Kanton Zürich
Gemeinde Wald, Laupen

Privater Gestaltungsplan «Waldau - Winkel»

Bericht nach Art. 47 RPV

23. März 2023

ECKHAUS

Auftraggeberin:

AG Spörri & Co.
Winkelstrasse 19
8637 Laupen ZH
Marcel Inauen

Auftragnehmerin:

Eckhaus AG
Städtebau Raumplanung
Rousseaustrasse 10
8037 Zürich
+41 44 545 30 10
www.eckhaus.ch

Claudio Grünenfelder

230323_1013_GP Waldau Winkel_Bericht Art. 47.indd

Inhalt

1	**Einleitung**	**4**
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Anlass	4
1.3	Perimeter / Grundeigentum	5
1.4	Verfahrenskoordiantion Gestaltungsplan / Gewässerraum	6
2	**Planungsrechtliche Rahmenbedingungen**	**7**
2.1	Gewässerschutzgesetz (GSchG) mit Verordnung (GSchV)	7
2.2	Planungs- und Baugesetz (PBG)	7
2.3	Kantonaler Richtplan	8
2.4	Regionaler Richtplan	8
2.5	Kommunale Richtplanung	10
2.6	Verkehrsbaulinien	12
2.7	Bau- und Zonenordnung Gemeinde Wald	12
2.8	Quartierplan Winkel	14
2.9	Inventare und Schutzwürdigkeit	15
3	**Richtprojekt**	**16**
4	**Gewässerräume Diezikonerbach und Auenbach**	**22**
5	**Gestaltungsplan**	**24**
5.1	Allgemeine Bestimmungen (A.)	24
5.2	Bebauung und Nutzungsvorschriften (B.)	26
5.3	Gestaltung (C.)	30
5.4	Freiraum (D.)	31
5.5	Erschliessung (E.)	32
5.6	Umwelt (F.)	33
6	**Interessenabwägung**	**35**
7	**Verfahren**	**40**
7.1	Kantonale Vorprüfung	40
7.2	Öffentliche Auflage / Anhörung	40
7.3	Zustimmung Gemeindeversammlung	41
7.4	Weiteres Verfahren	41
7.5	Inkraftsetzung	41
8	**Beilagen**	**42**

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

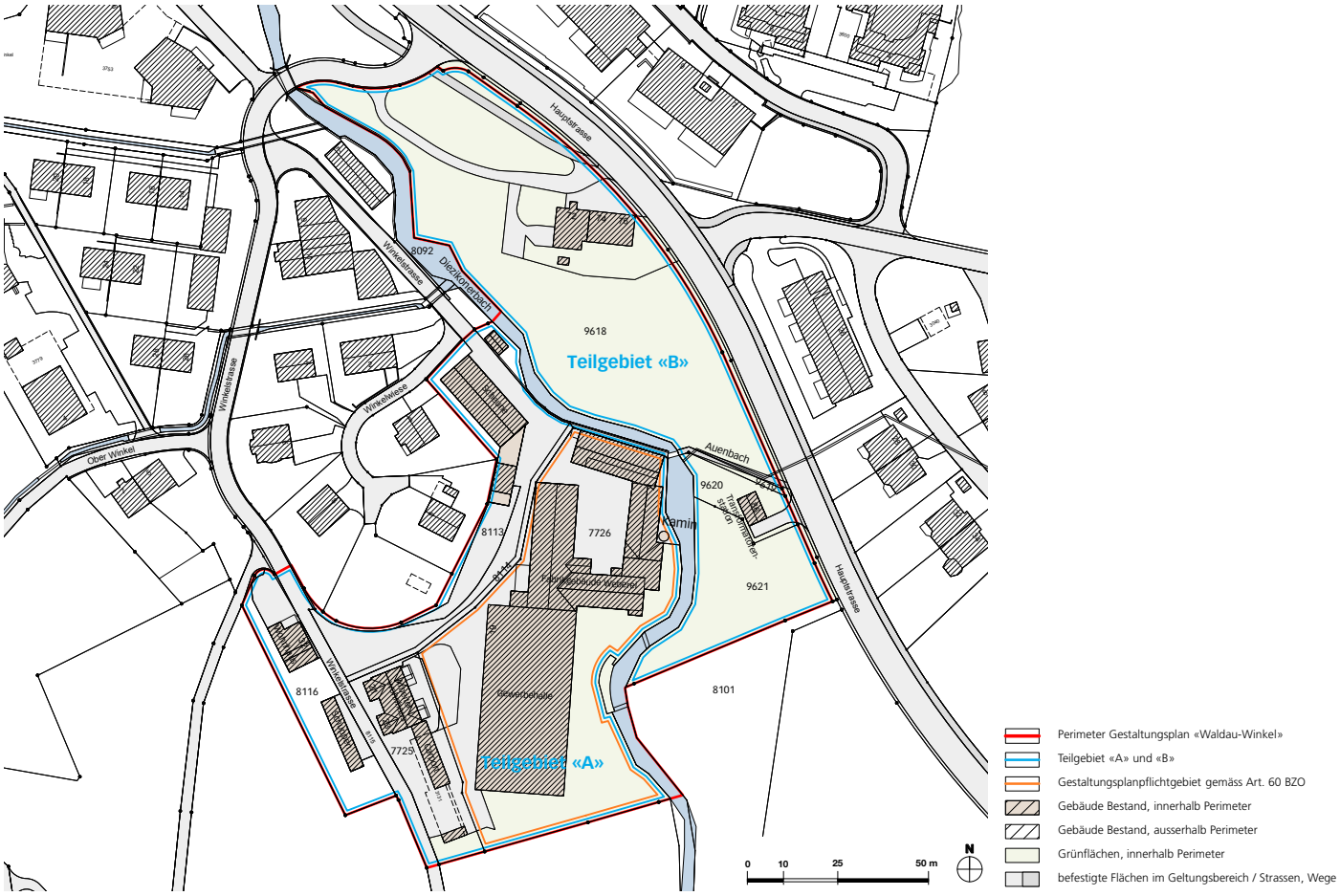
Die AG Spörri & Co hat über das Areal «Waldau - Winkel» im Ortsteil Laupen, der Gemeinde Wald ZH einen privaten Gestaltungsplan erarbeitet. Der Gestaltungsplan definiert die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung des Areals zwischen der Hauptstrasse und der Winkelstrasse. Das Areal wird durch den Diezikonerbach in die beiden Teilgebiete «A» und «B» unterteilt.

Das Teilgebiet «A» umfasst das Gebäudeensemble des ehemaligen Webereibetriebs Spörri, welches über die Winkelstrasse erschlossen wird. Abgesehen von zwei Mehrfamilienhäusern mit Mietwohnungen wird das Areal überwiegend gewerblich genutzt. Das Teilgebiet «B» ist, bis auf das Wohnhaus Haus-Nrn. 72, 74, 76 und die Transformatorenstation der EW Wald AG, heute noch unüberbaut.

1.2 Anlass

Mit der Teilrevision der Nutzungsplanung 2013 wurde die Parzelle Kat.-Nr. 7726 von der Industrie- und Gewerbezone IG 5.5 in die Wohn- und Gewerbezone WG 2.8 umgezont. Zusammen mit der Umzonung ist für die Parzelle eine Gestaltungsplanpflichtgebiet festgelegt worden (vgl. Kap. 2.7). Mit der Umzonung wurde beabsichtigt, die bestehenden Gebäude möglichst zu erhalten und

Abb. 1: Areal «Waldau - Winkel» mit den Teilgebieten «A» und «B»



durch die Zuweisung in eine Mischzone ergänzend zur Gewebenutzung auch Wohnen zu ermöglichen. Der Gewebeanteil muss jedoch jederzeit mindestens 50 Prozent betragen. Mit der Gestaltungsplanpflicht werden erhöhte Anforderungen an die künftige Bebauung gestellt (vgl. Kap. 2.6).

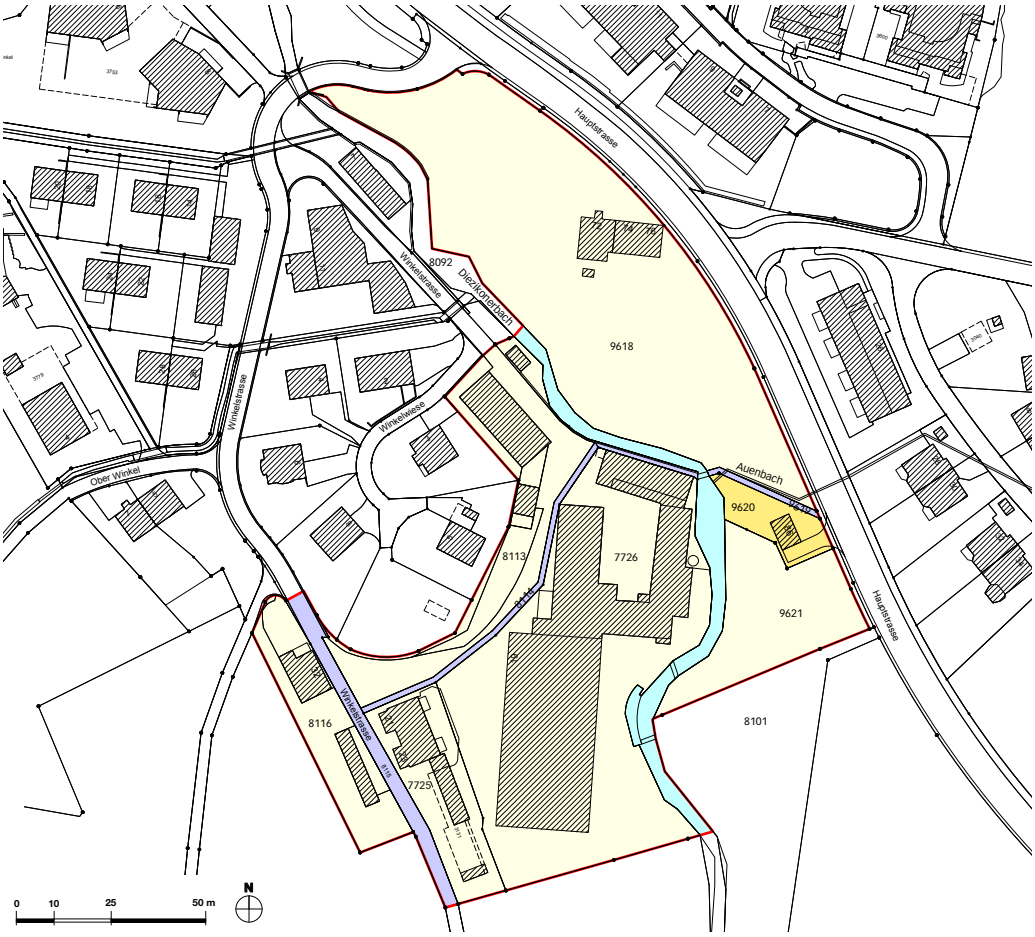
Der AG Spörri & Co ist es ein wichtiges Anliegen das lokale Gewerbe auf dem Areal zu erhalten. Das Teilgebiet «A» soll daher auch in Zukunft mehrheitlich zu Gewerbezecken genutzt werden.
Die Wohnnutzungen werden überwiegend im Teilgebiet «B» angeordnet. Dadurch können auch mögliche Nutzungskonflikte durch Lärmemissionen oder rangierende Lastwagen vermieden werden.

1.3 Perimeter / Grundeigentum

Um die bauliche Entwicklung möglichst optimal auf die bestehende Situation und die unterschiedlichen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen abzustimmen, beschränkt sich der Perimeter des Gestaltungsplans nicht nur auf das Gestaltungsplanpflichtgebiet sondern bezieht auch weitere Grundstücke im Teilgebiet «West» und das Teilgebiet «B» auf der gegenüberliegenden Bachseite mit ein.

Der Perimeter des Gestaltungsplans umfasst eine Landfläche von rund 1.7 Hektaren. Neben der AG Spörri & Co sind auch die Gemeinde Wald (Winkelstrasse und Fussweg), die EW Wald AG (Grundstück Transformatorenstation) sowie der Kanton Zürich (Diezikonerbach) Grundeigentümerinnen innerhalb des Perimeters. Als massgebliche Grundfläche für die bauliche Ausnützung gelten aus-

Abb. 2: Geltungsbereich Gestaltungsplan «Areal Waldau – Winkel» / Grundeigentum



Perimeter Gestaltungsplan "Waldau-Winkel"

Grundeigentum im Geltungsbereich
- AG Spörri & Co.
- EW Wald AG
- Gemeinde Wald
- Kanton Zürich

schliesslich die Grundstücke der AG Spörri & Co.

Das Grundeigentum innerhalb des Perimeters verteilt sich wie folgt:

Grundeigentümerin	Landfläche [m²]	Anteil [%]
AG Spörri & Co	15'211	90.0
EW Wald AG	347	2.1
Gemeinde Wald	603	3.6
Kanton Zürich	736	4.4
	16'897	**100**

1.4 Verfahrenskoordiantion Gestaltungsplan / Gewässerraum

Gestaltungsplan gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG)

Beim vorliegenden Gestaltungsplan handelt es sich um einen privaten Gestaltungsplan nach § 85 des kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG). Da der Gestaltungsplan den zulässigen Rahmen der Arealüberbauung überschreitet, bedarf der zur Festsetzung der Zustimmung der Gemeindeversammlung. Die Genehmigung erfolgt durch die kantonale Baudirektion.

Als Grundlage für den Gestaltungsplan wurde durch das Architekturbüro op-arch, Zürich und das Landschaftsarchitekturbüro mavo Landschaften, Zürich ein Richtprojekt erarbeitet (siehe Kap. 3).

Koordinierte Festlegung des Gewässerraums

Im Zusammenhang mit dem nutzungsplanerischen Verfahren, zum vorliegenden Gestaltungsplan, wird zudem der Gewässerraum nach GschV Art. 41a und § 15 HWSchV festgelegt. Damit werden die Anforderungen an das öffentliche Gewässer auf die gewünschte Siedlungsentwicklung abgestimmt und die beiden Verfahren koordiniert. Grundlage für den festgelegten Gewässerraum bilden die Unterlagen der Staubli, Kurath & Partner AG (siehe Kap. 4).

2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Der Gestaltungsplan berücksichtigt die kommunalen Bestimmungen und Ziele sowie übergeordnetes kantonales und nationales Recht. Übergeordnete Planungsinstrumente wie Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) oder die kantonale Richtplanung werden durch die Planung nicht tangiert. Nachfolgend sind die relevanten planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Erarbeitung des Gestaltungsplans aufgeführt.

Die Aufzählung soll einen Überblick geben und ist nicht als abschliessende Auflistung aller geltenden, gesetzlichen Vorgaben, die es ohnehin einzuhalten gilt, zu verstehen (z.B. Umweltschutzgesetzgebung).

2.1 Gewässerschutzgesetz (GSchG) mit Verordnung (GSchV)

Die revidierte Fassung des Gewässerschutzgesetzes ist am 1. Januar 2011 und die dazugehörige Verordnung am 1. August 2011 in Kraft getreten. Der Bund regelt darin die Dimensionierung und Gestaltung der Gewässerräume und beauftragt die Kantone mit deren Festlegung. Bis die Kantone und die Gemeinden die Gewässerräume nach der neuen Gesetzgebung umgesetzt haben, gelten die Übergangsbestimmungen gemäss der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV).

Der Kanton Zürich ist zurzeit an der Umsetzung des Bundesauftags. Er erarbeitet die gesetzlichen Grundlagen für die Festlegung des Gewässerraum im Kanton Zürich und definiert die entsprechenden Verfahren. Grundsätzlich erfolgt die eigentümerverbindliche Festlegung des Gewässerraums durch den Kanton. Es besteht allerdings auch die Möglichkeit, dass der Gewässerraum auf Antrag des Planungsträgers (Gemeinde) festgelegt wird. Die vorgezogene Festlegung des Gewässeraums soll ermöglichen, dass Planungs- und Bauvorhaben welche durch die Übergangsbestimmungen stark eingeschränkt oder sogar verunmöglicht werden, realisiert werden können.

Das heisst, die Festlegung des Gewässerraums kann im Rahmen eines nutzungsplanerischen Verfahrens gemäss §§ 36-89 PBG, wie zum Beispiel einer Änderung der Bau- und Zonenordnung oder eines Sondernutzungsplanungsverfahrens beantragt werden (§ 15 Abs. 1 HWSchV).

Im vorliegenden Fall wird das Verfahren zur Festlegung des Gewässerraums zusammen mit dem Gestaltungsplan Areal «Waldau – Winkel» koordiniert. Die Unterlagen zum Gestaltungsplan und zur Festlegung des Gewässerraums werden zusammen beim Amt für Raumentwicklung ARE eingereicht und zeitgleich, während 60 Tagen, öffentlich aufgelegt. Zu allfällig eingegangenen Einwendungen zur Gewässerraumfestlegung nimmt die Gemeinde Stellung. Anschliessend legt die Baudirektion den Gewässerraum mit Verfügung fest (§15 Abs. 1 HWSchV). Die Einwendungen zur Gewässerraumfestlegung sowie die Stellungnahme der Gemeinde werden im Rahmen der Verfügung behandelt.

2.2 Planungs- und Baugesetz (PBG)

Das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) bildet die rechtliche Grundlage für die räumliche Entwicklung des Kantons Zürich. Es regelt die Zuständigkeiten der kantonalen und gemeindlichen Behörden und legt die Rahmenbedingungen und Anforderungen an kantonale und kommunale Planungsinstrumente fest. Im Abschnitt 3 PBG finden sich die Vorgaben zur Nutzungsplanung (§§ 36 - 122). Die verschiedenen Arten und Verfahren des Gestaltungsplanes sind in den §§ 83 ff. geregelt. Beim vorliegenden Gestaltungsplan handelt es sich um einen privaten Gestaltungsplan gemäss § 85.

Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Mit der Teilrevision des Planungs- und Baugesetztes (PBG) vom 14. September 2015 sind im Kanton Zürich die harmonisierten Baubegriffe der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ins kantonale Recht überführt worden, wobei für die Umsetzung auf Stufe der Bau- und Zonenordnung eine Übergangsfrist von acht Jahren festgesetzt worden ist. Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wald ist noch nicht an die seit 1. März 2017 in Kraft stehende PBG-Teilrevision angepasst. In der vorliegenden Sondernutzungsplanung gelten die Baubegriffe gemäss PBG in der Fassung vom 28. September 2017.

Privater Gestaltungsplan gemäss § 85 PBG

Die Grundeigentümer können einen privaten Gestaltungsplan gemäss PBG aufstellen. Wird mit diesem der für das Gebiet geltende Rahmen einer Arealüberbauung überschritten, bedarf es der Zustimmung des für den Erlass der Bau- und Zonenordnung zuständigen Organs (legislativer Gestaltungsplan). In Wald sind dies die StimmbürgerInnen anlässlich der Gemeindeversammlung. Werden die Vorgaben zur Arealüberbauung eingehalten, genügt die Zustimmung des Gemeinderates (exekutiver Gestaltungsplan). Beim vorliegenden Gestaltungsplan handelt es sich um einen legislativen privaten Gestaltungsplan, welcher der Zustimmung der Gemeindeversammlung bedarf.

2.3 Kantonaler Richtplan

Der Kantonale Richtplan regelt die Grundzüge der angestrebten räumlichen Entwicklung. Er ist das zentrale Steuerungsinstrument für eine nachhaltige räumliche Entwicklung des Lebensraums im Kanton Zürich. Der Kanton Zürich hat seinen Richtplan überarbeitet; er ist vom Bundesrat am 18.9.2015 genehmigt worden.

Das Raumordnungskonzept des Richtplans differenziert für die gewünschte räumliche Entwicklung fünf Handlungsräume (Stadtlandschaft, Urbane Wohnlandschaft, Landschaft unter Druck, Kulturlandschaft, Naturlandschaft). Die Gemeinde Wald liegt im Handlungsraum Kulturlandschaft.

Der kantonale Richtplan weist die Gemeinden an, die Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach innen zu prüfen, dabei aber auf eine hohe Qualität der Bauten und der Aussenräume zu achten. Sie sollen hierfür orts- bzw. städtebauliche Konzepte für Neubaugebiete sowie insbesondere auch für Gebiete, die umgenutzt, erneuert oder verdichtet werden, entwickeln (vgl. Kantonaler Richtplan, Kap. 2.1.2.c und 2.2.3.c).

2.4 Regionaler Richtplan

Der regionale Richtplan ist das strategische Führungsinstrument der Region Zürich Oberland (RZO) für die Koordination und Steuerung der langfristigen räumlichen Entwicklung. Der regionale Richtplan Oberland wurde zwischen 2012-2018 überarbeitet und im Dezember 2018 vom Regierungsrat festgesetzt.

Der regionale Richtplan setzt die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan um und präzisiert diese auf regionaler Stufe. Die konzeptionelle Grundlage für den Richtplan bildet das regionale Raumordnungskonzept (Regio-ROK). Das Regio-ROK zeigt ein Zielbild zur angestrebten räumlichen Entwicklung bis ins Jahr 2030.

Der regionale Richtplan differenziert das im kantonalen Richtplan abschliessend festgelegte Siedlungsgebiet wie folgt: Schutzwürdige Ortsbilder, Gebiete zur Erhaltung der Siedlungsstruktur, Arbeitsplatzgebiete , Mischgebiete, Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen. Das Gestaltungsplangebiet ist dem Siedlungsgebiet mit mittlerer baulicher Dichte zugewiesen. Gebiete mit besonders hoher oder besonders niedriger Dichte sind im Richtplan speziell bezeichnet (Kap. 2.8 Reg. Richtplan). Der Richtplan enthält für das Gestaltungsplangebiet keine weiteren Festlegungen von regionaler Bedeutung.

Abb. 3: Regionales Raumordnungskonzept Region Zürcher Oberland, Teilkarte Siedlungsbild (Juni 2011) | massstabslos)

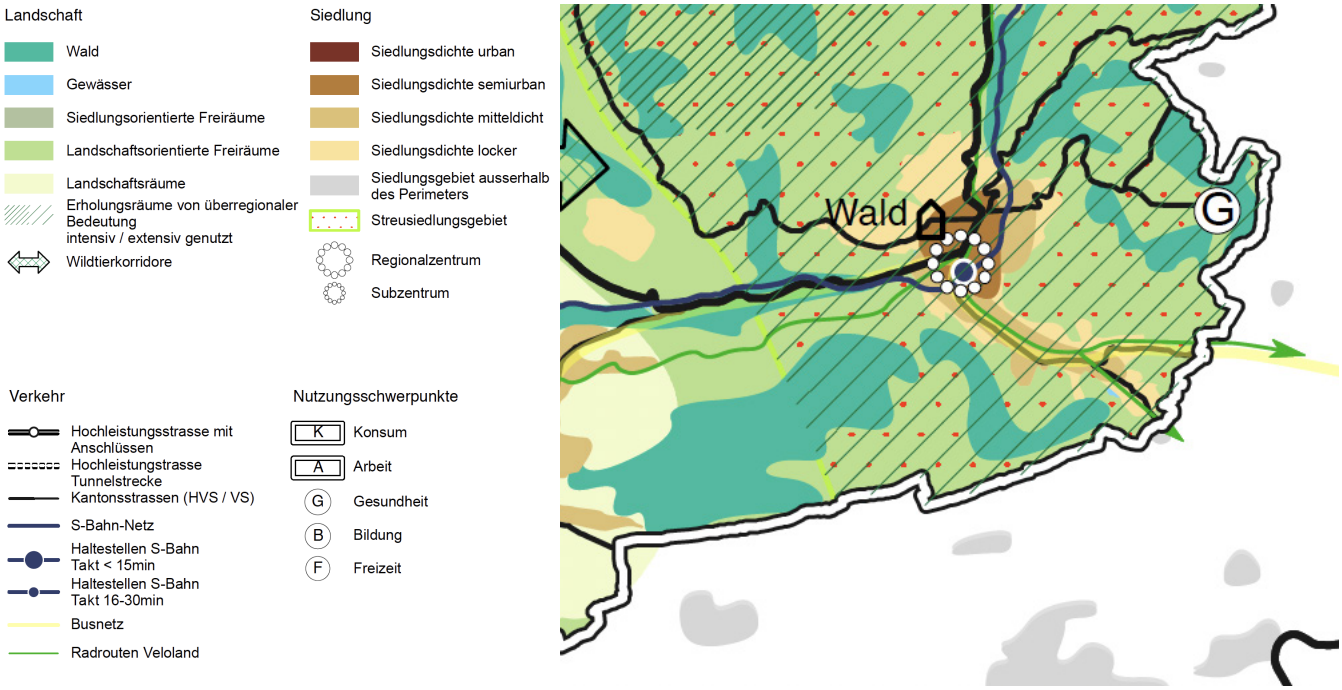
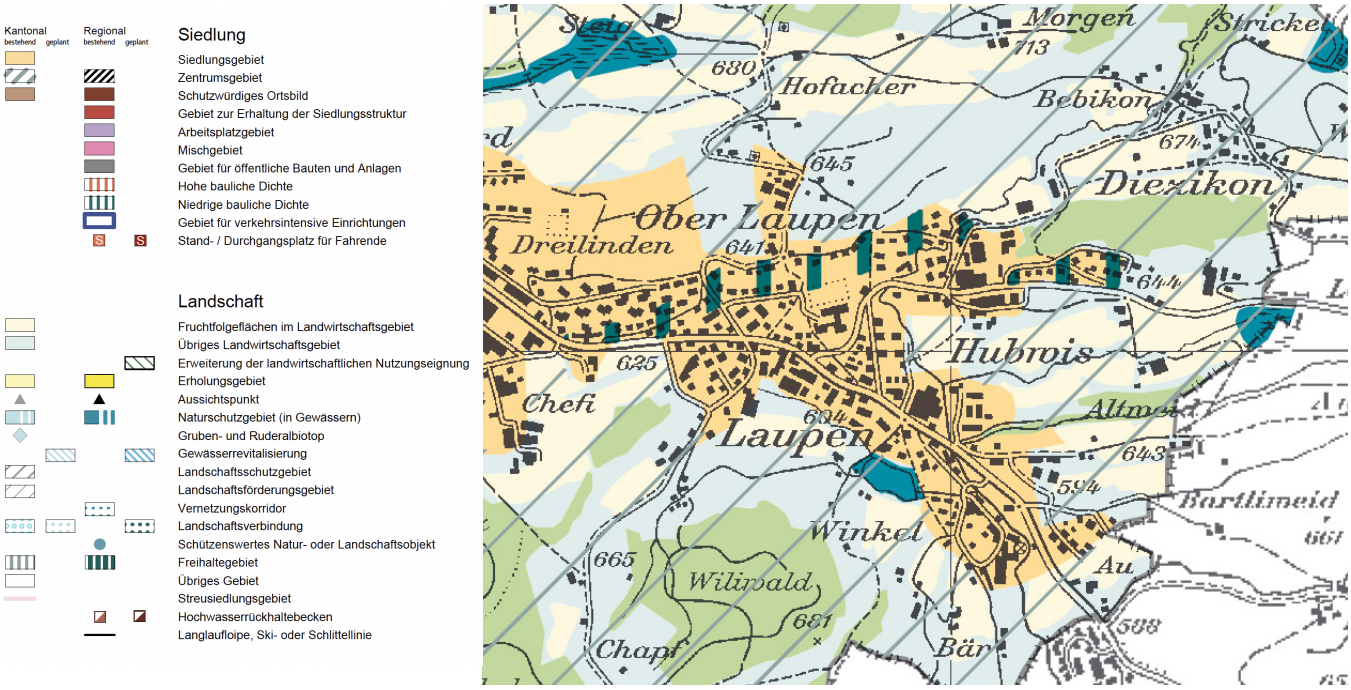


Abb. 4: Ausschnitt Richtplankarte Siedlung und Landschaft, Regionaler Richtplan Oberland



2.5 Kommunale Richtplanung

Die Gemeinde Wald führte im Jahr 2013 eine Teilrevision der Nutzungsplanung durch. In einem separaten Verfahren wurde in diesem Zusammenhang zeitgleich die kommunale Richtplanung überprüft und angepasst.

In der kommunalen Richtplanung legt die Gemeinde ihre raumwirksamen Tätigkeiten behördenverbindlich fest und stimmt diese aufeinander ab. Basis für die kommunale Richtplanung bilden die übergeordneten regionalen und kantonalen Richtplanungen. Die kommunale Richtplanung der Gemeinde Wald besteht aus dem Richtplantext mit Festlegungen und Erläuterungen sowie den «Verkehrsplan 1» (Strassen, Parkierung, öffentlicher Verkehr), «Verkehrsplan 2» (Fuss-, Wander- und Velowege) sowie dem Plan «Öffentliche Bauten und Anlagen».

Der Verkehrsplan 1 enthält als kommunale Festlegung eine «Einfahrtsbremse» auf der Hauptstrasse. Im Verkehrsplan 2 ist die auf der Hauptstrasse eine übergeordete Veloroute vermerkt und die Winkelstrasse ist als kommunale «Veloroute» und übergeordneter «Fuss-/Wanderweg mit Hartbelag» bezeichnet. Der Plan «Öffentliche Bauten und Anlagen» enthält im Bereich des Gestaltungsplans keine Einträge.

Im Rahmen des Gestaltungsplanes ist sicherzustellen, dass die mit «bestehend» bezeichneten Inhalte ungeschmälert erhalten bleiben und die mit «geplant» bezeichneten Inhalte umgesetzt oder ihre Umsetzung nicht eingeschränkt werden.

Abb. 5: Ausschnitt aus dem Verkehrsplan 1 der Gemeinde Wald (Stand: 10.12.2013)

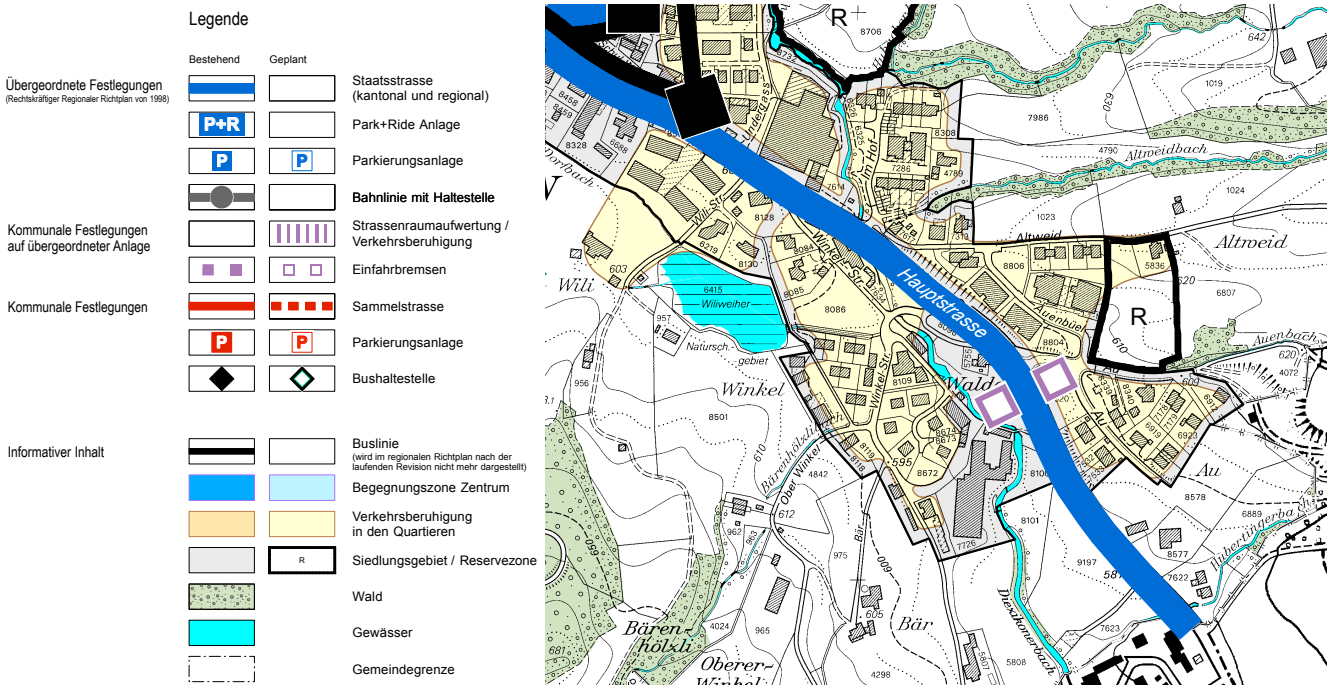
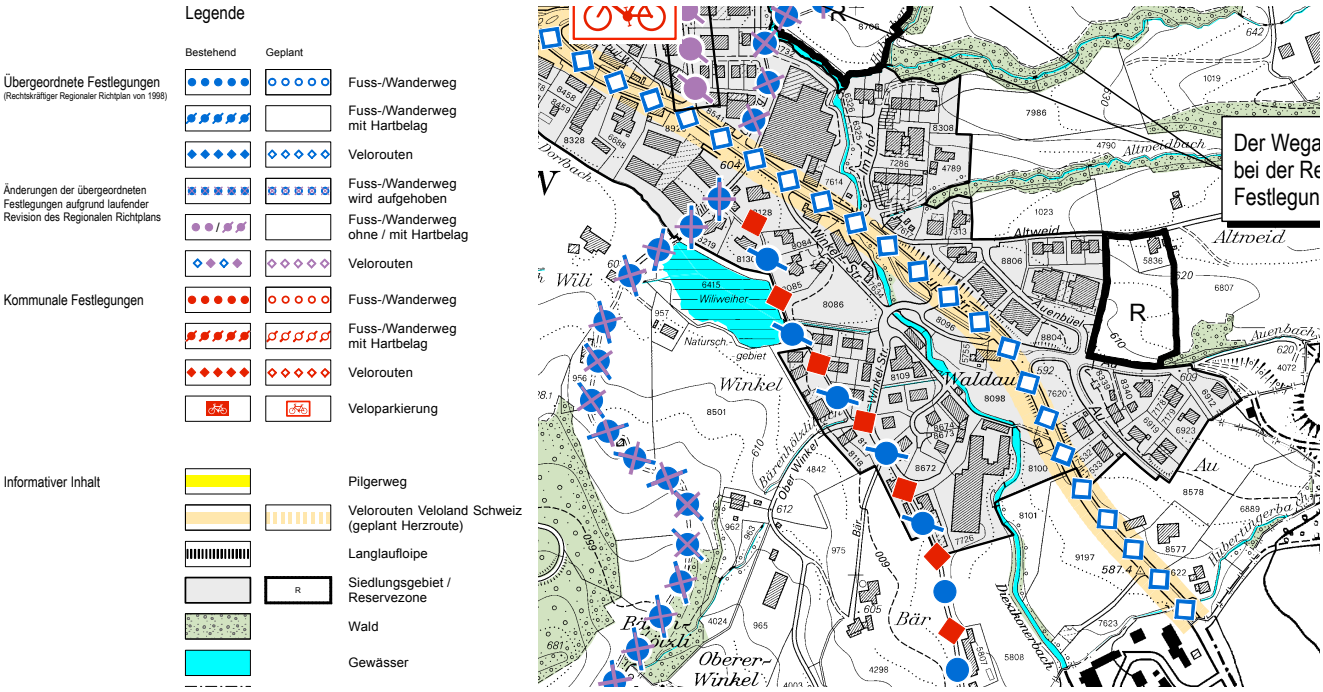


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Verkehrsplan 2 der Gemeinde Wald (Stand: 10.12.2013)



2.6 Verkehrsbaulinien

Im Bereich des Knotens Hauptstrasse / Austrasse wurde die Verkehrsbaulinie aus dem Jahre 1949 auf den heutigen Strassenverlauf angepasst. Die neue Verkehrsbaulinie wurde mit Verfügung Nr. 5250 vom 12.06.2012 durch die Volkswirtschaftsdirektion festgesetzt. Die Verkehrsbaulinie dient der langfristigen Raumsicherung für die Staatsstrasse.

2.7 Bau- und Zonenordnung Gemeinde Wald

Die Parzelle Kat.-Nr. 7726 liegt nach rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung (BZO) in der Wohn- und Gewerbezone WG 2.8 und sie ist als Gestaltungsplanpflichtgebiet bezeichnet. Die übrigen Landflächen innerhalb des Perimeters liegen in der Wohn- und Gewerbezone WG 2.0.

In den beiden Wohn- und Gewerbezonen gelten nach BZO folgende Massvorschriften (Grundmasse Art. 43 BZO):

	WG 2.0	**WG 2.8**
Baumassenziffer Hauptgebäude	2.0	2.8
Baumassenziffer besondere Gebäude	0.2	0.3
verglaste Balkone, Veranden etc.	0.1	0.1
Gebäudehöhe bei Flachdach ohne Attika	11 m	17 m
Gebäudehöhe bei Schrägdach oder Flachdach mit Attika	8 m	14 m
Firsthöhe	5 m	7 m
kleiner Grenzabstand	4 m	6 m
grosser Grenzabstand	8 m	12 m
zuschlagsfreie Fassadenlänge	18 m	16 m
Mehrlängenzuschlag	¼ der Mehrlänge, höchstens 5 m	
Gebäudelänge	40 m	50 m

Die BZO enthält für die Gestaltungsplanpflichtgebiete sowohl «Allgemeine Anforderungen» (Art. 60.1 BZO) sowie gebietsspezifische Festlegungen.

Allgemeine Anforderungen gemäss Art. 60.1 BZO:

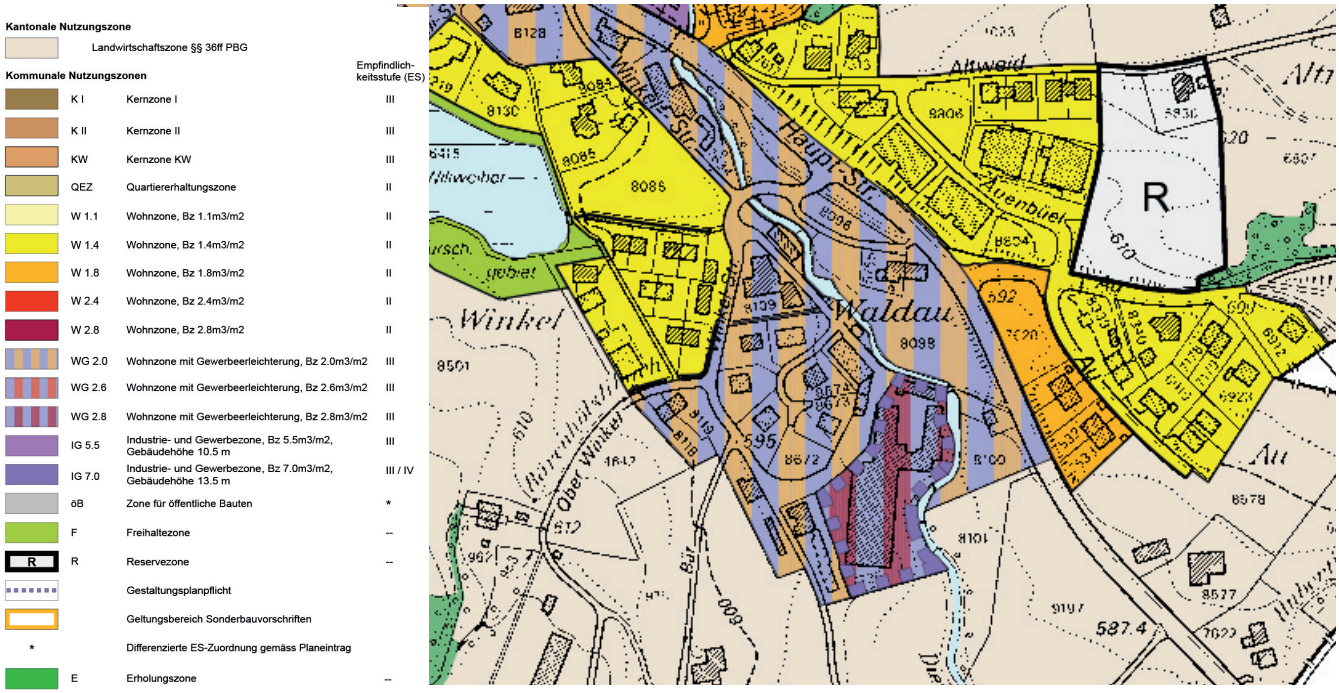
a. Die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG sind einzuhalten.

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.

Abb. 7: Ausschnitt Zonenplan der Gemeinde Wald



e. Die Überbauung hat eine gute Durchlässigkeit für Fussgänger (öffentlich zugängliche Fusswegverbindungen) aufzuweisen.

f. Erhöhter Lärmschutz, so dass für Wohnnutzungen auch in Zonen mit ES III die Einhaltung der IGW ES II sichergestellt sind.

Gebietsspezifischen Anforderungen für das Areal «Waldau-Winkel» gemäss Art. 60.8 BZO:

— Historisch interessante Bauteile sind zu erhalten und zeitgemäss zu ergänzen.

— Bei Einhaltung der Gestaltungsplanpflichtanforderungen für die Neubauten darf eine Baumasse von maximal 4.0 m³/m² zuzüglich allfälliger Boni gemäss Art. 61.5 – 61.7 realisiert werden. Die Boni betragen je 0.5 m³/m².

— Der Gewerbeanteil muss jederzeit mindestens 50 % betragen.

Bei den oben erwähnten Boni handelt es sich um den Energie-, den Öko- und den Sozialbonus gemäss Art. 61 BZO. Die gebietsspezifischen Bestimmungen (Art. 60.8 BZO) definieren die Boni mit je 0.5 m³/m². Damit kann die zulässige Baumasse auf den Wert der Industrie- und Gewerbezone IG 5.5, welcher die Parzelle vor der Umzonung angehörte, erhöht werden.

Weitere relevante Besttimmungen der BZO (nicht abschliessend):

— Art. 9 BZO: Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG

— Art. 10 BZO: Terraingestaltung

— Art. 12 BZO: Spiel-, Garten- und Ruheflächen: müssen mind. 15 % der anrechenbaren Grundstücksfläche umfassen.

2.8 Quartierplan Winkel

Der Quartierplan ist ein technisches Instrument mit welchem die Erschliessung geregelt und allenfalls Parzellen arrondiert werden um die Überbaubarkeit von Bauland zu regeln. Grössere Abweichungen erfordern eine Überarbeitung des Quartierplanes. Kleinere Abweichungen wie zum Beispiel das Verschieben des Fussweges innerhalb des Areals sind denkbar.

Mit dem Quartierplan Winkel vom 18. Juni 1997 wurde die Erschliessung der, im Geltungsbereich liegenden Parzellen, westlich der Hauptstrasse geregelt. Zweck war die Herbeiführung der planungsrechtlichen Baureife, die Ausscheidung des für den Ausbau resp. Neubau der Winkelstrasse notwendigen Landes sowie die Bereinigung von Dienstbarkeiten.

Gemäss Quartierplan kann die Parzelle Nr. 1.8 (heute Kat.-Nr. 9618) direkt ab der Hauptstrasse oder ab der Zufahrtsstrasse Winkelstrasse, mittels einer Brücke über den Diezikonerbach, erschlossen werden. Die Erschliessung der Parzelle Nr. 1.4 (heute Kat.-Nr. 9621) wird über die Zufahrt zur Trafostation auf der Parzelle 15 (heute Kat.-Nr. 9620) geregelt.

Abb. 8: Ausschnitt Strassenplan, Quartierplan Winklel RRB 1257, 18. Juni 1997

2.9 Inventare und Schutzwürdigkeit

Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte

Mit der Neufestsetzung des kantonalen Inventars der Lanschaftsschutzobjekte vom 14. Januar 2022 (Verfügung AREV-Nr. 1124/21) wurde im Bereich des Gestaltungsplans Waldau-Winkel die Abgrenzung des Invantargebiets angepasst. Das südlich an den Gestaltungsplan angrenzende Gebiet ist Teil des Objekts Nr. 1090 «Schichtrippenlandschaft Rüti-Batzberg-Laupen-Hittenberg». Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist davon nicht tangiert.

Kommunale Inventare

Im kommunalen Inventar sind Objekte innerhalb der Kernzone (ISOS Ortsbild von regionaler Bedeutung) und weitere Objekte ausserhalb der Kernzone erfasst. Das Gebäude Winkelstrasse 21 und 23 auf dem Areal «Waldau – Winkel» ist als «Arbeiterwohnhaus Winkel» unter der Nummer 768 darin aufgeführt.

Die ehemalige Weberei AG Spörri Laupen ist auf der Informationsplattform für Schützenswerte Industriekulturgüter der Schweiz (ISIS) erfasst. Die ISIS ist ein Projekt der Schweizerischen Gesellschaft für Technikgeschichte und Industriekultur (SGTI) in Zusammenarbeit mit der Stiftung Industriekultur. Die erfassten Objekte werden auf einer Plattform gesammelt präsentiert, um die Bevölkerung für das Verständnis der technischen Lebensgrundlagen und die Erhaltung wertvoller Objekte zu sensibilisieren. Erfasst werden Zeugen der Produktion, des Transportes und Dokumentationen.

Siedlungs- und Industriegeschichtliche Entwicklung (Auszug ISIS)

In Laupen entwickelte sich, neben dem Zentrum von Wald, welches auch das «Manchester» des Zürcher Oberlandes genannt wird, ein zusätzliches Industriegebiet. Fünf Fabrikbetriebe richteten sich entlang des Diezikonerbaches ein. Die Unternehmen bauten zwecks Sicherstellung der Energiegewinnung ein Wasserhaltungssystem mit mehreren Weihern. Im Jahr 1838 erstellt Jacob Billeter eine Spinnerei am südöstlichen Ortsrand von Laupen. Der Bau eines Werkstattgebäudes folgte im Jahr 1883. Der Betrieb wurde 1887 von den Textilfabrikanten Spörri übernommen. Unter dem Namen Weberei AG Spörri erfolgte 1984 die Stilllegung der Produktion. Der renovierte Komplex mit dominantem Kamin dient heute Dienstleistungs- und Gewerbezwecken. Der Wiliweiher westlich des Ensembles ist noch erhalten.

3 Richtprojekt

Richtprojekt Bauten (op-arch AG, Zürich)

Der Ort wird stark aus der Situation heraus entwickelt. Die auf dem Areal bestehenden Fabrikgebäude und Wohnhäuser sowie die bewegte Topografie auf beiden Seiten des Bachlaufs geben die räumliche Disposition vor. Die Neubauten nehmen in Volumetrie und Nutzung Bezug auf ihre direkte Umgebung und fügen sich so ins übergeordnete Siedlungsbild am Dorfrand von Winkel ein.

Auf dem Areal der Firma Spörri & Co. am südöstlichen Siedlungsrand von Laupen befindet sich eine seit 1984 hauptsächlich gewerblich genutzte Fabrikanlage mit Nebengebäuden und Wohnhäusern. Durch das Areal verläuft der Diezikonerbach. Die Parzellen auf der Südseite des Gewässers sind weitgehend, auf der Nordseite hingegen kaum überbaut. Die Gebäude wurden laufend unterhalten und an neue Bedürfnisse angepasst. Sie befinden sich in gutem Zustand und sind alle vermietet. Als die Fabrik noch in Betrieb war, wurde der Bach zur Energieerzeugung genutzt. Das weitverzweigte Wasserkraftsystem wurde nach der Stilllegung rückgebaut und die Wasserrechte abgegeben.

Am Gebäudekonglomerat der ehemaligen Fabrik, dass sich um einen Hof gruppiert, sind die verschiedenen Entwicklungsschritte des Produktionsbetriebs ablesbar. Grosse Maschinenhallen, kleinere Nebengebäude für die technischen Anlagen und den Unterhalt sowie Lagerschuppen in Nebengebäuden aus Holz prägen das industrielle Ensemble. Als einziges Gebäude des Areals ist das ehemalige Arbeiterwohnhaus (Haus-Nrn. 21 und 23) im kommunalen Inventar für schützenswerte Gebäude aufgeführt. Das Mehrfamilienhaus mit 8 Dreizimmerwohnungen wurde 1991 totalsaniert und mit Balkonen ausgestattet. Zum Areal gehören weitere Wohnhäuser mit ländlichem Charakter. Im Riegelhaus an der Winkelstrasse 32 befinden sich eine 4Z- und zwei 3Z- Wohnungen und im Bauernhaus an der Hauptstrasse befinden sich ein 3Z- sowie ein 6Z- Hausteil.

Abb. 9: Situationsplan Richtprojekt (Oester Pfenninger Architekten, Zürich)

Teilgebiet A

Im Teilgebiet A steht die Weiterführung der Gewerbenutzung im Vordergrund. Die das Areal prägenden Fabrikgebäude um den zentralen Hof bleiben bestehen, ersetzt wird in Zukunft ausschliesslich die Halle aus den 70er-Jahren.

Der Standort für den Ersatzneubau liegt zwischen dem Arbeiterwohnhaus und dem Fabrikensemble. Die Grundeigentümer beabsichtigen auch weiterhin Räume für Gewerbe anzubieten und die bestehende Anlage in absehbarer Zeit durch eine zeitgemäss nutzbare Halle zu ergänzen. Da sich auf dem Areal bereits zahlreiche Wohngebäude befinden, wurde darüber hinaus geprüft, ob das Wohnangebot durch weitere Mehrfamilienhäuser am südlichen Rand der Parzelle erweitert werden soll. Hauptsächlich die befürchtete Verschärfung der bereits heute bestehenden Erschliessungskonflikte die durch das Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzung bestehen waren ausschlaggebend für die Entscheidung ergänzend zu den heutigen Nutzungen keine weiteren Wohnungen in diesem Arealbereich anzubieten. Sollte sich die Art und Menge der Gewerbenutzung in Zukunft ändern, lässt der Gestaltungsplan den entsprechenden Handlungsspielraum zu.

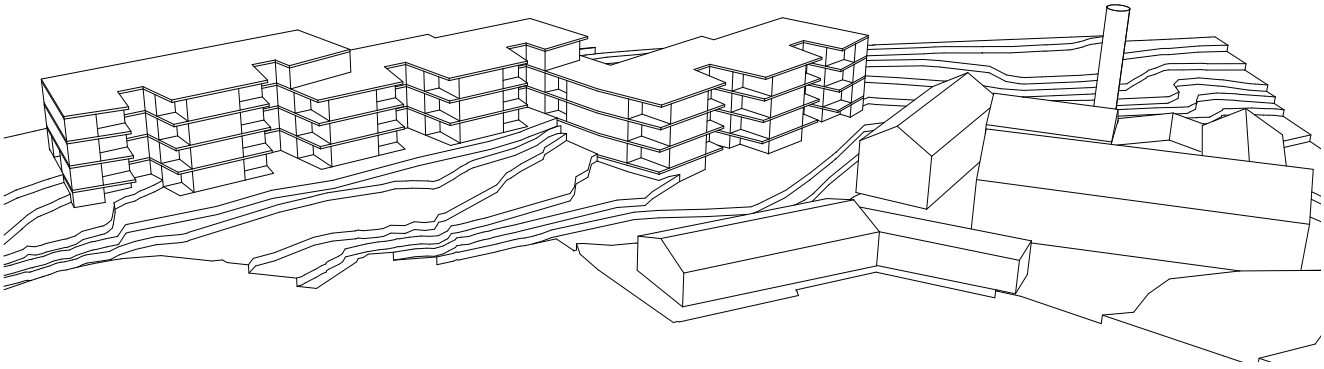
Das Richtprojekt sieht somit eine vom bestehenden Ensemble entkoppelte, vielfältig nutzbare zweigeschossige Halle mit Grundmassen von 26 x 45m vor. Im Untergeschoss und auf der Westseite befinden sich insgesamt 46 Parkplätze, was zusammen mit den bestehenden Parkplätzen im Teilgebiet A den von der BZO geforderten Parkplatzbedarf abdeckt. Die neuen Flächen sind ideal an die bestehende Erschliessung für Lastwagen angebunden, ausreichend dimensionierte Manövrierflächen sind vorhanden.

Mit dem Richtprojekt wird somit die bisherige Strategie der punktuellen Eingriffe weitergeführt. Der gepflegte Gebäudebestand soll weiterhin mit angemessener Sorgfalt und Respekt vor dem Vorhandenen gut unterhalten und bei Bedarf an neue Anforderungen angepasst werden.

Teilgebiet B

Die zum Bach hin orientierte Lage am Südhang eignet sich insbesondere für weitere Wohnungen. Die Fussgängerbrücke über den Diezikonerbach und die bestehenden Fusswege bleiben bestehen und werden durch einen Zugangsweg zu den Hauseingängen im Norden des Gebäudes und einen Bachweg im Süden Gebäudes ergänzt. Hier befinden sich auch die Spiel- und Ruheflächen welche auch Bewohnerinnen und Bewohnern des Areals offen stehen. Eine angemessene Durchwegung

Abb. 10: Neuüberbauung Teilgebiet B links und bestehendes Fabrikensemble rechts (Richtprojekt op-arch AG)



des Areals abseits der von Lastwagen genutzten Strassen ist somit gewährleistet.

Zugunsten der besseren ortsbaulichen Einbindung wird die Parzelle 9621 von einer Bebauung frei gehalten. Das prägende Fabrikensemble am Ortseingang ist somit auch in Zukunft von der Hauptstrasse her unverstellt zu sehen. Der bebaubare Bereich zwischen Hauptstrasse und Diezikonerbach, respektive zwischen Winkelstrasse und Auenbach, liegt auf dem steil abfallenden Südhang. Neben dem Gewässerraum sind Strassen- und Grenzabstände zu berücksichtigen, die Erschliessung für motorisierte Fahrzeuge ist ausschliesslich im Nordwesten möglich.

Auch für dieses Teilgebiet wurden verschiedene Varianten mit einer Gewerbenutzung geprüft. Die Erschliessung des steilen, schmalen Baubereichs ist aber insbesondere für Lastwagen kaum befriedigend zu lösen. Für Wohnungen ist die Lage am auf den Bach ausgerichteten Südhang hingegen sehr attraktiv, daher soll in diesem Teilgebiet vorwiegend gewohnt werden. Als möglichen Standort für Gewerbenutzungen wird das nördliche Gebäudeende (Kopfbau) an der Kreuzung Winkel- / Hauptstrasse gesehen. Dort könnte das Erdgeschoss oder auch mehrere Geschosse zu Gewebezwecken genutzt werden, wenn eine entsprechende Nachfrage besteht.

Das Richtprojekt sieht einen gestaffelten Baukörper mit drei Vollgeschossen vor, der sich an die Topografie anpasst. Auf die Ausformulierungen von Attikageschossen wird bewusst verzichtet. Das Untergeschoss tritt aufgrund der Hanglage teilweise in Erscheinung und kann vereinzelt ebenfalls zu Wohnzwecken genutzt werden.

Obwohl das gesamte Volumen in einem Baukörper realisiert wird, erscheint das Gebäude somit aus keiner Perspektive zu dominant, ausserdem ist der Freiraum am Bach vom Strassenlärm geschützt. Zur Strasse hin wird ein baumbepflanzter Vorgarten mit Zugangswegen ausgebildet. Die Erdgeschosswohnungen erhalten einen Privatgarten auf der Südseite.

Abb. 11: Neuüberbauung Teilgebiet B: Situationsplan mit Grundrissen, Niveau 2 (Richtprojekt op-arch AG)

Abb. 12: Neuüberbauung Teilgebiet B, Grundrisse Niveau +1, 0, -1 (Richtprojekt op-arch AG)

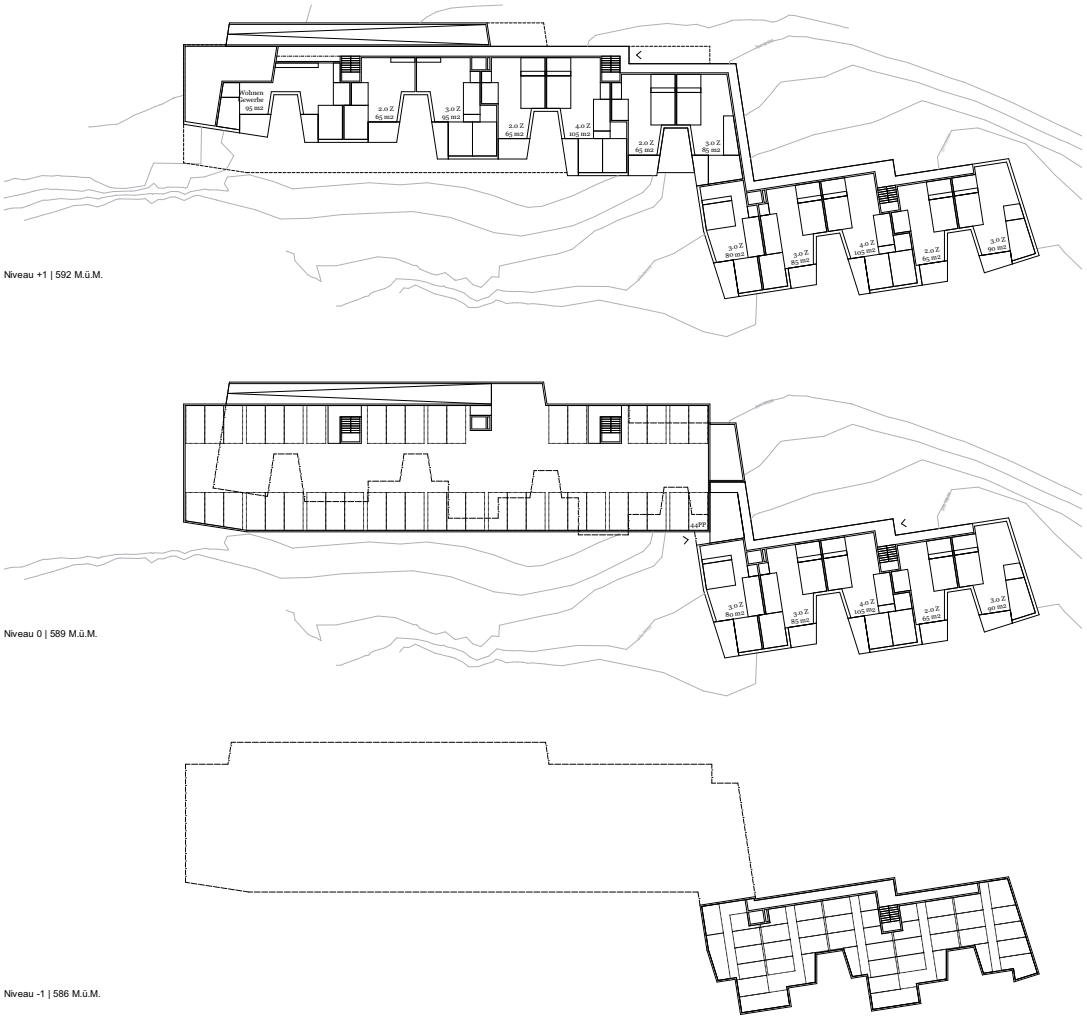
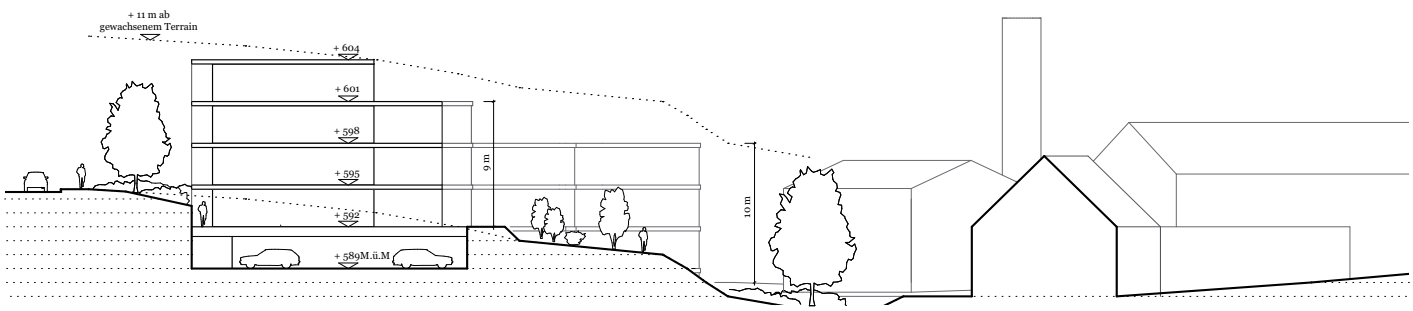


Abb. 13: Schnitt Teilgebiet B (links) – Bachraum Diezikonerbach – Teilgebiet A (rechts), (Richtprojekt op-arch AG)



Freiraumkonzept (mavo Landschaften GmbH, Zürich)

Die Kulturlandschaft rund um Winkel besticht durch die charakteristische Orografie und die fliessenden Matten, die von den Gehölzbändern entlang der Gewässer gesäumt sind. Siedlungs- und Landschaftsraum sind klar getrennt, einzig der Diezikonerbach zieht verbindend durch beide Teilräume. Von Süden her kommend markieren die charakteristischen Bauten des ehemaligen Spörriareal den Dorfauftakt. Die ergänzenden Neubauten werden so gesetzt, dass sich dieses identitätstiftende Zusammenspiel von Landschaft und Gebäude weiterzieht.

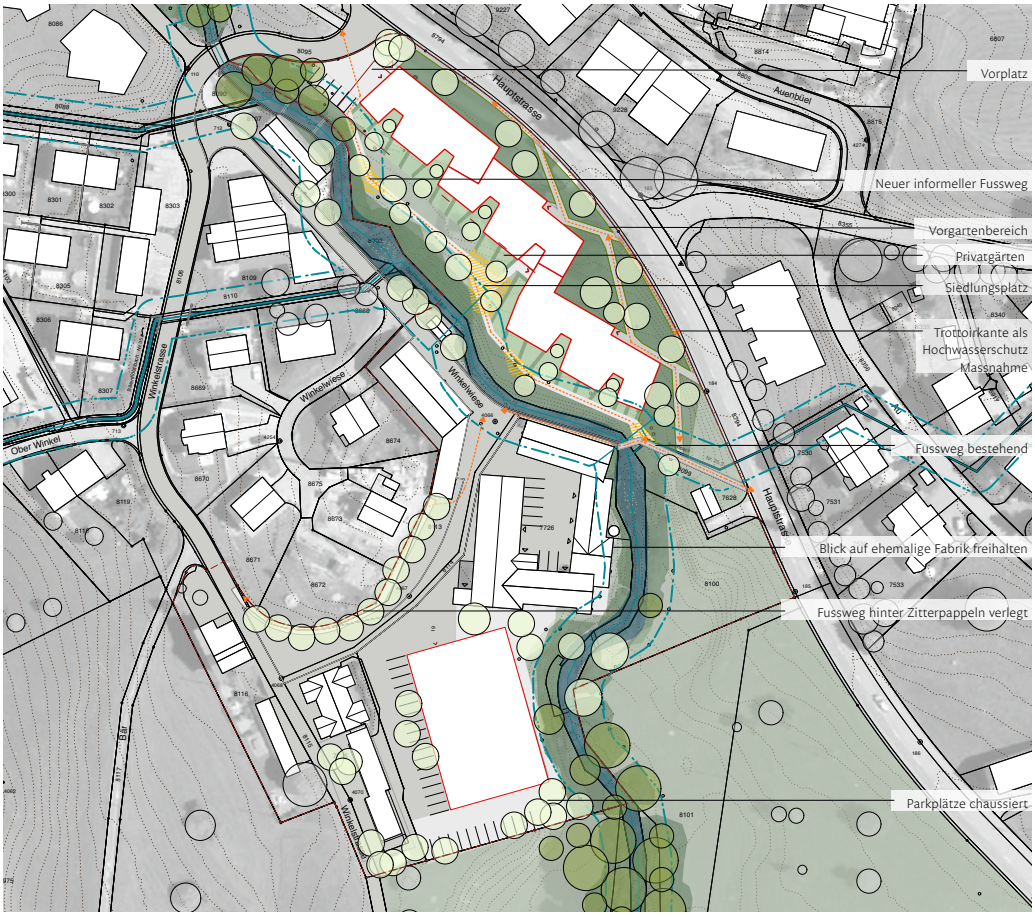
Das Freiraumkonzept stützt sich stark auf die vorgefundenen Qualitäten ab und strikt diese sorgsam weiter. Ausserhalb des neu gezogenen Siedlungsraumes wird die Kulturlandschaft weitergezogen. Bewusst wird auf eine mögliche Bebauung am südlichen Rand des Areals verzichtet, sodass der Blick über die Matte bis zur ehemaligen Fabrik frei bleibt. Die Bachvegetation sollte hier dahingehend gepflegt werden, dass die Gehölze unter Schnitt gehalten werden.

Der gewerbliche Charakter des ursprünglichen Fabrikareals westlich des Diezikonerbaches soll maximal erhalten bleiben. Einzig die Belagsflächen werden wo immer betrieblich möglich entsiegelt. So können sich die für ehemalige Industrieareale typischen Ruderalflächen mit Spontanvegetation und Pioniergehölzen etablieren, vor Ort entwässert und punktuell Baumgruppen gepflanzt werden. Der öffentliche Fussweg wird weg vom Rangierverkehr der Gewerbe am Rand der Parzelle geführt und durch eine Baumreihe abgetrennt.

Demgegenüber generiert der Neubau zwischen Bach und Strasse aufgrund seiner Setzung drei sich vom Kernareal differenzierende Freiraumtypen: Bei der Abzweigung Winkelstrasse / Hauptstra-

Abb. 15: Landschaftskonzept (mavo Landschaften, Zürich)

Abb. 16: Situationsplan Freiraumkonzept (mavo Landschaften, Zürich)



sse akzentuiert eine markante Baumgruppe im Vorplatz den Auftakt des Areals. Entsprechend der Charakteristik der Hauptstrasse weiter Dorf einwärts begleitet eine vorgartenähnliche Zone den Strassenraum. Die abfallende Topografie ist minimal modelliert, unterschiedlich hohe Strauchkissen besetzen den Raum, einzelne Hochstämmer strukturieren ihn. Der Weg legt sich subtil in den Hang. An den Knotenpunkten und vor den Hauszugängen öffnet er sich zu kleinen Plätzen, die den Austausch unter den Bewohnern fördern. Den erdgeschossigen Wohnungen zum Bachraum hin werden Privatgärten vorgelagert. Sie sind untereinander durch Hecken abgetrennt, gegenüber dem gemeinschaftlichen Teil garantiert eine Böschungskante die nötige Privatsphäre. Dieser Bereich ist informell vernetzt und ausformuliert. Er profitiert vom Ausblick und der Nähe zum Diezikonerbach und ermöglicht Spiel und Aufenthalt für die Bewohner.

Der Diezikonerbach ist das Identität stiftende Element des Areals. Er ist verbindend und trennend zugleich. Bereits heute besticht er mit vielen unterschiedlichen Charakteren, hat kleine Becken, Miniwasserfälle oder Fragmente vom Industriekanal. Das Bachprojekt stärkt die vielfältigen Qualitäten, sodass er in seiner Ökologie aufgewertet wird, ohne seien Charakter zu verlieren. Punktuell wird auch seine Zugänglichkeit verbessert, sodass er noch direkter erfahren werden kann.

4 Gewässerräume Diezikonerbach und Auenbach

Zweck und Bestandteile der Gewässerraumfestlegung

Für die Abstimmung zwischen der erwünschten Siedlungsentwicklung und der Gewässerschutzgesetzgebung werden koordiniert mit dem Gestaltungsplan, die Gewässerräume für den Diezikonerbach und den Auenbach festgelegt. Der Perimeter der Gewässerraumfestlegung ist auf den Geltungsbereich des Gestaltungsplan abgestimmt. Er umfasst die Bachabschnitte zwischen der Brücke Winkelstrasse (im Norden), der Bauzonengrenze (im Süden) und der Hauptstrasse (im Osten).

Weil der Gewässerraum nur beidseitig festgelegt werden kann, ist zusätzlich zum Gestaltungsplanperimeter die Parzelle Kat.-Nr. 8101 von der Festlegung betroffen. Die Parzelle befindet sich ausserhalb des Siedlungsgebietes.

Die Unterlagen zur Gewässerraumfestlegung umfassen den rechtsverbindlichen Gewässerraumplan im Massstab 1:1'000 sowie den erläuternden Kurzbericht und das dazugehörige Bachprojekt.

Definition der Gewässerräume

Nach Gewässerschutzgesetzgebung sind die Gewässerräume so festzulegen, dass sie die natürlichen Funktionen der Gewässer, den Schutz vor Hochwasser und die Gewässernutzung gewährleisten. Massgebend für die Festlegung ist die natürliche Gerinnesohlenbreite (nGSB), welche sich aus dem ökomorphologischen Zustand des Gewässers ableiten lässt. Für den Diezikonerbach beträgt die nGSB 3.1 m. Nach der Vorgabe der GSchV wonach der Gewässerraum das 2,5-fache der Gerinnesohle plus 7 m betragen muss resultiert ein Gewässerraum 14.75 m. Im Rahmen der Projektentwicklung wurde nachgewiesen, dass der Bach sämtliche relevanten Funktionen auch erfüllt, wenn der Gewässerraum auf die bauliche Situation angepasst wird (bestehende Gebäude und Winkelstrasse ausserhalb Gewässerraum). Da eine Reduktion des Gewässerraums nach Art. 41a Abs. 4 GSchV nicht möglich ist, weil das Gebiet nach Abklärung mit dem AWEL nicht als dicht überbaut gilt, wird der Gewässerraum mittels den geforderten Breiten ohne Reduktion festgelegt.

Für den Auenbach, als eingedoltes Gewässer, wird ein Gewässerraum von 11.0 m festgelegt. Die

Abb. 17: Fotos Diezikonerbach

Untersuchungen im Rahmen des Kurzberichts zur Gewässerraumgestlegung haben gezeigt, dass eine Ausdolung im vorliegenden Fall verzichtet wird (vgl. Kap. 3.3 Kurzbericht Gewässerraumfestlegung). Die Gewässerräume werden, mit Ausnahme des Bereichs zwischen den Punkten 7 bis 9 und 47 bis 49, symmetrisch festgelegt.

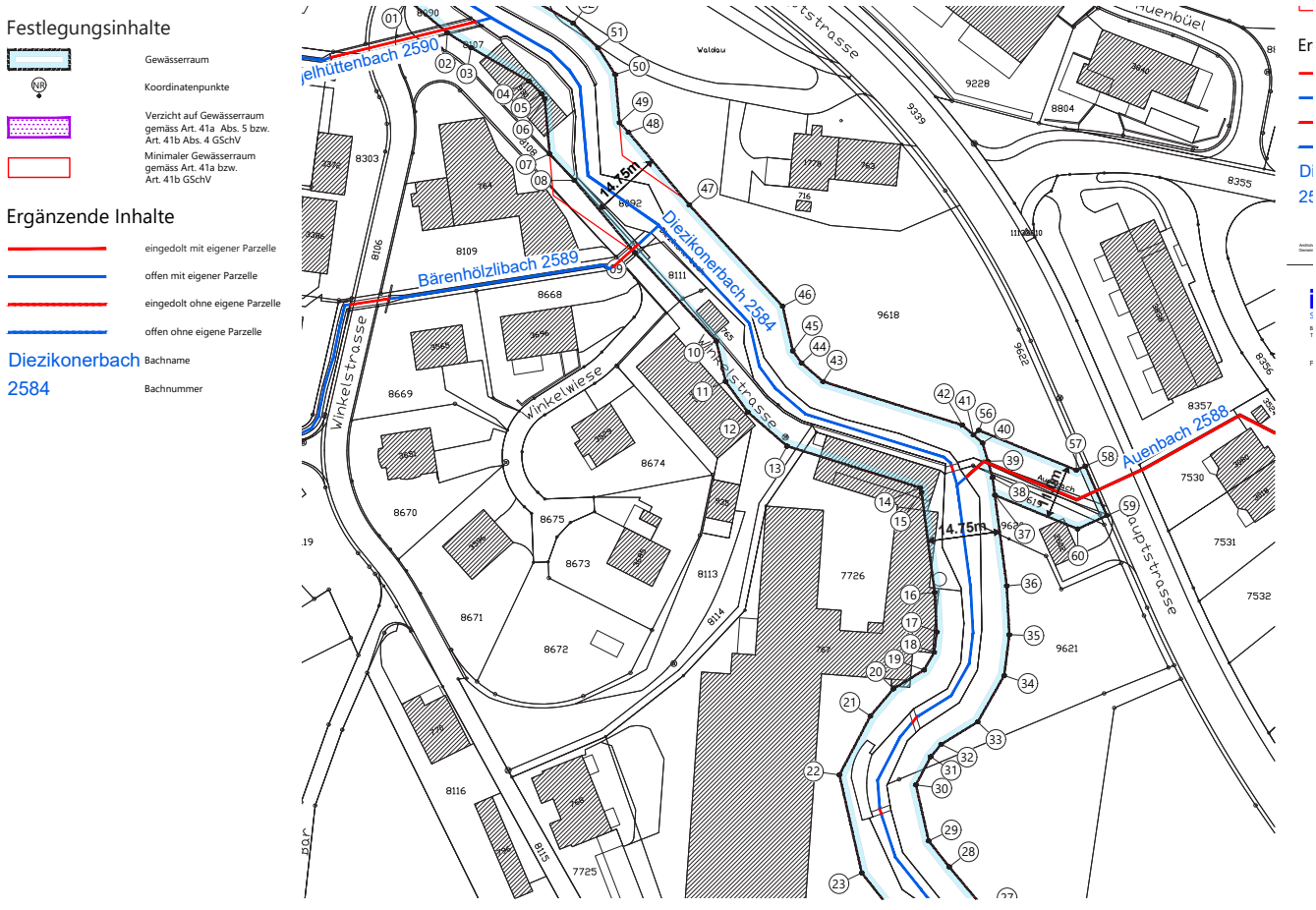
Bewirtschaftung und Zugänglichkeit

Die Anforderungen an die Zugänglichkeit für die Bewirtschaftung der Gewässer wurde mit der Gemeinde besprochen. Die Bewirtschaftung erfolgt mehrheitlich rechtsuftig, über die Wikelstrasse sowie südlich der bestehenden Gewerbehalle. Für die Sicherung der linksufrigen Zugänglichkeit wurde vereinbart, dass die Wegverbindung, zwischen dem geplanten Neubau und dem Gewässerraum, so ausgebaut wird, dass der Zugang für den Unterhalt gewährleistet ist.

Objektschutzkonzept

Die Gebäude innerhalb der Baubereiche A1 und B1 gelten gemäss Leitfaden Gebäudeschutz Hochwasser des AWEL als Sonderrisikoobjekte. Im Rahmen des Gestaltungsplans wurde ein Objektschutzkonzept erarbeitet und mit dem AWEL besprochen. Im Rahmen des Konzepts wurde Schutz bei einem Hochwasserereignis HQ300 und für die Sonderrisikoobjekte bei einem EHQ geprüft und Objektschutzmassnahmen aufgezeigt. Die erforderlichen Massnahmen müssen im Rahmen der konkreten Bauvorhaben vertieft und detaillierter aufgezeigt werden (Vgl. Kurzbericht zu Objektschutzmassnahmen).

Abb. 18: Gewässerraumplan Diezikonerbach / Auenbach



5 Gestaltungsplan

5.1 Allgemeine Bestimmungen (A.)

Zweck (Art. 1)

Der vorliegende Gestaltungsplan setzt die für die Parzelle Kat.-Nr. 7726 geltende Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 60.8 BZO um. Dabei wird das gesamte Fabrikensemble (Teilgebiet A) sowie das heute noch weitgehend unbebaute Bauland östlich des Diezikonerbachs (Teilgebiet B) in die Betrachtung einbezogen.

Das Fabrikensemble setzt sich aus dem Fabrikgebäude der ehemaligen Weberei mit angrenzender Gewerbehalle sowie den umliegenden Wohnbauten (Haus-Nrn. 21, 23 und 32) und den Nebenbauten (Scheunen etc.) zusammen (vgl. Abb. 1).

Zweck des Gestaltungsplans ist es, dieses Konglomerat aus Einzelbauten in der heutigen Form zu erhalten und einen angemessenen Spielraum für die zukünftige Entwicklung zu ermöglichen. Gleichzeitig wird durch den Einbezug des Teilgebiets B, zwischen Diezikonerbach und Haupt–strasse, die Chance genutzt, die Neuüberbauung auf das Fabrikensemble abzustimmen und gemeinsam einen ortsbaulich hochwertige Überbauung am Ortseingang zu schaffen.

Geltungsbereich (Art.2)

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst die unten aufgeführten Grundstücke mit einer Landfläche von rund 1.7 ha (siehe Abb. 18). Neben der AG Spörri & Co sind auch die politische Gemeinde Wald (Winkelstrasse, Fusswege), die EW Wald AG (Transformatorenstation) und der Kanton Zürich (Diezikonerbach) Grundeigentümerin innerhalb des Perimeters.

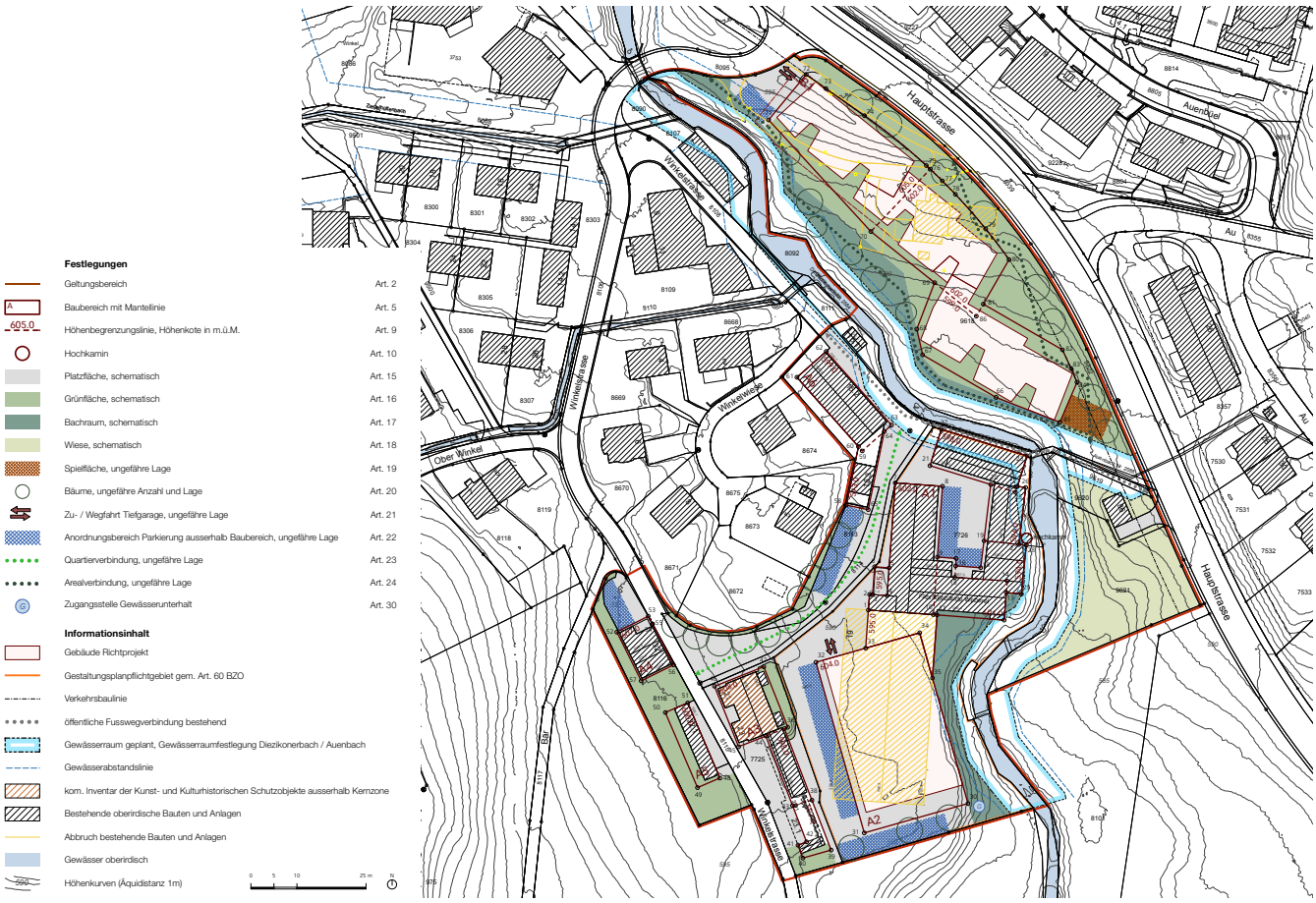
Grundstück (Kat.-Nr.)	**Grundstücks-fläche** (m²)	**Eigentümerin**	**Bemerkung**
7725	910	AG Spörri & Co	
7726	5’021	AG Spörri & Co	
8092 (Teilfläche)	736	Kanton Zürich	Diezikonerbach
8113	1’644	AG Spörri & Co	
8114	192	Gemeinde Wald	Fussweg
8115 (Teilfläche)	363	Gemeinde Wald	Winkelstrasse
8116	936	AG Spörri & Co	
9618	5’499	AG Spörri & Co	
9619	48	Gemeinde Wald	Fussweg
9620	347	EW Wald AG	Grundstück Transformatorenstation
9621	1’201	AG Spörri & Co	
Total	**16'897 m²**		

Für die Strassenparzelle der Winkelstrasse (Kat.-Nr. 8115) und die Gewässerparzelle (Kat.-Nr. 8092) hat der Gestaltungsplan keine Wirkung.

Geltendes Recht (Art.3)

Da die Gemeinde Wald ihre BZO noch nicht an die Begrifflichkeiten der Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst hat, gelten für den Gestaltungsplan die aktuelle BZO in der Fassung vom 26.5.2017 sowie die Baubegriffe und Definitionen sowie Mess- und Berechnungsweisen gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG), der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) sowie der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) in den jeweiligen nachgeführten Fassungen bis zum 28. Februar 2017. Die bestehenden Gewässerabstandslinien werden innerhalb des Geltungsbereichs während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans in ihrer Wirkung suspendiert.

Abb. 19: Situationsplan zum Gestaltungsplan «Areal Waldau – Winkel»



5.2 Bebauung und Nutzungsvorschriften (B.)

Nutzweise (Art. 4)

In den Baubereichen sind Wohnnutzungen sowie aufgrund der Lärmvorschriften (vgl. Art. 24) höchstens mässig störende Gewerbebetriebe zulässig. In Baubereichen A1 und A2 muss der Gewerbeanteil, jederzeit mindestens 50 Prozent betragen. Damit setzt der Gestaltungsplan die Vorgabe von Art. 60.8 BZO um. Zusätzlich werden im Baubereich A2 Wohnnutzungen ausgeschlossen.

Baubereiche (Art. 5)

Die Baubereiche bestimmen sich durch die im Situationsplan eingetragenen Abmessungen und die dazugehörigen Höhenbeschränkungen nach Art. 9. Die Baubereiche sind so festgelegt, dass sie die erwünschte ortsbauliche Situation definieren und für die Projektierung einen ausreichenden Spielraum gewähren.

Teilgebiet A

Die bestehenden Bauten im Teilgebiet A unterschreiten an mehreren Orten die Grenz- und Strassenabstände und werden teilweise vom geplanten Gewässerraum tangiert. Da die Bauten zum Zeitpunkt ihrer Erstellung im Einklang mit den materiellrechtlichen Vorschriften erstellt worden sind, besteht für sie Besitzstandsgarantie nach § 357 Abs. 1 PBG.

Im Rahmen der Besitzstandsgarantie dürfen die Bauten umgebaut, erweitert und anderen Nutzungen zugeführt werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarrechtlichen Interessen entgegenstehen. Den Bewilligungsbehörden stehen bei der Beurteilung der Zulässigkeit ein erheblicher Ermessens- und Entscheidungsspielraum zu. Für Erweiterungen besteht beispielsweise kein festes Mass.

Mit dem Gestaltungsplan werden für das Teilgebiet A spezifische Bauvorschriften festgelegt, damit die Bauten nicht mehr vorschriftswidrig sind und für den Erhalt und die Weiterentwicklung die notwendige Planungssicherheit besteht.

Dort wo die Baubereiche den Gewässerraum tangieren dürfen die bestehenden Bauten im Sinne von § 357 PBG erhalten, umgebaut, erweitert oder anderen Nutzungen zugeführt werden. Die Erweiterung des bestehenden Gebäudes wird auf den Ausbau des Dachgeschosses innerhalb der Höhenbegrenzung beschränkt. Durch eine geringfügige Erhöhung der lichten Höhe (ca. 1,3 m) soll die Umnutzung des Dachgeschosses ermöglicht werden (vgl. auch Erläuterungen Art. 9).

Die Baubereiche sind so festgelegt, dass sie in erster Linie den vorhandenen Bestand sichern. Einzig im Baubereich A2 sieht das Richtprojekt für den Neubau der Gewerbehalle eine Anpassung der baulichen Situation vor. Der Entwicklungsspielraum in der Höhe wird in der Beschreibung zu Art. 9 erläutert.

Gegenüber den Nachbargrundstücken und innerhalb des Gewässerraums entspricht die Begrenzung des Baubereichs der heutigen Gebäudefassade um die Abstände nicht zusätzlich zu unterschreiten. Innerhalb des Areals und gegenüber der Winkelstrasse werden geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten gewährt.

Die Baubereiche weichen von den Abstandsvorschriften der BZO und den kantonalen Mindest-

abständen ab, was nach § 83 PBG im Rahmen des Gestaltungsplans möglich ist. Weil dies auch Abstände zu den Nachbargrundstücken betrifft (Baubereiche A4 und A6), wird der für das Gebiet geltende Rahmen der Arealüberbauung (§ 86 PBG) überschritten. Damit bedarf es zur Festsetzung des Gestaltungsplan der Zustimmung der Gemeindeversammlung (§ 88 PBG). Die Unterschreitung der Strassenabstände wäre nach § 72 Abs. 2 PBG im Rahmen der Arealüberbauung möglich, da die Winkelstrasse innerhalb des Geltungsbereichs vorwiegend der Arealerschliessung dient.

Teilgebiet B

Der Baubereich B1 beschränkt die Bebaubarkeit des Teilgebiets B auf die Parzelle Kat.-Nr. 9618. Damit wird die Parzelle Kat.-Nr. 9621 zugunsten der ortsbaulichen Situation – Sichtbeziehung von der Hauptstrasse auf das Fabrikareal / Definition Ortseingang – von der Überbauung freigehalten.

Der definierte Baubereich bildet die mit dem Richtprojekt definierte Gebäudestellung ab und gewährt für die bauliche Umsetzung und insbesondere für die exakte Einbettung der Bebauung in die Topografie einen gewissen Spielraum in der Lage. Die Höhe wird durch die Bestimmungen von Art. 9 begrenzt und entspicht den Vorgaben der BZO.

Unterirdische Bauten (Art. 6)

Unterirdisch darf, über die Baubereiche hinaus gebaut werden. Davon ausgenommen sind die Bereiche innerhalb des Gewässerraums und der Verkehrsbaulinien. Die Bereiche müssen aufgrund der Strassen- resp. Gewässerschutzgesetzgebung von der Überbauung freigehalten werden. Gestützt auf § 269 PBG unterliegen die unterirdischen Bauten innerhalb des Geltungsbereichs keinen Abstandsvorschriften. Gegenüber den Grundstücken ausserhalb des Geltungsbereichs gilt ein Abstand von 2.5m. Damit weicht der Gestaltungsplan von der generellen Vorgabe nach Art. 6 BZO ab, was auch im Rahmen einer Arealüberbauung möglich wäre (§ 72 Abs. 2 PBG).

Die Abweichung ist notwendig, da die bestehenden Bauten und Anlagen im Teilgebiet A die Abstandsbestimmungen bereits unterschreiten. Im Teilgebiet B wird die Bebauung ausserhalb des Baubereichs B1 weitgehend durch den Gewässerraum und die Verkehrsbaulinien begrenzt. Zusätzlich wird die Unterbauung auf der Parzelle Kat.-Nr. 9621 ausgeschlossen.

Besondere Gebäude (Art. 7)

Der Gestaltungsplan sieht vor, dass besondere Gebäude auch ausserhalb der Baubereiche angeordnet werden dürfen. Davon ausgenommen ist der Gewässerraum sowie die Wiese gemäss Art. 18. Als besondere Gebäude gelten nach § 273 PBG jene Bauten die nicht für den dauernden Aufenthalt bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt. Für besondere Gebäude gilt analog zur BZO (Art.43) eine Baumassenziffer von 0.3 m3/m2.

Baumasse (Art. 8)

Der Gestaltungsplan regelt die zulässige Baumasse für die beiden Teilgebiete. Die zulässige Baumasse basiert auf den Vorgaben der BZO zum Gestaltungsplanpflichtgebiet und der Arealüberbauung (vgl. Kap. 2.6). Nachfolgende Tabellen zeigen die möglichen Ausnützungen für die einzelnen Grundstücke in den beiden Teilgebieten mit dem allgemeinen Bonus für die erhöhten Anforderungen nach § 71 PBG sowie den drei Boni «Energie», «Öko» und «Soziales».

Der Gestaltungsplan legt in Art. 8 Abs. 1 das Mass der höchstens zulässigen Ausnützung auf Basis des allgemeinen Bonus und des Energiebonus fest. Die verfügbare Baumasse von total 44'401 m³ wird gemäss der zulässigen Baumasse mit "allg. Bonuns" und "Energiebonus" wie folgt definiert. Teilgebiet A: 30'063 m³ / Teilgebiet B: 14'338 m³.

Im Teilgebiet A können die Anforderungen zum Ökobonus und zum Sozialbonus aufgrund der bestehenden und geplanten Nutzung sowie dem angestrebten Ziel zum Erhalt des Gebäudeensembles nicht erfüllt werden. Daher wird auf diese zusätzliche Ausnützung verzichtet. Die Verteilung der Baumasse wird durch die Begrenzung der Baubereiche in der Situation und Höhe ausreichend eingegrenzt, sodass auf die Festschreibung der Baumasse auf die einzelnen Baubereiche verzichtet wird.

Einzige Ausnahme stellt der Baubereich A2 dar. Dort wird die Baumasse basierend auf dem Richtprojekt auf 14'000 m³ berenzt.

zulässige Baumasse nach BZO für das Teilgebiet A

Grundstück (Kat. - Nr.)	**mGSF** (m²)	**BM allg. Bonus** (m³)	**BM Energie-bonus** (m³)	**BM Öko-bonus** (m³)	**BM Sozial-bonus** (m³)	**Baumasse Total** (m³)
7725	910	1’884	64	64	64	2’075
7726	5’021	20’084	2’511	2’511	2’511	27’616
8113	1’644	3’403	115	115	115	3’748
8116	936	1’938	66	66	66	2’134
Total	**8’511 m²**	**27’308 m³**	**2’755 m³**	**2’755 m³**	**2’755 m³**	**35’573 m³**

BM = Baumasse / mGSF = massgebliche Grundstücksfläche

Im Teilgebiet B kann innerhalb des Baubereichs B1 die mögliche Ausnützung, der Grundstücke Kat.-Nrn. 9618 und 9620, mit dem allgemeinen Bonus und dem Energiebonus konsumiert werden. Darüber hinaus kann die Baumasse durch den Ökobonus und den Sozialbonus um je 469 m² erhöht werden, sofern die hierzu geltenden Anforderungen der BZO eingehalten werden.

zulässige Baumasse nach BZO für das Teilgebiet B

Grundstück (Kat. - Nr.)	**mGSF** (m²)	**BM allg. Bonus** (m³)	**BM Energie-bonus** (m³)	**BM Öko-bonus** (m³)	**BM Sozial-bonus** (m³)	**Baumasse Total** (m³)
9618	5’499	11’383	385	385	385	12’538
9621	1’201	2’486	84	84	84	2’738
Total	**6’700 m²**	**13’869 m³**	**469 m³**	**469 m³**	**469 m³**	**15’276 m³**
Total Teilareale	**15’211 m²**	**44’401 m³**		**3’224 m³**	**3’224 m³**	**50’849 m³**

BM = Baumasse

mGSF = massgebliche Grundstücksfläche

Die zulässige Ausnützung auf dem Grundstück der EW Wald AG (Kat.-Nr. 9620) bleibt mit dem Gestaltungsplan unverändert erhalten. Aufgrund der Bestimmungen zu den Baubereichen (Art. 5) ist auf dem Grundstück nur die heutige Nutzung als Transformatorenstation zulässig.

Höhenbegrenzung mittels Gesamthöhe (Art. 9)

Der Gestaltungsplan legt zur Eingrenzung der Höhenentwicklung für die einzelnen Baubereiche oder Teilbereiche der Baubereiche Höhenkoten fest. Die im Situationsplan bezeichneten Höhenkoten definieren die höchstens zulässige Gesamthöhe der Bauten. Als Gesamthöhe wird die Summe der Gebäude- und Firsthöhe bezeichnet. Diese Höhenkoten dürfen nur technisch bedingte Dachaufbauten, Absturzsicherungen oder Anlagen für die Nutzung der Sonnenenergie überschritten werden.

Die Zonenvorschriften der BZO lassen in der WG 2.0 eine Gesamthöhe von 11.0 m bis 13.0 m und in der WG 2.8 eine solche von 17.0 m bis 21.0 m, abhängig von der Dachgestaltung mit oder ohne Attika resp. Schrägdach, zu.

Der Gebäudebestand im Teilgebiet A zeichnet sich durch eine differenzierte Höhenstaffelung aus. Mit den festgelegten Höhenkoten wird diese Höhenstaffelung erhalten, jedoch ein gewisser Spielraum für den Ausbau von Dachgeschossen, energetische Ertüchtigungen oder spezifischen Erweiterungen gewährt. Mit den Höhenbegrenzungen werden zudem auch die Entwicklungsmöglichkeiten in den heute vorschriftswidrigen Bereichen definiert.

Für den Bürotrakt des heutigen Fabrikgebäudes wird mit der festgelegten Höhenkote (598.0 m.ü.M.) rund 1.3 m Spielraum für den Ausbau des Dachgeschosses gewährt. Für den Baubereich A2 wird die Höhenkote auf 604.0 m.ü.M. definiert, was eine Gebäudehöhe von rund 17 m ermöglicht. Dies entspricht wie oben erwähnt der zulässigen Gebäudehöhe in der WG 2.8 bei Flachdach ohne Attika (vgl. Kap. 2.7). Dieser Spielraum wird gewährt, falls sich die baulichen Bedürfnisse gegenüber den im Richtprojekt aufgezeigten neuen Gewerbehalle ändern. In Kombination mit der Definition der Baumasse für den Baubereich A2 (Art. 8 Abs. 4) wird nicht die Möglichkeit für mehr Baumasse geschaffen, sondern nur der Spielraum für eine andere Verteilung innerhalb des Baubereichsabschnitts gewährt.

Die festgelegten Koten führen zu keiner übermässigen Beeinträchtigung der Nachbarschaft oder zur Beeinträchtigung öffentlicher Interessen (z.B. Gewässerraum).

Im Teilgebiet B wird die Höhenbegrenzung so festgelegt, dass ab der Hauptstrasse die für die Zone geltende «Gebäudehöhe ohne Attika» von 11.0 m eingehalten wird. Zusätzlich muss die Gesamthöhe von 11.0 m für die einzelnen Gebäudeteile ab dem gewachsenen Terrain eingehalten werden. Damit soll verhindert werden, dass Gebäudeteile aufgrund der Hanglage unerwünscht in Erscheinung treten.

Historische Bausubstanz (Art. 10)

Nach den Vorgaben von Art. 60.8 BZO zu den gebietsspezifischen Anforderungen des Gestaltungsplanpflichtgebiets sind historisch interessante Bauteile zu erhalten und zeitgemäss zu ergänzen. Zum einen regelt der Gestaltungsplan den Fortbestand des Fabrikensembles (vgl. Art.1). Mit dem «Fabrikgebäude Weberei» und dem Hochkamin weist der Baubereich A1 zwei Elemente auf, die wesentlich zur Identität des Areals beitragen. Diese Elemente sollen erhalten werden. Mit «Fabrikgebäude» sind

die Gebäudeeinheiten gemeint, welche sich um den Innenhof gruppieren.

Beim Fabrikgebäude geht es dabei um den Erhalt der folgenden charakteristischen Elemente: Höhenstaffelung zwischen den einzelnen Gebäudeeinheiten, symmetrischer Aufbau der Fassade (Anordnung Fenster) sowie Charakteristik der Dachaufbauten. An einer Unterschutzstellung im Sinne von § 203 ff. PBG besteht kein Interesse.

Das Fabrikgebäude darf im Rahmen der Bestimmungen dieses Gestaltungsplans umgenutzt und erweitert werden, sofern die charakteristischen Merkmale erhalten werden. Die Dachaufbauten sind analog zum Bestand als Schleppgauben auszubilden. Der Verzicht auf die Beschränkung der Gesamtbreite entspricht den Bestimmungen der BZO (Art. 44).

Sollte das Gebäude zu Wohnzwecken umgenutzt werden, kann ein Interesse am Anbau von Balkonen bestehen. Der Gestaltungsplan lässt hierfür die Überbauung des Baubereichs A1, im Sinne der Abstandsprivilegierung gemäss § 260 PBG zu. Zusätzlich ermöglicht der Gestaltungsplan, dass die Balkone in gleichem Flächenumfang als freistehende Gebäudeteile realisiert werden können. Dies für den Fall, dass es sich im Rahmen eines konkreten Projekts zeigt, dass das Absetzen der Balkone von der Fassade, im Sinne des Gebäudecharakters zu einer gestalterisch besseren Lösung führt.

Wegabstand (Art. 11)

Entlang der Quartier- und Arealverbindungen gelten generell keine Weg- oder Strassenabstände. Die Wegführung ist Bestandteil der Umgebungsgestaltung und wird im Rahmen der baulichen Entwicklung auf den Gebäudebestand und die Neubauten abgestimmt.

5.3 Gestaltung (C.)

Bauten und Anlagen (Art. 12)

Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen im Sinne von § 71 PBG besonders gut gestaltet sein sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet werden. Für die Beurteilung gelten die Merkmale nach § 71 Abs. 2 PBG. Damit werden gegenüber den Grundanforderungen für Bauten und Anlagen (§ 238 PBG) erhöhte Anforderungen an die Qualität der Überbauung gestellt.

Bei den gemeinschaftlichen Freiräumen und dabei insbesondere bei den Spiel- Garten- und Ruheflächen ist neben der hohen Gestaltungsqualität auch eine hohe Aufenthaltsqualität sicher zu stellen.

Dächer (Art. 13)

Die Dachgestaltung prägt den Charakter eines Gebäudes resp. einer Überbauung entscheidend mit. Im Teilgebiet A sollen bei den Hauptbauten die heutigen Dachformen resp. die identitätsstiftenden Giebeldächer erhalten werden. Die Ausnahme bildet die Gewerbehalle im Baubereich A2, welche bereits heute über ein geneigtes Flachdach verfügt.

Für die Neubauten im Teilgebiet B sind nur Flachdächer zulässig. Als Flachdach gelten Dächer mit einer Neigung von weniger als 10°.

Neubauten Baubereich B1 (Art. 14)

Das Bauvolumen wird durch die Einordnung in die Topographie in der Höhe gestaffelt (vgl. Art. 9). Diese Höhenstaffelung soll im Volumen klar ablesbar sein. Zusätzlich muss das Volumen auch durch Gebäuderücksprünge oder -versätze in der Horizontalen gegliedert werden. Damit soll das Volumen, im Sinne des Richtprojekts, so ausformuliert werden, dass die Gebäudeabwicklung in mehrere Sequenzen unterteilt wird.

5.4 Freiraum (D.)

Platzflächen (Art. 15)

Die Platzflächen umfassen die Erschliessungs- und Anlieferungsbereiche. Neben Rangierflächen für Personenwagen und LKW's sind auch oberirdische Abstellplätze zulässig. Die Platzflächen sind innerhalb des Fabrikensembles heute vorwiegend asphaltiert. Im Zuge der Neubauprojekte werden die Platzflächen in Abhängigkeit zur geplanten Nutzung neu gestaltet. Die Anordnung der oberirdischen Abstellplätze, ausserhalb der Baubereiche, wird in Art. 22 geregelt.

Grünflächen (Art. 16)

Die Grünflächen dienen der Sicherung einer durchgrünten Wohnumgebung. Die Flächen sollen als private und / oder gemeinschaftliche Freiflächen von den Beschäftigten sowie den Bewohnerinnen und Bewohnern genutzt werden und einen hohen Grünanteil aufweisen. Die Gestaltung der Flächen ist im Rahmen der Bauprojekte aufzuzeigen und nach den generellen Anforderung des Gestaltungsplans (Art. 12) besonders gut zu gestalten. Dabei muss insbesondere auch den Übergängen zwischen den privaten Aussenbereichen und angrenzenden gemeinschaftlich oder öffentlich nutzbaren Flächen besondere Beachtung geschenkt werden.

Der Vorgartenbereich zwischen dem Neubau im Baubereich B1 und der Hauptstrasse ist mittels Baumpflanzungen zu strukturieren und mit Kraut- und Strauchschichten zu bepflanzen. Die Wegführung zu den Hauszugängen soll sich sorgfältig in die Topographie einfügen.

Bachraum (Art. 17)

Der Diezikonerbach ist identitätsstiftender Bestandteil des Areals und er prägt den Charakter der Teilgebiete in unterschiedlicher Art und Weise. Im Teilgebiet A stehen die Gebäude aufgrund der Entstehungsgeschichte und der Nutzung der Wasserkraft unmittelbar am Gewässer. Der Bachraum ist hier Teil des vorhandenen Fabrikensembles.

Im Teilgebiet B gehört der Bachraum zum Landschaftsbild und er ist ein wichtiger Standortfaktor für die Wohn- und Aufenthaltsqualität auf dem Arealteil. Die Gestaltung des Bachraums orientiert sich an den den Qualitäten der vorhandenen Bachlandschaft. Das bestehende Ufergehölz muss erhalten werden. Als gemeinschaftliche Freifläche soll der Bachraum nutzbar gemacht und die Zugänglichkeit zum Wasser ermöglicht werden.

Wiese (Art. 18)

Die Wiese dient entsprechend der heutigen Nutzung als extensiv genutzte Wiese oder Weide. Die Herrichtung von kleineren Aufenthaltsbereichen (Ruheflächen) ist zulässig, sofern sich diese besonders gut in die Landschaft einfügen und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Zugunsten des Landschaftsbildes sind nur temporäre Ausstattungselemente (z.B. Sitzgelegenheiten) und Einfriedungen (z.B. Zäune) zulässig.

Spiel-, Garten- und Ruheflächen (Art. 19)

Die Bau- und Zonenordnung sieht in Art. 12 vor, dass bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit Familienwohnungen Spiel-, Garten und Ruheflächen zu errichten und dauernd zu erhalten sind. Der Gestaltungsplan regelt, dass der Nachweis für die entsprechenden Flächen je Teilgebiet zu erbringen sind. Im Teilgebiet A kommt dies nur bei einer umfassenden Nutzungsänderungen im Bestand oder bei Neubauten zum tragen. Im Teilgebiet B muss der Nachweis zur Umsetzung der erforderlichen Flächen und deren Gestaltung auf einem Gesamtkonzept basieren.

Bäume (Art. 20)

Zur räumlichen Strukturierung der Freiräume, zur ökologischen Vernetzung sowie zur Beschattung der Aufenthaltsbereiche müssen Bäume vorgesehen werden. Zusätzlich zur allgemeinen Bestimmung legt der Gestaltungsplan Bereiche fest an denen im Rahmen der Neubauprojekte Bäume vorgesehen werden sollen. Die Lage und Anzahl der Bäume ist im Rahmen der Projektierung festzulegen. Die Baum- und Straucharten müssen standortgerecht und einheimisch sein (vgl. Art. 27).

5.5 Erschliessung (E.)

Motorisierter Individualverkehr, MIV (Art. 21)

Der Gestaltungsplan bezeichnet mit den Festlegungen «Zu-, Wegfahrten Arealerschliessung» die ungefähre Lage der Anschlüsse ans öffentliche Strassennetz. Die Festlegungen im Teilgebiet A entsprechen den heutigen Anschlüssen über die Winkelstrasse. Im Teilgebiet B wird die Anschlussmöglichkeit im Bereich des Knotens Hauptstrasse / Winkelstrasse begrenzt. Diese Bestimmung gilt nur für die Erschliessung der Baubereiche. Die Zu-, Wegfahrt zur Transformatorenstation ist davon nicht tangiert und weiterhin möglich.

Abstellplätze (Art. 22)

Die Anzahl der privaten Abstellplätze für Personenwagen, leichte Zweiräder und Motorräder ist nach den Vorgaben der BZO (Art. 15 ff.) zu bemessen. Die BZO legt je nach Nutzweise die minimal erforderliche und maximal zulässige Anzahl Abstellplätze fest. Gestützt auf ein Mobilitätskonzept kann der Minimalbedarf im Einzelfall reduziert werden. Von den Abstellplätzen für leichte Zweiräder ist ein angemessener Anteil zu überdecken.

Im Teilgebiet B dürfen oberirdisch nur Abstellplätze für Besucherinnen und Besucher oder die Kundschaft angeordnet werden. Das heisst, die Abstellplätze für Bewohnende und Beschäftige müssen in Tiefgaragen untergebracht werden.

Quartierverbindungen (Art. 23) / Arealverbindungen (Art. 24)

Bei den Quartierverbindungen handelt es sich um bereits bestehende, öffentliche Fusswegverbindungen, welche sich im Eigentum der Gemeinde befinden oder durch Dienstbarkeiten gesichert sind. Sie dienen der übergeordneten Vernetzung des Quartiers mit dem umliegenden Siedlungsgebiet und der Landschaft. Die Arealverbindungen dienen der internen Vernetzung der beiden Teilgebiete untereinander und der Sicherung einer hohen Durchlässigkeit. Den Arealverbindungen kommt keine übergeordnete Funktion zu.

5.6 Umwelt (F.)

Lärmschutz (Art. 26)

Innerhalb des Geltungsbereichs gilt vorwiegend die Empfindlichkeitsstufe III (ES III) gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung. Dies entspricht den geltenden Bestimmungen nach Bau- und Zonenordnung für die beiden Wohn- und Gewerbezonen. Nach den Vorgaben von Art. 60.1 zu den Gestaltungsplanpflichtgebieten müssen im Baubereich A1 im Falle von Wohnnutzungen die Immissionsgrenzwerte (IGW) der ES II eingehalten werden. Als erhöhte Anforderungen hinsichtlich Wohnqualität wird dieselbe Anforderung auch für den Baubereich B1 festgelegt.

Energie (Art. 26)

Im Rahmen von Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen gelten erhöhte Anforderungen. Dies betrifft auch die energetischen Vorschriften. So muss bei Neubauten und massgeblichen Umnutzungen nachgewiesen werden, dass die geltenden kantonalen Vorgaben um mindestens 10 % unterschritten werden.

Ökologischer Ausgleich (Art. 27)

Für einen angemessenen ökologischen Ausgleich sind gemäss Art. 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ökologische Ausgleichsmassnahmen zu treffen. Die Ausgleichsmassnahmen im Sinne von Art. 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) bezwecken die Vernetzung oder Neuschaffung von Biotopen, die Förderung der Artenvielfalt, eine möglichst schonende und naturnahe Bodennutzung sowie die Natur in den Siedlungsraum einzubinden und das Landschaftsbild zu beleben.

Für die Bepflanzung sind naturnahe und standortgemässe Bepflanzungen zu wählen. Mit Ausnahme der begehbaren Terrassen sind die Dachflächen der Flachdächer ökologisch wertvoll zu begrünen. Dies gilt auch für die Bereiche in denen Solaranlagen installiert sind.

Begrünte Dachflächen leisten einen wertvollen Beitrag zur ökologischen Vernetzung und zum Siedlungsbild, insbesondere an Lagen (wie jener des Areals) an welchen die Dachflächen aufgrund der topographischen Lage gut sichtbar sind. Damit wird durch die Bestimmung mindestens in zweierlei Hinsicht einen Mehrwert geschaffen. Die Dachflächen können auch einen wesentlichen Beitrag zur Retention des Regenwassers leisten. Dies ist im Rahmen der Projektierung zu prüfen.

Entwässerung (Art. 28)

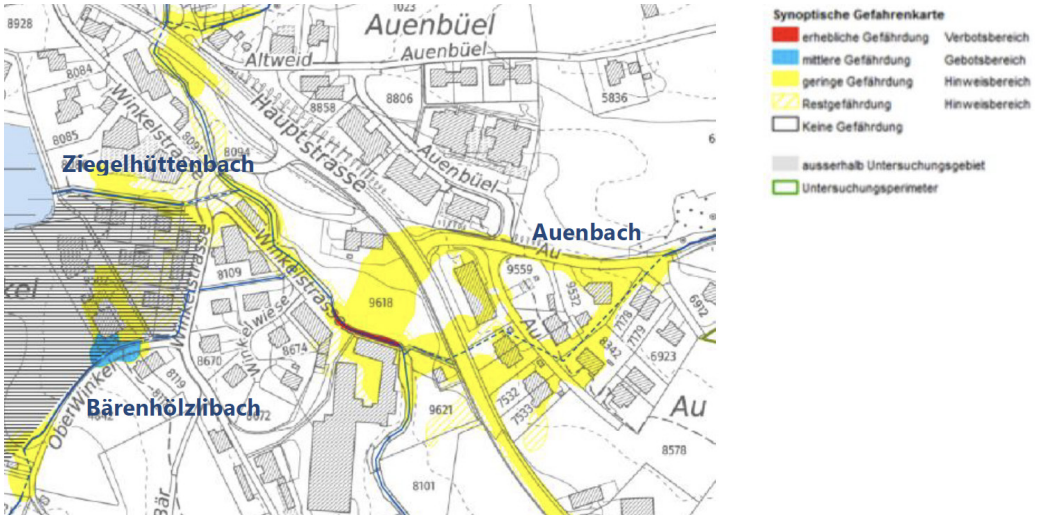
Das anfallende unverschmutzte Regenwasser ist über Versickerungs- und Retentionsflächen in geeigneter Weise dem Grundwasser zuzuführen. Das Regenwasser, welches nicht versickert werden kann oder darf, muss im Sinne des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG) abgeleitet werden. Der Nachweis zum Umgang mit dem Regenwasser ist im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen.

Hochwasserschutz (Art. 29)

Das Areal liegt gemäss Naturgefahrenkarte in einem Gebiet mit Hochwassergefährdung. Die Gefahr entsteht hauptsächlich durch die Ausuferungen des Diezikonerbaches und des Auenbachs. Die Bauherrschaft ist verpflichtet, dort wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.

Die Gebäude innerhalb der Baubereiche A1 und B1 gelten gemäss Leitfaden Gebäudeschutz Hochwasser des AWEL als Sonderrisikoobjekte. Im Rahmen des Gestaltungsplans wurde ein Objektschutzkonzept erarbeitet und mit dem AWEL besprochen (vgl. vgl. Kurzbericht zu Objektschutzmassnahmen). Bei der Projektierung der Baubereiche B1 und A1 muss das Konzept für die Objektschutzmassnahmen überprüft und ein Gebäudeschutznachweis eingereicht werden.

Abb. 20: Ausschnitt Naturgefahrenkarte



Gewässerunterhalt (Art. 30)

Zur Sicherung der Zugänglichkeit für den Gewässerunterhalt wurde, in Absprache mit der Gemeinde, an der im Situationsplan bezeichneten Stellen ein Standort festgelegt. Zudem muss die Arealverbindung auf der östlichen Seite des Diezikonerbachs (zwischen Gewässerraum und Baubereich B1) so gestaltet werden, dass der Unterhalt gewährleistet werden kann. Ausführlichere Angaben zum Unterhalt sind im Kurzbericht zur Gewässerraumfestlegung enthalten.

6 Interessenabwägung

Das Kapitel Interessenabwägung zeigt die Berücksichtigung, Beurteilung und Abwägung der unterschiedlichen raumrelevanten Interessen auf. Das Vorhaben steht im Einklang mit den höherstufigen Planungsinstrumenten und den Zielen und Grundsätzen des Raumplanungsrechts und der Umweltschutzgesetzgebung.

Haushälterischer Umgang mit dem Boden / Siedlungen nach innen entwickeln

Die haushälterische Nutzung des Bodens und die Lenkung der Siedlungsentwicklung nach Innen zählen zu den übergeordneten Ziele der Raumplanung auf Bundesebene (RPG, Art. 1, Ziele). Mit der vom Bundesrat genehmigten Gesamtrevision des kantonalen Richtplanes (Stand 18.09.2015) werden diese Ziele auf kantonaler Stufe umfassend berücksichtigt. Mit dem im Richtplan bezeichneten Siedlungsgebiet legt der Kanton die langfristigen Grenzen der Siedlunsgsentwicklung fest. Für die Gemeinde Wald wurde das Siedlungsgebiet so festgelegt, dass der Grossteil der im Zonenplan enthaltenen 17.4 ha Reservezonen nicht mehr Teil des Siedlungsgebietes sind. Dies bedeutet, dass der Fokus für die Siedlungsentwicklung in der Gemeinde noch stärker auf den bestehenden Bauzonen liegen muss. Innere Reserven, bestehende Baulücken und Potenziale im Siedlungsgebiet müssen möglichst optimal genutzt werden.

Bauliche Verdichtung

Im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Wald (BZO Stand 1.1.2015) wurde der westliche Teil des Areals «Waldau-Winkel» (Parzelle Kat.-Nr. 7726) von der Industrie- und Gewerbezone IG 5.5 in die Wohn- und Gewerbezone 2.8 umgezont und zusätzlich mit einer Gestaltungplanpflicht überlagert.
Das Areal «Waldau-Winkel» ist damit eines von acht bezeichneten Gestaltungsplanpflichtgebieten in der Gemeinde Wald, welche explizit für eine verdichtete und qualitativ hochwertige Bebabuung vorgesehen sind (BZO Art. 60).

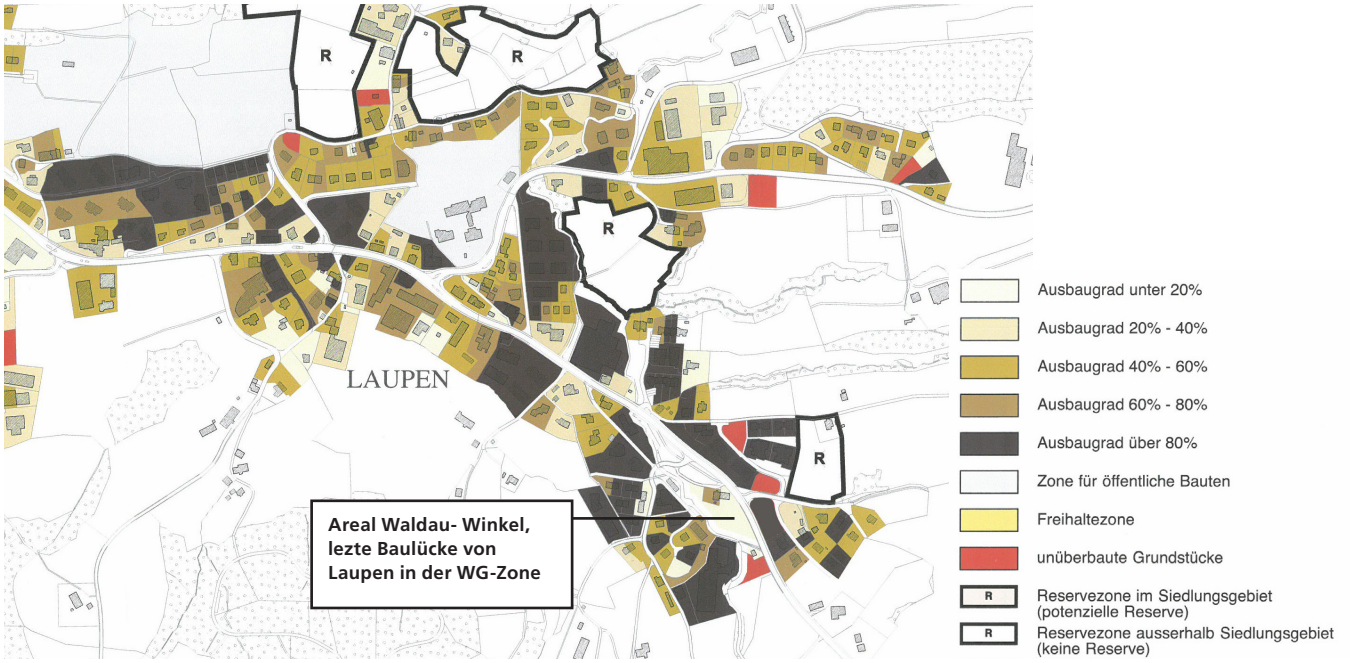
Die Wohn- und Gewerbezone 2.8 entspricht mit einer Baumassenziffer von 2.8 (m^3 / m^2) der dichtesten Zone für Wohn- und Gewerbenutzungen innerhalb der Gemeinde Wald. Mit dieser zulässigen Baumasse und den nach BZO möglichen Boni kann die Dichte auf den Wert des ursprünglichen Insdustrie- und Gewerbegebietes erhöt werden (BZO Art. 60.8).

Baulandreserven (Baulücke)

Der östliche Teil des Areals «Waldau-Winkel» (Teilgebiet B) ist heute, innerhalb des Gestaltungsplanperimeters, noch weitgehend unüberbaut. Im Ortsteil Laupen sind nur noch vereinzelte unüberbaute Baulandreserven vorhanden. Innerhalb der Mischzonen (Wohn- und Gewerbezonen) ist das Areal gar das die letzte grössere Reserve. Die umliegenden Grundstücke sind alle weitgehend ausgenützt oder befinden sich in der Projektierungsphase zur Überbauung, weshalb beim Areal von einer Baulücke im bestehenden Siedlungsgebiet gesprochen werden kann.

Da davon ausgegangen werden muss, dass die im Plan (Abb. 21) bezeichneten Reservezonen nicht mehr zur Verfügung stehen sollen die bestehenden Baulücken und Potenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen möglichst optimal genutzt werden.

Abb. 21: Ausschnitt Plan Ausbaugrad (Stand 2016, Quelle: Suter von Känel Wild)



Ortsbild und historische Bedeutung

Das Fabrikareal der AG Spörri & Co ist als ehemalige Spinnerei, einer von fünf Fabrikstandorten, welche sich während der Industrialisierung entlang des Diezikonerbachs angesiedelt haben. Für die Gemeinde Wald und die Region sind die Fabrikareale identitätsstiftende Orte von historischem Wert.

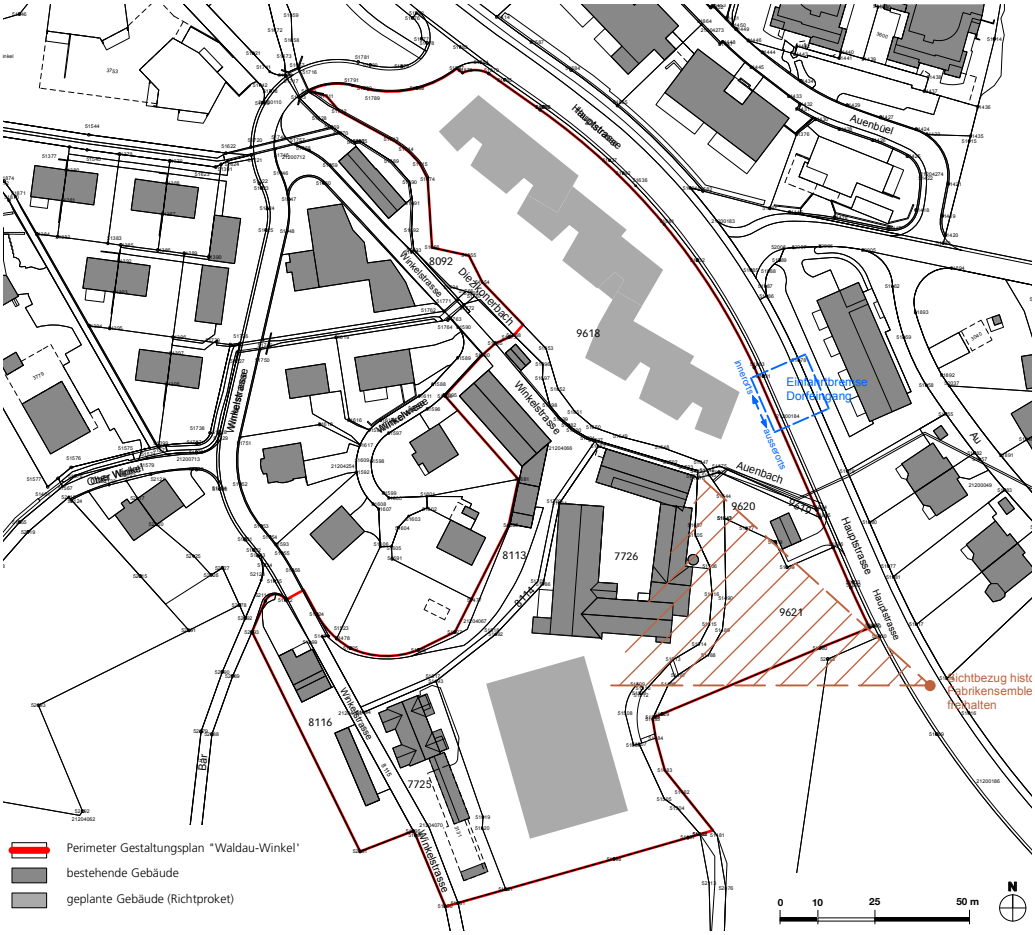
Ein direktes Schutzinteresse an den bestehenden Bauten besteht mit Ausnahme des Arbeiterwohnhauses (Assek.-Nr. 768) nicht. Dieses ist im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte verzeichnet. Im Gestaltungsplan wurden keine weiteren Bestimmungen erlassen. Im Falle von baulichen Massnahmen ist auf Basis des Inventars eine Schutzabklärung vorzunehmen.

Mit der Festsetzung der Gestaltungsplanpflicht und den dazugehörigen arealspezifischen Bestimmungen in der BZO (Art. 60.8) hat die Gemeinde jedoch die Absicht formuliert, dass die historisch wertvollen Bauteile zu erhalten und zeitgemäss zu ergänzen sind. Das Anliegen wurde mit Art 10 im Gestaltungsplan umgesetzt.

Im Rahmen der Projektbearbeitung hat der Bauausschuss der Gemeinde Wald zudem angeregt, dass zur Schaffung eines attraktiven Ortseingangs und zur Stärkung des historischen Ensembles die Sicht auf das Fabrikareal möglichst freigehalten werden soll (siehe Abb. 22). Das Richtkonzept und der Gestaltungsplan wurden darauf hin dahingehend überarbeitet, dass der südliche Teil der Parzelle Kat.-Nr. 9621 freigehalten und das Bauvolumen im nördlichen Teil konzentriert wird.

Im Zuge der Teilrevision der Nutzungsplanung wurde zudem im kommunalen Richtplan Verkehr (Verkehrsplan 1) zur Signalisierung des Ortseingangs (Übergang ausserorts, innerorts) eine Einfahrtsbremse im Bereich des Knotens Au-Strasse / Hauptstrasse eingetragen. Mit der geplanten Konzentration des Bauvolumens im nördlichen Teil (Parzelle Kat.-Nr. 9618) wird der Ortseingang durch die beidseitige Bebauung auch baulich an der geplanten Stelle akzentuiert.

Abb. 22: Ortsbild / Ortseingang: Freihalten der Sicht auf das historische Fabrikgebäude, Akzentuierung Ortseingang mit Neubau



Regelung des Umgangs mit dem vorschriftswidriger Bestand

Der bestehende Gebäudebestand des Fabrikensembles unterschreiten an mehreren Orten die Grenz- und Strassenabstände und die Bauten werden teilweise vom geplanten Gewässerraum tangiert. Da die Bauten zum Zeitpunkt ihrer Erstellung im Einklang mit den materiellrechtlichen Vorschriften erstellt worden sind, besteht für sie Besitzstandsgarantie nach § 357 Abs. 1 PBG. Auf diese Besitzstandsgarantie verweist auch § 15 m. HWSchV im Bezug auf die Bauten welche innerhalb des Gewässerraums liegen.

Die Vorgabe von § 357 Abs. 1 PBG lautet wie folgt: *Bestehende Bauten und Anlagen, die Bauvorschriften widersprechen, dürfen umgebaut, erweitert und anderen Nutzungen zugeführt werden, sofern sie sich für eine zonengemässe Nutzung nicht eignen, wenn keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Für neue oder weiter gehende Abweichungen von Vorschriften bleiben die erforderlichen Ausnahmebewilligungen vorbehalten.*

Mit dem Verweis auf Umbauten und Erweiterungen geht § 357 Abs. 1 PBG über die reine Besitzstandsgarantie hinaus. Der Umfang der Umbau- und Erweiterungsmöglichkeiten ist dabei nicht ausdrücklich beschränkt. Die Lehre und Rechtssprechung geht aber davon aus, dass insbesondere in bereits überbautem Gebiet der Ermessensspielraum zugunsten der haushälterischen Bodennutzung auszulegen ist.

Mit den Baubereichen des Gestaltungsplans sind die Baubeschränkungen so festgelegt, dass die

nachbarrechtlichen oder öffentlichen Interessen nicht übermässig beeinträchtigt werden. Die Mantellinien gewähren gegenüber dem Bestand einen geringfügigen Entwicklungsspielraum. Wieweit dieser ausgeschöpft werden kann, ist im Rahmen des konkreten Projektes unter der Prämisse der besonders guten Gestaltung und Eingliederung ins bestehende Ortsbild nachzuweisen.

Dort wo die Baubereiche den Gewässerraum tangieren sind ausschliesslich bauliche Entwicklungen in der Höhe zulässig. Die Möglichkeit einer geringfügigen Erhöhung des Dachgeschosses, zwecks sinnvoller Umnutzung, beeinträchtigt das Gewässer und dessen Funktionen in keinster Weise.

Erhalt Gewerbe im öffentlichen Interesse

Als Basis für die Teilrevision der Nutzungsplanung 2013 (rechtskräftig seit 1.1.2015) wie auch im Rahmen der Projektentwicklung zum Gestaltungsplan «Waldau-Winkel» hat die Gemeinde als Entwicklungsziel festgelegt, dass die Arbeitsplatzgebiete der Gemeinde erhalten und die Entwicklung der Arbeitsplatzzahlen gefördert werden sollen.

Bei der Weiterentwicklung des Areals ist die Erweiterung durch Wohnnutzungen zulässig. Der Anteil an Gewerbe muss jedoch zu jedem Zeitpunkt mindestens 50% betragen (gem. BZO Art. 60.8). Die Grundeigentümerin beabsichtigt das Areal auch in Zukunft als Gewerbestandort zu stärken. Mit diesen formulierten Absichten wird auch den übergeordneten Zielen aus dem Kantonalen Richtplan Rechnung getragen. Dieser hält in seiner Gesamtstrategie zur Siedlung (Richtplan, Kap. 2.1.1 Ziele) fest, dass die Planungsträger aller Stufen im Rahmen der anzustrebenden Siedlungserneuerung und - verdichtung den Entwicklungsmöglichkeiten für das Gewerbe Sorge tragen müssen.

Abb. 23: Fabrikareal Waldau-Winkel (AG Spörri & Co): Blick aus Richtung Hauptstrasse — freizuhaltende Sichtbeziehung

Hochwasserschutz

Im Rahmen des Berichts zur Gewässerraumfestlegung Diezikonerbach wurde die Hochwassersituation für das Gestaltungsplanareal eingehend untersucht. Der Bericht hält fest, dass die Hochwassersicherheit innerhalb des bestehenden Gerinnes gewährleistet und mit einfachen Massnahmen (wie z.B. Erhöhung der Mauer entlang Parzelle Kat.-Nr. 8107) verbessert wird. Der Gewässerraum muss für die Gewährleistung der Hochwassersicherheit nicht vergrössert werden.
Lokale Aufweitungen des Gerinnes würden, nach Aussage der Expertinnen, die Hochwassersicherheit gar verschlechtern.

Revitalisierung

Unter einer "Revitalisierung" wird laut Gewässerschutzgesetz (Art.4 Bst. m GSchG) "die Wiederherstellung der natürlichen Funktionen eines verbauten, korrigierten, überdeckten oder eingedolten oberirdischen Gewässers mit baulichen Massnahmen" verstanden.

Mit der Festlegung des Gewässerraums für den Diezikonerbach wurden die ökologische Situation und der Charakter des Bachs analysiert. Darauf basierend werden geeignete Aufwertungsmassnahmen im Zusammenhang mit der Revitalisierung vorgeschlagen.

Der Diezikonerbach fliesst im Abschnitt innerhalb des Gestaltungsplanperimeters über felsigen Untergund. Durch Abrasion und Erosion hat sich der Bach in die Nagelflug eingefressen. Auch in natürlichen Bereichen angrenzend an den Projektperimeter, sind steile felsige Böschungen vorhanden. Aufgrund der Orografie und der Geologie sind keine abgeflachten Uferbereiche vorhanden. Die Typologie des Diezikonerbaches sieht auch keine vor, eine Renaturierung mit Flachufer und mäandrierendem Gewässer wäre typenfremd und wird im Diezikonerbach nicht realisiert. Trotz der eingeschränkten Breitenvariabilität weist der Bach durch die verschiedenen Abstürze über die Nagelfluh verschiedene Tiefen und einen gewässergerechten Bewuchs auf.

Mit punktuellen Massnahmen, die im Rahmen des Bachprojektes ausgearbeitet wurden, kann der vorgefundene Charakter mit dem Zusammenspiel von Natur- und Kulturraum erhalten und der Bachraum aufgewertet werden.

Natur- und Landschaftsschutz

Für den Projektperimeter sind keine übergeordneten Schutzziele vorhanden. Im Rahmen der landschaftsplanerischen Betrachtung des Diezikonerbach wurde nachgewiesen, dass der Bach seine natürlichen Funktionen innerhalb des vorgeschlagenen Gewässerraums erfüllt.

Schlussfolgerung

Der Gestaltungsplan sorgt mit der koordinierten Festlegung des Gewässerraums für eine zweckmässige Abstimmung der übergeordneten raumplanerischen und umweltrechtlichen Interessen.

Die definierten Gewässerräume gewährleisten die natürlichen Funktionen der Bäche und sorgen für den notwendigen Hochwasserschutz. Gleichzeitig wird, mit den festgelegten Baubereichen und den weiteren Bestimmungen des Gestaltungsplans, die rechtliche Grundlage für die gewünschte Siedlungsentwicklung nach innen, den Erhalt der historisch wertvollen Bebauungsstrukturen und der zweckmässigen Nutzung des Baulandes geschaffen.

7 Verfahren

7.1 Kantonale Vorprüfung

Die Unterlagen zum Gestaltungsplan «Waldau-Winkel» wurden koordiniert mit der Vorlage zur Gewässerraumfestlegung «Diezikonerbauch, Auenbach» am 7. Dezember 2020 bei der Baudirektion zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.

Mit dem Schreiben vom 15. April 2021 hat das Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorlage Stellung genommen. Im Rahmen der Vorprüfung wurden das Amt für Verkehr (AFV) der Volkswirtschaftsdirektion, das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), die Fachstelle Lärmschutz des Tiefbauamtes (TBA/FALS), die Fachstelle Landschaft (ARE FS LA) der Baudirektion zum Mitbericht eingeladen. In seiner Gesamtbetrachtung würdigte das ARE die Gesamtbetrachtung über den eigentlichen Perimeter der Gestaltungsplanpflicht hinaus. Mit der Überbauung östlich des Diezikonerbachs werde gut auf das historische Ensemble und den Diezikonerbach reagiert und die Vorgaben aus dem regionalen Richtplan zur baulichen Dichte werden angemessen umgesetzt.

Klärungsbedarf sah der Vorprüfungsbericht insbesondere beim Projektierungsspielraum innerhalb des Baubereichs B1, dem Umgang mit der historischen Bausubstanz, der Verbindlichkeit zur Regelung der Erschliessung und Parkierung sowie bei der Abstimmung zur Festlegung des Gewässerraums. Die Unterlagen wurden entsprechend den Hinweisen überarbeitet.

Parall zur öffentlichen Auflage wurden die Unterlagen für die zweite Vorprüfung nochmals bei der Baudirektion eingereicht. Mit dem Schreiben vom 2. Februar 2023 hat das Amt für Raumentwicklung (ARE) unter Einbezug der weiteren Amtsstellen erneut zur Vorlage Stellung genommen. Die Unterlagen wurden entsprechend den Hinweisen überarbeitet.

7.2 Öffentliche Auflage / Anhörung

Der Gestaltungsplan «Waldau-Winkel» wurde gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) zwischen dem 7. Oktober 2022 und dem 6. Dezember 2022 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. In diesem Zeitraum konnte sich jedermann zur Vorlage äussern und schriftlich Einwendung dagegen einbringen. Im Rahmen der Auflagefrist sind keine Einwendungen eingegangen.

Im Zuge der Anhörung hat sich der Regionalplanungsverband Zürcher Oberland (RZO) mit dem Schreiben vom 1. Dezember 2022 zur Vorlage geäussert. Der Gestaltungsplan wurde zur Kenntnis genommen. Der RZO hat gefordert, dass die oberirdische Parkierung auf Besucherabstellplätze zu reduzieren sei und der Innenhof des Fabrikgebäudes davon freizuhalten sei.

Die Forderung wurde bei Bereinigung nach der Vorprüfung und Auflage nicht berücksichtigt. Im Teilgebiet B wird dieser Forderung mit den Bestimmungen in Art. 22 Abs. 3 GPV bereits Rechnung getragen. Im Teilgebiet A ist die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze und deren Anordnung stark abhängig von der Nutzweise. In den Baubereichen A1 und A2 (Fabrikgebäude und Gewerbehalle) muss der Gewerbeanteil mindestens 50 Prozent betragen. Mit dem Neubau der Gewerbehalle (Baubereich A2) ist geplant, einen Anteil der Abstellplätze unterirdisch anzuordnen (vgl. Richtprojekt). Werden die Gebäude wie im heutigen Bestand ausschliesslich gewerblich genutzt, besteht ein erhöhter Bedarf nach oberirdischen Abstellplätzen. Wird das Fabrikgebäude teilweise zu Wohnzwecken umgenutzt, müssen gemäss Art. 19 GPV entsprechende Spiel- und Ruheflächen im Sinne von Art. 12 BZO nachgewiesen werden. Die Anordnung dieser Flächen, beispielsweise im Innenhof des Fabrikgebäudes, ist im Zusammenhang mit der Anordnung der Abstellplätze und den Anforderungen an eine besonders gute Gestaltung (vgl. Art. 12 GPV) im Rahmen der Baueingabe nachzuweisen.

7.3 Zustimmung Gemeindeversammlung

Der Gestaltungsplan bedarf der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung.

7.4 Weiteres Verfahren

Referendums- und Stimmrechtsbeschwerdefrist

Nachdem die Gemeindeversammlung den Gestaltungsplan festgesetzt hat, wird die Referendums- (60 Tage) und die Stimmrechtsbeschwerdefrist (5 Tage) angesetzt. Diese beginnen gleichzeitig.

Genehmigung Kanton

Sind die beiden Fristen ungenutzt verstrichen oder ein allfälliges Referendum bzw. eine allfällige Stimmrechtsbeschwerde abgeschlossen, verfügt die kantonale Baudirektion die Genehmigung des Gestaltungsplans.

Rekursfrist

Mit Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion wird der Gestaltungsplan während 30 Tagen zum Rekurs aufgelegt.

7.5 Inkraftsetzung

Ist die Rekursfrist ungenutzt verstrichen oder sind allfällige Rechtsmittelverfahren abgeschlossen, setzt der Gemeinderat den Gestaltungsplan in Kraft.

8 Beilagen

Die folgenden Unterlagen sind als informative Beilagen Bestandteil des Dossiers zum Gestaltungsplan Waldau-Winkel:

B1. Richtprojekt Bauten, op-arch

B2. Freiraumkonzept, mavo

B3. Gewässerraumplan und Kurbericht zur Gewässerraumfestlegung, Staubli, Kurath & Partner

B4. Kurzbericht Objektschutzmassnahmen, Staubli, Kurath & Partner AG

B5. Lärmbeurteilung Richtprojekt, Grolimund + Partner AG