



Wald ZH

Kanton Zürich

Öffentlicher Gestaltungsplan Bahnhof Wald

BESTIMMUNGEN

Antrag Gemeindeversammlung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

32641 – 10.7.2023

1. Zweck

Ziele

Der öffentliche Gestaltungsplan Bahnhof Wald bezweckt im Sinne von §§ 83ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) und von Art. 56 der Bau- und Zonenordnung:

- die Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht und der damit verbundenen Anforderungen gemäss Art. 56.1 und 56.6 der Bau- und Zonenordnung;
- die Realisierung einer besonders gut gestalteten Bebauung des Bahnhofsareals, die sich unter Berücksichtigung der schutzwürdigen Bahnhofsgebäude adäquat in den ortsbaulichen Kontext einfügt und eine verträgliche Baudichte sowie publikumsorientierte Nutzungen aufweist;
- die Schaffung von öffentlichen und belebten Freiräumen mit besonders guter Gestaltung und hoher Aufenthaltsqualität sowie attraktiven Fussgängerverbindungen;
- die Gewährleistung eines effizienten und rationellen Busbetriebs sowie einer zweckmässigen Erschliessung und Parkierung für den motorisierten Individual- und Veloverkehr;
- die Sicherung einer zweckmässigen Anbindung des Busbetriebs an den Bahnbetrieb mit direkten Fussgängerverbindungen unter Berücksichtigung des Behindertengleichstellungsgesetzes (BehiG);
- die Gewährleistung einer ökologischen Bauweise und CO₂-neutraler Energiesysteme.

2. Bestandteile und Geltungsbereich

Bestandteile

¹ Der öffentliche Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 sowie den Bestimmungen. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV ist nicht rechtsverbindlich und dient der Information.

Geltungsbereich

² Der Geltungsbereich des öffentlichen Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

3. Ergänzendes Recht

Verhältnis zum übrigen Baurecht

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, sind die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) in der Fassung vom 26.2.2002, BDV-Nr. 130/14 mit Genehmigung vom 27.10.2014 der Gemeinde Wald massgebend. Das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht geht den übrigen Festlegungen vor. Hinsichtlich der Baubegriffe und Messweisen gelten die in den Anhängen des PBG, der ABV und der BBV II aufgeführten Bestimmungen (Stand 28. Februar 2017).

4. Gestaltung

Anforderungen

¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass sie dem Gebietscharakter entsprechen und eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

Richtprojekt

² Das Richtprojekt des Architekturbüros asa AG, Rapperswil-Jona vom 21.9.2022 ist für die Gestaltung der Bauten (kubische Gliederung, Freiräume) richtungsweisend. Vom Richtprojekt darf in Abstimmung mit der Baubewilligungsbehörde, vorbehaltlich der Bestimmungen des Gestaltungsplans sowie des übergeordneten Rechts, abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine zumindest gleichwertige oder bessere Lösung erzielt wird.

5. Bebauung

Schutzobjekte

¹ Die im Situationsplan bezeichneten Gebäude bzw. Gebäudeteile GVZ-Nrn. 1822 (Aufnahmegebäude), 1401 (Lokremise) sowie 1403 (Bahnwärterhäuschen u. Ölmagazin) stellen Einzelschutzobjekte im Sinne von § 203 PBG dar. Die Gebäude bzw. Gebäudeteile GVZ Nrn. 1822, 1401 sowie 1403 sind zu erhalten.

² Bauliche Massnahmen an und in den Gebäuden und in deren Umgebung sind rechtzeitig mit den zuständigen Instanzen abzusprechen.

³ Für bauliche Massnahmen am Schutzobjekt GVZ Nr. 1403 (Bestandesbaute) ist aufgrund der Lage im Gewässerraum eine Interessenabwägung erforderlich. Es sind lediglich Umbauten, innere Erweiterungen und Nutzungsänderungen, sowie ein Versetzen an eine Lage ausserhalb des Gewässerraumes zulässig. Neubauähnliche Umgestaltungen oder der Ersatzbau ist innerhalb des Gewässerraumes nicht zulässig.

⁴ Allfällige Schutzanordnungen gehen den vorliegenden Bestimmungen vor.

Rückbau zulässig

⁵ Die im Plan bezeichneten Gebäude und Anlagen können rückgebaut oder im Umfang der bestehenden Abmessungen ersetzt werden.

Baubereich für Sockelbauten

⁶ Innerhalb des Baubereichs 1 ist ein zusammenhängendes Sockelgeschoss für die Hauptgebäude der Baubereiche A bis C zulässig. Das Sockelgeschoss darf unterhalb des gewachsenen Bodens bis auf das Strassenniveau der Laupen- und Bahnhofstrasse freigelegt werden.

Baubereiche für Hauptgebäude

⁷ Innerhalb der Baubereiche A bis C ist je ein freistehendes Hauptgebäude zulässig. Zusammengebaute Gebäude gelten als ein Gebäude.

⁸ Die Baubereichsbegrenzungen dürfen durch oberirdische Vorsprünge wie Erker und Balkone nicht überschritten werden.

⁹ Die an den Bahnhofplatz angrenzenden Hauszugänge der Hauptgebäude innerhalb des Baubereichs C sind auf das Terrain-Niveau des Platzes auszurichten.

¹⁰ Im Baubereich C muss das Erdgeschoss auf der im Situationsplan bezeichneten Fassadenseite um mindestens 3 m auf der ganzen Länge gegenüber dem darunterliegenden Sockelgeschoss zurückversetzt werden.

Gebäudelänge und Abstände

¹¹ Für die Abstände und die Gebäudelänge sind die Baubereiche massgebend. Diese gehen Grenz-, Strassen- und Baulinienabständen vor.

¹² Innerhalb der Baubereiche ist die Gebäudelänge frei, wobei die bauliche Struktur des Richtprojekts, welche sich durch die einzelnen Bauvolumen pro Baubereich (Hochpunkte) ergibt, ablesbar bleiben muss.

¹³ Zwischen Gebäuden der Baubereiche A und B ist ein Gebäudeabstand von mindestens 3.5 m einzuhalten.

Unterirdische Gebäude

¹⁴ Unterirdische Gebäude, welche das gestaltete Terrain um mehr als 1.0 m überragen, sind ausschliesslich innerhalb des Baubereichs 1 zulässig. Für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile, welche unterhalb des gewachsenen und gestalteten Terrains liegen, sind die Baubereichsbegrenzungen vorbehältlich Ziff. 5 Abs. 16 und 17 nicht massgebend.

¹⁵ Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile müssen gegenüber den Gleisachsen einen Abstand von mindestens 7 m einhalten.

¹⁶ Innerhalb des Gewässerraumes sind keine unterirdischen Gebäude zulässig. Gegenüber dem Gewässerraum besteht keine Überschreitungstoleranz.

Besondere Gebäude

¹⁷ Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind im Baubereichen 1, im Bereich Bahnhofplatz und im Bereich „Umschlag und Zwischennutzungen“ ausserhalb des Gewässerraumes und ausserhalb des Waldabstandes zulässig.

¹⁸ Im Bereich Bahnhofplatz sind sie nur als Veloabstellanlagen, Witterungsschutz für Bushaltestellen, WC-Anlage oder wenn sie für den Bahnhofsbetrieb notwendige Anlagen darstellen, gestattet. Sie dürfen das Aufnahmegebäude in der optischen Erscheinung nicht beeinträchtigen.

Bauliche Dichte

¹⁹ Das maximal zulässige Gebäudevolumen im Sinne von SIA-Norm 416 für Hauptgebäude in den Baubereichen A bis C beträgt 33'600 m³. Das zulässige Gebäudevolumen wird wie folgt auf die einzelnen Baubereiche aufgeteilt:

Baubereich	Zulässiges Gebäudevolumen
A	11'000 m ³
B	4'000 m ³
C	18'600 m ³
Total	33'600 m ³

²⁰ Das zulässige Gebäudevolumen für den Baubereich 1 (Sockelbau) ist unter Einhaltung der maximalen Gesamthöhe frei.

²¹ Das zulässige Gebäudevolumen für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile, welche unterhalb des gewachsenen und gestalteten Terrains liegen, ist frei.

Baumassenverlagerung

²² Das für die einzelnen Baubereiche A bis C festgelegte Gebäudevolumen darf in andere Baubereiche verlagert werden, sofern deren Reduktion oder Erhöhung 10 % nicht übersteigt und das maximal zulässige Gebäudevolumen aller Baubereiche gesamthaft nicht überschritten wird.

Gesamthöhe

²³ Die maximal zulässige Gesamthöhe (Gebäudehöhe und Firsthöhe) im Sinne von § 58 PBG beträgt:

Baubereich	Höhenkote
1	617.9 m ü. M.
A	632.6 m ü. M.
B	625.6 m ü. M.
C	630.1 m ü. M.

- Bruttogeschosshöhe** ²⁴ Die Bruttogeschosshöhe der freigelegten Untergeschosse (Sockelbau) innerhalb der Baubereiche A, B und 1 sowie sämtlicher Erdgeschosse innerhalb der Baubereiche A bis C muss mindestens 4 m betragen, sofern diese für publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind.
- Geschosszahl** ²⁵ Unter Einhaltung der maximalen Gesamthöhe ist die Anzahl an Voll-, Dach- und Untergeschossen frei.
- Technische Aufbauten** ²⁶ Technische Aufbauten auf dem Dach wie Kamine, Abluftrohre, Oblichter, Liftaufbauten, Rückkühler sowie weitere technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie dürfen die effektive Dachfläche um maximal 1.5 m überschreiten. Sie sind optisch als Einheit zu gestalten und mit einem Sichtschutz zu versehen.
- Dachgestaltung** ²⁷ Für sämtliche Hauptgebäude innerhalb der Baubereiche A bis C sind nur Flachdächer oder flach geneigte Schrägdächer bis 15° Neigung zulässig. Flachdächer sind ökologisch wertvoll und extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als begehbbare Terrasse oder ausschliesslich für Solar- oder Photovoltaikanlagen genutzt werden
²⁸ Für besondere Gebäude sind nur Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer bis 15° Neigung zulässig.
- Sichtkorridor** ²⁹ Im engeren Bereich der im Plan bezeichneten Achsen ist je ein Sichtkorridor von mindestens 5 m Breite offenzulassen. Die Sichtkorridore dürfen durch Mauern, Einfriedungen, Überdachungen / besonderen Gebäude und Bäume nicht wesentlich geschmälert werden.
³⁰ Überdachungen von Buswartekanten sind nur zulässig, wenn sie den Sichtbezug zum Aufnahmegebäude (Assek. Nr. 1822) nicht wesentlich einschränken. Sie sind transparent zu materialisieren und zu gestalten.
- Fassadengestaltung / Glas** ³¹ Bei der Gestaltung der Fassaden von Neubauten mit Glaselementen ist dem Vogelschutz hohe Bedeutung beizumessen. Glaselemente die eine Durchsicht durch die Gebäude erlauben und stark reflektierende Glaselemente sind zu vermeiden oder mit wirksamen aussenliegenden Strukturelementen für Vögel sichtbar zu machen.

6. Nutzung

Nutzweise

¹ Zulässig sind Wohnen, nicht und mässig störende Betriebe sowie Dienstleistungs-/Handelsbetriebe und Verkaufsgeschäfte.

² In den Baubereichen A und B beträgt der minimale Gewerbeanteil 20 % des Gebäudevolumens.

Ausschliesslich gewerbliche Nutzungen zulässig

³ In dem, im Situationsplan (Schnitt 1-1') blau bezeichneten, Erdgeschoss des Baubereichs C sind vorbehältlich der Anlieferung und Parkierung sowie Technik- und Nebenräume nur gewerbliche Nutzungen zulässig. Gleiches gilt für die freigelegten Untergeschosse (Sockelgeschoss) innerhalb des Baubereichs 1. Mindestens 30% der gewerblichen Nutzungen ist publikumsorientierten Nutzungen vorbehalten.

Sammelstelle

⁴ Im bezeichneten Bereich kann eine Unterflursammelstelle erstellt werden. Diese ist in die Konzeption der Platzgestaltung zu integrieren.

Bereich für Umschlag und wechselnde Nutzungen

⁵ Der bezeichnete Bereich ist für den Güterumschlag der SBB erforderlich. Sollte diese Nutzung nicht mehr erforderlich sein, können wechselnde Nutzungen für Freizeit und Erholung oder Kultur und Bahnnebennutzungen vorgesehen werden.

⁶ Bauten oder Anlagen für Freizeit und Erholung oder Kultur im Waldabstandsbereich erfordern eine forstrechtliche Bewilligung auch wenn sie nur temporär realisiert werden, (z.B. für einen saisonalen Event). Sie müssen einen minimalen Waldabstand aufweisen. Dieser ist mit dem zuständigen Forstdienst abzusprechen.

7. Freiraum

Grundsatz

¹ Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht wird und belebte Plätze mit öffentlichem Charakter unter Berücksichtigung eines rationellen Bus- und Bahnbetriebs geschaffen werden können.

Freiraumkonzept

² Zusammen mit dem ersten Baugesuch ist ein Freiraumkonzept einzureichen, welches Aussagen über die Gestaltung der Plätze, der Bushaltestellen, der Fusswege, der Parkierung, der Beläge, Versickerungsflächen und Grünflächen sowie über die Bepflanzung macht.

Bahnhofplatz	³ Der im Plan bezeichnete bestehende Bahnhofplatz ist im Sinne des kantonalen Ortsbildes mit wenigen Materialien, einheitlich, in der Wirkung grosszügig und mit einer hohen Aufenthaltsqualität als multifunktionaler Platz zu gestalten, wobei die Verkehrsfläche der Bahnhofstrasse siedlungsverträglich und funktional in die Platzgestaltung zu integrieren ist. Innerhalb des Gewässerraumes geniesst der aufzuwertende Bahnhofplatz mit Parkplätzen erweiterte Besitzstandsgarantie nach § 357 PBG. Vorbehalten bleiben die wasserbau- und gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen vorbehalten.
Grünbereich	⁴ Der im Plan schematisch bezeichnete Grünbereich innerhalb des Bahnhofplatzes ist mit Bäumen und Sitzgelegenheiten aufenthaltsfreundlich auszugestalten.
Freiraumfläche	⁵ Innerhalb des im Plan schematisch bezeichneten Bereichs ist eine aufenthaltsfreundliche und attraktiv gestaltete Freiraumfläche vorzusehen.
Grünelement	⁶ Zwischen dem Bahnhofplatz und dem Gleisareal ist nach Möglichkeit ein Grünelement zur Strukturierung der Platzfläche vorzusehen.
Bepflanzung	⁷ Bei der Bepflanzung der Freiräume sind einheimische, standortgerechte Pflanzenarten einzusetzen.
Versickerung	⁸ Aussenraumflächen sind soweit aufgrund der Funktion möglich versickerungsfähig zu gestalten.
Ökologische Massnahmen	⁹ Innerhalb des Bereiches für Umschlag und wechselnde Nutzungen sind Flächen für ökologische Massnahmen freizuhalten. Im Rahmen des Baugesuchs für den Bahnhofplatz im Bereich der abzubrechenden Rampe muss ein Fachgutachten vorliegen, aufgrund dessen die effektive Position und die Grösse der Flächen für die Ersatzmassnahmen ausgeschieden werden. Die Umsetzung der Massnahmen ist durch eine ausgewiesene Fachperson zu begleiten. Sofern nicht für einen bestimmten Zweck (z.B. Umschlag SBB) nötig, sollen auch weitere Flächen im Bereich Umschlag und wechselnde Nutzungen ökologisch aufgewertet werden und - falls bereits jetzt schon wertvoll - erhalten bleiben oder ersetzt werden.

8. Verkehrserschliessung und Parkierung

Zu- und Wegfahrt

¹ Die Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage der Baubereiche 1 und A bis C hat ab der Bahnhofstrasse innerhalb des im Plan schematisch bezeichneten Bereiche zu erfolgen. Ein Zusammenfassen der Zu- und Wegfahrten auf eine Stelle ist nach Möglichkeit anzustreben.

² Die Zu- und Wegfahrt zum mehrheitlich als Parkplatz genutzten Teil des Bahnhofplatzes und zur Sammelstelle hat ab der Bahnhofstrasse innerhalb des im Plan schematisch bezeichneten Bereichs zu erfolgen.

Anlieferung

³ Die Zufahrt für die Anlieferung der Baubereiche 1 und A bis C durch LKWs, Sattelschlepper und Lieferwagen darf nur an der bezeichneten Stelle ab der Bahnhofstrasse erfolgen.

Veloverbindung

⁴ Zwischen den im Plan bezeichneten Anschlusspunkten sind den Velostandards des Kantons Zürich entsprechende Veloverbindungen sicherzustellen.

Fusswegverbindung

⁵ Zwischen den im Plan bezeichneten Anschlusspunkten sind, punktuelle Einengungen vorbehalten, jeweils mindestens 3 m breite Flächen für öffentliche Fusswege freizuhalten oder die Fusswege sind in die Strassen- bzw. Aussenraumgestaltung zu integrieren. Die Höhendifferenz ist im bezeichneten Bereich mit einem öffentlichen Lift zu überwinden.

Bushaltestellen

⁶ Die Bushaltestellen sind innerhalb des im Plan bezeichneten Bereiches zulässig.

⁷ Die Zu- und Wegfahrt der Bushaltestellen hat ab der Bahnhofstrasse zu erfolgen.

⁸ Die Bushaltestellen müssen den Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetzes (BehiG) entsprechen. Die Haltekanten sind nach Möglichkeit so auszubilden, dass ein autonomer Einstieg (ohne fremde Hilfe) gewährleistet ist. Sie sind vorbehaltlich der Bewilligungsfähigkeit oder Ziffer 5 Abs. 30 zu überdachen.

Anzahl Abstellplätze

⁹ Für die Bemessung der minimalen Anzahl Motorfahrzeug- und Veloabstellplätze sind die Vorgaben der Bau- und Zonenordnung anzuwenden, wobei der gemäss Art. 15.1 BZO erforderliche Normbedarf für Motorfahrzeugabstellplätze auf folgende Werte zu reduzieren ist:

- Bewohner: 70 % des Normbedarfs
- Personal/Beschäftigte: 45 % des Normbedarfs
- Besucher/Kundschaft: 50 % des Normbedarfs

¹⁰ Die minimal erforderliche Anzahl Motorfahrzeugabstellplätze kann über ein Mobilitätskonzept weiter reduziert werden. Mit dem Baugesuch ist in diesem Fall ein Mobilitätskonzept einzureichen, mit dem der reduzierte Parkplatzbedarf nachgewiesen wird. Es ist mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen, dass der reduzierte Parkplatzbedarf dauerhaft ausreicht und dass keine Missstände wie Parkierung im öffentlichen Strassenraum oder im Bereich der P+R-Anlage auftreten.

¹¹ Zusätzlich zum Bedarf gemäss Abs. 9 oder 10 sind in jedem Fall 30 P+R-Autoabstellplätze zu gewährleisten.

Oberirdische Abstellplätze

Auto

¹² Oberirdische Abstellplätze für Autos, insbesondere die P+R Parkplätze sowie Abstellplätze für Mobility sind innerhalb der im Plan bezeichneten Bereiche zulässig. Der nördliche Teil des Bahnhofplatzes wird im Normalzustand als Parkplatz genutzt, soll aber diverse Nutzungen für Feste und Anlässe ermöglichen. Für diesen Fall sind für die P+R Parkplätze temporäre Ausweichmöglichkeiten vereinbart.

Velo

¹³ An zentraler Lage sind zusätzlich zum Normbedarf gemäss Art. 14 und 15 der BZO mindestens 150 öffentlich zugängliche, witterungsgeschützte und diebstahlsichere Veloabstellplätze für Pendlerinnen und Pendler zu gewährleisten.

Personenunterführung

¹⁴ Die im Plan bezeichneten Bereiche sind für den Bau einer Personenunterführung langfristig freizuhalten.

9. Umwelt

Nachhaltigkeit

¹ Die Bauten und Anlagen sind mindestens nach den Anforderungen des SNBS Silber-Standards zu planen und zu realisieren.

Wärmebedarf

² Neubauten sind so auszurüsten, dass sie einen möglichst geringen Heizwärmebedarf aufweisen. Für die Wärmeerzeugung sind erneuerbarer Energieträger einzusetzen. Der Nachweis einer fortschrittlichen, nachhaltigen Energielösung ist mit einem Energiekonzept im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

Energiestandard

³ Neubauten sind in energiesparender Bauweise zu erstellen. Sämtliche Neubauten haben mindestens den Minergie-A-Eco-Standard zu erfüllen, wobei sie nicht zertifiziert werden müssen. Alternativ sind auf der Basis eines Energiekonzepts Massnahmen mit einer zumindest gleichwertigen Wirkung umzusetzen.

Lärm

⁴ Es gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III.

⁵ Gegenüber Verkehrslärm sind bei lärmempfindlichen Wohnräumen jeweils an mindestens einem Fenster Immissionspegel von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht einzuhalten.

Hochwasserschutz

⁶ Für die Neubauten an der Bahnhofstrasse ist im Baubewilligungsverfahren ein genügender Objektschutz für das Sonderrisiko-Objekt nachzuweisen. Die Objektschutzmassnahmen sind mindestens auf ein 300-jährliches Hochwasserereignis (HQ₃₀₀) auszulegen. Die Zugänge und Einfahrten sind mindestens 5cm höher auszubilden als der tiefste Punkt im Strassenquerschnitt.

10. Etappierung

Bauten und Anlagen

¹ Die Bauten und Anlagen können in Etappen realisiert werden.

² Bei einer etappenweisen Realisierung der Überbauung sind jeweils die für die einzelnen Baubereiche vorgesehenen Anlagen und Ausstattungen zu realisieren.

11. Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

Der öffentliche Gestaltungsplan Bahnhof Wald wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Gemeinde Wald publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.