

Privater Gestaltungsplan
Rosenthal, Wald ZH

Antrag an die
Gemeindeversammlung

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 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 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

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:

Allgemeine Anforderungen
Art. 56.1 BZO

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 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.*
- 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

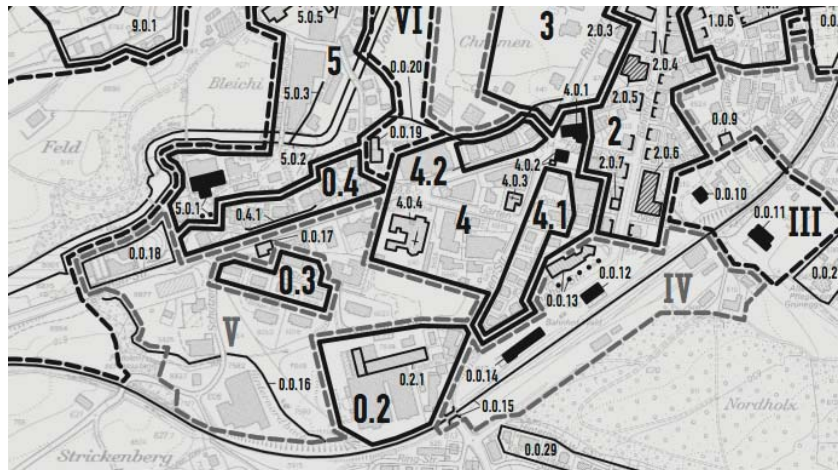
Inventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung

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 Umgebungzone 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
-  Uebrige 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

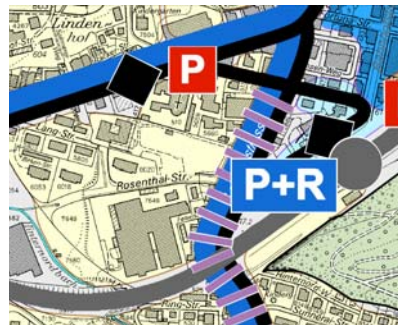
Im Verkehrsplan ist an der Laupenstrasse eine Siedlungsorientierte Gestaltung vorgesehen.

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.

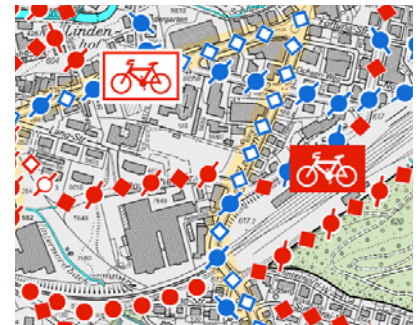
Legenden

Bestehend	Geplant	
		Staatsstrasse (kantonal 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)

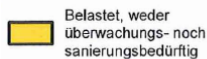


2.3 Weitere Grundlagen

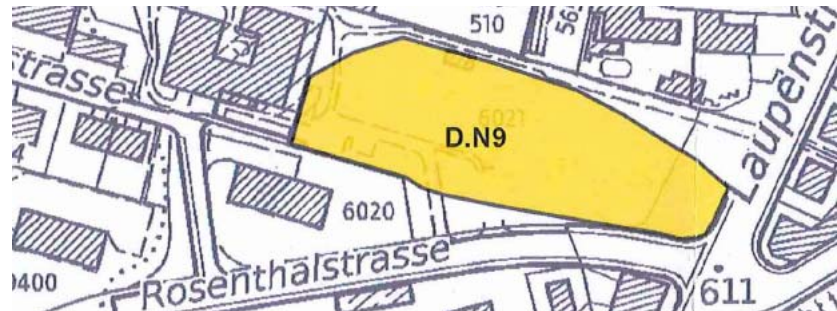
Fruchtfolgeflächen

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).

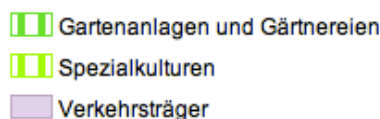


Verfügung vom 22.6.2015 AWEL, Altlastenbeurteilung

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.



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.

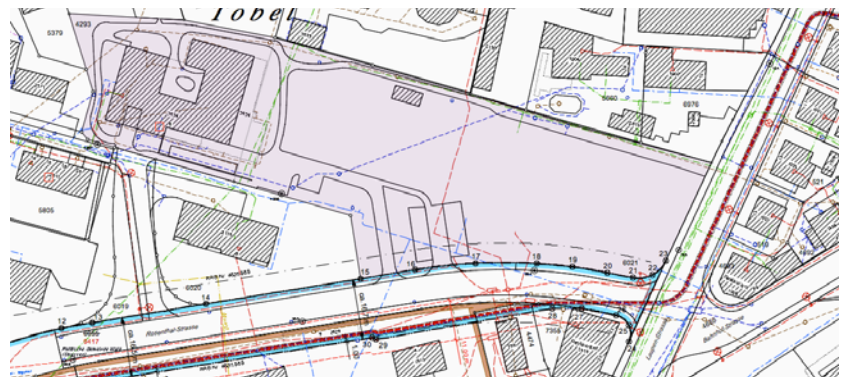
Gewässer, Gewässerraum

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

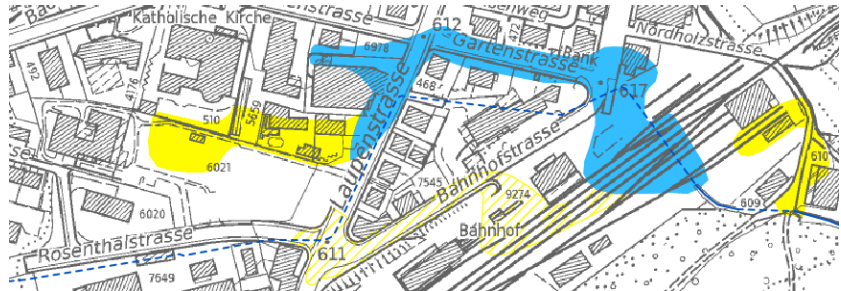
Im Bereich des Gestaltungsplanareals sind keine Grundwasser-
träger oder Gewässerschutzzonen und Bereiche vorhanden.

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)



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

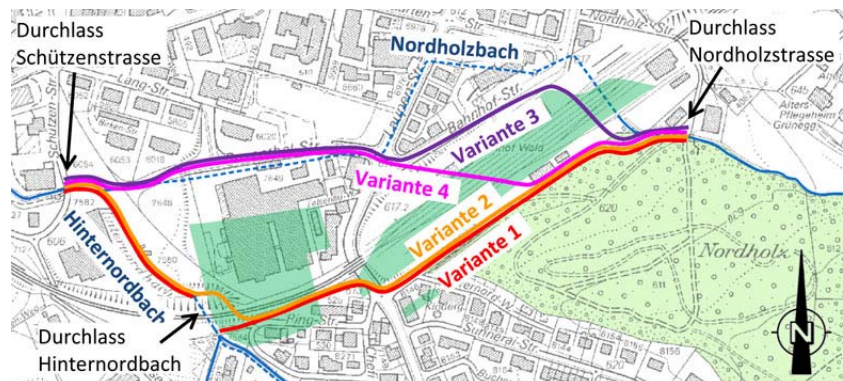


Tiefen/Koten

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 Nordholzbachs. 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.



Belastungsgrenzwerte
in der Empfindlichkeits-
stufe III

IGW für Baugesuche
GIS-Browser 29.7.2015

2.4 Lärmsituation

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.



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



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.

Radwegstudie

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 Rücksprüngen 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 Eingangsplatz zu fassen und den Besucher zum Eingang zu leiten. Die westliche Stirnseite des Neubaus wird als vis-à-vis zum bestehenden Alterswohnsitz gesehen.



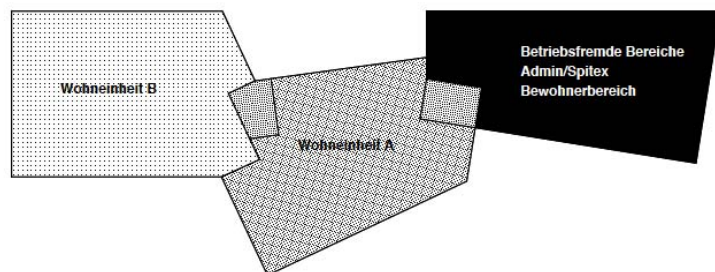
Nutzungskonzept

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.



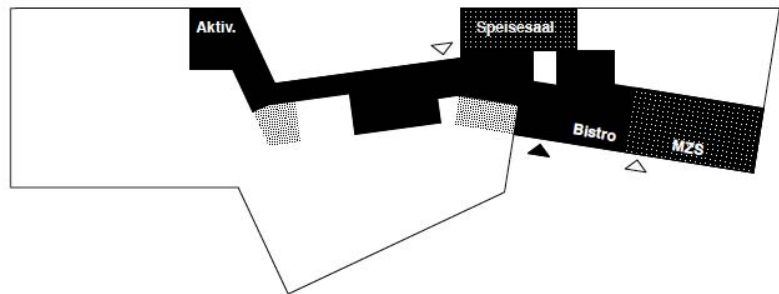
Das vorgeschlagene Raumkonzept überzeugt durch die klare Nutzungsordnung, die angemessen proportionierten und gut belichteten Räume sowie die vergleichsweise kurzen und übersichtlichen Wege.

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

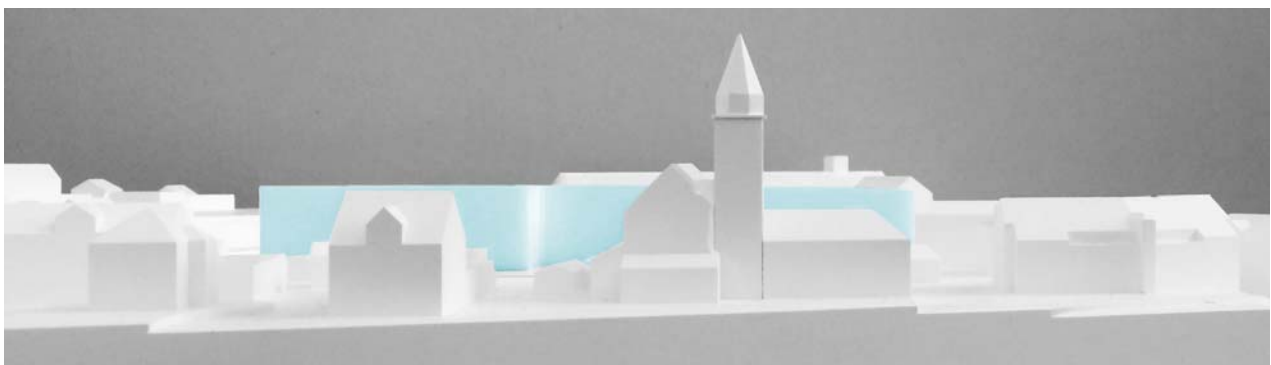
Abs. 7

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.

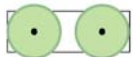
Diverse Gärten in Wald sind im ICOMOS verzeichnet. Die Gestaltung könnte sich an diesen orientieren oder anderweitig bezug auf die Gestaltung von Aussenräumen im Ortskern aufnehmen.

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



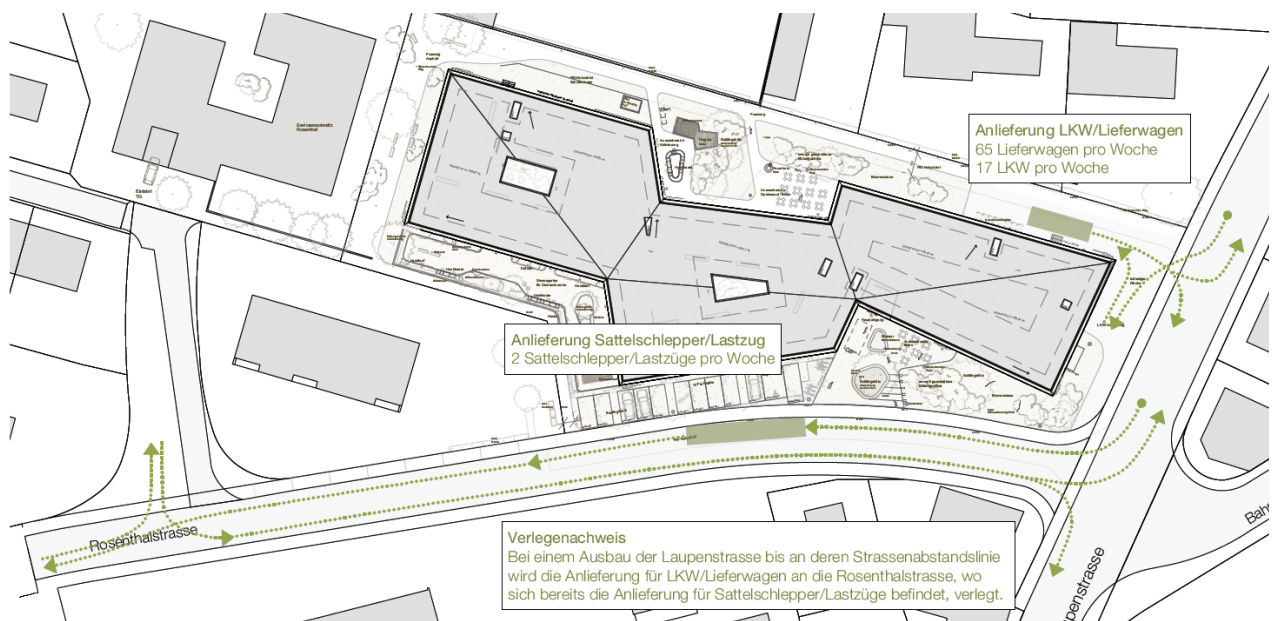
Die Zu- und Wegfahrt zu den Parkplätzen in der Tiefgarage sowie zu oberirdischen Parkplätzen kann nicht ab der Kantonsstrasse erfolgen. Sie ist über die Rosenthalstrasse vorgesehen.

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 CO₂ – 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 ² (11476m ² Zone MFH / 669m ² 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 ² a	65 MJ/m ² a	75 MJ/m ² a
Heizwärmebedarf mit effektivem Luftwechsel *	-	-	45 MJ/m ² a
Gewichtete Energiekennzahl	38 kWh/m ² a	30 kWh/m ² a	35.4 kWh/m ² 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 CO₂- Äquivalente beträgt das Mehr an CO₂- Emissionen gegenüber dem Minergie P- Standard mit der vorgesehenen Holz- Wärmeherzeugung 686 kg pro Jahr. (Datenbasis KBOB – Ökobilanzdaten im Baubereich). Festzuhalten ist, dass der Brennstoff lokal produziert wird, und die CO₂- 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/m² 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/m²a 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/m² 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

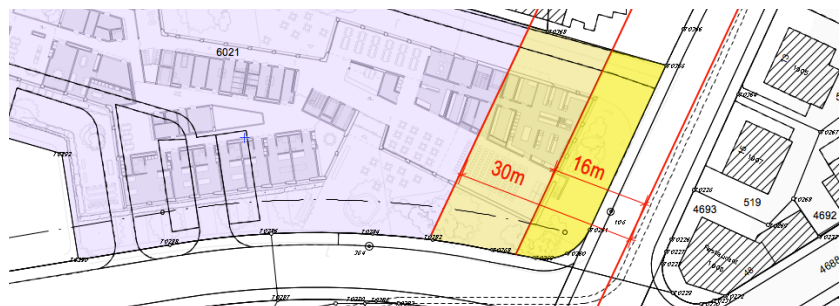
Lärmgrenzwerte

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 Gefährdungszone 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 vorgesehen 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

Freigabe

Mitwirkung 60 Tage

Festsetzung

Zustimmung

Genehmigung

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

5.2 Vorprüfung

Vorprüfungsbericht vom
11.5.2016

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 Vermassung 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 Bauprojektingabe - 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.

5.3 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. 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.

5.4 Anhörung

Keine Einwände

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.

