



Referenz-Nr.: ARE 16-1648

Kontakt: Thomas Eiermann, Fachverantwortl. Ortsbild und Städtebau, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 41, [www.are.zh.ch](http://www.are.zh.ch)

## Privater Gestaltungsplan «Rosenthal» – Genehmigung

Gemeinde **Wald**

Lage Kat.-Nrn. 6021 und 4293

- Massgebende - Situation Mst. 1:500 und Bestimmungen vom 28. Juni 2016  
Unterlagen - Erläuternder Bericht im Sinne von Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen)  
vom 28. Juni 2016

### Sachverhalt

Zustimmung Die Gemeindeversammlung von Wald stimmte mit Beschluss vom 20. September 2016 dem privaten Gestaltungsplan «Rosenthal» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Hinwil vom 14. Oktober 2016 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 17. Oktober 2016 ersucht die Gemeinde Wald um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Mit dem Gestaltungsplan «Rosenthal» soll eine von der Bau- und Zonenordnung (BZO) abweichende verdichtete Überbauung für Alterswohnungen ermöglicht werden. Als Voraussetzung soll eine besonders gute Gestaltung der geplanten Neubauten und der Freiräume sichergestellt werden.

Um ein Projekt zu finden, welches hohe räumliche und gestalterische Qualitäten aufweist, einen überdurchschnittlichen Bezug zum Ortsbild schafft, eine optimale altersgerechte und hindernisfreie Konzeption sowie eine altersgerechte, attraktive Umgebungsgestaltung sichert, wurde durch die Stiftung Drei Tannen, Wald ZH, ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Es wurden 13 Wettbewerbsprojekte bei der Organisatorin, H. Limacher Partner AG, Zürich, eingereicht. Das Preisgericht hat das vorliegende Richtprojekt zum Sieger gekürt und der Bauherrschaft zur Ausführung empfohlen.

### Erwägungen

#### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

#### B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Das Areal Rosenthal, auf welchem das neue Pflegezentrum geplant ist, liegt in der Kernzone I und im Bereich des Perimeters des Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (nachfolgend Ortsbildinventar). Im Kernzonenplan und im

Zonenplan (BDV-Nr. 130/14) ist eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Der Kernzonenplan und das Ortsbildinventar enthalten darüber hinaus keine weiteren Festlegungen. Im Gebiet Rosenthal soll ein Altersheim und Pflegezentrum neben dem bestehenden Wohnsitz Rosenthal angesiedelt werden.

Gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) besteht eine "durchmischte Bebauung in der Ebene zwischen zwei Ausfallstrassen, Wohnhäuser und Gewerbe, dazwischen grosse Wiesenflächen". Festgelegt ist für dieses Gebiet das Erhaltungsziel b. Aus Sicht des Bundesinventars sollen die wesentlichen Eigenschaften erhalten werden. Mit der vorgesehenen Bebauung durch das Pflegeheim verschwindet die grosse Wiesenfläche. Es entsteht stattdessen eine dichte Bebauung an zentraler Lage für eine Nutzung im öffentlichen Interesse.

Der Anspruch auf Planbeständigkeit und Rechtssicherheit, der ausgewiesene Bedarf an einer Nutzung, die im öffentlichen Interesse ist und zu den öffentlichen Aufgaben zählt, die fehlenden Standortalternativen sowie die Eignung des Areals für die Nutzung überwiegen im vorliegenden Fall das im ISOS festgehaltene Erhaltungsziel b "Freihaltung grosser Wiesen".

Im Sinne des ISOS ist der Gemeinde eine geregelte und qualitätsvolle Entwicklung im Bereich um den Ortskern wichtig. Daher wurden für verschiedene Gebiete (u.a. Rosenthal) Gestaltungsplanpflichten festgelegt, in welchen neben anderen Punkten eine Bebauung nach den Anforderungen gemäss § 71 PBG gefordert wird.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Die hochgesteckten qualitativen Ziele werden mit Art. 1, 4 und 7 der Bestimmungen des Gestaltungsplans sichergestellt. Das Wettbewerbs-Siegerprojekt wird richtigerweise als Richtprojekt in die Bestimmungen aufgenommen.

Ergebnis der Vorprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 11. Mai 2016 gestellten Anträgen wurde mehrheitlich entsprochen. Es ergeben sich für das nachfolgende Bewilligungsverfahren noch folgende Hinweise:

Im Rahmen der Vorprüfung wurde das Bauvorhaben als Sonderrisiko-Objekt eingestuft und für den Objektschutznachweis das HQ300-Schutzziel vorgegeben. Der Objektschutz Nachweis vom 7. Januar 2016 (Verfasser Suter Hydro Engineering AG) ist entsprechend der Planungsstufe noch relativ generell. Folgendes ist dazu anzumerken:

- Die für den Baubereich vorgesehene EG-Kote (vgl. Ziff. 9 Bestimmungen) von 609.00 m ü. M. liegt über der minimal erforderlichen Schutzkote von 608.70 m ü. M. und erfüllt gemäss bisherigem Kenntnissstand die Anforderungen.
- Da die Mindestkote nicht nur «innerhalb der Gefährdungszone» eingehalten werden muss, ist für das nachfolgende Bewilligungsverfahren zu fordern, dass für sämtliche Gebäudeöffnungen wie Fenster, Lüftungsschächte, Fluchtstollen usw. die Mindestkote von 608.70 m ü. M. einzuhalten ist oder es sind andere Objektschutzmassnahmen zu ergreifen.



- Im Rahmen der weiteren Planungsarbeiten (Aussenraumgestaltung) ist sicherzustellen, dass die minimal erforderliche Schutzkote von 608.70 m ü. M. bei allen Schwachstellen eingehalten wird, verschiedene Objektschutzmassnahmen konkretisiert (Fluchttollen Schutzraum etc.) und keine Mehrgefährdung für andere Objekte erzeugt werden.
- Zusammen mit dem Baugesuch muss noch ein konkreter Objektschutznachweis erstellt und zur Bewilligung eingereicht werden (Hochwassereinwirkungen nach Massnahmen, Objektschutzmassnahmen etc.). Da für Sonderrisiko-Objekte mittlerweile die Schutzzielanforderungen angehoben wurden, muss spätestens bis zur Baueingabe zusätzlich die Hochwassereinwirkung von Extremereignissen (EHQ Überlastfall) sowie die Machbarkeit allenfalls weitergehender Objektschutzmassnahmen geprüft werden.

Die Verkehrserschliessung des Altersheims und Pflegezentrums ist rückwärtig über die Rosenthalstrasse vorgesehen (Besucherparkplätze, Tiefgarage und Anlieferung Sattelschlepper/Lastzug). Das Wendemanöver der Sattelschlepper ist im ausparzellierten Einmündungsbereich der auszubauenden Langstrasse vorgesehen.

Die Erschliessung ab der Laupenstrasse dient der Anlieferung durch kleinere LKW und Lieferwagen, wobei der Wendeplatz parallel zur Staatsstrasse vorgesehen ist.

Im Bereich des GP-Perimeters ist ein Strassenprojekt in Planung. Dies umfasst eine allfällige Neugestaltung des Knotens Laupen-/Rosenthalstrasse. Der Gestaltungsplan ist daher mit dem Strassenprojekt zu koordinieren.

Im Zusammenhang mit der Bauprojekteingabe ist – neben den Sichtnachweisen – für die vorgesehene Anlieferung durch kleinere LKW und Lieferwagen ab der Laupenstrasse auch ein verbindlicher Nachweis der Verlegemöglichkeit über die Rosenthalstrasse zu erbringen.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass Art. 5 Abs. 11 (Solaranlage) keinen normativen Gehalt hat, da das Bundesrecht und das kantonale Recht vorgehen. Die Bewilligungsfähigkeit von Solaranlagen richtet sich nach diesen gesetzlichen Vorgaben.

### **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 2 lit. d und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden sind für diese Verfügung Gebühren zu erheben.

### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Der private Gestaltungsplan «Rosenthal», welchem die Gemeindeversammlung Wald mit Beschluss vom 20. September 2016 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühren betragen

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr.	606.40	106 528 / 83100.40.100
Staatsgebühr AWEL/LH	Fr.	129.60	105 322 / 83100.41.142
Staatsgebühr AWEL/PG	Fr.	388.80	105 323 / 83100.41.273
<hr/>			
Total	Fr.	1'124.80	

und werden der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.

III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

IV. Die Gemeinde Wald wird eingeladen

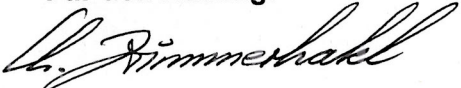
- Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
- diese Verfügung zusammen mit der Planung aufzulegen
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
- nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen

V. Mitteilung an

- Gemeinde Wald (unter Beilage von vier Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Ingesa Oberland AG, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon (Nachführungsstelle)
- Stiftung drei Tannen, vertreten durch Devigus Minder, Asylstrasse 16, 8636 Wald
- H. Limacher Partner AG, Vogelsangstrasse 52, 8006 Zürich (Rechnungsadressatin)

**Amt für  
Raumentwicklung**

**Für den Auszug:**



Privater Gestaltungsplan  
Rosenthal Wald ZH

Situation

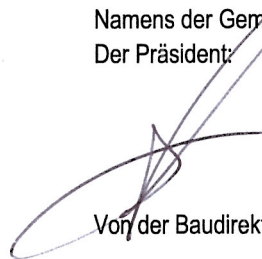
1:500

Von der Grundeigentümerin aufgestellt am 28.6.2016

*H. Samuelsen* *ecallier*

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 20.9.2016

Namens der Gemeindeversammlung  
Der Präsident:



Der Schreiber:



Von der Baudirektion genehmigt am - 6. Jan. 2017

Für die Baudirektion:



BDV-Nr.

*1648/16*

Privater Gestaltungsplan  
Rosenthal Wald ZH

Situation

1:500

Von der Grundeigentümerin aufgestellt am 28.6.2016

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 20.9.2016

Namens der Gemeindeversammlung  
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

Festsetzung

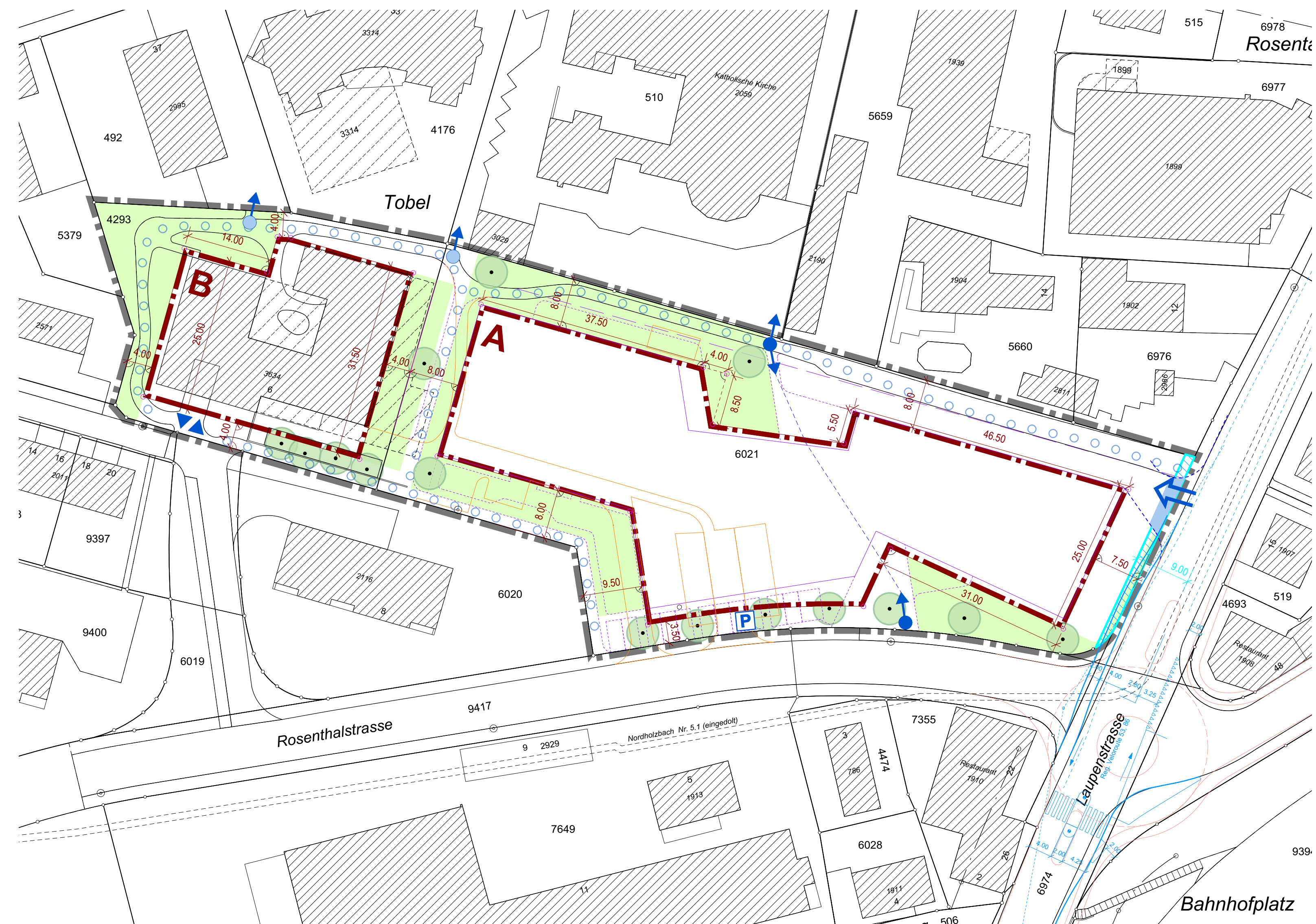
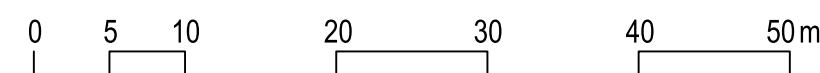
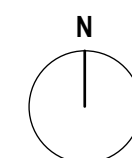
	Geltungsbereich	Ziff. 2 / Abs. 2
	Mantellinie Baubereich	Ziff. 5 / Abs. 1
	Aussenraum	Ziff. 7 / Abs. 1 - 2
	Zu- und Wegfahrt	Ziff. 8 / Abs. 1
	Anlieferung	Ziff. 8 / Abs. 3
	Oberirdische Parkplätze	Ziff. 8 / Abs. 7
	Fusswegverbindung / Anschlussoption	Ziff. 8 / Abs. 8
	öffentliche Fusswege	Ziff. 8 / Abs. 9
	Anschlussoption	

Information

	Bestehende Bauten
	Abbruchbauten
	Bauten und Anlagen gemäss Richtprojekt
	Bäume gemäss Richtprojekt Umgebung (schematisch)
	Uferstreifen
	Radwegstudie Laupenstrasse AfV (Vorstudie)
	Skizze; Option Kreiselschluss (R=26m) Bahnhofstrasse

Grundlagedaten  
Amtliche Vermessung: Ingesa Oberland AG vom 14.7.2015

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



Privater Gestaltungsplan  
Rosenthal, Wald ZH

## Bestimmungen

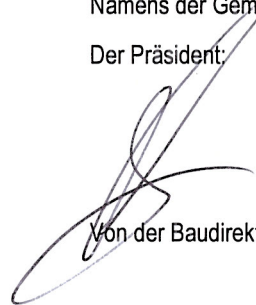
Von der Grundeigentümerin aufgestellt am 28.6.2016

*H. Ramseier* *E. Walder*

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 20.9.2016

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:



Der Schreiber:



Von der Baudirektion genehmigt am - 6. Jan. 2017

Für die Baudirektion:



BDV-Nr.

*1648/16*

Aus Gründen der Lesbarkeit wird ausschliesslich die männliche Form verwendet. Die Aussagen gelten jeweils für beide Geschlechter.

Ziele	<h2>1. Zweck</h2> <p>Der private Gestaltungsplan Rosenthal bezweckt im Sinne von §§ 83ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) und von Art. 56 der Bauordnung:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• die Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 56.9 der Bauordnung;</li><li>• die Realisierung eines besonders gut gestalteten Alters- und Pflegezentrums, welches das kantonale Ortsbild von Wald respektiert;</li><li>• die Ermöglichung der gemäss Art. 56.1 BZO geforderten dichten Bauweise;</li><li>• die Sicherung von hochwertigen, bewohnerfreundlichen Aussenräumen;</li><li>• die Gewährleistung einer ökologischen Bauweise und CO<sub>2</sub>-neutraler Energiesysteme;</li><li>• die Offenhaltung von Fusswegverbindungen für die Öffentlichkeit;</li><li>• die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ES II für die Wohnräume;</li></ul>
Bestandteile	<h2>2. Bestandteile und Geltungsbereich</h2> <p><sup>1</sup> Der private Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 sowie den Bestimmungen.</p>
Geltungsbereich	<p><sup>2</sup> Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.</p>
Verhältnis zum übrigen Baurecht	<h2>3. Ergänzendes Recht</h2> <p><sup>1</sup> Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, sind die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend.</p>

## 4. Gestaltung

### Anforderungen

<sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung des kantonalen Ortsbildes von Wald 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.

<sup>2</sup> Eine verdichtete Bauweise ist erforderlich.

### Richtprojekt

<sup>3</sup> Das Richtprojekt des Architekturbüros kit, Schöneggstrasse 5, 8004 Zürich vom 15.12.2015 ist für die Gestaltung der Bauten (kubische Gliederung, architektonischer Ausdruck, Grundrisse, Erschliessung) richtungsweisend.

## 5. Bebauung

### Baubereiche

<sup>1</sup> Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Hauptgebäude ergeben sich aus den im Plan mit Mantellinien festgelegten Baubereichen. Zusammengebaute Gebäude gelten als ein Gebäude.

<sup>2</sup> Innerhalb des mit Mantellinien festgelegten Baubereiches A ist maximal 1 freistehendes Hauptgebäude zulässig. Innerhalb des mit Mantellinien festgelegten Baubereiches B ist maximal 1 freistehendes Hauptgebäude zulässig.

<sup>3</sup> Die Mantellinien dürfen durch oberirdische Vorsprünge wie Erker und Balkone nicht überschritten werden.

### Gebäudelänge / Abstände

<sup>4</sup> Für die Abstände und die Gebäudelänge sind die Baubereiche massgeblich.

<sup>5</sup> Innerhalb der Baubereiche ist die Gebäudelänge frei.

### Bauliche Dichte und Geschosse

<sup>6</sup> Die Geschossfläche und die Geschoszahl sind in den Baubereichen bis zur max. Gebäudekote frei.

### Gesamthöhe

<sup>7</sup> Die maximal zulässige Gesamthöhe (Gebäudehöhe und Firsthöhe) im Sinne von § 58 PBG beträgt:

	Höhenkote
Baubereich A	626.3 m ü. M.
Baubereich B	619.5 m ü. M.

Einzelne technisch bedingte Dachaufbauten dürfen diese Höhenkoten durchstossen.

Unterirdische Gebäude	<sup>8</sup> Für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind die Mantellinien nicht massgebend.
Besondere Gebäude	<sup>9</sup> Einzelne besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.
Dachgestaltung	<sup>10</sup> Für Hauptgebäude sind Satteldächer und Flachdächer zulässig. Besondere Gebäude dürfen auch andere Dachformen aufweisen.
Solaranlagen	<sup>11</sup> Solaranlagen sind auf den Dachflächen zulässig.

## 6. Nutzung

Nutzweise	Zulässig sind stationäre und ambulante Alters- und Pflegedienstleistungen, Alterswohnungen und nicht störende Gewerbebetriebe, soweit diese mit der Nutzung als Alters- und Pflegezentrum in funktionellem Zusammenhang stehen und der Bedarf dafür aus betrieblicher Sicht des Alters- und Pflegezentrums ausgewiesen ist.
-----------	---

## 7. Aussenraum

Grundsatz	<sup>1</sup> Die Aussenräume sind möglichst grosszügig anzulegen und situationsgerecht attraktiv zu gestalten.
	<sup>2</sup> Sie sind hindernisfrei anzulegen und auf die betagten Bewohner sowie deren Besucher auszurichten.
Umgebungsgestaltung	<sup>3</sup> Bei der Gestaltung der Umgebung ist der Lage im Ortskern von Wald Rechnung zu tragen.
	<sup>4</sup> Für die Aussenanlagen ist das Umgebungskonzept von parbat Landschaftsarchitektur GmbH, St. Gallen vom 8.12.2015 richtungsweisend.
Bepflanzung	<sup>5</sup> Bei der Bepflanzung der Aussenräume sind standortgerechte, einheimische Pflanzenarten einzusetzen.

## 8. Erschliessung und Parkierung

### Zu- und Wegfahrt

<sup>1</sup> Die Zu- und Wegfahrt der Tiefgaragen haben ab der Rosenthalstrasse innerhalb der im Plan schematisch bezeichneten Bereichs zu erfolgen.

<sup>2</sup> Die Zufahrt zu den oberirdischen Parkplätzen hat ab der Rosenthalstrasse zu erfolgen.

### Anlieferung

<sup>3</sup> Die Zufahrt für die Anlieferung durch LKW's und Lieferwagen darf nur an der bezeichneten Stelle ab der Laupenstrasse oder ab der Rosenthalstrasse erfolgen. Die Zufahrt für die Anlieferung mittels Sattelschlepper/ Lastzug ist über die Rosenthalstrasse zu organisieren.

### Veloabstellplätze

<sup>4</sup> Es sind mindestens 55 Veloabstellplätze vorzusehen.

<sup>5</sup> Mindestens 12 Veloabstellplätze sind oberirdisch im Bereich der Besucher- und Personaleingänge anzuordnen.

### Autoabstellplätze

<sup>6</sup> Für den Baubereich A sind mindestens 49 Parkplätze nachzuweisen.

<sup>7</sup> Für den Baubereich B sind mindestens 17 Parkplätze nachzuweisen.

### Öffentliche Fusswege

<sup>8</sup> An der bezeichneten Stelle ist nach Möglichkeit eine Fusswegverbindung offen zu halten, welche tagsüber für die Öffentlichkeit zugänglich sein muss.

<sup>9</sup> Mindestens ein Weg ausserhalb der geschützten Aussenräume muss die Querung durch das Areal am Tag und nachts ermöglichen.

## 9. Umwelt

### Energie

<sup>1</sup> Es sind eine ökologische Bauweise und CO<sub>2</sub>-neutrale Energiesysteme vorzusehen.

<sup>2</sup> Das Gebäude ist nach dem Minergie® Standard für Wohngebäude zertifizieren zu lassen. Die Projektgenehmigung der Zertifizierungsstelle Minergie ist für die Baubewilligung einzureichen.

<sup>3</sup> Es sind ökologische Baumaterialien zu verwenden. Der Nachweis hat über eine Raumluftmessung zu erfolgen.

### Lärmschutz - Empfindlichkeitsstufe

<sup>4</sup> Für Wohnräume gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II. Für gewerblich genutzte Räume gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

### Naturgefahren / Objektschutz

<sup>5</sup> Zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes hat das Erdgeschoss in Baubereich A eine Kote von 609.0 m ü. M. aufzuweisen.

<sup>6</sup> Für sämtliche Gebäudeöffnungen wie Fenster, Lüftungsschächte, Fluchtstollen etc. innerhalb der Gefährdungzone ist die Mindestkote von 608.7 m.ü.M. einzuhalten oder andere Objektschutzmassnahmen zu ergreifen.

## 10. Etappierung

### Bauten und Anlagen

<sup>1</sup> Die Bauten und Anlagen können in Etappen realisiert werden.

<sup>2</sup> Bei Realisierung in Etappen kann der Gemeinderat unter sichernden Nebenbestimmungen den jeweiligen Verhältnissen angepasste Übergangslösungen bewilligen.

## 11. Schlussbestimmung

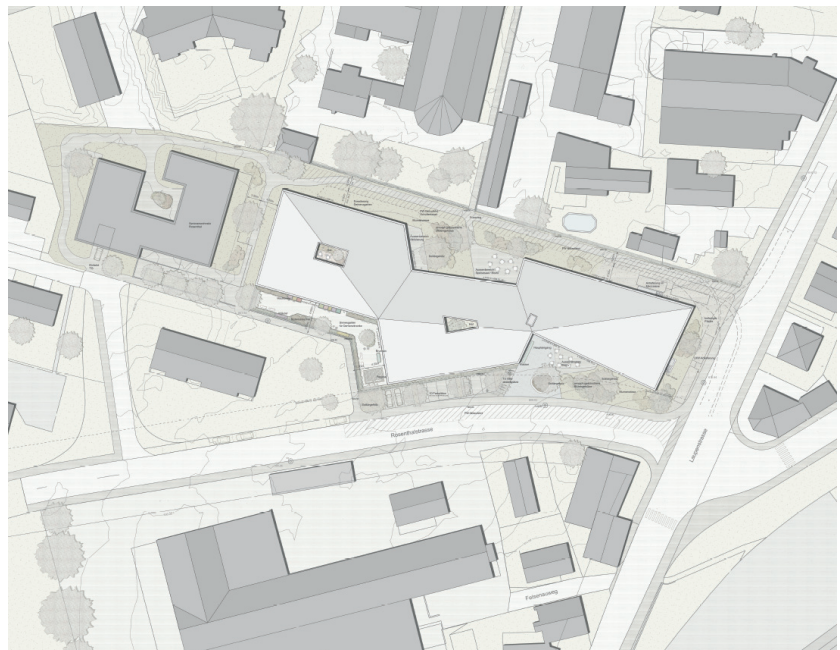
### Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan Rosenthal wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

Privater Gestaltungsplan  
Rosenthal, Wald ZH

## Erläuternder Bericht

im Sinne von Art. 47 RPV



Inhalt	1. Einleitung	3
	2. Übergeordnete Anforderungen	6
	2.1 ISOS	6
	2.2 Ortsbildinventar	8
	2.2 Richtplanung	8
	2.3 Weitere Grundlagen	10
	2.4 Nutzungsplanung	14
	2.5 Baulinien	14
	2.4 Lärmsituation	15
	2.5 Erschliessung Laupenstrasse	15
	2.6 Dokumentation des Richtprojektes	17
	3. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan	21
	3.1 Zweck (Ziff. 1)	21
	3.2 Bestandteile und Geltungsbereich (Ziff. 2)	22
	3.3 Ergänzendes Recht (Ziff. 3)	22
	3.4 Gestaltung (Ziff. 4)	22
	3.5 Bebauung (Ziff. 5)	23
	3.6 Nutzung (Ziff. 6)	25
	3.7 Aussenraum (Ziff. 7)	26
	3.8 Erschliessung und Parkierung (Ziff. 8)	27
	3.9 Umwelt (Ziff. 9)	30
	3.10 Etappierung (Ziff. 10)	35
	3.11 Schlussbestimmungen (Ziff. 11)	35
	3.12 Nachweise im Bewilligungsverfahren	36
	4. Auswirkungen	37
	4.1 Grundsatz	37
	4.2 Orts- und Landschaftsbild	37
	4.3 Umweltschutz	38
	5. Ablauf und Mitwirkungsverfahren	39
	5.1 Verfahren	39
	5.2 Vorprüfung	40
	5.3 Öffentliche Auflage	41
	5.4 Anhörung	41

Aus Gründen der Lesbarkeit wird ausschliesslich die männliche Form verwendet. Die Aussagen gelten jeweils für beide Geschlechter.

Auftraggeber  
Stiftung Drei Tannen  
Asylstrasse 16  
8636 Wald

Bearbeitung  
Suter • von Känel • Wild • AG  
Peter von Känel, Projektleitung  
Anita Suter, Sachbearbeitung

# 1. Einleitung

## Ausgangslage

Das Altersheim und Pflegezentrum soll im Gebiet Rosenthal neben dem bestehenden Wohnsitz Rosenthal angesiedelt werden.



Das Pflegezentrum soll Wohn- und Pflegeplätze, geschützte Wohnbereiche (Dementenstationen) und Einheiten für Wohnen mit Service umfassen. Ausserdem soll die Spitex, eine Gemeinschaftsarztpraxis und eine Physiotherapiepraxis im neuen Pflegezentrum untergebracht werden.

Das künftige Alters- und Pflegezentrum soll älteren und pflegebedürftigen Menschen qualitativ hochwertigen Wohn- und Lebensraum und ein auf die individuellen Bedürfnisse abgestimmtes Serviceangebot bieten.

## Architekturwettbewerb

Um ein Projekt zu finden, welches hohe räumliche und gestalterische Qualitäten aufweist, einen überdurchschnittlichen Bezug zum Ortsbild schafft, eine optimale altersgerechte und hinderisfreie Konzeption sowie eine altersgerechte, attraktive Umgebungsgestaltung sichert, wurde durch die Stiftung Drei Tannen, Wald ZH ein Architekturwettbewerb durchgeführt

Es wurden 13 Wettbewerbsprojekte bei der Organisatorin, H. Limacher Partner AG, Zürich, eingereicht. Das Preisgericht hat Anfang März schliesslich das Projekt "BONBON" von kit | architects eth sia gmbh, Zürich & parbat Landschaftsarchitektur St. Gallen zum Sieger gekürt und der Bauherrschaft zur Ausführung empfohlen.

## Siegerprojekt "BONBON"



## Zonenplan/Gestaltungsplanpflicht

Allgemeine Anforderungen  
Art. 56.1 BZO

Das Areal Rosenthal, auf welchem das neue Pflegezentrum geplant ist, liegt in der Kernzone I und im Bereich des Ortsbildinventarbereichs. Im Kernzonenplan und im Zonenplan ist eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Der Kernzonenplan enthält darüber hinaus keine weiteren Festlegungen.

Da das Altersheim und das Pflegezentrum im öffentlichen Interesse stehen, erlaubt die Gestaltungsplanpflicht für Bauten in diesem Zusammenhang entsprechend der Zone für öffentliche Bauten eine Gebäudehöhe von 17 m und zusätzlich eine Firsthöhe von 5 m. Im Gegenzug sind folgende allgemeinen und spezifischen Anforderungen zu erfüllen:

*Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete besteht die Gestaltungsplanpflicht. Folgende allgemeine Anforderungen sind zu erfüllen:*

- a Die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG sind einzuhalten.*
- b Eine verdichtete Bauweise ist erforderlich.*
- c Es sind eine ökologische Bauweise und CO<sub>2</sub>-neutrale Energiesysteme vorzusehen. Insgesamt hat der Heizenergiebedarf 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 oder ortsbaulicher Sicht angezeigt ist.*
- d Die Überbauung hat eine gute Durchlässigkeit für Fussgänger (öffentlich zugängliche Fusswegverbindungen) aufzuweisen.*
- e erhöhter Lärmschutz, so dass für Wohnnutzungen auch in Zonen mit ES III die Einhaltung der IGW ES II sichergestellt sind.*

Rosenthal  
Art 56.9 BZO

*Für das Gebiet Rosenthal gelten zudem folgende Anforderungen:*

- Für Neubauten wie Alterspflegezentrum, Alterswohnheim u. dgl., welche im öffentlichen Interesse stehen, sind eine Gebäudehöhe von max. 17.0 m und eine Firsthöhe von max. 5.0 m zulässig. Bei der Umgebungsgestaltung ist in besonderem Masse auf die Bedürfnisse der Bewohner Rücksicht zu nehmen.*
- Die Neubauten sind mit Rücksicht auf die Lage im Kernzonenbereich und die angrenzende Bebauung vorzusehen.*

Zuständigkeit  
Art 56.11 BZO

*Wenn die Grundordnung, die allgemeinen sowie die gebiets-spezifischen Anforderungen erfüllt sind und die Erleichterungen nicht überschritten werden, liegt die Zuständigkeit der Zustimmung zu den Gestaltungsplänen beim Gemeinderat.*

## Zuständigkeit Gemeinde- versammlung

Aufgrund einer ersten Durchsicht der Unterlagen aus dem Architekturwettbewerb wird davon ausgegangen, dass die allgemeinen sowie auch die spezifischen Anforderungen mit dem Wettbewerbsresultat Projekt "BONBON" erfüllt sind oder erfüllt werden können.

Das Projekt hat jedoch, abgesehen von der Höhe, die Grundmasse und Bestimmungen der Kernzone I einzuhalten, wenn von Art. 56.11 BZO Gebrauch gemacht werden soll.

Verschiedene Grundmasse wie zum Beispiel die Gebäudelänge von etwas über 100 m und die Dachgestaltung weichen jedoch von den Bestimmungen der Kernzone I ab.

Da Abweichungen von der BZO vorgesehen sind, ist der private Gestaltungsplan der Gemeindeversammlung vorzulegen.

## Zielsetzung

Die baurechtlichen Rahmenbedingen für den Neubau des Pflegezentrums Drei Tannen an der Rosenthalstrasse müssen aufgrund der Abweichungen des Siegerprojektes "Bonbon" von der BZO und der Gestaltungsplanpflicht in einem privaten Gestaltungsplan konkretisiert werden.

Insbesondere gilt es, folgende Inhalte mit dem Gestaltungsplan zu regeln:

- Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten
- Art und Mass der Nutzung in den vorgesehenen Baufeldern
- Respektvoller Umgang mit der angrenzenden Bebauung insbesondere in Bezug auf das kantonale Ortsbild und des ISOS, die Kirche und die Wohnnutzungen
- Möglichst optimale Gestaltung und Situierung der Aussenräume
- Einhaltung der allgemeinen und spezifischen Anforderungen für Gestaltungsplanpflichtgebiete

## 2. Übergeordnete Anforderungen

### 2.1 ISOS

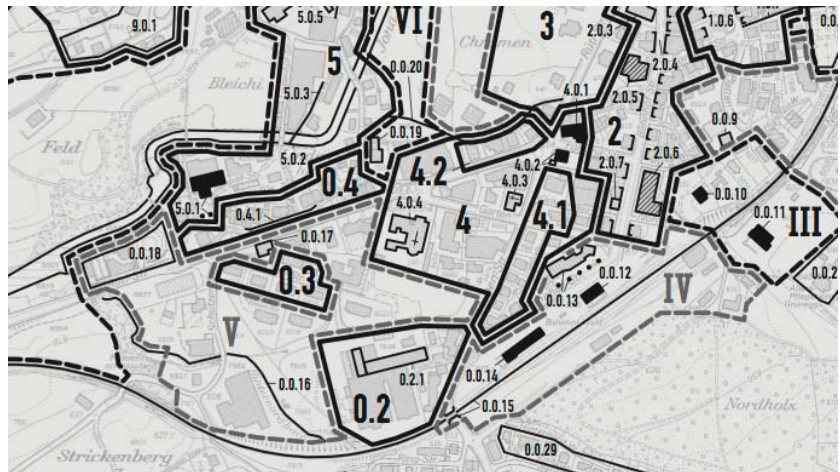
Inventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung

Das Ortsbild von Wald ist als „verstädtertes Dorf“ im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) von nationaler Bedeutung eingetragen.



Flugbild Simon Vogt 2012, © Kantonsarchäologie Zürich

Ausschnitt ISOS



Auszug aus dem ISOS

V	Durchmischte Bebauung in der Ebene zwischen zwei Ausfallstrassen, Wohnhäuser und Gewerbe, dazwischen grosse Wiesenflächen, v. a. 2. H. 20./A. 21. Jh.	b
---	---	---

Das Gebiet Rosenthal liegt gemäss dem am 1. August 2014 durch den Bundesrat neu in Kraft gesetzten Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) in der Umgebungszone V, für welche das Erhaltungsziel b (Erhaltung der wesentlichen Eigenschaften für die Beziehung zu Ortsteilen) festgelegt ist.

## Erhaltungsziel ISOS

Gemäss ISOS besteht eine "durchmischte Bebauung in der Ebene zwischen zwei Ausfallstrassen, Wohnhäuser und Gewerbe, dazwischen grosse Wiesenflächen". Aus Sicht des Bundesinventars sollen die wesentlichen Eigenschaften erhalten werden. Mit der vorgesehenen Bebauung durch das Pflegeheim verschwindet die grosse Wiesenfläche. Es entsteht stattdessen eine dichte Bebauung an zentraler Lage für eine Nutzung im öffentlichen Interesse.

## Entgegenstehende öffentliche Interessen

Das ISOS ist als Entscheidungsgrundlage bei raumplanerischen Massnahmen in die Interessenabwägung einzubeziehen. Im vorliegenden Fall stehen den im ISOS umschriebenen Erhaltungszielen folgende Interessen entgegen:







- **Rechtssicherheit/Planbeständigkeit:**  
Das Areal Rosenthal ist rechtskräftig eingezont. Im Rahmen der 2015 genehmigten Ortsplanungsrevision wurde das Areal im Hinblick auf das Pflegezentrum mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt, welche eine dichte Bauweise an der vorliegenden gut erschlossenen Lage fordert und eine Höhe im Sinne der Zone für öffentliche Bauten zulässt. Eine Freihaltung der "grossen Wiesenfläche" widerspricht dieser im öffentlichen Interesse liegenden Entwicklung.
- **Nutzungsintensivierung:**  
Der Bau des Pflegezentrums zählt zu den öffentlichen Aufgaben. Der Bedarf ist aufgrund der demografischen Entwicklung ausgewiesen und aufgrund der Situation des bestehenden Pflegeheimes gegeben.
- **Standortgebundenheit/zweckmässiger Standort:**  
Auf dem Gemeindegebiet fehlen alternative Standorte, die für den Bau des Pflegezentrums zur Verfügung stehen. Das Projekt ist somit auf den Standort angewiesen. Der Standort ist sachgerecht und für den Nutzungszweck geeignet. Er befindet sich überdies neben dem Alterssitz Rosenthal, so dass Synergien und kurze Wege möglich sind.
- **Verdichtung an zentralen gut erschlossenen Lagen:**  
Das Areal Rosenthal liegt in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Wald. Eine dichte Bauweise entspricht dem Standort.

## Fazit

Der Anspruch auf Planbeständigkeit und Rechtssicherheit, der ausgewiesene Bedarf an einer Nutzung, die im öffentlichen Interesse ist und zu den öffentlichen Aufgaben zählt, die fehlenden Standortalternativen sowie die Eignung des Areals für die Nutzung überwiegen im vorliegenden Fall das im ISOS festgehaltene Erhaltungsziel b "Freihaltung grosser Wiesen".

Im Sinne des ISOS ist der Gemeinde eine geregelte und qualitätsvolle Entwicklung im Bereich um den Ortskern wichtig. Daher wurden für verschiedene Gebiete (u.a. Rosenthal) Gestaltungsplanpflichten festgelegt, in welchen neben anderen Punkten eine Bebauung nach den Anforderungen gemäss § 71 PBG gefordert wird.

Keine massgeblichen  
 Einträge




-  Ortsbildperimeter  
 (Perimeter im Sinne von Ziffer 1.4.1.4 Anhang BVV:  
 Beurteilung durch Baudirektion)
-  Verweis auf RRB Nr. 3488/1987  
 (Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte  
 der Region Zürcher Oberland)
- BEBAUUNGSSTRUKTUR**
-  Ortskerne, Baugruppen mit spez. Merkmalen  
 (Kirchen-, Gewerbe-, Mühlebezirk, Bahnhofquartier, etc.)
-  Prägende oder strukturbildende Gebäude
-  Uebrigere Gebäude
-  Prägende Firstrichtungen

## 2.2 Ortsbildinventar

Im Ortsbildinventar sind auf dem Areal des GP Rosenthal nur "Übrige Gebäude" verzeichnet. Weitergehende Festlegungen bestehen nicht. Im Sinne der Baustruktur ist jedoch sicherlich auf die benachbarte Kirche und die eher kleinstrukturierte Bebauung rücksicht zu nehmen.

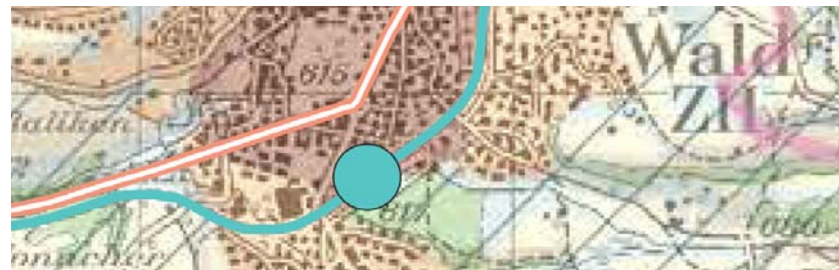


Kantonaler Richtplan

-  Siedlungsgebiet
-  Zentrumsgebiet
-  Schutzwürdiges Ortsbild

## 2.2 Richtplanung

Im kantonalen Richtplan ist das schutzwürdige Ortsbild verzeichnet. Weitergehende massgebliche Festlegungen bestehen nicht



Regionaler Richtplan

Im regionalen Richtplan Verkehr ist entlang der Laupenstrasse eine Veloroute als geplant eingetragen.

Im Siedlungsplan ist für das neben dem Areal Rosenthal gelegene Areal Felsenau eine hohe bauliche Dichte vorgesehen.

## Kommunaler Richtplan öffentliche Bauten und Anlagen



Der kommunale Richtplan der Gemeinde Wald ZH beinhaltet im Teilplan öffentliche Bauten und Anlagen den Neubau / Verlegung des Alters- und Pflegezentrum. Im Richtplantext heisst es dazu:

*Der Standort des Pflegezentrums wird mittelfristig aufgrund einer Restrukturierung aufgegeben und im Rosenthal integriert.*

*Seniorenwohnungen entsprechen einem wichtigen aktuellen Bedürfnis und werden, teilweise in Kombination mit Pflege- und Betreuungsangebot, von mehreren privaten Organisationen angeboten. Auf kommunaler Stufe werden das Altersheim, die Alterswohnungen und die Spitex der Stiftung Drei Tannen sowie die Alters- und Pflegeheime Sunnerai und Tabor in den Plan aufgenommen. Damit kann der kommunale Bedarf an Alters- und Pflegeheimplätzen gedeckt werden. Der heutige Standort des Altersheims Drei Tannen wird ebenfalls in den Standort Rosenthal integriert.*

## Kommunaler Verkehrsplan

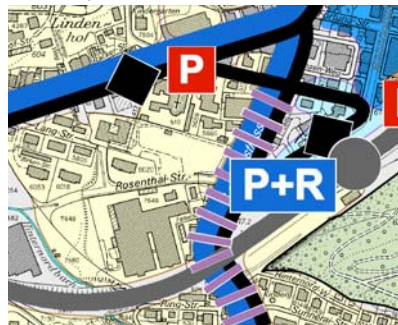
Im Verkehrsplan ist an der Laupenstrasse eine Siedlungsorientierte Gestaltung vorgesehen.

Im Verkehrsplan Langsamverkehr wird entlang der Laupenstrasse die regionale Veloroute als geplant von der überkommunalen Planung übernommen. Auf der Rosenthalstrasse sind ein kommunaler Fussweg und eine Veloroute verzeichnet.

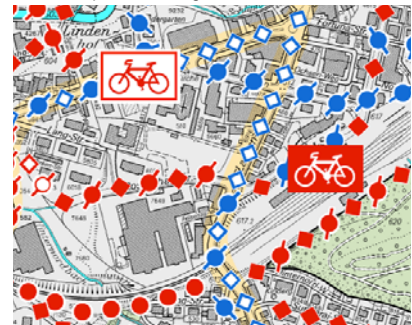
### Legenden

Bestehend	Geplant	
		Staatsstrasse (kantonale und regional)
		Bahnlinie mit Haltestelle
		Buslinie (wird im regionalen Richtplan nach der laufenden Revision nicht mehr dargestellt)
		Strassenraumaufwertung / Verkehrsberuhigung
		Bushaltestelle
		Fuss-/Wanderweg mit Hartbelag
		Velorouten
		Fuss-/Wanderweg mit Hartbelag
		Velorouten

Verkehrsplan I



Verkehrsplan II (Langsamverkehr)




## 2.3 Weitere Grundlagen

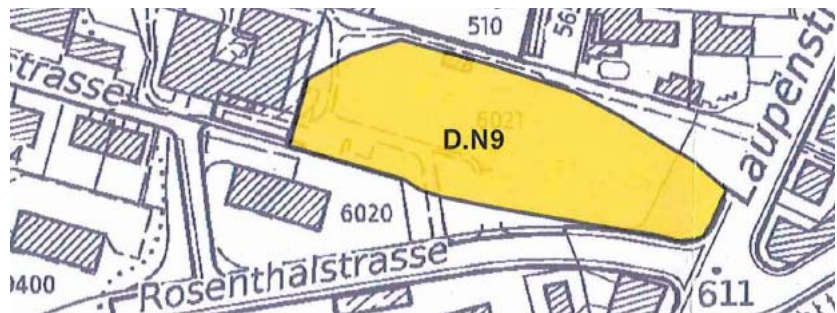
### Fruchtfolgeflächen

Das Gebiet des Gestaltungsplans liegt in der Bauzone/ Kernzone und somit im Siedlungsgebiet. Es sind keine Fruchtfolgeflächen betroffen.

### Kataster der belasteten Standorte/Altlasten

Im Kataster der belasteten Standorte ist ein Eintrag vorhanden (0120/ D.N009).

 Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig






Verfügung vom 22.6.2015 AWEL, Altlastenbeurteilung

Das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) genehmigte das Pflichtenheft zur technischen Untersuchung gemäss Art. 7 AltIV (Friedlipartner AG, Zürich, vom 10. März 2014) mit Verfügung Nr. 0599 vom 31. März 2014. Die technische Untersuchung wurde abgeschlossen. Die Friedlipartner AG, Zürich, reichte dem AWEL am 28. Mai 2015 den Bericht zur technischen Untersuchung ein (siehe Anhang).

Der belastete Standort Nr. 0120/D.N009, Wald, wird gemäss Art. 8 Abs. 2 Bst. c AltIV als weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig beurteilt.

### Prüferperimeter für Bodenverschiebungen

Im Gestaltungsplanperimeter ist ein Prüferperimeter für Bodenverschiebungen (Gartenanlagen, Familiengarten und am Rande Verkehrsträger) verzeichnet. Das Aushubmaterial ist entsprechend zu entsorgen.

 Gartenanlagen und Gärtnereien  
 Spezialkulturen  
 Verkehrsträger



### Archäologische Zonen und Denkmalschutzobjekte

Das Gestaltungsplangebiet tangiert keine archäologische Zone. Das vis à vis an der Bahnhofstrasse gelegene Restaurant Zürcherhof ist als regionales Denkmalschutzobjekt verzeichnet.

### Landschaft/Naturschutz

Es sind keine Natur- und Landschaftsschutzobjekte betroffen.

### Chemie Risikokataster

Im Chemie Risikokataster bestehen keine Einträge.

Energieplan des Kt. Zürich

Es bestehen keine Einträge im kantonalen Energieplan.

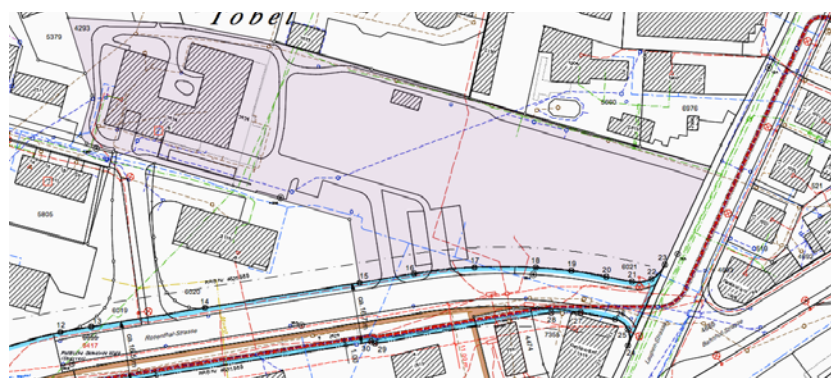
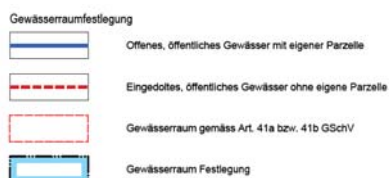
Gewässer, Gewässerraum

Entlang der Rosenthalstrasse verläuft der eingedolte Nordholz-  
bach Nr. 5.1.

Gewässerraum Rosenthalstrasse

Der Gewässerraum für den Nordholzbach wurde südlich an-  
grenzend an das Gestaltungsplangebiet Rosenthal bereits  
rechtskräftig festgelegt (Festlegung des Gewässerraums im  
Rahmen des privaten Gestaltungsplans Felsenau in Wald, Ver-  
fügung vom 28. September 2015). Die festgelegten Flächen  
liegen jedoch vollständig ausserhalb des Gestaltungsplanperi-  
meters. Entsprechend betrifft der Gewässerraum den Perimeter  
des GP Rosenthal nicht.

Gewässerraum



Gewässerraum, Uferstreifen  
Laupenstrasse

Am östlichen Rand des Gestaltungsplangebiets Rosenthal wurde  
der Gewässerraum für den Nordholzbach jedoch noch nicht  
festgelegt.

Bis zur Festlegung des Gewässerraumes nach Art. 41 a GSchV  
kommt in diesem Bachabschnitt eine Übergangsbestimmung  
zur Anwendung, wonach beidseits des Gewässers ein Ufer-  
streifen von 9 m von Bauten und Anlagen freizuhalten ist. Der  
Uferstreifen liegt bereits heute weitgehend im Strassenraum  
und betrifft die Baubereiche des Gestaltungsplans Rosenthal  
nicht.

Der noch festzulegende Gewässerraum wird – insbesondere  
bei einem Ausbau der Laupenstrasse gemäss Radwegstudie -  
voraussichtlich vollständig im Strassenraum zu liegen kommen.

Gewässerschutz und  
Grundwasser

Im Bereich des Gestaltungsplanareals sind keine Grundwasser-  
träger oder Gewässerschutzzonen und Bereiche vorhanden.

Siedlungsentwässerung

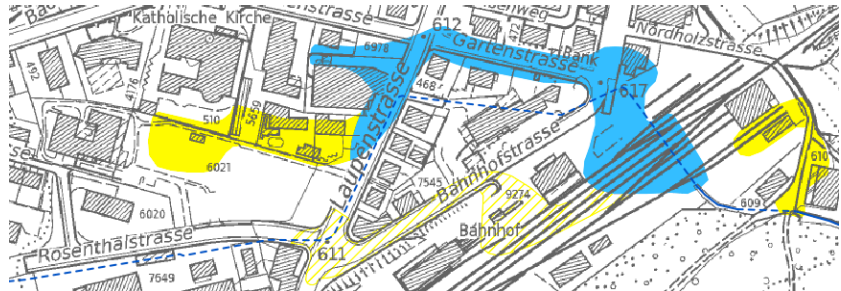
Die Gemeinde Wald verfügt seit dem 4. November 2005 über  
einen genehmigten Generellen Entwässerungsplan (GEP). Die-  
ser GEP ist grundsätzlich für die Entwässerung der Gemeinde  
massgebend. Das Gestaltungsplangebiet ist gemäss GEP im  
Mischsystem mit separater Sicker- und Dachwasserableitung  
zu entwässern. Für die Planung der Grundstücksentwässerung  
ist die Norm «Liegenschaftsentwässerung» (SN 592000, 2012)  
massgebend.

## Naturgefahren

Gefahrenkarte  
(BDV Nr. 1135 vom 22.06.2006)

geringe Gefährdung (Hinweisbereich)

Das Areal Rosenthal liegt teilweise im Bereich geringer Gefährdung (Hochwasser, Hinweisbereich).



Die obenstehende Abbildung zeigt, dass die geringe Hochwassergefährdung im Bereich des Durchlasses des Nordholzba-ches am Bahnhof Wald entsteht.

Intensitätsflächen HQ 300

- schwach
- mittel
- stark

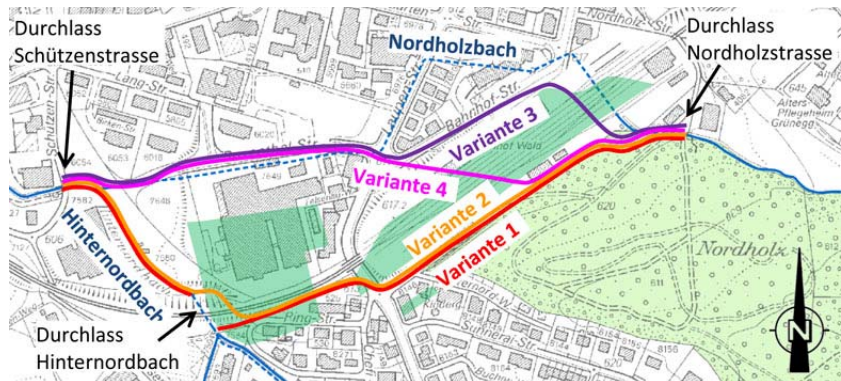


Tiefen/Koten

Die Karte der Intensitätsflächen zeigt beim 300 jährigen Hochwasser (HQ 300) für den Gestaltungsplanbereich eine Wassertiefe von maximal 0.1m.

Verlegung Nordholzbach  
Varianten 1 bis 4

Im Rahmen der Gewässerraumfestlegung Hinternordbach/ Nordholzbach beauftragte die Gemeinde Wald das Ingenieurbüro dsp AG mit dem Variantenstudium für die Behebung des Hochwasserdefizits des Nordholzba-ches. Gemäss dsp AG wird die Variante 4 empfohlen.



Sonderprojekt mit erhöhter Personengefährdung

Beim geplanten Alters- und Pflegezentrum handelt es sich um ein Sonderobjekt mit erhöhter Personengefährdung und hohem Schadenpotenzial, deshalb ist dem Hochwasserschutz besonders Rechnung zu tragen. Das Hochwasserrisiko darf ein tragbares Mass nicht übersteigen und durch neues Schadenpotenzial nicht erhöht werden (§ 12 WWG). Aus diesem Grund sind betroffene Bauten und Infrastrukturanlagen mit geeigneten Massnahmen zu schützen.

Es sind folgende Massnahmen vorgesehen, die einen indirekten oder direkten Schutz bewirken:

Planerische Massnahmen  
Gewässerraum

Entlang der Rosenthal-Strasse wurde ein vergrösserter Gewässerraum festgelegt, so dass der Raum für einen allfälligen Neubau der Eindolung gesichert ist und somit Variante 4 und 3 ermöglicht werden.

Bei allen Varianten wird der heutige Durchlass aufgehoben und eine Verlegung des Baches vorgesehen. Damit wird die geringe Gefährdung im Bereich des Gestaltungsplangebietes Rosenthal entfallen. Die Planerischen Massnahmen für die Behebung der Gefährdung im grösseren Zusammenhang wurden soweit möglich ergriffen.

Objektschutz

Im Projekt werden entsprechend Objektschutzmassnahmen (z.B. entsprechende Höhen für Gebäudeöffnungen wie Eingänge oder Lichtschächte) vorgesehen und im Gestaltungsplan gefordert.

Objektschutznachweis Hydro AG  
(Anhang)

Gemäss Objektschutznachweis der Suter Hydro AG sind folgende Punkte massgeblich:

Der höchste Punkt auf der Parzelle im überfluteten Gebiet liegt auf ca. 608.5 m.ü.M. Zuzüglich der 0.2 m Schutzhöhe kommt man auf eine Minimalkote von 608.7 m.ü.M. für Gebäudeöffnungen. Im Richtprojekt liegt die Kote des EG auf 609.1 m.ü.M. Dies ist ausreichend hoch, um das Gebäude vor Wassereintritt zu schützen.

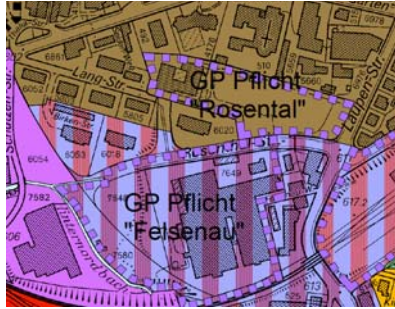
Innerhalb der Gefährdungszone liegen auch die Entlüftungsschächte der Tiefgarage sowie der Fluchtstollen des Schutzraumes. Für diese Öffnungen gilt auch die Mindestkote von 608.7 m.ü.M. einzuhalten. (z.B. mit Lüftungsschachterhöhung).

Für den Fluchtstollen des Schutzraumes gilt das gleiche Prinzip. Da der Stollen im Bereich des Fussweges liegt und gleichzeitig in der Feuerwehr Notzufahrt, müssen verschiedene Optionen im Rahmen der Ausführungsplanung geprüft werden (siehe auch Kapitel 3.12).

- Geländeanpassung rund um den Schacht
- Verlegung des Stollens
- Wasserdichter, ebenerdiger Abschluss des Deckels
- Schutzraumtür zum Notstollen immer geschlossen halten

## 2.4 Nutzungsplanung

Zonenplan und Kernzonenplan, Bau- und Zonenordnung 10.12.2013



Die Bau- und Zonenordnung von Wald bildet die Grundordnung für den Gestaltungsplanbereich. Alle Regelungen, die im Gestaltungsplan nicht weiter spezifiziert oder angepasst werden, richten sich nach diesen Vorgaben. Der Perimeter des Gestaltungsplans ist der Kernzone mit Gestaltungsplanpflicht Rosenthal zugewiesen.

Im Kernzonenplan bestehen keine weiteren Festlegungen.

## 2.5 Baulinien

RRB Nr. 462 / 1989

Die Baulinien gemäss RRB Nr. 462 / 1989 wurden aufgehoben.



## 2.4 Lärmsituation

Belastungsgrenzwerte  
in der Empfindlichkeits-  
stufe III

Das Gestaltungsplangebiet ist hinreichend erschlossen und baureif. Aus Sicht des Lärmschutzes sind die Immissionsgrenzwerte (IGW) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) massgebend (ES III Tag: 65 dBA, Nacht: 55 dBA).

Gemäss Gestaltungsplanpflicht sind für die Wohnnutzungen erhöhte Anforderungen ES II (Tag: 60 dBA, Nacht: 50 dBA) einzuhalten.

Gemäss GIS-Browser des Kantons Zürich sind die IGW ES II für Baugesuche eingehalten.

IGW für Baugesuche  
GIS-Browser 29.7.2015



Lärmbelastung Strassenlärm

Die Laupenstrasse weist gemäss Strassenlärminformationssystem einen Lret von 75.5 dB(A) und einen Lren von 65.3 dB(A) auf.

## 2.5 Erschliessung Laupenstrasse

Verkehrerschliessung

Im Verkehrsplan ist die Rosenthalstrasse eine übrige kommunale Strasse. Die vor der letzten Revision der Richtplanung bestehende Klassierung als kommunale Sammelstrasse zur Verbindung in die Rütistrasse wurde aufgehoben, da die Verbindung nicht mehr erwünscht ist.

Die Laupenstrasse ist eine regionale Verbindungsstrasse (RVS, Nr. 776, DTV 2011 rund 8'000 Fz). Es liegt keine Klassierung als Ausnahmetransportroute vor.

Es besteht die ÖV-Güteklasse C (GIS-Browser Kanton Zürich, 29.7.2015).

## Knoten Rosenthal-, Laupen- und Bahnhofstrasse

Skizze Kreisel



## Radwegstudie

Das Gestaltungsplangebiet ist hinreichend erschlossen.

Im Zusammenhang mit der Zentrumsentwicklung im Bereich des Bahnhofs Wald, kann es zu einer Umorganisation der Verkehrsführung auf der Bahnhofstrasse kommen. In diesem Zusammenhang wurde für die Kreuzung Rosenthal-, Laupen- und Bahnhofstrasse unter anderem auch eine Kreislösung angedacht.

Aufgrund der Lage der vier Arme sind die Fahrbeziehungen schwierig. Ein Kreisel mit Norm-Radien wird kaum möglich sein. Insbesondere die Beziehung Bahnhofstrasse – Laupenstrasse Fahrtrichtung Nord ist sehr eng. Das Restaurant Zürcherhof, Bahnhofstrasse 48 ist jedoch ein regionales Schutzobjekt und wird daher bestehen bleiben.

Die Baufelder und die Situierung des Richtprojektes im Bereich des Gestaltungsplans Rosenthal stehen einem allfälligen Kreisel nicht entgegen.

Der Perimeter des Gestaltungsplans stösst im Osten an die Laupenstrasse, entlang welcher die regionale Radwegroute 53 verläuft.

Das Amt für Verkehr bearbeitet zurzeit eine Radwegstudie entlang der Laupenstrasse, bei der ein Ausbau der Staatsstrasse möglich ist. Die Vorstudie der Eichenberger AG sieht folgende Situation vor:



Der in der Studie vorgesehene Ausbau der Laupenstrasse tangiert den Baubereich nicht und kann ohne weiteres umgesetzt werden.

*Städtebauliche  
Eingliederung*

## 2.6 Dokumentation des Richtprojektes

Das aus dem Siegerprojekt "BONBON" hervorgegangene Richtprojekt, wird durch die Verfasser KIT Architekten folgendermassen beschrieben:

*Der lineare, 5-geschossige Neubau wird entlang der Rosenthalstrasse situiert. Er schafft mit seinen unregelmässigen Vor- und Rücksprünge abwechslungsreiche Aussenräume.*

*Die Richtungen der Fassaden beziehen sich auf die Setzungen der Nachbarbauten und sind nicht zufällig gewählt. Die damit erreichte gestaffelte Gebäudeform lässt den Baukörper volumetrisch dreiteilig erscheinen und nimmt so, trotz der grossen Abwicklung, den Massstab der Umgebung auf. Der Neubau vermag damit gut zwischen den unterschiedlichen Körnungen und Massstäben des Kontextes zu vermitteln.*

*Die Stirnseite des Kopfbaues tritt an der Laupenstrasse 4-geschossig in Erscheinung und übernimmt die Richtungen der Nachbarbauten. Mit der Versetzung gelingt es, am Übergang zum Mittelbau den gut gestalteten Eingangsbereich zu fassen und den Besucher zum Eingang zu leiten. Die westliche Stirnseite des Neubaus wird als vis-à-vis zum bestehenden Alterswohnsitz gesehen.*



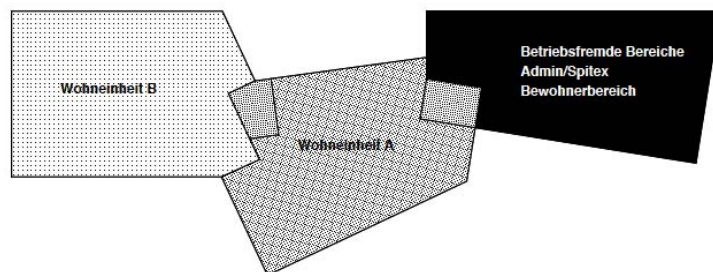
## Nutzungskonzept

Das neue Alterszentrum bietet Platz für 120 Betten und 6 2-Zimmerwohnungen mit Service.

Im Mittel- und Westbau liegen auf 5 Geschossen sämtliche Pflege- und Wohnbereiche. Im Erd- und Obergeschoss 1 sind jeweils pro Etage zwei Gruppen à 12 Betten für das geschützte Wohnen situiert. Die beiden Gruppen im Erdgeschoss haben einen direkten Zugang zum südlich gelegenen, geschützten Aussenbereich. In den Obergeschossen werden Aussenbereiche durch Loggien angeboten. Die Obergeschosse 2, 3 und 4 beherbergen die Wohn- und Pflegestationen mit jeweils 24 Betten.

Im Kopfbau mit dem Hauptzugang von der Rosenthalstrasse her liegen im Erdgeschoss sämtliche gemeinschaftlichen Bewohnerbereiche und die Küche. In den drei darüberliegenden Obergeschossen sind administrative Bereiche, Personaleinrichtungen, Ver- und Entsorgungsbereiche, Spitex, Arzt- und Physiotherapiepraxen angeordnet. Im Obergeschoss 4 liegen 6 2-Zimmerwohnungen mit Service.

Im Untergeschoss 1 befinden sich die Ver- und Entsorgungsbereiche sowie die Tiefgarage, die mit der bestehenden Einstellhalle des Wohnsitzes Rosenthal verbunden wird. Der Pflege-Schutzraum im partiell angelegten Untergeschoss 2 des Kopfbaus bietet Platz für 120 Menschen.



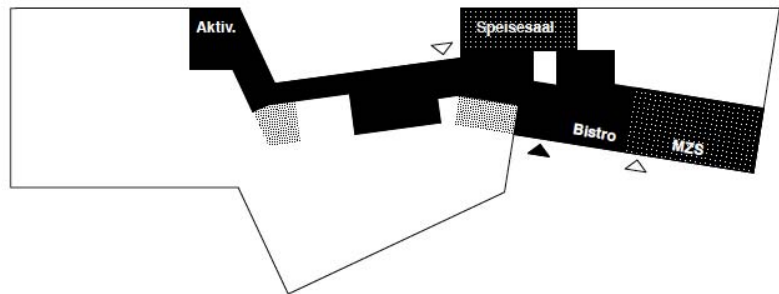
Das vorgeschlagene Raumkonzept überzeugt durch die klare Nutzungsordnung, die angemessen proportionierten und gut belichteten Räume sowie die vergleichsweise kurzen und übersichtlichen Wege.

Mit den Innenhöfen erhält man durch Tageslicht gut belichtete Rundläufe, die sich über Aufenthalts- und Sitzecken mit Loggien nach Aussen hin öffnen.

Das neben der Liftgruppe zentral angeordnete Stationszimmer erlaubt eine gute Übersicht über die Wohn- und Pflegegruppen. Durch die Festverglasung zum Korridor hin wird gleichzeitig eine klar erkennbare Anlaufstelle für die Besucher geschaffen.

Das Wechselspiel von geschlossenen und offenen Bereichen mit Durchblicken ergibt abwechslungsreiche Innenräume mit hohen räumlichen Qualitäten und unterstützt eine gute Orientierbarkeit für die Bewohner

Im Eingangsgeschoss wird eine offene Raumabfolge mit Eingangshalle, Bistro, überhohem Mehrzweckraum und Speisesaal sowie der allgemeinen Aktivierung angeboten. Vom Empfang gelangt man zu den zwei Hauptvertikalen, welche die Obergeschosse zentral erschliessen. So wird das Erdgeschoss zur Drehscheibe des Alterszentrums.



### Architektonischer Ausdruck

Der architektonische Ausdruck des Neubaus ist geprägt von Elementen mit angeschrägter Laibung und Sturz, deren Ausrichtung geschossweise alternierend versetzt ist. Dies erzeugt ein Muster von horizontalen und vertikalen Segmenten, welche den kompakten Körper überziehen. Verschiebungen im Fassadenraster markieren öffentlichere Bereiche wie Mehrzwecksaal oder Aufenthaltsbereiche und betonen dabei die offene und kommunikative Gebäudegestaltung. Der textile Sonnenschutz, die transluzent gestalteten Fensterbrüstungen und die helle, vorgehängte Massivfassade unterstützen den gewebeartigen Charakter der Hülle, die so auch formal einen Dialog mit der gründerzeitlichen Nachbarbebauung der Laupenstrasse herstellt.



### Aussenraumgestaltung

In Übereinstimmung mit dem städtebaulichen Konzept ist der Freiraum parkartig gestaltet. Die Wegführung ermöglicht auf dem Areal einen behindertengerechten Rundumweg und eine gute Anbindung an das Dorfzentrum Wald. Trotz engen Platzverhältnissen gelingt es den Freiraum funktional und mit hoher Qualität rund um das grosse Gebäude zu organisieren und differenziert auszugestalten.

Die Freiraumgestaltung und der Erdgeschossgrundriss ergänzen sich selbstverständlich und überzeugend. Die abgewinkelte, gestaffelte Geometrie der Architektur generiert differenzierte Aussenbereiche.

*Der grosszügige Zugangsbereich kennzeichnet sich durch eine Pflanzinsel und ein Wasserspiel, welches den Aussenbereich Bistro zonierte.*

*Der südseitig angelegte Sinnesgarten für demenzkranke Bewohner ist zwar in der Fläche vergleichbar klein, trotzdem wird ein reiches Angebot an sinnlichen Gartenerlebnissen und genügend Bewegungsraum aufgezeigt. Nordseitig findet sich der Aussenbereich für zusätzliche Aktivierungsangebote mit gedeckter Pergola, Pflanzgarten, Playfitgeräten sowie die Möglichkeit für Kleintierhaltung. Von der Eingangshalle und dem Speisesaal her erschliesst sich ein weiterer Aussensitzplatz mit Feuerstelle.*

*Das Bepflanzungskonzept sieht einheimische Blütensträucher und Solitärgehölze sowie eine das Gebäude umfliessende, artenreiche Blumenwiese vor. Die intensiv genutzten Bereiche wie Sinnesgarten und Aktivierungsbereich werden durch Kräuter-, Blumen-, Duft- und Gemüsepflanzen ergänzt.*

## *Energie*

*Das Richtprojekt sieht folgende Massnahmen vor:*

- *Bauweise nach dem Minergie ® Standard*
- *Fernwärmeanschluss (Holzschnitzelanlage)*
- *Ökologische Baumaterialien*
- *Komfortlüftung, die Fenster können geöffnet aber nicht gekippt werden*
- *Leerrohre und statische Auslegung des Daches für eine allfällige Photovoltaik-Anlage*
- *Ladestationen für Elektrofahrzeuge und Elektrofahrräder*

## *Erschliessung*

*Die Tiefgarage mit der vorgegebenen Anzahl Parkplätzen sowie die Besucherparkplätze beim Eingang sind von der Rosenthalstrasse her erschlossen. Die Anlieferung erfolgt ab der Laupenstrasse an der Nordseite des Kopfbaues, liegt im 1. Obergeschoss (= Niveau Laupenstrasse) und ist konzeptionell möglich.*

*Die Feuerwehr-Notzufahrt erfolgt nordseitig von der Laupenstrasse über die gesamte Gebäudelänge und südseitig über die Rosenthalstrasse her.*

## *Fazit*

*Mit dem vorliegenden Projektvorschlag liegt ein Entwurf vor, der hinsichtlich städtebaulicher, architektonischer und betrieblicher Qualität sowie mit der Freiraumgestaltung gleichermassen stimmig ist. Das vorgeschlagene Erschliessungs- und Nutzungskonzept zeigt eine grosse Flexibilität in der Grundrissentwicklung und kann auf Bedürfnisänderungen reagieren.*

Richtprojekt massgebend für den Gestaltungsplan

Das Richtprojekt vom 15.12.2015 ist massgebend für den Gestaltungsplan.

## 3. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan

### 3.1 Zweck (Ziff. 1)

Gestaltungsplanpflicht  
"Rosenthal"

Aufgrund des Eintrags im Zonenplan und Art. 56.9 besteht für das Areal Rosenthal eine Gestaltungsplanpflicht. Die in der Bauordnung aufgeführten Zweckbestimmungen sind mit dem vorliegenden Gestaltungsplan zu konkretisieren und zu erfüllen.

Hochwertiges, bewohner-  
freundliches Alters- und  
Pflegezentrum

Der Gestaltungsplan schafft die Voraussetzungen für die Realisierung eines hochwertigen, bewohnerfreundlichen Alters- und Pflegezentrums, welches sich ortsbaulich gut ins kantonale Ortsbild von Wald einordnet. Dabei ist entsprechend der Zweckbestimmungen der Gestaltungsplanpflicht insbesondere auf die Lage im Kernzonenbereich und die angrenzende Bebauung Rücksicht zu nehmen.

Verdichtete Bauweise

Die zur Verfügung stehende freie Fläche in Bahnhofnähe ist im Sinne des verdichteten Bauens optimal zu nutzen.

Aussenräume mit hoher  
Qualität für die Bewohner

Das erforderliche Raumkonzept weist einen hohen Flächenbedarf auf. Aufgrund der zudem gewünschten verdichteten Bauweise, besteht auf dem Areal nicht viel Spielraum für grosszügige Aussenräume. Umso wichtiger ist, dass die vorhandenen Aussenräume möglichst hochwertig und auf die Aufenthaltsqualität der älteren oder pflegebedürftigen Bewohner ausgerichtete sowie hindernisfrei gestaltet werden.

Energie und Ökologische  
Bauweise

Gemäss Art 56.1 lit c) BZO "Allgemeine Anforderungen" an Gestaltungsplanpflichtgebiete sind *"eine ökologische Bauweise und CO2-neutrale Energiesysteme vorzusehen. Insgesamt hat der Heizenergiebedarf 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 oder ortsbaulicher Sicht angezeigt ist."* Im Rahmen des Gestaltungsplanes wird darüber hinaus die Einhaltung erhöhter Anforderungen verlangt.

Durchlässigkeit

Zwischen Bahnhof und Kirche gelegen, ist die Durchlässigkeit für Fusswege ein wichtiges Anliegen der Gemeinde. Um Störungen und Konflikte zu vermeiden, kann auf eine umfassende Beleuchtung verzichtet werden.

## Lärmschutz

Im Sinne der Wohnqualität wird für die Wohnräume ein höherer Lärmschutz entsprechend der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II statt der in der Kernzone üblichen ES III verlangt. Das Richtprojekt kann diese Anforderung einhalten (siehe auch Kapitel 3.9). Der Nachweis hat mit der Baueingabe zu erfolgen.

## 3.2 Bestandteile und Geltungsbereich (Ziff. 2)

### Bestandteile

Abs. 1

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den dazugehörigen Bestimmungen. Der vorliegende Bericht dient ausschliesslich der Information. Im Hinblick auf Realisierung des Neubaus ist er ein wichtiges Dokument über die Hintergründe der Planung.

### Geltungsbereich

Abs. 2



Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist mit der Gestaltungsplanpflicht gemäss Zonenplan bereits definiert. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Kat. Nr. 6021 und 4293. Er ist im Situationsplan 1:500 festgelegt.

## 3.3 Ergänzendes Recht (Ziff. 3)

### Baurecht

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, gelten die jeweils rechtsgültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wald ZH sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht.

Aufgrund der Formulierung ist klargestellt, dass Änderungen der Bau- und Zonenordnung oder des übergeordneten Rechts auch im Gebiet des Gestaltungsplans Auswirkungen haben, wenn im Gestaltungsplan nichts anderes festgelegt ist.

## 3.4 Gestaltung (Ziff. 4)

### Anforderungen

Abs. 1

Um eine gute Eingliederung ins Ortsbild zu erreichen und hochwertige Überbauungen zu erhalten, haben die Gestaltungsplanpflichtgebiet in Wald ZH als allgemeine Anforderung die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG einzuhalten.

Es wird daher eine besonders gute Gestaltung und eine zweckmässige Ausstattung und Ausrüstung (Gesamtwirkung) verlangt. Die Beurteilung der künftigen Bauten und Anlagen richten sich nach üblichen Kriterien gemäss § 71 PBG sowie nach dem Richtprojekt von KIT Architekten vom 15.12.2015.

## Richtprojekt

Abs. 2



Das Richtprojekt vom 15.12.2015 wird dem Gestaltungsplan zugrundegelegt.

Die wichtigsten Konzeptbestandteile sind:

- Aufteilung des Gesamtbaukörpers in drei separat in Erscheinung tretende Teilbaukörper
- lineare Anordnung des Baukörpers entlang der Rosenthalstrasse
- Geschossigkeit und Übernahme der Richtungen der Nachbarbauten an der Laupenstrasse
- abwechslungsreiche Aussenräume dank Vor- und Rücksprüngen
- Orientierung und Lage der Nutzungen
- Durchwegung des Areals Richtung Kirche, zum Zentrum Wald und der Rundweg
- Innere Organisation und Flexibilität der Grundrisse
- Proportion sowie Belichtung der Räume

## 3.5 Bebauung (Ziff. 5)

### Bestandesbau Wohnsitz Rosenthal

Das Gebäude Assek. 3634 Wohnsitz Rosenthal besteht bereits. Dieses bleibt bestehen. Eine bauliche Veränderung ist derzeit nicht vorgesehen.

Da das Gebäude funktional mit dem neuen Alters- und Pflegezentrum in Zusammenhang steht und da der Gestaltungsplanpflichtperimeter auch dieses Grundstück einbezieht, wird für den Bestandesbau ebenfalls ein Baubereich (Baubereich B) festgelegt, welcher eine gewisse Erweiterung im Rahmen der gemäss der BZO zulässigen Ausmasses erlaubt.

### Baubereiche

Abs. 1 - 3



Die Grundfläche und Lage der Baubereiche basieren auf dem Bestandesbau bzw. auf dem Richtprojekt, wobei nach Möglichkeit Projektierungsspielraum eingeräumt wird.

Da die Grenzabstände gemäss BZO inklusive Mehrlängenzuschlag aus Rücksicht auf die Nachbarschaft nicht unterschritten werden sollen, kann nur ein minimaler Projektierungsspielraum eingeräumt werden.

Hauptgebäude dürfen lediglich innerhalb der Baubereiche erstellt werden.

Das Richtprojekt sieht für den Neubau einen Baukörper vor, welcher jedoch dreiteilig in Erscheinung tritt. Da ein kompakter Baukörper gewünscht ist, wird nur ein Hauptgebäude je Baubereich zugelassen.

Abs. 4

Mit den Baubereichen werden auch die Grenzabstände geregelt, indem die Baubereiche für die Abstände massgeblich sind, und nicht die üblichen Abstände gemäss BZO beachtet werden müssen.

## Bauliche Dichte und Geschosse

Abs. 6

Die maximale Geschossfläche und die Anzahl Geschosse werden durch die Höhenkote und die Fläche der Baubereiche beschränkt.

Im Sinne des öffentlichen Interesses an der Nutzung für ein Alters- und Pflegezentrum im Nahbereich des Bahnhofs Wald und in Anbetracht der gemäss der allgemeinen Anforderungen an Gestaltungsplanpflichtgebiete geforderten verdichteten Bauweise wird keine weitere Einschränkung vorgesehen.

## Gesamthöhe

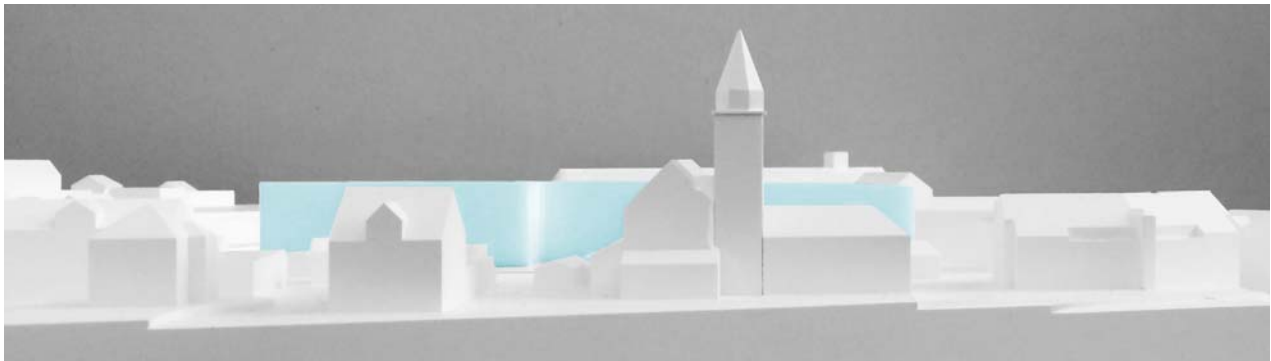
Abs. 7

Die maximale Gebäudehöhe könnte entsprechend der gebiets-spezifischen Anforderungen an das Gestaltungsplanpflichtgebiet Rosenthal Art. 56.9 BZO auf 17.0 m für die vorgesehene Nutzung als Alters- und Pflegezentrum festgelegt werden. Zusätzlich des zulässigen Firstes von max. 5m ergibt sich eine heute zulässige Gesamthöhe von max. 22m.

Im Sinne der Einordnung und des Konzeptes wird die Höhe nicht ausgereizt und es werden zwei Höhenkoten vorgesehen.

Bei Baubereich B wurde von der Lage des Erdgeschosses auf 607.40 m ü. M. ausgegangen. Das heute bestehende Gebäude weist über dieser Kote eine Höhe von rund 11.60 m auf. Eine weitere Erhöhung soll nicht vorgesehen werden. Somit wird die Höhenkote mit einem minimalen Spielraum von 0.5 m für den Baubereich B auf 619.50 m ü. M. festgelegt.

Das Richtprojekt sieht ausgehend von einer Erdgeschosslage auf 609.10 m ü. M. eine Höhe von knapp 17 m vor. Mit einem Projektierungsspielraum von 0.2 m wird die maximale Kote für Baubereich A dementsprechend auf 626.30 m ü. M. festgelegt.



Einzelne technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die Höhenkoten durchstossen.

## Unterirdische Gebäude

Abs. 8

Die Ausdehnung der unterirdischen Gebäude (Garage, Keller etc.) ist für das kantonale Ortsbild von Wald ZH nicht von Bedeutung. Es werden deshalb keine Baufelder für die unterirdischen Gebäude festgelegt.

## Dachgestaltung

Abs. 10

Das Richtprojekt sieht ein sehr geringfügig geneigtes schrägdachähnliches Dach vor. Da Schrägdächer mit einer Neigung bis 10° als Flachdach gelten, werden für Hauptgebäude auch Flachdächer zugelassen.

## Solaranlagen

Abs. 11

Für die Erstellung von Solaranlagen sind im Richtprojekt Leerrohre vorgesehen. Solaranlagen können bei der vorgesehenen Konzeption des Neubaus gut eingegliedert werden. Sie werden daher explizit zugelassen.

## 3.6 Nutzung (Ziff. 6)

### Nutzweise

Die Nutzweise wird im Sinne der Gestaltungsplanpflicht Rosenthal auf die Nutzung als Alters- und Pflegezentrum und die Bestehende Nutzung mit Alterswohnungen Wohnsitz Rosenthal beschränkt.

Es werden sowohl stationäre als auch ambulante Angebote zugelassen, um auch Dienstleistungen wie Spitex oder andere Angebote wie Physiotherapie, Arzt oder Fusspflege ermöglichen zu können.

Eine allgemeine Wohnnutzung, die nicht mit dem Alter oder den Pflegedienstleistungen in Zusammenhang steht, ist dementsprechend nicht zulässig.

## 3.7 Aussenraum (Ziff. 7)

### Grundsatz

Abs. 1 - 2



Gerade in dicht bebauten Situationen und für die Nutzung als Alters- und Pflegezentrum sind möglichst grosszügige Aussenräume von Bedeutung.

Für die älteren und teilweise dementen Bewohner sind anregende Aussenräumen mit Bewegungsmöglichkeiten anzustreben, welche hindernisfrei zu gestalten sind.

### Umgebungsgestaltung

Abs. 3 - 4

Im kantonalen Ortsbild von Wald ist neben der Attraktivität und Aufenthaltsfreundlichkeit der Aussenräume auch eine der Situation entsprechende Gestaltung der Aussenräume wichtig. Der Lage im Ortskern ist daher Rechnung zu tragen.

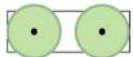
Diverse Gärten in Wald sind im ICOMOS verzeichnet. Die Gestaltung könnte sich an diesen orientieren oder anderweitig bezug auf die Gestaltung von Aussenräumen im Ortskern aufnehmen.

Für die Gestaltung der Aussenräume wurde ein Umgebungskonzept durch parbat Landschaftsarchitektur GmbH, St. Gallen erarbeitet. Dieses bildet nun das Richtprojekt für die Umgebungsgestaltung (Umgebung 1:200, 8.12.2015).

Bis zur Festlegung des Gewässerraumes an der Laupenstrasse kommt in diesem Bachabschnitt die Übergangsbestimmung zur Anwendung. Der erforderliche 9m breite Uferstreifen ragt jedoch nur geringfügig ins Areal des Gestaltungsplanes hinein. Der voraussichtliche Gewässerraum wird insbesondere bei einem Ausbau der Strasse gemäss Radwegstudie vollumfänglich im Strassenraum zu liegen kommen. In diesem Sinne wurde der 9 m breite Uferstreifen im Situationsplan lediglich als Informationsinhalt eingetragen.

### Bepflanzung

Abs. 5



Bei der Bepflanzung der Aussenräume sind dem Standort im Ortskern entsprechende weitgehend einheimische Pflanzenarten einzusetzen.

Baumpflanzungen sind erwünscht. Bäume können den Bewohnern und Besuchern Schattenplätze bieten und tragen zu einem angenehmen Klima und Atmosphäre der Aussenräume bei. Die wichtigsten Bäume sind daher bei Abgang zu ersetzen.

## 3.8 Erschliessung und Parkierung (Ziff. 8)

### Allgemeines

Das Baugrundstück stösst im Osten an die Route 776/Laupenstrasse, die als regionale Verbindungsstrasse klassiert ist. Im Bereich des Baugrundstücks verläuft ein Gehweg und die regionale Radwegroute 53. Das Baugrundstück Kat. Nr. 6021 wird rückwärtig über die Rosenthalstrasse erschlossen (Besucherparkplätze, Tiefgarage und Anlieferung Sattelschlepper/ Lastzug). Die Erschliessung ab der Laupenstrasse dient der Anlieferung durch kleinere LKW's und Lieferwagen, wobei der Wendepunkt parallel zur Staatsstrasse vorgesehen ist.

### Zu- und Wegfahrt

Abs. 1 -2



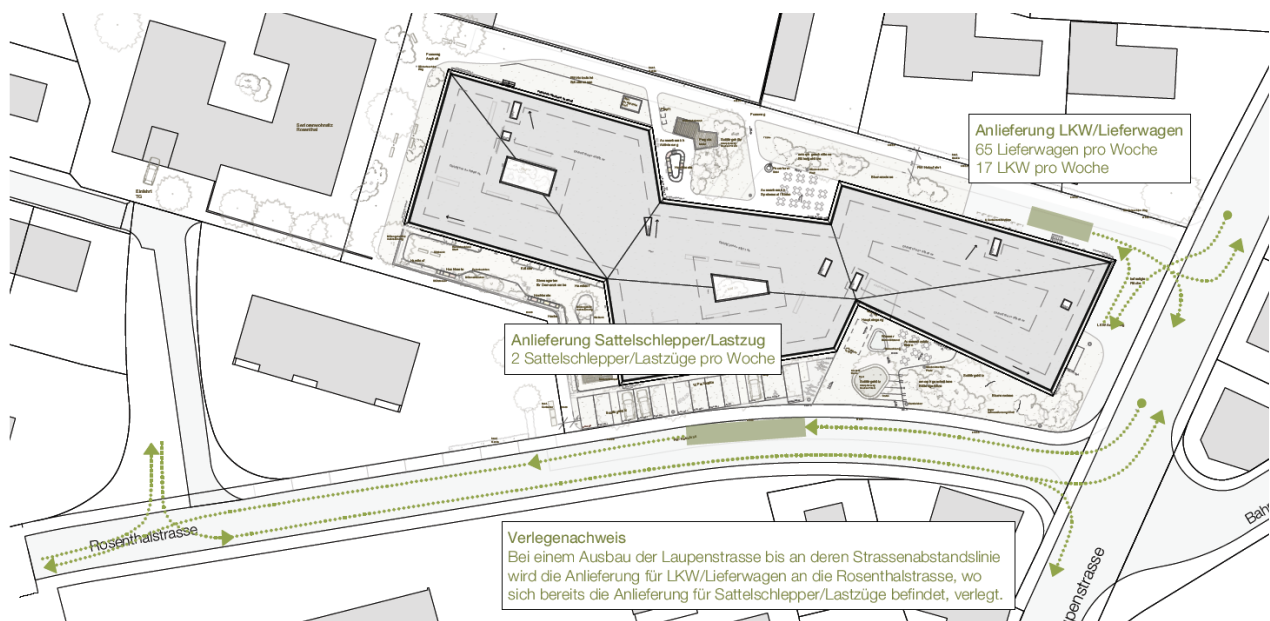
Die Zu- und Wegfahrt zu den Parkplätzen in der Tiefgarage sowie zu oberirdischen Parkplätzen kann nicht ab der Kantonsstrasse erfolgen. Sie ist über die Rosenthalstrasse vorgesehen.

### Anlieferung

Abs. 3

Die Zufahrt für die Anlieferung ist auf der Nordseite des Neubaus vorgesehen, um die Aussenräume der Bewohner möglichst grosszügig im Süden anordnen zu können. Das Amt für Verkehr, Infrastrukturplanung und die Abteilung Bauen an Staatsstrassen haben der Zufahrt der Anlieferung ab Kantonsstrasse zugestimmt. Die Zufahrt für die Anlieferung darf nur im Bereich der vorgesehenen Ein- /Ausfahrt erfolgen. Im Übrigen sind Vorgärten und Vorplätze, durch Rabatten, Sperrpfosten, Mauern und dergleichen von der Strasse zu trennen. Demgemäss ist das Baugrundstück entlang der Staatsstrasse (inkl. Radius Rosenthalstrasse) durch geeignete Massnahmen unüberfahrbar zu gestalten.

Aufgrund von Vorbehalten der Abteilung Bauen an Staatsstrassen wurde durch den Verkehrsplaner IBV HÜSLER AG folgende Erschliessungslösung für die Anlieferung vorgesehen (siehe auch Anhang):



Anlieferung LKW/Lieferwagen

Die LKW/Lieferwagen fahren von der Laupenstrasse auf den Anlieferungsbereich zwischen der Ostfassade und Laupenstrasse. Danach fahren sie rückwärts zur Anlieferungsrampe. Nach dem Beliefern fahren sie wieder in die Laupenstrasse.

Anlieferung Sattelschlepper/Lastzug

Die Sattelschlepper/Lastzüge fahren in die Rosenthalstrasse vor das Alterszentrum und beliefern ab dort das Alterszentrum. Danach wenden sie am Ende der Rosenthalstrasse und nutzen die Langstrasse für das Wendemanöver. Die erforderliche Strassenparzelle ist vorhanden.

Sichtverhältnisse Ein-/ Ausfahrt Anlieferung in die Laupenstrasse

Bei der vorgesehenen Ein- /Ausfahrt auf die Laupenstrasse handelt es sich um eine Ausfahrt auf eine übergeordnete Strasse. Gemäss Anhang zur Verkehrssicherheitsverordnung (VSIV) sind hierfür die technischen Anforderungen vom Typ B massgebend.

Unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse, des Verkehrsaufkommens von ca. 10'000 Fahrzeugen pro Tag und der erlaubten Geschwindigkeit von 50 km/h ist eine Sichtweite auf die Fahrbahn nach links und nach rechts von 50 m zu gewährleisten. Die Beobachtungsdistanz beträgt dabei 2.5 m gemessen ab Fahrbahnrand. Das Sichtfeld muss im Höhenbereich zwischen 0.8 m und 3 m ab Fahrbahnniveau hindernisfrei sein.

Unter Berücksichtigung der Längsneigung ist eine Sichtweite auf den Gehweg nach links und nach rechts von 15 m zu gewährleisten. Die Beobachtungsdistanz beträgt dabei 2.5 m gemessen ab Hinterkant Gehweg.

Hinsichtlich des geplanten Strassenprojekts ist der Einmündungsbereich zudem so geplant, dass die Sichtweiten auf einen allenfalls künftigen Radweg gewährleistet werden können.

Die Sichtweiten sind mit dem vorgesehenen leicht schrägen Anschluss gegeben und liegen auf der eigenen Parzelle und der des Kantons Zürich.

Verlegenachweis

Bei einem Ausbau der Laupenstrasse und Beanspruchung des Strassenabstandsgebiets ist die Anlieferung für LKW/Lieferwagen über die Rosenthalstrasse zu verlegen.

Der Verlegenachweis sieht vor, dass bei einem zukünftigen Ausbau der Kantonsstrasse, wo dazu der Seitenbereich zwischen der Laupenstrasse und der Ostfassade des Neubaus benötigt wird, die Anlieferung der LKW/Lieferwagen an die Rosenthalstrasse verlegt wird und ebenfalls wie die Anlieferung Sattelschlepper/Lastzug erfolgt.

## Veloabstellplätze

Abs. 4 - 5

Die Förderung der Velonutzung ist ein wichtiges Anliegen der Gemeinde Wald. Dazu sind ausreichend benutzerfreundliche Veloabstellplätze notwendig. Aufgrund der Nutzung als Alters- und Pflegezentrum werden die Veloabstellplätze vor allem durch das Personal und die Besucher genutzt werden. Die Abstellplätze sollen daher im Bereich der Eingänge vorgesehen werden. Da Veloabstellplätze in der Tiefgarage aufgrund der Lage oftmals nicht benutzerfreundlich sind, ist ein Anteil oberirdisch vorzusehen.

Die Anzahl Veloabstellplätze richtet sich bei Altersheimen nach der VSS-Norm 640065.

Entsprechend sind aufgrund der rund 85 Arbeitsplätze in der personalintensivsten Schicht, der Alters-Wohnungen und der Dienstleistungsbetriebe (Spitex, Arzt, Physiotherapie) 55 Veloabstellplätze erforderlich (Berechnung siehe Anhang).

Für die Beurteilung der genügenden Grösse der Veloabstellräume dient das Merkblatt Veloparkierung für Wohnbauten VD AfV Koordinationsstelle Veloverkehr.

## Autoabstellplätze

Abs. 6 - 7

Die erforderlichen Autoabstellplätze für Bewohner, Besucher und Personal sind weitgehend unterirdisch vorgesehen.

Die Anzahl erforderlicher Abstellplätze (Grenzbedarf) entspricht gemäss VSS Norm 640 281 S. 10 (Alters- und Pflegeheim, Sanatorium) folgenden Werten:

- für das Personal 0.5 Parkplätze/Bett und
- für Besucher 0.3 Parkplätze/Bett

Die erforderliche Anzahl Parkplätze wurde aufgrund der Situation im Nahbereich des Bahnhofs Wald und der Nutzung im Detail betrachtet. Gemäss Abschätzung des Parkplatzbedarfs durch das Ingenieurbüro für Verkehrsplanung IBV Hüsler AG ergibt sich ein minimaler Parkplatzbedarf von 49 Parkplätzen (Bericht Abschätzung Parkplatzbedarf IBV Hüsler siehe Anhang).

Die bestehenden 17 Parkplätze im Wohnsitz Rosenthal müssen erhalten bleiben.

Insgesamt sind für die beiden Baubereiche zusammen folglich mindestens 66 Parkplätze nachzuweisen.

## Öffentliche Fusswege

Abs. 8 - 9

Um das Areal im Sinne der allgemeinen Anforderungen an die Gestaltungsplanpflichtgebiete durchgängig zu machen bzw. um die Durchgängigkeit zu erhalten soll mindestens ein Weg die Querung des Areals am Tag und in der Nacht ermöglichen.

Sofern dem keine Sicherheits- oder Betriebsaspekte entgegenstehen, soll die Querverbindung durch das Gebäude tagsüber für die Öffentlichkeit ermöglicht werden. Die Möglichkeit das Areal an dieser Stelle zu queren wird als wichtig empfunden, um eine möglichst direkte Verbindung vom Bahnhof Richtung Kirche und Bleiche offen zu halten. Die Verbindung kann jedoch nachts nicht offen gehalten werden, da das Gebäude nachts geschlossen werden muss.

### 3.9 Umwelt (Ziff. 9)

Energie  
Abs. 1 - 3

Gemäss Art. 56.1 lit c) BZO ist eine ökologische Bauweise und ein CO<sub>2</sub> – neutrales Energiesystem vorzusehen. Insgesamt hat der Heizwärmebedarf 10% unter den jeweiligen gesetzlichen Vorgaben der Wärmedämmvorschriften zu liegen. Diese Anforderungen hält das Richtprojekt problemlos ein.

Minergie® Zertifizierung für Wohnbauten

Im Sinne der Energiestadt Wald ist darüber hinaus die Einhaltung erhöhter Anforderungen vorgesehen.

Altersheime können nach dem Standard für Spitäler oder nach dem Standard für Wohnbauten zertifiziert werden. Da das Alters- und Pflegezentrum (im Gegensatz zu einem Spital) ein ständiger Wohn- und Lebensraum für die Bewohner ist, entspricht es überwiegend einem Wohngebäude (z.B. Beleuchtung). Das Gebäude ist daher nach Minergie® gemäss dem Standard für Wohnbauten zu zertifizieren. Damit wird einerseits sichergestellt, dass erhöhte Anforderungen bezüglich des Energieverbrauchs des Gebäudes eingehalten werden. Andererseits kann mit der Zertifizierung der gemäss Art 56.1 lit c) BZO verlangte Nachweis erbracht werden.

Gesunde und ökologische Bauweise (ECO)

Im Grundsatz wird der ECO Standard des Vereins Minergie angestrebt:

- Systeme und Materialien, die mit dem nachhaltigen Bauen völlig unvereinbar sind, sind nicht zulässig (Ausschlusskriterien gemäss ECO Standard). Dazu zählen beispielsweise Biozide oder Holzschutzmittel in Innenräumen. Gemäss den Bestimmungen ist die Einhaltung dieser Anforderung über eine Raumluftmessung nach Abschluss der Bauarbeiten nachzuweisen.
- Bei der Materialisierung sind die bauökologische Anforderungen einzuhalten. Auf die Einhaltung des Grenzwertes für die graue Energie wird verzichtet, da die einzuhaltenden Grenzwerte die Gestaltung (insbesondere Wahl der Fassadenbekleidung) übermässig einschränken würden.
- Die gesundheitlichen Aspekte (Tageslicht, Schallschutz und gesundes Innenraumklima) werden berücksichtigt

Energie und Ortsbild

Um alle erforderlichen Nutzungen für das Pflegezentrum im öffentlichen Interesse unterbringen und optimal betreiben zu können, ist ein grosser, zusammenhängender Baukörper erforderlich.

In Anbetracht der Lage im Ortskern, dem überkommunalen Ortsbildinventar und dem Eintrag im ISOS ist darüber hinaus eine gute Einordnung und Eingliederung dieses Baukörpers erforderlich. Im Rahmen des Architekturwettbewerbs wurde die Dreiteiligkeit des Baukörpers des Richtprojektes als wesentliches Element der Einordnung in den Ortskern beurteilt. Durch die vorgesehene Setzung und volumetrische Ausgestaltung wird es ermöglicht, dass der Baukörper nicht als ganzes wahrgenommen wird, sondern als dreiteilig und damit der Kubatur im Ortskern angepasst erscheint.

Durch diese Dreiteiligkeit erreicht der Baukörper bezüglich Energie nicht die optimalen Werte bezüglich Gebäudehüllzahl, so dass der Minergie-P-Standard, welcher im Wettbewerbsverfahren nicht gefordert war, nicht erreicht werden kann. Wie untenstehende Beurteilung zeigt, liegt das Projekt bezüglich Energiekennzahlen deutlich näher bei Minergie-P als bei Minergie.

Aufstellung Energetische Kennzahlen  
Quelle: 3-Plan Haustechnik

Das Projekt wird durch das begleitende Energieplanerbüro 3-Plan Haustechnik wie folgt bewertet:

*Energetische Grundlagendaten Projekt kit Architects*

Energiebezugsfläche	12145 m <sup>2</sup> (11476m <sup>2</sup> Zone MFH / 669m <sup>2</sup> Zone Restaurant)
Thermische Gebäudehüllzahl Ath/Ae	0.90 (-)
Relativer Fensteranteil Aw/Ae	0.18

*Gegenüberstellung Minergie / Minergie P mit Projekt kit Architects*

	Minergie	Minergie P	Projekt kit Architects
Heizwärmebedarf mit Standardluftwechsel (Primäranforderungen Minergie / Minergie P)	97 MJ/m <sup>2</sup> a	65 MJ/m <sup>2</sup> a	75 MJ/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf mit effektivem Luftwechsel *	-	-	45 MJ/m <sup>2</sup> a
Gewichtete Energiekennzahl	38 kWh/m <sup>2</sup> a	30 kWh/m <sup>2</sup> a	35.4 kWh/m <sup>2</sup> a **

\* reduzierte Lüftungswärmeverluste durch Wärmerückgewinnung in der Lüftungsanlage

\*\* Ohne Berücksichtigung der optionalen Photovoltaikanlage (Wärme- und Brauchwarmwassererzeugung über Wärmeverbund „Landi“)

Beurteilung der Kennzahlen  
Quelle: 3-Plan Haustechnik

Die Primäranforderungen (Anforderungen an die Gebäudehülle) liegen deutlich unter dem Anforderungswert des Minergie- Basisstandards. Hochgerechnet auf CO<sub>2</sub>- Äquivalente beträgt das Mehr an CO<sub>2</sub>- Emissionen gegenüber dem Minergie P- Standard mit der vorgesehenen Holz- Wärmeerzeugung 686 kg pro Jahr. (Datenbasis KBOB – Ökobilanzdaten im Baubereich). Festzuhalten ist, dass der Brennstoff lokal produziert wird, und die CO<sub>2</sub>- Emissionen gegenüber den Schweizer Durchschnittswerten effektiv deutlich geringer ausfallen werden.

Die gewichtete Energiekennzahl (kumulierter Energieaufwand für Heizwärme, Brauchwarmwasser und Strom für die Lüftungsanlage) liegt mit 35.4 kWh/m<sup>2</sup> a ebenfalls zwischen dem Minergie- und Minergie-P- Standard.

Zusammenfassend kann folgendes festgehalten werden:

- Aufgrund der städtebaulichen Setzung des Gebäudes mit den ineinander verschränkten Gebäudekörpern liegt die thermische Gebäudehüllzahl etwas über den Kennwerten, die für ähnliche Gebäudegrössen als kompakt gelten (IST: 0.90 // Referenzwert Forum Chriesbach Dübendorf als sehr kompakter Baukörper: 0.60)
- Das Dämmkonzept wurde zusammen mit dem architektonischen Erscheinungsbild sowohl in technischer als auch ästhetischer Hinsicht optimiert. Das Delta von 10 MJ/m<sup>2</sup>a zur Erreichung der Minergie- P Primäranforderungen kann nur mit erheblichen Mehraufwendungen in der Fassadenkonstruktion eliminiert werden. Um eine langfristige Werterhaltung zu gewährleisten, wird das Alterszentrum mit Mineralwolle anstelle geschäumten Dämmstoffen gedämmt.
- Die Differenz von 5.4 kWh/m<sup>2</sup> a zur Erreichung der gewichteten Energiekennzahl nach Minergie P kann mit einer optionalen Photovoltaik- Anlage, welche mit Leerrohren vorbereitet ist, problemlos erreicht werden.

Fazit Energie und Ortsbildschutz

Im Sinne einer Interessenabwägung zwischen verschiedenen Anliegen im öffentlichen Interesse (Ortsbildschutz, Nutzung und Energieanliegen) erreicht das Richtprojekt in vieler Hinsicht bestmögliche Werte auch wenn Minergie-P nicht erreicht werden kann.

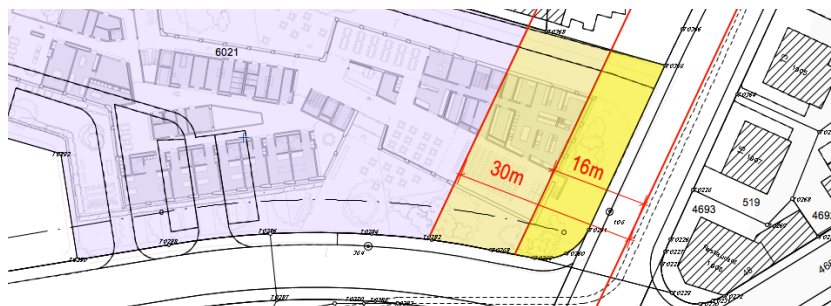
Lärmschutz -  
Empfindlichkeitsstufe  
Abs. 4  
Lärmgrenzwerte

Entsprechend den allgemeinen Anforderungen an Gestaltungsplanpflichtgebiete Art. 59.1 BZO werden die Empfindlichkeitsstufen festgelegt.

Die eidgenössische Lärmschutzverordnung (LSV) legt die Belastungsgrenzwerte für Räume mit lärmempfindlicher Nutzung fest. Gemäss Art. 42 Abs. 1 der LSV gelten bei Räumen in Betrieben (Art. 2 Abs. 6 Bst. B LSV), die in Gebieten der Empfindlichkeitsstufen I, II oder III liegen, um 5 dB(A) höhere Planungswerte und Immissionsgrenzwerte. Es sind demnach folgende Lärmgrenzwerte einzuhalten:

	Planungswert Lr in dB(A)		Immissionsgrenzwert Lr in dB(A)		Alarmwert Lr in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Empfindlichkeitsstufe II	55	45	60	50	65	60
Empfindlichkeitsstufe III	60	50	65	55	70	65
Empfindlichkeitsstufe III Betriebsräume	65	-	70	-		

Aufgrund der Lärmemission der Laupenstrasse von 75.5 dB(A) am Tag und 65.3 dB(A) kann damit gerechnet werden, dass die Immissionsgrenzwerte (IGW) ES II für die Wohnnutzungen alleine aufgrund der Abstandsreduktion bei einer Distanz von ca. 30m eingehalten sind. Bei einem Aspektwinkel von 90° sind die IGW ab einer Distanz zur Strassenachse von ca. 16m eingehalten.



Im Richtprojekt sind im Kopfbau Betriebsräume, Küche, Büros usw. vorgesehen. Folglich sind im an den am meisten lärmexponierten Lagen Dienstleistungsnutzungen und es sind keine Öffnungen vorgesehen.

Die Einhaltung der IGW sollte damit durch diese geschickte Nutzungsanordnung sowie die seitliche Anordnung der Belüftungsfenster problemlos möglich sein.

Der Nachweis hat mit der Baueingabe zu erfolgen.

## Naturgefahren

Abs. 5

Trotz der bestehenden planerischen Massnahmen, aufgrund welcher die Hochwassergefährdung im Bereich des Gestaltungsplanperimeters entfallen wird, werden Objektschutzmassnahmen gefordert. Damit wird sichergestellt, dass die Hochwassersicherheit sogar bei HQ 300 vor der Umsetzung der Wasserbauprojekte gewährleistet ist.

Die Karte der Intensitätsflächen zeigt beim 300 jährigen Hochwasser (HQ 300) für den Gestaltungsplanbereich eine Wassertiefe von maximal 0.1m. Im Sinne des Hochwasserschutzes ist daher die Erdgeschosskote min. 0.1 m höher als das heutige Terrain vorzusehen. Im betroffenen Bereich wurde eine maximale Terrainhöhe von 608.5 m ü. M. ermittelt. Mit einem Zuschlag von 0.5 m wird für das Erdgeschoss dementsprechend eine Höhenkote von min. 609 m ü. M. festgelegt.

Das Richtprojekt hält diese Kote mit einer vorgesehenen Erdgeschosshöhe auf 609.1 m ü. M. ein.

Im Sinne des Objektschutznachweises sind für sämtliche Gebäudeöffnungen wie Fenster, Lüftungsschächte, Fluchtstollen etc. innerhalb der Gefährdungzone ist die Mindestkote von 608.7 m.ü.M. einzuhalten oder andere Objektschutzmassnahmen zu ergreifen.

## Beleuchtung Aussenräume

Lichtimmissionen sind im Sinne des Umweltschutzgesetzes (USG) "Einwirkungen von Strahlen". Sie können sich negativ auf lichtempfindliche Arten oder auch störend auf den Menschen auswirken und sind im Sinne der Vorsorge durch Massnahmen an der Quelle zu begrenzen (Art. 11 USG). Bei der Ausgestaltung von Beleuchtungen im Aussenraum sind diese so zu gestalten, dass übermässige Lichtimmissionen vermieden werden( siehe "Empfehlung zur Vermeidung von Lichtemissionen", Vollzug Umwelt Nr. 8010, BAFU 2005, Merkblatt "Lichtverschmutzung vermeiden" und "Vollzugsschlüssel Umwelt").

Im Bereich von öffentlichen Durchgängen wird die Beleuchtung des Aussenraums den entsprechenden Anforderungen der Gemeinde angepasst.

Die weiteren Aussenräume werden nachts kaum beleuchtet, da die Bewohner sich bei Dunkelheit nicht in den Aussenanlagen aufhalten. Die geplanten Anlagen müssen zudem im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf ihre Vereinbarkeit mit den geltenden Bau- und Umweltschutzvorschriften überprüft werden, so dass eine Vorschrift im Gestaltungsplan nicht erforderlich ist.

### 3.10 Etappierung (Ziff. 10)

#### Bauten und Anlagen

Voraussichtlich wird der Neubau zum bestehenden Wohnsitz Rosenthal in einer Etappe realisiert.

Sofern dennoch mehrere Etappen vorgesehen werden, ist auf eine gute Gestaltung der Zwischenzustände zu achten.

### 3.11 Schlussbestimmungen (Ziff. 11)

#### Inkrafttreten

Bevor gegen den Gestaltungsplan Rekurs erhoben werden kann, muss gemäss der Verfahrens- und Rechtsschutzbestimmungen im kantonalen Planungs- und Baugesetz zunächst die kantonale Genehmigung vorliegen.

Der private Gestaltungsplan Rosenthal tritt somit erst in Kraft nachdem die kantonale Genehmigung in Rechtskraft erwachsen ist, d.h. nach Abschluss eines allfälligen Rekursverfahrens.

Im Rahmen des Bewilligungsverfahrens erforderliche Nachweise

### 3.12 Nachweise im Bewilligungsverfahren

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind folgende Nachweise erforderlich:

- Verbindlicher Verlegenachweis: Bei einem Ausbau der Laupenstrasse und Beanspruchung des Strassenabstandsgebiets ist es möglich, dass die Anlieferung für LKW/ Lieferwagen auf die Rosenthalstrasse verlegt werden muss. Ein entsprechender Verlegenachweis ist daher im Rahmen des Bewilligungsverfahrens zu erbringen.
- Im Zusammenhang mit der Bauprojekteingabe sind die Sichtnachweise für die vorgesehene Anlieferung durch kleinere LKW's und Lieferwagen ab der Laupenstrasse, zu erbringen.
- Mit dem Baugesuch ist, gestützt auf ein Objektschutzgutachten (siehe Anhang), nachzuweisen, dass sämtliche Gebäudeöffnungen (wie Eingänge oder Lichtschächte) gegen ein 300-jährliches Hochwasserereignis (HQ300) mit permanenten Massnahmen geschützt sind. Die Erdgeschosskoten sind im Baugesuch, gestützt auf das Objektschutzgutachten, wenn nötig anzupassen.
- Mit dem Baugesuch ist der Baudirektion, zu Händen des AWEL, das vom Bauherr und der Altlastenfachperson unterzeichnete Zusatzformular "Belastete Standorte / Altlasten (inkl. mit Neobiota belastete Standorte)" einzureichen.
- Die geplanten Beleuchtungsanlagen der Aussenräume müssen zudem im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf ihre Vereinbarkeit mit den geltenden Bau- und Umweltschutzvorschriften überprüft werden (siehe auch "Empfehlung zur Vermeidung von Lichtemissionen", Vollzug Umwelt Nr. 8010, BAFU 2005, das vom Kanton bereitgestellte Merkblatt "Lichtverschmutzung vermeiden" mit der „5-Punkte-Checkliste zur Beurteilung einer Beleuchtungseinrichtung" und den aktuellen "Vollzugsschlüssel Umwelt").

## 4. Auswirkungen

### 4.1 Grundsatz

Gestaltungsplan Rosenthal

Der Gestaltungsplan Rosenthal ermöglicht

- eine dem Bedarf entsprechende Realisierung eines Neubaus für ein neues Alters- und Pflegezentrums an zentraler Lage;
- die Umsetzung des aus dem Architekturwettbewerb hervorgegangenen Siegerprojektes, welches durch seine aufgelöste Form dreiteilig in Erscheinung tritt
- die Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht Rosenthal mit den entsprechenden Anforderungen bezüglich Bauweise, Ortsbild, Energie, Lärmschutz etc.;
- die Sicherung der Eingliederung Neubaus ins kantonale Ortsbild von Wald

### 4.2 Orts- und Landschaftsbild

Ortsbild

Durch den Neubau wird sich die Situation im Ortskern verändern. Die heute bestehende freie Fläche wird überbaut, so dass eine erhebliche Veränderung im Ortskern entsteht.

Durch die hohen Anforderungen wird jedoch ein Neubau gesichert, welcher sich trotz seiner Grösse gut in die gewachsene Struktur im Ortskern einfügt und diese zeitgemäss ergänzt. Dies wird auch mit dem zugrundegelegten Richtprojekt aus dem Wettbewerb belegt.

Beurteilung ARE Ortsbild  
und Städtebau  
(siehe Schreiben im Anhang)

Das ARE hat mit Schreiben vom 16. Juni 2015 wie folgt Stellung genommen: "Das Projekt zum Neubau des Alterszentrums der Stiftung Drei Tannen ist im Rahmen eines einstufigen Projektwettbewerbs im selektiven Verfahren als Sieger hervorgegangen. Es schaffte das geforderte grosse Raumprogramm in einen linearen, dreiteilig gegliederten Baukörper unterzubringen, welcher sich ortsbaulich gut in die Umgebung einfügt."

Gleichzeitig wurde klargestellt, dass ein zusätzliches Geschoss nicht mehr als ortsbildverträglich beurteilt werden würde.

Wohn- und Lebensqualität

Durch die Bestimmungen des Gestaltungsplans wird ein attraktives Alters- und Pflegezentrum ermöglicht, welche entsprechend auch auf eine gute Wohn- und Lebensqualität für die Bewohner ausgerichtet ist. Mit der Komfortlüftung und dank ökologischer Baumaterialien wird ein gutes Raumklima sichergestellt. Die Fenster lassen sich bei Bedarf öffnen, so dass auch der Komfort für die Bewohner gewährleistet ist. Die Rücksichtnahme auf die angrenzende Wohnbebauung ist ebenfalls ein wichtiges Anliegen des Gestaltungsplanes.

## 4.3 Umweltschutz

### Energie

Die Auswirkungen auf den Energie- und Ressourcenverbrauch werden positiv gewertet.

Mit den vorgesehenen Elementen bezüglich Energiesysteme werden bezüglich Energie vielerlei positiv zu wertende Massnahmen ergriffen. Das Richtprojekt sieht folgende Massnahmen vor:

- Bauweise nach dem Minergie® Standard
- Kontrollierte Komfortlüftung
- Fernwärmeanschluss (Holzschnitzelanlage)
- Ökologische Baumaterialien
- Leerrohre und statische Auslegung des Daches für eine allfällige Photovoltaik-Anlage
- Ladestationen für Elektrofahrzeuge und Elektrofahrräder

### Boden, Wasser, Gewässer

Es werden keine negativen Auswirkungen erwartet. Gewässer, Grundwasserschutzbereiche oder Fruchtfolgeflächen sind nicht betroffen.

### Hochwasserschutz / Naturgefahren

Die Bestimmungen zu den Naturgefahren gewährleisten, dass auch bis zur Verlegung des Nordholzbaches die Hochwassersicherheit gewährleistet ist.

### Lärmschutz

Für die Bewohner wird erhöhter Lärmschutz verlangt, so dass der Gestaltungsplan auch bezüglich Lärmschutz positiv zu werten ist.

### Verkehr und Lärm

Durch die neue Nutzung muss mit einer Zunahme der Bewohnerzahl und der Anzahl Arbeitsplätze gerechnet werden. Zudem sind Besucher zu erwarten. Es ist folglich auch mit Mehrverkehr zu rechnen. Mit einem untragbaren Mehrverkehr und entsprechender Lärmzunahme aufgrund des vorgesehenen Neubaus des Alters- und Pflegezentrums im Gestaltungsplanbereich ist nicht zu rechnen. Ältere oder pflegebedürftige Personen verfügen oftmals nicht mehr über ein Auto. Das Gebiet liegt in unmittelbarer Nähe des Bahnhof Wald. Ein Teil des Verkehrs kann durch den öffentlichen Verkehr aufgenommen werden.

### Ver- und Entsorgung

Die Erschliessung und Ausstattung für die Ver- und Entsorgung (Werkleitungen, Entwässerung, Wärmeversorgung, Energieversorgung usw.) besteht, sodass diesbezüglich auf weitere Bestimmungen im Gestaltungsplan verzichtet werden kann.

## 5. Ablauf und Mitwirkungsverfahren

### 5.1 Verfahren

Verfahrensablauf	Entwurf Gestaltungsplan gemäss § 83 PBG		
	Beratung mit der Grundeigentümerschaft Stiftung Drei Tannen und der Gemeinde		
Freigabe	Freigabe für die öffentliche Auflage		
Mitwirkung 60 Tage	Kantonale Vorprüfung	Anhörung Nachbar- gemeinden, RZO, Heiko	Öffentliche Auflage -> Einwendungen
	Behandlung Einwendungen und Überarbeitung		
Festsetzung	Beratung mit der Stiftung Drei Tannen und Festsetzung durch die Grundeigentümerschaft		
	Verabschiedung durch den Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung		
Zustimmung	Zustimmung durch die Gemeindeversammlung		
Genehmigung	Genehmigung durch die Baudirektion		
	(Rekurse)		

Vorprüfungsbericht vom  
11.5.2016

## 5.2 Vorprüfung

Der private Gestaltungsplan Rosenthal wurde dem ARE zur Vorprüfung unterbreitet. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom 11.5.2016 Auskunft. Aufgrund der Vorprüfung wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Interessenabwägung und weitergehende Beachtung des ISOS
- Ergänzung der Vermessung Situationsplan
- Aufnahme der Radwegstudie der Laupenstrasse
- Bezüglich Verlegenachweis für die Anlieferung wurde der Bericht um ein Kapitel Bewilligungsverfahren ergänzt. Es wird erläutert, dass in Zusammenhang mit der Bauprojekt eingabe - neben den Sichtnachweisen - für die vorgesehene Anlieferung durch kleinere LKW's und Lieferwagen ab der Laupenstrasse, auch ein verbindlicher Nachweis der Verlegemöglichkeit über die Rosenthalstrasse zu erbringen ist.
- Die Thematik Hochwasserschutz wurde mit dem Objektschutznachweis im Anhang, Erläuterungen und einer Ergänzung der Bestimmung betreffend Gebäudeöffnungen weiter ausgeführt.
- Der Uferstreifen von 9m für den Nordholzbach im Bereich der Laupenstrasse wurde im Situationsplan eingetragen.
- Die Thematik Siedlungsentwässerung wurde im Bericht aufgenommen.
- Die Beurteilung der Altlastensituation wurde mit der Altlastenrechtlichen Beurteilung gemäss Bericht Friedlipartner AG im Anhang ergänzt.
- Das Thema nichtionisierende Strahlung betreffend Beleuchtung wurde im Bericht aufgenommen.

Nicht beachtete Anliegen

Folgenden vom ARE empfohlenen Regelungen wurde nicht entsprochen:

- Artikel 8.3 wurde nicht mit dem Absatz "Im Falle eines Ausbaus der Laupenstrasse muss die Anlieferung für LKW und Lieferwagen an die Rosenthalstrasse verlegt werden."  
-> Dies muss im Rahmen des Bewilligungsverfahrens erfolgen sofern es sich aufgrund eines allfälligen Ausbaus als erforderlich erweist. Eine Aufnahme in die Bestimmungen wird nicht als stufengerecht beurteilt.

## Einwendungen

### 5.3 Öffentliche Auflage

Der private Gestaltungsplan Rosenthal wurde während 60 Tagen öffentlich aufgelegt.

Innert der Auflagefrist vom **22. Januar 2016 bis 22. März 2016** gingen 5 schriftliche Stellungnahmen ein.

Sämtliche Einwendungen wurden eingehend geprüft. Soweit sich die private Grundeigentümerschaft der Meinung der Einwender anschliessen konnte, wurde dies durch eine entsprechende Korrektur der Planungsunterlagen berücksichtigt. Zu den Einwendungen wird mit dem Bericht zu den Einwendungen Stellung genommen.

Aufgrund der Einwendungen wurden folgende Änderungen am Gestaltungsplan vorgenommen:

- Die Bezeichnung des Gestaltungsplanes wurde von Rosenthal in Rosenthal geändert.
- Das Richtprojekt wurde betreffend Energie verbessert und optimiert. Bezüglich Energieversorgung und Energiekennzahlen wurden ergänzende Erläuterungen eingefügt.

## Keine Einwände

### 5.4 Anhörung

Während der öffentlichen Auflage fand die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger, namentlich der Nachbargemeinden und der Region, statt.

Der private Gestaltungsplan Rosenthal mit Datum vom 5.1.2016 wurde von den Nachbargemeinden zur Kenntnis genommen. Es wurden keine Einwände vorgebracht.

Die Gemeinde Wald gehört zur Zürcher Oberland (RZO). Die RZO hat die Unterlagen mit den bestehenden und geplanten Festlegungen des regionalen Richtplans verglichen. Mit dem Gestaltungsplan werden die Vorgaben des regionalen Richtplans gut umgesetzt. Der Gestaltungsplan "Rosenthal" wird von der Planungskommission der RZO zustimmend zu Kenntnis genommen.



## Anhang 1

# Richtprojekt Bebauung

KIT 15.12.2015





Alterszentrum der SDT | 8636 Wald

029 | 1230

Grundriss EG | 1:200

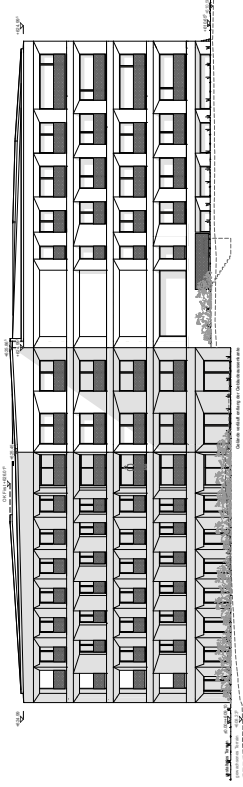


Vorprojekt | 15.12.2019 (LM) (340 mm x 420 mm) + 0.00 = 809.10 m<sup>2</sup>M

STIFTUNG DREI TANNEN | Hofstrasse 16 | 8636 Wald | 052 296 11 00 | [info@dreitannen.ch](mailto:info@dreitannen.ch)

K | architects ethas gmbh | roman tononi | andreas schelling | jana trauser  
 schöneggstrasse 5 | 8004 zürich | 044 441 78 00 | [www.kiarc.ch](http://www.kiarc.ch)

**KIARC**



**Alterszentrum der SDT | 8636 Wald**

029 | 1720

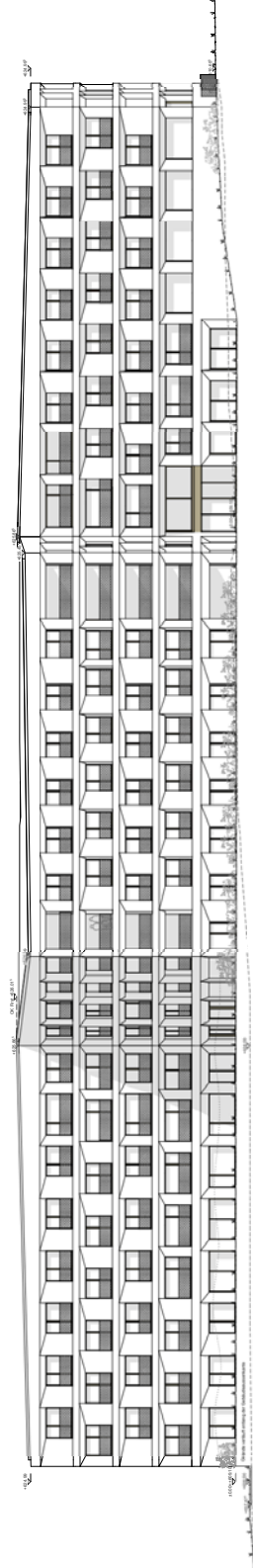
**Ansicht Ost | 1:200**

Vorprojekt | 15.12.2015 | CN | 625 mm x 287 mm | +0.00 = 609.10 mÜNN

STIFTUNG DREITANNEN / Asylstrasse 16 | 8636 Wald | 052 256 11 00 | h.j.foeragg@stiftungsdreitannen.ch

Kit | architeccta ehn asa gmbh | roman loewen | andreas schelling | gianet trauber  
schönbühlstrasse 5 | 8004 zürich | 044 441 78 00 | www.kitarchitects.com

**kit**



**Alterszentrum der SDT | 8636 Wald**

029 | 1730

**Ansicht Süd | 1:200**

Vorprojekt | 15.12.2015 | CN | 840 mm x 237 mm | +0.00 = 609.10 mÜNN

STIFTUNG DREITANNEN / Asylstrasse 16 | 8636 Wald | 052 256 11 00 | h.j.foeragg@stiftungsdreitannen.ch

Kit | architeccta ehn asa gmbh | roman loewen | andreas schelling | gianet trauber  
schönbühlstrasse 5 | 8004 zürich | 044 441 78 00 | www.kitarchitects.com

**kit**



## Anhang 2

# Umgebungskonzept

Umgebung 1:200, 8.12.2015





Objekt	Neubau Alterszentrum der SGT Wald	Msk. 1:200
Planrel.	Umgebungsplanung Vorprojekt	
Planinfos	Format: A1 quer A4/4	Datum: 18.08.2015 / 19. / revidiert: 08.12.2015 / 19 /
Bauherrschaft	Stiftung Drei Rosen Anylstrasse 15, 8555 Wald	
Architekten	MS architektur gmbh, Schönbergstrasse, 10585 Berlin	
Projektverleiher	postol landschaftsarchitektur GmbH, Rosenstrasse, 5081 Köln	



## Anhang 3

# Stellungnahme Aufstockung ARE 16. Juni 2015





Gemeinde Wald  
Bauamt  
Frau Kathrin Näf  
Bahnhofstrasse 6  
8636 Wald

Kanton Zürich  
Baudirektion  
**Amt für Raumentwicklung**  
Raumplanung

Team Nord-Ost

**Thomas Eiermann**  
Fachverantwortl. Ortsbild und Städtebau  
Stampfenbachstrasse 12  
8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 41  
thomas.eiermann@bd.zh.ch  
www.are.zh.ch

Referenz-Nr.:  
ARE 15-1065

16. JUNI 2015

### **Wald. Neubau Alterszentrum, Stiftung drei Tannen**

Sehr geehrte Frau Näf

Bezugnehmend auf unsere Besprechung vom 3. Juni 2015 in Wald nehmen wir zur dort gestellten Anfrage wie folgt Stellung:

Das Projekt zum Neubau des Alterszentrums der Stiftung Drei Tannen ist im Rahmen eines einstufigen Projektwettbewerbs im selektiven Verfahren als Sieger hervorgegangen. Es schaffte das geforderte grosse Raumprogramm in einen linearen, dreiteilig gegliederten Baukörper unterzubringen, welcher sich ortsbaulich gut in die Umgebung einfügt. Neu wurde nun die Anfrage gestellt, ob das Raumprogramm erweitert und das Volumen auf rund zwei Drittel der Gebäudegrundfläche um ein Geschoss aufgestockt werden kann.

Aus der Sicht des Ortsbildschutzes hätte eine solche Aufstockung im Wesentlichen drei erhebliche Nachteile. Zum einen würde der Gebäudekörper beinahe die Firsthöhe der daneben stehenden Kirche erreichen und diese dadurch in ihrer Wirkung beeinträchtigen. Zum anderen würde die heute schon grosse Dominanz im Strassenbild der Laupenstrasse nochmals verstärkt. Dies führt mit Blick auf die gegenüber liegende Häuserzeile zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes und einer Abwertung der Erscheinung der im Ortsbildinventar als prägende Bauten bezeichneten Gebäude. Aber auch der Gebäudekörper selbst würde seine heute vorhandene Eleganz verlieren und überdimensioniert wirken.

Insgesamt ist deshalb festzustellen, dass die vorgesehene Aufstockung als nicht ortsbildverträglich beurteilt werden muss. Eine Bewilligung in Bezug auf den Ortsbildschutz kann daher nicht in Aussicht gestellt werden.

Ich hoffe, Ihnen damit gedient zu haben.

Freundliche Grüsse

Thomas Eiermann



## Anhang 4

# Abschätzung Parkplatzbedarf



STIFTUNG DREI TANNEN



## NEUBAU ALTERSZENTRUM WALD (ZH) ABSCHÄTZUNG DES PARKPLATZBEDARFS

Zürich, 25. November 2015

**IBV** HÜSLER AG

# NEUBAU ALTERSZENTRUM WALD (ZH)

## ABSCHÄTZUNG DES PARKPLATZBEDARFS

IBV Working Group:  
Luca Urbani  
Andreas Tobler

Zürich, 25. November 2015  
PN: 110460

### **IBV HÜSLER AG**

Ingenieurbüro für Verkehrsplanung  
Olgastrasse 4, CH-8001 Zürich  
Tel. +41 (0)44 252 13 23 Fax +41 (0)44 252 13 20  
ibv@ibv-zuerich.ch www.ibv-zuerich.ch

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Parkplatzbedarf Autoabstellplätze	4
1.1	Normbedarf	4
1.2	Bestimmung reduzierter Bedarf	5
1.2.1	Bestimmung Standort-Typ/ÖV-Güteklasse	5
1.2.1.1	Nach VSS SN 640 281	5
1.2.1.2	Nach Berechnungsmethodik ARE	5
1.2.1.3	Nach kantonomer Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen	6
1.2.2	Reduzierter Bedarf nach VSS und kantonomer Wegleitung	6
1.2.3	Reduzierter Bedarf nach BZO	6
1.3	Minimaler Bedarf Autoabstellplätze	7
1.3.1	Nach VSS und BZO	7
1.3.2	Nach kantonomer Wegleitung und BZO	7
1.4	Empfehlung	9
2.	Parkplatzbedarf Veloabstellplätze	10
2.1	Normbedarf	10

# 1. PARKPLATZBEDARF AUTOABSTELLPLÄTZE

## 1.1 NORMBEDARF

Für die Bestimmung des Normbedarfs für Autoabstellplätze wurden, aufgeteilt nach Art der Nutzung, folgende Grundlagen verwendet:

Art der Nutzung	Grundlage
N 1 Pflegeheim	VSS SN 640 281
N 2 Alterswohnen	BWO Merkblatt *
N 3 Dienstleistungsbetrieb (Arzt)	BZO Wald Art. 15
N 4 Dienstleistungsbetrieb (Physio)	BZO Wald Art. 15
N 5 Dienstleistungsbetrieb (Spitex)	BZO Wald Art. 15

\* Merkblatt zur Gestaltung von Altersgerechten Wohnbauten (Juli 2013, Bundesamt für Wohnungswesen)

Der Normbedarf wurde anhand der oben erwähnten Grundlagen ermittelt.

Grund-lage	Art der Nutzung	1 PP pro Bezugseinheit	Anzahl Parkfelder		
			PP Nutzer	PP Besucher	PP total
VSS	N 1 Pflegeheim	Nutzer: pro 2 Bett Besucher: pro 3.33 Bett	60.00	36.00	96.00
	Rechenweg Nutzer:	120 Betten	120 / 2		
	Rechenweg Besucher:	120 Betten		120 / 3.33	
BWO*	N 2 Wohnen	pro 3 Alterswohnungen	2.00	**	2.00
	Rechenweg:	6 Alterswohnungen	6 / 3		
BZO	N 3 Dienstleistungsbetrieb (Arzt)	Nutzer: pro 2 AP Besucher: pro 100 m2 GNF	3.50	2.67	6.17
	Rechenweg Nutzer:	7 Arbeitsplätze	7 / 2		
	Rechenweg Besucher:	267 m2		267 / 100	
	N 4 Dienstleistungsbetrieb (Physio)	Nutzer: pro 80 m2 GNF Besucher: pro 100 m2 GNF	2.08	1.66	3.74
	Rechenweg Nutzer:	166 m2	166 / 80		
	Rechenweg Besucher:	166 m2		166 / 100	
	N 5 Dienstleistungsbetrieb (Spitex)	Nutzer: pro 2 AP Besucher: pro 300 m2 GNF	4.50	0.52	5.02
	Rechenweg Nutzer:	9 Arbeitsplätze	9 / 2		
Rechenweg Besucher:	157 m2		157 / 300		
Total Normbedarf Autoabstellplätze (gerundet)			72	41	113

\* Merkblatt zur Gestaltung von Altersgerechten Wohnbauten (Juli 2013, Bundesamt für Wohnungswesen)

\*\* über PP Nutzer abgegolten.

## 1.2 BESTIMMUNG REDUZIERTER BEDARF

Für die Bestimmung des reduzierten Bedarfs wurden folgende Grundlagen verwendet:

- Bau- und Zonenordnung Wald (ZH)
- VSS SN 640 281
- Berechnungsmethodik ARE
- Kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen, Baudirektion Kanton Zürich

Der reduzierte Bedarf der Autoabstellplätze wird, mit Ausnahme des Pflegeheims, für alle anderen Nutzungen gemäss BZO Wald Art. 15.2 berechnet.

Für das Pflegeheim wird zunächst der Standort-Typ bzw. die ÖV-Güteklasse bestimmt und danach der reduzierte Bedarf berechnet.

Art der Nutzung	Bestimmung Standort-Typ/ ÖV-Güteklasse	Reduzierter Bedarf nach
N 1 Pflegeheim	VSS, ARE, kantonale Wegleitung	VSS, Kantonale Wegleitung
N 2 Alterswohnen	-	BZO
N 3 Dienstleistungsbetrieb (Arzt)	-	BZO
N 4 Dienstleistungsbetrieb (Physio)	-	BZO
N 5 Dienstleistungsbetrieb (Spitex)	-	BZO

### 1.2.1 BESTIMMUNG STANDORT-TYP/ÖV-GÜTEKLASSE

#### 1.2.1.1 NACH VSS SN 640 281

Die Ermittlung des Standort-Typ gemäss VSS SN 640 281 ergibt den Standort-Typ C. Die Norm geht bei der Bestimmung des Standort-Typs von einer zumutbaren Fusswegdistanz zwischen 300 und 500 Meter aus.

Anteil Langsamverkehr:	< 25% des gesamten Personenverkehrs
Öffentlicher Verkehr:	Bus-Nr. 885 Rapperswil/Altmännig (3-4 mal pro Stunde) Bus-Nr. 892 Richtung Faltigberg (1 mal pro Stunde) Bus-Nr. 854 Richtung Bauma-Bahnhof (1 mal pro Stunde ab 20.00 Uhr) S26 Rapperswil/Winterthur (1 mal pro Stunde bis 20.00 Uhr) > mehr als 4 mal pro Stunde
Standort-Typ C	50% (Min.) - 80% (Max.) des Parkfelder-Angebots

#### 1.2.1.2 NACH BERECHNUNGSMETHODIK ARE

Gemäss Amt für Raumentwicklung (ARE) liegt das Gebiet in der ÖV-Güteklasse B.

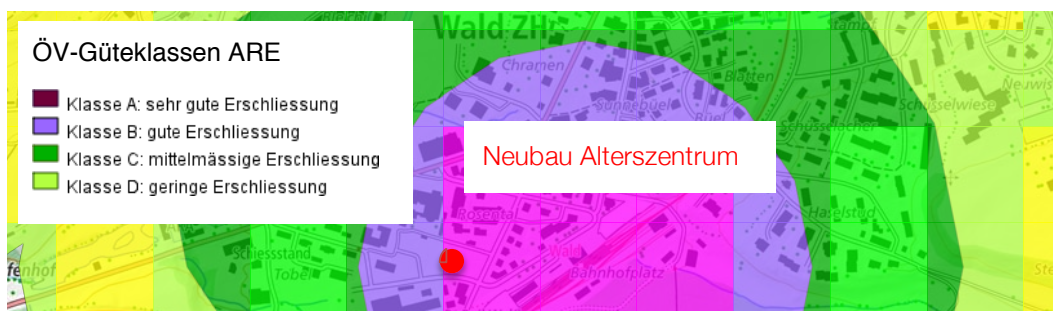


Abbildung 1: Ausschnitt ÖV-Güteklassen (Quelle: www.geo.admin.ch)

1.2.1.3 NACH KANTONALER WEGLEITUNG ZUR REGELUNG DES PARKPLATZ-BEDARFS IN KOMMUNALEN ERLASSEN

Gemäss kantonaler Wegleitung liegt das Gebiet in der ÖV-Güteklasse C.



Abbildung 2: Ausschnitt ÖV-Güteklassen (Quelle: www.gis.zh.ch)

1.2.2 REDUZIERTER BEDARF NACH VSS UND KANTONALER WEGLEITUNG

Für das Pflegeheim kommen folgende reduzierten Bedarfe in Frage:

Erschliessungsqualität	Reduzierter Bedarf nach	Minimum	
		PP Nutzer	PP Besucher
Standort-Typ C	VSS 640 281	50%	50%
ÖV-Güteklasse B	Kantonale Wegleitung	30%	40%
ÖV-Güteklasse C	Kantonale Wegleitung	45%	50%

1.2.3 REDUZIERTER BEDARF NACH BZO

Für die Nutzungen N 2 bis N 5 wird der reduzierte Bedarf gemäss BZO Art. 15.2 angewendet. Hierfür ist der Plan "Reduktionsgebiet Autoabstellplätze" massgebend.

Erschliessungsqualität	Reduzierter Bedarf nach	Minimum
Reduktionsgebiet	BZO	70%

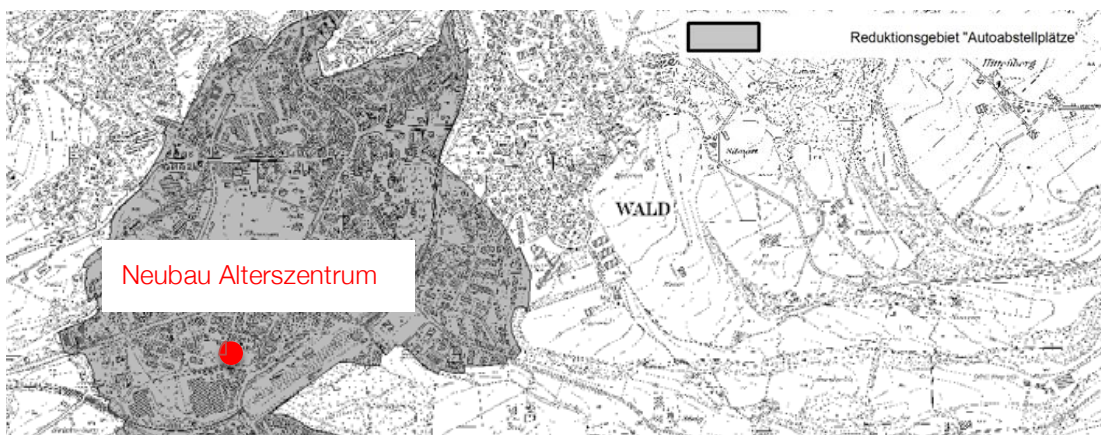


Abbildung 3: Reduktionsgebiet Autoabstellplätze (Quelle: BZO Wald (ZH))

### 1.3 MINIMALER BEDARF AUTOABSTELLPLÄTZE

Anhand der verschiedenen reduzierten Bedarfe ergeben sich drei Berechnungen für den minimalen Bedarf der Autoabstellplätze.

#### 1.3.1 NACH VSS UND BZO

Grundlage Bestimmung Standort-Typ: VSS Standort-Typ: C				
Reduzierter Bedarf nach	Art der Nutzung	Anzahl Parkfelder		
		PP Nutzer	PP Besucher	PP total
VSS	N 1 Pflegeheim	60.00	36.00	96.00
	Reduzierter Bedarf 50% (Standort-Typ C)			
	Min. Bedarf Autoabstellplätze (gerundet)	30	18	48
BZO	N 2 Wohnen	2.00		2.00
	N 3 Dienstleistungsbetrieb (Arzt)	3.50	2.67	6.17
	N 4 Dienstleistungsbetrieb (Physio)	2.075	1.66	3.735
	N 5 Dienstleistungsbetrieb (Spitex)	4.50	0.52	5.02
	Total Normbedarf	12.08	4.85	17.00
	Reduzierter Bedarf 70% (Reduktionsgebiet Autoabstellplätze)			
Min. Bedarf Autoabstellplätze (gerundet)	8	3	11	
Total min. Bedarf Autoabstellplätze (gerundet)		38	21	59

#### 1.3.2 NACH KANTONALER WEGLEITUNG UND BZO

Grundlage Bestimmung ÖV-Güteklasse: ARE ÖV-Güteklasse: B				
Reduzierter Bedarf nach	Art der Nutzung	Anzahl Parkfelder		
		PP Nutzer	PP Besucher	PP total
Kantonale Wegleitung	N 1 Pflegeheim	60.00	36.00	96.00
	Reduzierter Bedarf Nutzer: 30%, Besucher 40% (ÖV-Güteklasse B)			
	Min. Bedarf Autoabstellplätze (gerundet)	18	14	32
BZO	N 2 Wohnen	2.00		2.00
	N 3 Dienstleistungsbetrieb (Arzt)	3.50	2.67	6.17
	N 4 Dienstleistungsbetrieb (Physio)	2.075	1.66	3.735
	N 5 Dienstleistungsbetrieb (Spitex)	4.50	0.52	5.02
	Total Normbedarf	12.08	4.85	17.00
	Reduzierter Bedarf 70%			
Min. Bedarf Autoabstellplätze (gerundet)	8	3	11	
Total min. Bedarf Autoabstellplätze (gerundet)		26	17	43

Grundlage Bestimmung ÖV-Güteklasse: Kantonale Wegleitung				
ÖV-Güteklasse: C				
Reduzierter Bedarf nach	Art der Nutzung	Anzahl Parkfelder		
		PP Nutzer	PP Besucher	PP total
Kantonale Wegleitung	N 1 Pflegeheim	60.00	36.00	96.00
	Reduzierter Bedarf Nutzer: 45%, Besucher 50% (ÖV-Güteklasse C)			
	Min. Bedarf Autoabstellplätze (gerundet)	27	18	45
BZO	N 2 Wohnen	2.00		2.00
	N 3 Dienstleistungsbetrieb (Arzt)	3.50	2.67	6.17
	N 4 Dienstleistungsbetrieb (Physio)	2.075	1.66	3.735
	N 5 Dienstleistungsbetrieb (Spitex)	4.50	0.52	5.02
	Total Normbedarf	12.08	4.85	17.00
	Reduzierter Bedarf 70% (Reduktionsgebiet Autoabstellplätze)			
Min. Bedarf Autoabstellplätze (gerundet)	8	3	11	
Total min. Bedarf Autoabstellplätze (gerundet)		35	21	56

## 1.4 EMPFEHLUNG

Der Standort-Typ bzw. die ÖV-Gütekategorie können für die Berechnung des minimalen Bedarfs an Autoabstellplätzen für das Pflegeheim auf zwei unterschiedliche Methoden bestimmt werden. Für die Bestimmung nach VSS wird eine zumutbare Fusswegdistanz zwischen 300 bis 500 Meter zur Haltestelle angenommen. Für die Bestimmung nach kantonaler Wegleitung muss das Gebiet innerhalb eines 300 Meter Radius (Luftlinie) zur Haltestelle liegen.

Die Fusswegdistanz zwischen dem Neubau des Alterszentrums und der nächsten Haltestelle beträgt jedoch nur 150 Meter. Dies wird bei beiden Methoden nicht genügend berücksichtigt. Daher sind wir der Meinung, dass der reduzierte Bedarf nach VSS (reduzierter Bedarf 50%) um weitere 10% auf einen reduzierten Bedarf von 40% herabgesetzt werden kann. Dies würde dem Standort-Typ B entsprechen.

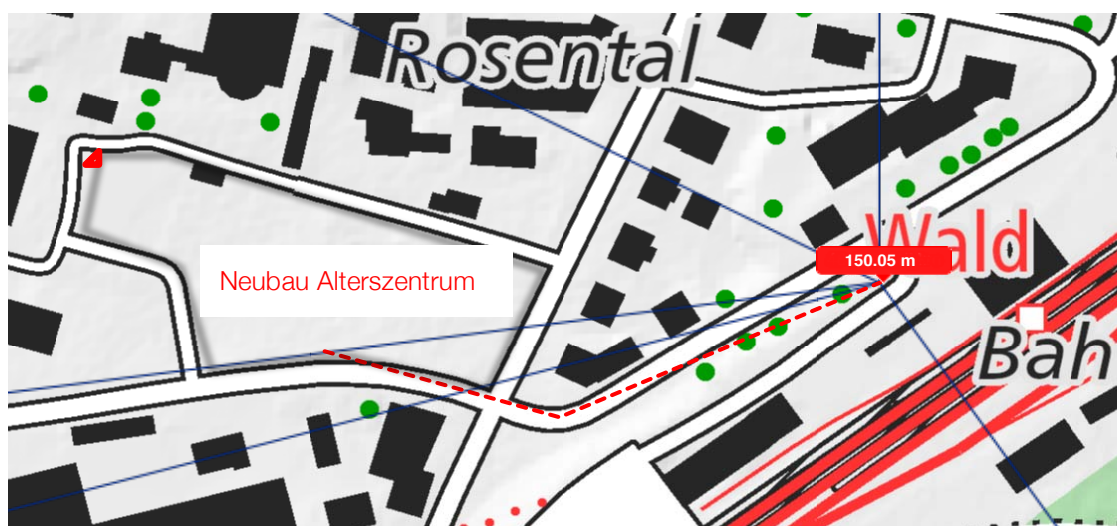


Abbildung 4: Fusswegdistanz Neubau Alterszentrum – Bahnhof Wald (ZH) (Quelle: www.geo.admin.ch)

Der minimale Bedarf an Autoabstellplätzen gemäss Empfehlung ist der unteren Tabelle zu entnehmen.

Reduzierter Bedarf nach	Art der Nutzung	Anzahl Parkfelder		
		PP Nutzer	PP Besucher	PP total
VSS	N 1 Pflegeheim	60.00	36.00	96.00
	Reduzierter Bedarf 40% (angepasst aufgrund Fusswegdistanz)			
	Min. Bedarf Autoabstellplätze (gerundet)	24	14	38
BZO	N 2 Wohnen	2.00		2.00
	N 3 Dienstleistungsbetrieb (Arzt)	3.50	2.67	6.17
	N 4 Dienstleistungsbetrieb (Physio)	2.075	1.66	3.735
	N 5 Dienstleistungsbetrieb (Spitex)	4.50	0.52	5.02
	Total Normbedarf	12.08	4.85	17.00
	Reduzierter Bedarf 70% (Reduktionsgebiet Autoabstellplätze)			
	Min. Bedarf Autoabstellplätze (gerundet)	8	3	11
Total min. Bedarf Autoabstellplätze (gerundet)		32	17	49

## 2. PARKPLATZBEDARF VELOABSTELLPLÄTZE

### 2.1 NORMBEDARF

Für die Bestimmung des Normbedarfs für Veloabstellplätze wurden, aufgeteilt nach Art der Nutzung, folgende Grundlagen verwendet:

Art der Nutzung	Grundlage
N 1 Pflegeheim	VSS SN 640 065
N 2 Alterswohnen	
N 3 Dienstleistungsbetrieb (Arzt)	
N 4 Dienstleistungsbetrieb (Physio)	
N 5 Dienstleistungsbetrieb (Spitex)	

Der Normbedarf wurde anhand der oben erwähnten Grundlagen ermittelt.

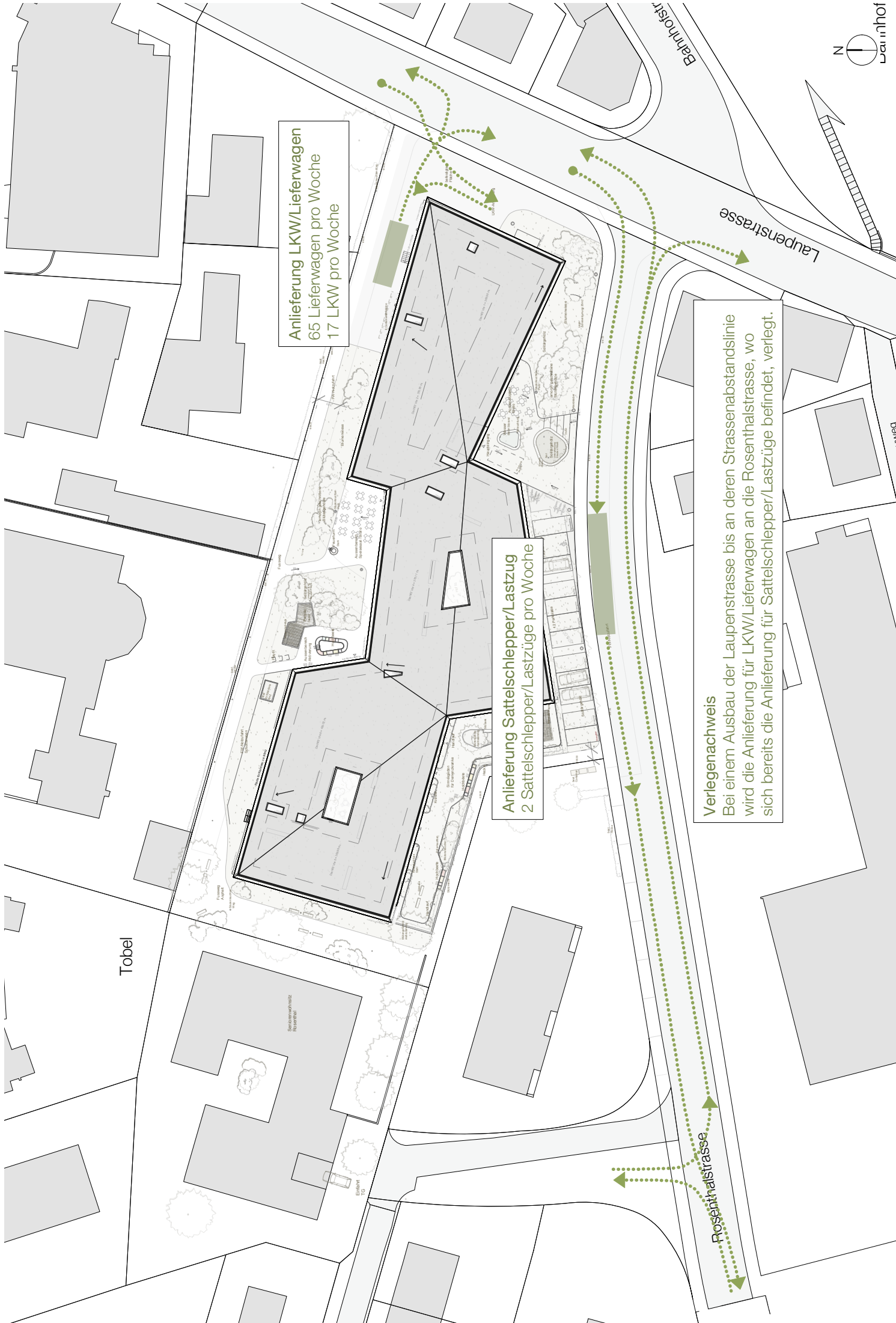
Art der Nutzung	1 PP pro Bezugseinheit	Anzahl Parkfelder		
		PP Nutzer	PP Besucher	PP total
N 1 Pflegeheim	Nutzer: pro 5 AP Besucher: pro 5 AP	17.00	17.00	34.00
Rechenweg Nutzer:	85 Arbeitsplätze	85 / 5		
Rechenweg Besucher:	85 Arbeitsplätze		85 / 5	
N 2 Wohnen	Nutzer: pro 1 Zimmer Besucher: -	12.00		12.00
Rechenweg:	6 Wohnungen à je 2 Zimmer	12 / 1		
N 3 Dienstleistungsbetrieb (Arzt)	Nutzer: pro 5 AP Besucher: pro 3.33 AP	1.40	2.10	3.50
Rechenweg Nutzer:	7 Arbeitsplätze	7 / 5		
Rechenweg Besucher:	7 Arbeitsplätze		7 / 3.33	
N 4 Dienstleistungsbetrieb (Physio)	Nutzer: pro 5 AP Besucher: pro 3.33 AP	1.20	1.80	3.00
Rechenweg Nutzer:	6 Arbeitsplätze	6 / 5		
Rechenweg Besucher:	6 Arbeitsplätze		6 / 3.33	
N 5 Dienstleistungsbetrieb (Spitex)	Nutzer: pro 5 AP Besucher: pro 20 AP	1.8	0.45	2.25
Rechenweg Nutzer:	9 Arbeitsplätze	9 / 5		
Rechenweg Besucher:	9 Arbeitsplätze		9 / 20	
Total Normbedarf Veloabstellplätze (gerundet)				55

Gemäss BZO Wald Art. 14 ist der Bedarf für Veloabstellplätze auch in Reduktionsgebieten nicht zu reduzieren. Somit gilt als minimaler Bedarf der Veloabstellplätze der ermittelte Normbedarf.

## Anhang 5

# Erschliessungskonzept





**Anlieferung LKW/Lieferwagen**  
 65 Lieferwagen pro Woche  
 17 LKW pro Woche

**Anlieferung Sattelschlepper/Lastzug**  
 2 Sattelschlepper/Lastzüge pro Woche

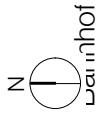
**Verlegenachweis**  
 Bei einem Ausbau der Laupenstrasse bis an deren Strassenabstandslinie wird die Anlieferung für LKW/Lieferwagen an die Rosenthalstrasse, wo sich bereits die Anlieferung für Sattelschlepper/Lastzüge befindet, verlegt.

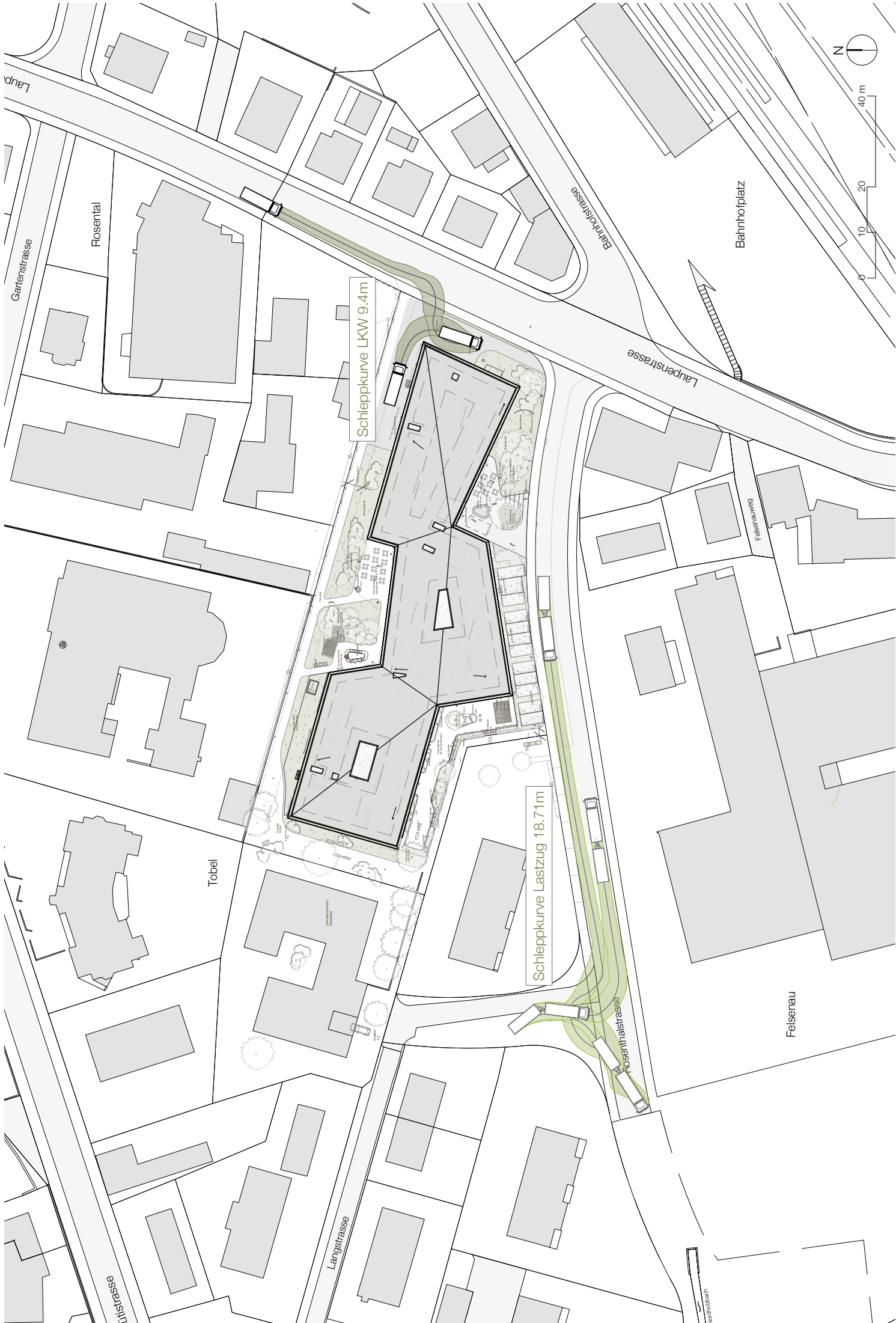
Tobel

Rosenthalstrasse

Laupenstrasse

Bahnhofsstr





Gartenstrasse

Rosental

Tobel

Julienstrasse

Langstrasse

Schleppkurve LKW 9.4m

Schleppkurve Lastzug 18.71m

Rosenthalstrasse

Bahnstrasse

Laupenstrasse

Bahnhofplatz

Felsenauweg

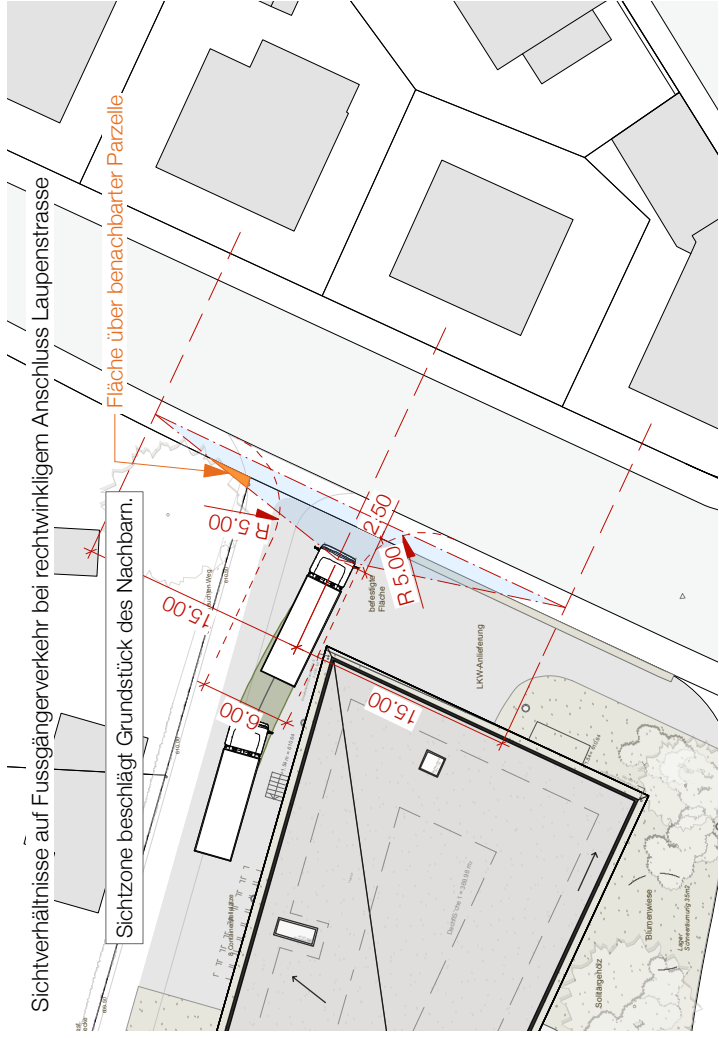
Feisenau

Nordhalbinsel

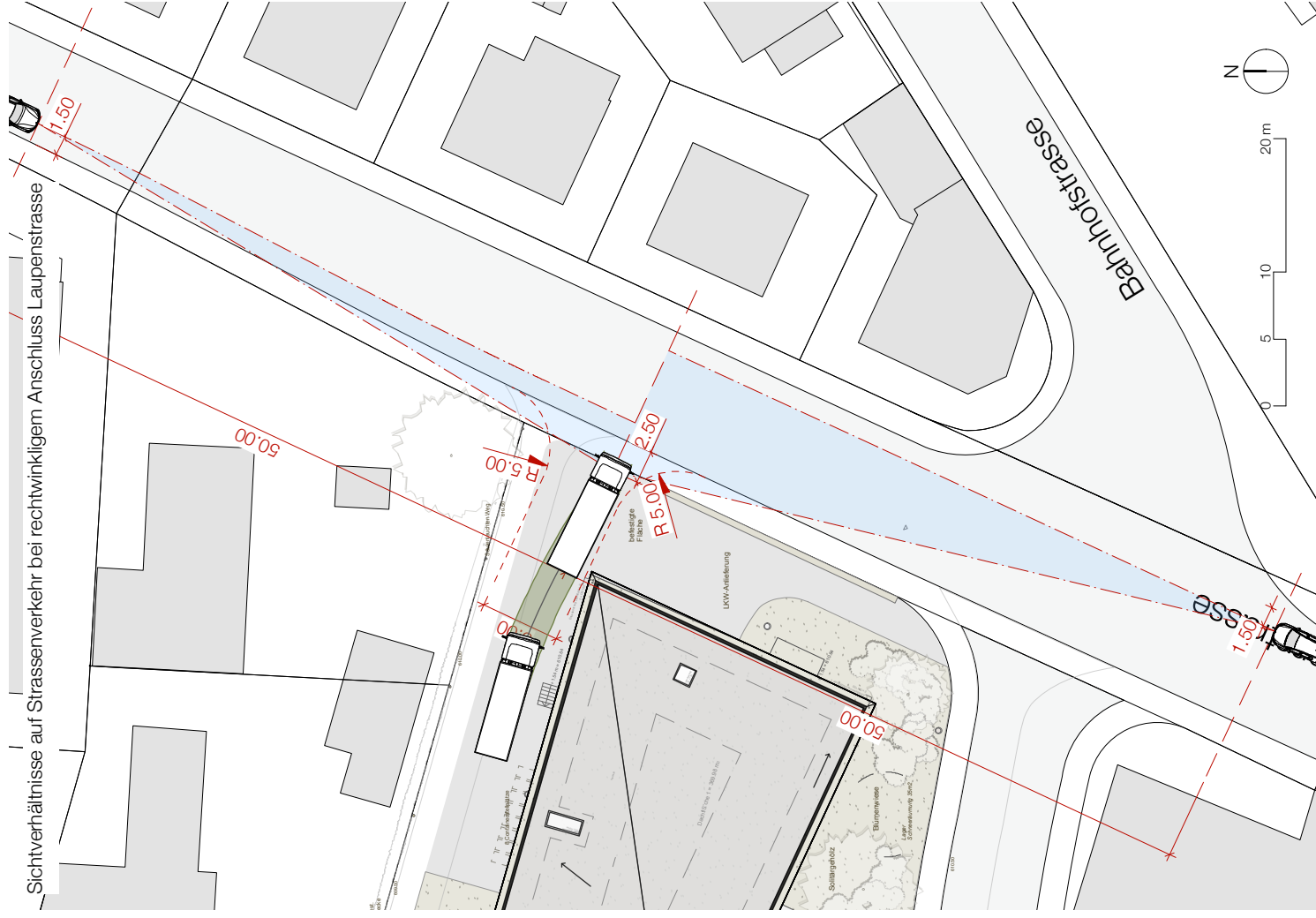


0 10 20 40 m

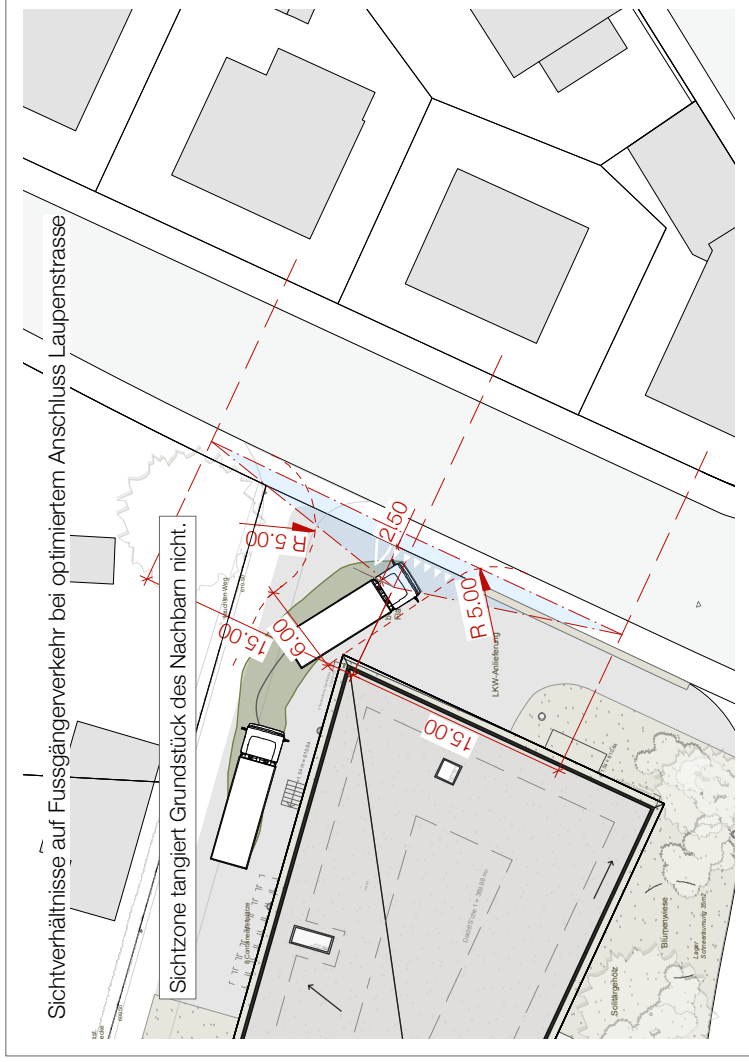
Sichtverhältnisse auf Fußgängerverkehr bei rechtwinkligem Anschluss Laupenstrasse



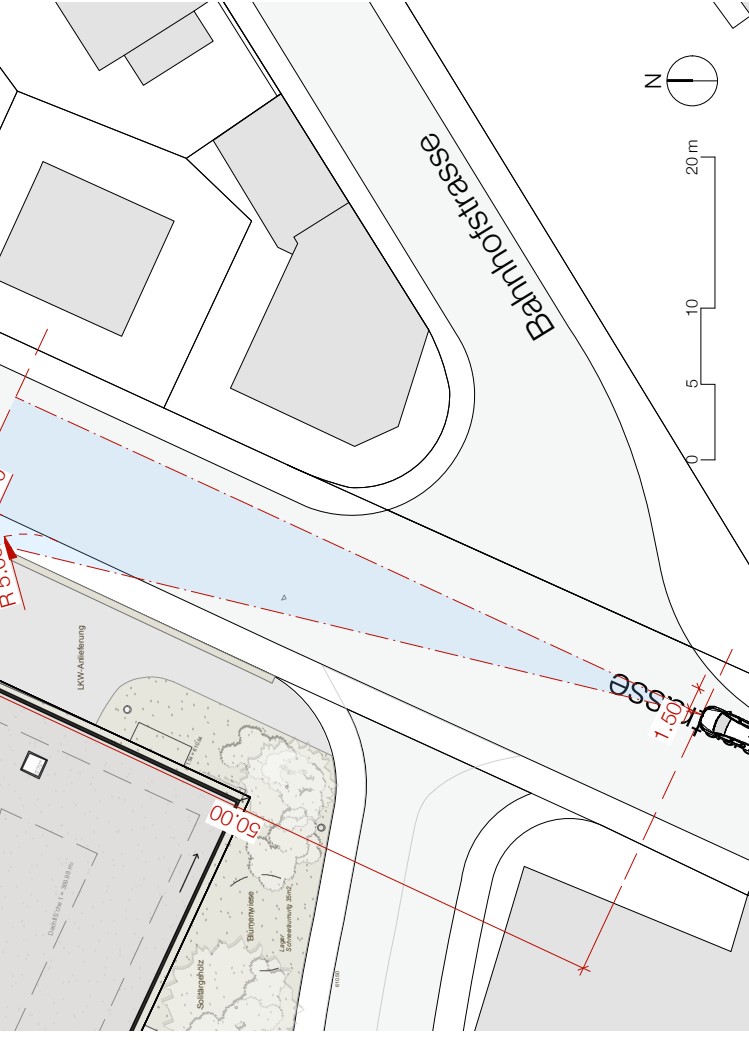
Sichtverhältnisse auf Strassenverkehr bei rechtwinkligem Anschluss Laupenstrasse



Sichtverhältnisse auf Fußgängerverkehr bei optimiertem Anschluss Laupenstrasse



Sichtverhältnisse neuer Anschluss an die Laupenstrasse





## Anhang 6

# Objektschutznachweis Suter Hydro AG

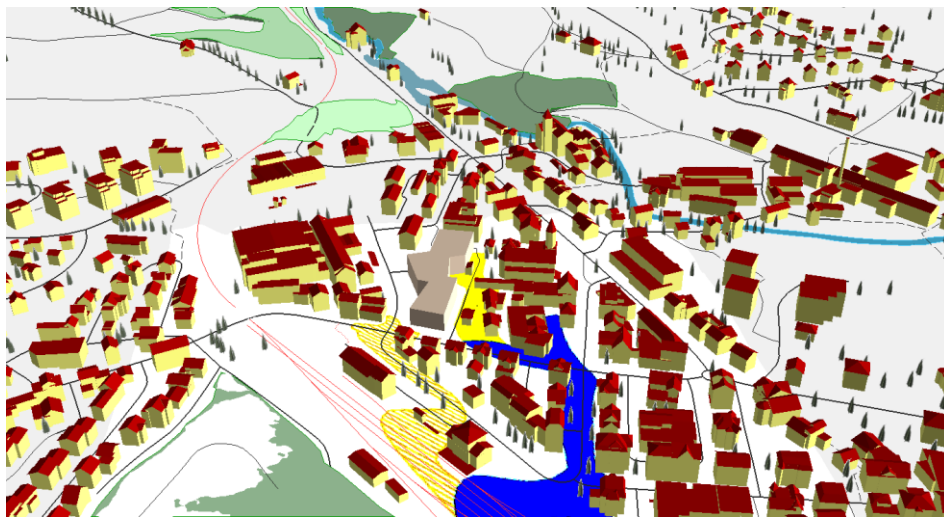


---

# Objektschutznachweis

## Alterszentrum der Stiftung Drei Tannen

### Wald ZH



---

Technischer Bericht

7. Januar 2016

---

Projektverfasser:

Suter Hydro Engineering AG

General Wille Str. 201

8706 Meilen

Telefon: +41 44 793 20 80

Email: [info@suterhydro.ch](mailto:info@suterhydro.ch)

 **SUTER HYDRO**  
ENGINEERING AG

## Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung.....	1
1 Einleitung / Auftrag .....	1
2 Ausgangslage .....	2
3 Hochwasserschutzprojekte am Nordholzbach.....	3
4 Objektschutzmassnahmen .....	4
4.1 Bauliche Massnahmen am Gebäude .....	4
4.2 Umgebungsgestaltung.....	6
4.3 Mobiler Objektschutz .....	6
5 Literatur und Unterlagen.....	7
5.1 Literaturverzeichnis und verwendete Projektunterlagen .....	7
5.2 Auskunftspersonen.....	7
5.3 Weitere Unterlagen.....	7
6 Abkürzungen und Namen.....	8

## Anhang:

Anhang 1:

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersicht zur Gefährdung Hochwasser auf der Parzelle 6021 .....	1
Abbildung 2: Intensität – Wahrscheinlichkeitsdiagramm (Gefahrenstufendiagramm) .....	2
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem GIS-Browser Kt ZH, Themenlayer öff. Oberflächengewässer, Gewässerraum und Wasserrechte .....	2
Abbildung 4: Situationsplan der favorisierten Variante (Schulthess+Dolder AG) .....	3
Abbildung 5: Detailansicht zur Gefährdung Hochwasser im Projektperimeter. Bei IK <sub>100</sub> mit Angabe der Wassertiefe und Kote .....	4
Abbildung 6: Beispiel eines erhöhten Lüftungschachtes (Bild: GVZ) .....	5
Abbildung 7: Schematische Darstellung der Umgebungsgestaltung .....	6
Abbildung 8: Nomogramm zur Bestimmung der Fliessgeschwindigkeit anhand von Fliesstiefe und Gefälle .....	9
Abbildung 9: Bestimmung der Energiehöhe anhand von Fliessgeschwindigkeit und Aufprallwinkel .....	9

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Hochwasserspitzen und Austrittsmenge gemäss technischem Bericht Gefahrenkarte Hochwasser	2
Tabelle 2: Parameterliste zur Abschätzung der mittleren Fliessgeschwindigkeit mit Hilfe der Nomogrammmethode	5
Tabelle 3: Parameterliste zur Bestimmung der Fliessenergiehöhe	5

## Zusammenfassung

Die Parzelle 6021 liegt im gelben Gefahrenbereich. Ein Altersheim gilt als Sonderrisiko und bedarf deshalb eines Objektschutznachweises. Die geplante Höhe des Erdgeschosses liegt mit 609.1 m.ü.M. deutlich über dem geforderten Freibord im Überflutungsbereich von 608.70 m.ü.M. Die Entlüftungsschächte der Tiefgarage müssen mindestens diese Freibordhöhe aufweisen. Mit Geländeanpassungen im nördlichen Parzellenbereich bei der geplanten Terrasse kann die Ableitung des Hochwassers in nichtbetroffene Gebiete verhindert werden. Temporäre Schutzmassnahmen sind auf Grund des kleinen Einzugsgebietes nicht tauglich. Das Hochwasserschutzprojekt für den Nordholzbach ist in der Planung schon weit fortgeschritten, für die Berücksichtigung im vorliegenden Bauprojekt fehlt jedoch eine politische und finanzielle Sicherung, welche von AWEL und GVZ in solchen Fällen gefordert wird.

## 1 Einleitung / Auftrag

Die Stiftung „Drei Tannen“ plant auf der Parzelle 6021 in der Gemeinde Wald ZH ein Alterszentrum. Die Gefahrenkarte Hochwasser zeigt für die Parzelle stellenweise eine gelbe (geringe) Gefährdung für Hochwasser. Da ein Alterszentrum in die Kategorie Sonderrisiken fällt, muss in diesem Fall auch für den gelben Gefahrenbereich ein Objektschutznachweis erstellt werden. Dieser Auftrag wurde an Suter Hydro Engineering AG vergeben.

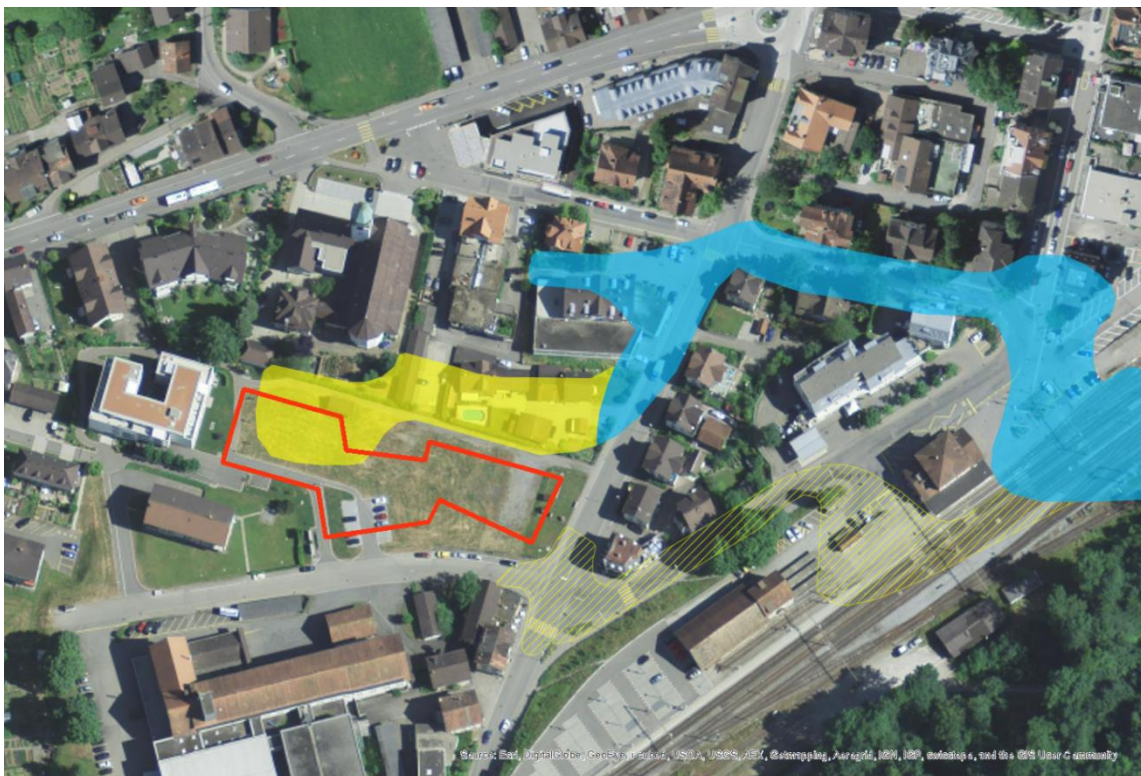


Abbildung 1: Übersicht zur Gefährdung Hochwasser auf der Parzelle 6021

## 2 Ausgangslage

Die Gefahrenkarte Hochwasser für die Gemeinde Wald ZH wurde im Jahr 2006 erlassen. Für die Parzelle 6021 ist der Nordholzbach die einzige Quelle der ausgewiesenen Überflutungsfläche. Das Einzugsgebiet des Baches erstreckt sich vom Bahnhof 0.46 km<sup>2</sup> in östliche Richtung entlang dem Nordholz zum Feuchtbiotop Chliweidli. Dieses wird vom Gebiet Geertesrüti / Naaren gespiesen. In Tabelle 1 sind die Spitzen der Hochwasserganglinien aufgelistet. Mit Austrittswassermenge wird derjenige Anteil der Abflussspitze bezeichnet, welcher auf Grund von Kapazitätsmangel oder Verklauung von der Dolung nicht abgeleitet werden kann [1].

Tabelle 1: Hochwasserspitzen und Austrittsmenge gemäss technischem Bericht Gefahrenkarte Hochwasser

Abschnitt Bahnhof - Rosenthalstrasse	HQ <sub>x</sub> [m <sup>3</sup> s <sup>-1</sup> ]	Q <sub>Austritt</sub> [m <sup>3</sup> s <sup>-1</sup> ]
30	3	1
100	5	3
300	7	5

Schon bei einem HQ<sub>30</sub> kommt es zu einer Ausuferung östlich des Bahnhofareals, fliesst in die Garten- und Laupenstrasse und wird danach durch die Meteorentwässerung aufgenommen. Ab dem HQ<sub>100</sub> dehnt sich die Überflutungsfläche westlich der Laupenstrasse in Richtung katholische Kirche und läuft auf dem nordwestlichen Teil der Parzelle 6021 aus. Von HQ<sub>100</sub> zu HQ<sub>300</sub> ist keine weitere Veränderung der Überflutungsfläche im Bereich der Parzelle 6021 festzustellen. Die schwache Intensität ab HQ<sub>100</sub> ergibt im Gefahrenstufendiagramm eine schwache Gefährdung, Matrixfeld 2 an.

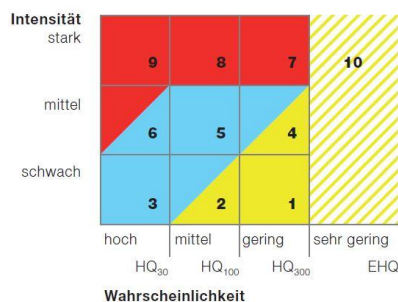


Abbildung 2: Intensität – Wahrscheinlichkeitsdiagramm (Gefahrenstufendiagramm)

Im GIS-Browser des Kantons Zürich ist auf der Parzelle 6021 ein ehemaliger Wasserrechtskanal /-Leitung eingezeichnet (Wasserrechtsschlüssel f0186). Aus Sicht des Hochwasserschutzes hat dieser keine Relevanz, da die Hochwassergefährdung gemäss Gefahrenkartierung nur vom Nordholzbach ausgeht.

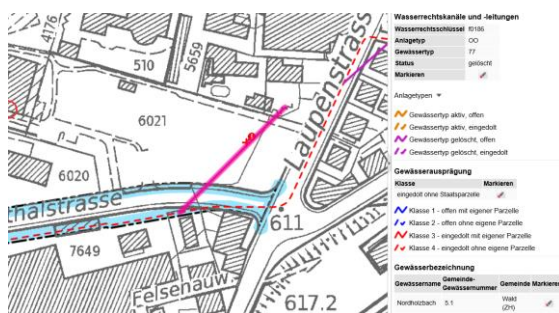


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem GIS-Browser Kt ZH, Themenlayer öff. Oberflächengewässer, Gewässerraum und Wasserrechte

### 3 Hochwasserschutzprojekte am Nordholzbach

Im Zuge einer Teilumnutzung des Bahnhofareals wird der Hochwasserschutz am Nordholzbach aktuell bearbeitet. Die favorisierte Variante sieht eine Umlegung des Gerinnes in südwestliche Richtung entlang der Geleise vor, um dann unter dem Bahnhof durch direkt in die Rosenthalstrasse eingeleitet zu werden. Die Umnutzung des Areals sieht eine direkte Überbauung des eingedolten Baches vor, was eine Ausnahmegewilligung des AWEL bedarf. Ein Gesuch wird voraussichtlich Anfang 2016 eingereicht [6]. Um die Wirkung eines Hochwasserschutzprojektes bei einem Bauvorhaben bzw. einem Hochwasserschutznachweis berücksichtigen zu können, muss dieses politisch und finanziell gesichert sein. Im vorliegenden Fall ist dies noch nicht der Fall.

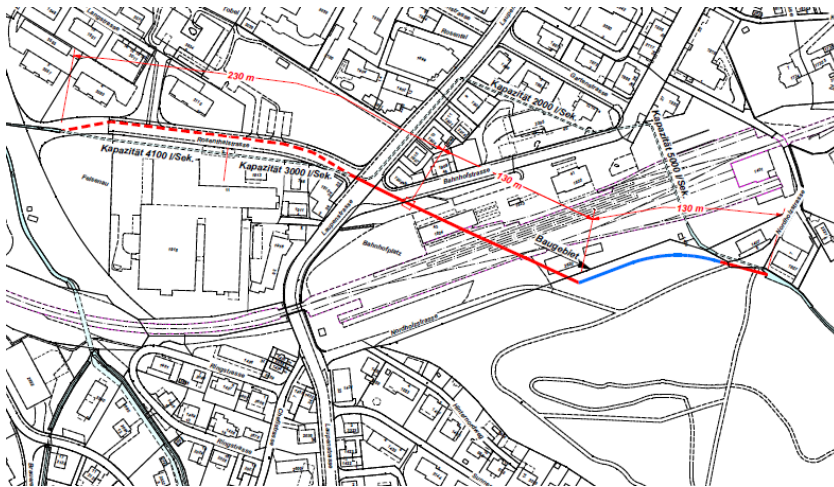


Abbildung 4: Situationsplan der favorisierten Variante (Schulthess+Dolder AG)

## 4 Objektschutzmassnahmen

Die Objektschutzmassnahmen dienen in der Regel nur dem Schutz des Objektes selbst. Sie umfassen die konzeptionelle Berücksichtigung der Hochwassergefährdung am Gebäude selbst, hauptsächlich durch bauliche Anpassungen am schützenden Objekt. Objektschutzmassnahmen können entweder permanent oder – wo die zeitlichen Umstände es erlauben – temporär eingerichtet werden.

### 4.1 Bauliche Massnahmen am Gebäude

Zur Beurteilung von Objektschutzmassnahmen sind Angaben über Überschwemmungshöhe, Fließgeschwindigkeit sowie Gelände- und Gebäude Koten relevant. Feststoffablagerungen können im vorliegenden Fall auf Grund des Einzugsgebietes und der Entfernung zum Hauptgerinne ausgeschlossen werden [2].

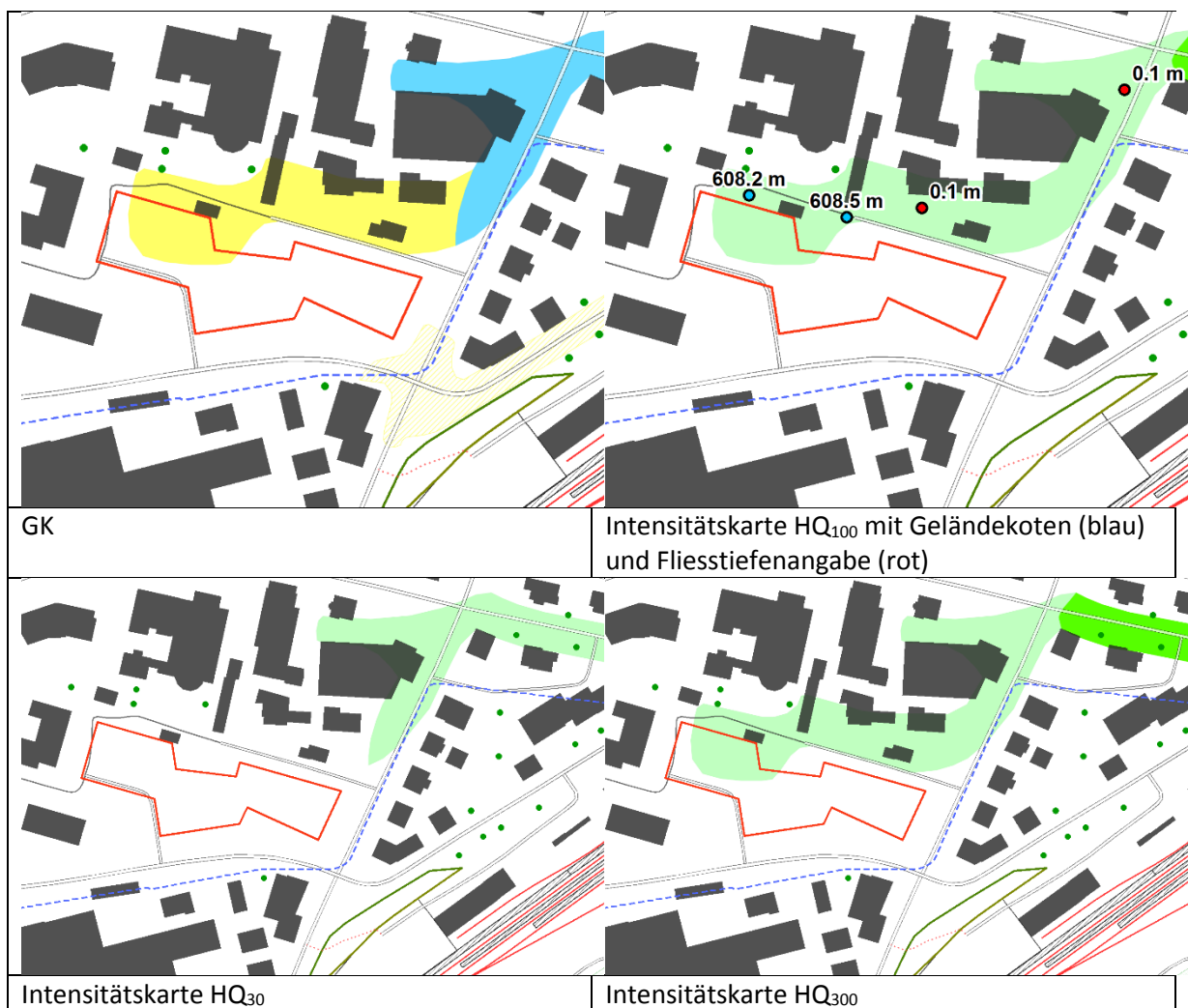


Abbildung 5: Detailansicht zur Gefährdung Hochwasser im Projektperimeter. Bei IK<sub>100</sub> mit Angabe der Wassertiefe und Kote

Um an einem Gebäude eine massvolle Schutzhöhe zu bestimmen, wurde eine Methode entwickelt, die auf einfach zu bestimmenden Inputdaten wie Fließhöhe und Gefälle beruht [3].

Die Formel zur Bestimmung der Schutzhöhe lautet:

$$H_{\text{Schutz}} = H_{\text{Fliesstiefe}} + H_{\text{Fliessenergie}}$$

Die nötigen Angaben wurden aus der GK sowie Messungen im Gelände und im digitalen Höhenmodell 2m auf der Parzelle 6021 im Bereich der vom Hochwasser betroffenen Fläche entnommen.

Mit Hilfe der Nomogrammmethode (siehe Anhang) wurde eine Fließgeschwindigkeit von ca.  $0.6 \text{ ms}^{-1}$  abgeschätzt (Tabelle 2). In diesem Fall spricht man von einer statischen Überschwemmung ( $v < 1 \text{ ms}^{-1}$ ), dynamische Beanspruchungen können vernachlässigt werden. Der Fließenergiezuschlag wird somit mit dem Minimum von 0.1 m angenommen (Tabelle 3). Die Schutzhöhe beträgt somit 0.2 m und ist die Summe der Fliesstiefe von 0.1 m und der Fließenergie von 0.1 m.

Tabelle 2: Parameterliste zur Abschätzung der mittleren Fließgeschwindigkeit mit Hilfe der Nomogrammmethode

Gefälle [%]	Fliesstiefe [m]	KStr [ $\text{m}^{1/3}\text{s}^{-1}$ ]	v [ $\text{ms}^{-1}$ ]
1.0	0.1	30	0.6

Tabelle 3: Parameterliste zur Bestimmung der Fließenergiehöhe

v <sub>Fließ</sub> [ $\text{ms}^{-1}$ ]	Anströmwinkel [°]	Fließenergiehöhe [m]
0.6	45	0.1

Der höchste Punkt auf der Parzelle im überfluteten Gebiet liegt auf ca. 608.5 m.ü.M. (Abbildung 5). Zuzüglich der 0.2 m Schutzhöhe kommt man auf eine Minimalkote von 608.7 m.ü.M. für Gebäudeöffnungen. Im Vorprojekt der kit architects liegt die Kote des EG auf 609.1 m.ü.M. Dies ist ausreichend hoch, um das Gebäude vor Wassereintritt zu schützen. Innerhalb der Gefährdungszone liegen auch die Entlüftungsschächte der Tiefgarage sowie der Fluchtstollen des Schutzraumes (Abbildung 7). Für diese Öffnungen gilt auch die Mindestkote von 608.7 m.ü.M. einzuhalten. In Abbildung 6 ist eine Möglichkeit der Lüftungsschachterhöhung dargestellt. Für den Fluchtstollen des Schutzraumes gilt das gleiche Prinzip. Da der Stollen im Bereich des Fussweges liegt und gleichzeitig in der Feuerwehr Notzufahrt, müssen verschiedene Optionen geprüft werden.

- Geländeanpassung rund um den Schacht
- Verlegung des Stollens
- Wasserdichter, ebenerdiger Abschluss des Deckels
- Schutzraumtür zum Notstollen immer geschlossen halten

Die Optionen sind in genannter Reihenfolge zu prüfen und allenfalls mit den betreffenden Behörden abzustimmen (z.B. Wasserdichter Abschluss; AWEL, GVZ und Luftschutz)



Abbildung 6: Beispiel eines erhöhten Lüftungsschachtes (Bild: GVZ)

## 4.2 Umgebungsgestaltung

Bauliche Massnahmen dürfen keine Mehrgefährdung auf Nachbargrundstücke verursachen. Das Bauprojekt darf nicht zu einer Mehrgefährdung der Umgebung infolge Wasserumleitung oder Aufstau führen. Im vorliegenden Fall kann durch den Bau in die Überflutungszone nicht ausgeschlossen werden, dass im Ereignisfall Wasser entlang dem Fussweg in westliche Richtung abgeleitet wird. In diesem Falle käme es bei der Liegenschaft Rosenthalstrasse 6 auf Grund der Topografie zu Wassereintritt ins Gebäude. Durch eine Muldenförmige Geländegestaltung im Bereich der nördlichen Terrasse kann das Wasser aufgefangen und in die Meteorwasserleitung abgeleitet werden. Eine Querrinne über den Weg verhindert das Weiterfliessen auf diesen. Die Mulde soll das Wasser fassen und kontrolliert ableiten können. Um das zu gewährleisten, sollte genügend Retentionsraum zur Verfügung gestellt werden. Damit das Bauwerk funktionieren kann, darf eine minimale Tiefe von ca. 0.3 m nicht unterschritten werden. Je tiefer das Becken und grösser die Grundfläche ist, desto mehr Retentionsvolumen kann zur Verfügung gestellt werden. In Abbildung 7 ist die Situation schematisch Dargestellt. Die genaue Ausgestaltung sollte in den massgebenden Bau- / Umgebungsgestaltungsplänen enthalten sein.

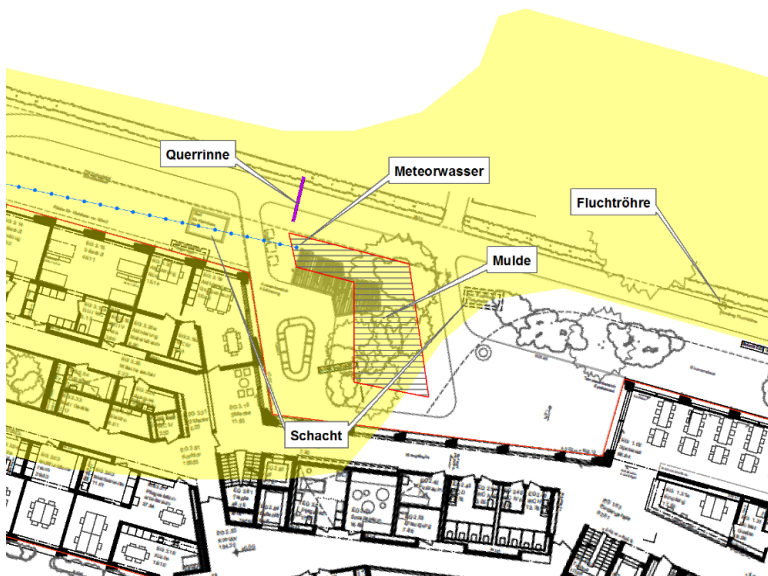


Abbildung 7: Schematische Darstellung der Umgebungsgestaltung

## 4.3 Mobiler Objektschutz

Wie eingangs erwähnt, kann unter Umständen ein temporärer / mobiler Objektschutz angewendet werden. Unter mobilem Objektschutz werden Systeme bezeichnet, bei welchen menschliches Zutun oder die Auslösung eines Mechanismus erforderlich ist. Solche Vorkehrungen erfordern eine gewisse Vorlaufzeit, um vollständigen Schutz zu bieten und eignen sich daher nur für grosse Gewässersysteme, wo sich die Hochwasserwelle über Stunden oder Tage aufbaut. Das kleine Einzugsgebiet des Nordholzaches reagiert auf kurze, heftige Niederschlagsereignisse. Das Gerinne schwillt innert Minuten an, die benötigte Vorlaufzeit kann bei weitem nicht eingehalten werden. Somit sind mobile Objektschutzmassnahmen in diesem Falle wirkungslos und somit ungeeignet.

## 5 Literatur und Unterlagen

### 5.1 Literaturverzeichnis und verwendete Projektunterlagen

- [1] AWEL, Technischer Bericht Gefahrenkartierung Hochwasser, 21. März 2006
- [2] VKF, KANTONALE GEBÄUDEVERSICHERUNGEN, Objektschutz gegen gravitative Naturgefahren, Kapitel 3 Hochwasser, 2005
- [3] VKF, SUTER HYDRO ENGINEERING AG, Definition der Schutzhöhe beim Objektschutz Hochwassergefahren, Regelanwendung, 2013,

### 5.2 Auskunftspersonen

- [6] Hess-Wittwer Albert, Vorsteher Ressort Infrastruktur Gemeinde Wald ZH
- [7] Claudio Hauser, GVZ

### 5.3 Weitere Unterlagen

DTM swissALTI3D  
swissTLM3D Landschaftsmodell  
GIS Browser Kanton Zürich  
Grundrisspläne kit architects  
Situation und Längenprofil Nordholzbach (Schulthess+Dolder AG)  
Technischer Bericht Variantenstudium Nordholzbach (dsp Ingenieure & Planer AG)

## 6 Abkürzungen und Namen

AWEL	Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft
GIS	Geografisches Informations System
GK	Gefahrenkarte
GVZ	Gebäudeversicherungsanstalt
IK	Intensitätskarte

## Anhang 1

Im ersten Schritt wird die Fließgeschwindigkeit aus dem Nomogramm gelesen. Als Eingangsgrößen müssen Gefälle, Rauigkeit und Fliesstiefe bekannt sein. Mit der ermittelten Fließgeschwindigkeit und dem Anprallwinkel wird die Energiehöhe aus der zweiten Grafik ausgelesen. Die rotschraffierte Fläche deutet die Mindesthöhe an.

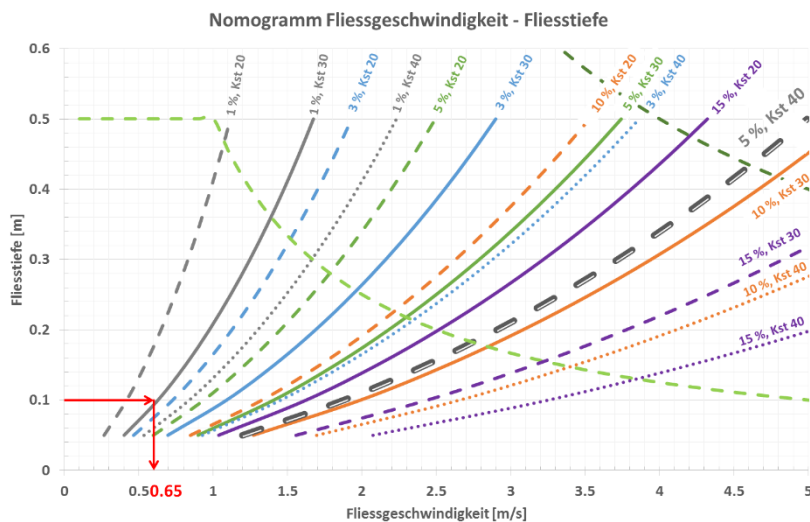


Abbildung 8: Nomogramm zur Bestimmung der Fließgeschwindigkeit anhand von Fliesstiefe und Gefälle

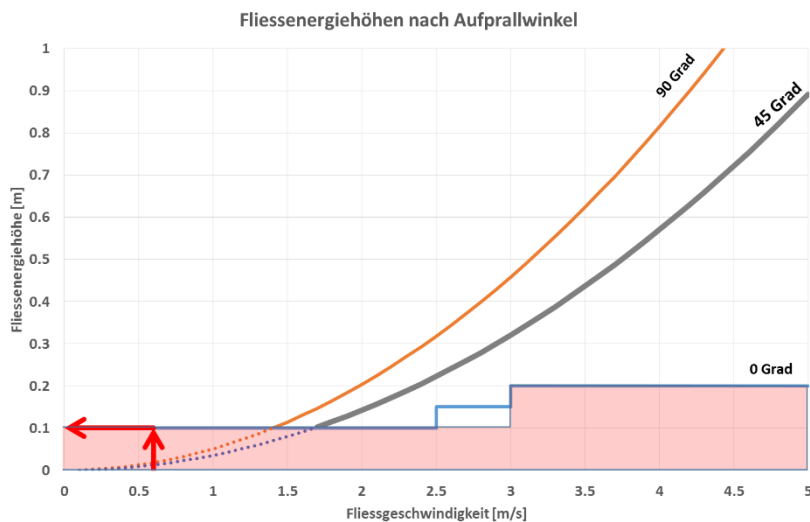


Abbildung 9: Bestimmung der Energiehöhe anhand von Fließgeschwindigkeit und Aufprallwinkel



## Anhang 7

# Technische Altlastenuntersuchung Auszug Kapitel 4

Belasteter Standort 0120/D.N009

Friedlipartner AG 16.4.2015



## 4 ATLASTENRECHTLICHE BEURTEILUNG

Da die Konzentrationen der Schadstoffe, die vom Standort D.N9 stammen, im unmittelbaren Abstrombereich des Standorts unterhalb der Schwellenwerte für die Überwachungsbedürftigkeit lagen, ist dieser nach Art. 9 der Altlasten-Verordnung hinsichtlich des Schutzes des Grundwassers als *weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig* einzustufen.

Schutz des Grundwassers

Da die im Boden am Standort enthaltenen Schadstoffgehalte die Konzentrationswerte nach Anhang 3 der Altlasten-Verordnung (AltIV) unterschreiten, ist der Boden nach Art. 12 Abs. 1 AltIV *nicht sanierungsbedürftig*. Da die Prüfwerte im Oberboden nicht überschritten werden, sind keine Massnahmen erforderlich.

Schutz des Bodens

Privater Gestaltungsplan  
Rosenthal, Wald ZH

## Bericht zu den Einwendungen

Von der Grundeigentümerin aufgestellt am 28.6.2016

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 20.9.2016

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Inhalt	1. Öffentliche Auflage	3
	2. Einwendungen	4
	2.1 Parkierung und Erschliessung	4
	2.2 Dichte	6
	2.3 Energie und Ökologie	7
	2.4 Öffentliche Fusswege	11
	2.5 Fassade	12
	2.6 Diverses	12

Aus Gründen der Lesbarkeit wird ausschliesslich die männliche Form verwendet. Die Aussagen gelten jeweils für beide Geschlechter.

Auftraggeber	Stiftung Drei Tannen Asylstrasse 16 8636 Wald
Bearbeitung	Suter • von Känel • Wild • AG Peter von Känel, Projektleitung

# 1. Öffentliche Auflage

## Einwendungen

Der private Gestaltungsplan Rosenthal wurde während 60 Tagen öffentlich aufgelegt.

Innert der Auflagefrist vom **22. Januar 2016 bis 22. März 2016** gingen 5 schriftliche Stellungnahmen ein.

Sämtliche Einwendungen wurden eingehend geprüft. Soweit sich die private Grundeigentümerschaft der Meinung der Einwender anschliessen konnte, wurde dies durch eine entsprechende Korrektur der Planungsunterlagen berücksichtigt.

Aufgrund der Einwendungen wurden folgende Änderungen am Gestaltungsplan vorgenommen:

- Die Bezeichnung des Gestaltungsplanes wurde von Rosental in Rosenthal geändert.
- Das Richtprojekt wurde betreffend Energie verbessert und optimiert. Bezüglich Energieversorgung und Energiekennzahlen wurden ergänzende Erläuterungen eingefügt.

## Bericht zu den Einwendungen

Der vorliegende Bericht gibt über die Behandlung der eingegangenen Einwendungen Auskunft.

## 2. Einwendungen

### 2.1 Parkierung und Erschliessung

Parkplatzzahl  
Einwendung 1.1

Die vorgesehene Mindestanzahl von 49 PP (32 Nutzer-PP / 17 Besucher-PP) entspreche noch 43% des Normbedarfs, was massiv zu wenig sei.

Antrag

Für die minimale Anzahl Parkplätze seien 70% des Normbedarfs gemäss Bau- und Zonenordnung zu verlangen.

Erwägungen

*Im Gestaltungsplan wird eine Mindestzahl von 66 Parkplätzen gefordert.*

*Die von der Einweinderschaft verlangte Anzahl von 70% des Normbedarfs wäre für normale Wohnnutzungen möglich. Im vorliegenden Fall liegt aber mit Alterswohnen und Alterszentrum eine Nutzung vor, welche sicherlich weniger Parkplätze bedingt als übliche Wohnnutzungen.*

*Die grosse Mehrheit der Bewohner des Alterszentrums Rosenthal wird kein Auto besitzen und nicht mehr selbstständig Auto fahren.*

*Die minimal erforderliche Parkplatzzahl wurde daher in Anbetracht der Nutzung (Alterswohnen, Alterszentrum) und der unmittelbaren Lage am Bahnhof Wald im Detail geprüft und durch das Verkehrsplanungsbüro IBV Hüsler AG ermittelt. Die geforderten Minimalzahlen von 49 Parkplätzen für den Bereich des Alterszentrums und von weiteren 17 Parkplätzen für den Bereich des Wohnsitzes Rosenthal (total 66 PP) werden als gut ausreichend beurteilt.*

*Mit der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung und der Genehmigung des Gestaltungsplanes durch die Baudirektion wird zudem die Regelung rechtsgültig und tritt an die Stelle der entsprechenden Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wald.*

Beschluss

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

Lage der  
Besucherparkplätze

Einwendung 1.2

Antrag

Die Lage der Besucherparkplätze in der Tiefgarage sei ungeeignet, da die Zufahrt der Tiefgarage zu weit vom Haupteingang entfernt liege und daher für Besucher unauffindbar sei.

Sämtliche Besucher-PP seien oberirdisch in der Nähe des Haupteingangs anzuordnen.

Erwägungen

*Bei den Besuchern wird es sich mehrheitlich um Verwandte und Bekannte der Bewohner handeln. Diese kommen regelmässig, kennen daher die Situation und finden folglich auch die Tiefgarage. Darüberhinaus ist es auch im Interesse des Alterszentrums, die Zufahrt zur Tiefgarage mittels geeigneter Beschilderung gut ersichtlich zu machen.*

*Alle Besucherparkplätze oberirdisch anzuordnen ist aus Platzgründen nicht möglich und in Bezug auf das Ortsbild auch nicht erwünscht.*

Beschluss

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

Zufahrt zu den Besucher-  
parkplätzen

Einwendung 1.3

Antrag

Die senkrecht ab der Rosenthalstrasse über das Trottoir vorgesehene Erschliessung der Parkplätze sei ungeeignet. Zumal die Anlieferung für die gewerbliche Nutzung sowie die Holzschneitzelheizung auf dem Nachbargrundstück auf Höhe der Besucherparkplätze vorgesehen sei.

Die Besucherparkplätze seien über das Grundstück mit einer Ein-/Ausfahrt zu erschliessen.

Erwägungen

*In Anbetracht der vorhandenen Situation in Bezug auf die Erschliessungsstrasse (Stichstrasse, kommunale Strasse) sowie der guten Sichtverhältnisse (Verkehrssicherheit), wird eine direkte Zufahrt senkrecht ab Rosenthalstrasse als zweckmässig beurteilt. Eine separate Ein- und Ausfahrt ist angesichts der Gegebenheiten nicht möglich.*

*Die Anlieferung der gewerblichen Nutzung dürfte hauptsächlich in den Morgenstunden erfolgen. Die Besucher hingegen werden vor allem tagsüber zu den Parkplätzen zufahren, so dass kaum Konflikte zwischen den Zufahrten zu den Besucherparkplätzen und der Anlieferung zu erwarten sind.*

Beschluss

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

## 2.2 Dichte

### Übernutzung

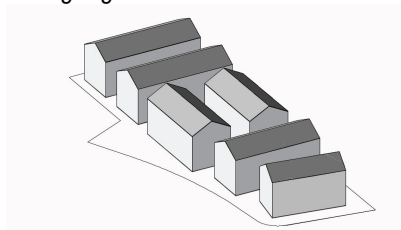
Einwendung 1.4

Antrag

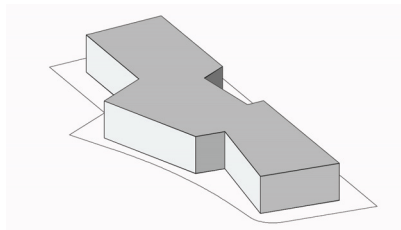
Die Dichte gemäss Bau- und Zonenordnung sei nicht eingehalten.

Die Dichte sei durch die Gemeinde zu überprüfen und detailliert zu erläutern.

### Erwägungen



ca. max. Dichte BZO



max. Dichte GP

Das Bauvorhaben befindet sich in der Kernzone I, Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht. Hier besteht keine Vorgabe betreffend Baumasse. Die zulässige Baumasse ergibt sich durch die Grundmasse (Länge, Breite, Höhe und die Grundabstände).

Die Gestaltungsplanpflicht gemäss BZO (Art. 56.9) lässt für die vorgesehene Nutzung eine Gebäudehöhe von 17 m und eine Firsthöhe von 5 m zu. Die zulässige Dichte kann nur aufgrund der Grundmasse abgeschätzt werden. Auf dem Areal Rosenthal wäre demnach gemäss BZO theoretisch eine Baumasse von ca. 9.3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> zulässig.

Die gemäss Gestaltungsplan maximal mögliche Ausdehnung weist eine Dichte von 9.2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> auf, sofern sämtliche Projektierungsspielräume genutzt würden. Das Richtprojekt weist eine Baumasse von rund 7.9 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> auf.

Gebäudegrundfläche gemäss BZO max. ca.	Gebäudehöhe max.	First max.	OG Baumasse max. ca.	DG Baumasse max. ca.	Total max. ca.
2530	17	5	43000	6500	49'500

Grundstücksfläche Bestand [m <sup>2</sup> ]	Baumasse max ca.
5337	9.3

Gebäudegrundfläche gemäss GP max.	Höhe max. Kote	Gesamthöhe max.	Baumasse max. ca.
2868	626.3	17.2	49300

Total max. ca.
49'300

Grundstücksfläche Bestand [m <sup>2</sup> ]	Baumasse max ca.
5337	9.2

Grundfläche Richtprojekt
2570

Baumasse effektiv
42290

Total
42'290

Grundstücksfläche Bestand [m <sup>2</sup> ]	Baumasse max ca.
5337	7.9

Eine verdichtete Bauweise ist Zweck der Gestaltungsplanpflicht. Das ARE hat das vorliegende Richtprojekt als ortsbildverträglich beurteilt.

### Beschluss

Die Einwendung wird insofern berücksichtigt, als dass die Thematik Dichte im vorliegenden Einwendungsbericht überprüft und erläutert wird.

## 2.3 Energie und Ökologie

Solaranlage installieren  
Einwendung 2.1, 3.3, 4.1 Antrag

*Erwägungen*

Mit dem Bau seien zwingend eine thermische Solaranlage sowie eine Photovoltaikanlage zu installieren und nicht nur Leerrohre vorzusehen.

*Die Energieversorgung des geplanten Alterszentrums Rosenthal wurde mit einem spezialisierten Energieplanerbüro erarbeitet.*

*Die Heizung und Warmwasseraufbereitung des Alterszentrums ist auf Wunsch der Gemeinde über die Holzsplitzelheizung vorgesehen.*

*Die Holzsplitzelheizung ist darauf ausgelegt, eine konstante Bandlast als Hochtemperaturwärme zu erbringen. Die bereitgestellte Energie dient im geplanten Alterszentrum sowohl der Heizwärme- als auch der Brauchwarmwasserversorgung. Aufgrund des konstanten Bedarfs an Warmwasser im Alterszentrum kann eine für Grossanlagen wichtige Grundlast garantiert werden, ohne dass die Wärmeerzeugung in den unerwünschten „Taktbetrieb“ fällt. Die Integration einer thermischen Solaranlage zur Brauchwarmwasseraufbereitung würde zwar je nach Auslegung im Sommerfall einen Grossteil des Brauchwarmwassers solar aufbereiten, ein Verzicht auf eine Primärheizung zur Überbrückung von Schlechtwetterperioden ist jedoch nicht möglich. Dies würde bedeuten, dass in den Sommermonaten eine redundante Primärwärmeerzeugung (voraussichtlich fossil, um rasch reagieren zu können) notwendig wird. Dies dürfte den Nachhaltigkeitszielen der Gemeinde Wald widersprechen.*

*Die Leerrohre für die Solaranlage sind vorgesehen. Die frühzeitige Installation einer Photovoltaikanlage wird geprüft. Allenfalls ist eine Vermietung der Dachfläche an andere Betreiber möglich. In diesem Zusammenhang besteht eine Absicht der Gemeinde, die Anlage allenfalls zu übernehmen. Die Abklärungen müssen im Rahmen der weiteren Projektierung des Gebäudes noch im Detail vorgenommen werden und es sind Verhandlungen mit der Gemeinde und / oder der EW Wald erforderlich. Der definitive Entscheid wird mit der Eingabe des Bauprojektes und im Rahmen der Vereinbarungen mit den möglichen Betreibern der Anlage gefällt.*

**Beschluss**

*Die Einwendung wird im Gestaltungsplan nicht berücksichtigt. Das Anliegen wird jedoch im Rahmen der Projektierung weiterverfolgt.*

## Elektrosteckdosen für E-Bikes mit Solarstrom

Einwendung 2.2, Antrag  
Erwägungen

Die geplanten Elektrosteckdosen für die E-Bikes seien mit Solarstrom zu speisen.

*Auch wenn das Alterszentrum eine Solaranlage installiert, kann nicht gewährleistet werden, dass es sich beim Strom tatsächlich um Solarstrom handelt. Es erfolgt eine normale Einspeisung über das EW Wald.*

*Mit dem Bezug von Strom über ein entsprechendes Abonnement kann jedoch Solarstrom gefördert werden.*

### Beschluss

*Die Einwendung kann im Gestaltungsplan nicht berücksichtigt werden.*

## Energie Mindeststandards

Einwendung 3.5, Antrag

Art. 9 Abs. 1 - 3 sei wie folgt zu formulieren:

Das Richtprojekt unterliegt den folgenden Mindeststandards:

- Bauweise nach Minergie-Standard mit folgenden Werten:
  - Dreifach verglaste Fenster mit  $U_w = 1.0 \text{ W/m}^2\text{K}$ .
  - U-Wert Gebäudehülle um  $0.15 \text{ Wm}^2\text{K}$  (ca. 25 cm Wärmedämmung)
  - Komfortlüftung (das Öffnen der Fenster soll möglich sein jedoch nicht das Kippen)
- Der Energiebedarf muss lokal mit erneuerbaren Energien gedeckt werden:
  - Solarstrom aus einer Photovoltaikanlage
  - Solarwärmenutzung mit Sonnenkollektoren
  - Max. 50% durch Verbrennung von Biomasse (z.B. Holzschnitzelanlage)
  - Ladestationen für Elektrofahrzeuge und Elektrofahrräder wobei die Energiegewinnung nicht durch Verbrennung fossiler Energieträger oder den Bezug von Atomstrom erfolgt.
- Bei Neuanschaffungen sind die energieeffizientesten Haushalts- und Bürogeräte sowie Leuchten zu verwenden, die auf dem Markt erhältlich sind.
- Es wird auf eine gesunde und ökologische Bauweise geachtet. Im Grundsatz wird der ECO Standard des Vereins Minergie angestrebt.
  - Systeme und Materialien, die mit dem nachhaltigen Bauen völlig unvereinbar sind, sind nicht zulässig (Ausschlusskriterien gemäss ECO Standard). Dazu zählen beispielsweise Biozide oder Holzschutzmittel in Innenräumen. Gemäss den Bestimmungen ist die Einhaltung dieser Anforderungen über eine Raumluftmessung nach Abschluss der Bauarbeiten nachzuweisen.
  - Bei der Materialisierung sind die bauökologischen Anforderungen einzuhalten.
- Die gesundheitlichen Aspekte (Tageslicht, Schallschutz und gesundes Innenraumklima) werden berücksichtigt.

*Erwägungen*

*Betreffend Ladestationen für Elektrofahrzeuge und die Solaranlage wird auf die Erwägungen zu den vorstehenden Einwendungen verwiesen.*

*Von der Forderung der Gemeinde nach der Zertifizierung nach Minergie wird nicht abgewichen. Es wird eine Komfortlüftung eingebaut, die Fenster können nicht gekippt werden. Die gewünschte Bestimmung zu den Haushaltgeräten ist nicht phasengerecht. Dies kann nicht im Gestaltungsplan gefordert werden. Die Umsetzung der Anliegen betreffend ökologischer Bauweise und gesundheitlicher Aspekte wird angestrebt und ist entsprechend im Bericht enthalten. Die Raumluftmessung wird in den Bestimmungen gefordert.*

**Beschluss**

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt. Die Umsetzung der Mehrheit der Anliegen ist aber im Sinne der Einwender bereits vorgesehen.*

**Minergie-A-ECO**

Einwendung 4.2, Antrag

Der Minergie-A-ECO Standard sei zu prüfen und auszuführen. Art. 9 Abs. 2 sei wie folgt zu formulieren: "Das Gebäude ist nach dem Minergie ® P-ECO oder A-ECO Standard für Wohngebäude zertifizieren zu lassen."

*Erwägungen*

*Das Dämmkonzept wurde mit dem architektonischen Erscheinungsbild sowohl in technischer als auch ästhetischer Hinsicht optimiert.*

*Das vorliegende Projekt von kit architects eth sia gmbh ging aus einem Wettbewerb hervor, bei dem kein energetisches Label gefordert wurde. Im Rahmen der weiteren Projektbearbeitung hat sich gezeigt, dass eine Zertifizierung nach Minergie möglich und sinnvoll ist, eine Zertifizierung nach Minergie P hingegen nur mit erheblichen Änderungen am Wettbewerbsprojekt möglich wäre.*

*Wie die berechneten Kennzahlen der Firma 3-Plan Haustechnik AG zeigen, liegt das Projekt zwischen Minergie und Minergie P, das letzte Delta zur Erreichung des Minergie P-Standards müsste jedoch mit aufwendigen Optimierungsmassnahmen am Gebäudehüllenkonzept aufgefangen werden. Dies würde das Projekt stark verändern und visuell würde es nicht mehr dem abgegebenen Wettbewerbsbeitrag entsprechen. Mit der Optimierung der Kennzahlen haben Bauherrschaft und Planerteam gegenüber den Vorgaben aus dem Wettbewerb bereits einen grossen Effort geleistet, um einen möglichst energieeffizienten Gebäudekörper zu erhalten.*

*Minergie A (bilanziert Nullenergie) wäre rechnerisch mit einer sehr gross dimensionierten Photovoltaikanlage erreichbar, hier stellt jedoch die graue Energie den Knackpunkt dar. Das Gebäude wird als Massivbau mit einer Fassade aus vorgefertigten Betonschalen geplant; was zu einem Grauenergiewert führt, der über den Zielwerten von Minergie A liegen dürfte. Es wären auch hier gestalterisch einschneidende Projektanpassungen notwendig, um die Zielwerte zu erreichen.*

*Bezüglich ECO werden alle Ausschlusskriterien ausser dem Recyclingbeton erfüllt. Im Rahmen des derzeitigen Planungsstandes kann nicht mit Sicherheit festgelegt werden, dass Recyclingbeton verwendet werden kann. Daher muss an der bisherigen Formulierung zur Energie und Ökologie festgehalten werden. Die Möglichkeit der Verwendung von Recyclingbeton wird derzeit geprüft und nach Möglichkeit für das Bauprojekt umgesetzt.*

*Beschluss*

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt. Die Umsetzung der Mehrheit der Anliegen ist aber im Sinne der Einwender bereits vorgesehen.*

**Bestgeräte**

Einwendung 4.3, Antrag

Für einen effizienten Elektrizitätseinsatz seien Bestgeräte und Bestbeleuchtung einzusetzen. Der Elektrizitätsbedarf für Prozessanlagen (Küche, Wäscherei etc.) sei auszuweisen und zu optimieren gemäss der Norm SIA 380/4.

*Erwägungen*

*Die gewünschte Bestimmung zu den Geräten ist nicht phasengerecht. Dies kann nicht im Gestaltungsplan gefordert werden. Im Sinne der niedrigen Betriebskosten und der Nachhaltigkeit ist die Verwendung von effizienten Geräten und Beleuchtungsmitteln jedoch im Sinne der Betreiberschaft des Alterszentrums.*

*Beschluss*

*Die Einwendung kann nicht berücksichtigt werden.*

## 2.4 Öffentliche Fusswege

Fusswegverbindung sichern  
Einwendung 3.4, Antrag

In Art. 8.8: "An der bezeichneten Stelle ist nach Möglichkeit eine Fusswegverbindung offenzuhalten [...]" sei auf die Formulierung "nach Möglichkeit" zu verzichten, da der Durchgang sowieso bereits berücksichtigt ist.

*Erwägungen*

*Der Durchgang durch das Gebäude wurde in den Plänen des Richtprojektes berücksichtigt. Allerdings kann mit dem Gestaltungsplan kein Fusswegrecht für die Anschlüsse auf den Nachbargrundstücken erzwungen werden.*

*An der Formulierung "nach Möglichkeit" muss daher festgehalten werden.*

**Beschluss**

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

Keinen öffentlichen Fussweg  
Einwendung 5, Antrag

Auf die geplante öffentliche Fusswegverbindung sei zu verzichten.

Der Fussweg sei nicht öffentlich, sondern nur für die Bewohner und die Mitarbeitenden der Liegenschaft Rosenthal zuzulassen. Der Zugang sei mit einem Tor (Schlüssel, Code, Badge) zu schliessen.

*Erwägungen*

*Für die Gemeinde ist es wichtig, dass eine öffentliche Fusswegverbindung durch das Areal Rosenthal möglich wird. Auf dem Areal des Gestaltungsplanes wird dies nun verlangt.*

*Mit dem Gestaltungsplan kann jedoch kein Fusswegrecht für die Anschlüsse auf den Nachbargrundstücken erzwungen werden. Aus diesem Grund wurde für die öffentliche Fusswegverbindung die Formulierung "nach Möglichkeit" verwendet.*

**Beschluss**

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

## 2.5 Fassade

Fassadengestaltung  
Einwendung 3.2, Antrag

Die besonders gute Gestaltung sei insbesondere auch auf die Aussenfassade zu beziehen (Art. 1 Zweck) und Art. 4.1 ist dahingehend zu spezifizieren, dass "die Aussenfassade freundlich und ansprechend wirken soll und eine allfällige Betonfassade entweder verputzt und gestrichen oder mittels Holzkonstruktion abgedeckt werden muss."

*Erwägungen*

*Das Richtprojekt wurde in einem Wettbewerbsverfahren als Siegerprojekt gekürt. Es ist daher bereits eine hohe Qualität vorhanden. In Art. 4 Abs. 1 werden bereits hohe Anforderungen bezüglich Materialien und Farben gefordert. Dies betrifft auch die Aussenfassade. Eine weitergehende Spezifizierung ist nicht Gegenstand des Gestaltungsplanes.*

*Im Projekt ist eine schöne Fassade aus einem fein strukturierten Beton mit kleinen Stein-Splintern in warmer Farbgebung vorgesehen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird dann die Baubehörde beurteilen, ob die besonders gute Gestaltung erfüllt ist. Dies gilt auch für die Fassadengestaltung.*

**Beschluss**

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt. Das Anliegen ist im Sinne der Einwender jedoch mit der Zweckbestimmung bereits im Gestaltungsplan weitgehend enthalten.*

## 2.6 Diverses

Standort Spitex  
Einwendung 2.3, Antrag  
*Erwägungen*

Die Spitex sei im EG statt im 1. OG zu platzieren.

*Die Anordnung der Nutzungen wurde in enger Zusammenarbeit mit der Betreiberschaft des Alterszentrums erarbeitet, so dass eine möglichst optimale Lage der einzelnen Nutzungen sichergestellt ist.*

*Für die genaue Anordnung der Nutzungen im Innern des Gebäudes ist der Gestaltungsplan nicht massgeblich. Diese Entscheide müssen im Bauprojekt gefällt werden.*

**Beschluss**

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

**Bezeichnung**  
Einwendung 3.1, Antrag  
*Erwägungen*

Der Gestaltungsplan sei GP Rosenthal zu nennen und nicht GP Rosental.

*Die Strasse heisst Rosenthalstrasse. Die Gestaltungsplanpflicht wurde in der Bauordnung "Rosental" genannt. Daher wurde auch der Gestaltungsplan mit "Rosental" bezeichnet. Da nun die Bezeichnung in der BZO im Sinne eines Kanzleifehlers korrigiert werden soll, wurde die Bezeichnung angepasst.*

*Die Bezeichnung des Gestaltungsplanes wurde von Rosental in Rosenthal geändert.*

**Beschluss**

*Die Einwendung wird berücksichtigt.*

**Erläuternder Bericht**  
Einwendung 4.5, Antrag

*Erwägungen*

Der erläuternde Bericht sei betreffend Energie (Minergie-P-ECO oder A-ECO), Kippfenster, Solaranlage und Einbezug der grauen Energie zu ergänzen.

*Der Bericht dient der Erläuterung. Da die Forderungen nach Minergie-P-ECO bzw. Minergie-A-ECO nicht erfüllt werden können, erübrigen sich die Ergänzungen diesbezüglich.*

*Das Richtprojekt wurde betreffend Energie optimiert, so dass die Werte nun näher bei Minergie P als bei Minergie liegen. Im Bericht werden die entsprechenden Energiekennzahlen ausgewiesen und vertiefende Erläuterungen angebracht.*

**Beschluss**

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt. Die Thematik wird im Bericht jedoch vertiefter erläutert.*

## Bauten und baurechtliche Planungen

### Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

#### ■ Privater Gestaltungsplan "Rosenthal" Inkrafttretung der Rechtskraft

**Wald ZH.** Die Gemeindeversammlung hat am 20.09.2016 beschlossen:

Genehmigung des privaten Gestaltungsplan "Rosenthal"

Publikation des Inkrafttretens nach Eintritt der Rechtskraft

Der private Gestaltungsplan "Rosenthal" in Wald, welchem die Gemeindeversammlung am 20.09.2016 zugestimmt hat, ist von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Beschluss Nr. 1648/16 vom 06.01.2017 genehmigt worden.

Die Genehmigung des Gestaltungsplans wurde am 13.01.2017 amtlich publiziert. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 03.03.2017 ist kein Rechtsmittel erhoben worden.

Der private Gestaltungsplan "Rosenthal" tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Gemeinderat Wald ZH

00187939