver- und Entsorgung

zu Ziffer 30: Energie

Die Energieplanung ist zu berücksichtigen. Aufgrund der Lage des RehaZentrums ausserhalb des Siedlungsgebietes besteht nur eine Information (Holzwärmeverbund bestehend). Eine Festlegung besteht nicht.

Gemäss Art. 60.1 lit. c) BZO der Gemeinde Wald ist für Gestaltungsplanpflichtgebiete eine ökologische Bauweise und ein CO₂-neutrales Energiesystem vorzusehen. Insgesamt hat der Heizwärmebedarf 10 % unter den jeweiligen gesetzlichen Vorgaben der Wärmedämmvorschriften zu liegen. Diese Anforderung wird im Sinne der Energiestadt Wald für Umbauten übernommen.

Für Neubauten bestehen bereits strenge Vorschriften im Energiegesetz:

§ 11 EnerG

¹ Der Energiebedarf von Neubauten für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung muss ohne CO₂-Emissionen aus fossilen Brennstoffen gedeckt werden.

§ 47 c. (BBV I)

Bei Neubauten ist der Einsatz fossiler Brennstoffe in folgenden Fällen zulässig:

a. für die Abdeckung von Spitzenlasten im Umfang von höchstens 10% des jährlichen Gesamtwärmebedarfs

§ 47 g. (BBV I)

Bei Anschluss an ein Wärmenetz sind die Anforderungen gemäss § 11 Abs. 1–4 EnerG erfüllt, wenn mindestens 70% der Wärme ohne CO₂-Emissionen aus fossilen Brennstoffen erzeugt wird.

Aufgrund dieser Vorgaben im Energiegesetz sind keine weiteren Vorschriften erforderlich.

Für die Option von Erdsonden innerhalb der Baufelder oder auch ausserhalb der Baufelder als Erdsondenfeld sind keine Vorschriften im Gestaltungsplan erforderlich.

zu Ziffer 31: Entwässerung

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Entwässerungskonzept über das gesamte Areal zur Bewilligung einzureichen.

zu Ziffer 32: Abfall

Für die Sammlung und Trennung (Papier, Karton, Glas, Blech etc.) des Abfalls ist ein Entsorgungsplatz zu erstellen. Die Ver- und Entsorgung für den Neubau RehaZentrum erfolgt gemäss Richtprojekt im 2. Untergeschoss.

Für die Wohnbauten/Personalhäuser ist ebenfalls ein Entsorgungsplatz erforderlich. Dieser soll als Unterflurcontaineranlage im Bereich der Parkieranlage P2 oder bei besonders guter Gestaltung als besonderes Gebäude konzipiert werden.

G. Schlussbestimmungen

zu Ziffer 33: Wiederherstellung

Damit die mit dem Gestaltungsplan neu überbaubare Fläche wieder ihrer ursprünglichen Nutzungsform zugeführt werden kann, sind bei einer Schliessung, einem Wegzug oder einer Aufgabe der Nutzung sämtliche neuen Bauten, die nach dem 1.1.2018 erstellt wurden, zu entfernen und die Fläche ist für die landwirtschaftliche Nutzung oder als ökologische Fläche wiederherzurichten.

Im Bereich des Baubereichs H sind heute Fruchtfolgeflächen 2. Güte vorhanden. Bei einer Wiederherstellung ist mindestens die 2. Güte sicherzustellen.

Der Abbruch der nach dem 1. Januar 2018 erstellten Bauten und Anlagen sowie die Wiederherstellung der landwirtschaftlichen Nutzung bzw. von ökologischen Flächen muss in einem vertraglich geregelt werden.

zu Ziffer 34: Inkrafttreten

Der kantonale Gestaltungsplan Zürcher RehaZentrum Wald wird mit Rechtskraft des Festsetzungsbeschlusses der Baudirektion verbindlich. Die Baudirektion publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

7. Auswirkungen

7.1. Grundsatz

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG sinngemäss wie folgt erfüllt:

Vorgaben überkommunale Richtpläne

Die Vorgaben der überkommunalen Richtpläne werden erfüllt. Der Neubau der Klinik für Rehabilitation ist im kantonalen Richtplan enthalten.

Vorgaben der Handlungsräume des kantonalen ROK

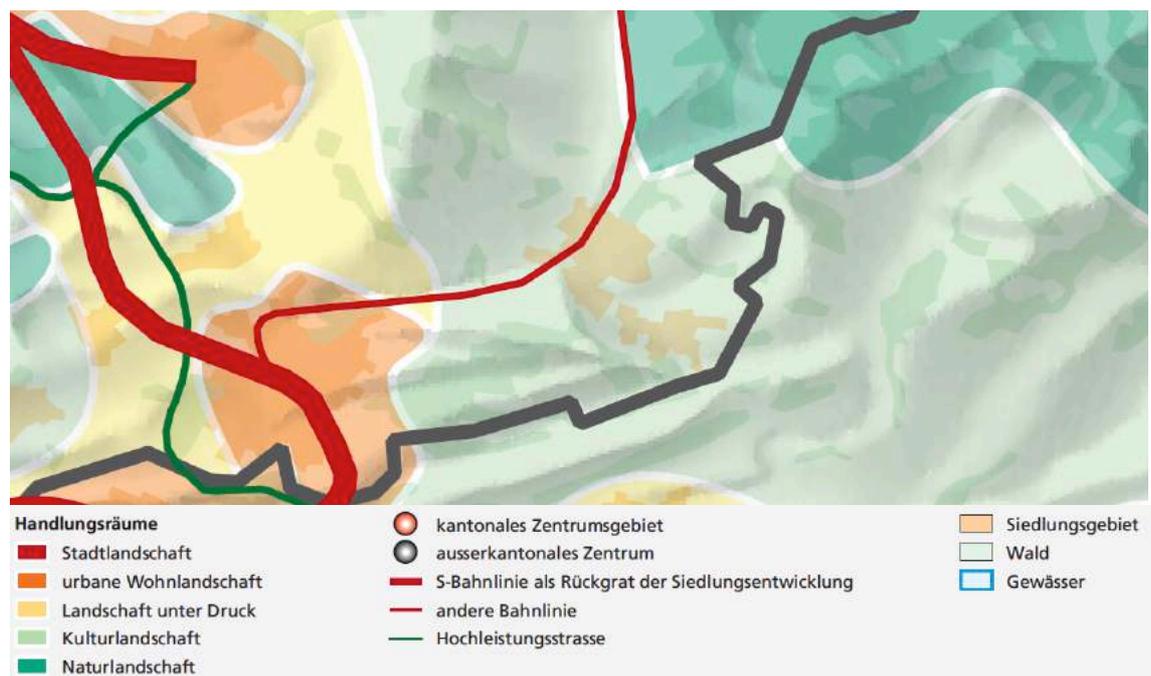


Abb. 56. Auszug ROK ZH (Raumordnungskonzept des Kantons Zürich)

Das Areal des RehaZentrums Wald liegt im Handlungsraum «Kulturlandschaft». Für die Kulturlandschaften ergibt sich damit insbesondere folgender Handlungsbedarf:

- Raumverträglichkeit des Strukturwandels in der Landwirtschaft sicherstellen
- Nutzung brachliegender Gebäude, besonders in den Ortskernen und mit Rücksicht auf kulturgeschichtliche Objekte ermöglichen
- Noch verbliebene unverbaute Landschaftskammern erhalten und ausgeräumte Landschaften aufwerten

- Entwicklungsperspektiven konkretisieren, attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten
- Auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität verzichten
- Möglichkeiten für die interkommunale Zusammenarbeit stärken
- Zusammenhängende Landwirtschafts-, Erholungs- und Naturräume sichern

Durch den Neubau wird eine unverbaute Fläche neu bebaut. Allerdings ist die Landschaftskammer bereits heute durch die typische Streusiedlung bebaut und durch den Rückbau der bestehenden Klinik wird eine entsprechende Kompensation erbracht (Rückbauvolumen: rund 73'000 m³). Durch den Erhalt des RehaZentrums auf dem Faltigberg werden die Entwicklungsperspektiven der Gemeinde Wald langfristig gestärkt, weil das RehaZentrum als wichtiger Arbeitgeber in der Gemeinde bleiben kann.

Die Entwicklungsmöglichkeiten, welche sich durch den Gestaltungsplan ergeben, entsprechen weitgehend dem Bestand und sind aufgrund des Rückbaus der bestehenden Klinik mit dem Handlungsbedarf im Bereich der Kulturlandschaft vereinbar.

Abstimmung mit in Überarbeitung befindlichen regionalen Richtplänen

In der Teilrevision 2020 des regionalen Richtplans Zürcher Oberland sind keine Punkte enthalten, welche dem Gestaltungsplan widersprechen.

Das RehaZentrum Wald ist im kantonalen Richtplan eingetragen, so dass eine Einordnung über die Gemeindegrenzen hinweg bereits in diesem Zusammenhang erfolgt ist, zumal es sich um eine bestehende und etablierte Anlage handelt, welche lediglich ersetzt wird. Das RehaZentrum Wald ist als übergeordnete Festlegung im regionalen Richtplan abgebildet.

Auswirkungen auf den Ausbaugrad / Bauvolumen

Das zulässige Bauvolumen wird im Bericht erläutert und im Gestaltungsplan begrenzt. Aufgrund des Rückbaus entspricht das zulässige Bauvolumen weitgehend dem Bestand.

Auswirkungen Nutzungsdichte

Der Gestaltungsplan hat kaum Auswirkungen auf die Nutzungsdichte (Einwohnerinnen/Einwohner und Beschäftigte pro Hektare). Der Gestaltungsplan ermöglicht lediglich den Ersatz der bestehenden Klinik durch ein modernes RehaZentrum. Eine Erweiterung des Betriebes ist nicht vorgesehen. Die Anzahl Arbeitsplätze bleibt im Rahmen der üblichen Schwankungen weitgehend unverändert.

7.2. Landschaftsschutz

Der Standort des RehaZentrums ist im kantonalen Inventar der Landschaftsschutzobjekte eingetragen. Im Rahmen der Standortevaluation wurden die Auswirkungen des durch den Gestaltungsplan ermöglichten Neubaus in Bezug auf die Landschaft umfassend geprüft und wie folgt beurteilt.

- Durch die Gestaltung des Ersatzneubaus mit der im Gestaltungsplan vorgeschriebenen adäquate Fassadengestaltung wird dieser sehr zurückhaltend ins Landschaftsbild eingefügt.
- Bereits anhand von Fotomontagen, in welchen der Ersatzneubau auffällig als weisser Kubus dargestellt ist, zeigt sich, dass weder der Ersatzneubau am neuen Standort nicht derart exponiert ist, als dass der Ersatzneubau störend in Erscheinung treten würde.
- Es werden erhöhte Anforderungen an die Bauten im Gestaltungsplangebiet gestellt, so dass sich diese angemessen in die Umgebung einordnen.
- Der Ersatzneubau ist insgesamt kleiner als der bestehende Bau und gleichzeitig werden die bestehenden Bauten des heutigen RehaZentrums zurückgebaut, so dass eine Entlastung des Landschaftsbildes aus anderer Perspektive entsteht.
- Auch bezüglich der Umgebungsgestaltung und einer wertvollen, naturnahen Gestaltung des Rückbaubereichs werden erhöhte Anforderungen gestellt.

Bezüglich der Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes können folgende Aussagen gemacht werden:

- Ungeschmälerter Erhalt der landschaftlichen Einheit:
Durch den Ersatzneubau kommt es zu keiner weiteren Zerstückelung der Landschaft. Der Ersatzneubau steht separat als «Solitär» und gliedert sich dennoch räumlich an die bestehende weilerähnliche Baugruppe Faltigberg an.
- Erhalt des landschaftlichen Erscheinungsbildes/ visuellen Störungen:
Der Ersatzneubau wird sichtbar sein. Die Fotomontagen zeigen jedoch, dass das Erscheinungsbild der Landschaft nicht negativ beeinflusst wird, zumal im Bereich des Rückbaus auch eine Entlastung stattfindet.
- Erhalt der Aufenthaltsqualität durch Schutz vor Lärm- und Lichteinflüssen:
Die Gestaltungsplanvorgaben sichern eine möglichst geringe Lichtemission. Eine Vermeidung von Lärm stellt auch eine Zielsetzung für das RehaZentrum dar.
- Erhalt von Topographie und Relief:
Mit der Platzierung und der Konzeption des Ersatzneubaus wurde explizit auf die Topographie reagiert und es wurde in den Vorschriften gefordert, dass bei nötigen Eingriffen (Zufahrt) zurückhaltend vorgegangen wird.
- Eine sanfte, landschaftsverträgliche öffentliche Erholungsnutzung und eine standortangepasste forstwirtschaftliche Nutzung werden sichergestellt.
- Landschafts- und standorttypische Lebensräume, Strukturelemente und ökologische Qualitäten werden insbesondere im Rückbaubereich explizit geschaffen.

Damit wird dem Landschaftsschutz in hohem Masse Rechnung getragen.

7.3. Verkehr

Durch eine Verbesserung und Modernisierung wird das RehaZentrum Wald zwar attraktiver, eine Nutzungsintensivierung ist jedoch nicht vorgesehen und wird durch den Gestaltungsplan auch nicht zugelassen. Die Baumöglichkeiten orientieren sich am Bestand. Der Verkehr durch Patientinnen/Patienten, Besucherinnen/Besucher der Patientinnen und Patienten sowie andere Ausflügler wird daher langfristig kaum zunehmen. Es sind folglich keine erheblichen Auswirkungen auf den Verkehr und die an den Zufahrtsstrassen gelegenen kleinen Aussenwachen von Wald zu erwarten.

Durch die, wie bisher vorgesehene Erschliessung über die Hittenbergstrasse und die Sanatoriumstrasse wird weiterhin eine Notfallerschliessung sichergestellt. Auch wenn dies bei einem RehaZentrum weit weniger Bedeutung hat als bei einem Akutspital, ist dies für den Betrieb des RehaZentrum erforderlich.

Der bislang bestehende Helikopterlandeplatz hingegen wird aufgegeben und zurückgebaut, so dass diesbezüglich eine Entlastung entsteht.

7.4. Umwelt

Naturschutz

Das Areal des RehaZentrums Wald liegt in einem ökologisch wertvollen Landschaftsraum, welcher vielfältig strukturiert ist und ein hohes Potenzial für Magerwiesen aufweist. Es werden keine seltenen Arten oder überkommunalen Naturschutzobjekte tangiert. Dennoch zeichnet sich das Gebiet durch ein reiches Artenvorkommen aus. Der Gestaltungsplan stellt durch die Anforderungen an die Umgebungsgestaltung gemäss Freiraumkonzept sicher, dass verschiedene ökologisch wertvolle Flächen und Lebensräume geschaffen werden. Hinsichtlich des Naturschutzes werden dementsprechend positive Auswirkungen erwartet.

Kataster der belasteten Standorte

Der Planungserimeter tangiert den Eintrag im Kataster der belasteten Standorte (KbS) Nr. 0120/I.N004, der als ohne schädliche oder lästige Einwirkungen auf Schutzgüter beurteilt wurde. Bei Bauvorhaben im Bereich von belasteten Standorten sind die Arbeiten von einer altlastenkundigen Fachperson zu begleiten. Zusammen mit dem Baugesuch ist das von der Bauherrschaft und der Altlastenfachperson unterzeichnete Zusatzformular «Belastete Standorte / Altlasten inkl. mit Neobiota belastete Standorte» einzureichen. Durch den Abbruch des Gebäudes im Bereich des belasteten Standortes wird die Situation im Rahmen des Baugesuchs im Detail beurteilt und gegebenenfalls behoben werden müssen, wodurch tendenziell eine Verbesserung der Situation entsteht.

Boden und Fruchtfolgefleichen

Es handelt sich um bedingt geeignete Fruchtfolgefleichen vom Vorhaben betroffen (siehe Kap. 2.9).

Für Vorhaben, die Fruchtfolgefleichen beanspruchen, sind Aussagen zu folgenden Abklärungen erforderlich:

- Bedarfsnachweis für die vorgesehene Nutzung (siehe Kap. 3)
- Nachweis, dass die Nutzung nicht innerhalb des Siedlungsgebietes untergebracht werden kann (siehe Kap. 3)
- Prüfung von Standortalternativen (siehe Kap. 3)
- Optimale Nutzung der beanspruchten Flächen (kompakte Anordnung von Bauten, Anlagen und Erschliessung) (siehe Kap. 4.2)
- Nachvollziehbare Interessenabwägung (aufzeigen, weshalb die Interessen an der Realisierung der Anlage die Interessen des Bodenschutzes und allfälligen weiteren Schutzinteressen überwiegen sollen, siehe Kap. 7.5)

Die vier erstgenannten Punkte sind in den Ausführungen des Berichtes abgehandelt. Diese lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Der Bedarfsnachweis ist mit dem hohen Bedarf an Reha-Angeboten sowie dem Eintrag in die Spitalliste des Kantons Zürich und dem damit verbundenen Leistungsauftrag vorhanden.
- Innerhalb des Siedlungsgebietes des Kantons Zürich bestehen keine genügend grossen, verfügbaren und für eine Reha-Klinik geeigneten Flächen.
- Es bestehen auch keine Standortalternativen abseits des Faltigberges. Das Reha-Zentrum weist Standortgebundenheit auf.
- Die Anlage wurde über einen langen Planungsprozess vertieft untersucht und es fanden mehrere Projektoptimierungsschritte statt. Die Anlage ist kompakter als die bestehende Anlage. Sie weist einen kleineren Fussabdruck auf. Zudem wird die gesamte bestehende Anlage zurückgebaut, so dass die neue Beanspruchung kompensiert wird.

Das ARE hat den Bedarfsnachweis und die Begründung für eine Lage ausserhalb des Siedlungsgebietes anerkannt. Die Anlage ist im kantonalen Richtplan eingetragen und weist damit wesentliches öffentliches Interesse auf.

Gemäss Bodenkarte des Kantons Zürich sind im Gebiet des Baubereichs H flachgründige bis tiefgründige Böden der landwirtschaftlichen Nutzungseignungsklasse 6 vorhanden. (siehe Kap. 2.9). Es sind Fruchtfolgefleichen vorhanden, welche der 2. Güte zugewiesen sind. Aufgrund des aktuellen Projektes und der Baumöglichkeiten gemäss Gestaltungsplan (Baubereich) muss davon ausgegangen werden, dass rund 5'008 m² betroffen sind.

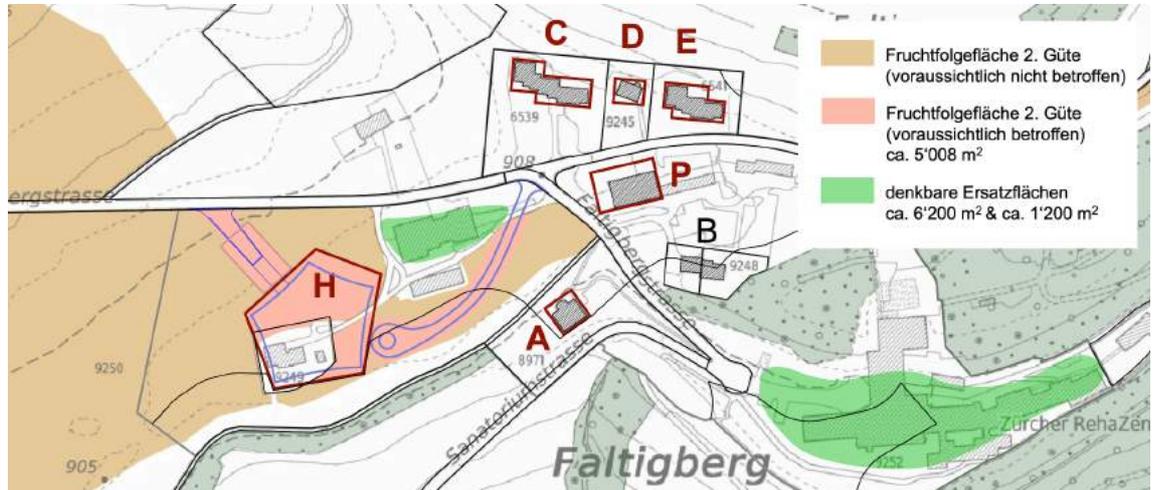


Abb. 57. Auswirkungen Fruchtfolgeflächen

Die genaue Quantifizierung von FFF-Verlusten ist im Rahmen vom Baubewilligungsverfahren darzulegen.

Mit der Ziffer 24 «Bodenschutz» des Gestaltungsplanes wird der Situation Rechnung getragen. Es wird verlangt, dass:

- Abgetragener Boden ist entweder vor Ort für die Wiederherstellung von Böden oder andernorts für eine Erweiterung der zonenkonformen Nutzungseignung von geschädigten Böden zu verwenden.
- Ab einer Fläche von 5'000 m² muss der Verlust an Fruchtfolgeflächen, in der Regel durch Aufwertung von geschädigten Böden, kompensiert werden.

In Ziffer 33 «Wiederherstellung» wird zudem bei einem Rückbau des Ersatzneubaus des RehaZentrums eine vollständige Wiederherstellung gefordert:

- Bei einem allfälligen Rückbau sind wieder Böden mit einer Bodenfruchtbarkeit wie vor der baulichen Veränderung herzustellen.
- Bei Wegfall der bewilligten Nutzung im Gebiet des Baubereichs H sind wieder Böden mit standorttypischer Bodenfruchtbarkeit (Fruchtfolgefläche 2. Güte) herzustellen.

Die Sicherstellung der Kompensation des Verlustes fruchtbarer Böden ist damit gegeben. Im Rückbaubereich sollen hochwertige, dem voralpinen Standort entsprechende Bereiche ergänzt. Bezüglich Boden werden mit der Wiederherstellung möglichst geringe Auswirkungen erreicht.

Das detaillierte Vorgehen zur Kompensation von Fruchtfolgeflächen ist nach Rechtskraft des Gestaltungsplanes im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für die Erstellung der Anlage festzulegen. Alternativ zur Wiederherstellung im Rückbaubereich kann ein Einkauf in ein Aufwertungs- bzw. Kompensationsprojekt erfolgen. Die Kompensation hat innerhalb des Kantons Zürich zu erfolgen.

Wald

Gegenüber dem Wald wird im Bereich des Neubaus ein Waldabstand von ca. 17 m gesichert, was für das betroffene kleine Waldstück als genügend beurteilt wird. Grundsätzlich wären für dieses Waldstück 15m genügend. Zu Gunsten des Waldes wurde ein erhöhter Waldabstand vorgesehen, welcher nur punktuell auf die genannten 17m reduziert wurde. Die Waldränder im Bereich des Rückbaugesbietes werden aufgewertet und es sollen naturnahe Waldsäume entstehen. Im Rückbaugesbiet werden zudem neue bestockte Flächen ermöglicht und durch den Rückbau ergibt sich eine Entlastung für die grösseren Waldflächen, so dass die Auswirkungen auf den Wald insgesamt als positiv zu beurteilen sind.

Hochwasserschutz / Naturgefahren

Beim geplanten Neubau einer Klinik für Rehabilitation handelt es sich um ein Sonderrisikoobjekt mit erhöhter Personengefährdung und/oder hohem Schadenpotenzial. Der genaue Standort des Neubaus befindet sich ausserhalb des Untersuchungsperimeters. In der Gefahrenkarte ist jedoch in unmittelbarer Nähe des vorgesehenen Neubaus keine Hochwassergefährdung verzeichnet. Aufgrund des Terrains ist auch am Standort nicht mit einer solchen zu rechnen, zumal der Entwurf der Gefahrenkarte im Bereich dieses Neubaus keine Hochwassergefährdung verzeichnet hatte. Auf Stufe des Gestaltungsplans kann deshalb auf Hochwasserschutzmassnahmen verzichtet werden. Um auf mögliche Gefahren angemessen zu reagieren, wird im Gestaltungsplan eine entsprechende Vorschrift zum Schutz vor Naturgefahren aufgenommen (Vorschriften Ziffer 23).

Gewässerschutz und Grundwasserschutz

Im Bereich des Ersatzneubaus besteht kein Eintrag in der Gewässerschutzkarte. Der nördliche Teil des Areals liegt zum Schutz der nordwestlich des Gestaltungsplanareals gelegenen und für die Trinkwasserfassung genutzten Quelfassungen Hittenberg im Gewässerschutzbereich Au. Gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich liegt jedoch der gesamte Gestaltungsplanperimeter ausserhalb eines nutzbaren Grundwasservorkommens. Im Gewässerschutzbereich Au ist für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers bzw. unter dem höchsten Grundwasserspiegel (z. B. Untergeschosse, Pfahlfundationen) gemäss § 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes und Anhang Ziffer 1.5.3 BVV eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich. Dies betrifft im Wesentlichen allfällige spätere Anpassungen / Ersatz der bestehenden Personalhäuser. Neubauten sind hier gemäss Gestaltungsplan nicht möglich. Es entstehen somit keine neuen Auswirkungen bezüglich Gewässerschutzbereich.

Gewässerraum

Der Gewässerraum für den Faltigbergbach wurde noch nicht festgelegt. Bis zur Festlegung des Gewässerraums nach Art. 41a GSchV kommt die Übergangsbestimmung zur Anwendung, wonach beidseits des Gewässers ein Uferstreifen von 8.6 m (8 m plus Breite der bestehenden Gerinnesohle; Uferstreifen gemessen ab dem Rand des Gerinnes). Dieser ist teilweise von bestehenden Anlagen betroffen, so dass eine generelle Freihaltung nicht möglich ist. Der Streifen ist im Situationsplan bezeichnet, so dass der Uferstreifen des Faltigbergbaches gesichert ist. Die Festlegung des Gewässerraumes bleibt möglich.

7.5. Interessenabwägung

Grundsätze und Wesen

Es liegt seitens Betreiberschaft wie auch seitens Kanton Zürich und Gemeinde Wald ZH ein wesentliches öffentliches Interesse an einer Klinik für Rehabilitation vor. Dies wird auch durch den Eintrag im kantonalen Richtplan im Bereich Faltigberg und dem Eintrag in der Spitalliste des Kantons Zürich bestätigt.

Im Bereich Faltigberg bestehen jedoch weitere Interessen, welche zum Beispiel durch Einträge im Inventar der Landschaftsschutzobjekte des Kantons Zürich und anderer Grundlagen ausgewiesen werden.

Die Interessen und die Auswirkungen des Gestaltungsplanes für einen Neubau für eine Klinik für Rehabilitation werden im vorliegenden Bericht in den einzelnen Kapiteln eingehend behandelt. Nachfolgend werden die Interessen, deren Beurteilung und Gewichtung in tabellarischer Form aufgelistet, um so eine klare Herleitung im Sinne einer Interessenabwägung darlegen zu können.

Die Interessenabwägung erfolgt grundsätzlich in vier Schritten:



Zusammenfassung Bedarf / Bedarfsnachweis:

- Es besteht eine grosse Nachfrage nach Reha-Angeboten. Nur 1/3 des innerkantonalen Bedarfs kann im Kanton Zürich gedeckt werden. Das RehaZentrum Wald ist die einzige Reha-Klinik im Kanton Zürich, mit einem umfassenden Leistungsangebot.
- Es besteht ein gesundheitspolitischer Auftrag, am Standort Wald eine Rehabilitationsklinik zu betreiben. Die Spitalliste 2023 sieht einen unbefristeten Leistungsauftrag am Standort Wald vor.
- Bedarf nach einem Neubau besteht, weil die heutige Anlage die Anforderungen an ein modernes RehaZentrum nicht mehr erfüllen kann und da verschiedene bauliche und betriebliche Vorgaben (Brandschutz, Betriebsabläufe etc.) nicht mehr den Vorschriften genügen. Ein Ersatzneubau am heutigen Standort kann nicht realisiert werden, weil der Betrieb mit der bestehenden Bettenzahl während der Bauphase weitergeführt werden muss, um den Reha-Bedarf zu decken.

Die detaillierten Ausführungen im Sinne eines Bedarfsnachweises finden sich in Kap. 1 und 3.4.

Schritt 1) Interessenermittlung

Die Ziele und Grundsätze des RPG (Art. 1 und 3) bilden die Grundlagen für die Interessenabwägung. Bezüglich der Reha-Klinik sind hauptsächlich folgende Bestrebungen massgeblich:

- die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft zu schützen;
- die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität; kompakte Siedlungen zu schaffen;
- die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten;

Ausserdem sind folgende wesentliche Planungsgrundsätze im vorliegenden Fall von Bedeutung:

- Die Landschaft ist zu schonen. Insbesondere sollen:
 - Fruchtfolgeflächen erhalten bleiben;
 - Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen;
 - naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten bleiben;
- Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen:
 - Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet sein und schergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind;
- Für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen sind sachgerechte Standorte zu bestimmen. Insbesondere sollen:
 - regionale Bedürfnisse berücksichtigt und störende Ungleichheiten abgebaut werden;
 - nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft vermieden oder gesamthaft gering gehalten werden.

Kategorie RPG	Interesse/Funktion	Betroffenheit durch das Vorhaben
Schutz natürlicher Ressourcen, Schutz der Lebensgrundlagen	Erhalt und Schutz von natürlich gewachsenem Boden	tangiert, durch den Neubau gehen natürliche Böden verloren, im Bereich Rückbau werden grössere Flächen an Böden wiederhergestellt. Die Fläche des Neubaus ist kleiner als jene des Altbaus.
	Anthropogene Böden	Nicht tangiert
	Landesversorgung, Erhalt und Schutz von Fruchtfolgeflächen	tangiert, Verlust von ca. 5'008 m ² Fruchtfolgefläche Güte 2 (Nutzungsseignungsklasse 6). Durch die Projektoptimierung wurde die betroffene Fläche reduziert und der Gestaltungsplan sichert die Kompensation; damit wird die grösstmögliche Schonung des Schutzgutes gewährleistet.
	Luftreinhaltung	Nicht tangiert, die Anlage liegt abseits, so dass mit gewissem Motorfahrzeugverkehr zu rechnen ist, es besteht eine Busanbindung. Mit einer Zunahme gegenüber heute ist jedoch nicht zu rechnen
	Erhalt der Funktion öffentlicher Gewässer	Nicht tangiert
	Gewässerschutzbereich	Nicht tangiert
	belastete Standorte	Nicht tangiert / bzw. wird geprüft (minimaler Bereich im KbS eingetragen)

Kategorie RPG	Interesse/Funktion	Betroffenheit durch das Vorhaben
Siedlungsentwicklung nach innen	Freihaltung der Landschaft von Bebauung, Vermeidung von Zersiedlung	tangiert, der Neubau ist ausserhalb des Siedlungsgebietes geplant eine Lage im Siedlungsgebiet ist jedoch nicht möglich (siehe Kap. 3)
Arbeitsgebiete	Zweckmässige Anordnung der Arbeitsgebiete	tangiert, das Areal liegt ausserhalb, ist aber mit dem Bus erschlossen
Räumliche Voraussetzungen für Wirtschaft schaffen und erhalten	Erhalt des Betriebes mit Arbeitsplätzen	tangiert, der Neubau sichert den Weiterbestand und wirtschaftlichen Betrieb des RehaZentrums mit seinen Arbeitsplätzen
Landschaft schonen	Erhalt der Landschaft, kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte	tangiert, der Neubau liegt in der Schichtrippenlandschaft Batzberg-Laupen-Hittenberg, im Rückbaubereich kann andererseits Landschaft wieder von Bebauung freigehalten werden, die Schutzziele des Inventars werden bestmöglich eingehalten (siehe Kap. 7.2)
	Naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten	tangiert, beim Neubau geht bestehender Landschaftsraum verloren, im Bereich des Abbruchs kann wieder eine naturnahe Landschaft und ein Erholungsraum geschaffen werden
	Einordnung der Bauten und Anlagen in die Landschaft	tangiert, Neubau. Die bestehende Anlage tritt jedoch grösser in Erscheinung als der Neubau und der Neubau muss gut in die Landschaft eingeordnet werden
Bauten im öffentlichen Interesse	Sachgerechte Standorte für Bauten im öffentlichen Interesse	tangiert, es besteht ein wesentliches öffentliches Interesse an der Anlage (siehe Kap. 3)
	regionale Bedürfnisse berücksichtigen und Ungleichheiten abbauen	tangiert, das RehaZentrum deckt Bedürfnisse zur Rehabilitationsversorgung des Kantons, es hat hohe kommunale Bedeutung als Arbeitsplatz

Kategorie weitere	Interesse/Funktion	Betroffenheit durch das Vorhaben
Weitere Schutzobjekte	Naturschutz, ökologisch wertvoller Landschaftsraum, Potenzial für Magerwiesen	tangiert
	Inventarisierte Bauten	Nicht tangiert, potenzielles Schutzobjekt „altes Personalhaus“ liegt ausserhalb des Perimeters
	Erhalt archäologische Zone	Nicht tangiert, ein Schutzobjekt wird vermutet. Dieses soll bei der Bautätigkeit gesichert werden.
Wald	Gewährleistung Waldfunktion	Nicht tangiert
Landwirtschaft	Bewirtschaftbarkeit von Landwirtschaftsland	tangiert, Verlust von Fruchtfolgeflechte, 2.Güte
	Betriebsstandort Landwirtschaftsbetrieb	tangiert, Verlust Käserei, Betreiber hat Ersatzstandort abgelehnt
	Meliorationsanlagen	Nicht tangiert
Naturgefahren	Schutz vor Naturgefahren	Nicht tangiert, bzw. mit Vorschrift gesichert
Lärmschutz	Einhaltung Planungswerte	Nicht tangiert
Störfall	Konsultationsbereich	Nicht tangiert
Richtplanung	Umsetzung einer in der kantonalen Richtplanung festgelegten geplanten Anlage	tangiert, wird mit dem Vorhaben ermöglicht
Gesundheitsversorgung	Sicherung des Reha-Angebotes im Kanton Zürich (Bedarfsnachweis)	tangiert, wird mit dem Vorhaben ermöglicht
Erholung	Sicherstellung der Wanderwege / Zugänglichkeit	tangiert, bzw. die Zugänglichkeit und Durchgängigkeit mit Wanderwegen wird gesichert
Bauliche Gegebenheiten	Sicherstellung einer zeitgemässen, modernen Anlage (Patientenbedürfnisse, Brandschutz, Energievorgaben, Betriebseffizienz/Gesundheitskosten)	tangiert, wird mit dem Vorhaben ermöglicht

In Kapitel 2 finden sich die Ausführungen zu den einzelnen Grundlagen und Erläuterungen zu den verschiedenen Interessenbereichen. Die Auswirkungen werden im Detail in Kap. 7 umschrieben.

Zusammenfassend bestehen folgende relevante Interessen, die für die Neukonzeption des RehaZentrums im Sinne des Gestaltungsplanes stehen:

- Gesundheitsversorgung;
Die Bereitstellung einer zeitgemässen Anlage für Rehabilitation, welche auf den Standort angewiesen ist (siehe Standortbegründung). Das überwiegende öffentliche Interesse wurde mit dem Eintrag in den kantonalen Richtplan ausgewiesen.
- Erhalt der Arbeitsplätze;
Sicherung der Arbeitsplätze für die Gemeinde Wald ZH

Folgende relevante Interessen sprechen gegen Anlage:

- Eingriff in eine Landschaftskammer, welche im kantonalen Inventar der Landschaftsschutzobjekte zugewiesen ist,
- Verlust natürlicher Böden, welche als Fruchtfolgeflächen deklariert sind.

Schritt 2) Interessenbewertung

Bei der Interessenbewertung wird in drei Stufen (stark, mittel, leicht) bewertet, wie das jeweilige Interesse durch das Vorhaben tangiert wird. Es werden nur jene Interessen bewertet, welche im Schritt 1 als "tangiert" definiert wurden und im Rahmen des vorliegenden Vorhabens möglich sind.

Für die Bewertung werden folgende Kriterien angewendet:

Stark:

hohes öffentliches Interesse, hohe Qualität und / oder es besteht keine Alternative bzw. eine Wiederherstellung ist nur bedingt möglich.

Mittel:

mittlere Qualität, ein Ersatz ist weitgehend möglich.

Leicht:

wenig öffentliches Interesse, ein Ersatz ist möglich.

Die tangierten Interessen werden wie folgt bewertet:

Kategorie	Interesse/Funktion	Betroffenheit durch das Vorhaben
Schutz der Lebensgrundlagen	Erhalt und Schutz von natürlich gewachsenem Boden	Stark: Verlust, jedoch Ersatz durch Wiederherstellung von Böden im Bereich Rückbau
Landesversorgung	Erhalt und Schutz von Fruchtfolgeflächen	Mittel: 2. Güte
Landwirtschaft	Betriebsstandort Landwirtschaftsbetrieb	Leicht: Ersatzstandort möglich
Landschaft schonen, Landschaftsschutz	Erhalt der Landschaft	Stark: jedoch Wiederherstellung im Abbruchbereich
	Naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten	Mittel: jedoch Verbesserung im Abbruchbereich
Bauliche Gegebenheiten	Einordnung der Bauten und Anlagen in die Landschaft	Stark: NHK Anliegen, Gewährleistung durch Wettbewerb

Den tangierten Interessen steht die Gewichtung des Vorhabens für den geplanten Ersatz/Neubau des RehaZentrums gegenüber.

Kategorie	Interesse/Funktion	Betroffenheit durch das Vorhaben
Räumliche Voraussetzungen für Wirtschaft schaffen und erhalten	Erhalt des Betriebes mit Arbeitsplätzen, zweckmässige Anordnung der Arbeitsgebiete, Ungleichheiten abbauen	Stark: Drohener Verlust von vielen Arbeitsplätzen
Gesundeheitsversorgung	Sachgerechte Standorte für Bauten im öffentlichen Interesse, regionale Bedürfnisse berücksichtigen und Gesundheitsversorgung	Stark: wesentliches öffentliches Interesse kantonale Gesundheitsversorgung
Bauliche Gegebenheiten	Sicherstellung einer zeitgemässen, modernen Anlage (Patientenbedürfnisse, Brandschutz, Energievorgaben, Betriebseffizienz/Gesundheitskosten)	Stark: wesentliches öffentliches Interesse kantonale Gesundheitsversorgung

Schritt 3) Interessenabwägung

Die Interessenabwägung zeigt auf, welcher Handlungsspielraum besteht und wie die Interessen dem Vorhabens für den geplanten Ersatz/Neubau des RehaZentrums innerhalb dieses Handlungsspielraums den tangierten Interessen gemäss Interessenbewertung gegenüberstehen.

Interesse/Funktion	Handlungsspielraum	Gegenüberstellung
Erhalt und Schutz von natürlich gewachsenem Boden	Verzicht auf das Vorhaben; die Nutzung eines Standortes mit bereits antropogen veränderten Böden oder nicht als Fruchtfolgeflächen klassierter Böden bzw. des heutigen Standortes ist nicht möglich (siehe Standortbeurteilung, Standortgebundenheit)	Der kantonale Richtplan und die Spitalliste belegen den Bedarf und das wesentliche öffentliche Interesse. Die Anlage wurde im Rahmen des Planungsverfahrens verkleinert um Verluste gering zu halten. Das Interesse an der Gesundheitsversorgung wird stärker gewichtet.
Erhalt und Schutz von Fruchtfolgeflächen		
Betriebsstandort Landwirtschaftsbetrieb / Käserei	Verzicht auf das Vorhaben; das Belassen der Nutzung Käserei ist in unmittelbarer Nachbarschaft zum RehaZentrum aus Hygienegründen nicht möglich. Alternativstandort auf dem Areal oder in der Umgebung.	Der Betreiberschaft wurde ein Alternativstandort auf dem Areal angeboten. Dieser wurde durch die Betreiberschaft nicht in Anspruch genommen. Das Interesse an der Gesundheitsversorgung wird stärker gewichtet.

Erhalt der Landschaft	Verzicht auf das Vorhaben; ein Alternativstandort besteht nicht	Der Neubau wird bestmöglich in die Landschaft eingeordnet. Es fand eine intensive Projektoptimierungsphase statt, um den Bau zu optimieren und möglichst wenig Beeinträchtigung der Landschaft zu verursachen. Durch den Rückbau der bestehenden Höhenklinik wird in unmittelbarer Nähe eine Landschaftskammer wiederhergestellt. Insgesamt wird eine kleiner Fläche beansprucht als jene die wiederhergestellt wird. Das Interesse an der Gesundheitsversorgung wird stärker gewichtet.
Naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten	Verzicht auf das Vorhaben; ein Alternativstandort besteht nicht	Im Bereich des Rückbaugesbietes wird als Ersatz eine Landschaftskammer wiederhergestellt und als naturnahe Fläche gestaltet. Ausserdem wird in diesem Bereich ein neuer Erholungsraum geschaffen. Das Interesse wird andernorts im Areal erfüllt.
Einordnung der Bauten und Anlagen in die Landschaft	Verkleinerung der Anlage, Anpassung der Gestaltung des Neubaus	Der Neubau wird bestmöglich in die Landschaft eingeordnet. Im Rahmen der Planungsarbeiten wurde das Projekt optimiert. Dies wurde durch das Verfahren mit Wettbewerb und die Vorgaben im Gestaltungsplan gesichert. Das Interesse kann durch die Vorgaben des Gestaltungsplanes erfüllt werden.

Es muss festgestellt werden, dass der Handlungsspielraum gering ist, weil das Reha-Zentrum Standortgebundenheit hat (siehe Standortbegründung).

Schritt 4) Entscheid

Ausgehend von der Interessenbewertung wird vor allem der Bodenschutz (Frucht- und Grünflächen und der Erhalt natürlicher Böden) sowie der Landschaftsschutz (kantonales Landschaftsschutzinventar) tangiert. Die Landwirtschaft ist insofern nur untergeordnet betroffen, als dass die Fläche nicht im Eigentum eines Landwirtschaftsbetriebes befindet.

Bedarfsnachweis:

Es besteht ein hoher Bedarf nach Reha-Angeboten im Kanton Zürich. Die Höhenklinik ist die einzige Reha-Klinik im Kanton Zürich mit einem umfassenden Leistungsangebot. Der Ersatz der bestehenden Höhenklinik Wald ist für die Sicherstellung des Rehabilitationsangebotes daher von massgeblicher Bedeutung.

Standortgebundenheit:

Die Ausführungen zur Standortevaluation und Standortgebundenheit (Kap. 3) zeigt, dass kein Handlungsspielraum für einen anderen Standort besteht, weil innerhalb der Gemeinde, der Region und des Kantons keine gleichwertigen, möglichen, planerisch gesicherten und verfügbaren Standorte bestehen, welche zudem den Bedürfnissen für ein Reha-Zentrum (Lage über dem Nebel/Sonne, Erholung für Patienten etc.) entsprechen. Nur der Standort im Faltigberg eignet sich für die Umsetzung des Bedarfs für ein Reha-Zentrum (Gesundheitsversorgung) im Kanton Zürich.

Projektoptimierung:

Mit den diversen Schritten zu Gunsten eines bestmöglich geeigneten Projektes (Reaktion und Anpassung der Konzeption auf das NHK-Gutachten, weitere Überprüfungen bezüglich des Bedarfs, Wettbewerbsverfahren) wurde das Projekt bezüglich Dimensionierung, Struktur und Einordnung bestmöglich optimiert. Durch das im Gestaltungsplan festgelegte Bau-
feld des Neubaus, die Vorgabe einer Überbauungsziffer und die weiteren Vorgaben des Gestaltungsplanes wird der Verlust an natürlichen Böden soweit möglich eingeschränkt. Mit der Vorgabe des Rückbaus der bestehenden Höhenklinik wird zudem sichergestellt, dass ein naturnaher Landschaftsraum wiederhergestellt wird. Es kann ausserdem festgestellt werden, dass der vorgesehene Neubau kleiner in Erscheinung tritt als der bestehende Bau.

Fazit:

Die Interessenabwägung ergab, dass die Interessen am Neubau eines RehaZentrums im Faltigberg im Sinne der Gesundheitsversorgung des Kantons Zürich die anderen öffentlichen Interessen überwiegen, so dass keine Gründe gegen die Vorgaben des vorliegenden Gestaltungsplanes sprechen.

Der Gestaltungsplan wird somit als verhältnismässig und gut beurteilt, weil damit das Ziel der Versorgung der Bevölkerung mit einem zeitgemässen, dem Bedarf entsprechenden Rehabilitationsangebot an geeigneter Lage erreicht werden kann.

Mit dem Gestaltungsplan wird zudem die Wiederherstellung der Landschaft im Bereich der heutigen Klinik gesichert und die Landschaftskammer auch ökologisch und in Hinblick auf eine sanfte Erholungsfunktion aufgewertet.

Die wesentlichen öffentlichen Interessen an einer guten Gesundheitsversorgung und einem umfassenden Reha-Angebot, welches einen Teil des hohen Bedarfs im Kanton Zürich abzudecken vermag, überwiegen den entgegenstehenden öffentlichen und allfälligen privaten Interessen.

7.6. Mehrwertprognose

Mehrwertausgleichsgesetz

Gemäss Art. 5 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) ist für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, ein angemessener Ausgleich zu gewährleisten. Mit der letzten Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, die per 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, wurde Art. 5 mit Mindestvorgaben zum Mehrwertausgleich (Art. 5 Abs. 1bis - 1sexies RPG) ergänzt. Damit wurden die Kantone verpflichtet, einen Ausgleich der planungsbedingten Mehrwerte von mindestens 20 % zu regeln (Art. 5 Abs. 1bis RPG).

Der Kantonsrat ist dieser Aufforderung mit dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) nachgekommen, welches am 28. Oktober 2019 erlassen wurde. Um das Gesetz durch den Regierungsrat in Kraft setzen zu können, wurde die zugehörige Verordnung (MAV) erarbeitet. Diese wurde vom Regierungsrat mit Beschluss vom 30. September 2020 erlassen.

Das Gesetz und die Verordnung trat am 1. Januar 2021 in Kraft.

Ausgleich von Mehrwerten welche durch Planungsmassnahmen entstehen

Das MAG und die MAV nehmen Bezug auf den Planungsmehrwert, der im Rahmen von Planungsmassnahmen entsteht. Gemeint sind Planungen im Sinne des RPG, und zwar solche, welche auf Stufe der Nutzungsplanung und somit grundeigentümergebunden die Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks ("Ausübung der zulässigen Bodennutzung" im Sinne von Art. 14 Abs. 1 RPG und § 1 PBG) festlegen.

Zu den Planungsmassnahmen, die einen Mehrwertausgleich auslösen, gehören unter anderem auch kantonale Gestaltungspläne.

Kantonale Mehrwertabgabe

Die Mehrwertabgabe für Einzonungen sowie Umzonung von einer Zone für öffentliche Bauten in eine andere Bauzone ist im MAG abschliessend geregelt. Der Abgabesatz auf den entstehenden Mehrwert beträgt 20 %. Der Betrag fliesst in den kantonalen Mehrwertausgleichsfonds. Als Einzonung wird die Ausscheidung einer neuen Bauzone im Sinne von § 48 PBG und die Festsetzung eines kantonalen Gestaltungsplans verstanden (§ 1 lit. b MAG).

Der vorliegende kantonale Gestaltungsplan RehaZentrum Wald ZH ist daher vom kantonalen Mehrwertausgleich betroffen.

Mehrwertprognose / Schätzung

Die planungsbedingten Mehrwerte die durch den Gestaltungsplan entstehen wurden abgeschätzt (Mehrwertprognose). Aufgrund der vorliegenden Situation und wegen des vorgeschriebenen Rückbaus zeigte sich, dass kein Mehrwert entsteht, welcher eine Mehrwertabgabe bedingen würde (siehe Schreiben zur Mehrwertabgabe im Anhang).

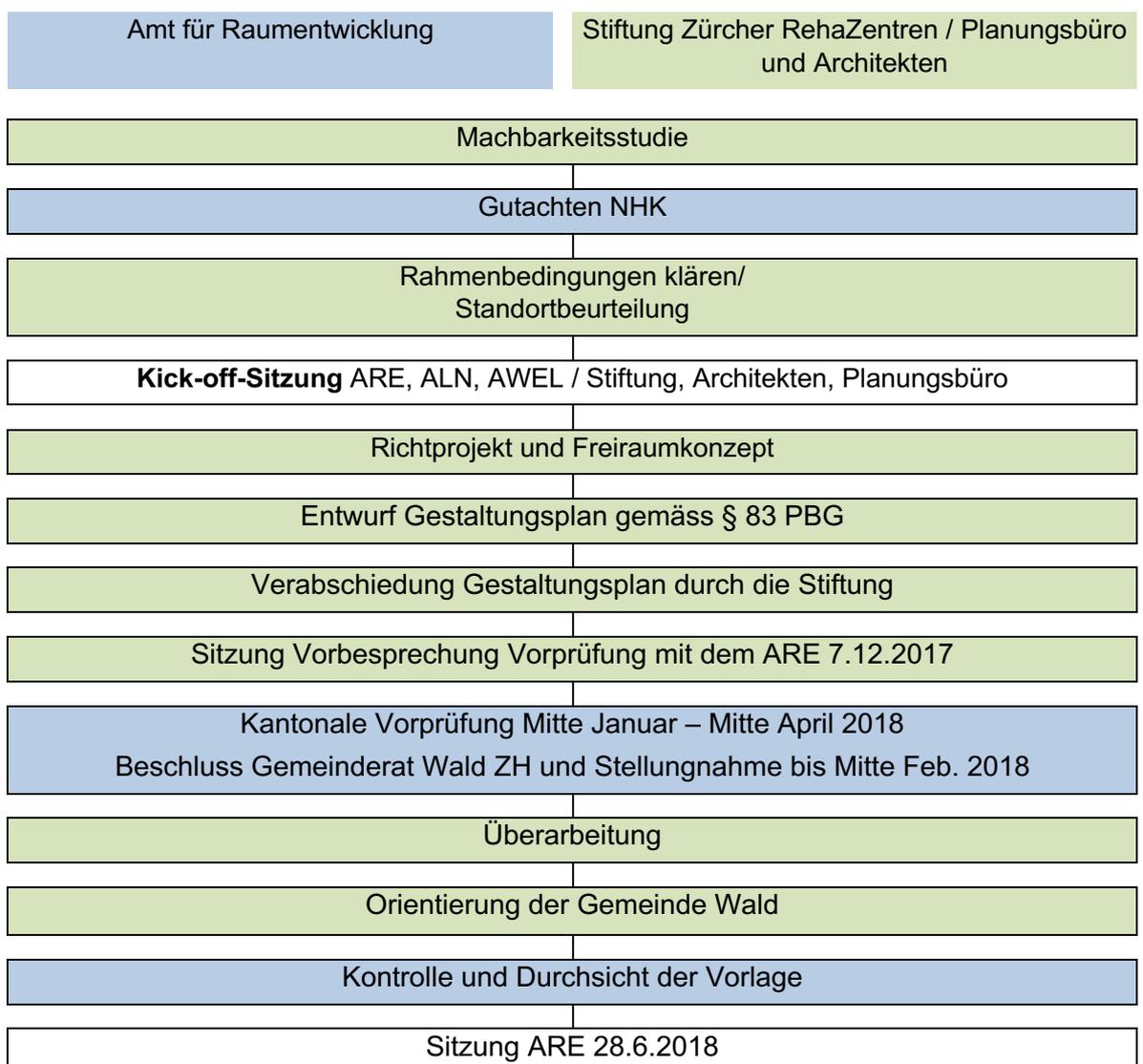
8. Mitwirkungsverfahren

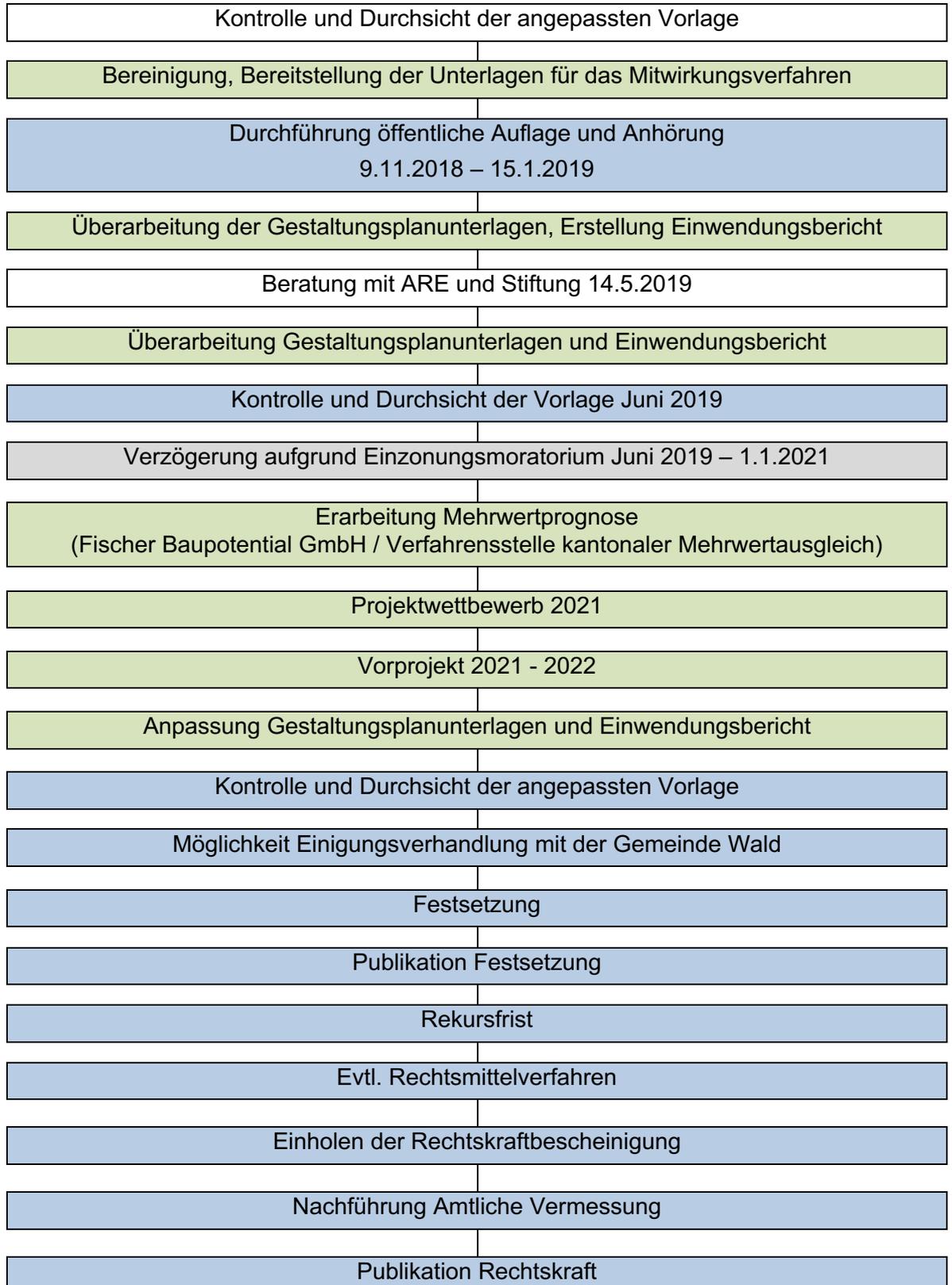
8.1. Verfahren

Zuständigkeiten

Die formelle Verfahrensleitung liegt beim Amt für Raumentwicklung. Die Erarbeitung der entsprechenden Unterlagen liegt beim Planungsträger der Stiftung Zürcher RehaZentren respektive beim Planungsbüro Suter • von Känel • Wild Planer und Architekten AG.

Zur besseren Lesbarkeit wurden die entsprechenden Zuständigkeiten farblich hervorgehoben.





8.2. Öffentliche Auflage

Der Gestaltungsplan «Zürcher RehaZentrum Wald» mit Datum vom **9.11.2018** wird während 60 Tagen vom **9.11.2018 bis 15.1.2019** öffentlich aufgelegt.

Zu den Einwendungen wird in der Folge mit einem separaten «Bericht zu den Einwendungen» Stellung genommen.

Anhang 1

Gutachten Nr. 07- 2016 der Natur- und Heimatschutzkommission



Gutachten **Nr. 07-2016**
Objekt **Höhenklinik Wald**

Auftrag

Die Natur- und Heimatschutzkommission wird beauftragt, die nachfolgenden Fragen betreffend den Ersatzbau der Höhenklinik Wald zu beantworten:

- Welche landschaftlichen Qualitäten sind am Standort der Höhenklinik Wald vorhanden?
- Wie wird die landschaftliche Einordnung des „Hofgebäudes“ auf der Kuppe des Hittenbergs beurteilt?
- Wie wird die Gestaltung des „Hofgebäudes“ beurteilt?

Beurteilungsgrundlagen

Für das Gutachten stehen der NHK die folgenden Akten zur Verfügung:

- Richtplan vom Bund genehmigte Fassung vom 18. September 2015, sowie Teilrevision Antrag des Regierungsrates vom 29. Juni 2016
- Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von überkommunaler (kantonaler/regionaler) Bedeutung, Dezember 1979 (Festgesetzt 14. Januar 1980)
- Konzeptstudie Rehaklinik Wald, Zürich (Bearth & Deplazes, Mai 2016)
- Modell 1:500

Am 21. September 2016 nahm die NHK einen Augenschein auf dem Klinikareal vor und liess sich von der Klinikleitung und den Projektverfassern im Beisein von Vertretern der Gemeinde den Ort und die Konzeptstudie erläutern. Namentlich waren dies Herr Kehl (Direktor Zürcher RehaZentren), Frau Jakob (Leiterin Servicezentrum), Herr Hess (Gemeinderat und Stiftungsrat), Herr Kocher (Gemeindepräsident), Herr Deplazes (Architekt), Frau Lesniak (Architektin), Frau Suter (Raumplanerin, Büro Suter von Känel Wild), Herr Zwahlen (Bausekretär, erst ab Augenschein dabei). An der darauffolgenden Sitzung wurde das Vorhaben anhand der vorhandenen Unterlagen besprochen.

Ausgangslage

Als Ersatz für das bestehende Rehabilitationszentrum möchte die Stiftung Zürcher RehaZentren auf der westlich der Anlage gelegenen Hügelkuppe einen Neubau erstellen. Die bisher zur Rehabilitation genutzten Bauten sollen anschliessend abgebrochen werden. Es wird in Aussicht gestellt, dass die freigewordene Geländeterrasse wieder naturnah hergestellt wird. Zudem ist vorgesehen den Gutshof, der heute östlich des geplanten Neubaus liegt, an diesen freigewordenen Standort zu verlegen.



Die Zürcher RehaZentren begründen dieses Vorgehen folgendermassen:

„Die heutige Höhenklinik Wald (Assek.-Nr. 177) sowie das benachbarte Personalhaus (Assek.-Nr. 2130) können aus betrieblichen und bautechnischen Gründen in den kommenden Jahren nicht mehr weiter genutzt werden. Eine Sanierung ist ausgeschlossen, da sich die Bausubstanz nur mit unvertretbarem Aufwand auf die heutigen baulichen und technischen Erfordernisse anpassen liesse. Ein Abriss der Klinik mit einem Neubau an gleichem Ort ist nicht möglich, da der Klinikbetrieb auch während der Bauphase nahtlos weitergeführt werden muss. Deswegen muss ein Ersatzstandort im angrenzenden Umfeld gesucht werden, so dass nach der Inbetriebnahme der neuen Klinik das bestehende Gebäude komplett zurückgebaut werden kann.“ Entsprechende Untersuchungen zur vorliegenden Studie stehen der NHK nicht zur Verfügung.

Im Auftrag der Stiftung Zürcher RehaZentren erarbeitete das Architekturbüro Bearth & Deplazes Architekten AG eine Konzeptstudie für einen Ersatzbau der heutigen Höhenklinik Wald. Im Rahmen der Konzeptstudie wurden zwei potentielle Standorte (A+B) getestet. Für den neuen Standort B (auf der Hügelkuppe) wurden Varianten mit unterschiedlichen Baukörpern geprüft. Gemäss den Projektverfassern haben topografische Nachteile am Standort A (unterhalb der heutigen Klinikbauten) klar zu Standort B geführt. Zudem habe sich das „Hofgebäude“ auf der Kuppe des Hinterbergs landschaftlich und betrieblich als optimal herausgestellt. Das Volumen des „Hofgebäudes“ sei kompakter als dasjenige der heutigen Höhenklinik und aufgrund der internen Anordnung der Räumlichkeiten im Hinblick auf die betrieblichen Abläufe deutlich effizienter.

Der Planungsablauf sieht vor, dass basierend auf dem Resultat der Konzeptstudie ein kantonaler Gestaltungsplan ausgearbeitet werden soll.

Der Faltigberg liegt in einem ausgedehnten Landschaftsschutzobjekt der "Schichtrippenlandschaft Batzberg-Laupen-Hittenberg" (Geologisch/Geomorphologisches Objekt Nr. 103_89 des Inventars der überkommunal bedeutenden Natur- und Landschaftsschutzobjekte von 1980).

Situation

Die Geschichte der Höhenklinik Wald geht auf die 1898 von der Gemeinnützigen Gesellschaft des Kantons Zürich eröffnete „Volksheilstätte für Lungenkranke“ zurück. Sie wurde auf 900 Meter ü.M. auf einer Terrasse des nach Südosten ausgerichteten Hanges des Faltigbergs angelegt. Geschützt vom Berg und zwei kleinen Wäldchen, mehrheitlich nach Süden ausgerichtet, folgte sie den Davoser Vorbildern. Die damalige Kur der Tuberkulosekranken bestand aus reichlicher Ernährung und langem Aufenthalt an der frischen Luft auf den Balkonen oder während Spaziergängen.

Aus einem Text von Otto Brändli (Quelle Website swisstb.org), dem ehemaligen Chefarzt und Mitglied der Spitalleitung Zürcher Höhenklinik Wald von 1977 bis 2007, und einem Beitrag aus der Zeitschrift „Das Werk“ Band 41 (1954) lässt sich Folgendes zusammenfassen:
1940 bis 1945 (gemäss „Das Werk“ 1946 bis 1951) wurde die Anlage das erste Mal durch die Architekten Johannes Meier, Arch. BSA, Hans und Jost Meier, Architekten Wetzikon umfassend saniert. Dabei wurde der Mittelbau durch einen Neubau ersetzt. Allerdings erfolgte der Umbau aufgrund des auf den Weltkrieg zurückzuführenden Materialmangels als Holzkonstruktion mit Zeitungspapier zwischen den Wänden zur Isolation. Auch das siebenstöckige neue Personalhaus wurde ganz aus Holz gebaut. Der Holzbau der Klinik wurde von 1984 bis 1990 in 4 Etappen unter Aufrechterhaltung des



Klinikbetriebs durch einen Stahlbeton-Ständerbau ersetzt. Die Umgebung wurde von Gustav Ammann, Gartenarchitekt BSG, Zürich gestaltet.

Das Kernstück der heutigen Anlage ist der Klinik-Komplex aus verschiedenen Bauetappen. Ebenfalls auf der Geländeterrasse stehen östlich davon das ehemalige Kinderhaus und das siebengeschossige Personalhaus. Auf der Westseite befindet sich das ehemalige Ärztehaus. Nordseitig, zwischen der Klinik und der Chrinnenstrasse, sind die diversen Infrastrukturbauten mit Werkstätten und Parkierungsanlagen angesiedelt.

Oberhalb der Hittenberg-/Chrinnenstrasse stehen noch vier Wohnhäuser. Die beiden Personalhäuser können den 1960er oder 1970er Jahren zugeordnet werden.

Auf der für den Neubau vorgesehenen Hügelkuppe befinden sich ein Bauernbetrieb und ein Einfamilienhaus. Der Ökonomieteil geht gemäss historischen Karten auf Mitte des 19. Jahrhunderts zurück. Das Einfamilienhaus wurde nach 1965 erstellt. Der Faltigberg ist im kantonalen Richtplan als Standort für Rehabilitation ausgewiesen.

Projekt

An der Stelle des Einfamilienhauses ist der sechs- bis sechseinhalbgeschossig in Erscheinung tretende Klinikneubau vorgesehen. Das Gebäude mit den Grundmassen von 50 mal 50 Metern soll über eine alleeartige, auf dem Hügelgrat verlaufende Strasse von der Faltigbergstrasse her erschlossen werden. Die Anlieferung ist unterirdisch angedacht. Sie soll auf der Nordseite direkt von der Hittenbergstrasse her erfolgen und das zweite Untergeschoss erschliessen. Im ersten Untergeschoss, das nord- und südseitig aus dem Terrain ragt, sind die Therapieräume, Personal- und Lagerräume sowie die Haustechnik untergebracht. Das Erdgeschoss birgt die Restauration und die Administration. In den darüber liegenden fünf Geschossen sind allseitig die Patientenzimmer angeordnet. Im Inneren des Hofhauses befindet sich ein umlaufender Erschliessungsgang mit Nebenräumen. Im Zentrum des Hauses ist ein grosses Atrium geplant.

Stellungnahme

Die NHK begrüsst, dass die Zürcher RehaZentren den traditionellen Standort beibehalten möchten, und ist überzeugt, dass der Faltigberg ein geeigneter Ort für eine Rehabilitationsklinik ist. Einen über Jahrzehnte etablierten, erschlossenen Standort mit entsprechender Infrastruktur beizubehalten entspricht grundsätzlich einem nachhaltigen Umgang mit der schützenswerten Berglandschaft des Zürcher Oberlandes. Der Sanierungsbedarf der Anlage ist offensichtlich. Die Investition in die Erneuerung der Anlage ist ein Bekenntnis zum Standort und sichert den Fortbestand.

Ein Neubau an einem neuen Standort abseits der heutigen Anlage kann aus betrieblicher wie ökonomischer Sicht durchaus eine vorteilhafte Lösung sein. Aus raumplanerischer Betrachtung gilt es jedoch zu beurteilen, ob diese Strategie mit der Landschaft und dem allenfalls schützenswerten Baubestand vereinbar ist. In den zur Verfügung gestellten Unterlagen werden zur Einordnung in die Landschaft und zum Bezug zu den Bestandesbauten keine Aussagen oder Erläuterungen gemacht. Die Bewertung der Varianten beschränkt sich auf die Kriterien der Nutzbarkeit, Funktionalität und



Ökonomie. Eine architektonisch raumplanerische Herleitung zu dem Zusammenspiel von Landschaft, Siedlung und Bautypus fehlt. Fragen zur Massstäblichkeit werden nicht behandelt.

Die Grösse des geplanten Bauvorhabens an einem neuen Standort verlangt zwingend eine Gesamtbetrachtung der Siedlung am Faltigberg. Es sind die Qualitäten und Mankos der heutigen Bebauung und der Freiräume zu analysieren. Ein Projekt dieses Ausmasses kann auf erstere eingehen und davon profitieren, bietet aber auch die Chance, die Gesamtanlage zu klären und zu verbessern.

Wegen des Fehlens von Analysen und landschaftlichen Herleitungen stützt sich die NHK bei der Beantwortung der Fragen auf die Eindrücke der Begehung vor Ort und auf eigene Recherchen.

Frage 1: Welche landschaftlichen Qualitäten sind am Standort der Höhenklinik Wald vorhanden?

Hittenberg und Faltigberg liegen an einem Ausläufer der Bergkette Hörnli-Roten-Schnebelhorn-Tweralpispitz und sind Teil der „Schichtrippenlandschaft Batzberg-Laupen-Hittenberg“ (Inventar 1980), die ein Landschaftsschutzobjekt von kantonaler Bedeutung ist. Diese Schichtrippenlandschaft wird als Treppenlandschaft mit einem Wechsel von flachgeneigten Pultflächen und steil abgesetzten Rippen beschrieben. Um dieses ausgeprägten Landschaftsbild zu erhalten, sollen Überbauungen den Landschaftscharakter nicht verwischen, sondern eher betonen. Überbauungen, die über die Stufen klettern, sind gemäss Inventar zu vermeiden. Die Lage am südlichen Ende der Bergkette lässt einen wunderbaren Blick auf Zürich- und Obersee und das dahinterliegende Alpenpanorama zu. Gleichzeitig ist der Hittenberg und die betroffene Hügelkuppe des Faltigbergs von vielen Orten aus der Ferne gut einsehbar. Hittenberg und Faltigberg liegen in einer sanften, wenig bewaldeten Hügellandschaft mit Streusiedlungen. Die Topographie des Faltigbergs scheint grösstenteils ursprünglich.

Durch ihre Lage an der Südflanke zwischen zwei Wäldchen sind die Klinikbauten (Klinik, ehemaliges Kinderhaus und Personalhaus) gut in die Landschaft eingebettet. Den rückwärtigen, an der Chrinnenstrasse liegenden Infrastrukturbauten fehlt eine klare Siedlungs- und Freiraumstruktur. Durch ihre Lage in der Mulde hinter dem Wäldchen fallen sie jedoch nicht besonders auf.

Die Personalhäuser bergseitig der Chrinnenstrasse sind trotz ihres grossen Volumens, aufgrund ihrer Gebäudeform und Gliederung wie auch der Lage am Hang gut verortet. Nur zwei Bauten am Faltigberg liegen an exponierter Stelle: der Bauernbetrieb und das Einfamilienhaus. Nutzung, Gebäudetypologie und das Volumen des Bauernbetriebs entsprechen den in dieser Landschaft typischen Streusiedlungen und ordnen sich dadurch gut ein. Das Einfamilienhaus und seine Umgebungsgestaltung ist ortsfremd und unmassstäblich.

Denkmalpflegerische Untersuchungen und Bewertungen zu den Klinikbauten liegen nicht vor. Es sei darauf hingewiesen, dass ein siebengeschossiger Holzbau früher wie heute eine konstruktive Herausforderung und Seltenheit darstellt.

Frage 2: Wie wird die landschaftliche Einordnung des „Hofgebäudes“ auf der Kuppe des Hittenbergs beurteilt?

Das „Hofgebäude“ soll auf den höchsten Punkt der Krete, etwa am Ort des Einfamilienhauses, erstellt werden. Diese exponierte Position in Verbindung mit den Gebäudeabmessungen von 50 mal 50 Meter Grundfläche und einer Höhe von knapp 25 Metern schaffen eine Situation, die wir in der Schweiz nur von Burgen und Wehrbauten her kennen. Der neue Standort liegt in einer anderen Geländekammer und ist im Gegensatz zur heutigen Klinik auch vom Tösstal herkommend oder vom



Bachtel aus gut sichtbar. Die schmale Baumschicht entlang der Krete vermag allenfalls das Volumen gegen Süden leicht zu kaschieren. Die Bäume stehen aber im Widerspruch zur Gebäudeorganisation, die auf die Fernsicht ausgelegt ist.

Das Gebäude schafft aufgrund seiner Ausmasse einen komplett neuen Massstab. Dabei spielt die Höhe eine entscheidende Rolle. Zwar haben das Ökonomiegebäude und die Personalhäuser oberhalb der Chrinnenstrasse annähernde Gebäudelängen von 30 bis 40 Meter, jedoch sind sie an der höchsten Stelle des Satteldaches maximal halb so hoch.

Ein solcher Eingriff in die Landschaft lässt sich nur rechtfertigen, wenn nachweisbar kein anderer, besser geeigneter Standort zu finden ist. Ein Standort, der eine volumetrische Einbettung mindestens in der Qualität der heutigen Klinikbauten ermöglicht. Auch dann gilt noch abzuwägen, ob die wirtschaftlichen und betrieblichen Vorteile eines Neubaus an neuer Stelle einen solchen Eingriff in dieser Landschaft rechtfertigen. Auch die Qualität der Aussenräume, insbesondere des Zugangs zum Gebäude über den langen, alleinartigen Weg wird in Frage gestellt. Das Projekt mit dem „Hofgebäude“ leistet keinen Beitrag zur Verbesserung der Gesamtanlage. Es verfolgt ein Konzept, welches keine Einordnung in die Landschaft ablesen lässt. Die NHK findet diese Haltung an diesem Standort nicht angebracht.

Frage 3: Wie wird die Gestaltung des „Hofgebäudes“ beurteilt?

Die Referenz der Davoser Sanatoriumbauten mit ihren Liegeterrassen, auch Solarien genannt, ist sicherlich treffend. Diese nach der Sonne ausgerichteten Loggien ermöglichen den Patienten, sich auch im Winter bei schönem Wetter an der frischen Luft aufzuhalten. Die Übersetzung dieses Bautypus in ein Hofgebäude wirft jedoch Fragen auf. Grundsätzlich scheint die Hoftypologie die angestrebten Ziele nicht zu erfüllen. Der Hof als erklärtes Zentrum und Lichtspender der Anlage wird durch die Nebenraumschicht wenig wahrnehmbar und kann kaum Licht in die Erschliessungszonen bringen. Es ist unverständlich, dass er nicht bis ins Erdgeschoss reicht und so eine räumliche Verbindung schafft. Die angestrebten kurzen Wege sind, zumindest in den Zimmergeschossen, etwa gleich lang wie bei einem Längsbau. Die Ausrichtung der Mehrheit der Zimmer und insbesondere die Qualität deren Aussenräume ist zu hinterfragen. Eine Loggia nach Süden ist herrlich, eine nach Norden ist in den kalten Jahreszeiten kaum nutzbar. Generell erhalten die Nordwestzimmer in den Wintermonaten fast keine Sonne.

Die Gliederung des Gebäudes in Sockel und Überbau ist nachvollziehbar. Das Erdgeschoss sollte dabei Teil des Sockels sein. Der durch die Anlieferung bedingte Einschnitt in die Hügelkuppe der geologisch und geomorphologisch wertvollen Schichtrippenlandschaft wird als kritisch angesehen.

Antrag

Die Zürcher RehaZentren möchten aus betrieblichen und ökonomischen Gründen einen Neubau an neuer Stelle auf der Krete des Faltigbergs erstellen. Die Grösse des Gebäudes und seine äusserst exponierte Lage in einer anderen Geländekammer würden eine Situation schaffen, für die der NHK keine zeitgenössischen Referenzen bekannt sind. Der neue Standort ist nicht als geeignet nachgewiesen, weshalb im näheren Umfeld der heutigen Klinik nach geeigneten Standorten zu suchen ist.



Die NHK empfiehlt folgendes Vorgehen:

- Der denkmalpflegerische Wert der vorhandenen Bauten und des Freiraumes ist beurteilen zu lassen.
- Mittels einer umfassenden Evaluation über alle möglichen Standorte ist zu überprüfen, ob ein besser geeigneter Standort vorhanden ist. Dabei sind raumplanerische Aspekte, der Umgang mit allfälligen schutzwürdigen Bauten, die Verträglichkeit mit dem Landschaftsraum und die Massstäblichkeit genauso zu bewerten wie Fragen der Nutzungsqualität, Funktionalität und Ökonomie. Unter anderen sind Standorte südlich der Klinik, nördlich anstelle des Trafogebäudes, im Bereich der Infrastrukturbauten wie auch eine Etappierung auf der Terrasse selbst zu prüfen.
- Die Standortevaluation ist der NHK zur Stellungnahme vorzulegen.

Zürich, den 23. November 2016

**Natur- und Heimatschutz-Kommission
des Kantons Zürich**

Der Präsident:

Ruggero Tropeano

Anhang 2

Schreiben zur Mehrwertprognose / Mehrwertabgabe (ARE 21.2.2022)



EINGEGANGEN AM 23. FEB. 2022

Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung

Wilhelm Natrup
Dipl. Ing.
Amtschef / Kantonsplaner

Kontakt:
Micha Imobersteg
Jurist Mehrwertausgleich
Stampfenbachstrasse 12
8090 Zürich
Telefon +41 43 259 44 84
micha.imobersteg@bd.zh.ch
www.zh.ch/are

Referenz-Nr.:
ARE 22-0178

Einschreiben

Zürcher RehaZentren
Markus Gautschi
Faltigbergstrasse 7
8636 Wald

21. Feb. 2022

Kantonaler Mehrwertausgleich - Prognose Zürcher RehaZentren, Höhenklinik Wald

Sehr geehrte Damen und Herren

Anlässlich der Online-Besprechung zum Thema «Höhenklinik Wald - Kantonaler Gestaltungsplan und Mehrwertausgleich» vom 9. Februar 2021 zwischen Vertretern der Zürcher RehaZentren und dem Amt für Raumentwicklung wurden Lösungen gesucht, um dem Anliegen der Stiftung zu entsprechen, für die weitere Entscheidungsfindung über eine verbindliche Mehrwertprognose bezüglich einer allfälligen kantonalen Mehrwertabgabe als Grundlage zu verfügen.

Es galt die Verkehrswerte des Areals mit und ohne Planungsmassnahmen zu bestimmen. Die Besonderheit des Falls bestand darin, die Vor- und Nachteile, die sich durch den Gestaltungsplan ergeben, einander wertmässig gegenüberzustellen. Im Detail mussten die Landwerte der bestehenden, der neuen, der weiterbestehenden und der wegfällenden Standorte im Areal (also nicht wie im Regelfall «ein Fussabdruck mit und ohne Planungsmassnahme», sondern «mehrere Fussabdrücke») und die entstehenden Kosten für den teilweisen Rückbau und die Renaturierung berücksichtigt werden.

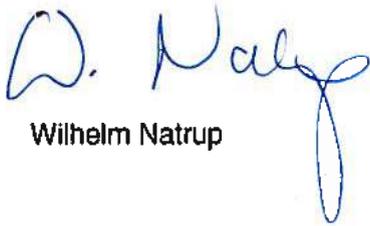
Wie Ihnen bereits am 27. Januar 2022 per Mail angezeigt wurde, hat die konstruktive Zusammenarbeit zwischen Herrn Fischer von der Baupotential GmbH, Frau Deraglich von den Zürcher RehaZentren und Herrn Imobersteg von der Verfahrensstelle kantonalen Mehrwertausgleich zu einem aussagekräftigen Ergebnis bezüglich eines allfälligen Mehrwerts geführt.

Die Gegenüberstellung der Landwerte der bestehenden Standorte mit denen der möglichen zukünftigen Situation mit Gestaltungsplan, unter zusätzlicher Berücksichtigung der anrechenbaren Gestehungskosten, führt zu einem Negativsaldo beim Mehrwert.

Die Differenz zwischen den Landwerten müsste um rund 40% höher ausfallen, damit die Freigrenze von Fr. 30'000.- erreicht wird.

Unter Berücksichtigung dieser vertieften Abklärungen verzichten wir auf weitere Schritte und legen die Mehrwertprognose für den kantonalen Mehrwertausgleich bei Fr. 0 (Null) fest - bei gleichbleibenden Parametern und ohne Präjudiz.

Freundliche Grüsse



Wilhelm Natrup

Zürcher RehaZentrum Wald

Raumplanerische Standortbeurteilung

Beilage zum kantonalen Gestaltungsplan
"Zürcher RehaZentrum Wald"



© Wiget Foto Wald

Zürcher RehaZentren /
Höhenklinik Wald

Die Stiftung Zürcher Höhenkliniken wurde 2015 in Stiftung Zürcher RehaZentren umbenannt. Damit wurde auch die Zürcher Höhenklinik Wald zum RehaZentrum Wald.

Im kantonalen Richtplan, im regionalen Richtplan sowie in weiteren bisherigen Planungsunterlagen wird das Zürcher RehaZentrum Wald daher "Zürcher Höhenklinik Wald" genannt.

Im Folgenden wird konsequent die Bezeichnung RehaZentrum Wald verwendet. Auch der kantonale Gestaltungsplan soll statt "Kantonaler Gestaltungsplan Höhenklinik Wald" unter dem Namen "Kantonaler Gestaltungsplan Zürcher RehaZentrum Wald" bezeichnet werden.

Auftraggeberin
Bearbeitung

Stiftung Zürcher RehaZentren
Suter • von Känel • Wild • AG
Peter von Känel, Projektleitung

Inhalt	1. Einleitung	4
	2. Bestand und Vorhaben	8
	2.1 Baubestand	8
	2.2 Vorhaben	11
	2.3 Standortvarianten	12
	3. Methodik	13
	3.1 Vorgehen	13
	3.2 Zielsetzungen Standort	14
	3.3 Zielsetzungen Volumen	15
	3.4 Zielsetzungen Einordnung in den Landschaftsraum	15
	4. Standortbeurteilung	16
	4.1 Planungsrechtliche Aspekte	6
	4.2 Umwelt	16
	4.3 Landschaftsschutz	19
	4.4 Erholungswert	22
	4.5 Wirtschaftliche Aspekte	25
	4.6 Beurteilungsmatrix Standorte	27
	5. Beurteilung Volumetrie	28
	5.1 Struktur und Volumetrie	28
	5.2 Massstäblichkeit und Situierung	31
	5.3 Betriebliche Kriterien	32
	5.4 Beurteilungsmatrix Volumen	33
	6. Beurteilung der Verträglichkeit im Landschaftsraum	34
	6.1 Fernsicht und Positionierung	34
	6.2 Eingliederung und Gestaltung	39
	7. Referenzbeispiele	42
	8. Empfehlung	44
	8.1 Zusammenfassung Beurteilung	44
	8.2 Beurteilung der Gemeinde Wald	45
	8.3 Hinweise für die Weiterbearbeitung	46
Anhang	• Anhang 1: Zusammenfassung Machbarkeitsstudie Bearth & Deplazes	
	• Anhang 2: Gutachten NHK	

1. Einleitung

Ersatzneubau RehaZentrum Wald geplant – es besteht dringender Erneuerungsbedarf

Die bestehende Klinik auf dem Faltigberg in Wald ZH kann die Anforderungen an ein modernes Rehabilitationszentrum nicht mehr erfüllen. Die bestehende Anlage ist veraltet. Es bestehen Defizite sowohl für den Betrieb als auch für die Behandlung und Pflege der Patientinnen und Patienten. Der bestehende Bau des heutigen RehaZentrums kann aus betrieblichen und bautechnischen Gründen in den kommenden Jahren nicht mehr weiter genutzt werden.

Neuerungsbedarf bei der Infrastruktur

Im Frühjahr 2015 wurde von der Firma 3-Plan eine Studie zur energetischen Zustandsanalyse und zum Massnahmenplan für Gebäudetechnik erstellt. Auch diese Studie hat gezeigt, dass ein Grossteil der bestehenden Infrastruktur nicht mehr den heutigen Anforderungen entspricht und ein dringender Neuerungsbedarf besteht.

Sanierung oder Neubau

Eine Sanierung ist jedoch ausgeschlossen, da sich die Bausubstanz nur mit unvertretbarem Aufwand auf die heutigen baulichen und technischen Erfordernisse anpassen liesse.

Ein Abbruch der bestehenden Bauten und ein Ersatzneubau am gleichen Standort ist unmöglich, da der Betrieb mit der bestehenden Bettenzahl auch während der Bauphase nahtlos weitergeführt werden muss.

Aus wirtschaftlicher und betrieblicher Sicht kommt folglich nur ein Ersatzneubau im Umfeld der bestehenden Klinik in Frage.

Deswegen gilt es einen Ersatzstandort im angrenzenden Umfeld zu suchen, so dass nach der Inbetriebnahme des Ersatzneubaus für das RehaZentrum das bestehende Gebäude komplett zurückgebaut werden kann.

Hochwertiges RehaZentrum im heutigen Umfang

Der Ersatzneubau soll den heutigen Umfang des RehaZentrums abdecken und den Erhalt des RehaZentrums in Wald ZH gewährleisten. Eine Vergrösserung des Betriebes ist nicht vorgesehen. Mit dem Ersatzneubau kann jedoch die für den Betrieb sowie die Patientinnen und Patienten ungenügende Situation behoben und ein qualitativ hochwertiges, zeitgemässes RehaZentrum gewährleistet werden.

Machbarkeitsstudie Ersatzneubau

Für den Ersatzneubau wurde eine Machbarkeitsstudie erarbeitet, bei welcher verschiedene Standorte und unterschiedliche Bautypologien aus betrieblicher, wirtschaftlicher und architektonischer Sicht geprüft wurden. Dabei hat sich das "Hofgebäude" auf der Kuppe des Hittenberges als Bestvariante herausgestellt (siehe Anhang 1 Machbarkeitsstudie Bearth und Deplazes).

Beurteilungsauftrag an die NHK

Die Machbarkeitsstudie wurde der Natur- und Heimatschutzkommission des Kantons Zürich (NHK) am 21. September 2016 vorgestellt und der bevorzugte Standort wurde besichtigt.

Die NHK wurde zudem beauftragt, die nachfolgenden Fragen betreffend den Ersatzneubau der Höhenklinik bzw. des RehaZentrums Wald zu beantworten:

- Welche landschaftlichen Qualitäten sind am Standort der Höhenklinik bzw. des RehaZentrums Wald vorhanden?
- Wie wird die landschaftliche Einordnung des "Hofgebäudes" auf der Kuppe des Hittenbergs beurteilt?
- Wie wird die Gestaltung des "Hofgebäudes" beurteilt?

Die NHK hat in der Folge ein Gutachten verfasst (Nr. 07-2016, siehe Anhang 2). In ihrer Stellungnahme wird bemängelt, dass sich die Machbarkeitsstudie auf Kriterien der Nutzbarkeit, Funktionalität und Ökonomie beschränkt. Der durch die Stiftung Zürcher RehaZentren bevorzugte Standort wurde daher als "bisher nicht als geeignet nachgewiesen" beurteilt.

In der Folge wurde am 31.3.2017 eine Sitzung zur Klärung des weiteren Vorgehens durchgeführt. Es wurde festgehalten, dass für die Begründung des Standorts und des Baukörpers eine umfassende Evaluation über alle möglichen Standorte im Umfeld der Klinik erforderlich ist. Dabei sind raumplanerische Aspekte, der Umgang mit allfälligen schutzwürdigen Bauten, die Verträglichkeit mit dem Landschaftsraum und die Massstäblichkeit auszuführen und zu bewerten.

Raumplanerische Standortbeurteilung

Die vorliegende "raumplanerische Standortbeurteilung" beinhaltet die geforderte umfassende Überprüfung und bildet die erforderliche Standortevaluation aus raumplanerischer Sicht und aus Sicht des Landschaftsschutzes ab.

Auftrag

Der gewählte Standort ist so zu begründen, dass die Interessenabwägung keine Fragen nach anderen Standorten im Umfeld des RehaZentrums Wald sowie anderen Bauformen am gewählten Standort mehr offen lässt.

2 Planungsrechtliche Grundlagen

Kantonaler Richtplan
(Antrag des Regierungsrates vom
29. Juni 2016)

Landschaft

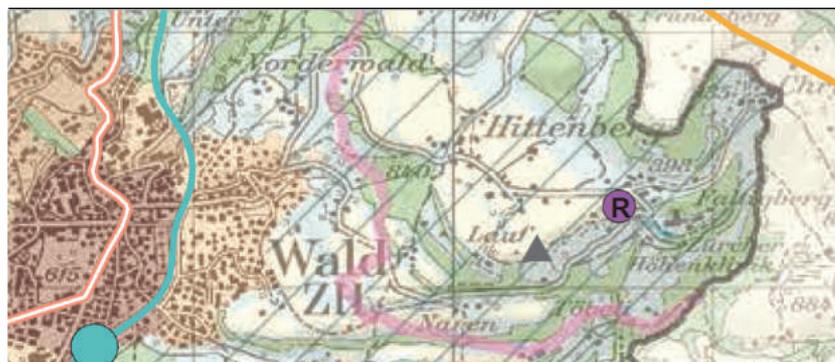
-  Fruchtschneefläche im Landwirtschaftsgebiet
-  Übriges Landwirtschaftsgebiet
-  Aussichtspunkt
-  Landschaftsförderungsgebiet
-  Streusiedlungsgebiet

Öffentliche Bauten und Anlagen

-  A
-  R
- Gesundheit

Richtplantext

7 Zürcher Höhenklinik Wald, Stiftung Wald	R	Neubau Klinik für Rehabilitation kurzfristig
---	---	--



Der Karteneintrag im kantonalen Richtplan befindet sich etwa am Standort B.

Eine Verschiebung auf dem Areal Faltigberg ist möglich, weil der Karteneintrag eine gewisse Unschärfe und somit einen entsprechenden Ermessensspielraum beinhaltet.

In der Revisionsvorlage (Antrag des Regierungsrates vom 29. Juni 2016) ist das RehaZentrum Wald unter dem Namen "Zürcher Höhenklinik Wald, Stiftung Wald" als geplant aufgeführt.

Regionaler Richtplan
(Revisionsvorlage Stand 13.10.2016)

- | | | | | |
|---|---|---|---|------------|
| Kantonal
bestehend | Kantonal
geplant | Regional
bestehend | Regional
geplant | Gesundheit |
|  |  |  |  | |

R Rehabilitation



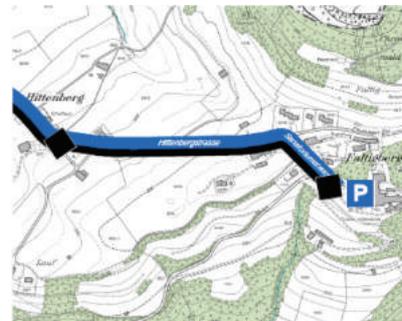
Weil der kantonale Richtplan mit der Revisionsvorlage gemäss Antrag des Regierungsrates vom 29.6.2016 noch nicht genehmigt ist, muss das RehaZentrum Wald im regionalen Richtplan noch als "bestehend" aufgeführt werden.

Kommunaler Richtplan
10.12.2013

Plan der öffentlichen Bauten und
Anlagen



Verkehrsplan I



Der regionale Richtplan und der kommunale Richtplan enthalten zum RehaZentrum Wald keine weitergehenden Inhalte. Im Richtplan Verkehr ist die Hittenbergstrasse als regionale Verbindungsstrasse eingetragen, weil die Strasse das RehaZentrum als wichtige kantonale Institution erschliesst.

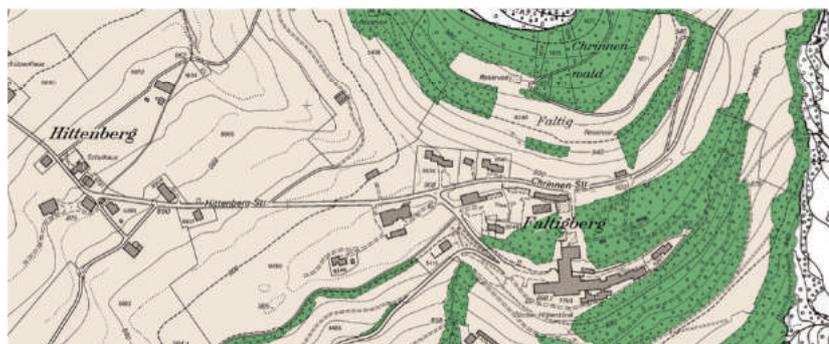
Zonenplan

Das Areal Faltigberg liegt in der kantonalen Landwirtschaftszone.

Kantonale Nutzungszone



Landwirtschaftszone §§ 36ff PBG



Standortgebundenheit

Im Vorprüfungsbericht 2013 zur Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung von Wald ZH schrieb der Kanton zur Standortgebundenheit des RehaZentrums Wald:

"Die planungsrechtliche Grundlage für die Beurteilung der Standortgebundenheit bildet der Eintrag des Standortes der Zürcher Höhenklinik Wald [des RehaZentrums Wald] im kantonalen Richtplan sowie die Tatsache, dass die Zürcher Höhenklinik Wald [das RehaZentrum Wald] auf der Spitalliste des Kantons Zürich aufgeführt ist."

Vorgesehene Planung,
kantonaler Gestaltungsplan

Auf Basis des Richtplaneintrags "Neubau Klinik geplant für Rehabilitation", der Machbarkeitsstudie und der vorliegenden Standortbeurteilung wird in der Folge ein kantonaler Gestaltungsplan erarbeitet.

3. Bestand und Vorhaben

3.1 Baubestand

Umgang mit allfälligen schutzwürdigen Bauten

Der Baubestand weist aktuell keine Inventarisierung oder dergleichen auf. Die bestehende Anlage besteht aus einem Konglomerat unterschiedlicher Bauten. Die einzelnen Bauten stammen aus unterschiedlichen Jahren, es wurde immer wieder angebaut und dem Bedarf entsprechend umgebaut.

© Foto Wiget, ca. 2015



© Walter Mittelholzer, ca. 1925



Hauptgebäude (Nr. 1, 7, 6)

Erbaut: 1898

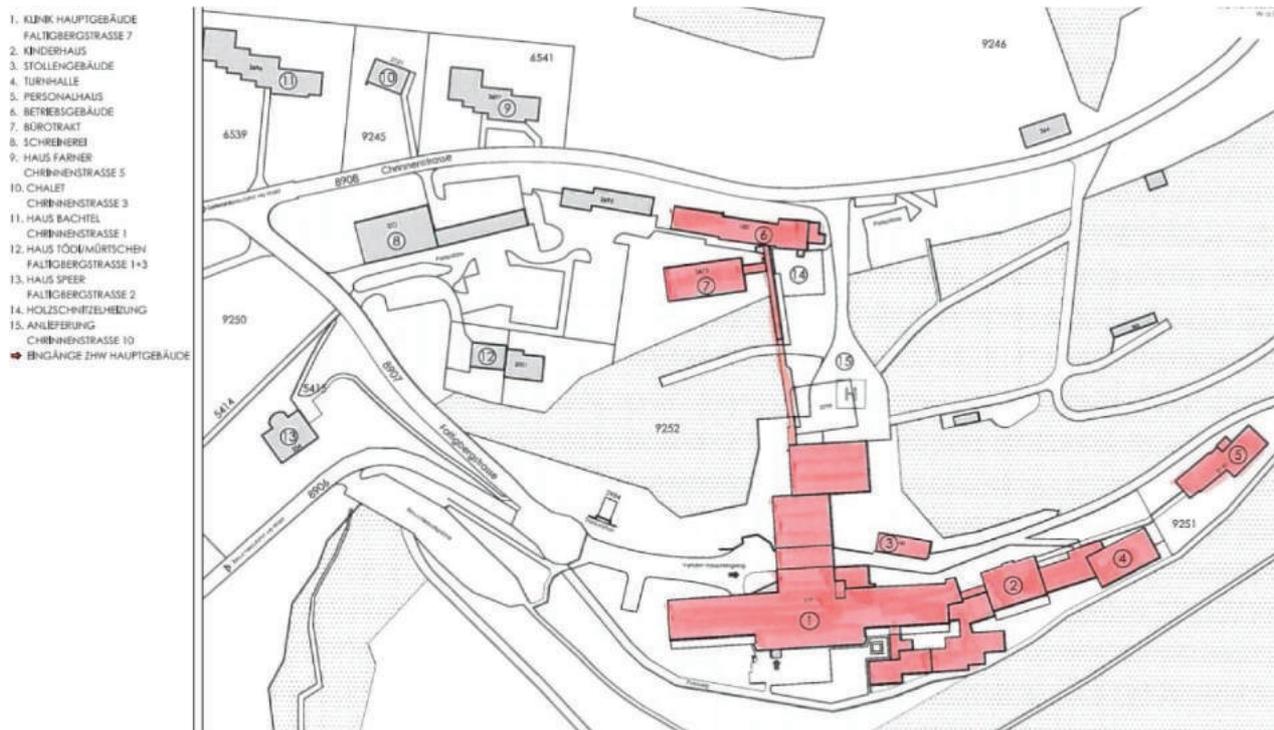
Umbau/ten: 1906 (Aufstockung Mittelbau), 1949 - 51 (Um- und Ausbau Mitteltrakt, Ost- und Westflügel sowie neuer Quertrakt, neues Betriebsgebäude)

Kurzbeschreibung: Der ursprünglich dreiteilige Bau ist durch diverse Um- und Anbauten, Aufstockungen, Renovationen etc. kaum mehr erkennbar. Heute ist der mehrteilige Bau zusammengebaut und es bestehen teilweise neuere Anbauten.

Umgang: Der Erhalt ist nicht angezeigt. Der Haupttrakt wird vollständig zurückgebaut und die ursprüngliche Hangsituation wiederhergestellt.

Übersicht / Situation

Die rot eingefärbten Bauten sind für den Rückbau zu Gunsten des Ersatzneubaus vorgesehen:



Kinderhaus Nr. 2



Erbaut: 1908

Kurzbeschreibung: Das Gebäude ist noch weitgehend in seiner ursprünglichen Erscheinung erkennbar. Die Bausubstanz ist weitgehend in Ordnung. Allerdings handelt es sich weder um einen besonderen Baustil noch um ein anderweitig interessantes Gebäude. Es besteht zudem keine zweckmässige Nutzung.

Umgang: Der Erhalt ist nicht angezeigt. Das Kinderhaus wird vollständig zurückgebaut.

Altes Personalhaus Nr. 5



Erbaut: 1946

Architekt: Johannes Meier

Kurzbeschreibung: Als Holzbau weist das Gebäude eine gewisse Besonderheit auf.

Umgang: Zur Abklärung der Schutzwürdigkeit wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben. Das Gutachten kommt zum Schluss, dass das Gebäude aufgrund seiner sozialpolitischen, wirtschaftlichen sowie architektur- und konstruktionshistorischen Qualitäten als regional bedeutsames Schutzobjekt einzuordnen ist (Gutachten siehe Anhang 4). Das Vorgehen und die Zukunft des "alten Personalhauses" sind Bestandteil weiterer Abklärungen, welche separat und unabhängig von der Entwicklung des RehaZentrums zu erfolgen haben.

Verwalterhaus

(nicht auf dem Übersichtsplan)

Kurzbeschreibung: Das Verwalterhaus steht heute etwas abseits auf der Kuppe des Hittenberges. Es handelt sich um ein Einfamilienhaus welches keine Besonderheiten aufweist.

Umgang: Der Erhalt ist nicht angezeigt. Das Verwalterhaus kann bei Bedarf abgebrochen werden.

Haus Speer

Nr. 13



Umgang: Die Villa Haus Speer wird als Personalhaus genutzt und erhalten.

Personalhäuser Chalet, Farner und Bachtel

Nr. 10, 9, 11



Kurzbeschreibung: Aufgrund des Baustils sind die Personalhäuser nicht erhaltenswert.

Umgang: Die Personalhäuser sind in Betrieb und der Bedarf für die drei Häuser ist nach wie vor vorhanden. Sie wurden kürzlich energetisch, sicherheitstechnisch und ausstattungsmässig umfassend saniert und sollen nach Möglichkeit erhalten und weiter genutzt werden.

Turnhalle

Nr. 4

Kurzbeschreibung: Die Bausubstanz der Turnhalle ist in Ordnung.

Umgang: An der bestehenden Lage ist sie jedoch nicht geeignet nutzbar. Die Turnhalle wird abgebrochen. Das Gelände wird wiederhergestellt.

Neues Personalhaus

Nr. 8 (Standort heutige Schreinerei)



Projektstand: projektiert

Architekt: Künzli Holz AG Davos

Kurzbeschreibung/Umgang: An der Lage der heutigen Schreinerei wird ein neues Personalhaus erstellt. Dieses ist bereits projektiert.

3.2 Vorhaben

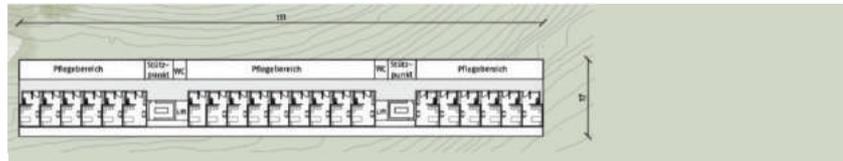
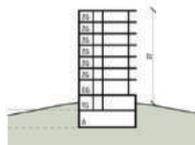
Raumprogramm RehaZentrum Wald

Die Stiftung Zürcher RehaZentren benötigt am Standort Wald den bisherigen Betriebsumfang. Eine Erweiterung ist nicht vorgesehen. Das Raumprogramm präsentiert sich folgendermassen:

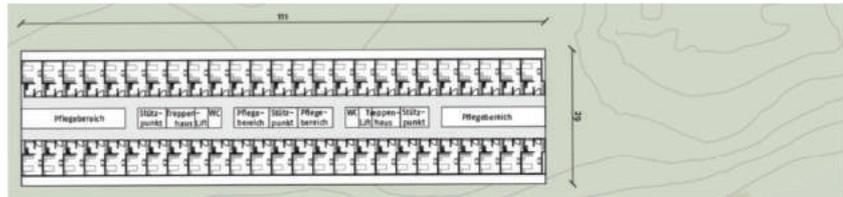
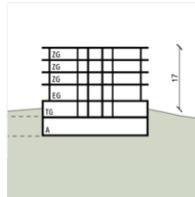
Pflegebereich	5'000 m ²	Personaleinrichtungen	150 m ²
Untersuchung und Behandlung	1'100 m ²	Turnhalle	200 m ²
Schlaflabor	200 m ²	Therapiebad	100 m ²
Unternehmensführung und Management	450 m ²	Haustechnik	600 m ²
Publikumsbereich	350 m ²	Ver- und Entsorgungsbereich	230 m ²
Küche und Restauration	600 m ²	Zivilschutzräume	250 m ²
		Aufbahrung	20 m ²

Machbarkeitsstudie / Bautypologien

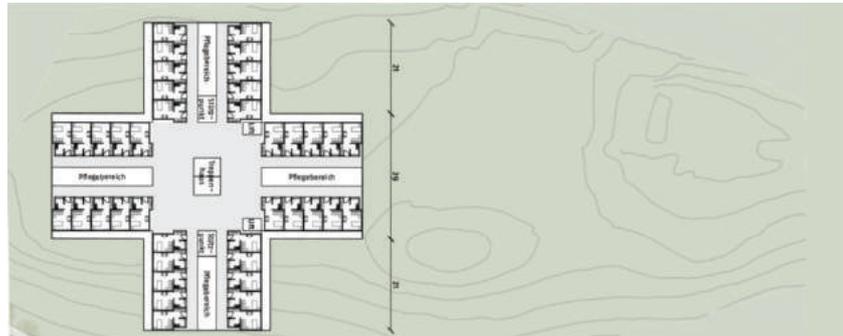
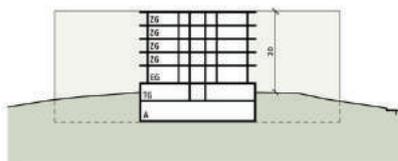
Längsbau schmal



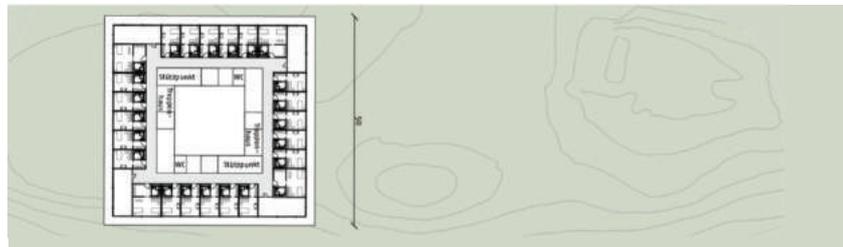
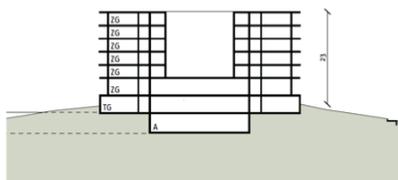
Längsbau
zweiseitig



Kreuz



Hofgebäude



3.3 Standortvarianten

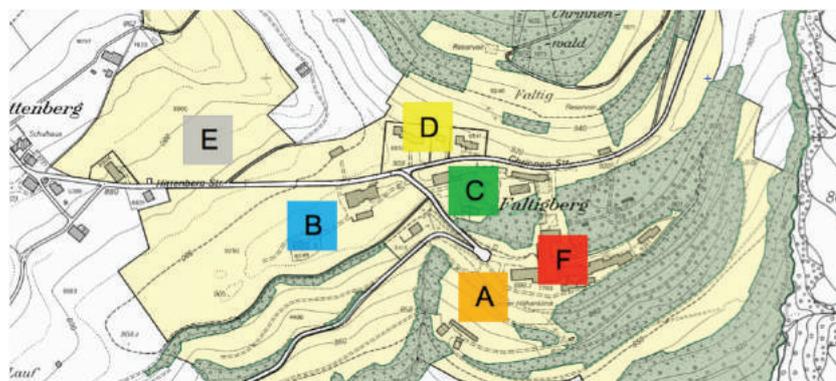
Lage auf dem Faltigberg

Die Lage des RehaZentrums auf dem Faltigberg wird durch den Kanton Zürich im Grundsatz bejaht. Mit dem Eintrag "Neubau Klinik für Rehabilitation" im kantonalen Richtplan ist auch das wesentliche öffentliche Interesse an dieser Einrichtung ausgewiesen.

Mögliche Standorte auf dem Faltigberg

Der Standort für einen Ersatzneubau auf dem Faltigberg muss im näheren Umfeld der bestehenden Anlage liegen. Nur für diesen Bereich gilt der Richtplaneintrag.

Ausserdem muss der Ersatzneubau im Bereich des Grundeigentums der Stiftung Zürcher RehaZentren zu liegen kommen. Folgende Standorte wurden in Betracht gezogen:



A Hang südlich

Der geprüfte Standort A liegt etwas südlich am Hang unterhalb des heutigen Standortes. Der Hang ist relativ steil und süd-südwestlich ausgerichtet.

B Kuppe Hittenberg

Der geprüfte Standort B liegt westlich der bestehenden Anlage auf der Geländekuppe Hittenberg, auf welcher sich heute das Verwalterhaus befindet.

C Hinter der Schreinerei

Der geprüfte Standort C liegt etwas zurückversetzt hinter der heutigen Schreinerei bzw. dem projektierten Personalhaus.

D Personalhäuser

Der geprüfte Standort D liegt am Hang oberhalb der Kuppe des Hittenberges am Standort der Personalhäuser.

E Hang hinter Hittenberg

Der geprüfte Standort E liegt in leichter Hanglage oberhalb und nordöstlich des kleinen Ortes Hittenberg.

F Heutiger Standort

Der Abbruch und ein Neubau am gleichen Standort ist für die Stiftung nicht denkbar, da der Betrieb mit der bestehenden Betonzahl während der ganzen Bauphase weitergeführt werden muss. Für die Standortbeurteilung wird der heutige Standort dennoch mitbeurteilt.

4. Methodik

Exponierte Lage und landschaftlich sensibel

Sowohl das bestehende Gebäude als auch ein Ersatzneubau im Bereich des Faltigberges sind etwas exponiert. Das bestehende Gebäude ist aus verschiedenen Richtungen bereits von weither erkennbar.

Die Landschaft im Zürcher Oberland weist sowohl aufgrund ihrer Schönheit als auch aufgrund ihrer touristischen Bedeutung als Ausflugsziel einen hohen Wert auf. In der eher sensiblen Landschaftskammer ist die Beurteilung der Auswirkungen eines Gebäudes auf das Landschaftsbild und die Eingliederung eines Baus von hoher Bedeutung.

Die raumplanerische Standortbeurteilung ist daher schwerewichtig auf die Auswirkungen auf die Landschaft, das Landschaftsbild und weitere landschaftliche und umweltrelevante Themen ausgerichtet.

Abgestufte Beurteilung

1. Standortvarianten:

Die sechs Standorte werden anhand folgender Aspekte beurteilt:

- Umwelt
- Landschaftsschutz
- Erholungswert
- Wirtschaftliche Aspekte

Die beiden Standortvarianten mit den besten Beurteilungen werden vertieft geprüft.

2. Volumenvarianten

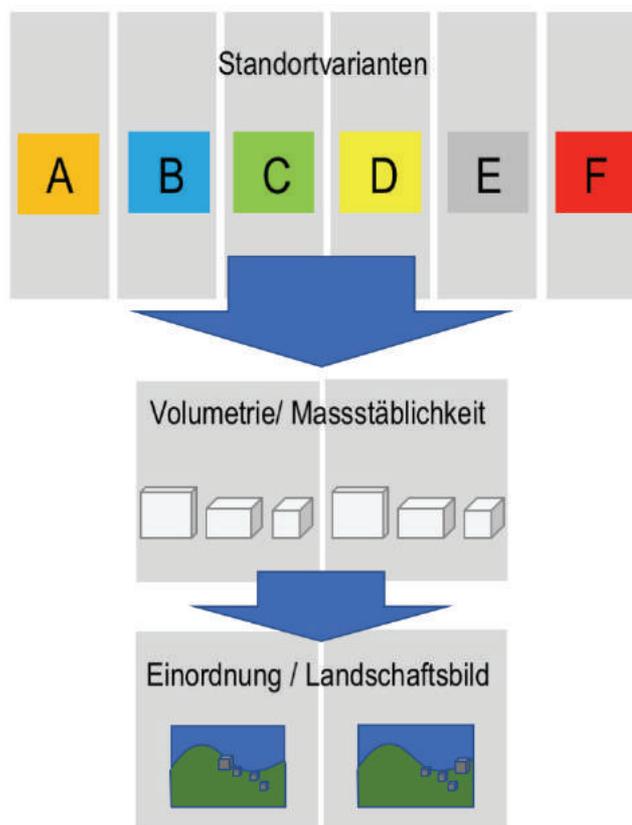
Die drei zu prüfenden Volumetrien werden anhand des Modells auf ihre Massstäblichkeit und Erscheinung beurteilt. Darüber hinaus erfolgt auch eine Beurteilung der Eignung der jeweiligen Volumina für die Betriebsabläufe/Rationalität der Grundrisse.

3. Einordnung / Landschaftsbild

Für die zwei besten Standorte und die zu bevorzugende Volumetrie wird eine vertiefte Beurteilung der Landschaftsverträglichkeit und Einordnung ins Landschaftsbild anhand von Fotomontagen gemacht.

4.1 Vorgehen

Die raumplanerische Standortbeurteilung erfolgt stufenweise:



Zielerreichung und Benotung

Für die verschiedenen Beurteilungsstufen werden Ziele definiert. Die Zielerreichung wird anhand von Schulnoten bewertet. Einzelne Ziele müssen erreicht werden. Werden diese nicht erreicht, ergibt sich daraus ein sogenanntes "Killerkriterium" (Note 0). In einem solchen Fall scheidet die Variante definitiv aus.

4.2 Zielsetzungen Standort

Umwelt

- Der Standort beeinträchtigt die Umweltaspekte Boden, Wasser und Wald kaum.

erfüllt	
ja	Note 6
weitgehend	Note 5
teilweise	Note 4
eher nein	Note 3
nein	Note 2

Landschaftsschutz

- Der Standort beeinträchtigt die Aspekte des Landschaftsschutzes kaum.

erfüllt	
ja	Note 6
weitgehend	Note 5
teilweise	Note 4
kaum	Note 3
nein	Note 2

Erholungswert

Der Standort weist einen hohen Erholungswert für alle auf:

- Er ermöglicht eine schöne Fernsicht für die Patientinnen und Patienten, so dass sie sich wohl fühlen und schnell gesund werden.
- Er gewährleistet während der Bauzeit möglichst wenig Störungen für die Patientinnen und Patienten
- Er bietet als Ausflugsziel Qualitäten und gewährleistet eine weitgehend freie Aussicht von den Aussichtspunkten.

erfüllt	
ja	Note 6
weitgehend	Note 5
teilweise	Note 4
eher nein	Note 3
nein	Note 2

Wirtschaftliche Aspekte

Der Standort ermöglicht:

- einen ununterbrochenen Betrieb mit der heutigen Bettenzahl während der ganzen Bauzeit
- eine funktionell übersichtliche Gesamtlage
- eine rationelle, einfache Erschliessung
- eine wirtschaftliche Gesamtlösung

erfüllt	
ja	Note 6
nein	Note 0
weitgehend	Note 5
teilweise	Note 4
eher nein	Note 3
nein	Note 2

4.3 Zielsetzungen Volumen

Struktur und Volumetrie -
Landschaftsbild

Die Gebäudestruktur und Volumetrie ist:

- am Standort angemessen
- ordnet sich gut ein
- weist eine gewisse Kompaktheit auf

erfüllt	
ja	Note 6
weitgehend	Note 5
teilweise	Note 4
eher nein	Note 3
nein	Note 2

Masstäblichkeit / Situierung

- Das Volumen weist am Standort eine Massstäblichkeit auf, welche die umliegende Bebauung nicht erdrückt.

Beeinträchtigung	
keine	Note 6
kaum	Note 5
wenig	Note 4
etwas	Note 3
sehr	Note 2

Betriebliche Kriterien

Das Volumen ermöglicht Grundrisse mit:

- kurzen Wegen (kostengünstiger, effizienter Betrieb)
- guter Belichtung und Grundrissituation der Zimmer für die Patientinnen und Patienten

erfüllt	
ja	Note 6
weitgehend	Note 5
teilweise	Note 4
eher nein	Note 3
nein	Note 2

4.4 Zielsetzungen Einordnung in den Landschaftsraum

Sichtbarkeit und
Eingliederung

- Der Baukörper tritt von den betrachteten Positionen und dem Bachtel aus nicht störend in Erscheinung.
- Der Baukörper kann gut in den Landschaftsraum eingliedert werden.
- Das Volumen kann zurückhaltend gestaltet werden.
- Es entsteht insgesamt keine Mehrbelastung (Neubau/ Rückbau).

5. Standortbeurteilung

5.1 Umwelt

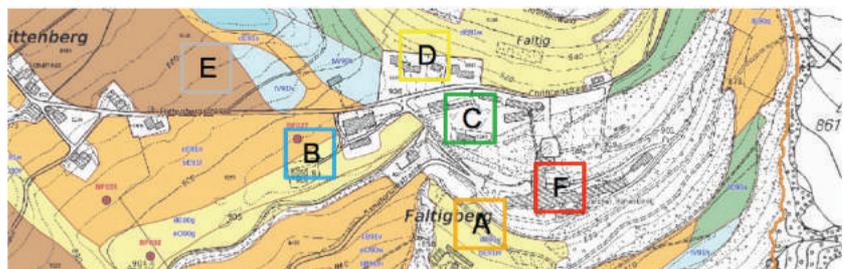
Ziel:

Der Standort beeinträchtigt die Umweltaspekte Boden, Wasser und Wald kaum.

Boden / Landwirtschaft

Landwirtschaftliche Nutzungseignung

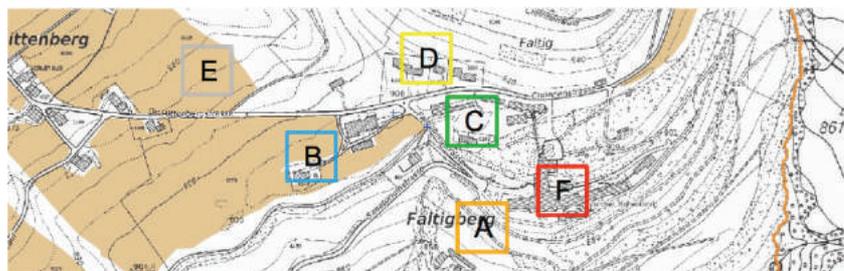
Die beiden Standorte B und E weisen eine Nutzungseignungsklasse 6 (Futterbau) auf. Aufgrund der Situation dürfte bei allen anderen Standorten nach einem allfälligen Rückbau die Nutzungseignungsklasse 9 (extensives Wies- und Weideland, limitierender Faktor Gründigkeit) vorhanden sein.



Fruchtfolgeflächen

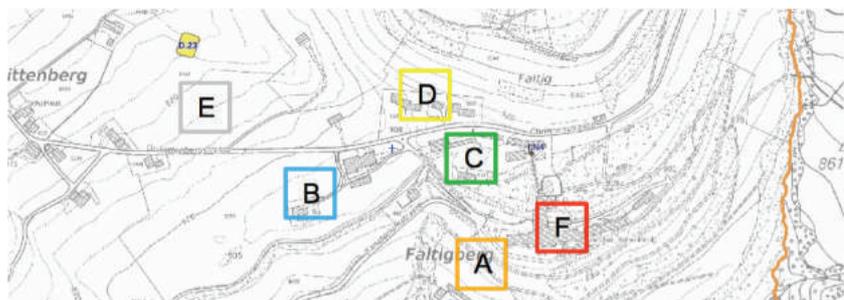
Entsprechend der landwirtschaftlichen Nutzungseignung sind an den Standorten B und E "bedingt Fruchtfolgeflächen" vorhanden.

FFF (Nutzungseignungsklassen 1-5)
Bedingt FFF (Nutzungseignungsklasse 6)



Weitere Bodenfaktoren

Im Bereich des Standortes E besteht eine Altlast (0120/D.0023-000, Ablagerungsstandort, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten).



Fazit

Durch eine Bebauung am Standort B oder E gehen für die Landwirtschaft geeignete Flächen verloren.

Durch den Rückbau im Bereich der heutigen Bebauung können jedoch auch naturnahe, allenfalls für den ökologischen Ausgleich geeignete Flächen geschaffen werden (z.B. Trockenwiesen etc.). Betreffend Boden und Landwirtschaft sind die beiden Standorte B und E jedoch geringer zu werten als die anderen drei. Insgesamt wird die versiegelte Fläche bei allen Ersatzneubaustandorten tendenziell kleiner als heute.

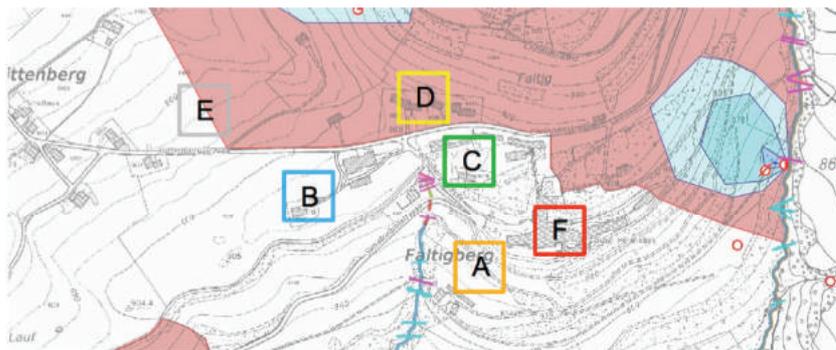
Zielerreichung

A	Note 4	D	Note 5
B	Note 2	E	Note 1
C	Note 5	F	Note 4

Wasser

Die Standorte D und E liegen in einem Gebiet, welches gemäss Gewässerschutzkarte dem Gewässerschutzbereich Au zugeordnet ist.

	Gewässerschutzbereich Au
Grundwasserschutzzonen (1:1 - 1:30'000)	
 genehmigt	provisorisch
	Zone S1 (Fassungsbereich)
	Zone S2 (Engere Schutzzone)
	Zone S3 (Weitere Schutzzone)



Öffentliche Gewässer

In der Nähe des Standortes A verläuft der Faltigbergbach. Der Uferstreifen des Baches ist zu berücksichtigen. Die Parkplätze haben Bestandesgarantie. Eine Erweiterung würde eine Standortgebundenheit bedingen.

Fazit

Betreffend Wasser und Gewässer sind die beiden Standorte D und E etwas tiefer zu werten. Erhebliche negative Auswirkungen sind aber nicht zu erwarten.

Zielerreichung

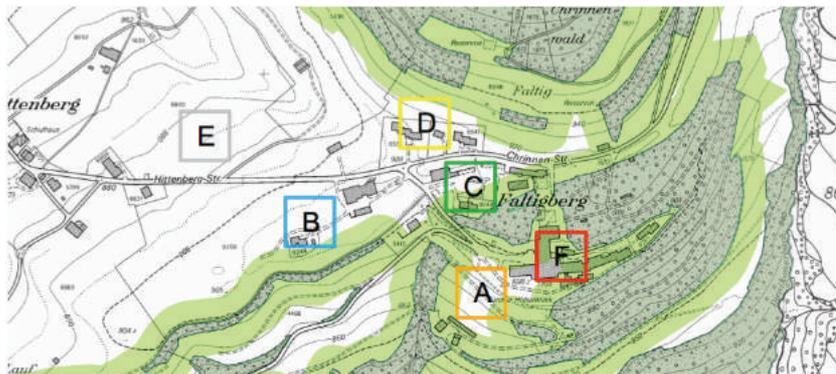
A	Note 2	D	Note 3
B	Note 6	E	Note 2
C	Note 6	F	Note 6

Wald

Das Areal der Stiftung Zürcher RehaZentren ist zum Grossteil von Wald umgeben. Die statischen Waldgrenzen wurden für die Gemeinde bereits aufgenommen, so dass sich eine Waldfeststellung erübrigt.

Im Umfeld sind keine Waldstandorte von naturkundlicher Bedeutung vorhanden. Beim Gehölz entlang des Faltigbergbachs handelt es sich um "gerinnerelevanten Schutzwald (Tobelwälder)".

Wald gemäss Daten der amtlichen Vermessung und 30 m Abstandsbereich



Fazit

Im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplanes wird der erforderliche Waldabstand festgelegt. Damit kann die Situation für den Wald gesichert werden. Es sind daher kaum über das heutige Mass hinausgehende negative Auswirkungen auf den Wald zu erwarten. Am Standort A ist dem Schutzwald Rechnung zu tragen. Aufgrund der Steilheit des Geländes wird der Standort D bezüglich Wald ebenfalls etwas tiefer eingestuft. Am Standort C ist die Einhaltung eines genügenden Waldabstandes kaum möglich.

Zielerreichung

A Note 3

D Note 4

B Note 5

E Note 6

C Note 2

F Note 2

5.2 Landschaftsschutz

Ziel:

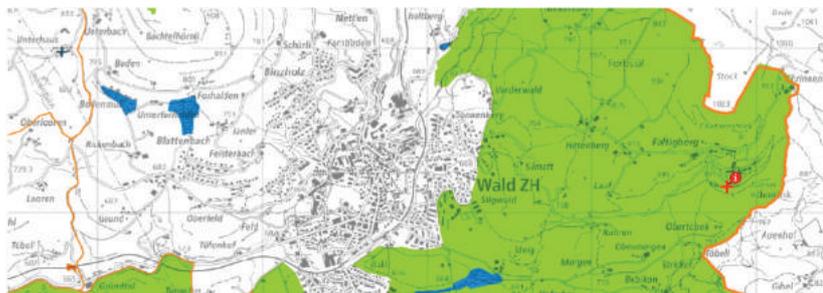
Der Standort beeinträchtigt die Aspekte des Landschaftsschutzes kaum.

Kein BLN-Gebiet

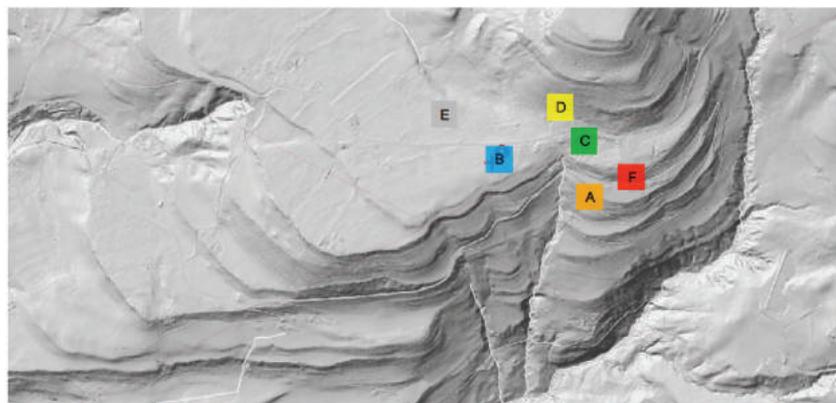
Der Faltigberg liegt nicht im Bereich des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN).

Natur- und Landschafts-
schutzinventar 1980

Im Bereich Faltigberg besteht ein Eintrag im Natur- und Landschaftsschutzinventar 1980. Es handelt sich um die Schichtrippenlandschaft Batzberg-Laupen-Hittenberg von kantonaler Bedeutung.



Schichtrippen, Terrain



Fazit

Alle Standorte liegen im Bereich des Inventars 1980. Entsprechend der Abbildung des Terrains zeigt sich jedoch, dass die Standorte A und F einen deutlich stärkeren Eingriff in die Schichtrippen darstellen und dass Standort E kaum Auswirkungen auf die Schichtrippen hat.

Zielerreichung

A Note 2

D Note 3

B Note 4

E Note 5

C Note 3

F Note 2

Landschaftsförderungs- gebiet

Richtplantext Ziele

Der Faltigberg liegt gemäss kantonalem Richtplan im "Landschaftsförderungsgebiet".

"Landschaftsförderungsgebiete umfassen ausgeprägt multifunktionale Landschaften, die sich insbesondere durch ihre Eigenart, Natürlichkeit und ihren Erholungswert auszeichnen. Sie weisen eine hohe Dichte an jeweils typischen Landschaftselementen sowie eine gewisse Ursprünglichkeit auf. Landschaftsförderungsgebiete sollen insgesamt in ihrem jeweiligen speziellen Charakter erhalten und weiterentwickelt werden."

Allen Landschaftsförderungsgebieten sind folgende Merkmale gemeinsam, die erhalten werden sollen:

- sie sind wesentlich durch die ortsspezifische landwirtschaftliche Nutzung geprägt,
- sie sind vergleichsweise unverbaut und unzerschnitten,
- sie sind wichtige Lebensräume und übernehmen Brückenfunktion für Naturschutz und Biodiversität.

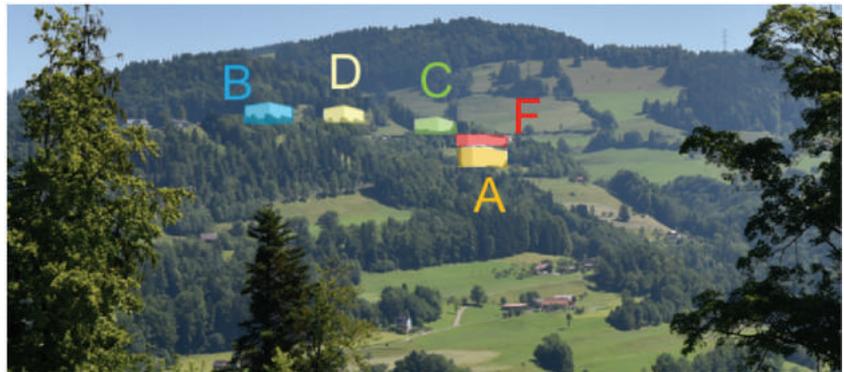
Darüber hinaus werden für die einzelnen Landschaftsförderungsgebiete die aus kantonaler Sicht relevanten individuellen Förderschwerpunkte in den Bereichen Landwirtschaft, Naturschutz, Erholung und Landschaftsbild bezeichnet:

13 Wald-Rüti

NS: im Westteil Moore vernetzen, im Ostteil Trockenstandorte fördern

LB: Charakter der Schichtrippenlandschaft erhalten

Situation in der Landschaft aus Sicht
Laupen



Situation in der Landschaft aus Sicht
Bachtel



Fazit

Ein Ersatzneubau widerspricht im Grundsatz den Zielsetzungen des Landschaftsförderungsgebietes und es entsteht ein neuer Eingriff.

Auch der Bestandesbau widerspricht den Zielsetzungen des Landschaftsförderungsgebietes. Würde dieser Bau heute neu erstellt, müsste dieser ebenfalls als Eingriff gewertet werden. Der bestehende Standort wird daher gleich wie die Standortvarianten des Ersatzneubaus bewertet.

Insgesamt ist kein Ausbau vorgesehen, so dass die künftige Belastung höchstens der heutigen Belastung entspricht. Durch den Rückbau wird das Landschaftsbild auch stark entlastet und der neue Eingriff mehr als kompensiert.

Entsprechend den Darstellungen der Situation in der Landschaft zeigt sich, dass die Standorte B, C und D sowohl von Laupen/Linthebene als auch aus Richtung Bachtel sichtbar sein würden. Die Standorte A, E und F sind jeweils nur von einer Richtung sichtbar. Es zeigt sich jedoch, dass die Standorte A, E und F aus der Richtung aus welchen sie sichtbar sind deutlich stärker in Erscheinung treten. Insgesamt ist der Ersatzneubau an Standort C am wenigsten deutlich sichtbar.

Zielerreichung

A Note 1

D Note 3

B Note 4

E Note 2

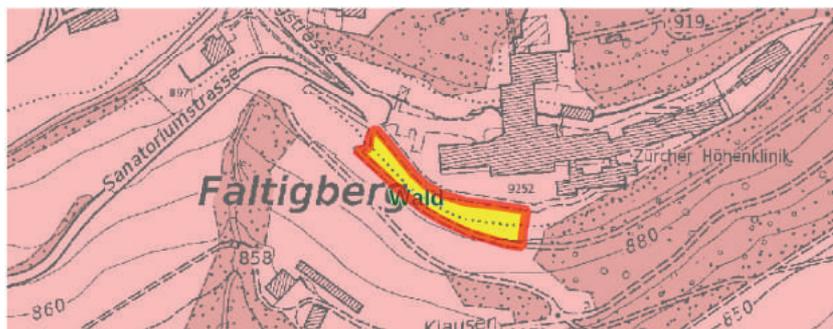
C Note 5

F Note 2

Fördergebiet für den ökologischen Ausgleich

Im Bereich des Standortes A besteht ausserdem ein kleines kantonales Fördergebiet für den ökologischen Ausgleich.

 Kantonales Fördergebiet für den ökologischen Ausgleich



Die Bezeichnung als kantonales Landschaftsförderungsgebiet zeigt, dass am betrachteten Standort eine schöne und wertvolle Landschaft vorhanden ist, welche besonders geschont werden sollte. Im Vergleich zu anderen Gebieten (Landschaftsschutz, BLN etc.), handelt es sich jedoch nicht um ein derart bedeutendes Gebiet.

5.3 Erholungswert

Ziel:

Der Standort weist einen hohen Erholungswert für alle auf:
Er ermöglicht eine schöne Fernsicht für die Patientinnen und Patienten, so dass sie sich wohl fühlen und schnell gesund werden.
Er gewährleistet während der Bauzeit möglichst wenig Störungen.
Er bietet als Ausflugsziel Qualitäten und gewährleistet eine weitgehend freie Aussicht von den Aussichtspunkten.

Erholungswert für die
Patientinnen und Patienten

Der Erholungswert ist integraler Bestandteil der Pflege und Genesung für die Patientinnen und Patienten eines RehaZentrums. Im Vergleich zu einer Akutklinik sind in einem RehaZentrum Werte wie lichtdurchflutete freundliche Zimmer, eine schöne Aussichtslage, eine sonnige Lage etc. von deutlich höherer Bedeutung.

Für die Patientinnen und Patienten sowie deren Erholung ist daher neben den Betreuungs- und Pflegeangeboten die Belichtung der Räume und die Fernsicht aus den Zimmern wichtig. Auch im Winter scheint auf dem Falzigberg oft die Sonne:

Fernsicht von der Terrasse der Höhen-
klinik im Winter 2016/17



Standort A

Der Standort A ermöglicht mit einem Längsbau eine vergleichbare Aussichtssituation wie dies heute der Fall ist. Sobald aufgrund der Einordnung in die Landschaft jedoch ein zweiseitiger Längsbau vorgesehen werden müsste, würde es eine Sonnen- und eine Schatten-/Hangseite ohne Aussicht geben.

Standort B

Aufgrund der Lage auf der Kuppe des Hittenberges ermöglicht der Standort B Aussichsmöglichkeiten in alle Richtungen. Neben der Aussicht Richtung Linthebene und Zürichsee sieht man auch den Bachtel und ins Tösstal.

Standort C	Der Standort C ist gegenüber dem Standort B zurückversetzt. Hier ist die Aussichtslage Richtung Zürichsee und Bachtel gegeben. Es bestehen jedoch im Falle des Hofgebäudes Rückseiten mit beschränkter Aussicht.
Standort D	Am Standort der heutigen Personalhäuser ist die Aussicht weiter eingeschränkt. Hier sieht man wohl noch in die Ferne, jedoch kaum mehr auf den Zürichsee.
Standort E	Die Aussicht am Standort E beschränkt sich auf die Seite Bachtel und gegebenenfalls Tösstal. Die Sicht in die Berge, den See und in die Linthebene ist für die Bewohner nicht gegeben.
Standort F, bestehender Standort	Am bestehenden Standort eröffnet sich den Bewohnerinnen und Bewohnern eine sehr eindrückliche Aussicht Richtung Linthebene und Zürichsee. Richtung Tösstal besteht keine Aussicht.

Fazit Aufgrund der Beschreibungen ergibt sich die beste Beurteilung für eine schöne Fernsicht für die Patientinnen und Patienten am Standort B. Hier müssen am wenigsten Aussichtskompromisse in Kauf genommen werden. Die Standorte F und A weisen ebenfalls eine gute Aussichtslage auf, wenn ein Längsbau realisiert wird.

Zielerreichung	A Note 4	D Note 3
	B Note 6	E Note 3
	C Note 3	F Note 4

Erholungssituation während der Bauzeit Die Erstellung eines Ersatzbaus wird einige Zeit in Anspruch nehmen. In dieser Zeit entsteht Baulärm, Staub und je nach Lage des Ersatzneubaus eine Einschränkung der Aussicht. Diese Aspekte wirken sich negativ auf die Erholung der Patienten aus.

Fazit Insbesondere die Erstellung eines Ersatzneubaus am Standort A dürfte starke negative Auswirkungen auf die Erholung der Patientinnen und Patienten haben, da sich die Baustelle direkt vor dem bestehenden Bau befinden würde.

Die Bautätigkeiten am Standort B und E werden kaum Einfluss auf die Patientinnen und Patienten haben. Aufgrund der Nähe zum Bestand wird die Bautätigkeit am Standort C mindestens Lärmauswirkungen haben. Bei Bautätigkeiten am Standort D wird das Personal in den Patiententrakt umziehen müssen, so dass es für die Patientinnen und Patienten zu Platzeinschränkungen kommt.

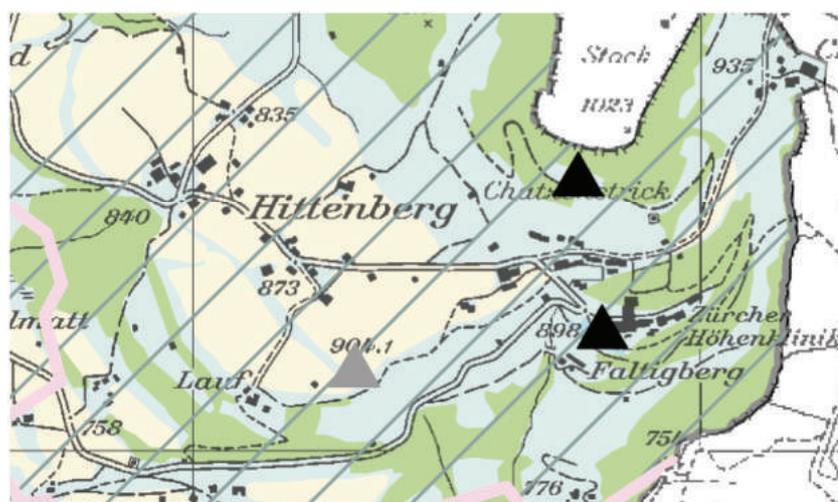
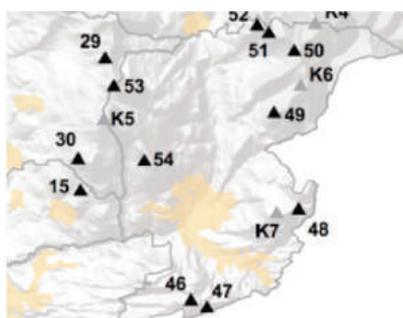
Zielerreichung	A Note 2	D Note 4
	B Note 6	E Note 6
	C Note 4	F Note 0

Ausflugsziel

Zielsetzung
gemäss regionalem Richtplan

Ausschnitt regionaler Richtplan

K7: kantonal, Lauf
48: regional, Höhenklinik
-: regional, Chatzenstrick (unbenannt)



Lauf
(1 kantonal)

Ein Ersatzneubau an den Standorten B-E wird vom Aussichtspunkt Lauf aus gesehen deutlich in Erscheinung treten. Allerdings ist die Aussicht heute vor allem in Richtung Zürichsee und Tösstal von Bedeutung. In Richtung Chatzenstrick/Faltigberg ist die bestehende Bebauung bereits heute sichtbar. Wie der bestehende Aussichtspunkt "Höhenklinik" zeigt, kann zudem eine Anlage wie das Restaurant des RehaZentrums eine Attraktivitätssteigerung für den Aussichtspunkt darstellen, so dass der Standort B den Zielsetzungen des Aussichtspunkts nicht widerspricht.

Höhenklinik
(48 regional)

Die heutige Terrasse des bestehenden RehaZentrums ist als Aussichtspunkt "Höhenklinik" festgelegt. Der Aussichtspunkt kann als Aussichtspunkt ohne Infrastruktur im Falle eines Ersatzneubaus an den Standorten B-E erhalten bleiben. Im Falle eines Ersatzneubaus am Standort A könnte eine neue Terrasse mit Aussichtspunkt angelegt werden. Diese würde voraussichtlich etwas tiefer gelegen sein, so dass nicht die gleich gute Aussicht resultiert.

Chatzenstrick
(- regional)

Vor allem die Personalhäuser und Nebenbauten des bestehenden RehaZentrums sind vom Aussichtspunkt Chatzenstrick aus sichtbar. Die bestehenden Bauten verhindern die Weitsicht jedoch nicht. Im Falle eines Ersatzneubaus am Standort A oder E verändert sich die Situation kaum. Ein Ersatzneubau am Standort B ist gut sichtbar, jedoch relativ weit entfernt, so dass er die Weitsicht nur geringfügig schmälert. Am Standort C und D ist der Ersatzneubau deutlich wahrnehmbar.

Fazit

Als Ausflugsziel eignen sich diejenigen Standorte besser, welche eine weitgehend uneingeschränkte Aussicht ermöglichen (A, B, F und teilweise E). Bei einem Ersatzneubau am Standort B wird die freie Aussicht von zwei Aussichtspunkten aus geringfügig belastet. Bei den Standorten A, C und E ist jeweils ein Aussichtspunkt betroffen.

Zielerreichung

A Note 4	D Note 4
B Note 5	E Note 4
C Note 5	F Note 5

4.5 Wirtschaftliche Aspekte

Ziel:

Der Standort ermöglicht:

- einen ununterbrochenen Betrieb mit der heutigen Bettenzahl während der ganzen Bauzeit
- eine funktionell übersichtliche Gesamtanlage
- eine rationelle, einfache Erschliessung
- eine wirtschaftliche Gesamtlösung

Betrieb während der Bauzeit

Für das RehaZentrum ist die Möglichkeit, den Betrieb während der Bauzeit aufrechtzuerhalten, wirtschaftlich von essentieller Bedeutung. Aus wirtschaftlicher Sicht ist der Standort Faltigberg nicht haltbar, wenn ein Ersatzneubau nur im Bereich der heutigen Bauten des RehaZentrums möglich ist. Dies stellt folglich ein Ausschlusskriterium für den Standort F dar.

Am Standort A entstehen während der Bauzeit gewisse Auswirkungen auf den Betrieb, weil mit Lärm zu rechnen ist.

Eine Bautätigkeit am Standort B oder E hat auf den Betrieb kaum Einfluss. Am Standort C entstehen erhebliche Einschränkungen für den Betrieb, da Büroräumlichkeiten abgebrochen werden müssen bevor der Neubau besteht. Auch am Standort D entstehen Einschränkungen für den Betrieb, weil die Personalhäuser abgebrochen werden müssen.

Zielerreichung

A Note 3	D Note 3
B Note 6	E Note 6
C Note 2	F Note 0

Funktionelle Gesamtanlage

Für einen wirtschaftlichen Betrieb ist die Gesamtsituation der Anlage von Bedeutung. Von Bedeutung ist eine gewisse Kompaktheit der Anlage, dennoch genügend Abstände zwischen Patientenbereichen und Personalräumen sowie anderen Anlageteilen, Möglichkeiten für Aussenanlagen und Parkplätze usw.

Zielerreichung

A Note 4	D Note 5
B Note 5	E Note 2
C Note 5	F Note 4

Erschliessung

Die heutige Erschliessung des Areals über die beiden Zufahrten wird beibehalten.

Die verschiedenen Standorte unterscheiden sich jedoch durch die Möglichkeiten, den Ersatzneubau zu erschliessen. Insbesondere der Standort E ist aufwendig für die Erschliessung. Der Standort A ist beispielsweise für die Zufahrt und aufgrund der Situierung am Hang technisch schwierig zu erschliessen.

Zielerreichung

A Note 3	D Note 6
B Note 5	E Note 3
C Note 6	F Note 3

Wirtschaftliche Gesamtlösung

Der heutige Standort kommt auch aus Kostengründen (Sanierung des Bestandes und der heutigen schwierigen Situation für die betrieblichen Abläufe) nicht in Frage.

Insbesondere beim Standort C und D entstehen zusätzliche Kosten, da die Personalhäuser neu gebaut oder bestehende unterirdische Bauten (evtl. Verlegung Transformatorstation) verlegt werden müssen. An Standort C müsste zudem voraussichtlich auch das bestehende Doppel-Einfamilienhaus abgebrochen werden. Damit sind keine wirtschaftlichen Gesamtlösungen möglich.

Zielerreichung

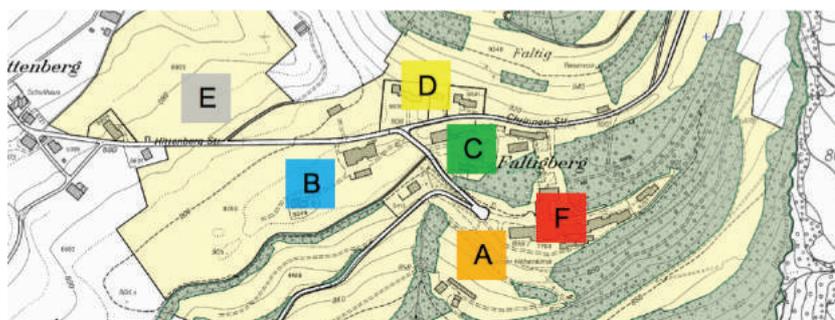
A Note 5	D Note 3
B Note 6	E Note 5
C Note 2	F Note 0

4.6 Beurteilungsmatrix Standorte

Zusammenfassung Standortbeurteilung

Die Beurteilung ergibt mit den erläuterten Bewertungen der verschiedenen Kriterien / Zielsetzungen folgendes Bild:

	Standort A	Standort B	Standort C	Standort D	Standort E	Standort F
Umwelt						
Boden / Landwirtschaft	4	2	5	5	1	4
Wasser / Gewässer	2	6	6	3	2	6
Wald	3	5	2	4	6	2
	3.0	4.3	4.3	4.0	3.0	4.0
Landschaftsschutz						
Inventarobjekte (Schichtrippenlandschaft)	2	4	3	3	5	2
Landschaftsförderungsgebiet	1	4	5	3	2	2
	1.5	4	4	3	3.5	2
Erholungswert						
Aussicht / Situation PatientInnen	4	6	3	3	3	4
Erholungswert während der Bauzeit	2	6	4	4	6	0
Ausflugziel	4	5	5	4	4	5
	3.3	5.7	4.0	3.7	4.3	0
Wirtschaftliche Aspekte						
Betrieb während der Bauzeit	3	6	2	3	6	0
Gesamtsituation der Anlage	4	5	5	5	2	4
Erschliessung	3	5	6	6	3	3
wirtschaftliche Gesamtlösung	5	6	2	3	5	0
	3.75	5.5	3.8	4.3	4	0
Gesamtbeurteilung Standort	2.9	4.9	4.0	3.7	3.7	0.0



Die besten Werte ergeben sich für die Standorte B und C.

Die beiden Standorte wurden in Zusammenhang mit den verschiedenen Bautypologien im Folgenden näher untersucht.

Die Gewichtung wurde für alle Themenbereiche gleich gehalten. Durch die Beurteilung des Baukörpers (Struktur und Massstäblichkeit/Volumen) und der Einordnung ins Landschaftsbild wird in den nachfolgenden Schritten der Einordnung ein hohes Gewicht gegeben.

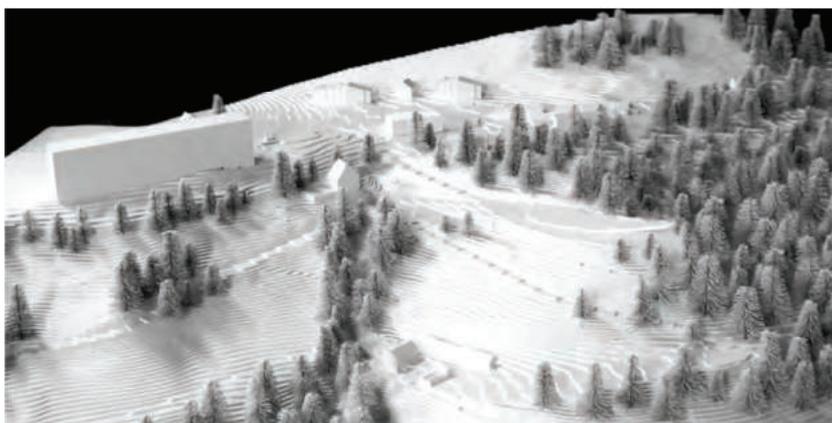
5. Beurteilung Volumetrie

Beurteilung am Modell

Zur besseren Beurteilung der Volumetrie und der Massstäblichkeit wurde durch das Architektenteam Bearth & Deplazes Architekten AG ein Modell der Situation mit den verschiedenen Volumenformen an den beiden Standorten B und C erstellt.

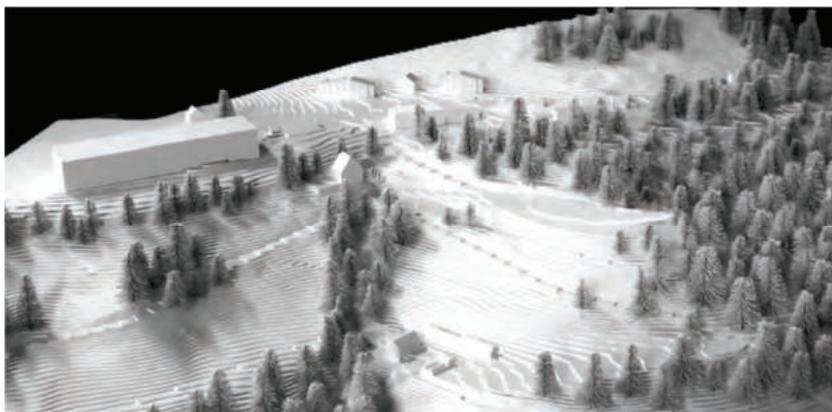
5.1 Struktur und Volumetrie

Standort B, Längsbau einseitig



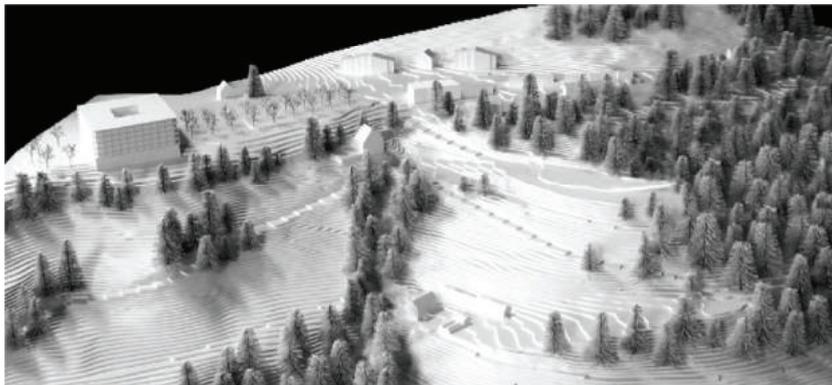
Im Bereich der Kuppe des Hittenberges / Kretenlage von Standort B bildet ein Längsbau einen sehr hoch und unlogisch in Erscheinung tretenden Riegel.

Standort B, Längsbau zweiseitig



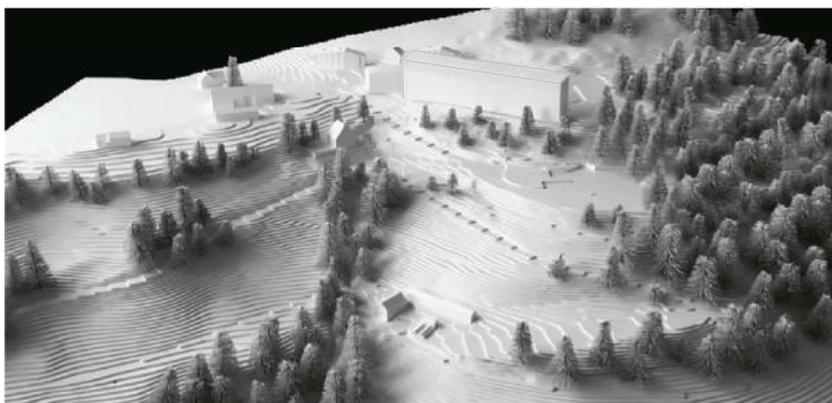
Aufgrund der Kretenlage erscheint ein zweiseitiger Längsbau logischer. Durch die geringere Höhe erscheint das Volumen kleiner und weniger massiv als bei einem einseitigen Längsbau.

Standort B, Hofgebäude



Im Bereich der Kuppe erscheint das von aussen als Würfel in Erscheinung tretende Hofgebäude selbstverständlich. Das Volumen ist von allen Seiten her nicht in seiner ganzen Ausdehnung sichtbar, so dass der Bau deutlich kleiner und zurückhaltender wirkt.

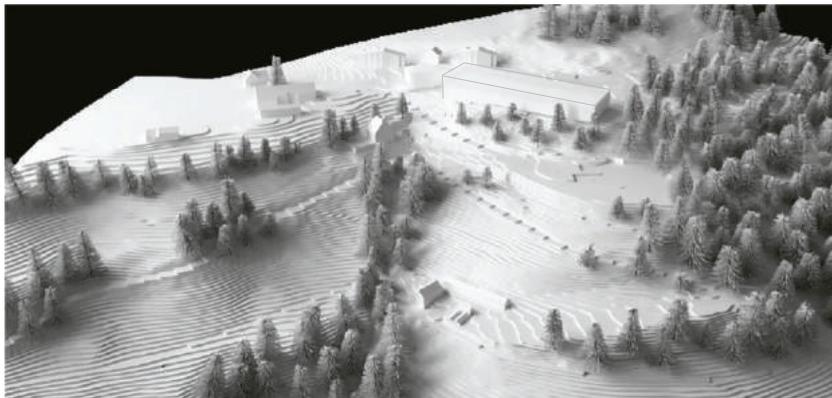
Standort C, Längsbau



Aufgrund des Hanges hinter dem Ersatzneubau hat der einseitige Längsbau am Standort C seine Berechtigung. Die Vorderseite schaut zur Sonne, die Hinterseite schaut zum Hang.

Auch hier ist das Volumen jedoch in seiner vollen Grösse und in seinem Ausmass als Riegel in der Landschaft sichtbar. Der Ersatzneubau kommt allerdings sehr nahe an das projektierte Personalhaus zu liegen.

Standort C, Längsbau
zweiseitig



Zwar erscheint das Volumen auch hier gegenüber dem einseitigen Längsbau kleiner und zurückhaltender. In Anbetracht des Hanges hinter dem Neubau ist die Ausbildung eines zweiseitigen Längsbaus an Standort C jedoch nicht nachvollziehbar und für die Anordnung von Zimmern für Patientinnen und Patienten ungünstig.

Standort C, Hofgebäude



Das Hofgebäude ordnet sich gut in die Situation ein. Es erscheint nicht zu gross und in der zurückversetzten Position sehr zurückhaltend. An dieser Position erscheint jedoch ein Volumen, welches alle Seiten gleichwertig behandelt unzweckmässig.

Fazit

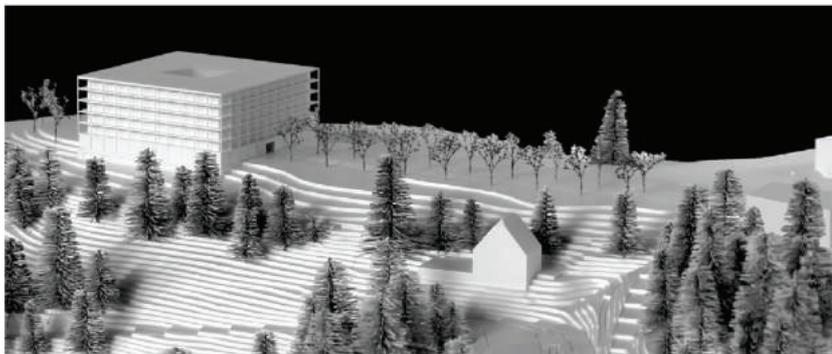
Die Betrachtung am Modell zeigt, dass das Volumen als Hofgebäude (Würfel) klar am zurückhaltendsten erscheint.

Trotz seiner im Vergleich zu den bestehenden Personalhäusern erheblichen Grösse, kann mit dem Hofgebäude eine Form gefunden werden, welche sich gut in die Gesamtsituation einfügt.

5.2 Masstäblichkeit und Situierung

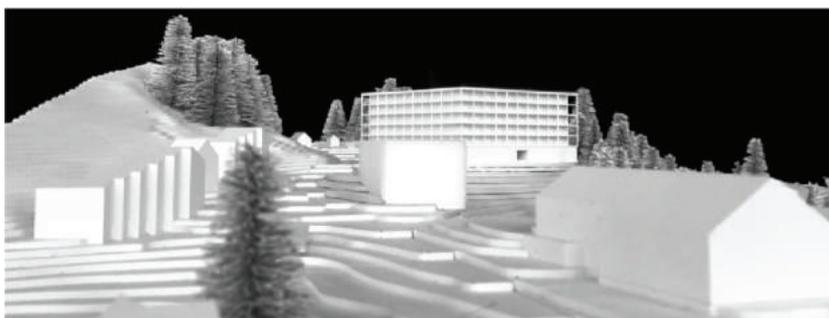
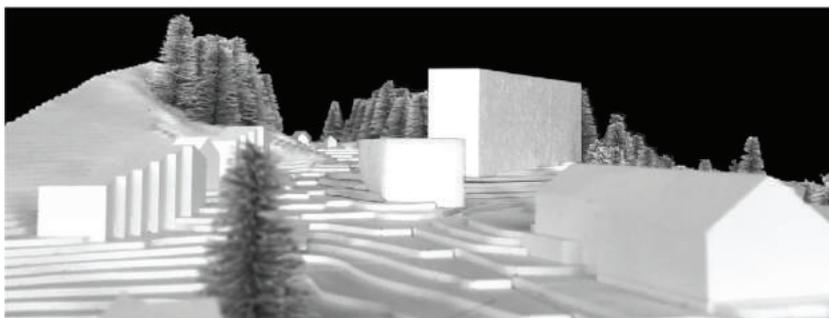
Masstäblichkeit

Standort B



An Standort B ist der Baukörper derart von der bestehenden Bebauung mit den Personalhäusern abgesetzt, dass der vorhandene Massstabssprung aufgrund der Situierung in geeigneter Weise bewältigt werden kann.

Standort C



Im Nahbereich der bestehenden Bebauung zeigt sich, dass sich der Baukörper des Hofgebäudes gut einfügt, während der Längsbau aufgrund des weitaus stärkeren Massstabssprungs überdimensioniert erscheint.

Fazit

Am Modell zeigt sich klar, dass das Hofgebäude bezüglich Masstäblichkeit deutlich kompakter erscheint.

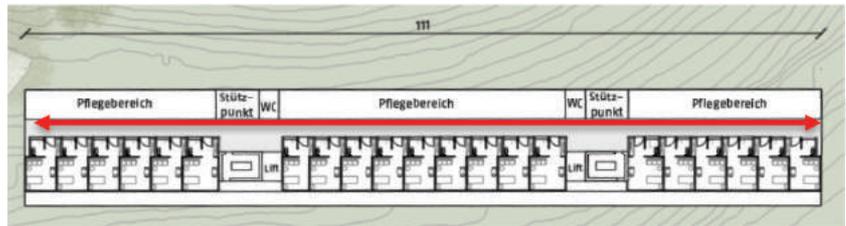
Aufgrund seiner Struktur, welche alle Seiten gleichwertig behandelt und des Massstabssprungs ist das Volumen abgesetzt am Standort B am besten situiert.

5.3 Betriebliche Kriterien

Effizienz

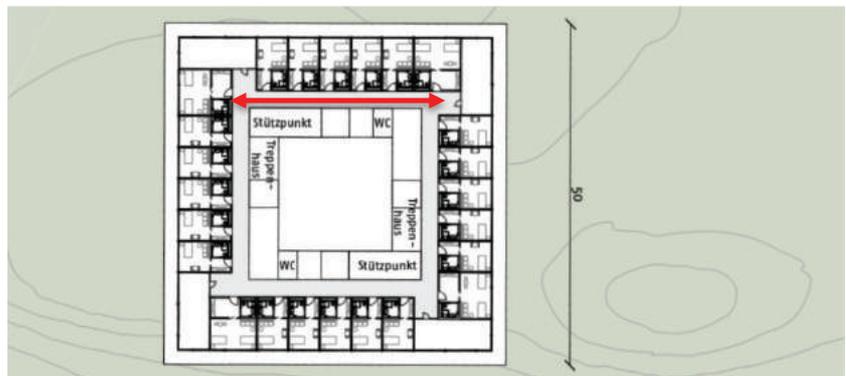
Für einen effizienten Betrieb sind kurze Wege und ein einfacher Betriebsablauf von Bedeutung.

Längsbau



In einem Längsbau sind für den Betrieb lange Wege erforderlich. Ein effizienter Betrieb ist nur bedingt gewährleistet.

Hofgebäude



Das Hofgebäude bietet eine kompakte Anordnung der erforderlichen Räume und damit effiziente Abläufe zwischen den Patienten-, Behandlungszimmern und Betriebsräumen. Es sind rationelle Patientenprozesse und kurze Versorgungswege möglich.

Belichtung Grundrisse und Raumgefühl

Die Grundrisstypologien der Zimmer für Patientinnen und Patienten können bei den verschiedenen Bautypologien gleichartig konzipiert werden. Aufgrund der Gebäudestruktur ergibt sich jedoch bei den Längsbauten ein Hinten und ein Vorne.

Eine Anordnung von langen Gängen schafft räumlich keine angenehme Situation. Mit der Anlage des Innenhofes und den Gängen ohne Sackgassen kann auch im Gangbereich ein angenehmes Raumgefühl geschaffen werden, so dass sich die Patientinnen und Patienten weniger in einer Klinik/einem Spital sondern eher in einem Hotel fühlen. Für die Patientinnen und Patienten sowie die Besucherinnen und Besucher können die Wegdistanzen "halbiert" werden.

Fazit

Aus betrieblicher Sicht weist das Hofgebäude klare Vorteile auf. Hier können die Arbeitsgänge und Abläufe effizienter durchgeführt werden als bei der längs angeordneten Situation. Zudem kann durch diese Konzeption ein angenehmes Raumgefühl in den Gangbereichen geschaffen werden.

5.4 Beurteilungsmatrix Volumen

Zusammenfassung Volumen

Die Beurteilung ergibt mit den erläuterten Bewertungen der verschiedenen Kriterien/Zielsetzungen folgendes Bild:

	Standort B			Standort C		
	Längs	Längs zweiseitig	Hof	Längs	Längs zweiseitig	Hof
Struktur und Volumetrie						
Volumetrie	3	4	5	5	2	3
	3.0	4.0	5.0	5	2	3.0
Masstäblichkeit / Situierung						
Masstäblichkeit	2	3	4	2	3	4
Situierung	2	4	5	4	2	2
	2.0	3.5	4.5	3	2.5	3.0
Betrieb						
Effizienz / rationelle Prozesse	2	3	5	2	3	5
Belichtung/Raumgefühl	4	2	5	4	1	4
	3.0	2.5	5.0	3	2	4.5
Gesamtbeurteilung Volumetrie	2.7	3.3	4.8	3.7	2.2	3.5

Der beste Wert wird für den Hofbau am Standort B erreicht.

6. Beurteilung der Verträglichkeit im Landschaftsraum

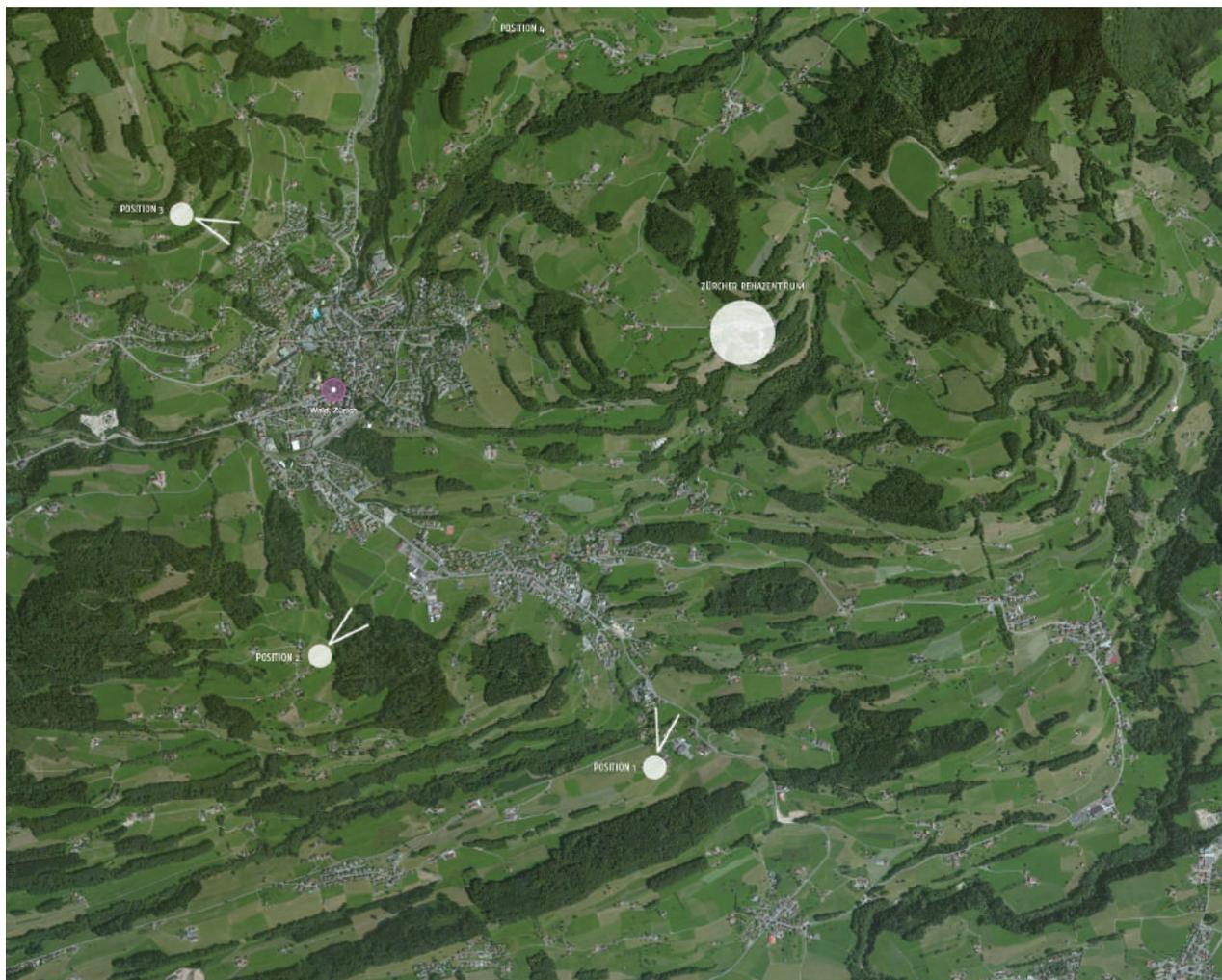
6.1 Fernsicht und Positionierung

Sichtbarkeit und Einordnung

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf den Landschaftsraum im Sinne der Sichtbarkeit und Einordnung des Baus wurden durch das Architektenteam Bearth & Deplazes Architekten AG von verschiedenen Positionen aus Fotomontagen der Fernsicht auf einen Ersatzneubau erstellt. Ausserdem liegen von den gleichen Positionen Fotos der Fernsicht auf den bestehenden Baukörper vor.

Hinweis:

Aufgrund der Fassadengestaltung ist der Bestandesbau kaum wahrnehmbar. Der Ersatzneubau wurde als weisser Würfel dargestellt, so dass dieser deutlich sichtbar ist. Dies ist jedoch für die Beurteilung der Einordnung erwünscht. Für die Vergleichbarkeit wird auch der Bestandesbau in weiss dargestellt.



Position 1
Bestand



Standort B
Ersatzneubau und Rückbau Bestand



Standort C
Ersatzneubau und Rückbau Bestand



Der Baukörper erscheint von der Position 1 aus kaum störend. Gegenüber dem Bestandesbau erscheint der Neubau eher kleiner. Die beiden Standorte unterscheiden sich nur geringfügig.

Position 2
Bestand



Standort B
Ersatzneubau und Rückbau Bestand



Standort C
Ersatzneubau und Rückbau Bestand



Auch von Position 2 aus erscheinen die Standorte B und C bezüglich Einordnung und Verträglichkeit mit dem Landschaftsraum weitgehend gleichwertig. Die Visualisierungen zeigen auch, dass der Standort B nicht deutlich exponierter erscheint als der Standort C.

Fazit

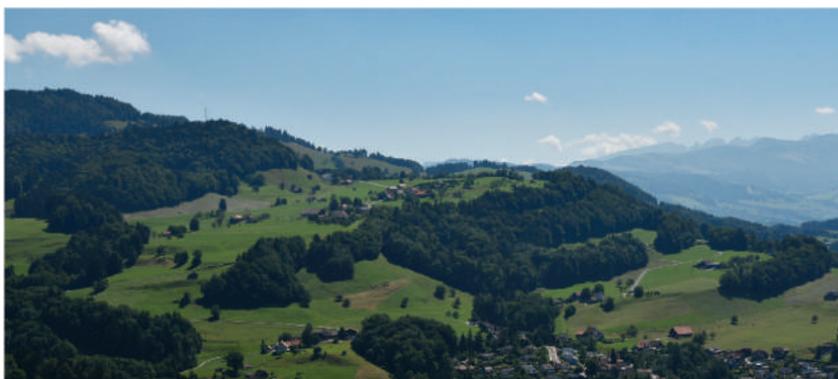
Der Neubau ist an den beiden Standorten B und C nur geringfügig stärker sichtbar als der bestehende Standort. Die Verträglichkeit mit dem Landschaftsraum ist gegeben, der Neubau tritt nicht wesentlich stärker in Erscheinung als der Bestandesbau mit weisser Fassade.

Aufgrund der Fernsicht unterscheiden sich die beiden Standorte B und C kaum.

Position 3 / Blickrichtung vom Bachtel

Bestand

(der bestehende Bau ist von Position 3
aus nicht sichtbar)



Standort B

Ersatzneubau und Rückbau Bestand



Standort C

Ersatzneubau und Rückbau Bestand



Fazit

Die heutige Anlage des RehaZentrums ist vom Bachtel aus kaum sichtbar.

Der Neubau hingegen wird erkennbar sein. Auch aus dieser Blickrichtung zeigt sich jedoch, dass der Standort B nicht deutlich stärker exponiert ist als der Standort C.

Position 4 / von Winterthur her kommend

Bestand und Standort C
(der bestehende Bau und der Ersatz-
neubau an Standort C sind von Position
4 aus nicht sichtbar)



Standort B
Ersatzneubau und Rückbau Bestand



Fazit

Die heutige Anlage des RehaZentrums sowie ein Neubau an Standort C sind von Position 4 (von Winterthur her kommend) aus nicht sichtbar.

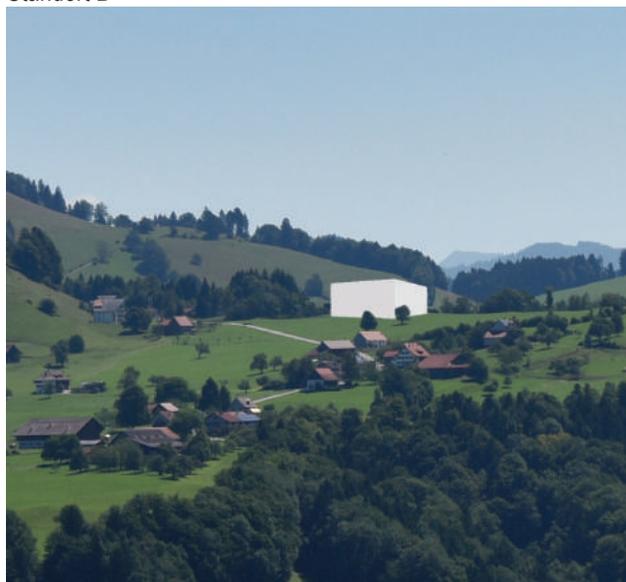
Der Neubau an Standort B wird erkennbar sein. Er tritt jedoch auch an dieser Stelle nicht exponiert in Erscheinung.

6.2 Eingliederung und Gestaltung

Eingliederung

Die Eingliederung im Nahbereich wird anhand einer Visualisierung mit und ohne Fassadengestaltung beurteilt.

Standort B



Standort C



Fazit

Durch eine adäquate Fassadengestaltung kann das Gebäude trotz seiner Dimension sehr zurückhaltend eingegliedert werden.

Wie die Referenzbeispiele zeigen, sind vergleichbare Bauten teilweise sehr auffallend gestaltet, da der Bau prominent in Erscheinung treten soll.

Gestaltung

Gebäude / Fassaden

Mögliche Gestaltung /

Visualisierung Bearth & Deplazes

Eine mögliche Gestaltung der Fassade in Holz und dunklerer, freundlicher Farbgebung lässt das Gebäude vor dem Hintergrund nahezu verschwinden.



Neben der dargestellten Fassadengestaltung bestehen diverse Beispiele, wie die Fassade eines eher grossen Kubus gestaltet werden kann, damit der Bau leicht und adäquat in Erscheinung tritt.

Es soll eine an dieser Situation angemessene Fassadengestaltung gewählt werden. Für die Eingliederung in die Gesamtsituation ist insbesondere auf eine feingliedrige Gestaltung und geeignete Farbgebung zu achten.

Fazit

Die dargestellte Fassadenstruktur und Farbgestaltung eignet sich sehr gut, um das Gebäude zurückhaltend in die Umgebung einzuordnen.

Rückbaugebiet

Das bestehende Hauptgebäude des RehaZentrums mit den Nebenbauten und dem Kinderhaus wird vollständig zurückgebaut. Die Geländestufe wird wiederhergestellt.

Dadurch entsteht neben der neuen Belastung des Landschaftsbilds durch einen Ersatzneubau auch eine erhebliche Entlastung. Das Gesamtvolumen und die Betriebsgrösse werden beibehalten, so dass durch den Rückbau eine vollständige Kompensation erfolgt. Optisch kommt es bei gleichbleibender Bettenkapazität durch den vorgesehenen Baukörper (Hofbau) sogar eher zu einer Volumenreduktion.

Bestand



Visualisierung ohne altes Personalhaus: Der Rückbau entlastet das Landschaftsbild



Visualisierung mit altem Personalhaus: Auch mit dem alten Personalhaus ent- steht eine erhebliche Entlastung der Landschaft im Bereich der heutigen Kli- nik



Fazit

Es entsteht insgesamt kein grösserer Eingriff ins Landschaftsbild.

7. Referenzbeispiele

Gemäss der Beurteilung der NHK ist eine Situierung auf der Kuppe am Standort B Burgen und Wehrbauten vorbehalten. Folgende Beispiele zeigen jedoch, dass ein Solitär an etwas exponierterer Lage durchaus auch für klinikähnliche Bauten möglich ist.

Hotelbauten
Hotel Villa Honegg



Hotel Waldhaus, Sils



Hotel Chamois, Leysin



Klinik

Rheinburg Klinik, Walzenhausen



Kloster/Abtei

Kloster Berg Sion, Gommiswald



Kloster Mariastein, Solothurn



8. Fazit

8.1 Zusammenfassung Beurteilung

Kantonales Interesse	Das RehaZentrum Wald ist eine Anlage von kantonalem Interesse.
Planungsrechtliche Situation und Standortgebundenheit	Aufgrund des Bestandes (bestehende Personalhäuser, bisherige Anlage etc.) besteht eine Standortgebundenheit für eine Lage auf dem Faltigberg. Dies wird auch durch den kantonalen Richtplaneintrag gestützt. Die planungsrechtliche Situation kann durch den geplanten kantonalen Gestaltungsplan gesichert werden.
Standortevaluation	Aufgrund der betrachteten Themen Umwelt, Einordnung, Massstäblichkeit und Landschaftsbild, Erholungswert und Wirtschaftlichkeit zeigt sich klar, dass der Standort B oder C zu bevorzugen ist. Insbesondere am Standort B kann ein hochwertiger Ersatzneubau für ein modernes RehaZentrum erstellt werden, welches aufgrund der Positionierung und der Aussichtslage optimale räumliche Voraussetzungen schafft, damit sich die Patientinnen und Patienten wohl fühlen und schneller gesund werden.
Volumetrie und Massstäblichkeit	<p>Aufgrund der Betrachtungen zeigt sich, dass das sogenannte Hofgebäude den kompaktesten und massstäblich am geeignetesten Kubus darstellt.</p> <p>Das Hofgebäude bietet zudem erhebliche Vorteile im Betrieb, weil es rationelle und effiziente betriebliche Abläufe und angenehme Innenräume ermöglicht. Eine kompakte Bauform bietet zudem günstige Voraussetzungen für einen geringen Energieverbrauch.</p>
Landschaftsverträglichkeit	Das Hofgebäude kann durch eine adäquate Fassadengestaltung sehr zurückhaltend ins Landschaftsbild eingefügt werden. Bereits anhand der Fotomontagen, in welchen der Ersatzneubau auffällig als weisser Kubus dargestellt ist, zeigt sich, dass weder der Standort C noch der Standort B derart exponiert ist, als dass der Ersatzneubau störend in Erscheinung treten würde.
Kompensation vorgesehen	Da zudem die bestehenden Bauten des heutigen RehaZentrums zurückgebaut werden, entsteht auch eine Entlastung des Landschaftsbildes und der Ersatzneubau wird vollständig kompensiert.

Gesamtfazit

Der Standort B – die Kuppe des Hittenberges – wird klar als am geeignetsten beurteilt.

Auch die Bautypologie kann klar zu Gunsten des kompakten Hofgebäudes entschieden werden. Die Längsbauten treten als Riegel viel stärker und als Fremdkörper in Erscheinung.

8.2 Beurteilung der Gemeinde Wald

Sehr wichtige Institution für die Gemeinde

Die Gemeinde Wald begrüsst alle Aktivitäten, die auf dem Standort Faltigberg ein zukunftsfähiges RehaZentrum sichern.

Für die Gemeinde Wald ist das RehaZentrum eine sehr wichtige, weit über 100 Jahre verwurzelte Institution. Die Gemeinde Wald, als Standortgemeinde, unterstützt die Bestrebungen der Stiftung Zürcher RehaZentren, auf dem Faltigberg mit einem Ersatzneubau ein modernes RehaZentrum betreiben und weiterhin hochwertige Rehabilitationstherapien anbieten zu können vollumfänglich. Die Bevölkerung von Wald, hat mehrfach die herausragende Wichtigkeit dieser Institution mit Kundgebungen und Initiativen bekundet.

Das RehaZentrum Wald ist für die Gemeinde als Arbeitgeberin wirtschaftlich von zentraler Bedeutung. Die Vielfalt und Kontinuität des Stellen- und Ausbildungsangebotes und besonders auch die Nachfrage nach einer hochqualifizierten Arbeitnehmerschaft ist für unsere eher strukturschwache Region äusserst wertvoll und bedeutsam. Damit das RehaZentrum für Wald ein wirtschaftlicher Leuchtturm bleibt, von dem auch Vor- und Nachgelagerte Betriebe der Region profitieren können, ist eine zukunftsgerichtete Erneuerung unumgänglich.

Neben der wirtschaftlichen Bedeutung ist das RehaZentrum mit seiner Lage in einer intakten sowie einzigartigen Natur- und Kulturlandschaft auch ein beliebtes Ausflugsziel. Das erzeugt für die Bekanntheit der Gemeinde aus touristischer Sicht eine einmalige Ausstrahlung. Durch die Grösse der Institution mit vielen Patientinnen und Patienten sowie Besucherinnen und Besuchern ist zudem eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr gewährleistet, was hinsichtlich Nachhaltigkeit und Attraktivität viele wertvolle Synergien bringt.

Der vorgesehene Standort auf der Kuppe des Hittenberges wird durch die Gemeinde Wald ZH als bestens geeignet beurteilt.

8.3 Hinweise für die Weiterbearbeitung

Konzept für das Rückbaugebiet

Die Situation und das Konzept für das Rückbaugebiet sind zu klären. Im Sinne des Aussichtspunktes und der Attraktivität des Faltigbergs für Ausflügler, könnte hier zum Beispiel ein kleiner rollstuhlgängiger Rundwanderweg mit Sitzbänken angelegt werden, welcher den Besucherinnen und Besuchern sowie den Patientinnen und Patienten (z.B. Rundweg für die Herzgruppe) dienen könnte.

Visualisierung: Rückbau als Grünraum/Geländestufe mit Rundwanderweg



Keine Parkplätze im Rückbaugebiet

Vom grossflächigen Anlegen von Parkplätzen im Rückbaugebiet ist abzusehen.

Umgebungsgestaltung

Die Umgebungsgestaltung – insbesondere im Bereich des Ersatzneubaus, aber auch im Bereich des Rückbauggebietes – ist mit einem Landschaftsarchitekten detaillierter auszuarbeiten.



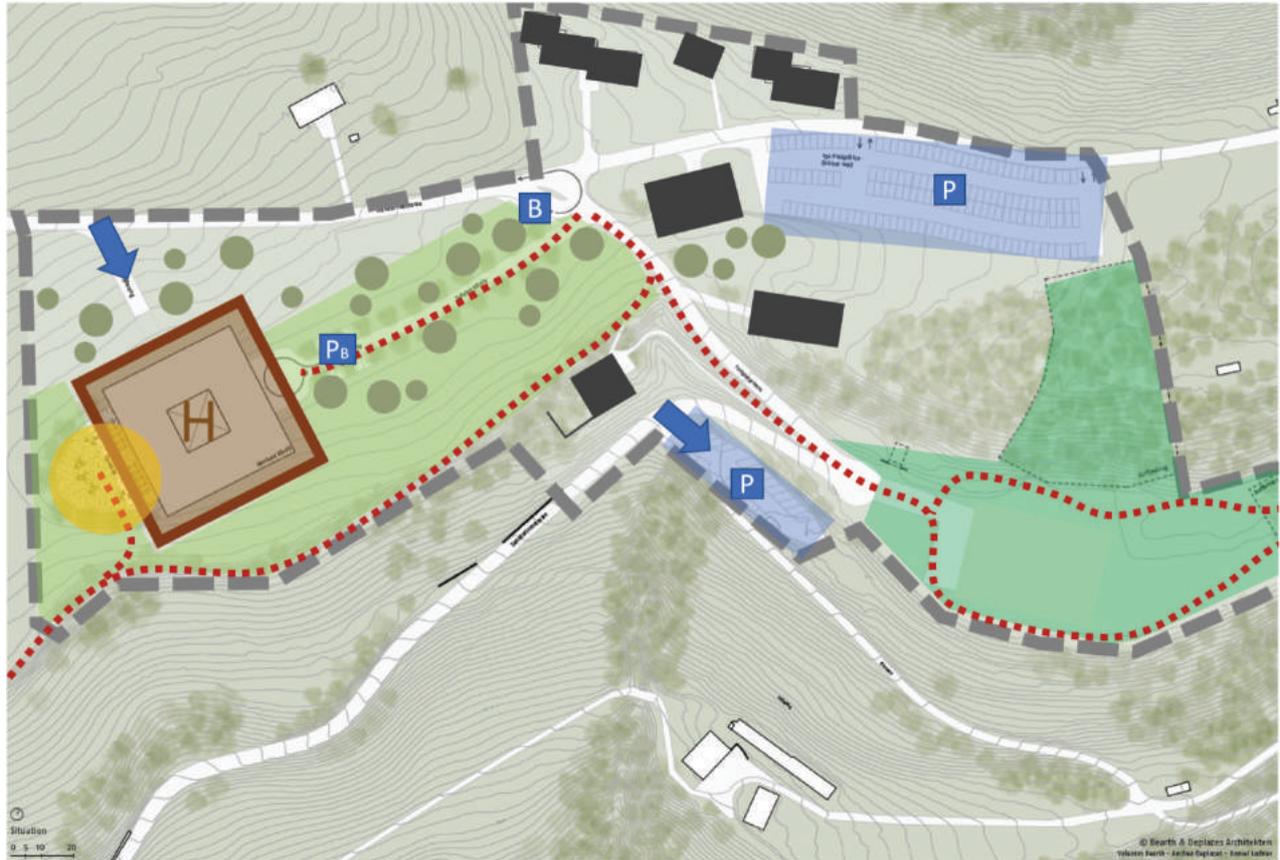
Energie

Als Energiestadt ist der Gemeinde Wald eine zeitgemässe Energieversorgung wichtig. Der geforderte Standard ist mit der Gemeinde frühzeitig zu klären.

Gestaltungsplan

Der kantonale Gestaltungsplan soll die genannten Punkte als Bestimmungen aufnehmen. Er muss auch das Rückbaugebiet miteinbeziehen.

Schema



-  Geltungsbereich/Perimeter
-  Baubereich RehaZentrum (H)
-  Bestandesbauten
-  Gastronomie Aussenbereiche

-  Umgebungsgestaltungskonzept/
Bepflanzung
-  Gestaltung Rückbaugebiet
-  Fusswege / Rollstuhlwege
-  Erschliessung
-  Parkierung
-  Bushaltestelle

Anhang 1

Machbarkeitsstudie

(Auszug)
Beirth & Deplazes 2017



Zürcher RehaZentrum Wald
STANDORT A - VARIANTE 'LÄNGSBAU EINSEITIG'

M 1:1250



Zürcher RehaZentrum Wald
STANDORT A - VARIANTE 'LÄNGSBAU EINSEITIG'

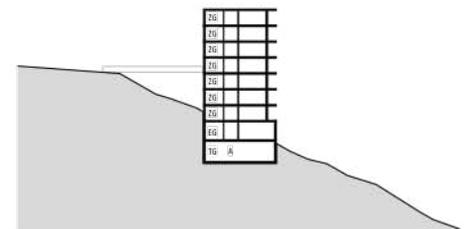
Regelgeschoss M 1:750

Standort A
Variante LÄNGSBAU EINSEITIG

Betten 5 x 28 = 140
Betten pro Stützpunkt 11-13

Länge 111 m
Breite 111 m
Höhe 27 m

Fläche 1'887 m²
Volumen 54'723 m³



Schnitt B

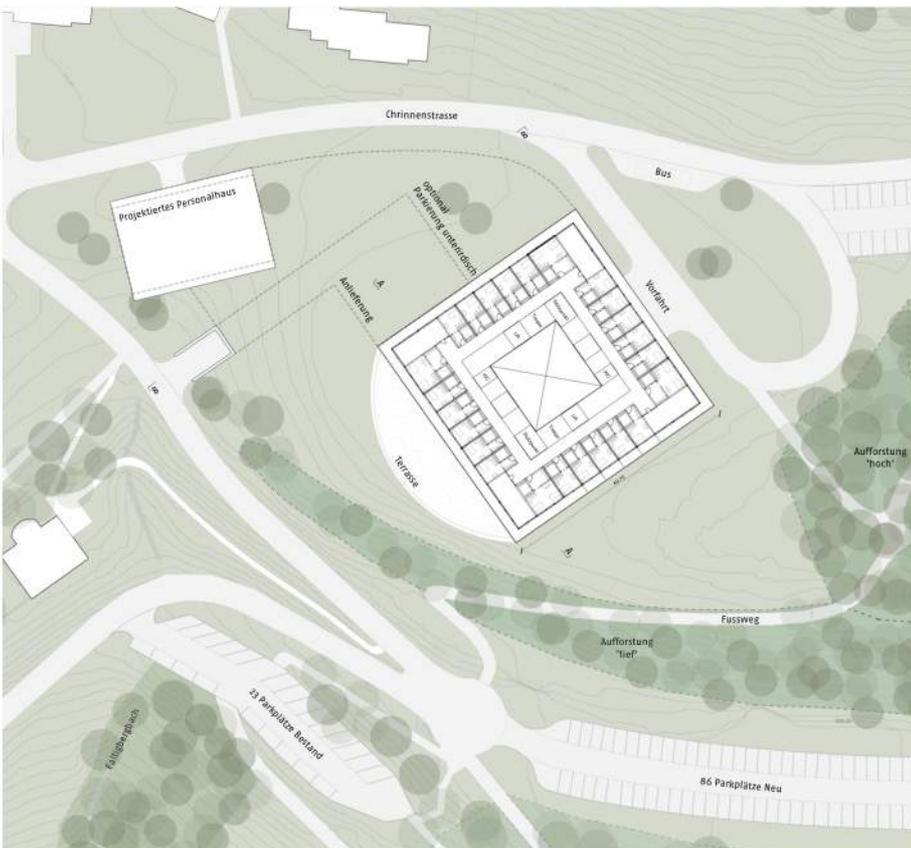
M 1:750





Zürcher RehaZentrum Wald
STANDORT C - VARIANTE 'HOF'

M 1:1250



Zürcher RehaZentrum Wald
STANDORT C - VARIANTE 'HOF'

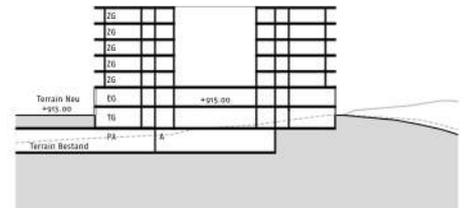
Erdgeschoss M 1:750

Standort C
Variante HOFGEBÄUDE

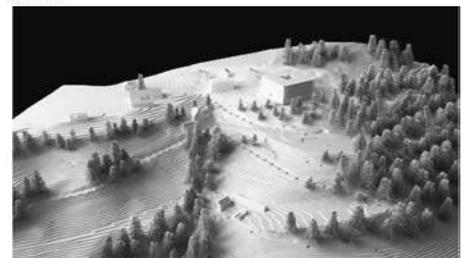
Betten 5 x 28 = 140
Betten pro Stützpunkt 14

Länge 49.7 m
Breite 49.7 m
Höhe 6-7 geschossig

Fläche 1'790 m²
Volumen 54'700 m³



Schnitt A



Anhang 2

Gutachten NHK



Gutachten

Nr. 07-2016

Objekt

Höhenklinik Wald

Auftrag

Die Natur- und Heimatschutzkommission wird beauftragt, die nachfolgenden Fragen betreffend den Ersatzbau der Höhenklinik Wald zu beantworten:

- Welche landschaftlichen Qualitäten sind am Standort der Höhenklinik Wald vorhanden?
- Wie wird die landschaftliche Einordnung des „Hofgebäudes“ auf der Kuppe des Hittenbergs beurteilt?
- Wie wird die Gestaltung des „Hofgebäudes“ beurteilt?

Beurteilungsgrundlagen

Für das Gutachten stehen der NHK die folgenden Akten zur Verfügung:

- Richtplan vom Bund genehmigte Fassung vom 18. September 2015, sowie Teilrevision Antrag des Regierungsrates vom 29. Juni 2016
- Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von überkommunaler (kantonaler/regionaler) Bedeutung, Dezember 1979 (Festgesetzt 14. Januar 1980)
- Konzeptstudie Rehaklinik Wald, Zürich (Bearth & Deplazes, Mai 2016)
- Modell 1:500

Am 21. September 2016 nahm die NHK einen Augenschein auf dem Klinikareal vor und liess sich von der Klinikleitung und den Projektverfassern im Beisein von Vertretern der Gemeinde den Ort und die Konzeptstudie erläutern. Namentlich waren dies Herr Kehl (Direktor Zürcher RehaZentren), Frau Jakob (Leiterin Servicezentrum), Herr Hess (Gemeinderat und Stiftungsrat), Herr Kocher (Gemeindepräsident), Herr Deplazes (Architekt), Frau Lesniak (Architektin), Frau Suter (Raumplanerin, Büro Suter von Känel Wild), Herr Zwahlen (Bausekretär, erst ab Augenschein dabei). An der darauffolgenden Sitzung wurde das Vorhaben anhand der vorhandenen Unterlagen besprochen.

Ausgangslage

Als Ersatz für das bestehende Rehabilitationszentrum möchte die Stiftung Zürcher RehaZentren auf der westlich der Anlage gelegenen Hügelkuppe einen Neubau erstellen. Die bisher zur Rehabilitation genutzten Bauten sollen anschliessend abgebrochen werden. Es wird in Aussicht gestellt, dass die freigewordene Geländeterrasse wieder naturnah hergestellt wird. Zudem ist vorgesehen den Gutshof, der heute östlich des geplanten Neubaus liegt, an diesen freigewordenen Standort zu verlegen.



Die Zürcher RehaZentren begründen dieses Vorgehen folgendermassen:

„Die heutige Höhenklinik Wald (Assek.-Nr. 177) sowie das benachbarte Personalhaus (Assek.-Nr. 2130) können aus betrieblichen und bautechnischen Gründen in den kommenden Jahren nicht mehr weiter genutzt werden. Eine Sanierung ist ausgeschlossen, da sich die Bausubstanz nur mit unververtretbarem Aufwand auf die heutigen baulichen und technischen Erfordernisse anpassen liesse. Ein Abriss der Klinik mit einem Neubau an gleichem Ort ist nicht möglich, da der Klinikbetrieb auch während der Bauphase nahtlos weitergeführt werden muss. Deswegen muss ein Ersatzstandort im angrenzenden Umfeld gesucht werden, so dass nach der Inbetriebnahme der neuen Klinik das bestehende Gebäude komplett zurückgebaut werden kann.“ Entsprechende Untersuchungen zur vorliegenden Studie stehen der NHK nicht zur Verfügung.

Im Auftrag der Stiftung Zürcher RehaZentren erarbeitete das Architekturbüro Bearth & Deplazes Architekten AG eine Konzeptstudie für einen Ersatzbau der heutigen Höhenklinik Wald. Im Rahmen der Konzeptstudie wurden zwei potentielle Standorte (A+B) getestet. Für den neuen Standort B (auf der Hügelkuppe) wurden Varianten mit unterschiedlichen Baukörpern geprüft. Gemäss den Projektverfassern haben topografische Nachteile am Standort A (unterhalb der heutigen Klinikbauten) klar zu Standort B geführt. Zudem habe sich das „Hofgebäude“ auf der Kuppe des Hinterbergs landschaftlich und betrieblich als optimal herausgestellt. Das Volumen des „Hofgebäudes“ sei kompakter als dasjenige der heutigen Höhenklinik und aufgrund der internen Anordnung der Räumlichkeiten im Hinblick auf die betrieblichen Abläufe deutlich effizienter.

Der Planungsablauf sieht vor, dass basierend auf dem Resultat der Konzeptstudie ein kantonaler Gestaltungsplan ausgearbeitet werden soll.

Der Faltigberg liegt in einem ausgedehnten Landschaftsschutzobjekt der "Schichtrippenlandschaft Batzberg-Laupen-Hittenberg" (Geologisch/Geomorphologisches Objekt Nr. 103_89 des Inventars der überkommunal bedeutenden Natur- und Landschaftsschutzobjekte von 1980).

Situation

Die Geschichte der Höhenklinik Wald geht auf die 1898 von der Gemeinnützigen Gesellschaft des Kantons Zürich eröffnete „Volksheilstätte für Lungenkranke“ zurück. Sie wurde auf 900 Meter ü.M. auf einer Terrasse des nach Südosten ausgerichteten Hanges des Faltigbergs angelegt. Geschützt vom Berg und zwei kleinen Wäldchen, mehrheitlich nach Süden ausgerichtet, folgte sie den Davoser Vorbildern. Die damalige Kur der Tuberkulosekranken bestand aus reichlicher Ernährung und langem Aufenthalt an der frischen Luft auf den Balkonen oder während Spaziergängen.

Aus einem Text von Otto Brändli (Quelle Website swisstb.org), dem ehemaligen Chefarzt und Mitglied der Spitalleitung Zürcher Höhenklinik Wald von 1977 bis 2007, und einem Beitrag aus der Zeitschrift „Das Werk“ Band 41 (1954) lässt sich Folgendes zusammenfassen:
1940 bis 1945 (gemäss „Das Werk“ 1946 bis 1951) wurde die Anlage das erste Mal durch die Architekten Johannes Meier, Arch. BSA, Hans und Jost Meier, Architekten Wetzikon umfassend saniert. Dabei wurde der Mittelbau durch einen Neubau ersetzt. Allerdings erfolgte der Umbau aufgrund des auf den Weltkrieg zurückzuführenden Materialmangels als Holzkonstruktion mit Zeitungspapier zwischen den Wänden zur Isolation. Auch das siebenstöckige neue Personalhaus wurde ganz aus Holz gebaut. Der Holzbau der Klinik wurde von 1984 bis 1990 in 4 Etappen unter Aufrechterhaltung des



Klinikbetriebs durch einen Stahlbeton-Ständerbau ersetzt. Die Umgebung wurde von Gustav Ammann, Gartenarchitekt BSG, Zürich gestaltet.

Das Kernstück der heutigen Anlage ist der Klinik-Komplex aus verschiedenen Bauetappen. Ebenfalls auf der Geländeterrasse stehen östlich davon das ehemalige Kinderhaus und das siebengeschossige Personalhaus. Auf der Westseite befindet sich das ehemalige Ärztehaus. Nordseitig, zwischen der Klinik und der Chrinnenstrasse, sind die diversen Infrastrukturbauten mit Werkstätten und Parkierungsanlagen angesiedelt.

Oberhalb der Hittenberg-/Chrinnenstrasse stehen noch vier Wohnhäuser. Die beiden Personalhäuser können den 1960er oder 1970er Jahren zugeordnet werden.

Auf der für den Neubau vorgesehenen Hügelkuppe befinden sich ein Bauernbetrieb und ein Einfamilienhaus. Der Ökonomieteil geht gemäss historischen Karten auf Mitte des 19. Jahrhunderts zurück. Das Einfamilienhaus wurde nach 1965 erstellt. Der Faltigberg ist im kantonalen Richtplan als Standort für Rehabilitation ausgewiesen.

Projekt

An der Stelle des Einfamilienhauses ist der sechs- bis sechseinhalbgeschossig in Erscheinung tretende Klinikneubau vorgesehen. Das Gebäude mit den Grundmassen von 50 mal 50 Metern soll über eine alleeartige, auf dem Hügelgrat verlaufende Strasse von der Faltigbergstrasse her erschlossen werden. Die Anlieferung ist unterirdisch angedacht. Sie soll auf der Nordseite direkt von der Hittenbergstrasse her erfolgen und das zweite Untergeschoss erschliessen. Im ersten Untergeschoss, das nord- und südseitig aus dem Terrain ragt, sind die Therapieräume, Personal- und Lagerräume sowie die Haustechnik untergebracht. Das Erdgeschoss birgt die Restauration und die Administration. In den darüber liegenden fünf Geschossen sind allseitig die Patientenzimmer angeordnet. Im Inneren des Hofhauses befindet sich ein umlaufender Erschliessungsgang mit Nebenräumen. Im Zentrum des Hauses ist ein grosses Atrium geplant.

Stellungnahme

Die NHK begrüsst, dass die Zürcher RehaZentren den traditionellen Standort beibehalten möchten, und ist überzeugt, dass der Faltigberg ein geeigneter Ort für eine Rehabilitationsklinik ist. Einen über Jahrzehnte etablierten, erschlossenen Standort mit entsprechender Infrastruktur beizubehalten entspricht grundsätzlich einem nachhaltigen Umgang mit der schützenswerten Berglandschaft des Zürcher Oberlandes. Der Sanierungsbedarf der Anlage ist offensichtlich. Die Investition in die Erneuerung der Anlage ist ein Bekenntnis zum Standort und sichert den Fortbestand.

Ein Neubau an einem neuen Standort abseits der heutigen Anlage kann aus betrieblicher wie ökonomischer Sicht durchaus eine vorteilhafte Lösung sein. Aus raumplanerischer Betrachtung gilt es jedoch zu beurteilen, ob diese Strategie mit der Landschaft und dem allenfalls schützenswerten Baubestand vereinbar ist. In den zur Verfügung gestellten Unterlagen werden zur Einordnung in die Landschaft und zum Bezug zu den Bestandesbauten keine Aussagen oder Erläuterungen gemacht. Die Bewertung der Varianten beschränkt sich auf die Kriterien der Nutzbarkeit, Funktionalität und



Ökonomie. Eine architektonisch raumplanerische Herleitung zu dem Zusammenspiel von Landschaft, Siedlung und Bautypus fehlt. Fragen zur Massstäblichkeit werden nicht behandelt.

Die Grösse des geplanten Bauvorhabens an einem neuen Standort verlangt zwingend eine Gesamtbetrachtung der Siedlung am Faltigberg. Es sind die Qualitäten und Mankos der heutigen Bebauung und der Freiräume zu analysieren. Ein Projekt dieses Ausmasses kann auf erstere eingehen und davon profitieren, bietet aber auch die Chance, die Gesamtanlage zu klären und zu verbessern.

Wegen des Fehlens von Analysen und landschaftlichen Herleitungen stützt sich die NHK bei der Beantwortung der Fragen auf die Eindrücke der Begehung vor Ort und auf eigene Recherchen.

Frage 1: Welche landschaftlichen Qualitäten sind am Standort der Höhenklinik Wald vorhanden?

Hittenberg und Faltigberg liegen an einem Ausläufer der Bergkette Hörnli-Roten-Schnebelhorn-Tweralpispitz und sind Teil der „Schichtrippenlandschaft Batzberg-Laupen-Hittenberg“ (Inventar 1980), die ein Landschaftsschutzobjekt von kantonaler Bedeutung ist. Diese Schichtrippenlandschaft wird als Treppenlandschaft mit einem Wechsel von flachgeneigten Pultflächen und steil abgesetzten Rippen beschrieben. Um dieses ausgeprägten Landschaftsbild zu erhalten, sollen Überbauungen den Landschaftscharakter nicht verwischen, sondern eher betonen. Überbauungen, die über die Stufen klettern, sind gemäss Inventar zu vermeiden. Die Lage am südlichen Ende der Bergkette lässt einen wunderbaren Blick auf Zürich- und Obersee und das dahinterliegende Alpenpanorama zu. Gleichzeitig ist der Hittenberg und die betroffene Hügelkuppe des Faltigbergs von vielen Orten aus der Ferne gut einsehbar. Hittenberg und Faltigberg liegen in einer sanften, wenig bewaldeten Hügellandschaft mit Streusiedlungen. Die Topographie des Faltigbergs scheint grösstenteils ursprünglich.

Durch ihre Lage an der Südflanke zwischen zwei Wäldchen sind die Klinikbauten (Klinik, ehemaliges Kinderhaus und Personalhaus) gut in die Landschaft eingebettet. Den rückwärtigen, an der Chrinnenstrasse liegenden Infrastrukturbauten fehlt eine klare Siedlungs- und Freiraumstruktur. Durch ihre Lage in der Mulde hinter dem Wäldchen fallen sie jedoch nicht besonders auf.

Die Personalhäuser bergseitig der Chrinnenstrasse sind trotz ihres grossen Volumens, aufgrund ihrer Gebäudeform und Gliederung wie auch der Lage am Hang gut verortet. Nur zwei Bauten am Faltigberg liegen an exponierter Stelle: der Bauernbetrieb und das Einfamilienhaus. Nutzung, Gebäudetypologie und das Volumen des Bauernbetriebs entsprechen den in dieser Landschaft typischen Streusiedlungen und ordnen sich dadurch gut ein. Das Einfamilienhaus und seine Umgebungsgestaltung ist ortsfremd und unmassstäblich.

Denkmalpflegerische Untersuchungen und Bewertungen zu den Klinikbauten liegen nicht vor. Es sei darauf hingewiesen, dass ein siebengeschossiger Holzbau früher wie heute eine konstruktive Herausforderung und Seltenheit darstellt.

Frage 2: Wie wird die landschaftliche Einordnung des „Hofgebäudes“ auf der Kuppe des Hittenbergs beurteilt?

Das „Hofgebäude“ soll auf den höchsten Punkt der Kuppe, etwa am Ort des Einfamilienhauses, erstellt werden. Diese exponierte Position in Verbindung mit den Gebäudeabmessungen von 50 mal 50 Meter Grundfläche und einer Höhe von knapp 25 Metern schaffen eine Situation, die wir in der Schweiz nur von Burgen und Wehrbauten her kennen. Der neue Standort liegt in einer anderen Geländekammer und ist im Gegensatz zur heutigen Klinik auch vom Tösstal herkommend oder vom



Bachtel aus gut sichtbar. Die schmale Baumschicht entlang der Krete vermag allenfalls das Volumen gegen Süden leicht zu kaschieren. Die Bäume stehen aber im Widerspruch zur Gebäudeorganisation, die auf die Fernsicht ausgelegt ist.

Das Gebäude schafft aufgrund seiner Ausmasse einen komplett neuen Massstab. Dabei spielt die Höhe eine entscheidende Rolle. Zwar haben das Ökonomiegebäude und die Personalhäuser oberhalb der Chrinnenstrasse annähernde Gebäudelängen von 30 bis 40 Meter, jedoch sind sie an der höchsten Stelle des Satteldaches maximal halb so hoch.

Ein solcher Eingriff in die Landschaft lässt sich nur rechtfertigen, wenn nachweisbar kein anderer, besser geeigneter Standort zu finden ist. Ein Standort, der eine volumetrische Einbettung mindestens in der Qualität der heutigen Klinikbauten ermöglicht. Auch dann gilt noch abzuwägen, ob die wirtschaftlichen und betrieblichen Vorteile eines Neubaus an neuer Stelle einen solchen Eingriff in dieser Landschaft rechtfertigen. Auch die Qualität der Aussenräume, insbesondere des Zugangs zum Gebäude über den langen, alleinartigen Weg wird in Frage gestellt. Das Projekt mit dem „Hofgebäude“ leistet keinen Beitrag zur Verbesserung der Gesamtanlage. Es verfolgt ein Konzept, welches keine Einordnung in die Landschaft ablesen lässt. Die NHK findet diese Haltung an diesem Standort nicht angebracht.

Frage 3: Wie wird die Gestaltung des „Hofgebäudes“ beurteilt?

Die Referenz der Davoser Sanatoriumbauten mit ihren Liegeterrassen, auch Solarien genannt, ist sicherlich treffend. Diese nach der Sonne ausgerichteten Loggien ermöglichen den Patienten, sich auch im Winter bei schönem Wetter an der frischen Luft aufzuhalten. Die Übersetzung dieses Bautypus in ein Hofgebäude wirft jedoch Fragen auf. Grundsätzlich scheint die Hoftypologie die angestrebten Ziele nicht zu erfüllen. Der Hof als erklärtes Zentrum und Lichtspender der Anlage wird durch die Nebenraumschicht wenig wahrnehmbar und kann kaum Licht in die Erschliessungszonen bringen. Es ist unverständlich, dass er nicht bis ins Erdgeschoss reicht und so eine räumliche Verbindung schafft. Die angestrebten kurzen Wege sind, zumindest in den Zimmergeschossen, etwa gleich lang wie bei einem Längsbau. Die Ausrichtung der Mehrheit der Zimmer und insbesondere die Qualität deren Aussenräume ist zu hinterfragen. Eine Loggia nach Süden ist herrlich, eine nach Norden ist in den kalten Jahreszeiten kaum nutzbar. Generell erhalten die Nordwestzimmer in den Wintermonaten fast keine Sonne.

Die Gliederung des Gebäudes in Sockel und Überbau ist nachvollziehbar. Das Erdgeschoss sollte dabei Teil des Sockels sein. Der durch die Anlieferung bedingte Einschnitt in die Hügelkuppe der geologisch und geomorphologisch wertvollen Schichtrippenlandschaft wird als kritisch angesehen.

Antrag

Die Zürcher RehaZentren möchten aus betrieblichen und ökonomischen Gründen einen Neubau an neuer Stelle auf der Krete des Faltigbergs erstellen. Die Grösse des Gebäudes und seine äusserst exponierte Lage in einer anderen Geländekammer würden eine Situation schaffen, für die der NHK keine zeitgenössischen Referenzen bekannt sind. Der neue Standort ist nicht als geeignet nachgewiesen, weshalb im näheren Umfeld der heutigen Klinik nach geeigneten Standorten zu suchen ist.



Die NHK empfiehlt folgendes Vorgehen:

- Der denkmalpflegerische Wert der vorhandenen Bauten und des Freiraumes ist beurteilen zu lassen.
- Mittels einer umfassenden Evaluation über alle möglichen Standorte ist zu überprüfen, ob ein besser geeigneter Standort vorhanden ist. Dabei sind raumplanerische Aspekte, der Umgang mit allfälligen schutzwürdigen Bauten, die Verträglichkeit mit dem Landschaftsraum und die Massstäblichkeit genauso zu bewerten wie Fragen der Nutzungsqualität, Funktionalität und Ökonomie. Unter anderen sind Standorte südlich der Klinik, nördlich anstelle des Trafogebäudes, im Bereich der Infrastrukturbauten wie auch eine Etappierung auf der Terrasse selbst zu prüfen.
- Die Standortevaluation ist der NHK zur Stellungnahme vorzulegen.

Zürich, den 23. November 2016

**Natur- und Heimatschutz-Kommission
des Kantons Zürich**

Der Präsident:

Ruggero Tropeano



Kanton Zürich
Baudirektion



Kantonaler Gestaltungsplan «Zürcher RehaZentrum Wald» Gemeinde Wald ZH

Bericht zu den Einwendungen

10.5.2023

Impressum

Auftraggeberin:
Stiftung Zürcher RehaZentren
Faltigbergstrasse 7
8636 Wald

Verfasserin:
Suter • von Känel • Wild
Planer und Architekten AG
Förrlibuckstrasse 30
8005 Zürich

Inhalt

1. Einleitung	4
2. Einwendungen	5
2.1. Wettbewerbsverfahren für das Richtprojekt	5
2.2. Grundsatz Neubau	11
2.3. Verkehr / Erschliessung und Parkierung	15
2.4. Hindernisfreiheit	17
2.5. Beleuchtung / Mobilfunk	18
2.6. Solaranlagen	19
2.7. Ökologie / Natur / Umgebungsgestaltung	21
2.8. Baubereiche / Nutzung	24

1. Einleitung

Anlass

Das Ziel des kantonalen Gestaltungsplanes «Zürcher RehaZentrum Wald» besteht darin, den für den Betrieb eines modernen RehaZentrums erforderlichen Neubau zu ermöglichen und eine besonders gute Eingliederung dieses Neubaus in die Landschaft des Zürcher Oberlandes sicherzustellen.

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) hat den Entwurf des kantonalen Gestaltungsplans «Zürcher RehaZentrum Wald» eng begleitet. Im November 2018 wurde der kantonale Gestaltungsplan öffentlich aufgelegt. Gleichzeitig fand die Anhörung der Gemeinde Wald statt.

Öffentliche Auflage

Vom 9. November 2018 bis 15. Januar 2019 fand die 60-tägige öffentliche Auflage gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz statt. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zu den Gestaltungsplanentwürfen samt ergänzenden Unterlagen äussern.

Anhörung

Die RZO hat sich während der öffentlichen Auflage zum Gestaltungsplan geäussert. Die Anliegen werden im vorliegenden Bericht im Sinne von Anträgen im vorliegenden Bericht zu den Einwendungen behandelt.

Die Standortgemeinde Wald befürwortet den vorliegenden Gestaltungsplan. Die implizite Unterstützung wurde auch mit der bereits im Bericht zum Gestaltungsplan enthaltenen „Beurteilung der Gemeinde“ dargelegt. Der Gemeinderat erachtet den kantonalen Gestaltungsplan als ausgewogen und massvoll.

Übersicht

Insgesamt sind neben dem Schreiben der Anhörung der Region RZO acht Einwendungen mit zahlreichen Anträgen eingegangen. Die drei Einwendungen von Verbänden umfassen 17 identische Anträge. Zusammengefasst liegen 39 unterschiedliche Anträge vor, welche in 10 Themenbereiche gegliedert werden können. Die Behandlung ergibt folgendes Bild:

• Berücksichtigte Anträge:	19
• Teilweise berücksichtigte Anträge:	4
• Nicht berücksichtigte Anträge:	9
• bereits ohne Änderung erfüllte Anträge:	3
• Anträge welche lediglich Hinweise enthalten:	4

Weiteres Vorgehen

Aufgrund der vorliegenden Ergebnisse wurde der kantonale Gestaltungsplan bereinigt.

2. Einwendungen

2.1. Wettbewerbsverfahren für das Richtprojekt

Antrag 1a

Für die Ermittlung des Richtprojektes sei ein Wettbewerbsverfahren durchzuführen.

Entscheid

Der Antrag wurde weitgehend berücksichtigt.

Begründung

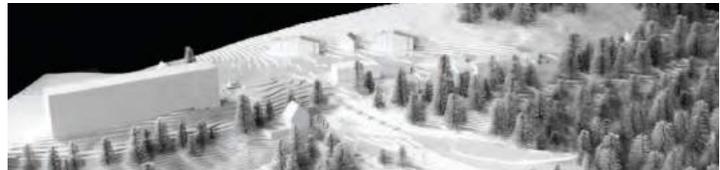
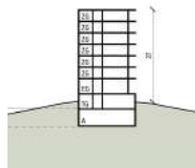
Das dem Gestaltungsplan zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage zugrunde liegende Richtprojekt für den Neubau des RehaZentrums als Basis für den Gestaltungsplan wurde durch ein renommiertes Architekturbüro erarbeitet, welches bereits mehrfach gelungene Klinikbauten umsetzen konnte. Das Richtprojekt im Sinne der Machbarkeitsstudie für den Neubau wurde der Natur- und Heimatschutzkommission des Kantons Zürich vorgestellt und aufgrund der Rückmeldungen überarbeitet. Auch das Freiraumkonzept wurde ebenfalls durch ein erfahrenes und bekanntes Landschaftsarchitekturbüro ausgearbeitet. Das Richtprojekt für den Neubau und das Freiraumkonzept wurden als Gesamtkonzept zudem in enger Rücksprache mit dem Amt für Raumentwicklung und der Gemeinde Wald entwickelt, so dass ein begleitendes qualitätssicherndes Verfahren sattgefunden hat, um die Grundzüge des Konzeptes zu klären.

Vorgeschichte und Ablauf des bisherigen Verfahrens:

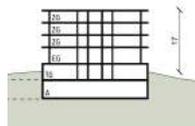
Im Rahmen einer umfassenden Machbarkeitsstudie wurden die Möglichkeiten der Form des Baukörpers bezüglich betrieblichen Anforderungen, Standort und vor allem bezüglich Eingliederung in die Landschaft ausgelotet. Die Möglichkeiten wurden im Modell, in der Situation und teilweise in Visualisierungen bezüglich Fernwirkung beurteilt. Die gesamten Betrachtungen sind in der Standortbeurteilung ersichtlich.

Auszug Standortbeurteilung:

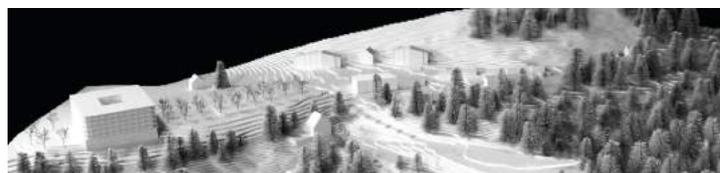
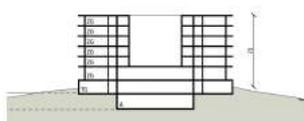
Längsbau
schmal



Längsbau
zweiseitig



Hofgebäude



Aufgrund der Machbarkeitsstudie zeigte sich klar, dass die Variante Hofgebäude sowohl aus Sicht der landschaftlichen Einordnung als auch aufgrund der betrieblichen Anforderungen die geeignetste Grundkonzeption für den Baukörper darstellt.

Die Machbarkeitsstudie mit dem Hofgebäude wurde der Natur- und Heimatschutzkommission des Kantons Zürich (NHK) am 21. September 2016 vorgestellt. Die NHK hat in der Folge ein Gutachten verfasst, welches Fragen bezüglich Standort und Baukörper aufgeworfen hat.

Aufgrund der Hinweise der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission und in enger Rücksprache mit der Gemeinde und dem Amt für Raumentwicklung fanden weitere Betrachtungen, Anpassungen und Verbesserungen statt. Das in der Machbarkeitsstudie vorgesehene Hofgebäude wurde zu einem Fünfeck weiterentwickelt um die Besonnung und Aussichtsfrage der Zimmer zu verbessern und um möglichst kurze Seitenansichten des Baukörpers in der Landschaft zu gewährleisten.



Modellfoto Richtprojekt Neubau (Bearth & Deplazes 18.6.2018)

Um die Gesamtsituation der Anlage weiter auf die landschaftliche Situation abzustimmen wurde zudem das Freiraumkonzept erarbeitet. In diesem wurde besonders auf eine zurückhaltende auf die landschaftliche Situation des Zürcher Oberlandes abgestimmte Umgebungsgestaltung und die Einbettung des Richtprojektes sowie der weiteren Anlageteile geachtet. Insbesondere wurde durch die geplante Tiefgarage ein grosser Beitrag dazu geleistet, dass weniger grosse Parkierungsflächen sichtbar sind. Damit lag mit dem Konzept für den Neubau und dem Freiraumkonzept ein Gesamtkonzept vor, welches vom Amt für Raumentwicklung und der Gemeinde mitgetragen wird.

Im Rahmen der Vorprüfung des Gestaltungsplanes wurde die Standortbeurteilung und Machbarkeitsstudie dem Amt für Raumentwicklung erneut unterbreitet und es wurden alle kantonalen Ämter einbezogen, so dass auch eine Beurteilung bezüglich Landschaft, Wald, Wasser und so weiter stattgefunden hat.

Projektwettbewerb:

Für die Optimierung und Feinjustierung des Richtprojektes wurde in der Folge ein zweistufiger Projektwettbewerb durchgeführt. Aus 50 Bewerbungen wurden aufgrund klar definierter Eignungskriterien acht Planungsbüros eingeladen, aufgrund des vorgegebenen Raumprogramms und des provisorischen Gestaltungsplans ein Projekt einzureichen.

Eine achtköpfige Jury aus Architekturfachpersonen sowie Vertretungen von Bauherrschaft und künftigen Nutzerinnen und Nutzern beurteilte in den Monaten April und Mai 2021 die anonymisierten Projekte und erklärte das Siegerprojekt.

Das Projekt PIANO NOBILE des Büros Liechti Graf Zumsteg Architekten ETH SIA BSA AG aus Brugg ist aus dem Projektwettbewerb als Siegerprojekt hervorgegangen. Liechti Graf Zumsteg Architekten ETH SIA BSA AG setzt den Neubau der Rehaklinik äusserst souverän in die Hügellandschaft des Zürcher Oberlands und lässt den feingliedrigen Baukörper mit der Landschaft, den natürlich geschwungenen Wegen und den Aussenflächen in einen spannungsvollen Dialog treten. Das aus dem Projektwettbewerb hervorgegangene Projekt wurde in der Folge weiter vertieft und als neues Richtprojekt in den Gestaltungsplan eingefügt.

Das neue Richtprojekt wurde zusammen mit dem Freiraumkonzept in einem engen Korsett im Gestaltungsplan fixiert, so dass sichergestellt ist, dass die erarbeiteten Qualitätsmerkmale umgesetzt werden.

2.2. Standort / Eingliederung

Antrag 2_1, 5_1, 8_1

Der Klinik-Neubau sei weder massstäblich angepasst noch gut positioniert. Die Kriterien der Standortevaluation seien zu überarbeiten und es sei eine erneute Evaluation der Standorte B bis E durchzuführen.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die geprüften Standorte ergeben sich aus den Rahmenbedingungen und können nicht beliebig frei gewählt werden. Erforderlich ist eine genügende Fläche, eine Fläche im Eigentum der Stiftung sowie ein räumlicher Zusammenhang mit der bisherigen Anlage.

Die Kriterien für die Standortevaluation wurden in enger Zusammenarbeit mit dem Amt für Raumentwicklung und der Gemeinde festgelegt.

Im Interesse der Realisierbarkeit des Projektes, der Akzeptanz in der Bevölkerung und vor dem Hintergrund der Hinweise der Natur- und Heimatschutzkommission wurde eine Vielzahl an Kriterien vorgesehen und den landschaftlichen und Naturschutzkriterien ein erhebliches Gewicht gegeben.

Die Kostensituation im Gesundheitswesen ist jedoch angespannt. Die Wirtschaftlichkeit der Anlage ist daher für die Stiftung als Trägerschaft ebenfalls von Bedeutung. Wenn die Wirtschaftlichkeit am Standort Wald nicht gewährleistet werden kann, müsste der Standort in Wald aufgegeben und eine Alternativvariante im Umfeld einer anderen Klinik gesucht werden. Dies wäre für die Standortgemeinde Wald aufgrund der vielen wegfallenden Arbeitsplätze ebenfalls nicht wünschenswert. Im Rahmen der Standortbeurteilung und damit auch der Beurteilung der Wirtschaftlichkeit, musste festgestellt werden, dass ein Standort auf dem Faltigberg, welcher zu einem Betriebsunterbruch führen würde, wirtschaftlich nicht tragbar ist.

Für die Beurteilung der Kriterien wurde vor dem Hintergrund der hohen Bedeutung der Landschaftssituation sowie den Interessen der Betreiberschaft und der Standortgemeinde ein bestmöglicher Interessenausgleich gesucht und es fand eine Abstimmung mit den kantonalen Fachstellen statt. Dementsprechend werden die Kriterien und deren Gewichtung als ausgewogen beurteilt. Es haben sich zwischenzeitlich keine neuen Umstände ergeben, aufgrund welcher angenommen werden müsste, dass eine Beurteilung zum heutigen Zeitpunkt zu einem anderen Resultat führen würde.

Antrag 3_1, 6_3

Der Standort sei stark gegen die Verkehrskreuzung zu verschieben, um die Sichtbarkeit des einsamen monolithischen Baukörpers zu vermeiden, ein Gebäudeensemble zu erzielen und kurze Wege zu erreichen. Oder es sei Standort C zu wählen.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

In der Standortevaluation wurde der Standort C geprüft. In Anbetracht der Nähe zum Wald und aufgrund des Geländeverlaufs zeigte sich, dass an diesem Standort klar ein Hinten und ein Vorne besteht, so dass wenig attraktive Patientenzimmer resultieren, die sich nicht für die Rehabilitation der Patienten und Patientinnen eignen. Aufgrund des Erfordernisses den Betrieb im bestehenden Klinikgebäude aufrecht zu erhalten bis der Neubau bezogen werden kann, ist zudem der Standort C kaum realisierbar. Der gesamte bestehende und notwendige Bürotrakt müsste zu Baubeginn abgebrochen werden und es müsste für die ganze Bauzeit ein Provisorium errichtet werden.

Im Bereich des Standortes C liegt zudem eine rechtskräftige Baubewilligung für die Erstellung des Personalhauses in Baubereich P vor. Dessen Realisierung wurde zwar vorübergehend zurückgestellt, da für die aktuellen Bedürfnisse bestehender freier Wohnraum in der Gemeinde Wald als Übergangslösung genutzt werden kann. Solange der Gestaltungsplan nicht festgesetzt ist, kann mit dem Bau des Personalhauses nicht begonnen werden, da keine planungsrechtliche Sicherheit besteht, dass der Neubau des RehaZentrums realisiert werden kann.

Nach Erstellung und Inbetriebnahme des Neubaus des RehaZentrums wird der Neubau für das Personalhaus erstellt werden müssen, um den Bedarf an kleineren Studios für Assistenzärzte und Assistenzärztinnen, Pflegepersonal sowie Lehrlinge und PraktikantInnen gerecht zu werden. Die bestehenden Wohnungen in den Personalhäusern sind an Klinikpersonal vermietet und weisen mehrheitlich grössere Wohnungen für Personal mit Familie auf. Im Sinne der Vermeidung von Verkehr erscheint es zudem zweckmässig für das Personal den erforderlichen Wohnraum im Bereich des RehaZentrums auf dem Faltigberg anzubieten.

Der Baubereich für den Neubau wurde bereits so weit wie möglich gegen die Verkehrskreuzung geschoben. Würde der Baubereich noch weiter Richtung Verkehrskreuzung geschoben, ergeben sich Probleme mit dem Waldabstand und dem Strassenabstand, so dass das Richtprojekt in seiner Form erheblich angepasst werden müsste.

Die Wahl des Standortes C oder eine Verschiebung wird dementsprechend weder als Verbesserung noch als möglich beurteilt.

Antrag 2_2, 5_2, 8_2

In Ziffer 7 und 8 sei eine besonders gute Eingliederung bzw. Einordnung vorzuschreiben.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Eine besonders gute Eingliederung bzw. Einordnung des Neubaus liegt auch im Interesse der Trägerschaft. Dies ist dementsprechend in Ziffer 1 als Zweck des Gestaltungsplanes aufgeführt. In Ziffer 5 „Gesamtwirkung“ ist zudem der Anspruch einer „besonders guten Gesamtwirkung“ enthalten. Das vorliegende Richtprojekt wurde daher auch in Hinblick auf die Einordnung in die Landschaft als austariertes Pentagon (5-eckiger Hofbau) und mit leicht geschwungenen konkaven Fassaden konzipiert. Die Aufnahme „besonders gute Einordnung“ in den Ziffern 7 und 8 verdeutlicht daher grundsätzlich die bisherigen Vorgaben. In Absprache mit den kantonalen Instanzen wird eine „besonders gute Einordnung“ verlangt und auf das Wort „Eingliederung“ verzichtet um Unklarheiten zu vermeiden.

Antrag 1c

Unterirdische Anlieferung, die Zufahrt mit der notwendigen Terraingestaltung sei klarer darzustellen und im Beschlussinhalt aufzunehmen

Entscheid

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Es ist Sache des Bau- bzw. Ausführungsprojektes die Zufahrt der unterirdischen Anlieferung und die erforderliche Terraingestaltung darzustellen. Diese wird dann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch die massgeblichen kommunalen und kantonalen Stellen beurteilt. Der mehrfach erwähnte Anspruch einer besonders guten Gestaltung, Gesamtwirkung und Einordnung gilt auch für die Zufahrt und deren Terraingestaltung.

Die Lage der Zufahrt wurde im Gelände derart gewählt und im Plan eingetragen, dass eine möglichst kurze Zufahrt resultiert und der natürliche Terrainverlauf ausgenutzt werden kann.

In Ziffer 17 wird zudem explizit eine gute Terraingestaltung im Bereich der Tiefgaragenrampen und Rampen zu Untergeschossen verlangt. Im Sinne der Einwenderschaft wird auch hier eine „besonders gute“ Terraingestaltung verlangt. Damit sollte das Hauptanliegen der Einwenderschaft bereits ohne detaillierte Darstellung der Zufahrt erfüllt sein.

2.3. Grundsatz Neubau

Antrag 4_1

Der Bedarf für einen Neubau sei im Grundsatz (ökologisch, Betrieblich, finanziell) zu hinterfragen. Es sei im Detail zu erläutern warum der bestehende Bau nicht saniert werden könne. Der Gestaltungsplan sei mit folgenden Angaben zu ergänzen:

- Haupt-/Vergleichszahlen Zeithorizonte, Bau- u. Betriebs-Kosten
- Ökologische und energetische und materialmässige Eckzahlen für den Neubau, den Abriss, den Rückbau und allem damit Zusammenhängendem. (z.B. Anzahl LKW-Fahrten, Infrastruktur, OeV, Beton- und Materialmengen)
- Recycling Ziffern (Anteile Mulden-Entsorgung, Recycling-Raten etc.)
- Vergleich des ökologischen Abdrucks auf die Umwelt für den vorgesehenen Neubau, im Vergleich zur Weiterführung des jetzigen Betriebs 2020-205

Antrag 6_1

Es sei ein Nachweis für den Bedarf eines Neubaus zu erbringen. Die Zahlen und Fakten welche belegen, dass der Betrieb im Altbau nicht weitergeführt werden könne seien nachzuliefern.

Entscheid

Die Anträge werden teilweise berücksichtigt.

Begründung

Die Anträge werden insofern teilweise berücksichtigt, als die Kenndaten aufgezeigt werden soweit dies aufgrund des aktuellen Planungsstandes möglich ist.

Im Jahr 2015 wurde durch die Firma 3-Plan Haustechnik eine Zustandsanalyse des Bestandesbaus insbesondere Bezüglich Haustechnik vorgenommen.

- Für eine reine Instandsetzung (Elektrik, Heizung und Lüftung, Sanitäranlagen, Lift) wurde mit rund Fr. 7.1 Mio. bis 2025 gerechnet. Dato der Schätzung lag keine Detailbefunde zu Bausubstanz vor.

Eine Sanierung kann nicht unter Vollbetrieb stattfinden. Eine Sanierung würde für verbleibende Patienten und Patientinnen zu schwierigen Situationen führen, welche nicht hilfreich sind im Heilungsprozess (Lärm, Staub etc.). Es wäre eine Etappierung der Sanierung erforderlich und für verbleibende Patienten müssten Provisorien erstellt werden, was zu zusätzlichen Kosten führt.

Zudem hätte eine Teilschliessung der Klinik für die Stiftung erhebliche Einbussen der Einnahmen zur Folge, was wirtschaftlich nicht tragbar wäre.

Neben der reinen Instandsetzung würde ein Weiterführen der bestehenden Klinik auch die Umsetzung von zwingend erforderlichen Massnahmen im Bereich Brandschutz, Sicherheit und Hygiene erfordern, was zu weiteren Kosten führt.

Auch wenn die Instandsetzung und die Massnahmen bezüglich Brandschutz, Sicherheit und Hygiene umgesetzt werden könnten, wären damit die Defizite im Bereich der weiteren energetischen und baulichen Defizite sowie der betrieblichen Abläufe noch nicht behoben und es wurde noch keine Komfortsteigerung erreicht. Folglich wären die künftig zu erwartenden Betriebskosten höher als bei einem Neubau.

- In Anbetracht der erwähnten weiteren Kosten, welche bei einer Sanierung anfallen würden (erhebliche Ertragsausfälle wegen Schliessung oder Teilschliessung des Betriebes, Kosten für das Erstellen von Provisorien während einer Sanierung, Kosten welche aufgrund der erforderlichen Etappierungen entstünden, erhöhte Betriebskosten etc.) kann festgehalten werden, dass die Kosten für eine Totalsanierung bei derart hohem Erneuerungsbedarf erfahrungsgemäss höher liegen als für einen Neubau.
- Die Energiekennzahl aus dem Wärmebedarf der letzten der Jahre 2013 und 2014 beträgt für das Klinik Hauptgebäude $72\text{kWh}/(\text{m}^2\text{a})$ und für das Haus K $244\text{kWh}/(\text{m}^2\text{a})$.
Die Energiekennzahl für das Klinik Hauptgebäude entspricht damit einem gesamt sanierten Spitalbau um 1988. Das Wärmeeinsparpotential beträgt ca. 50% im Vergleich zu heutigen sanierten Bauten.
Das Haus K weist einen ähnlichen Wert auf wie bestehende Bauten aus dem Jahr 1988. Die Gebäudehülle ist energetisch gesehen schlecht. Es besteht ein Einsparpotential von ca. 70% zu heutigen sanierten Bauten.
- Der Elektrizitätsbedarf betrug zwischen 2004 und 2013 durchschnittlich $1260\text{MWh}/\text{a}$. Die Energiekennzahl elektrische Energie beträgt $82\text{kWh}/(\text{m}^2\text{a})$. Dieser Wert ist dreimal höher als heutige Planungswerte. Der Grund für den hohen Elektrizitätsbedarf liegt in alten ineffizienten Installationen und Anlagen.
- Entsprechend der genannten Angaben zeigt sich, dass ein Neubau im Betrieb deutlich bessere Werte aufweist. Ausserdem können mit einem Neubau die Defizite in den betrieblichen Abläufen behoben werden, so dass weitere Kosten gespart werden können.
- Bezüglich der gewünschten Recyclingziffern liegen keine Angaben vor.
- Die Materialisierung und die effektiven Kennzahlen für den Neubau werden erst im Rahmen des Bauprojektes ermittelt werden können. Aufgrund des neuen Energiegesetzes bestehen hohe Anforderungen bezüglich Energie.

Anträge 4_2, 6_2

Der Altbau sei für Alternativmedizin zu erhalten.

Entscheid

Die Anträge werden nicht berücksichtigt.

Begründung

Entsprechend der voranstehenden Erläuterungen zu den Anträgen 4_1 und 6_1 zeigt sich, dass der Altbau auch für die Alternativmedizin nicht einfach so genutzt werden kann. Die Defizite sind auch für die Alternativmedizin vorhanden und eine Sanierung müsse auch in diesem Fall erfolgen.

Eine Trägerschaft die den Altbau für Alternativmedizin nutzen würde und die erforderlichen Investitionen tätigen könnte ist zudem nicht vorhanden. Somit ist dieses Bedürfnis auch nicht ausgewiesen. Auch der dazu erforderliche, fehlende Eintrag im Kantonalen Richtplan steht der Idee der Nutzung für Alternativmedizin entgegen.

Ausserdem verlangt der Kanton Zürich als Gegenleistung für den Neubau, dass das Volumen des Altbaus abgebrochen und die Fläche der Landschaft und der Natur zurückgegeben wird. Es darf nur so viel Neubauvolumen erstellt werden, wie auf dem Faltigberg abgebrochen bzw. zurückgebaut wird. Der Erhalt des Altbaus ist daher schon aus diesem Grunde unmöglich.

Antrag 9

Der Altbau sei zu belassen und auf einen Neubau zu verzichten. Damit könne der Kanton etwas für den Umweltschutz tun und ein Vorbild sein. Der Altbau habe besser ausgerichtete Zimmer, sei in Top Zustand, schone die Krankenkassenprämien, verschone die Patienten vor Baulärm und Staub, vermeide Bauabfall.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Betreffend den Zustand des Altbaus wird auf die Erläuterungen zu den Anträgen 4_1 und 6_1 verwiesen. Der bestehende Altbau befindet sich nicht in einem „Top-Zustand“ und müsste auch aufgrund von Vorgaben zum Brandschutz, der Sicherheit und Hygiene sowie aufgrund der veralteten Haustechnik und weiterer energetischer und baulicher Mängel umfassend saniert werden.

Der Kanton ist weder Eigentümer noch Bauherr des Neubauprojektes des RehaZentrums Wald. Die Anlage befindet sich im Eigentum der Stiftung Zürcher RehaZentren. Damit besteht keine „Vorbildfunktion zum Umweltschutz“ des Kantons Zürich bezüglich des Entscheides zur Sanierung oder zum Neubau.

Bei der Konzeption des Neubaus wurde besonders auf eine gute Ausrichtung der Zimmer geachtet. Richtig ist, dass im Unterschied zum bestehenden Altbau verschiedene Ausrichtungen der Zimmer bestehen. Gerade im Rehabilitationsbereich sind auch nicht gegen Süden gerichtete Zimmer zweckmässig, da nicht alle Patienten eine dauernde Sonneneinstrahlung vertragen. Gemäss Konzeption des Neubaus weisen hingegen alle Zimmer eine gute Aussicht auf und können aufgrund der vergleichsweisen Kompaktheit des Gebäudes auf kurzen Wegen gut erreicht werden, was für den Betrieb enorme Vorteile bringt. Die Ausrichtung der Zimmer ist in Ziffer 7 des Gestaltungsplanes als massgebliches Element des Richtprojektes aufgeführt: „Orientierung aller Zimmer für Patientinnen und Patienten in attraktive Aussichts- und Belichtungsrichtungen“.

Die Finanzierung des Neubaus erfolgt über die private Bauherrschaft, die Stiftung Zürcher RehaZentren, und hat damit keinen Einfluss auf die Krankenkassenprämien.

Die Erstellung des Neubaus belastet die Patienten kaum mit Baulärm, Staub etc. da er abseits des bestehenden Gebäudes erstellt wird. Eine Sanierung hingegen hätte für verbleibende Patienten erhebliche Belastungen zur Folge bzw. könnte nicht unter Vollbetrieb erfolgen.

2.4. Verkehr / Erschliessung und Parkierung

Antrag 1b

Bushaltestelle möglichst direkt beim Zugang der Klinik und nicht rund 100m entfernt.

Entscheid

Der Antrag wird als Hinweis für die Umsetzung in den weiteren Planungsverfahren zur Kenntnis genommen.

Begründung

Verkehr direkt vor dem Eingang des RehaZentrums soll zu Gunsten der Aufenthaltsqualität im Aussenraum weitgehend vermieden werden. Hier sind lediglich Zufahrten für gehbehinderte Personen vorgesehen.

Aufgrund der landschaftlichen Einordnung und der ebenfalls geforderten zurückhaltenden Gestaltung des Zufahrtsweges kann und soll keine für den Bus dimensionierte Zufahrt und Wendeanlage direkt vor dem Eingang vorgesehen werden.

Die Bushaltestelle wurde so nahe wie möglich beim Eingang und direkt beim Zugang zum RehaZentrum (Fusswegverbindung) vorgesehen. Die Haltestelle muss auf den bestehenden Strassen angeordnet werden. Damit wird auch sichergestellt, dass die versiegelten Verkehrsflächen minimal gehalten werden können.

Wie im Planungsbericht erläutert, werden Projekte an Staatsstrassen, wie der Neubau der Bushaltestelle, durch den Regierungsrat im Rahmen eines Strassenbauprojektes nach StrG festgesetzt. Die Baudirektion ist verantwortlich für die Projektierung der Staatsstrassen und das Amt für Verkehr in der Volkswirtschaftsdirektion ist gemäss Auftrag der Regierung hoheitlich für die Ausarbeitung von Verkehrsstudien auf Staatsstrassen zuständig. Somit obliegt ihr die Aufgabe, den Strassenraum zu planen. Das Gestaltungsplanverfahren und jenes nach Strassengesetz sind unterschiedliche Verfahren und daher getrennt voneinander durchzuführen. Die genaue Anordnung der Bushaltestelle wird daher im Rahmen des Verfahrens nach Strassengesetz festgelegt. Der Hinweis, die Bushaltestelle möglichst nahe am Zugang vorzusehen, wird für die Planung gemäss Strassengesetz entgegengenommen.

Antrag 1h

Der berechnete Parkplatzbedarf der Klinik sei hoch.

Entscheid

Der Antrag wird im Sinne eines Hinweises zur Kenntnis genommen.

Begründung

Der berechnete Bedarf wurde anhand der Angaben gemäss Normen ermittelt und aufgrund der Annahmen zu Doppelnutzungen (Bewohner der Personalhäuser und Beschäftigte) erheblich reduziert. Der dadurch reduzierte Bedarf entspricht weitgehend dem heutigen Bestand. Bereits heute zeigt sich insbesondere an schönen Tagen – insbesondere bei Nebel über dem Zürichsee –, dass es aufgrund von Ausflugsnutzungen zu erheblichen Engpässen kommt. Die Parkplatzberechnung wird als angemessen und zweckmässig beurteilt.

Antrag 1i

Die Parkplätze für die Käserei seien zu regeln.

Entscheid

Der Antrag hat sich erledigt.

Begründung

Im Rahmen der Überarbeitung nach der öffentlichen Auflage und der Weiterentwicklung des Projektes zeigte sich, dass auf die Käserei oder einen Ersatzstandort auf dem Areal verzichtet wird. Es sind daher auch keine Parkplätze erforderlich.

Anträge 2_9, 5_9, 8_9

Ziffer 21 sei wie folgt zu ergänzen: Flächen (Zu- und Wegfahrten, Parkplätze, Wege Plätze etc.) sind wo immer möglich unversiegelt zu gestalten.

Entscheid

Die Anträge werden berücksichtigt.

Begründung

Ziffer 21 wurde entsprechend dem Antrag mit einem Absatz 5 ergänzt. Auf das Erwähnen der Parkplätze wurde verzichtet, da für diese eine Ergänzung der Ziffer 28 gemäss der Anträge 2_17, 5_17 und 8_17 vorgenommen wurde.

Anträge 2_17, 5_17, 8_17

Ziffer 28 sei wie folgt zu ergänzen: Abstellplätze (ausgenommen rollstuhlgerechte Abstellplätze) und Veloparkplätze sind mit durchlässigen Belägen zu (Schotterrasen, Rasengittersteine, Natursteinpflaster oä.) gestalten.

Entscheid

Die Anträge werden berücksichtigt.

Begründung

Ziffer 28 wurde entsprechend den Anträgen mit Absatz 6 ergänzt.

2.5. Hindernisfreiheit

Antrag 1k

Es sei zu erläutern, was unter „mehrheitlich behindertengerechte Wege“ zu verstehen sei. Ein Weg könne nur behindertengerecht oder nicht behindertengerecht sein.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Mit „mehrheitlich behindertengerecht“ war gemeint, dass von 10 Wegen mindestens 6 Wege behindertengerecht sein müssen. Aufgrund des Gefälles kann es sein, dass ein Weg nicht behindertengerecht angelegt werden kann. Jeder Ort der Anlage kann jedoch über behindertengerechte Wege erreicht werden. Allenfalls sind jedoch Abkürzungen vorhanden die aufgrund der Steigung nicht als behindertengerecht gelten, was sich jedoch in einer voralpinen Landschaft nicht vermeiden lässt. Die Ziffer 29 Absatz 2 wird umformuliert.

Antrag 1d

Das hindernisfreie Bauen müsse für die gesamte Klinik gelten nicht nur für die Zugänge und Aussenräume.

Entscheid

Der Antrag ist ohne Änderungen erfüllt.

Begründung

Es wird als selbstverständlich betrachtet, dass die Klinik selbst behindertengerecht / hindernisfrei gebaut werden muss. Dies dürfte für den Betrieb der Klinik als Rehabilitationszentrum so oder so erforderlich sein. Gemäss Ziffer 6 heisst es zudem: „Alle Neu- und Ersatzneubauten sowie neue Freiräume, Aussenräume, Spiel- und Ruheflächen müssen hindernisfrei zugänglich sein.“ Die Klinik bzw. das Rehabilitationszentrum ist ein Neubau. Dementsprechend gilt hier ebenfalls die Ziffer 6 „hindernisfreies Bauen“. Der Antrag das „hindernisfreie Bauen müsse für die gesamte Klinik gelten“ ist mit Ziffer 6 ohne Anpassung bereits erfüllt.

2.6. Beleuchtung / Mobilfunk

Antrag 1f

Nicht ionisierende Strahlung: Unnötige Lichtimmissionen seien zu vermeiden und es sei auf die entsprechende Norm zu verweisen.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Die Vermeidung unnötiger Lichtimmissionen war bereits in Ziffer 25 „Beleuchtungen im Aussenraum sind so zu gestalten, dass übermässige Lichtimmissionen vermieden werden“ enthalten. Aufgrund des Antrags wird ergänzend auf die entsprechende Norm SIA 491 „Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum“ vom 1.3.2013 verwiesen. Zudem wird entsprechend der Anträge 2_16, 5_16 und 8_16 eine Umformulierung vorgenommen.

Anträge 2_16, 5_16, 8_16

Ziffer 25 sei wie folgt umzuformulieren:

Abs. 1 Eine Beleuchtung von Verkehrsflächen und Aufenthaltsbereichen im Aussenraum ist zulässig, sofern sie aus Sicherheitsgründen benötigt wird, die Beleuchtungselemente über eine himmelseitige Abschirmung verfügen, die Lichtwinkel auf die Wege und Plätze ausgerichtet sind, die fachtechnischen Normen über die Vermeidung unnötiger Lichtemissionen angewendet und insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden.

Abs. 2 Fassadenbeleuchtungen und andere inszenierenden Beleuchtungen sind nicht gestattet.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Die vorgeschlagene Formulierung wird aufgenommen. Aufgrund des Antrags 1f wird ergänzend auf die Norm SIA 491 „Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum“ vom 1.3.2013 verwiesen.

Antrag 1g

Es werde festgestellt, dass Mobilfunkantennen nicht behandelt werden.

Entscheid

Der Antrag wird im Sinne eines Hinweises wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Es wird weder für erforderlich noch zweckmässig erachtet Mobilfunkantennen im Rahmen des Gestaltungsplanes zu behandeln. Es besteht keine Absicht, eine Mobilfunkantenne einrichten zu lassen und es liegen auch keine Anfragen von Mobilfunkanbietern vor. Sollte eine entsprechende Anfrage kommen, muss das Für und Wieder (landschaftliche Einordnung, Gestaltung, Strahlenbelastung, Empfang) abgewogen werden. Da die Stiftung Eigentümerin des Areals ist, kann das Erstellen einer Anlage auch ausgeschlossen werden. Das Erstellen der Anlage wäre jedoch auch bei Zustimmung der Stiftung so oder so bewilligungspflichtig. Damit ist die Sachlage genügend geregelt.

2.7. Solaranlagen

Anträge 2_4, 5_4, 8_4

Ziffer 9 sei zu ergänzen, dass auch bei der Erstellung von Solaranlagen eine ökologische Flachdachbegrünung erforderlich sei.

Entscheid

Die Anträge werden berücksichtigt.

Begründung

Ziffer 9 wird mit einem Absatz 3 zur Flachdachbegrünung ergänzt.

Antrag 3_2

Ziffer 8 und Ziffer 9: Eine Integration von Solarpanels in die Fassadengestaltung und Dachgestaltung sei zu bevorzugen oder zumindest nicht zu erschweren.

Entscheid

Der Antrag ist bereits ohne Änderung weitgehend erfüllt.

Begründung

Ziffer 9 umfasst mit dem Zulassen von 1.5m zusätzlicher Höhe für „Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien“ bereits eine Erleichterung für Solaranlagen. Im Bereich des Daches ist die Realisierung von Solaranlagen nicht eingeschränkt.

Im Bereich der Fassade sind Solarpanels grundsätzlich ebenfalls nicht eingeschränkt. Aufgrund der erforderlichen besonders guten Einordnung in die Landschaft wäre hier jedoch zu prüfen, in wieweit Solarpanels im Bereich der Fassade möglich sind. Die vorgesehene feingliedrige Fassadengestaltung dürfte schwierig mit Solarpanels zu vereinbaren sein. Die Fragestellungen müssen jedoch im Rahmen der Projektierung und des Baubewilligungsverfahrens beurteilt und geklärt werden.

Antrag 3_3

Ziffer 30 sei wie folgt zu ergänzen: „Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten sind eine ökologische Bauweise und CO₂-neutrale Energiesysteme vorzusehen (z.B. Holzschnitzelheizung, Solaranlagen). Insgesamt hat der Heizenergiebedarf mindestens 10% unter den jeweils gesetzlichen Vorschriften zu liegen. Es ist daneben auch ein substantieller Teil der elektrischen Energie mittels Photovoltaik bereitzustellen. Der Nachweis hat mit der Eingabe der übrigen Baugesuchsakten zu erfolgen.“

Entscheid

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

„Solaranlagen“ werden als Energiesystem neben der Holzschnitzelheizung in Ziffer 30 aufgeführt und Solaranlagen sind vorgesehen. Eine Pflicht wird hingegen nicht festgelegt, da für eine konstante, stabile Energieversorgung einer Reha Klinik andere Energiequellen erforderlich sind. Mit dem neuen Energiegesetz bestehen zudem bereits hohe Anforderungen an die Energieversorgung.

Antrag 6_4

Solarenergie sei als Zusatzenergiequelle zwingend vorzuschreiben

Antrag 4_3

„unbedingt solar“

Entscheid

Die Anträge werden nicht berücksichtigt.

Begründung

Siehe Antrag 3_3

2.8. Ökologie / Natur / Umgebungsgestaltung

Antrag 1e

Verschiedene Punkte (Magerwiesen und Trockenrasen, Einzäunungen, Gebäudebrüter) seien zu klären.

Entscheid

Die Anträge werden berücksichtigt.

Begründung

Siehe nachfolgende Anträge.

Anträge 2_13, 5_13, 8_13

Ziffer 22 Abs. 1 sei wie folgt anzupassen: ... ist auf Zäune ~~nach Möglichkeit~~ grundsätzlich zu verzichten

Entscheid

Die Anträge werden berücksichtigt.

Begründung

Ziffer 22 Abs. 1 wird entsprechend der Formulierung angepasst. Für das RehaZentrum sind grundsätzlich keine Zäune erforderlich.

Anträge 2_15, 5_15, 8_15

Ziffer 22 Abs. 3 „Als Ersatz von allfälligen vorhandenen Nestern von Mauerseglern, Rauch- und Mehlschwalben sind an neuen Gebäuden an geeigneten Stellen Nisthilfen vorzusehen“ sei wie folgt zu ersetzen: „An neuen Gebäuden sind an geeigneten Stellen Nisthilfen für Mauerseglern, Rauch- und Mehlschwalben vorzusehen“.

Entscheid

Die Anträge werden berücksichtigt.

Begründung

Ziffer 22 Abs. 3 wird entsprechend der beantragten Formulierung ersetzt.

Anträge 2_3, 5_3, 8_3

Ziffer 8 sei mit dem Hinweis auf vogelfreundliches Bauen mit Glas zu ergänzen.

Entscheid

Die Anträge werden berücksichtigt.

Begründung

Der Antrag bezieht sich auf das Merkblatt der Vogelwarte Sempach (Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.) Da es sich hierbei nicht um ein kantonales Merkblatt, sondern um ein Merkblatt einer gemeinnützigen Stiftung handelt, kann in den Vorschriften nicht direkt darauf Bezug genommen werden. Im Bericht wird das Merkblatt jedoch erwähnt. In den Vorschriften werden die wesentlichsten Punkte aufgenommen. Zu vermeiden sind Fensteranordnungen die eine Durchsicht erlauben. Ebenfalls zu vermeiden sind Glastypen, die eine starke Spiegelung aufweisen.

Ziffer 8 (Fasadengestaltung) wird mit einem Absatz 2 zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas ergänzt.

Anträge 2_7, 5_7, 8_7

Ziffer 20 sei zu ergänzen, dass die Gestaltung der Umgebung und der Aussenanlagen gewährleisten, dass sich diese nicht von der natürlichen Umgebung der ländlich voralpinen Schichtrippenlandschaft abheben.

Entscheid

Die Anträge werden berücksichtigt.

Begründung

Ziffer 20 Abs. 2 wird entsprechend der Anträge umformuliert.

Anträge 2_8, 5_8, 8_8

Ziffer 21 sei wie folgt mit einem Verbot für Pflanzenschutzmittel zu ergänzen: „Im gesamten Freiraum (Aussenanlagen und Umgebungsflächen) ist der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln PSM (Herbizide, Insektizide) verboten.“

Entscheid

Die Anträge werden berücksichtigt.

Begründung

Ziffer 21 wird mit einem Absatz 6 zum Verbot der Pflanzenschutzmittel ergänzt.

Anträge 2_10, 5_10, 8_10

Ziffer 21 Abs. 1 sei wie folgt umzuformulieren: Bei der Gestaltung des Rückbaugesbietes ~~ist auf eine Entflechtung der Erholungs- und Naturschutzanliegen zu achten~~ neu: sind Erholungs- und Naturschutzanliegen zu entflechten.

Entscheid

Die Anträge werden berücksichtigt.

Begründung

Ziffer 21 Abs. 1 wird entsprechend der Anträge umformuliert.

Anträge 2_11, 5_11, 8_11

In Ziffer 21 seien maximal 2 Rastplätze zuzulassen.

Entscheid

Die Anträge werden berücksichtigt.

Begründung

Ziffer 21 Abs. 3 wird entsprechend der Anträge angepasst.

Anträge 2_12, 5_12, 8_12

Ziffer 21 Abs. 4 letzter Satz sei wie folgt umzuformulieren: „Entlang von Waldrändern sind ökologisch wertvolle, mindestens 6 Meter breite Magerwiesen anzulegen“.

Entscheid

Die Anträge werden berücksichtigt.

Begründung

Ziffer 21 Abs. 4 letzter Satz wird entsprechend der Anträge umformuliert.

Anträge 2_14, 5_14, 8_14

Ziffer 22 Abs. 2 sei wie folgt umzuformulieren:

... ~~bei Bäumen und Sträuchern~~ Es dürfen nur Wildformen ~~gepflanzt~~ verwendet werden.

Entscheid

Die Anträge werden berücksichtigt.

Begründung

Ziffer 22 Abs. 2 wird entsprechend der Anträge umformuliert.

Antrag 7

Die Regenwasserabflussmengen während der Bauzeit und im Endausbau des Zürcher RehaZentrums seien zu überprüfen. Bei Bedarf seien Retentionsmassnahmen und Ausbaumassnahmen an den Gewässern Faltigbergbach, Diezikonertöbelibach und dem westlich abfliessenden Bünertöbelibach vorzusehen.

Entscheid

Der Antrag wird weitgehend berücksichtigt und als Hinweis für die nachfolgende Planung aufgenommen.

Begründung

Die Situation wird im Bericht beschrieben. Regenwasserabflussmengen können erst nach Vorliegen des Projektes genauer ermittelt werden. Im Baugesuch ist dies Auszuweisen. Bei Bedarf sind dann die entsprechenden Massnahmen vor Baubeginn vorzusehen.

2.9. Baubereiche / Nutzung

Antrag 1d

Anstelle der festgelegten Höhe von 25m für den Neubau in Baubereich H sei eine maximale Höhenkote in m ü. M festzulegen, da aufgrund der Schnitte im Bericht fraglich sei, ob die Höhe von 25m durch das Richtprojekt eingehalten sei.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Das beauftragte Architekturbüro hat die Höhenangabe für den Gestaltungsplan auf Basis des Richtprojektes geliefert. Unabhängig davon, ob das Richtprojekt die Höhe von 25m einhält oder nicht, kann und soll keine Höhe vorgesehen werden, welche 25m überschreitet, da es sich ansonsten rechtlich um ein Hochhaus handelt. Das noch zu erarbeitende Bauprojekt muss aufgrund der Vorgaben des Gestaltungsplan mit der maximalen Höhe von 25m auskommen. Der gewachsene Boden wurde jedoch über eine Kote definiert, so dass der Bezug für die Höhe klar ist.

Antrag 1c

Baubereich HH (Holzschnitzelanlage) sei ungenügend geregelt. Es sei zu klären was genau erstellt werden darf.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Auf den unterirdischen Baubereich HH wurde im Rahmen der Überarbeitung verzichtet, da sich zeigte, dass die heutige Holzschnitzelanlage bei einem Ersatz näher bei den zu versorgenden Bauten im unterirdischen Baubereich TG erstellt werden muss. Die bestehende Holzschnitzelanlage hat Bestandesgarantie.

Anträge 2_5, 5_5, 8_5

In Ziffer 18 seien die besonderen Gebäude auf 3 statt 5 zu beschränken.

Entscheid

Die Anträge werden berücksichtigt.

Begründung

Ziffer 18 Abs. 2 wird entsprechend angepasst.

Anträge 2_6, 5_6, 8_6

In Ziffer 18 sei eine absolute Obergrenze in m² für Seminarräume und Wohnnutzungen zu definieren.

Entscheid

Die Anträge sind bereits ohne Änderung berücksichtigt.

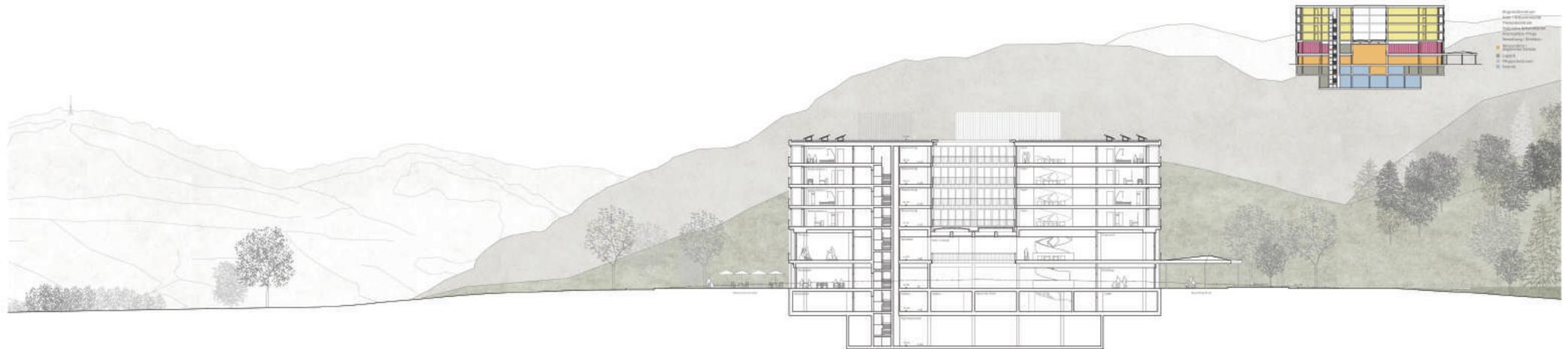
Begründung

In Ziffer 18 geht es um die Nutzweise. Die Baumassen und Geschossflächen sind in Ziffer 11 und 13 geregelt.

Für das bewilligte aber noch nicht erstellte Personalhaus im Baubereich P ist die maximale Geschossfläche mit 2'000m² ausgewiesen. Davon sind gemäss Projekt rund 220 m² als Seminarräume und zugehöriges Kaffee-Foyer ausgewiesen.

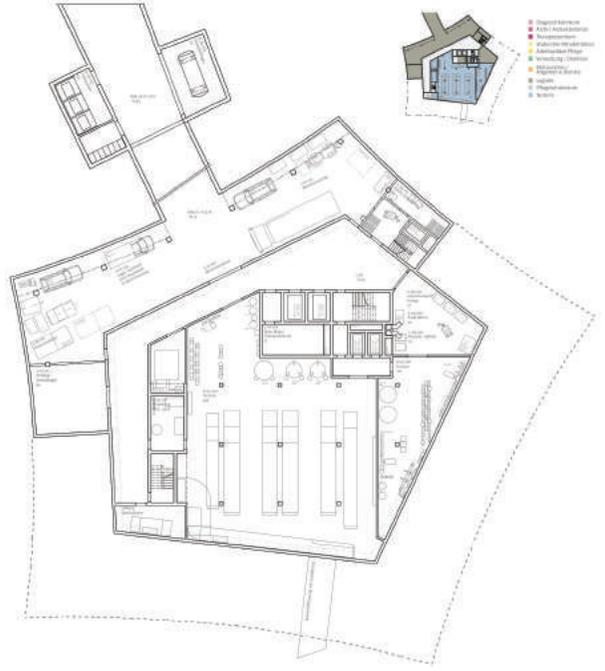
Die Wohnbauten (Personalhäuser) in den Baubereichen A, C, D und E bestehen. Die ungefähren Flächen wurden im Bericht abgeschätzt. Entsprechend Ziffer 11 Absatz 1 dürfen sie entsprechend den Vorgaben der Landwirtschaftszone um max. 30%, jedoch maximal 100m² erweitert werden. Die gesamte maximal mögliche Erweiterung gegenüber heute würde dementsprechend im Maximum 400 m² betragen. Damit ist die Obergrenze für Seminarräume und Wohnnutzungen fixiert (heutige bestehende Fläche +2000 m² bewilligtes Personalhaus + 400 m² maximal mögliche Erweiterungen für Wohnen).

Die Wohnnutzungen werden ausserdem eingeschränkt, indem sie nur für Angestellte und Angehörige von Patientinnen und Patienten zulässig sind und nur soweit sie mit der Nutzung als Rehabilitationszentrum in funktionellem Zusammenhang stehen.

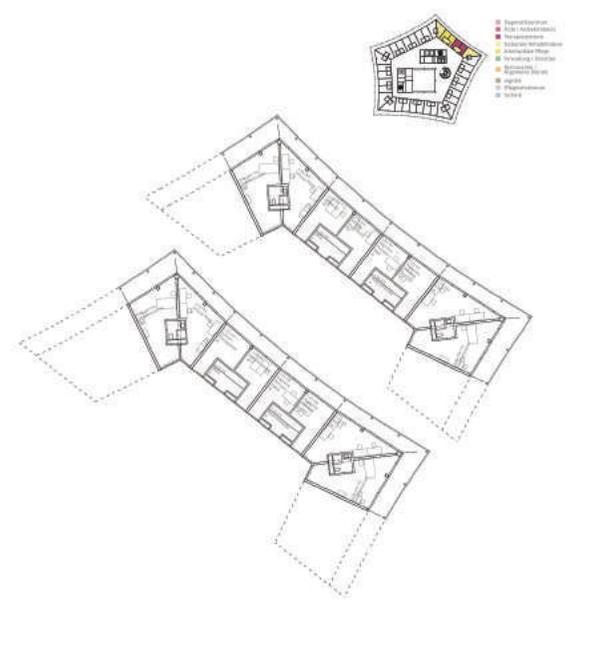




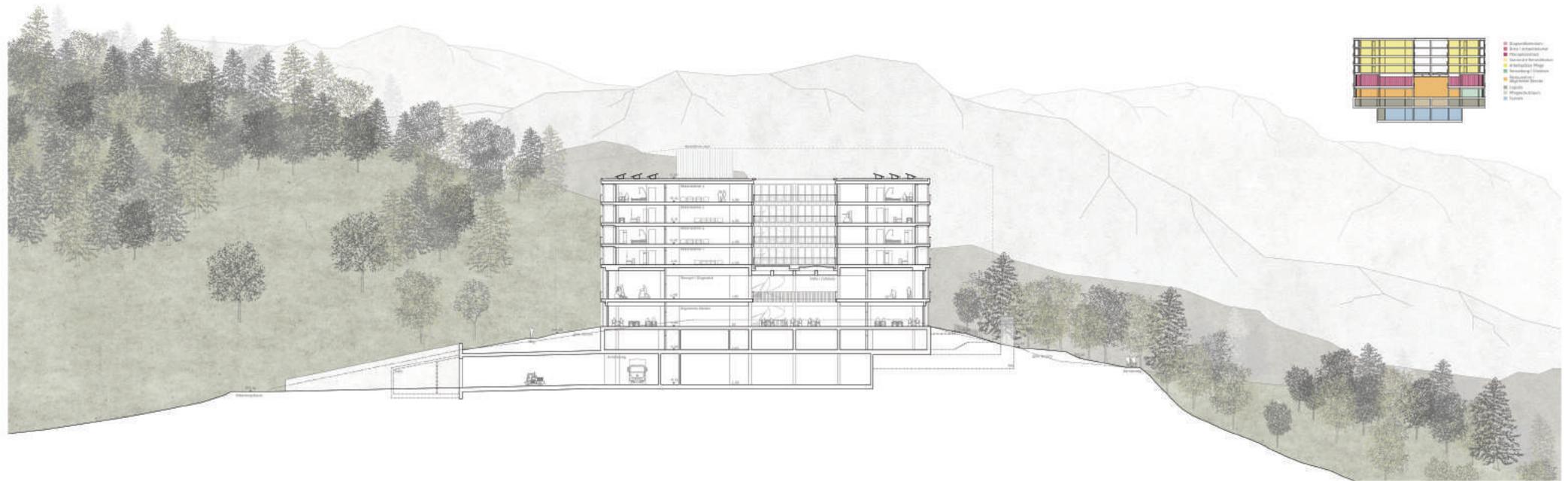
1. Untergeschoss 1:200



2. Untergeschoss 1:200
Anlieferung / Logistik



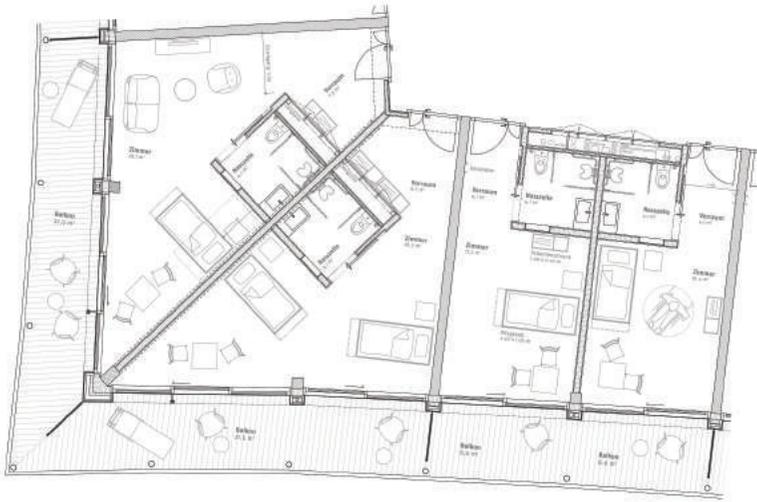
4. Obergeschoss 1:200
3. Obergeschoss 1:200



Schnitt A-A 1:200







Patientenzimmer 1:50



Gestaltungsplan

Grundlage für das Projekt des neuen Rehakentums auf dem Faltberg bildet ein Gestaltungsplan. Dieser sieht einen Ersatzneubau im Umfeld der bestehenden Klinik vor, so dass während der Bauphase der Betrieb aufrecht erhalten werden kann. Nach der Fertigstellung des Neubaus erfolgt der Umzug in die neue Klinik und anschliessend wird die bestehende Klinik rückgebaut. Der so gewonnene Freiraum am alten Standort wird naturnah gestaltet.

Die im Vorfeld des Gestaltungsplanes erfolgte Standortwahl fiel auf die sanfte Hügelkuppe westlich der heutigen Klinik. Es zeigte sich, dass sich an diesem Ort das kompakte, flirneckige Hofgebäude gut in die Schichtbrennenlandschaft mit ihren charakteristischen und abwechslungsreichen Wald- und Wiesenflächen und der bewegten voralpinen Topografie einfügt.



Architektur

Der Neubau der Rehaklinik Wald sitzt selbstbewusst auf der Hügelkuppe und bietet eine herausragende Rundumsicht vom Bachtal über den Zürichsee bis in die Linthebene. Das flirneckige Volumen ist so platziert, dass die vier Hauptsaiten mit dem Patientenendzimmer nach Osten, Südosten, Südwesten und Westen orientiert sind. Die leicht konkaven Fassaden fassen auf sanfte Art die verschiedenen Landschaftsräume und lassen so den Baukörper mit der Landschaft verschmelzen.

In einem überhöhten Piano nobile ist das Therapie- und Diagnostizentrum angeordnet. Es bietet beste Aussicht und ist über die zentrale Halle mit dem Café im Erdgeschoss verbunden. Diese Raumdissposition schafft ihre Spannung aus der Kombination von extravertierten Landschafts- und introvertierten Gemeinschaftsbezug. Gleichzeitig prägt sie den äusseren Ausdruck des Gebäudes und löst den Hauptzweck der Klinik – die patientenspezifische Therapie – zum Wahrzeichen des Hauses werden.

Die vier Bettengeschosse darüber entwickeln sich am einen offenen Hof. Ein Kranz von Zimmern umschliesst die fünfckige Mittelzone, die orthogonal organisiert ist und von zwei rechteckigen Kernen, dem quadratischen Lichthof und der grossen Wendeltreppe gegliedert wird. Durch die Kombination der zwei Geometrien werden Gangsituationen vermieden und es entsteht ein Erschliessungsraum mit hoher Aufenthaltsqualität und kurzen Wegen. In den Ecken des Zimmerkranzes sind jeweils Suiten oder optionale Zweibettzimmer angeordnet. Diese erhalten durch Geometrie und Lage einen spezifischen Charakter, der sich von den Standardzimmern unterscheidet.

Das Erdgeschoss ist wie eine kleine Stadt um die Piazza mit dem Café und dem Empfang im Zentrum organisiert. Es bildet das gesellschaftliche Zentrum der Klinik mit Sichtkontakt zu Haupteingänge, Treppe und Aufzügen. In den etwas geschützteren Bereichen sind nach Westen die verschiedenen Restaurants und gegen Osten das Konferenzzentrum und die Verwaltung übersichtlich erreichbar.

Die Wendeltreppe führt weiter nach unten ins Souto. Hier unter der Halle befindet sich eine introvertierte Raumgruppe mit Ruheraum, Raum der Stille und Aufbahrungsräum.

Das Tragwerk besteht aus einer Platten-Stützen-Konstruktion in Stahlbeton, welche durch die massiven Kerne gegen Horizontalkräfte ausgesteift ist. Die Lasten werden über ein regelmässiges Stützenraster durchgehend von oben nach unten abgetragen. In den Bettengeschossen ist zudem jede zweite Zimmertrennwand als Tragwand ausgebildet. Die restlichen Zwischenwände sind nichttragende Leichtbaukonstruktionen und lassen eine grösstmögliche Flexibilität zu.

Die äusserste Schicht der feingliedrigen Fassaden bildet ein Geflecht von horizontalen Geländern und feinen vertikalen Rundstützen. Dahinter zeigen sich die verschiedenen Nutzungen in je unterschiedlicher Form. Die tiefen Balkone der Bettengeschosse werden mit hölzernen Elementen wie Schiebefenstern und Klappschiebeläden wohnlich ausgebaut. Das Piano nobile besteht aus einer Pfosten-Riegel-Konstruktion in Aluminium und das Erdgeschoss mit den Restaurants lässt sich mit Schiebefronten grosszügig öffnen. Tanngrüne Stoffstoren in pro Geschossgruppe spezifischer Ausformulierung runden die filigrane Erscheinung ab.

Landschaftsarchitektur

Eine landschaftsorientierte, malerische Umgebungsgestaltung umspielt den Neubau der Klinik. Geschwungene Wege vermitteln Parkcharakter in einer weitläufigen Landschaft. Das Niveau des Neubaus ist zusammen mit den Wegen so gewählt, dass sie sich in die natürliche Topografie einpassen. Über einen sanft ausfallenden Zufahrtsweg ist der Haupteingang mit dem Knotenpunkt im Weiler verbunden. Er wird von einem Band mit Sitzbänken begleitet. Dieses weitet sich vor dem Eingang zu einer Vorfahrt mit «drop off» mit Besucherparking und Veloabstellplätzen.

Das gesamte Wegsystem ist gut mit der Umgebung vernetzt. Bushaltestelle, nahegelegene Wanderwege, Eingang und Gartenrestaurant sind vielfältig miteinander verbunden. Fussgänger können zwischen kurzen und weiten Wegschlüssen wählen.

Eine naturnahe Umgebungsgestaltung hebt die Eigenheiten des Ortes hervor. Mit kleinen Baumgruppen und markanten Einzelbäumen wird dies in der Gestaltung betont. Es werden einheimischen Gehölzarten wie Tanne, Feldhorn, Föhre und Sileiche verwendet. Artenreiche Mager- und Blumenwiesen ergänzen das vorhandene Landschaftsbild.

Einzelne Sitzbänke begleiten die Wege. An den ausgewiesenen Standorten mit Aussicht laden kleine Plätze zum Ruhen, Beobachten und Geniessen ein. Zwei Rastplätze mit Grillstellen laden ein zu einem Zwischenhalt in der Natur. In unmittelbarer Nähe zum Gartenrestaurant ergänzt zudem ein Spielplatz für Kinder das Freizeitangebot.

Zürcher RehaZentrum Wald

Freiraumkonzept zum kantonalen Gestaltungsplan



Im Auftrag der
Stiftung Zürcher Höhenklinik Wald

Projekt

Zürcher RehaZentrum Wald

Projektphase

Freiraumkonzept zum kantonalen
Gestaltungsplan <(Vorabzug)>

Bauherr

Stiftung Zürcher Höhenklinik Wald

Landschaftsarchitektur

Hager Partner AG
Bergstrasse 50
CH-8032 Zürich

www.hager-ag.ch
info@hager-ag.ch
T + 41 44 266 30 30
F + 41 44 266 30 20

*Guido Hager, Geschäftsführer
Raphael Kugler, Projektleitung*

Architektur

Bearth und Deplazes Architekten AG,
Chur

Raumplaner

Suter von Känel Wild AG
Zürich

20. Februar 2023

Inhalt

1	Projektbeschrieb	4
2	Struktur	6
2.1	Bestand - weilerähnliche Bebauungsstrukturen	6
2.2	Konzept - weilerähnliche Baugruppe Faltigberg	7
3	Umgebungsprojekt	8
3.1	Übersichtsplan M 1:2000	8
3.2	Situationsplan Dachaufsicht M 1:1000	9
3.3	Situationsplan UG Einstellhalle M 1:1000Schnitte	10
3.4	Schnitte	11
3.5	Piktogramm Ökologie und Bepflanzung	12
3.6	Piktogramm Wegenetz und Flächen für Erholungsnutzungen	13
3.7	Piktogramm Erschliessung	14

1 Projektbeschreibung

1.1 Grundkonzept

Das Freiraumkonzept zum kantonalen Gestaltungsplan sieht eine naturnahe und zurückhaltende Umgebungsgestaltung vor, die aber gleichzeitig eine Bereinigung, Korrektur und Aufwertung problematischer zurückliegender Eingriffe beabsichtigt.

Patienten und Besucher des neuen Zürcher RehaZentrums sollen im direkten und erweiterten Umfeld eine Umgebung antreffen, erleben, wahrnehmen und nutzen können, die zu ihrer Erholung, zu einem positiven Verlauf ihres Genesungs- und Rehabilitationsprozesses beiträgt. Dazu soll die Freiraumkonzeption und Gestaltung die unterschiedlichen Bedürfnisse, Anforderungen und Möglichkeiten von Patienten und Besuchern bestmöglich abdecken. Sie soll einerseits multifunktional bleiben, und andererseits spezifisch auf die ortstypische Landschaft eingehen. Faltigberg hat durch seine privilegierte Aussichtslage und mit seiner charakteristischen Strichrippenlandschaft ideale Voraussetzungen, diese kontrastierenden Anforderungen zusammenzuführen und zu vereinen: Erholung in der Natur, Aussicht, Panorama, Ruhe, Kontemplation, Ursprünglichkeit als 'passive' Erholung, Freizeitaktivitäten wie Wandern, Biken als 'aktive' Erholung.

1.2 Bezug zur Landschaft

Das Umgebungskonzept sucht bewusst die harmonische Einbindung des Projektes in die umgebende Strichrippenlandschaft mit ihren charakteristischen und abwechslungsreichen Wald- und Wiesenflächen und der bewegten voralpinen Topografie.

Auf die Inszenierung und auffällige Gestaltung von Umgebungselementen wird verzichtet; es wird vielmehr ein bestands- und landschaftsorientierter Ansatz verfolgt. Sämtliche Umgebungselemente sollen bestmöglich in die bestehende Landschaft integriert werden, ohne diese durch starke bauliche Eingriffe dauerhaft und nachhaltig zu verändern und zu überformen.

Gleichzeitig sollen die landschaftlichen Potentiale und Eigenheiten aber auch aufgegriffen, hervorgehoben und betont werden wie die Akzentuierung der Topografie durch Wegführung, Baumstellung und Anordnung von Terrassen, Sitzbereichen, die Erlebbarkeit der Landschaft durch bewusste Weg- und Blickführung, Öffnen und Schliessen von Landschaftskammern etc.

Dort, wo sich durch die Projektumsetzung die Möglichkeit ergibt, gestalterisch und nutzungstechnisch problematische frühere Landschaftsüberformungen und landschaftlich problematische Setzungen zu korrigieren, soll die Gelegenheit zu einer Bereinigung und Aufwertung unbefriedigender Situationen genutzt werden. So soll die Anordnung und Überdeckung mit Bodenmaterial einer neuen Einstellhalle in der «Senke» bei den bestehenden Personalthäusern die Ortsbauliche Situation korrigieren, ebenso die unbefriedigende Verkehrsführung und Parkierung. Damit einhergehend wird der Hangbereich hinter dem abzubrechenden RehaZentrum reprofiliert und ökologisch aufgewertet.

1.3 Ökologie und Bepflanzung

Die projektierten Bepflanzungselemente orientieren sich am Bestand und greifen die örtlichen Gegebenheiten, die landschaftlichen und ökologischen Potentiale auf. Bestehende Strukturen werden ökologisch aufgewertet und durch Trittsteine besser miteinander verknüpft.

Landschaftsgehölze

Neben den flächigen und bandartigen Waldstrukturen sind markante Einzelbäume und kleine Baumgruppen charakteristisch für das Landschaftsbild. Die bestehenden Landschaftsgehölze sollen erhalten und durch Neupflanzungen an markanten Punkten (Platz bei der Bushaltestelle, Zugangsort vor RehaZentrum, Terrasse, Sitz- und Grillbereiche, wichtige Wegekreuzungen u.a.) ergänzt werden. Es sollen standorttypische und einheimische Gehölze wie z.B. Berg-Ahorn, Stiel-Eiche oder Föhre verwendet werden.

Magerwiesen der Landschaftsterrasse

Der heutige Standort des RehaZentrums soll zukünftig zu einer offenen Landschaftsterrasse umgestaltet werden. Der Bereich wird bewusst zurückhaltend und landschaftlich gestaltet. Durch den Rückbau kann eine Korrektur der stark überformten Topografie erfolgen. Die Terrainmodellierung soll gegenüber heute naturnäher gestaltet werden.

Der Hangfuss wird ausserhalb der Waldgrenzen durch überschüssiges Abbruchmaterial angeschüttet, so dass sich ein sanfterer und fliessender Übergang zwischen Hang und ebener Fläche ergibt. Auf der Landschaftsterrasse soll eine artenreiche Magerwiese angesät werden.

südexponierte Hangbereiche, Waldsäume

Neben der grossen und ebenflächigen Freifläche ergeben sich durch den Abbruch der Gebäude nördlich an die Landschaftsterrasse anschliessend auch südexponierte offene Hangflächen zwischen den bestehenden Waldpartien.

Im Rückbaubereich wird entsprechend der Situation gemäss historischen Karten und zugunsten einer grösseren Struktur- und Habitatvielfalt bewusst auf intensive Aufforstungen und Gehölznachpflanzungen verzichtet. Die offenen südexponierten Hangbereiche sollen zu mageren Trockenrasenhängen entwickelt werden.

Heckenstrukturen, Trockenmauern

Entlang der neu projektierten Wege sollen örtlich frei wachsende Wildhecken mit einheimischen Arten erstellt werden, die als Nist- und Nahrungsgehölze für Vögel und Insekten dienen. Dort wo aus topografischen Gründen Mauern möglich oder notwendig sind (z.B. örtliche Terraineinschnitte beim Weg im Hangbereich, Abfangung von Böschungen o.ä.) sind Trockenmauern zu erstellen, die von Vegetation frei zu halten sind.

Steinhaufen, Asthaufen, Nisthilfen

Abseits der Wege im Bereich der Landschaftsterrasse und der südexponierten Hangbereiche sollen Habitatstrukturen wie Stein- und Asthaufen und Nisthilfen für Vögel und Insekten erstellt werden, die zu einer ökologischen Aufwertung innerhalb des Bearbeitungsgebietes beitragen.

1.4 Wegenetz und Flächen für Erholungsnutzungen

Die Umgebungskonzeption beabsichtigt eine Entflechtung von Erholungs- und Naturschutzanliegen. Erschliessungselemente und Erholungsnutzungen sind so angeordnet und organisiert, dass sie eine gute Erlebbarkeit der Landschaft ermöglichen, es dadurch aber zu keiner Beeinträchtigung ökologisch wertvoller Strukturen und Lebensräume kommt.

Das bestehende Wegenetz wird mit zusätzlichen Wegen ergänzt. Dadurch ergeben sich verschiedene Rundwege, die kurze Spaziergänge im direkten Umfeld des neuen Rehasentrums, aber auch ausgedehntere durch die angrenzenden Wälder und Wiesen ermöglichen.

Durch die Anbindung der neuen Wege an die bestehenden Wirtschafts- und Wanderwege sowie die Ermöglichung neuer verbesserter Wegführungen der Wanderwege über chaussierte Wege ergeben sich zahlreiche Wegvarianten und Kombinationsmöglichkeiten unterschiedlicher Länge, landschaftlicher Ausprägung und Steilheit.

Zugangsweg und Ankunftsplatz

Von der neuen weilerähnlichen Baugruppe Faltigberg gelangt man über den breiten Zugangsweg auf einen grosszügigen Platz vor dem neuen Rehasentrum. Von diesem Platz reicht die Sicht fast ungehindert in alle Richtungen. Von hier kann man sich einen guten Überblick über das direkte und weitere Umfeld verschaffen und sich orientieren.

Terrasse mit Blumengarten

Im Westen grenzt die grosse Aussenterrasse an das neue Rehasentrum. Sie liegt am erhabensten Punkt des Areals. Von hier öffnet sich der Blick für Patienten und Besucher nach Süden, Westen und Norden. Die Terrasse wird teilweise gefasst von intensiv gestalteten Blumenbeeten, die den Aussensitzplatz im umgebenden landschaftlichen Kontext akzentuieren und ihm einen gartenhaften Rahmen verleihen. Radfahrer oder Wanderer können die Terrasse auch über den am südlich verlaufenden Wanderweg anschliessenden Weg erreichen.

Fusswege, Aufenthaltsbereiche und Sitzbänke

Ausgehend vom Zugangsweg und der Terrasse des neuen Rehasentrums werden im direkten Gebäudeumfeld behindertengerechte Wege mit einem maximalen Gefälle von 6% angeboten. Sie sind mit gut begehbarem und mit Rollstuhl/ Rollator befahrbarem Belag versehen. Sie ermöglichen eingeschränkt mobilen Personen, die vielfältigen Ausblicke in die sie umgebende Landschaft zu geniessen, die sich aus dem Standort des neuen Rehasentrums ergeben. Die Wege vom Zugangsweg und der Terrasse sind an den Wanderweg im Süden des neuen Rehasentrums angebunden und stellen damit die Verknüpfung mit dem übergeordneten Wegenetz sicher.

Ein neu projektiertes Fussweg führt von der 'neuen' weilerähnlichen Baugruppe Faltigberg nach Osten und schlängelt sich über die offene Hangfläche hinunter auf die Landschaftsterrasse zum Standort des

alten Rehasentrums. Von dort kann man in Richtung Bannholz und Chrinnen weitergehen, oder über die ebenfalls neu projektierten Wege nach Westen zum bestehenden Parkplatz oder zur Strasse gelangen, die hinauf nach Faltigberg und zum neuen Rehasentrum bzw. bergab nach Wald führt. Aufgrund der topografischen Verhältnisse lassen sich diese Wege nicht vollständig behindertengerecht führen. Örtlich weisen sie Steigungen von mehr als 6% auf, kommen aber ohne Stufen oder Treppenanlagen aus.

Im Bereich der Landschaftsterrasse werden zwei kleine Aufenthaltsbereiche mit Sitzbänken und Feuerstellen mit Grillmöglichkeit angeordnet. Baumgruppen akzentuieren und beschatten diese Standorte. Wegen ihrer Einbindung in die Wald- und Wiesenflächen wird eine Materialisierung der Wege mit Kies / Chaussierung vorgesehen.

Beidseits aller Wege soll die Wiese auf einer Breite von ca. einem Meter durch häufigere Schnitte tief gehalten werden. Alternativ kann hier Rasen statt Wiese angesät werden. Die niedrigen wegbegleitenden Streifen bilden zu den angrenzenden Wiesen einen wirkungsvollen gestalterischen Kontrast, betonen den Wegeverlauf und verhindern gleichzeitig, dass hohes oder nasses Gras in die Wegeflächen ragt und deren Benutzbarkeit mindert.

Entlang der neuen Wege werden Sitzbänke angeordnet, die Ruhe- und Verschnaufpausen in kurzen Abständen ermöglichen und vielfältige und abwechslungsreiche Ausblicke in die umgebende Landschaft bieten.

Walderschliessung

Der neu projektierte Weg im Bereich der Landschaftsterrasse verläuft ähnlich der heute bestehenden Zufahrt zum Hauptgebäude des Rehasentrums bis zum Schwesternhaus. Der Weg ist so dimensioniert, dass eine Erschliessung für Forstmaschinen und Holztransportfahrzeuge sichergestellt werden kann. Das Freiraumkonzept sieht keine Aufhebung von weiteren Erschliessungswegen vor, die für die Waldbewirtschaftung relevant sind.

2 Struktur

2.1 Bestand -weilerähnliche Bebauungsstrukturen

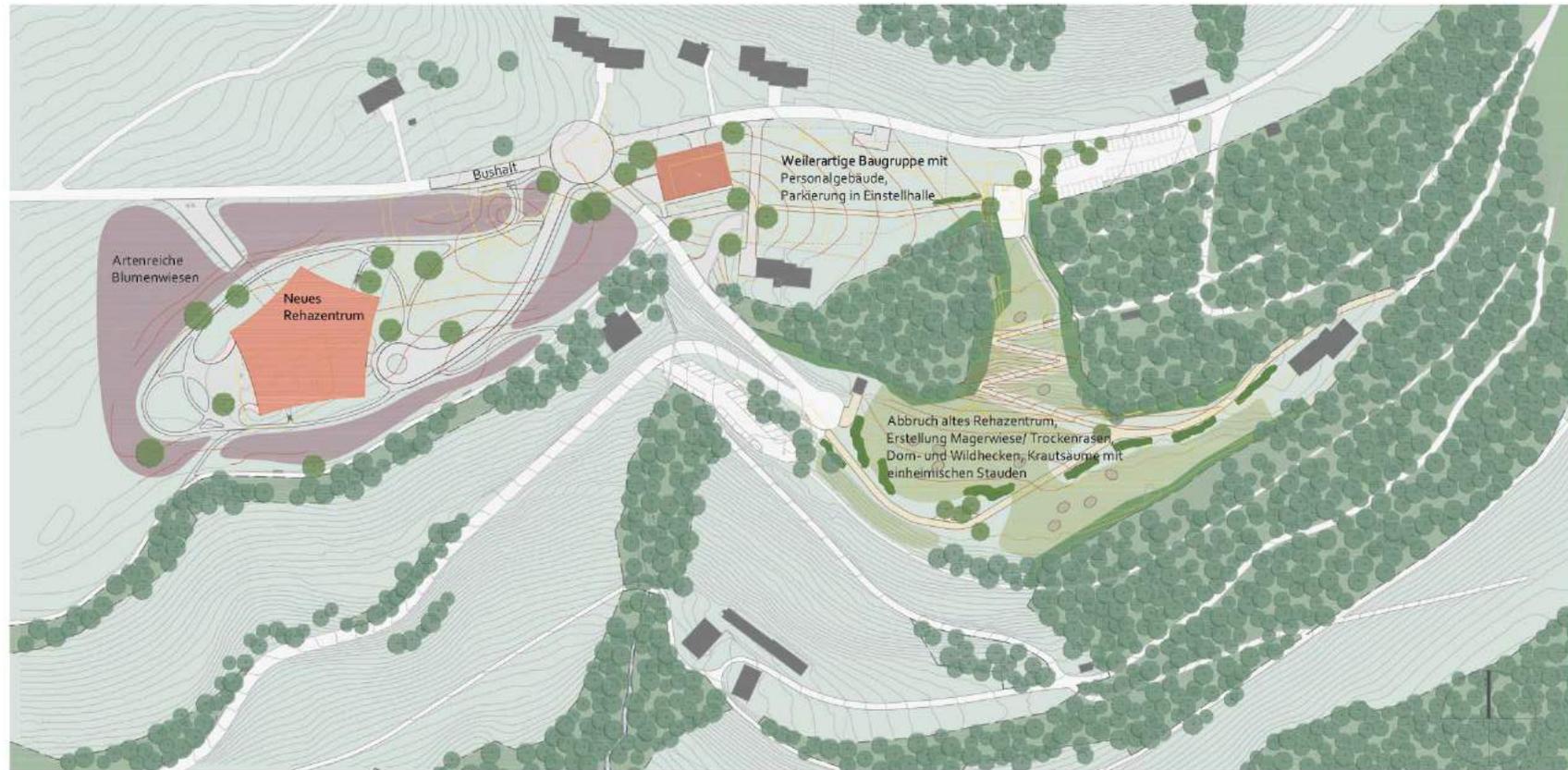


2.2 Konzept - weilerähnliche Baugruppe Faltigberg



3 Umgebungsprojekt

3.1 Übersichtsplan M 1:2000



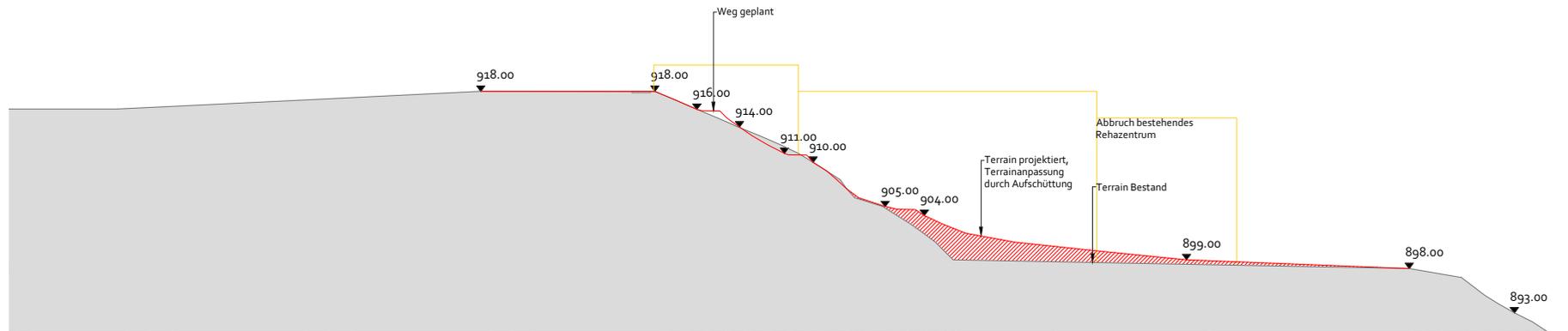
3.2 Situationsplan Dachaufsicht M 1:1000



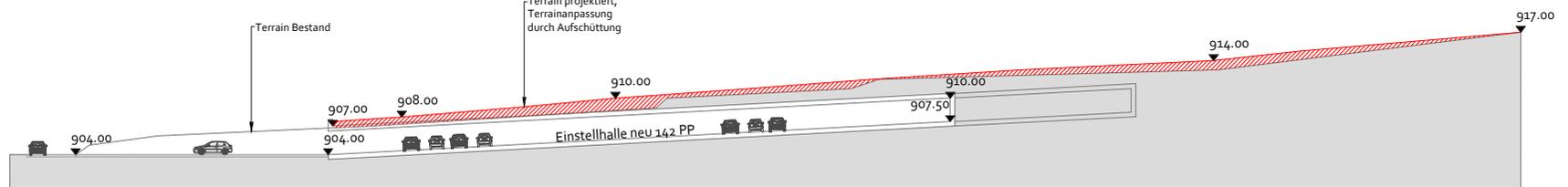
3.3 Situationsplan UG Einstellhalle M 1:1000



3.4 Schnitte

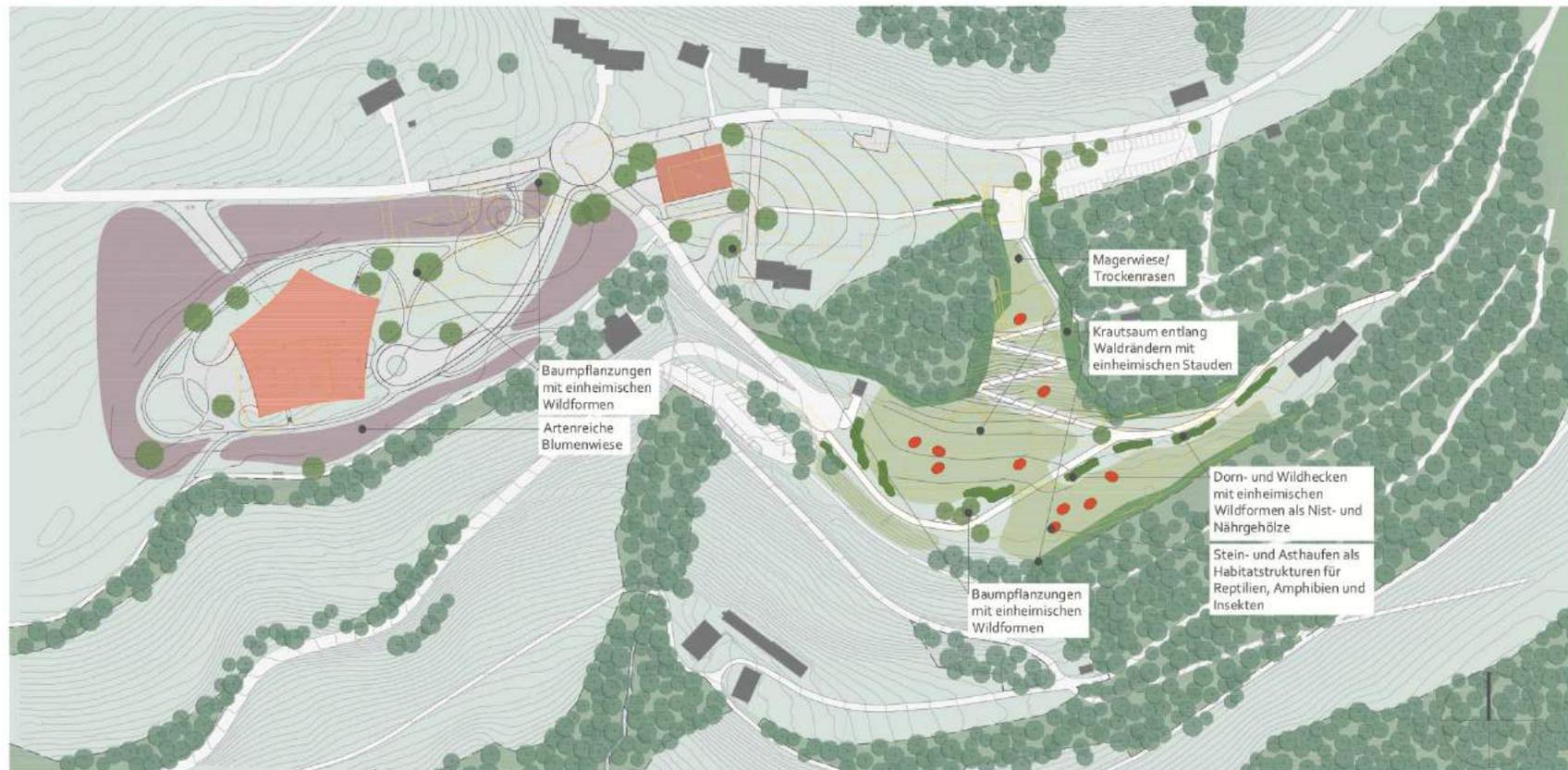


Schnitt durch bestehenes Sanatorium und rückwärtiges Terrain
Mst. 1:500

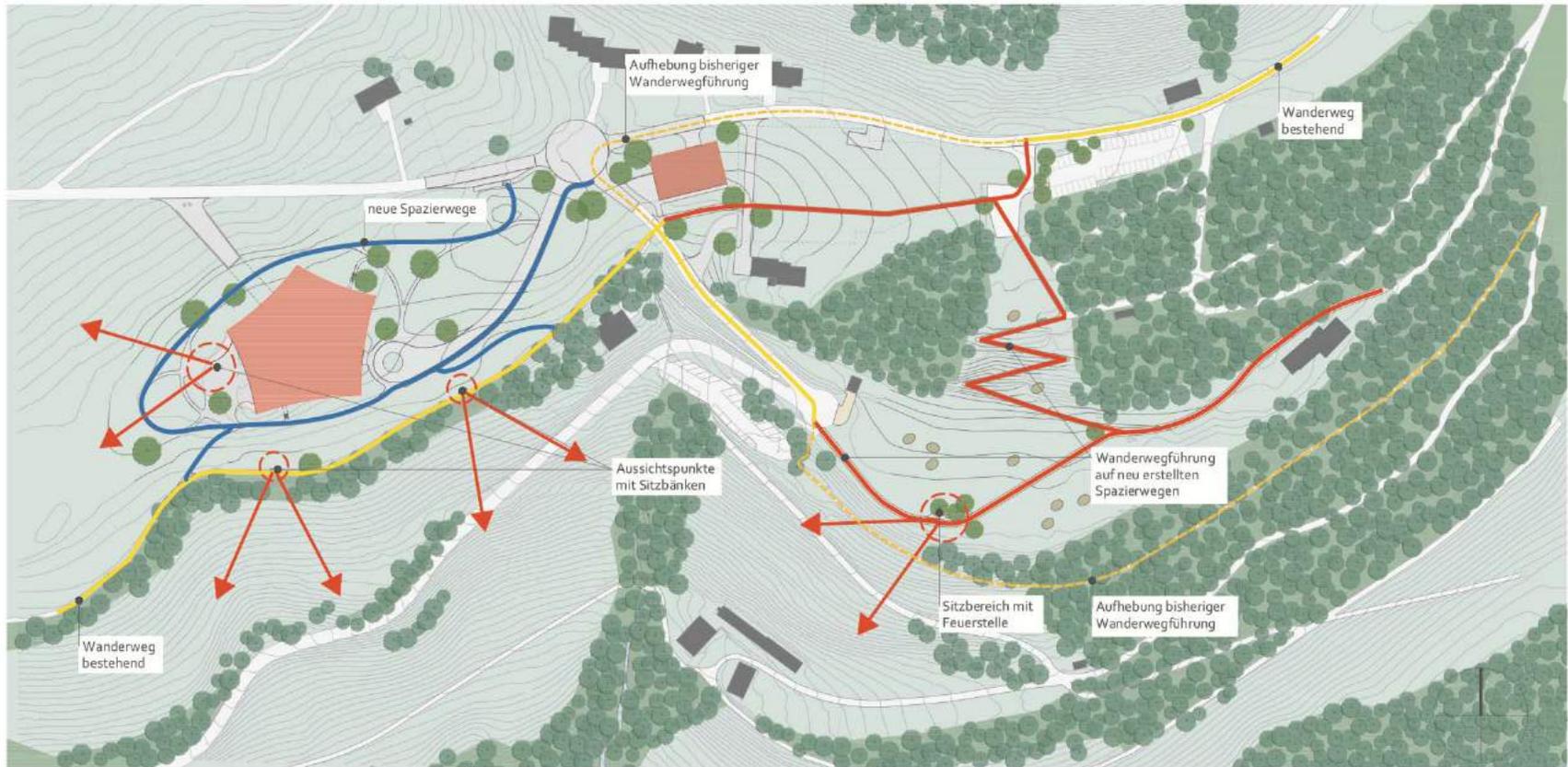


Längsschnitt durch Einstellhalle
Mst. 1:500

3.5 Piktogramm Ökologie und Bepflanzung



3.6 Piktogramm Wegenetz und Flächen für Erholungsnutzungen



3.7 Piktogramm Erschliessung



Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 02.02.2024
Öffentlich einsehbar bis: 02.02.2027
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000002184

Publizierende Stelle
Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich, Stampfenbachstrasse 12, 8001 Zürich

Kantonaler Gestaltungsplan "Zürcher Reha-Zentrum Wald", Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: Wald

Angaben zum Inhalt:

Der kantonale Gestaltungsplan «Zürcher Reha-Zentrum Wald» wurde von der Baudirektion mit Verfügung vom 1. November 2023 festgesetzt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 25. Januar 2024 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Der kantonale Gestaltungsplan «Zürcher Reha-Zentrum Wald» tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.