



# Wald ZH

**Beleuchtender Bericht**  
mit den detaillierten Anträgen.

## Gemeindeversammlung Dienstag, 19. September 2023, 20:00 Uhr Reformierte Kirche, Tösstalstrasse 6



Sehr geehrte Stimmberechtigte

Traktanden:

Seiten

Wir laden Sie ein, an der Gemeindeversammlung teilzunehmen und freuen uns, wenn Sie von Ihrem demokratischen Recht zur Mitgestaltung unserer Gemeinde möglichst zahlreich Gebrauch machen.

- |   |      |
|---|------|
| 1. Festsetzung öffentlicher Gestaltungsplan «Bahnhof Wald», Festlegung des Gewässerraums für den Nordholzbach | 2-22 |
| 2. Allfällige Anfragen § 17 Gemeindegesetz  |      |

Auf den folgenden Seiten informieren wir Sie über die anstehenden Geschäfte. Die Akten liegen im Gemeindehaus zur Einsicht auf.

Freundliche Grüsse

**Gemeinderat Wald ZH**

Ernst Kocher  
Gemeindepräsident

Martin Süss  
Gemeindeschreiber

## **Festsetzung öffentlicher Gestaltungsplan «Bahnhof Wald», Festlegung des Gewässerraums für den Nordholzbach**

### **Antrag**

1. Dem öffentlichen Gestaltungsplan «Bahnhof Wald», bestehend aus dem Situationsplan 1:500, den Bestimmungen, dem Erläuternden Bericht und dem Bericht zu den Einwendungen, wird zugestimmt.
2. Die Gewässerraumfestlegung, bestehend aus dem Situationsplan 1:500 und dem Technischen Bericht, wird zur Kenntnis genommen.
3. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, den öffentlichen Gestaltungsplan «Bahnhof Wald» und die Gewässerraumfestlegung zu genehmigen.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen am öffentlichen Gestaltungsplan «Bahnhof Wald» und an der Gewässerraumfestlegung in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Entscheiden aus Rechtsmittelverfahren ergeben oder sich aus Auflagen aus dem Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Entsprechende Beschlüsse des Gemeinderates sind öffentlich bekanntzumachen.

### **Das Wichtigste in Kürze**

*Das Bahnhofareal und seine unmittelbare Umgebung stellen aufgrund der guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr ein erstrangiges Entwicklungsgebiet der Gemeinde dar. Die guten Standortqualitäten werden heute nicht optimal genutzt: Auf dem Bahnhofareal liegen noch verschiedene Entwicklungsfelder brach.*

*Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird die Realisierung einer besonders gut gestalteten Bebauung des Bahnhofareals ermöglicht, die sich unter Berücksichtigung der schutzwürdigen Bahnhofgebäude adäquat in den ortsbaulichen Kontext einfügt und eine verträgliche Baudichte sowie publikumsorientierte Nutzungen aufweist. Es werden belebte Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität sowie attraktive Fussgängerverbindungen geschaffen. Ein effizienter und rationeller Busbetrieb, mit funktionaler Anbindung an den Bahnbetrieb, sowie eine zweckmässige Erschliessung und Parkierung für den motorisierten Individualverkehr und Velos sind gewährleistet. Eine ökologische Bauweise und CO<sub>2</sub>-neutrale Energiesysteme runden die Gestaltungsplanvorschriften ab.*

*Der Gemeinderat ist überzeugt, dass der Gestaltungsplan Bahnhof Wald angemessen und zweckmässig ist, die gesetzlichen Anforderungen erfüllt und den öffentlichen wie privaten Anliegen gleichermassen entspricht.*

## 1. Ausgangslage

Das Bahnhofareal und seine unmittelbare Umgebung stellen aufgrund der guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ein erstrangiges Entwicklungsgebiet der Gemeinde dar. Die guten Standortqualitäten werden heute nicht optimal genutzt: Auf dem Bahnhofareal liegen noch verschiedene Entwicklungsfelder brach.



*Im Vordergrund: Das Bahnhofareal, für welches ein öffentlicher Gestaltungsplan vorliegt.*

Mit der Umgestaltung der Bahnhofstrasse zu einer Begegnungszone ist ein wesentlicher Schritt zur Aufwertung des öffentlichen Raums im Zentrum erfolgt. Das Bahnhofareal selbst weist allerdings diesbezüglich noch Defizite auf. Die Schweizerischen Bundesbahnen SBB haben im Rahmen des Streckenausbaus Winterthur-Rüti die Sanierung ihrer Infrastrukturen am Bahnhof Wald vorgenommen und die Bahnanlagen an die künftigen Anforderungen angepasst. Das Bahnhofareal stellt auch eine wichtige Visitenkarte des Ortes dar und ist für Ankommende und Abreisende ein rege frequentierter Umsteigeknoten. Im Zuge der weiteren Arealentwicklung soll deshalb auch der Busbahnhof erneuert werden.

## 2. Vorgeschichte

Vor gut zehn Jahren führte die Gemeinde Wald ein Testplanungsverfahren durch, wobei ortsbaulich interessante Gesamtkonzepte erarbeitet und das erhebliche Entwicklungspotenzial des Bahnhofs bestätigt wurden. Gestützt auf dessen Ergebnisse erarbeitete die Gemeinde einen behördenverbindlichen Masterplan, in dem die wesentlichen Aussagen und Inhalte – Baubereich, Freiraum, Nutzung, Schutzobjekte, Dichte, Erschliessung etc. – dargestellt wurden. Auf Basis des Masterplans wurde die asa AG, Rapperswil-Jona, mit der Ausarbeitung eines Gestaltungskonzeptes für das Bahnhofareal beauftragt. Das Projekt vom 21. September 2022 beinhaltet einen konkreten Bebauungsvorschlag.

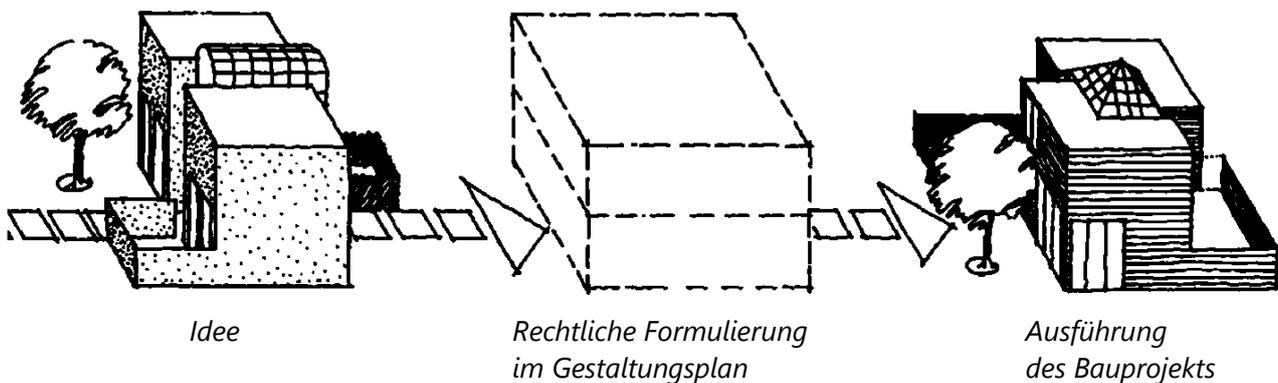
### 3. Zwischenzeitliche Entwicklungen

Im umliegenden Kontext des Bahnhofs Wald wurden in den letzten Jahren verschiedene Entwicklungen angegangen und umgesetzt. In Anbetracht derer gewinnt die Transformierung des Bahnhofareals an Dringlichkeit: Im Gebiet Felsenau sind zusätzliche Gewerbe- und Wohnnutzungen entstanden, im Rosenthal hat das gleichnamige Alters- und Pflegezentrum seinen Betrieb aufgenommen.

### 4. Gestaltungsplan als planungsrechtlicher Rahmen

Die von den Walder Stimmberechtigten erlassene Bau- und Zonenordnung (BZO) teilt die Grundstücke rund um den Bahnhof der Wohnzone mit Gewerbebeerblichung WG 2.6 zu und belegt das Areal mit einer Gestaltungsplanpflicht.

Ein Gestaltungsplan ordnet für ein umgrenztes Gebiet eine spezielle baurechtliche Ordnung an: Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten werden bindend festgelegt. Mit diesem Instrument lassen sich geeignete ortsbauliche Strukturen schaffen und gestalterische Anforderungen an künftige Projekte festlegen.



Der Gestaltungsplan bedarf der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung und der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich.

In Gestaltungsplanpflichtgebieten sind nach der BZO (Art. 60.1) unter anderem nachstehende allgemeine Anforderungen zu erfüllen:

- Eine verdichtete Bauweise ist erforderlich;
- Es sind eine ökologische Bauweise und CO<sub>2</sub>-neutrale Energiesysteme vorzusehen;
- Die Überbauung hat eine gute Durchlässigkeit für Fussgänger aufzuweisen;
- Für die Wohnnutzungen gilt ein erhöhter Lärmschutz.

Für das Bahnhofareal gelten gemäss BZO (Art. 60.6) folgende gebietsspezifische Anforderungen:

- Es ist ein städtebauliches Konzept mit vertretbarer baulicher Dichte vorzusehen, welches die Bahnhofstrasse, den Bahnhofplatz und die umgebenden Teilareale räumlich definiert und strukturell weiterentwickelt;
- Es sind Angebote für publikumsorientierte Nutzungen zu schaffen, welche den öffentlichen Raum beleben;
- Erschliessung und Parkierung sind optimal zu organisieren;
- Attraktive öffentliche Freiräume mit Wegbeziehungen zum Nordholzwald sind zu gewährleisten;
- Für den Nordholzbach sind allfällige erforderliche Hochwasserschutzmassnahmen umzusetzen.

## **5. Der Gestaltungsplan «Bahnhof Wald»**

Resultat eines aufwändigen und langwierigen Planungsprozesses ist der Gestaltungsplan «Bahnhof Wald». Die Grundlage dafür bildet das von der Arbeitsgemeinschaft asa AG, Rapperswil-Jona, in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft und der Gemeinde Wald erarbeitete Richtprojekt. Im Folgenden werden die wichtigsten Gestaltungsplanbestimmungen dargelegt:

### **5.1 Zweck (Ziffer 1 der Gestaltungsplanbestimmungen)**

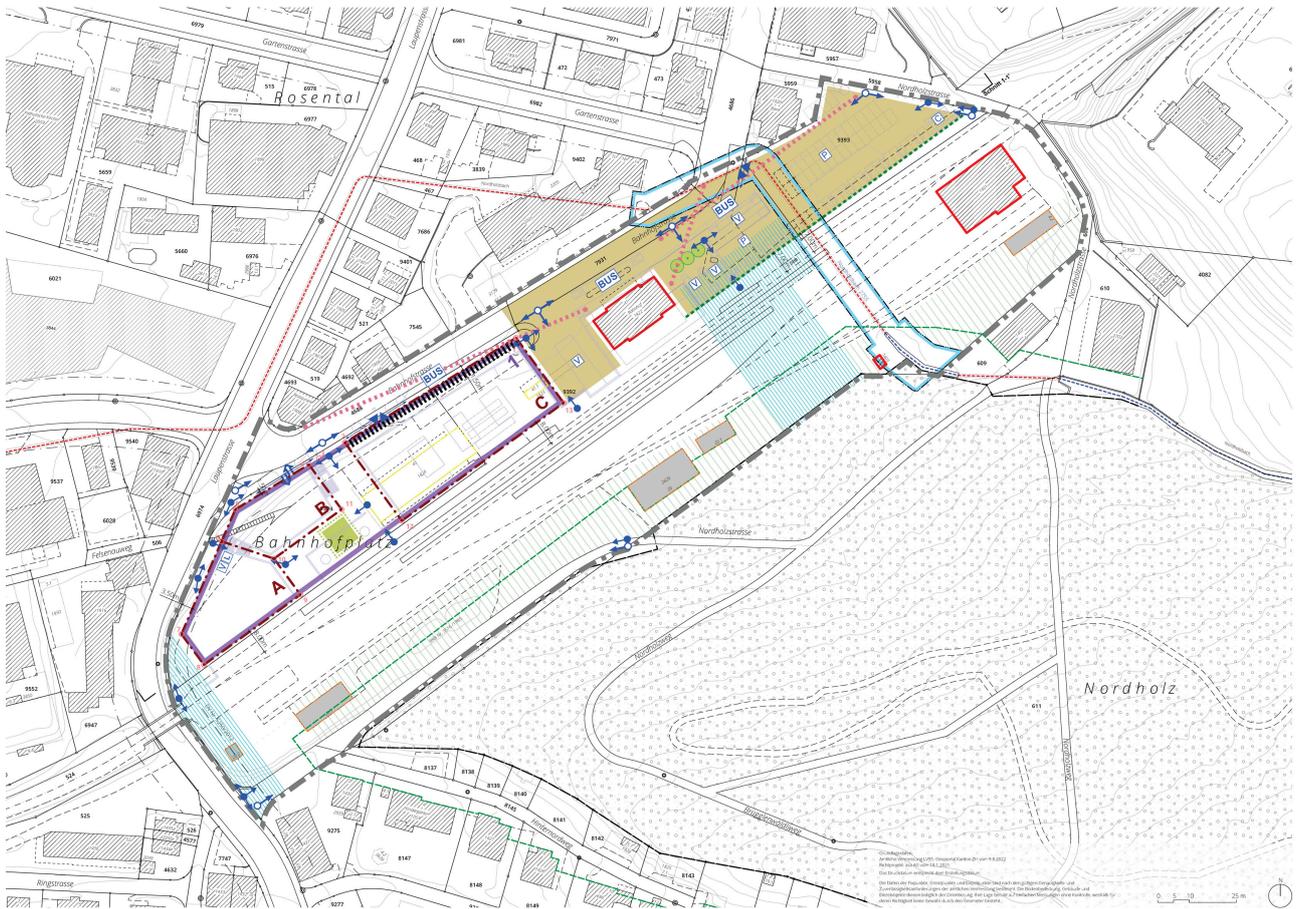
Der öffentliche Gestaltungsplan Bahnhof Wald bezweckt

- die Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht und der damit verbundenen Anforderungen;
- die Realisierung einer besonders gut gestalteten Bebauung des Bahnhofareals, die sich unter Berücksichtigung der schutzwürdigen Bahnhofgebäude 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;
- die Gewährleistung einer ökologischen Bauweise und CO<sub>2</sub>-neutraler Energiesysteme.

### **5.2 Geltungsbereich (Ziff. 2)**

Der unmittelbare Planungssperimeter umfasst neben den fünf Bahnhofgebäuden (Aufnahmegebäude, Güterschuppen, Ölmagazin, WC-Gebäude und Lokremise) die Gleisanlagen, den gesamten Erschliessungsbereich des Bahnhofareals, insbesondere die nördlich verlaufende Bahnhofstrasse bis einschliesslich der Coop-Parkplätze nordöstlich der Bahnhofstrasse, die Park+Rail-Stellplätze beim Güterschuppen und die Lagerflächen der SBB südwestlich der Gleise.

Die drei Bahnhofgebäude (Aufnahmegebäude, Lokremise und Ölmagazin) sind im Inventar der Schutzobjekte von überkommunaler Bedeutung (Einstufung regional) eingetragen. Der Güterschuppen und das WC-Gebäude wurden gemäss Verfügung der Baudirektion des Kantons Zürich nicht unter Schutz gestellt und formell aus dem Inventar entlassen.



Gestaltungsplan Bahnhof, Situationsplan 1:500

**Festlegungen**

	Geltungsbereich	Ziff. 2, Abs. 2		Freiraumfläche (Lage schematisch)	Ziff. 7, Abs. 5
	Schutzobjekte	Ziff. 5, Abs. 1-4		Grünelement	Ziff. 7, Abs. 6
	Rückbau zulässig	Ziff. 5, Abs. 5		Zu- und Wegfahrt (mit Anordnungsspielraum)	Ziff. 8, Abs. 1 / Abs. 2
	Baubereich für Sockelbauten	Ziff. 5, Abs. 6		Anlieferung (mit Anordnungsspielraum)	Ziff. 8, Abs. 3
	Baubereich für Hauptgebäude	Ziff. 5, Abs. 7/8		Veloverbindung	Ziff. 8, Abs. 4
	Massgebliche Fassade Rückversatz Erdgeschoss	Ziff. 5, Abs. 1		Fusswegverbindung	Ziff. 8, Abs. 5
	Sichtkorridor	Ziff. 5, Abs. 29/30		öffentlicher Lift (Lage schematisch)	Ziff. 8, Abs. 5
	Ausschliesslich publikumsorientierte / gewerbliche Nutzungen zulässig	Ziff. 6, Abs. 3		Bereich für Bushaltestellen	Ziff. 8, Abs. 6
	Sammelstelle	Ziff. 6, Abs. 4		Bereich für oberirdische Auto-Abstellplätze (Lage schematisch)	Ziff. 8, Abs. 13
	Bereich für Umschlag und wechselnde Nutzungen	Ziff. 6, Abs. 5		Bereich für Veloabstellplätze (Lage schematisch)	Ziff. 8, Abs. 13
	Bahnhofplatz	Ziff. 7, Abs. 3		Bereich für Personenunterführung	Ziff. 8, Abs. 15
	Grünbereich (Lage schematisch)	Ziff. 7, Abs. 4			

**Informationsinhalte**

	Gewässerräumfestlegung
	Rechtskräftige Baulinie DV Nr. 5250/2012
	Rechtskräftige Waldabstandslinie und Waldgrenze
	Wald gemäss AV-Daten
	Abbruchbauten
	Bestandesbauten ausserhalb Geltungsbereich
	Parkplätze bestehend (Gewässerraum), Lage ungefähr
	Parkplätze gemäss Richtprojekt, Lage ungefähr
	Bauten und Bäume gemäss Richtprojekt
	Höhenlinien gewachsenes Terrain (Äquidistanz 1.0 m)
	Eingedoltes / Offenes öffentliches Gewässer

### 5.3 Bebauung (Ziff. 5)

Die Bestandesbauten Aufnahmegebäude, Lokremise und Ölmagazin sind als regionale Denkmalschutzobjekte definiert und daher zu erhalten.

Das zulässige Nutzungsmass für Hauptbauten ist den Baubereichen A bis C zugeordnet und ist vom Gebäudevolumen des Richtprojekts abgeleitet, das für die Erd- und Obergeschosse (exkl. Sockelgeschoss Baubereich 1) 31'912 m<sup>3</sup> aufweist. Um einen angemessenen Projektierungsspielraum zu gewährleisten, wurde für die Bestimmung zum maximal zulässigen Gebäudevolumen eine adäquate Reserve hinzuge-rechnet. Dementsprechend wurde eine zulässige anrechenbare Baumasse von insgesamt 33'600 m<sup>3</sup> fest-gelegt, die auf die einzelnen Baubereiche aufgeteilt wird:

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

In den Bestimmungen wird eine zulässige Gesamthöhe (Gebäudehöhe und Firsthöhe) mithilfe von Höhenkoten festgelegt. Die zulässigen Gesamthöhen sind vom Richtprojekt abgeleitet. Umgerechnet ergeben die Höhenkoten folgende zulässigen Gesamthöhen gegenüber dem gewachsenen Terrain:

Baubereich	Zulässige Gesamthöhe
A	15.1 m (4 Vollgeschosse)
B	7.9 m (2 Vollgeschosse)
C	12.3 m (3 Vollgeschosse)

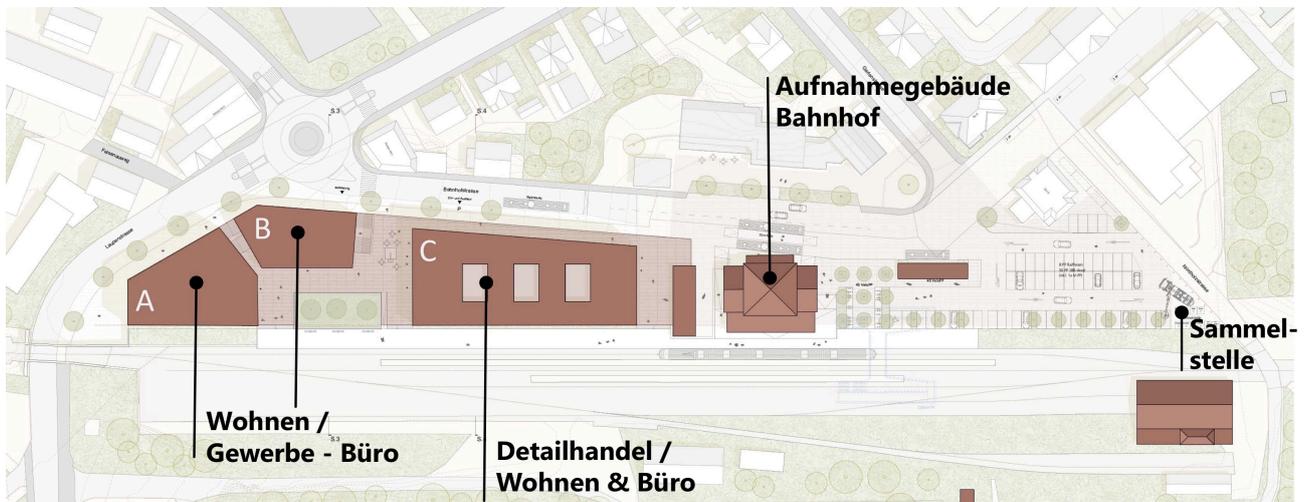
Insgesamt wird mit den definierten Höhenbegrenzungen eine verträgliche Massstäblichkeit gegenüber den Schutzobjekten gewährleistet. Entsprechend dem Richtprojekt werden für Hauptgebäude innerhalb der Baubereiche A bis C nur Flachdächer oder flach geneigte Schrägdächer bis 15° Neigung zugelassen. Flachdächer sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Terrasse oder für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie genutzt werden.



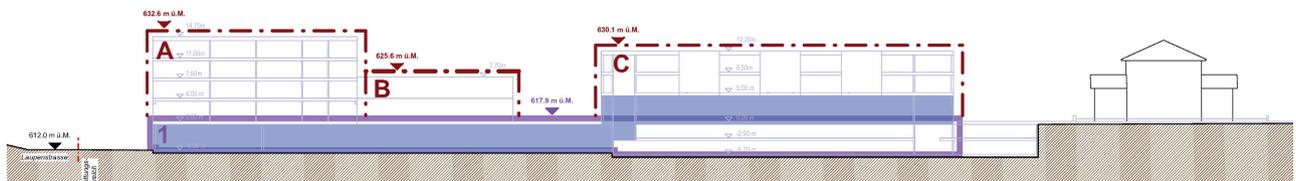
*Kubische Darstellung der Bebauungsmöglichkeiten aufgrund des Gestaltungsplans Bahnhof Wald.*

## 5.4 Nutzung (Ziff. 6)

Im Gestaltungsplanperimeter sind Wohnen, nicht und mässig störende Betriebe, Dienstleistungs- und Handelsbetriebe sowie Verkaufsgeschäfte zulässig. Integriert in die Konzeption der Platzgestaltung kann eine Unterflursammelstelle erstellt werden.



Die Gemeinde strebt ein belebtes Bahnhofareal an. Für Pendler und Passanten sollen daher im Erdgeschoss des Baubereichs C mit Ausnahme der Anlieferung/Parkierung ausschliesslich gewerbliche Nutzungen vorgesehen werden. Des Weiteren sind gemäss Richtprojekt auch in den freigelegten Untergeschossen entlang der Laupenstrasse Verkaufsnutzungen angedacht. Überschlagsmässig resultiert ein Pflicht-Gewerbeanteil von gut 11'000 m<sup>3</sup>, was gemessen am Gesamtvolumen des Richtprojekts rund einem Drittel gleichkommt.



Die publikumsorientierten gewerblichen Nutzungen sind in blauer Farbe dargestellt.



Blau: Publikumsorientierte, gewerbliche Nutzungen Untergeschoss (Sockelgeschoss) Baubereiche A & B.



Und im Erdgeschoss (blaue Fläche) innerhalb des Baubereiches C.

## 5.5 Freiraum (Ziff. 7)

Eine hohe Aufenthaltsqualität im Freiraum nimmt einen grossen Stellenwert ein. Im gesamten Aussenraum ist auf ein einheitliches Gestaltungskonzept in Sachen Materialisierung, Bepflanzung und Ausstattungselemente wie Sitzbänke usw. und auf eine hohe Passantenfreundlichkeit zu achten. Des Weiteren ist die Aussenraumgestaltung auf den Bus- und Bahnbetrieb auszurichten, wobei eine gute Orientierung zu den Haltestellen und Gleisanlagen garantiert werden muss. Im Zuge eines Freiraumkonzepts ist mit dem ersten Baugesuch der Nachweis einer qualitativ hochwertigen Freiraumgestaltung zu erbringen.

Der Bahnhofplatz bildet den Auftakt zum Bahnhofareal und verknüpft den Dorfkern von Wald mit dem Bahnhof. Der Platz erstreckt sich über die Fahrbahn der Bahnhofstrasse als einheitlich und attraktiv gestaltete Fläche mit hoher Aufenthaltsqualität. Das Aufnahmegebäude wird dabei als zentrales Element in die Platzkonzeption einbezogen. Das Gleiche gilt für den heutigen Parkplatz nördlich des Aufnahmegebäudes. Hier soll ein multifunktional nutzbarer Bahnhofplatz geschaffen werden, wobei die Gestaltung auf den Hauptgebrauch als Parkplatz zu konzipieren ist. Das Begrünen mit Bäumen und das Stellen von Sitzgelegenheiten schaffen eine aufenthaltsfreundliche Umgebung.



Gemäss Richtprojekt ist zwischen den Bauten der Baubereiche A/B und C ein Innenhof vorgesehen, welcher mit den angestrebten publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen korrespondiert. Zwischen dem Gleisareal und dem als Parkplatz oder multifunktionaler Platz nutzbaren Teil des Bahnhofplatzes soll eine gewisse Grünstruktur erreicht werden, um die Flächen untereinander zu gliedern. Bei der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass ausschliesslich einheimische und standortgerechte Pflanzen verwendet werden. Die genaue Aussenraumgestaltung wird in einem Betriebs- und Gestaltungskonzept oder im Rahmen des vorgeschriebenen Freiraumkonzeptes geklärt. In diesem sind auch Möglichkeiten für versickerungsfähige Beläge zu prüfen und wo möglich umzusetzen.

Für den Verlust der heutigen Rampe und seiner Umgebung muss ein Ersatz an Ruderalflächen geschaffen werden. Ruderalflächen beherbergen eine spezielle Lebensgemeinschaft von Pflanzen, Tieren und Pilzen, sogenannten Pionierarten. Es können zum Beispiel Ruderalflächen erhalten oder geschaffen werden, Asthaufen, Steinhaufen, Kleinstrukturen, Wildbienenfördermassnahmen etc. oder andere ökologisch wertvolle Grünstrukturen realisiert werden.

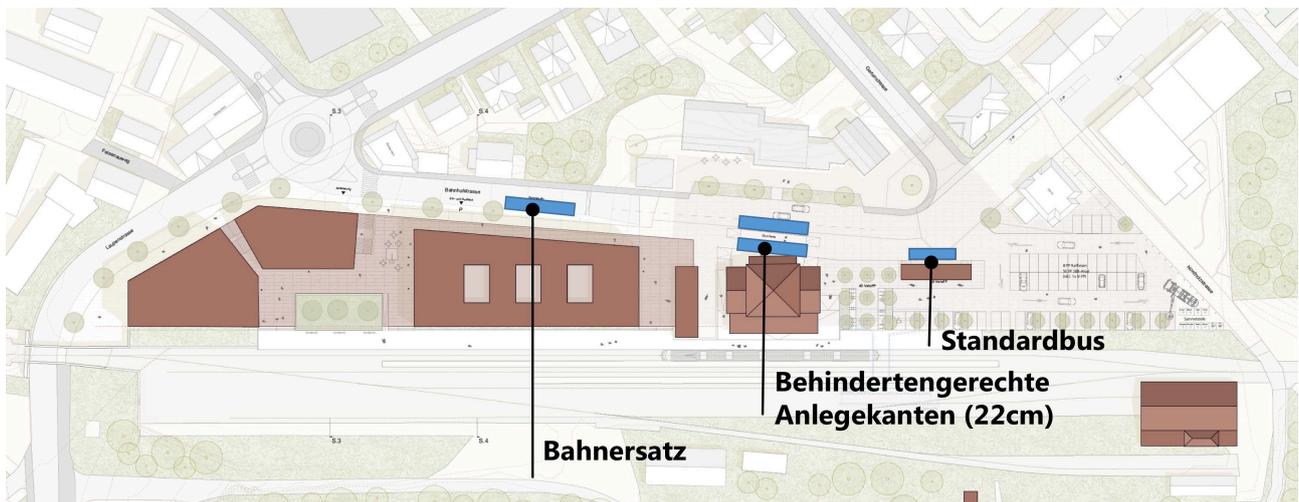
## 5.6 Verkehrserschliessung und Parkierung (Ziff. 8)

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr und die Anlieferung zur Tiefgarage der Baubereiche A bis C hat ausschliesslich westseitig ab der Bahnhofstrasse innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Anordnungsbereichs zu erfolgen. Somit muss ein Grossteil des erzeugten motorisierten Verkehrsaufkommens den Bahnhofplatz nicht queren.

Die Bahnhofstrasse soll im Zuge der Bahnhofareal-Entwicklung sowohl gestalterisch wie auch betrieblich neu organisiert werden. Der nordöstliche Abschnitt der Bahnhofstrasse wird bereits heute als Begegnungszone betrieben. Zukünftig soll diese Begegnungszone bis zum Bahnhofplatz/Bushof erweitert werden. Der Knoten Bahnhof-/Laupenstrasse wird zudem in einem separaten Projekt zu einem Kreisverkehr umgestaltet.

Die bezeichneten Veloverbindungen sind attraktiv zu gestalten und haben mindestens den Velostandards des Kantons Zürich zu entsprechen. Die im Gestaltungsplan definierten Fusswegverbindungen entlang der Bahnhof-, Laupen- und Nordholzstrasse richten sich nach den Vorgaben des regionalen Richtplans. Es sind grosszügige Fusswegverbindungen zu erstellen, wobei diese bei der Umsetzung einer Begegnungszone in die Mischverkehrsfläche zu integrieren sind. Querverbindungen zu den Gleisanlagen sollen sie ergänzen. Zudem soll eine ebenerdige Fusswegverbindung auf dem Niveau des Erdgeschosses zwischen dem Bahnhofplatz und dem Innenhof der Baubereiche A/B/C gesichert werden. Für den hindernisfreien Zugang von der Bahnhof-/Laupenstrasse zum Innenhof ist ein öffentlicher Lift vorgesehen.

Das Richtprojekt sieht vier Bushaltekanten vor, deren Erschliessung ab der Bahnhofstrasse zu erfolgen hat. Die Haltestellen müssen den Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetzes entsprechen. Im Richtprojekt sind zwei Haltekanten mit einer Höhe von 22 cm für die Gelenkbusse und zwei Haltekanten von 16 cm für den Normalbus und den Bahnersatz konzipiert. Im Sinne der Qualität und der Nutzerfreundlichkeit sind die Bushaltestellen nach Möglichkeit zu überdachen. Vorbehalten bleibt die Bewilligungsfähigkeit (u.a. Denkmalschutz, Sicht auf das Aufnahmegebäude).



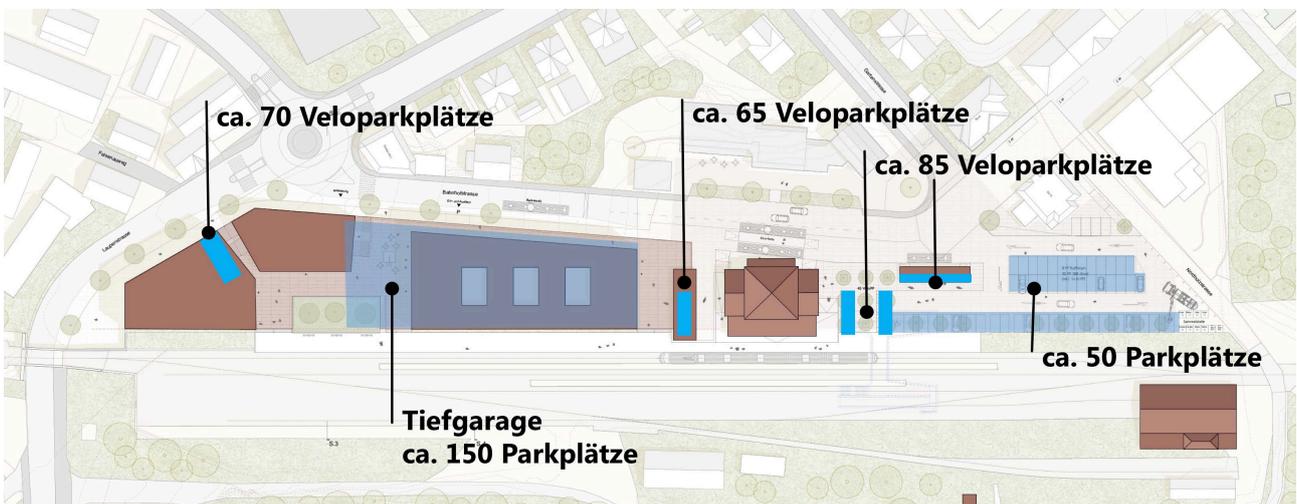
Die Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos muss den Vorgaben gemäss Art. 15 BZO genügen. Der Normbedarf für Motorfahrzeugabstellplätze ist in Anbetracht der guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr zu reduzieren:

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

Berechnungsbeispiel Bewohner: Wenn folglich die Berechnung des Normbedarfs gemäss BZO eine Anzahl von 100 Parkplätzen ergibt, dürfen nur deren 70 erstellt werden.

Im Richtprojekt sind im Perimeter West 146 Autoabstellplätze und im Perimeter Ost rund 50 Abstellplätze ausgewiesen. Zusätzlich zum Bedarf sind in jedem Fall 30 P+R-Stellplätze zu gewährleisten.

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 erstellen.



## 5.7 Umwelt (Ziff. 9)

Gemäss BZO sind eine ökologische Bauweise und ein CO<sub>2</sub>-neutrales Energiesystem vorzusehen. Insgesamt hat der Heizwärmebedarf 10 % unter den jeweiligen gesetzlichen Vorgaben der Wärmedämmvorschriften zu liegen. Im Sinne der Energiestadt Wald ist darüber hinaus die Einhaltung erhöhter Anforderungen vorgesehen.

In den Bestimmungen wird der Nachhaltigkeitsgrundsatz aufgenommen. Für die Beurteilung der künftigen Neubauten und der neuen Anlagen wird in Abstimmung zwischen der Grundeigentümerschaft und der Gemeinde der anerkannte Standard «SNBS Silber» angewendet. Er ist breiter gefasst als der Minergie®-Standard und deckt auch andere Nachhaltigkeitsthemen ab. Der umfassende Kriterienkatalog des «SNBS Silber-Standards» zieht auch die Materialisierung und die graue Energie in die Betrachtungen mit ein.

Die Anforderungen bezüglich Wärmebedarf werden entsprechend dem Energieleitbild der Gemeinde und den übrigen Vorgaben präzisiert und es werden fortschrittliche Energielösungen verlangt, welche in einem Energiekonzept darzulegen sind.

Für Neubauten wird der Minergie®-A-ECO-Standard oder andere Massnahmen mit einer zumindest gleichwertigen energetischen Wirkung verlangt. Ausserdem ist mit dem neuen kantonalen Energiegesetz die Nutzung fossiler Brennstoffe für Neubauten nicht mehr zulässig.

Der im Gestaltungsplan ausgeschiedene Baubereich ist durch Hochwasser nicht gefährdet. Die geplanten oberirdischen Gebäudeteile sind nicht betroffen und es sind keine Massnahmen bezüglich Hochwasser umzusetzen. Gemäss dem Richtprojekt sind Untergeschosse vorgesehen, die bis zum Strassenniveau der Bahnhof-/Laupenstrasse reichen oder sogar noch tiefer. Ausgehend von der Bahnhofstrasse sind die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage sowie eine Zufahrt zwecks Anlieferung geplant. Die Einfahrten zu den Untergeschossen müssen geschützt werden. In den Bestimmungen wurde dementsprechend aufgenommen, dass es sich um ein Sonderrisikoobjekt handelt, die Objektschutz-Massnahmen auf ein 300-jährliches Hochwasserereignis auszulegen sind und dass dazu die Zugänge und Einfahrten mindestens 5 cm höher auszubilden sind als der tiefste Punkt im Strassenquerschnitt.

## **6. Vergleich mit der Regelbauweise**

Der Gestaltungsplan Bahnhof Wald weist folgende Abweichungen gegenüber der Regelbauweise auf:

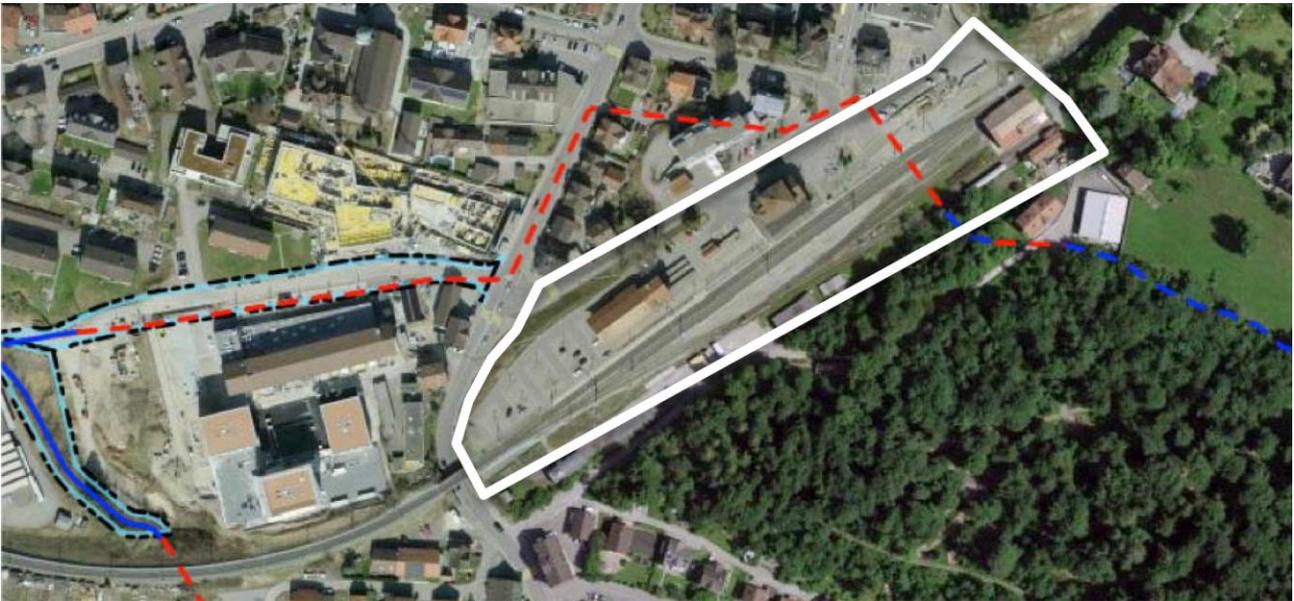
- Unterschreitung Strassenabstand gegenüber Bahnhof-/Nordholzstrasse um max. 4.5 m
- Überschreitung max. Gebäudehöhe um ca. 0.1 m im Baubereich A
- Unterschreitung innere Gebäude- und Grenzabstände, gem. § 270 Ziff. 3 Planungs- und Baugesetz PBG (Näherbaurecht), jedoch regelkonform.

Mit den dargelegten Abweichungen können folgende Verbesserungen gegenüber der Regelbauweise erzielt werden:

- Realisierung einer höheren und ortsbaulich verträglichen Baudichte gemäss regionalem Richtplan unter Berücksichtigung der bestehenden Schutzobjekte. Die vorgesehene Baumasse entspricht einer Baumassenziffer von max. 2.81 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> und liegt damit im Bereich der angestrebten erhöhten baulichen Dichte gemäss regionalem Richtplan;
- Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen Bebauung und Erhaltung der Denkmalschutzobjekte;
- Gewährleistung einer energetisch effizienten und ökologischen Bauweise;
- Verbesserung der Wohnqualität an zentraler Lage durch erhöhte Lärmschutzanforderungen für Wohnen;
- Beitrag zur gemäss Masterplan angestrebten publikumsorientierten Nutzung und Belebung innerhalb des Bahnhofareals;
- Ermöglichung einer verkehrsberuhigten und siedlungsorientierten Gestaltung der Bahnhofstrasse im Bereich des Bahnhofplatzes;
- Entlastung des Bahnhofplatzes vom Ziel- und Quellverkehr durch eine zweckmässige Anordnung der Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage/Anlieferung.

## 7. Gewässerraumfestlegung

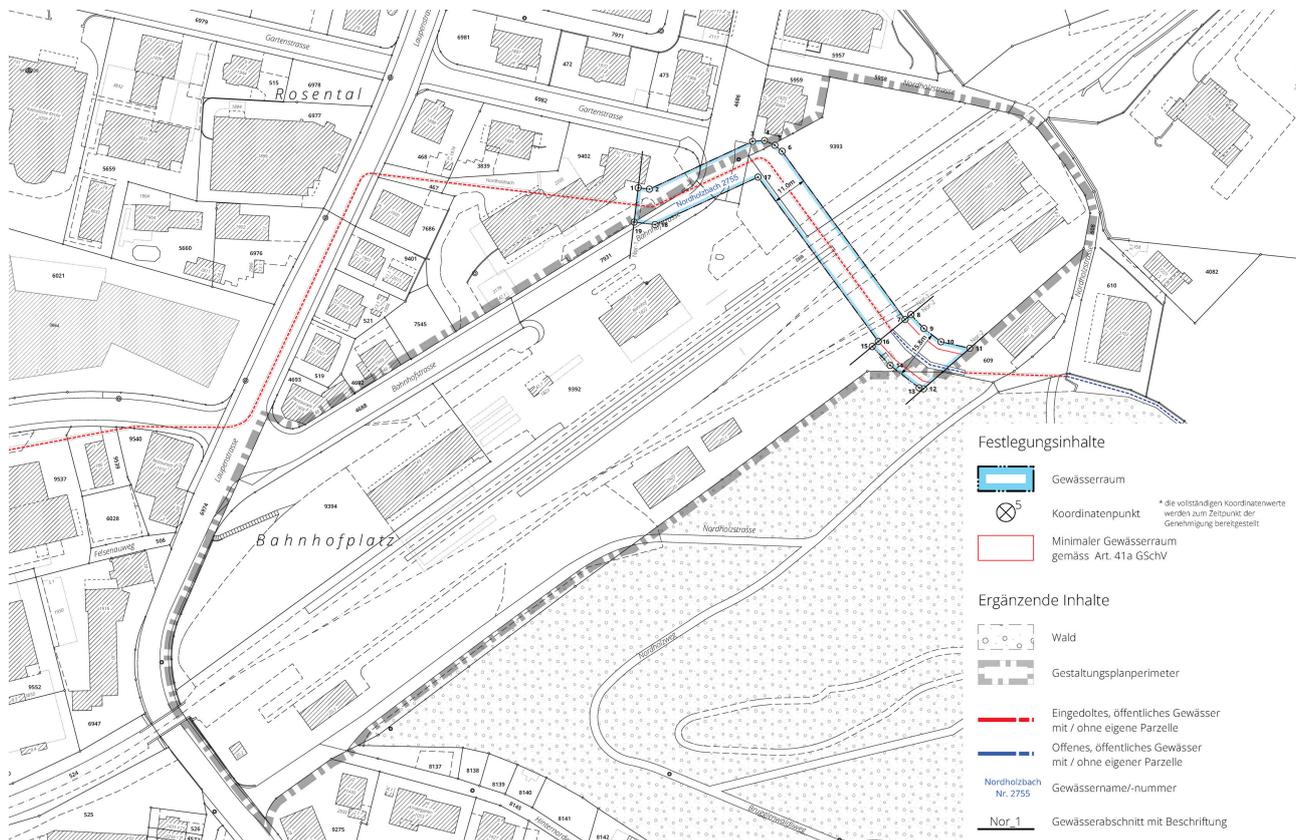
Der Nordholzbach ist im Gestaltungsplanperimeter mehrheitlich eingedolt. Auf einer Strecke von rund 22 Meter fliesst der Bach offen und ist als wenig beeinträchtigt klassiert.



*Der eingedolte (rot) und der offene Bereich (blau) des Nordholzbachs im Gestaltungsplanperimeter (weiss).*

Die Planung sieht im Gewässerbereich keine Hochbauten vor. Der bestehende Parkplatz soll saniert und zu einem Multifunktionsplatz aufgewertet werden. In diesem Bereich ist noch kein Gewässerraum festgelegt worden. Die Festlegung des Gewässerraums stellt sicher, dass den Gewässern heute und in Zukunft genügend Raum zur Verfügung steht. Dazu wird entlang aller oberirdischer Gewässer ein Streifen Land definiert, der primär dem Gewässer vorbehalten ist. Dessen Nutzung ist entsprechend eingeschränkt.

Der Gewässerraum wird grundsätzlich beidseitig gleichmässig angeordnet. Für bereits bestehende, rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen in der Bauzone, die sich innerhalb des Gewässerraums befinden, gilt eine Bestandesgarantie. Für die rund 120 m lange Strecke des Nordholzbachs im Gestaltungsplanperimeter werden zwei Abschnitte gebildet: Der Gewässerraum für den südlichen, offen fliessenden Bachabschnitt wird auf 15,8 Meter, derjenige für den nördlichen, eingedolten Bachabschnitt auf 11 Meter festgelegt.



Plan Gewässerraumfestlegung 1:500

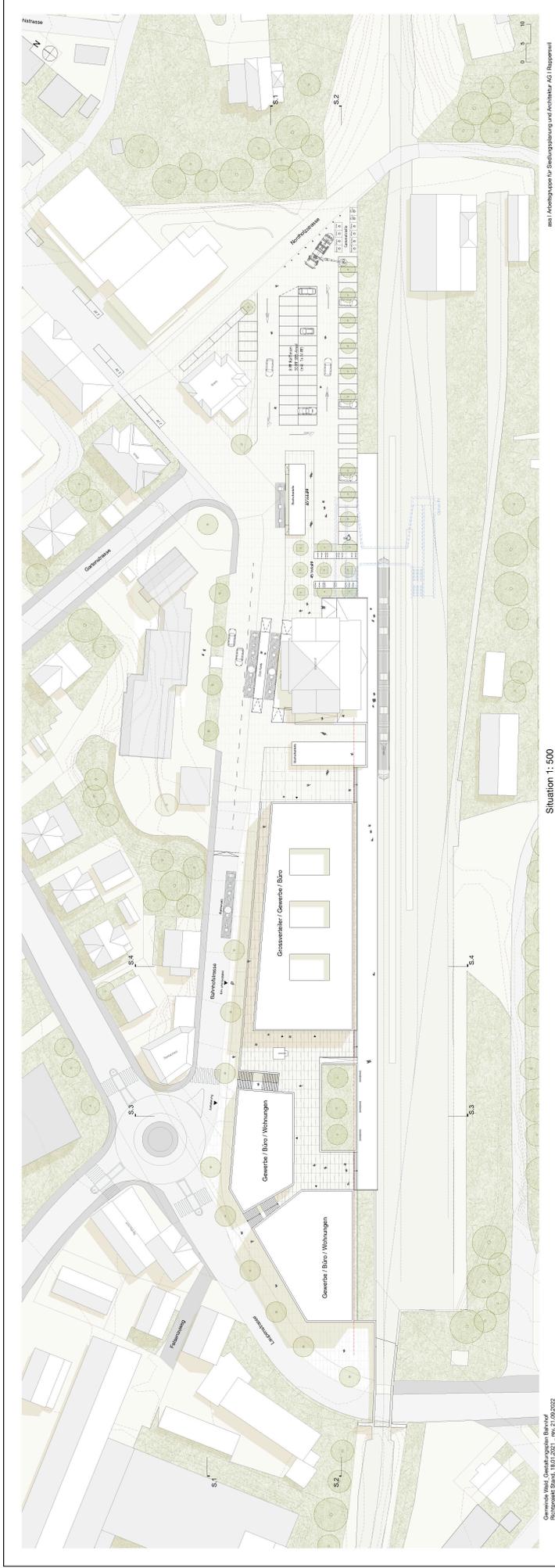
## 8. Kantonale Vorprüfung

Die Baudirektion des Kantons Zürich stellt fest, dass der öffentliche Gestaltungsplan «Bahnhof Wald» grundsätzlich sorgfältig ausgearbeitet wurde und insgesamt eine hohe Qualität aufweist. Unbesehen hiervon musste die Vorlage noch in einigen Aspekten ergänzt und überarbeitet werden. Die Änderungen wurden vorgenommen und sind in das Gestaltungsplandossier eingeflossen.

Mit der Gewässerraumfestlegung für den Nordholzbach wird Art. 36a Gewässerschutzgesetz GSchG ausreichend Rechnung getragen. Der erforderliche Raumbedarf zur Gewährleistung des Schutzes vor Hochwasser, der natürlichen Funktionen und der Gewässernutzung wird sichergestellt. Mit der Gewässerraumfestlegung werden zudem eine verhältnismässige bauliche Nutzung und eine zweckmässige Bewirtschaftung des Gewässerraums möglich bleiben. Unter Berücksichtigung der aufgeführten Anpassungen im Gewässerraumplan und im technischen Bericht ist die Vorlage genehmigungsfähig.

## 9. Richtprojekt

Das Richtprojekt des Architekturbüros asa AG, Rapperswil-Jona, vom 21. September 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.



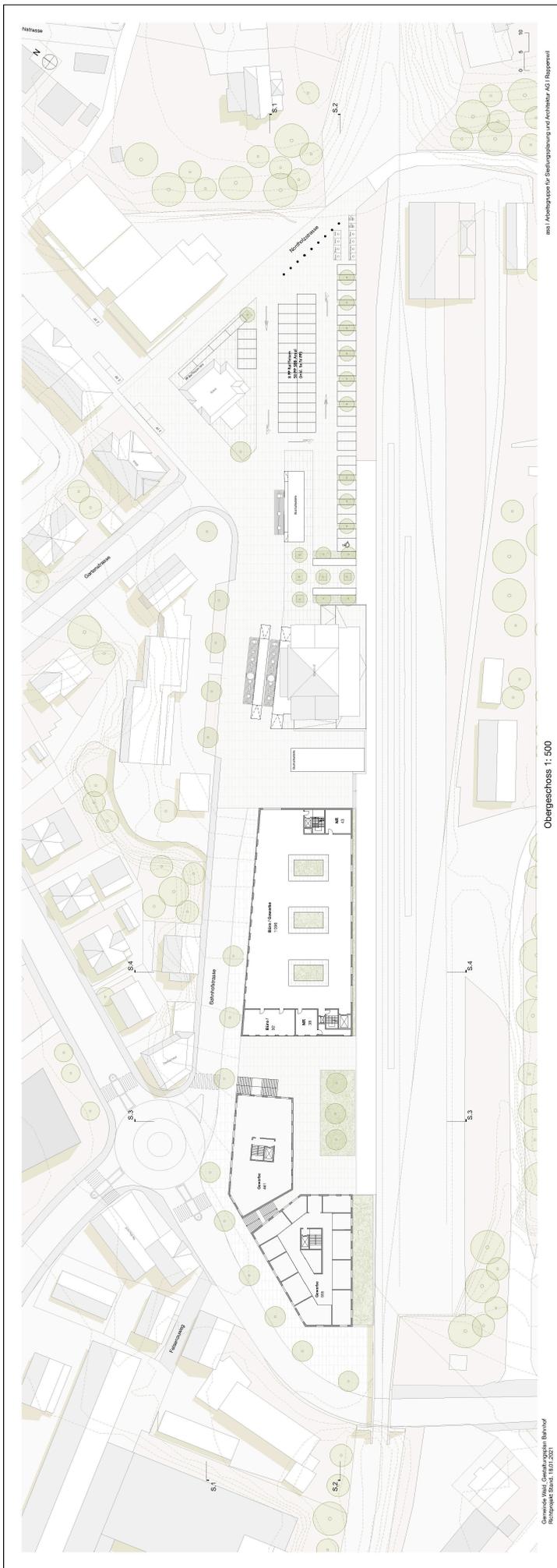
Gemeinde Wald, Gewerbegebiet Bahnhof  
 Projektphase Stand: 18.01.2021, Rev. 21/09/2022

Situation 1: 500

aus: Hochhausplan für Bebauungsplanung von Architekt AOK (Passport)





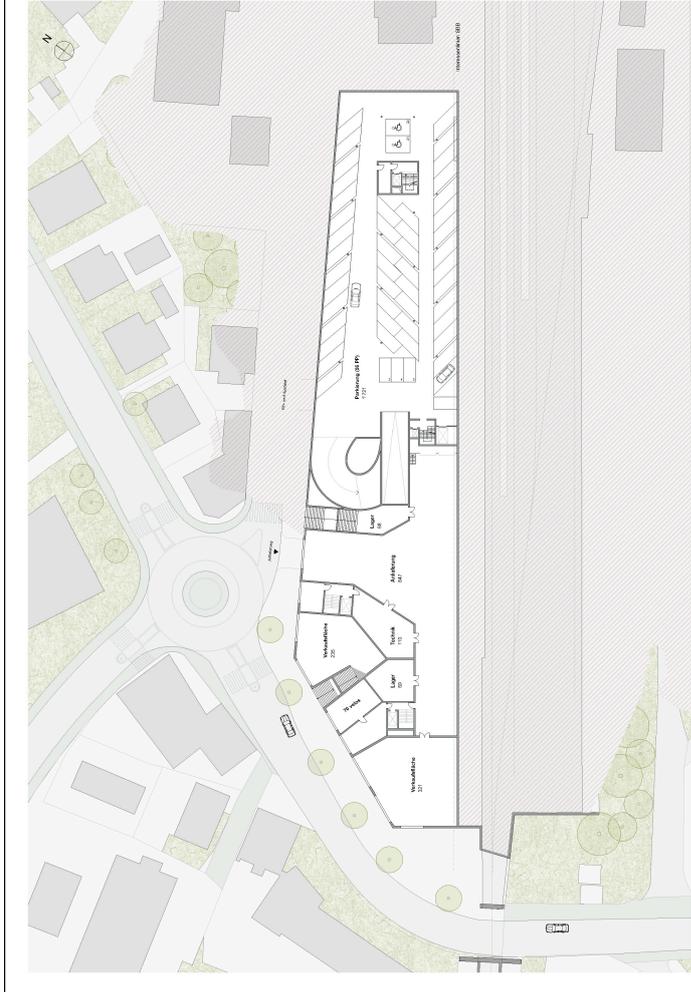


aus / Arbeitsgruppe für Stadtplanung und Architektur AG | Hisspennell

Obergeschoss 1:500

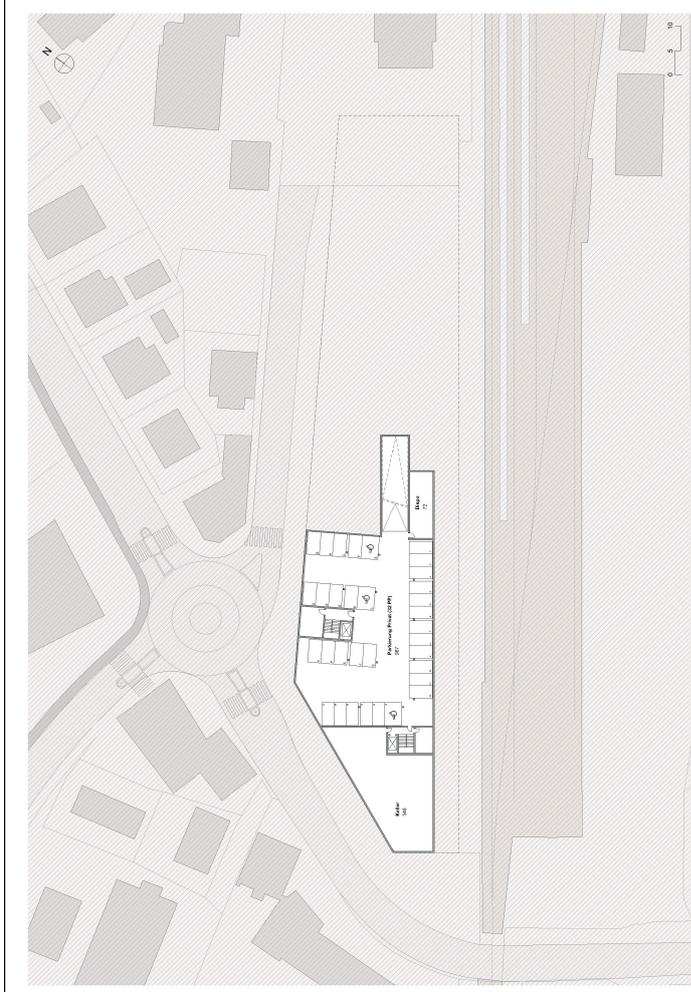
Gemeinde Hild, Gemeindefachbereich Bauhof  
 Bauprojekt Stand: 18.01.2021





-2 Untergeschoss 1:500

Gemeinschaftliche Verkehrs- und  
Rastplätze Stand: 18.01.2021



-3 Untergeschoss 1:500

www.kunsthaus.at  
www.kunsthaus.at



## **10. Öffentliche Auflage**

Der öffentliche Gestaltungsplan «Bahnhof Wald», bestehend aus Plan 1:500, Planungsbericht nach Art. 47 RPV und den Bestimmungen, wurde zusammen mit dem erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV und der Gewässerraumfestlegung, bestehend aus Plan und Technischem Bericht, während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Parallel dazu fand im Januar 2023 eine Informationsveranstaltung für die Bevölkerung statt. Im Rahmen der Mitwirkung konnten alle Personen zu den Inhalten Einwendungen vorbringen.

Die Baubehörde der Gemeinde Wald und die Grundeigentümerschaft bzw. der Gemeinderat haben sämtliche Einwendungen eingehend geprüft. Der vorliegende Bericht gibt über die Behandlung aller eingegangenen Einwendungen Auskunft. Soweit sich der Gemeinderat den Anliegen anschliessen konnte, wurde dies mit Anpassungen des Gestaltungsplans berücksichtigt.

## **11. Festsetzung und Genehmigung**

Der öffentliche Gestaltungsplan ist nach der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung dem Kanton Zürich, Baudirektion, Amt für Raumentwicklung ARE, zur Genehmigung einzureichen.

## **12. Fazit und Empfehlung**

Der öffentliche Gestaltungsplan Bahnhof Wald entspricht den gesteckten Zielen und ermöglicht die Realisierung einer höheren und ortsbaulich verträglichen Baudichte gemäss regionalem Richtplan, unter Berücksichtigung der bestehenden Schutzobjekte. Durch den Gestaltungsplan wird eine qualitativ hochwertige Bebauung gesichert und eine energetisch effiziente und ökologische Bauweise gewährleistet. In der Umgebung sollen attraktive Freiräume entstehen, welche im Zusammenspiel mit dem publikumsorientierten Nutzungsangebot eine hohe Belebung erzeugen. Zudem soll eine zweckmässige Verkehrserschliessung, Parkierung und Anlieferung sowie ein engmaschiges Wegnetz für den Fuss- und Veloverkehr realisiert werden, welches eine reibungslose Anbindung an den Bahnhof und die übergeordneten Wegverbindungen gewährleistet.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit dem öffentlichen Gestaltungsplan Bahnhof Wald eine gute, ausgewogene planerische Grundlage für die Entwicklung dieses zentralen Areals in der Gemeinde geschaffen werden konnte. Den Stimmberechtigten wird beantragt, dem öffentlichen Gestaltungsplan Bahnhof Wald zuzustimmen.