Wald ZH

Protokollauszug
Sitzung des Gemeinderates Nr. 13/16 vom 11. Juli 2016

BAUPLANUNG B1	B1.0
Nutzungsplanung	B1.3
Bau- und Zonenordnung, Teilbauordnungen	B1.3.2
Privater Gestaltungsplan «Rosenthal», Bauherrschaft Stiftung Drei Tannen, Asylstrasse 16, 8636 Wald (Grundeigentümerin Kat.-Nr. 6021 und 4293); Verabschiedung zu Handen der Gemeindeversammlung vom 20. September 2016	105

Ausgangslage
Das Areal Rosenthal befindet sich an zentraler Lage in Wald, in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof. Das Altersheim und Pflegezentrum soll neu im Gebiet Rosenthal neben dem bestehenden Wohnsitz Rosenthal angesiedelt werden.

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

Um ein Projekt zu finden, welches hohe ortsbauliche, optimale altersgerechte und gestalterische Qualitäten aufweist, wurde durch die Stiftung Drei Tannen, Wald ZH, ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Dieser hat das Team kit | architects eth sia gmbh, Zürich & parbat Landschaftsarchitektur St. Gallen mit dem Projekt «Bonbon» gewonnen. Aufgrund der bestehenden Gestaltungsplanpflicht «Rosenthal» und wegen der deutlich über das zulässige Mass hinausgehenden Gebäudelänge, musste ein Gestaltungsplan ausgearbeitet werden. Die Plangrundlagen sind durch die Firma Suter ● von Känel ● Wild ● AG, Zürich, erarbeitet worden.

Ziel des privaten Gestaltungsplans «Rosenthal»
Mit dem privaten Gestaltungsplan «Rosenthal» soll die Grundlage für die Realisierung eines hochwertigen, bewohnerfreundlichen Alters- und Pflegezentrums geschaffen werden.
Der Gestaltungsplan bezweckt:
- die Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 56.9 der Bauordnung;
- die Realisierung eines besonders gut gestalteten Alters- und Pflegezentrums, welches das kantonal geschützte Ortsbild von Wald respektiert;
- die Ermöglichung der gemäss Art. 56.1 BZO geforderten dichten Bauweise;
- die Sicherung von hochwertigen, bewohnerfreundlichen Aussenräumen;
- die Gewährleistung einer ökologischen Bauweise und CO_2-neutraler Energiesysteme;
- die Offenhaltung von Fusswegverbindungen für die Öffentlichkeit;
- die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ES II für die Wohnräume.

Inhalt des privaten Gestaltungsplans «Rosenthal»
Grundlage des Gestaltungsplans «Rosenthal» ist das vom Büro kit | architects eth sia gmbh, Zürich, erarbeitete Richtprojekt für den Neubau des Alters- und Pflegezentrums vom Oktober 2015. Dieses sieht einen Neubau vor, welcher in Ergänzung zum Wohnsitz Rosenthal die erforderlichen Nutzungen umfasst. Es sind Wohn- und Pflegeplätze (120 Betten), ein geschützter Wohnbereich (Dementenstation) und 6 2-Zimmerwohnungen für Wohnen mit Service vorgesehen. Ausserdem soll die Spitex, eine Gemeinschaftsarztpraxis und eine Physiotherapiepraxis im neuen Pflegezentrum untergebracht werden.

Erschliessung / Parkierung
Das Baugrundstück stösst im Osten an die Laupenstrasse (Route 776), die als regionale Verbindungsstrasse klassiert ist. Im Bereich des Baugrundstücks verlaufen ein Gehweg und die regionale Radwegroute 53. Der Erschliessung ist im Planungsbericht der Abschnitt 3.8 gewidmet, die Verkehrssituation ist ausführlich erläutert.

Die Verkehrserschliessung erfolgt ab der Laupenstrasse und Rosenthalstrasse. Die Parkplätze sind grösstenteils unterirdisch angeordnet. Für Besucher werden entlang der Rosenthalstrasse senkrecht Parkplätze angeordnet. Die Erschliessung mit Fahrzeugen (Bewohner, Besucher und Beschäftigte) sowie die Anlieferung mittels Sattelschlepper/Lastenzug führen über die Rosenthalstrasse, eine bestehende Gemeindestrasse mit Trottoir. Die Wendemöglichkeit für Sattelschlepper und Lastenzug ist vorhanden. Die Erschliessung ab der Laupenstrasse dient der Anlieferung mittels kleiner LKW/Lieferwagen, die damit für den Betrieb optimal und auf der Gebäude-Nordseite erfolgen kann. Der Wendeplatz für kleinere LKW/Lieferwagen ist parallel zur Staatsstrasse vorgesehen.

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

Die maximal zulässige Baumasse wird wie in der Kernzone üblich und in Anbetracht des öffentlichen Interesses an der Anlage einzig durch die Baubereiche und die Höhenkote beschränkt.

Bestimmungen
Die Bestimmungen des Gestaltungsplans «Rosenthal» wurden durch den Ortsplaner, Firma Suter ● von Känel ● Wild ● AG, Zürich, erarbeitet und umfassen die notwendigen Regelungen.

Zugänglichkeit für Fussgänger
Die Durchwegung des Gestaltungsplangebietes für Fussgänger ist ein wichtiges Anliegen der Gemeinde. Sofern dies betrieblich und sicherheitstechnisch machbar ist, ist eine direkte Verbindung durch das Gebäude Richtung Kirche/Bahnhof vorgesehen, welche tagsüber offengehalten werden soll. Daneben sind verschiedene Fusswege um das Gebäude herum geplant, welche auch nachts durchgängig sind. Einer dezenten Beleuchtung ist Beachtung zu schenken, damit die Lichtverschmutzung auf ein Minimum beschränkt werden kann.

Energie
In den Gestaltungsplanvorschriften (Bestimmungen) wurde bezüglich Energie und Wärmedämmung die Formulierung für Neubauten gemäss Art. 56.1 Abs. c BZO übernommen und in Kapitel 9 «Umwelt» ergänzt. Es sind grundsätzlich eine ökologische Bauweise und CO_2-neutrale Energiesysteme vorzusehen. Das Gebäude ist nach dem Minergie-Standard für Wohngebäude zertifizieren zu lassen. Die Projektgenehmigung der Zertifizierungsstelle Minergie ist für die Baubewilligung einzureichen. Es sind ökologische Baumaterialien zu verwenden. Der Nachweis hat über eine Raumluftmessung zu erfolgen. Insbesondere im Erläuternden Bericht zum Gestaltungsplan, Kapitel 3.9 «Umwelt» sind Details zu den Bestimmungen beschrieben. Die Heizung und Warmwasseraufbereitung des Alterszentrums über einen Anschluss an den Holz-Wärmeverbund Felsenau vorgesehen. Es werden zudem im Bereich des Daches

Leerrohre vorgesehen, so dass eine Photovoltaikanlage erstellt werden kann. Im Bereich der Tiefgarage sind zudem Elektroanschlüsse für E-Velos und Elektroautos geplant.

Öffentliche Auflage
Der Private Gestaltungsplan «Rosenthal», bestehend aus Situation 1:500, Planungsbericht nach 47 RPV und den Bestimmungen wurde nach der Verabschiedung durch den Gemeinderat während 60 Tagen vom 22. Januar 2016 bis 22. März 2016 öffentlich aufgelegt. Nach- und nebengeordnete Planungsträger (Region und umliegende Gemeinden) wurden separat zur Stellungnahme eingeladen.

Während dieser Frist gingen 5 Stellungnahmen ein.

Aufgrund der Einwendungen wurden folgende Änderungen am Gestaltungsplan vorgenommen:
- Die Bezeichnung des Gestaltungsplanes wurde von «Rosental» in «Rosenthal» geändert.
- Bezüglich Energieversorgung und Energiekennzahlen wurden ergänzende Erläuterungen eingefügt.

Der Bericht zu den Einwendungen vom 28. Juni 2016 gibt über die Behandlung der eingegangenen Einwendungen Auskunft.

Zusammenfassung
Das Altersheim und Pflegezentrum Rosenthal soll an zentraler Lage erstellt werden. Für das Areal gilt zudem eine Gestaltungsplanpflicht. Das vorgesehene Projekt weicht betreffend Gebäudelänge von den Bestimmungen der Kernzone ab. Der private Gestaltungsplan muss daher der Gemeindeversammlung vorgelegt werden. Mit dem Gestaltungsplan werden die in der Kernzone und in der Gestaltungsplanpflicht geforderten Qualitätsaspekte und Anforderungen berücksichtigt. Gleichzeitig kann damit von der Grundordnung abgewichen werden, wenn die Gemeindeversammlung dem Gestaltungsplan zustimmt. Das vorgeschlagene Erschliessungs- und Nutzungskonzept zeigt eine grosse Flexibilität in der Grundrissentwicklung und kann auf Bedürfnisänderungen reagieren.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit dem vorliegenden Gestaltungsplan die baurechtliche Basis für ein zweckmässiges und gut ins Ortsbild integriertes Altersheim und Pflegezentrum geschaffen wird. Der Gemeindeversammlung wird beantragt, dem privaten Gestaltungsplan Rosenthal zuzustimmen.

Hinweis
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 Kreisellösung angedacht. Für einen 26m-Kreisel dürfte das Platzangebot aufgrund der bestehenden Bauten sehr knapp sein.

Die Baufelder und die Situierung des Richtprojektes im Bereich des Gestaltungsplans Rosenthal stehen einer Kreisellösung nicht entgegen. Erste Gespräche mit dem Amt für Verkehr zur Verkehrsführung haben stattgefunden.

Der Gemeinderat beschliesst
in Anwendung der §§ 88 und 89 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 und Art. 13 Ziff. 4 der Gemeindeordnung vom 29. November 2009 sowie der Bau- und Zonenordnung vom 12. Dezember 2013, in Kraft seit 1. Januar 2015:

1. Der private Gestaltungsplan «Rosenthal», bestehend aus:
   - Situation Mst. 1:500, datiert vom 28.06.2016
   - Bestimmungen, datiert vom 28.06.2016
   - Erläuternder Bericht im Sinne von Art. 47 RPV, datiert vom 28.06.2016, inkl. Richtprojekt Bebauung KIT vom 15.12.2015 und Umgebungskonzept im Anhang
   - Bericht zu den Einwendungen, datiert vom 28.06.2016

   wird unter Hinweis auf die Erwägungen zu Handen der Gemeindeversammlung verabschiedet.

2. Vom Vorprüfungsbericht der Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, datiert vom 11. Mai 2016, wird Kenntnis genommen. Die Einwendungen der kantonalen Stellen sind in die Vorschriften und den Gestaltungsplan aufgenommen worden.

3. Es wird festgestellt, dass gegen die im Verfahren nach § 7 PBG öffentlich aufgelegten Unterlangen fünf Einwendungen eingegangen sind. Sämtliche Einwendungen wurden eingehend geprüft. Soweit sich die private Grundeigentümerschaft der Meinung der Einwender anschliessen konnte, wurde dies durch die entsprechende Korrektur der Planunterlagen berücksichtigt. Zu den Einwendungen wird mit dem Bericht zu den Einwendungen Stellung genommen.

4. Der Gemeindeversammlung vom 20. September 2016 wird in Anwendung von Art. 13, Ziff. 4 der Gemeindeordnung beantragt, dem privaten Gestaltungsplan «Rosenthal», gemäss den vorstehenden Erwägungen, zuzustimmen.

5. Das Ressort Raumentwicklung und Bau wird mit der Durchführung des formellen Auflageverfahrens nach der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung und der anschliessenden Einleitung des Genehmigungsverfahrens bei der kantonalen Baudirektion beauftragt.

6. Mitteilung durch Protokollauszug an
   - Bauherrschaft; Stiftung Drei Tannen Asylstrasse 16 8636 Wald (Grundeigentümer Kat.-Nr. 6021 und 4293); vertr. durch Gabriela Devigus Minder, H. Limacher Partner AG, Vogelsangstrasse 52, CH-8006 Zürich
   - Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Postfach 8090 Zürich (Versand Gestaltungsplanunterlagen 7-fach, nach rechtskräftigem Entscheid der GV)
   - Verfasser Richtprojekt; kit | architects eth sia gmbh, Andreas Schelling, Schöneggstrasse 5, 8004 Zürich
   - Planungsbüro und Planer Suter ● von Känel ● Wild ● AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
   - Ressort Infrastruktur
   - Ressort Raumentwicklung und Bau
   - Bauausschuss Wald

_____

Gemeinderat Wald ZH

Ernst Kocher	Martin Süss
Gemeindepräsident	Gemeindeschreiber

versandt: