



## **VERFÜGUNG**

**vom 23. Januar 2007**

### **Wald. Privater Gestaltungsplan Claridapark**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 21. September 2006 stimmte die Gemeindeversammlung Wald dem privaten Gestaltungsplan Claridapark zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 10. November 2006 und des Bezirksrates Hinwil vom 2. November 2006 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 17. November 2006 ersucht die Gemeinde Wald um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem Gestaltungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung des Areals Claridapark in Wald geschaffen. Dabei wurde das aus einem Wettbewerb (Studienauftrag) hervorgegangene städtebauliche Bebauungskonzept umgesetzt. Als Grundlage für die Bearbeitung des Studienauftrages lagen eine Standort- und Marktanalyse von Wüest & Partner AG, Zürich und eine Vision (Masterplan) VUES SA, Zürich des Landschaftsarchitekten Christoph Girot vor.

Das Gestaltungsplangebiet mit einer Fläche von rund 45'000 m<sup>2</sup> liegt gemäss Zonenplan innerhalb des schutzwürdigen Ortsbildes von kantonaler Bedeutung von Wald in der Kernzone I mit Gestaltungsplanpflicht. Gemäss Art. 7 der Bau- und Zonenordnung (BZO) hat der Gestaltungsplan eine verdichtete Bauweise mit interessanten Aussenräumen und grosszügige, naturnahe Freiräume zu ermöglichen.

Der Gestaltungsplan berücksichtigt die im Detailplan Ortskern speziell bezeichneten Gebäude gemäss Art. 5 Abs. 1 BZO, die im Wesentlichen nur unter Beibehaltung von Lage, Gebäudeprofil und Erscheinungsbild umgebaut oder ersetzt werden dürfen sowie die bezeichneten Bäume und Baumgruppen gemäss Art. 6 Abs. 1 BZO, die zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind, soweit sie die ordentliche bauliche Grundstücknutzung nicht übermässig erschweren.

Für einzelne im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung bezeichnete Bereiche ist das Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte der Region Zürcher Oberland (RRB Nr. 3488/1987) massgebend.

Das städtebauliche Konzept weist mit vier verschiedenen Gebäudetypologien (Baufelder A/B/C/D) und interessanten räumlichen Bezügen zu den benachbarten Industriegebäuden und Fabrikantenvillen eine gute ortsbauliche Qualität auf. Die strukturbildenden Freiräume I (Jona und Schlipfbach) und II (Honegger-Garten) sind auf das Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung und das kantonale Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte der Region Zürcher Oberland abgestimmt.

Gemäss Vereinbarung zwischen der Gemeinde Wald und dem Tiefbauamt wird der für eine hinreichende Groberschliessung des Areals Claridapark zwingend notwendige Kreisel im Verzweigungsbereich Rüti-/Laupenstrasse S-1/S-2 durch die Gemeinde projektiert und bewilligt sowie durch die Baudirektion genehmigt (§ 15 Strassengesetz, StrG). Das Projekt für den neuen Kreisel als Groberschliessung ist mit der Feinerschliessung koordiniert und auf den Gestaltungsplan abgestimmt. Die Groberschliessung ist finanziell sichergestellt.

Für die Realisierung der Baufelder C (Schlipfbach) und D (Ecke Rütistrasse/Jonastrasse) wird das Vorliegen eines in rechtlicher und finanzieller Hinsicht genehmigten Projektes für den hochwassersicheren und naturnahen Ausbau des Schlipfbaches (öffentliches Gewässer Nr. 6.0) im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes vorausgesetzt.

Der private Gestaltungsplan Claridapark umfasst den Plan 1:500 und die dazugehörigen Vorschriften. Der Planungsbericht bzw. Bericht gemäss Art. 47 RPV liegt vor.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Claridapark, dem die Gemeindeversammlung Wald am 21. September 2006 zugestimmt hat, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Otto & Johann Honegger AG, Jonastr. 11, 8636 Wald)

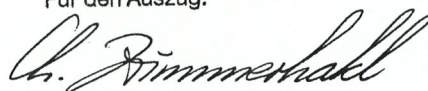
(Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist.)

Staatsgebühr	Fr.	892.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	72.00	
<hr/>			
Total	Fr.	964.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.030)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Gemeinde Wald wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Wald (unter Beilage von drei Dossiers exkl. Planungsbericht), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier), an die Keller Vermessungen AG, Untere Bahnhofstrasse 25, 8340 Hinwil, an das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft, an das Tiefbauamt bzw. VD/VIS und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Generalsekretariat der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.

Zürich, den 23. Januar 2007  
061103/Oca/Zst

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**  
Für den Auszug:



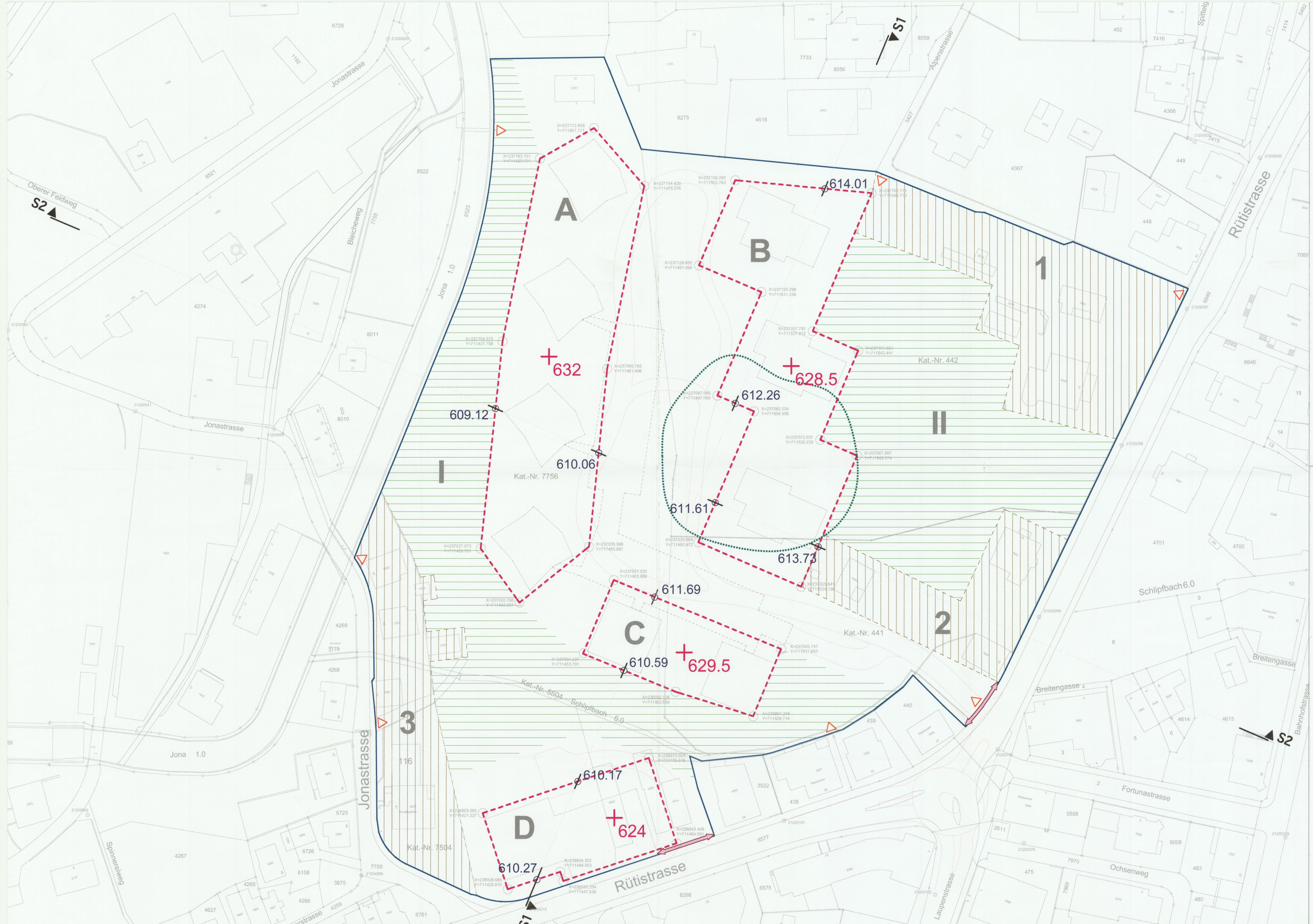


WALD  
 PLAN M. 1 : 500  
 12EV, 15. März 2006

Grundeigentümer:  
 Otto & Joh. Honegger AG, Wald  
 Parzelle Kat.-Nr. 441, Parzelle Kat.-Nr. 7756  
 Wald, 19.2.06  
 Andreas Honegger, Wald  
 Parzelle Kat.-Nr. 442  
 Wald, 13.1.06  
 Primarschulgemeinde Wald, Wald  
 Parzelle Kat.-Nr. 7504  
 Wald, 15. Feb. 2006  
 Staat Zürich, vertreten durch AWEL  
 Parzelle Kat.-Nr. 5504  
 Zürich, 13. Feb. 2006

Zustimmung der  
 Gemeindeversammlung:  
 Wald, 21. Sep. 2006  
 Im Namen der Gemeindeversammlung:  
 Die Präsidentin / Der Präsident  
 Die Sekretärin / Der Sekretär:

Von der Baudirektion  
 genehmigt am: 23. Jan. 2007  
 Für die Baudirektion  
 BDV Nr. 8/07

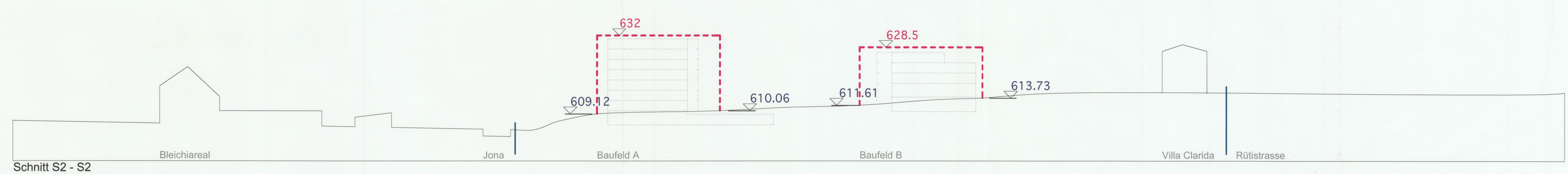
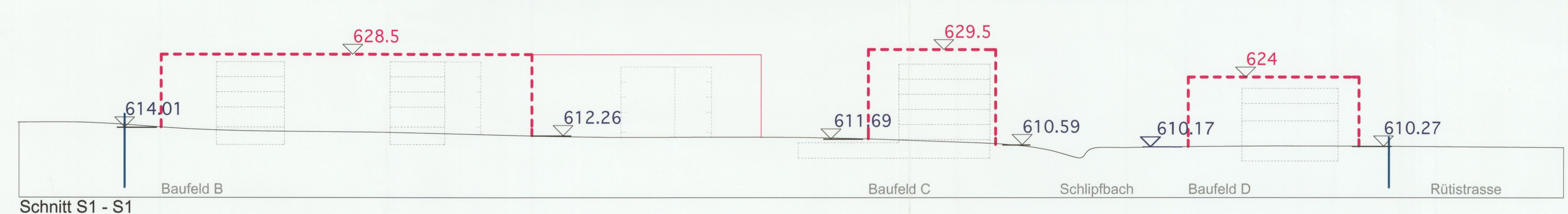


**Legende: Verbindliche Festlegungen**

- Geltungsbereich Privater Gestaltungsplan
- Mantellinie Baufelder A / B / C / D
- Höhenkote Mantellinie Baufelder
- Höhenkote bestehendes Terrain
- Absolute Koordinaten
- Freiräume I / II
- Kernzonenbereiche 1 / 2 / 3
- Bereich Ein- / Ausfahrt
- "Baumensemble Hollyforest"
- Anknüpfungspunkte Fusswegverbindungen

**Legende: Informative Angaben**

- Beabsichtigtes Bauvolumen (provisorischer Zwischenstand)
- Beabsichtigtes Bauvolumen unterirdisch (provisorischer Zwischenstand)
- Beabsichtigte Erschliessung (provisorischer Zwischenstand)





**Amt für Raumordnung und Vermessung**

15. März 2006

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN "CLARIDAPARK"

WALD

VORSCHRIFTEN ZUM GESTALTUNGSPLAN

Grundeigentümer:

Otto & Joh. Honegger AG, Wald  
Parzelle Kat.-Nr. 441, Parzelle Kat.-Nr. 7756

Wald, 28. März 2006  
A. Honegger

Andreas Honegger, Wald  
Parzelle Kat.-Nr. 442

Wald, 28. März 2006  
A. Honegger

Primarschulgemeinde Wald, Wald  
Parzelle Kat.-Nr. 7504

Wald, 28.3.06 Primarschulpflege Wald  
Der Präsident: Der Sekretär:

27. März 2006

Staat Zürich, vertreten durch AWEL  
Parzelle Kat.-Nr. 5504

Zürich, Baudirektion Kanton Zürich  
AWEL Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft  
Der Amtschef:

Zustimmung der  
Gemeindeversammlung:

Wald, 21. Sep. 2006

Im Namen der Gemeindeversammlung:  
Die Präsidentin / Der Präsident

Die Sekretärin / Der Sekretär:

K. Schmid

LLMing

Von der Baudirektion  
genehmigt am: 23. Jan. 2007

BDV Nr. 8/07

Für die Baudirektion

Ch. Zimmerhald

## **Art. 1 Geltungsbereich**

Für das Gebiet Chramen (Parzelle Kat.-Nr. 441, Parzelle Kat.-Nr. 442, Parzelle Kat.-Nr. 5504, Parzelle Kat.-Nr. 7504 und Parzelle Kat.-Nr. 7756) mit einer Gesamtfläche von 44'734 m<sup>2</sup> wird ein privater Gestaltungsplan im Sinne von § 85 f. PBG festgesetzt.

## **Art. 2 Bestandteile**

Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus den Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:500.

## **Art. 3 Zweck**

Der Gestaltungsplan regelt die bauliche Entwicklung des Areals "Claridapark". Dabei werden die Vorgaben von Art. 7 der kommunalen Bau- und Zonenordnung vom 26. Februar 2002 berücksichtigt. Die Interessen des Schutzes des Ortsbildes von Wald (von kantonaler Bedeutung) sowie einzelner Schutzobjekte werden mit den Interessen der Grundeigentümer an einer etappenweisen Überbauung des Areals unter Gewährleistung hoher städtebaulicher und freiraumplanerischer Anforderungen in Einklang gebracht.

## **Art. 4 Ergänzendes Recht / Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung**

Im Gestaltungsplangebiet gelten die nachfolgenden Vorschriften. Vorgehendes kantonales Recht und Bundesrecht bleiben vorbehalten.

Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, sind die Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung vom 26. Februar 2002 aufgehoben. Davon ausgenommen sind die Artikel 18, 35, 38, 40 und 41 der kommunalen Bau- und Zonenordnung vom 26. Februar 2002, welche für das gesamte Gestaltungsplangebiet gelten. Ferner gelten ausschliesslich die Bestimmungen der Kernzone I dieser BZO für die folgenden im Plan gemäss Art. 2 hievor bezeichneten Bereiche:

- 1 = Kernzonenbereich "Villensemble Sonnenhof"
- 2 = Kernzonenbereich "Villensemble Carida"
- 3 = Kernzonenbereich "bestehende Gebäude an der Jonastrasse"

## **Art. 5 Baufelder/Mantellinien**

Im Areal werden vier Baufelder mit dazugehörigen Mantellinien bezeichnet:

- Baufeld A = "Jona-Garten"
- Baufeld B = "Hollyforest-Garten"

- Baufeld C = "Schlipfbach"
- Baufeld D = "Ecke Rütistrasse/Jonastrasse"

Es dürfen keinerlei Gebäudeteile die Mantellinien (horizontal oder vertikal) überschreiten. Davon ausgenommen sind technisch bedingte Dachaufbauten in einem Ausmass von maximal 2,0 m auf maximal 25 % der betreffenden Dachfläche.

Ausserhalb der Baufelder dürfen Kinderspielplätze und besondere Gebäude erstellt werden. Für besondere Gebäude ist zudem Artikel 9 massgebend.

#### **Art. 6 Ausnützung und weitere Baubeschränkungs Vorschriften**

Die maximale anrechenbare Geschossfläche im Sinne von § 255 PBG ohne Privilegierung gemäss dessen Absatz 2 beträgt:

Mantellinien Baufeld	Ausnützung
- A = "Jona-Garten"	8'900m <sup>2</sup>
- B = "Hollyforest-Garten"	4'700m <sup>2</sup>
- C = "Schlipfbach"	2'700m <sup>2</sup>
- D = "Ecke Rütistrasse/Jonastrasse"	2'900m <sup>2</sup>

Die Geschosszahl ist, unter Berücksichtigung der Höhenquoten der Mantellinie, wie folgt beschränkt:

	Voll- oder Dachgeschosse	anrechenbare Untergeschosse
- A = "Jona-Garten"	7	1
- B = "Hollyforest-Garten"	4	1
- C = "Schlipfbach"	5	1
- D = "Ecke Rütistrasse/Jonastrasse"	3	1

Im Baufeld A = "Jona-Garten" sind vier Gebäude, im Baufeld B = "Hollyforest-Garten" drei Gebäude, im Baufeld C = "Schlipfbach" zwei Gebäude und im Baufeld D = "Ecke Rütistrasse/Jonastrasse" ein Gebäude zu erstellen. Die Etappierungsmöglichkeit gemäss Artikel 17 bleibt vorbehalten.

Zur Gewährung der Durchblicke müssen innerhalb der Baufelder mindestens folgende Abstände für Hauptgebäude eingehalten werden:

Baufeld	Gebäudeabstand
- A = "Jona-Garten"	12 m
- B = "Hollyforest-Garten"	15 m
- C = "Schlipfbach"	16 m

Dieser Gebäudeabstand darf durch keinerlei Gebäudeteile (Aussentreppen, Balkone, Erker, Gebäudevorsprünge usw.) verletzt werden. Davon ausgenommen sind gedeckte Treppenaufgänge aus Untergeschossen.

Näherbauten gemäss § 270 Abs. 3 PBG sind unzulässig.

#### **Art. 7 Nutzweise**

In den Baufeldern A = "Jona-Garten", B = "Hollyforest-Garten" und C = "Schlipfbach" sind nebst Wohnungen nicht störendes Gewerbe, Läden sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Im Baufeld D = "Ecke Rütistrasse/Jonastrasse" ist auch mässig störendes Gewerbe zulässig.

#### **Art. 8 Empfindlichkeitsstufe/Lärmschutz**

In den Baufeldern A = "Jona-Garten", B = "Hollyforest-Garten" und C = "Schlipfbach" gilt die Empfindlichkeitsstufe II, im Baufeld D = "Ecke Rütistrasse/Jonastrasse" die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986.

In den Baufeldern A = "Jona-Garten", B = "Hollyforest-Garten" und C = "Schlipfbach" sind keine besonderen Lärmschutzmassnahmen erforderlich. Im Baufeld D = "Ecke Rütistrasse/Jonastrasse" sind für Wohnnutzungen die Lüftungsfenster lärmempfindlicher Räume vollständig abgewandt von der Rütistrasse S-1 (Staatstrasse) anzuordnen.

#### **Art. 9 Freiräume**

Die bestehenden Freiraumqualitäten werden durch die Freiräume I = "Jona und Schlipfbach" sowie II = "Honegger-Garten" gewahrt.

Der Freiraum I = "Jona und Schlipfbach" ist als möglichst naturnaher Gewässerraum zu gestalten. Der Freiraum II = "Honegger-Garten" ist parkartig auszugestalten.

In den Freiräumen sind keine besonderen Gebäude gestattet.

#### **Art. 10 Unterirdische Bauten**

Unterirdische Bauten für Tiefgaragen und Kelleranlagen (inkl. Technikräume) sind im gesamten Areal ausser in den zwei in Art. 9 genannten Freiräumen zugelassen. Für Tiefgaragen und Kelleranlagen (inkl. Technikräume) sind Oblichter bis 0,5 m und Treppenaufgänge (mit Überdachung) bis 3,0 m über dem bestehenden Terrain auch ausserhalb der Baufelder zugelassen. Unterirdische Bauten ausserhalb der Baufelder müssen gegenüber der Rütistrasse S-1 (Staatsstrasse) minimal 1.5 m Abstand halten.

#### **Art. 11 Terrainveränderungen**

Im gesamten Areal sind angemessene Abgrabungen und Aufschüttungen für eine optimale Einpassung der Neubauten (inkl. Tiefgaragen und deren Einfahrten) in die bestehende Parkanlage und für die Erschliessungen (Strassen und Wege) erlaubt. Zudem sind Abgrabungen und Aufschüttungen entlang des Schlipfbachs und der Jona zwecks Hochwassersicherung erlaubt.

#### **Art. 12 Bäume**

Im Bereich "Baumensemble Hollyforest" ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten oder neu zu entwickeln. Die Bebauungsregeln dieses Gestaltungsplans gehen diesem Artikel vor.

#### **Art. 13 Erschliessung**

Die Baufelder A = "Jona-Garten", B = "Hollyforest-Garten" und C = "Schlipfbach" sind über eine die drei Baufelder verbindende Ringstrasse zu erschliessen. Diese ist für einen beruhigten Mischverkehr auszubilden. Die Ringstrasse ist ab einem neuen Kreis bei der Verzweigung Rütistrasse/Laupenstrasse zu erschliessen. Sie kann entsprechend der Realisierung der Hochbauten etappiert werden.

Der neue Verkehrskreis bei der Verzweigung Rütistrasse/Laupenstrasse ist zusammen mit der 1. Bauetappe der neuen Ringstrasse zu realisieren.

Das Baufeld D = "Ecke Rütistrasse/Jonastrasse" darf über eine direkte Zu-/Wegfahrt ab der Rütistrasse S-1 (Staatsstrasse) erschlossen werden. Diese ist gemäss Verkehrssicherungsverordnung (VSV, Typ B) auszubilden.

Durch das Areal sind zwischen den Anknüpfungspunkten gemäss Plan (vgl. Art. 2) benutzergerechte Wegverbindungen zu führen.

#### **Art. 14 Autoabstellplätze**

Für die Festlegung der Anzahl Autoabstellplätze gelten für alle Baufelder die Bestimmungen von Artikel 42 Absatz 1 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wald vom 26. Februar 2002 (BZO).

Zum Schutz der bestehenden Parkanlage und zur vorsorglichen Begrenzung von Emissionen darf die Bauherrschaft die Anzahl der Autoabstellplätze innerhalb der verschiedenen Nutzungskategorien sowie unter Berücksichtigung der Unterscheidung

zwischen Bewohner bzw. Beschäftigtenautoabstellplätze und Besucher bzw. Kundenautoabstellplätze um maximal 30% reduzieren.

Als obere Grenze für die Zahl der zulässigen Autoabstellplätze gelten 100 Prozent des Normbedarfs gemäss BZO.

Die Autoabstellplätze sind zu mindestens zwei Drittel unterirdisch oder innerhalb der Hauptgebäudevolumen anzulegen. Die oberirdisch und nicht überdeckten Autoabstellplätze müssen gut gestaltet sein und sich besonders gut in die Umgebung einordnen. Die oberirdisch und nicht überdeckten Autoabstellplätze für die Baufelder A = "Jona-Garten", B = "Hollyforest-Garten" und C = "Schlipfbach" müssen entlang der Ringstrasse angeordnet werden. Die Parkieranlagen müssen nicht für die einzelnen Baufelder getrennt realisiert werden.

Für die im Gestaltungsplan für die Autoabstellplätze vorgesehenen Bereiche dürfen zusätzlich zu den vorgenannten Autoabstellplätzen auch diejenigen erstellt werden, welche für die Parzellen Kat.-Nrn. 438, 439, 440 und 3522 gemäss der jeweils geltenden Parkplatzverordnung zulässig sind.

#### **Art. 15 Gestaltung**

Alle Bauten und ihre Umgebung haben sich gut in die Umgebung einzuordnen und müssen besonders gut gestaltet werden (gemäss § 71 PBG).

In den Baufeldern A = "Jona-Garten", B = "Hollyforest-Garten" und C = "Schlipfbach" müssen die jeweiligen Neubauten pro Baufeld einen einheitlichen gestalterischen Ausdruck aufweisen.

Im Baufeld A = "Jona-Garten" haben die Gebäudeumrisse die im Plan gemäss Art. 2 informell angegebenen beabsichtigten Bauvolumen in der Form, nicht aber im Ausmass grundsätzlich zu respektieren.

Im Baufeld A = "Jona-Garten" sind keine Dachgärten zugelassen.

#### **Art. 16 Spiel-, Garten- und Ruheflächen**

Mit der Realisierung der ersten Bauetappe im Baufeld A = "Jona-Garten" bzw. B = "Hollyforest-Garten" bzw. C = "Schlipfbach" sind Kinderspielflächen, Garten- und Ruheflächen in angemessenem Umfang einzurichten und dauernd zu erhalten. Diese Flächen sind an besonderer Lage, möglichst abseits vom Verkehr anzulegen und zweckmässig zu gestalten sowie auszurüsten.

**Art. 17    Etappierung**

Eine etappierte Ausführung der Bauten und der Erschliessungen ist zulässig, wobei jede Etappe in sich im ortsbaulichen Kontext eine städtebaulich gute Lösung ergeben muss.

**Art. 18    Inkrafttreten**

Der Gestaltungsplan tritt nach der rechtskräftigen Projektfestsetzung des Kreisels durch den Regierungsrat (Art. 13 Abs. 2) einschliesslich der entsprechenden rechtskräftigen Kreditbeschlüsse der öffentlichen Hand, frühestens am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.