

**Auszug aus dem Protokoll
des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 23. Oktober 1996

3084. Privater Gestaltungsplan «Alters- und Pflegeheim Tabor», Wald

Für das in der Wohnzone und geringfügig in der Landwirtschaftszone gelegene Areal des Alters- und Pflegeheims Tabor ist durch die Pilgermission St. Chrischona ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Am 10. Juni 1996 hat diesem die Gemeindeversammlung Wald zugestimmt. Gegen diesen Beschluss sind gemäss Zeugnis der Bezirksratskanzlei Hinwil vom 23. Juli 1996 und Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 30. Juli 1996 keine Rekurse erhoben worden. Mit Schreiben vom 21. August 1996 ersucht der Gemeinderat Wald um Genehmigung des privaten Gestaltungsplans.

Mit dem Gestaltungsplan sollen die rechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Um- und Ausbaukonzeptes des Alters- und Pflegeheimes Tabor geschaffen werden. Um das weitere Bestehen des Betriebes zu sichern, ist eine umfassende Sanierung in Etappen unter Berücksichtigung des schutzwürdigen Villengebäudes mit Umgebung notwendig. In Abweichung der heute geltenden Grundordnung ermöglicht der Gestaltungsplan eine angemessene bauliche und nutzungsmässige Entwicklung. Die durch den Gestaltungsplan beanspruchte Landwirtschaftszone liegt im Anordnungsspielraum der nachgeordneten Planung; nach dessen Genehmigung wird diese Landwirtschaftszone durch die Baudirektion aufzuheben sein. Mit dem Erlass des Gestaltungsplans wurde für dessen Geltungsdauer sinngemäss die auf diesem Areal bestehende Wald- und Gewässerabstandslinie (RRB Nr. 3516/1985) aufgehoben.

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

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der private Gestaltungsplan «Alters- und Pflegeheim Tabor», dem die Gemeindeversammlung Wald am 10. Juni 1996 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Wald, 8636 Wald (unter Beilage von zwei mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplaren des Gestaltungsplans), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi



PRIVATER GESTALTUNGSPLAN MST. 1 : 200
ALTERS- UND PFLEGEHEIM TABOR
FELSENKELLER, WALD

Zustimmung der Grundeigentümerin vom 15.5.96

Pflegemission St. Chrischona
Chrischonarain 200
4126 Bettingen

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 20. Juni 1996

Namens der Gemeindeversammlung,

Der Gemeindepräsident: *[Signature]*
Der Gemeindevorstand: *[Signature]*

Vom Regierungsrat genehmigt am 23. Okt. 1996 mit Beschluss Nr. 3084

Vor dem Regierungsrat,
der Staatssekretär:



02. August 1995, rev. 15. Mai 1996

Bauverwaltung der Pflegemission St. Chrischona
Chrischonarain 200 4126 Bettingen

LEGENDE

- Geltungsbereich
- Erschliessungsflächen
- Hauptanlieferung, Haupteingänge
- Parkplätze
- Aufenthaltszonen im Freien
- Unterirdischer Verbindungsgang für Personal, Waren und Leitungen
- Werkleitungen Kanalisation / Schmutzwasser
- Meteorwasser
- Wasser
- Elektrisch
- Baumschutz
- Waldgrenze gemäss Art. 13 WAG
- Baufelder I - III
- Mindestabstände
- Baufelder besondere Gebäude A - C
- Bestehende Gebäude
- Abbruch bestehende Gebäude



KANTON ZÜRICH
GEMEINDE 8636 WALD

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
ALTERS- UND PFLEGEHEIM TABOR, GÜNTISBERGSTRASSE, WALD

VORSCHRIFTEN
ZUM PRIVATEN GESTALTUNGSPLAN

8. AUGUST 1995 rev. 15. MAI 1996

BAUVERWALTUNG DER
PILGERMISSION ST. CHRISCHONA
CHRISCHONARAIN 200
4126 BETTINGEN

Die unterzeichnende Grundeigentümerin erstellt, gestützt auf §§ 84 ff. PGB, einen privaten Gestaltungsplan mit folgenden Bestimmungen:

Vorbehalt**Art. 1**

Soweit nachfolgend und im Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften für die Wohnzone W2c, die „weiteren Bestimmungen“ gemäss Ziffer IV Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wald, und das Planungs- und Baugesetz vom 7.9.1975.

Geltungsbereich**Art. 2**

Die nachfolgenden Bestimmungen gelten für das im zugehörigen Gestaltungsplan 1:200 bezeichnete Gebiet, umfassend die Grundstücke Kat.-Nrn. 2440 und 784 sowie teilweise die Strassenparzelle Kat.-Nr. 2439. Die im Plan und in seiner Legende enthaltenen Angaben sind verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes.

Nutzung**Art. 3**

Alle Gebäulichkeiten dienen dem Betrieb eines Alters- und Pflegeheimes.

Im Villengebäude Vers.-Nr. 1446 ist eine Wohnnutzung oder eine gemischte Nutzung mit Wohnen und Dienstleistungen (Büros, Arztpraxis und dgl.) gestattet.

Bauweise**Art. 4**

Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten sind im Plan 1:200 eingetragenen Baufelder festgelegt. Dort, wo deren Begrenzungen im Plan nicht durch Minimalabstände festgelegt sind, bleiben Abweichungen in der Horizontalen in der Grössenordnung von 1,0 m zulässig.

Betreffend Geschossezahlen und Höhen gelten für Baufelder I und II:

- max. ein anrechenbares Untergeschoss
- max. drei Vollgeschosse
- Die Erdgeschossniveaus der vorhandenen Bauten werden beibehalten. Sie sind im Gestaltungsplan eingetragen. Die Gebäudehöhen sind ab EG-Niveau auf 9,5 m begrenzt.

Gestaltung**Art. 5**

Die vorhandene kubische Bauweise mit Flachdächern ist beizubehalten. Die Fassadengestaltung ist mit Sichtbeton und Verputz, resp. hinterlüftete Schiefer- und Plattenverkleidungen vorgesehen.

Die Farbtöne sind auf die Umgebung abzustimmen.

Das Villengebäude Vers.-Nr. 1446, Baufeld III, wird unter Beibehaltung des Gebäudeprofils (Lage, äussere Abmessungen, kubische Gestaltung, Ausbildung der Fassaden und des Daches) sowie der wesentlichen Elemente des äusseren Erscheinungsbildes und der historischen Raumstruktur (z.B. innere Raumteilung) umgebaut und umgenutzt.

Baufelder A-C**Art. 6**

Neue besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG (wie Gartenhäuser, Garagen, überdeckte Ruheplätze, etc.) sind innerhalb der speziell bezeichneten Baufelder zulässig.

- Abstellplätze** **Art. 7**
Die im Plan 1:200 eingetragenen Parkierungsmöglichkeiten sind bei der Ausführung auf den effektiven Bedarf zu begrenzen. Maximal zulässig sind 15 Plätze (pro 3 Betten 1 Platz). Darin enthalten sind auch die Plätze für Mitarbeiter und Personalwohnungen.
- Umgebung und
Baumschutz** **Art. 8**
Die Umgebung ist angemessen zu begrünen. Der im Gestaltungsplan dargestellte Baumbestand ist geschützt. Betreffend seine Erhaltung gilt Art. 31 BZO.
- Erschliessung** **Art. 9**
Die Fussgängerwege sind von den Fahrwegen zu trennen.
- Lärmempfindlich-
keitsstufe** **Art. 10**
Das Gestaltungsplangebiet wird der ES II gemäss Art. 43 LSV zugeordnet.
- Inkrafttreten** **Art. 11**
Der Gestaltungsplan tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Zustimmung der Grundeigentümerin vom

15. 5. 96

Pilgermission St. Chrischona
Chrischonarain 200
4126 Bettingen

[Handwritten signature]

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am

20. Juni 1996

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Gemeindepräsident:

[Handwritten signature]

Der Gemeindeschreiber

[Handwritten signature]

23. Okt. 1996

Vom Regierungsrat genehmigt am

mit Beschluss Nr.

3084

Vor dem Regierungsrat,
der Staatsschreiber

[Handwritten signature]

