

Privater Gestaltungsplan
Rosenthal, Wald ZH

Antrag an die
Gemeindeversammlung

Bericht zu den Einwendungen

Von der Grundeigentümerin aufgestellt am

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am

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 Einwohnerschaft 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 Holzsznitzelheizung auf dem Nachbargrundstück auf Höhe der Besucherparkplätze vorgesehen sei.

Erwägungen

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

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

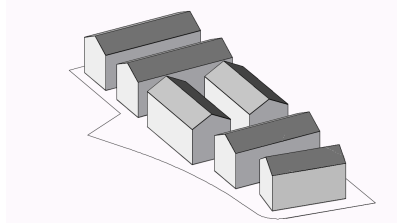
Einwendung 1.4

Antrag

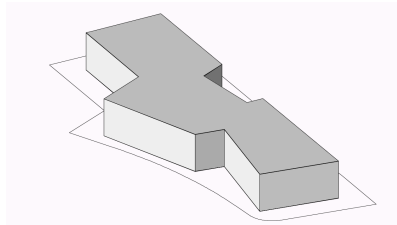
Die Dichte gemäss Bau- und Zonenordnung sei nicht eingehalten.

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 m³/m² zulässig.

Die gemäss Gestaltungsplan maximal mögliche Ausdehnung weist eine Dichte von 9.2 m³/m² auf, sofern sämtliche Projektierungsspielräume genutzt würden. Das Richtprojekt weist eine Baumasse von rund 7.9 m³/m² 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 ²]	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 ²]	Baumasse max ca.
5337	9.2

Grundfläche Richtprojekt
2570

Baumasse effektiv
42290

Total
42'290

Grundstücksfläche Bestand [m ²]	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 Holzschnitzelheizung vorgesehen.

Die Holzschnitzelheizung 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 vorfabrizierten 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-Splittern 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.