



Wald ZH
Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung

ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV

öffentliche Auflage



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

31045 - 19.11.2025
ergänzt Mehrwertprognose 5.2.2026

Auftraggeber

Gemeinde Wald ZH

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel, Anita Suter

Titelbild

© Gemeinde Wald, Drohnenbild

Inhalt

1	EINLEITUNG	4
2	UMFELD	7
2.1	Raumentwicklung aus Sicht Bund	7
2.2	Vorstellungen Kanton Zürich	8
2.3	Vorstellungen Region	11
3	ZIELE	11
4	QUANTITATIVE GRUNDLAGEN	12
5	UMSETZUNG ISOS	12
6	KERNZONENPLAN	15
7	ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG	20
7.1	Redaktionelle Anpassungen und Korrekturen	20
7.2	Anpassungen IVHB	21
7.3	Inhaltliche Anpassungen	27
7.4	Vorschriften zur Förderung der Umgebungsqualität und Siedlungsökologie	29
7.5	Mehrwertausgleich	36
8	ANPASSUNGEN ZONENPLAN	40
8.1	Einzonung Erschliessung Quartierplan	40
8.2	Anpassungen aufgrund Umsetzung von ISOS und KOBI	45
8.3	Korrekturen wegen Wald	46
9	QUARTIERERHALTUNGSZONENPLÄNE	47
10	WALDABSTANDSLINIEN	49
11	AUSWIRKUNGEN	54
11.1	Allgemeine Auswirkungen	54
11.2	Mehrwertprognose	57
11.3	Fazit	58
12	MITWIRKUNG	59
12.1	Übersicht	59
12.2	Kantonale Vorprüfung	59
12.3	2. Vorprüfung (offen)	61
12.4	Öffentliche Auflage (offen)	61
12.5	Anhörung (offen)	61
12.6	Gemeindeversammlung	61
12.7	Genehmigung	61
	ANHANG DATENBLATT / FAKTENBLATT WALD ZH	63

1 EINLEITUNG

Ausgangslage

Die Nutzungsplanung von Wald wurde letztmals 2013 gesamthaft revidiert. Die damalige Revision wurde als «Teilrevision» bezeichnet, weil diverse Teile (Reduktionsgebiet Parkierung, Grossteil der Waldabstandslinien etc.) nicht angepasst wurden. Es erfolgte jedoch eine gesamthafte Überprüfung der Nutzungsplanung und der Richtplanung. In der Nutzungsplanung wurden wesentliche Anpassungen vorgesehen, insbesondere die Umsetzung des damals geltenden kantonalen Ortsbildinventars in angepassten Kernzonenvorschriften und die Erstellung eines entsprechenden Kernzonenplans für den Ortskern. Ausserdem erfolgten vertiefte Prüfungen des Zonenplans und der übrigen Bauordnungsartikel aufgrund von aktuellen Bedürfnissen und Klärungen von Anliegen aus der Praxis der Baubehörde.

2015 erfolgte zudem eine Teilrevision für Weilerkernzonen.

Die Vorschriften haben sich weitgehend bewährt, so dass aktuell kaum inhaltliche Anpassungen erforderlich sind. Materielle Anpassungen am Zonenplan (Aufzonungen, wesentliche Umzonungen) stehen nicht an.

Aufgrund neuer Vorgaben und Gesetzesgrundlagen des Kantons Zürich besteht jedoch Bedarf, die Bauordnung entsprechend anzupassen. Die Gemeinde Wald ZH sieht folglich eine weitgehend technische Teilrevision vor, um die Nutzungsplanung auf den aktuellen Stand der übergeordneten Vorgaben zu bringen.

Es sind Anpassungen zu folgenden Inhalten vorgesehen:

Grafische Anpassung des Zonenplans (Darstellungsverordnung)

Die Darstellungsverordnung der Nutzungsplanung regelt exakt, wie der Zonenplan auszusehen hat. Der Zonenplan muss auf Basis der neuen Darstellungsverordnung dargestellt werden.

Einzonung Hofacherstrasse

Im Bereich des Quartierplans Oberlaupen ergibt sich ein untergeordneter Anpassungsbedarf an der Zonierung. Gemäss Bericht zum Quartierplan heisst es:

«Da die Strassenverbreiterung nicht überall auf der Seite der Bauzone möglich ist, muss ein Bauzonenabtausch stattfinden. Die in der Reservezone benötigte Fläche für die Erschliessung wird auf dem Grundstück Kat. Nr. 5925 der Politischen Gemeinde durch einen Abtausch von der Zone für öffentliche Bauten in die Reservezone kompensiert.»

Gemäss Stand des Quartierplans (Neuzuteilung 25.8.2025) ist eine Einzonung von rund 440 m² erforderlich.

Einführung neuer rechtlicher Baubegriffe (IVHB)

Die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Konkordat, welches die gesamtschweizerische Vereinheitlichung der wichtigsten Baubegriffe und Messweisen zum Ziel hat. Der Kanton Zürich ist dem Konkordat zwar nicht beigetreten, setzt aber die Vorgaben im kantonalen Recht freiwillig um (autonomer Vollzug).

Das PBG und die ABV wurden entsprechend geändert. Innert Frist bis zum 28. Februar 2025 müssen die Gemeinden die IVHB auf kommunaler Stufe umsetzen.

Einführung einer Regelung über den Mehrwertausgleich

Mit dem durch den Kantonsrat am 28. Oktober 2019 festgesetzten Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und der durch den Regierungsrat am 30. September 2020 erlassenen Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) wurden die Grundlagen geschaffen, damit in der BZO Regelungen für den Mehrwertausgleich infolge Um- und Aufzonungen möglich sind. Die Mehrwertausgleichsverordnung ist am 1. Januar 2021 in Kraft getreten. Das MAG und die MAV legen die Modalitäten fest für die Abgabe eines Ausgleichs für Mehrwerte, die aus planerischen Handlungen entstehen.

Die Gemeinden sind angehalten, die Regelung über den Mehrwertausgleich bis am 1. März 2025 einzuführen.

Klima und Ökologie

Einzelne Vorgaben sind bereits in der Bauordnung vorhanden (Flachdachbegrünung, Freiflächenziffer, Pflicht zur Begrünung etc.).

Für die Einführung weitergehender Regelungen zu den Themen Klima und Ökologie wurde mit den neuen PBG-Vorgaben eine Rechtsgrundlage geschaffen, welche teilweise direkt anwendbar ist und der Gemeinde die Möglichkeit gibt, weitere Vorschriften zu Klima- und Ökologie-Themen in die Bauordnung aufnehmen zu können. Die Revision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) ist am 1. Dezember 2024 in Kraft getreten.

Waldabstandslinien

Aufgrund absehbarer Bautätigkeit im Bereich Schützenstrasse soll die fehlende Waldabstandslinie Schützenstrasse ergänzt werden.

Im Rahmen der Vorprüfung wurden darüber hinaus an diversen genehmigten Waldabstandslinienplänen Ergänzungen verlangt. Es wurden daher sämtliche Waldabstandslinienpläne erneuert und die gemäss ARE verlangten Ergänzungen der Waldabstandslinien wurden vorgenommen.

ISOS und KOBİ

Aufgrund des neuen kantonalen Ortsbildinventars wurde im Rahmen der Vorprüfung durch den Kanton verlangt, dass das ISOS und das neue kantonale Ortsbildinventar in der nächsten Gesamtrevision umzusetzen sind.

Weil eine Gesamtrevision derzeit nicht absehbar ist, wurde die Umsetzung im Rahmen der vorliegenden Planung vorgesehen.

Weilerkernzonen VKaB seit 1. Juni 2023 in Kraft

Der Regierungsrat hat am 7. März 2023 die Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (VKaB) erlassen. Die Verordnung wurde am 17. März 2023 im kantonalen Amtsblatt publiziert und ist am 1. Juni 2023 in Kraft getreten.

Die VKaB setzt für die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen provisorische kantonale Nutzungszonen fest und regelt bis zur Änderung des kantonalen Richtplans, des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der kommunalen Nutzungsplanung die Verfahrensvorschriften für das Baubewilligungsverfahren sowie die Bau- und Nutzungsvorschriften für die Beurteilung von Bauvorhaben in Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen.

Auswirkungen

In den provisorischen kantonalen Weilerzonen dürfen weiterhin Ersatzbauten erstellt werden. Auch die Umnutzung bestehender Gebäude ist unter Berücksichtigung der in der Verordnung genannten Einschränkungen weiterhin möglich. **Neubauten sind hingegen nicht mehr zulässig.** Davon ausgenommen sind betriebsnotwendige landwirtschaftliche Neubauten sowie Kleinbauten und Anbauten, soweit die Nutzung nicht in bestehenden Gebäuden untergebracht werden kann.

Betroffene Kleinsiedlungen in Wald ZH

Weil in den Weilerkernzonen von Wald keine Neubauten zulässig sind, wird davon ausgegangen, dass die Verordnung keinen Einfluss auf die Weilerkernzonen von Wald hat.

Die Weilerkernzonen Büel, Güntisberg, Hischwil, Hueb, Hübli Aa, Raad, Riet und Unterhueb sind in Anhang 1 der Verordnung enthalten und wurden damit als provisorische kantonale Weilerzonen nach Art. 33 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 festgesetzt.

Bestandteile der Teilrevisions- vorlage Nutzungsplanung

Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung besteht aus:

- Anpassung Zonenplan
- Ergänzung und Neufestsetzung der bisherigen Waldabstandslinienpläne
- Waldabstandslinienplan Schützenareal
- Quartiererhaltungszonenpläne (inhaltlich unverändert, Anpassung der Legende aufgrund IVHB)
- Kernzonenplan Wald
- Kernzonenplan Heferen
- Anpassung Bau- und Zonenordnung
- Bericht zu den Einwendungen (noch offen)

Der vorliegende Bericht gemäss Art. 47 RPV dient der Erläuterung und Dokumentation der Grundlagen.

Unverändert bleiben folgende Bestandteile:

- Gewässerabstandslinienpläne
- Ergänzungsplan Reduktionsgebiet
- Erschliessungsplan

2 UMFELD

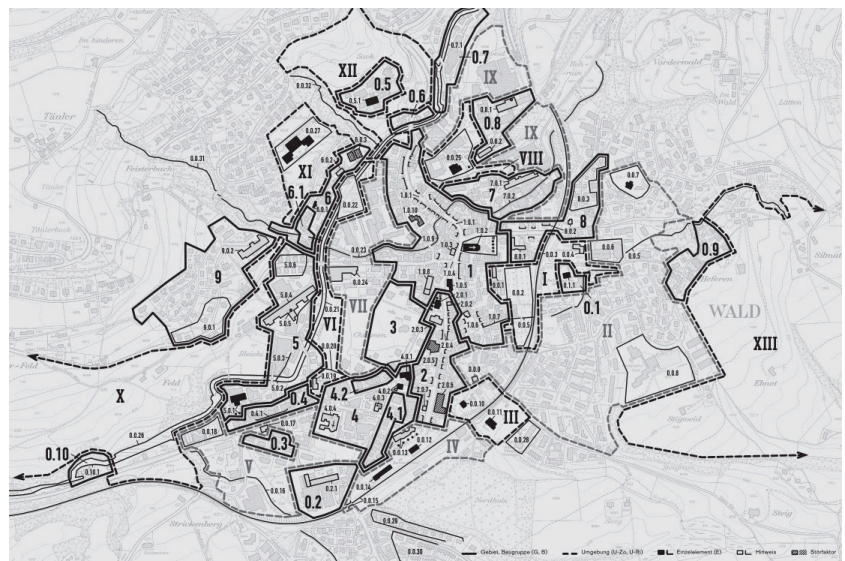
2.1 Raumentwicklung aus Sicht Bund

Haltung des Bundes zur Siedlungsentwicklung

Das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) hat in seinem letzten Raumplanungsbericht festgehalten, dass die Siedlungsentwicklung in der Schweiz nicht nachhaltig sei. Es wird erwogen, den Flächenverbrauch pro Einwohner zu begrenzen. Entscheidend wird dabei sein, wie gross die Siedlungsfläche pro Einwohner langfristig sein soll.

ISOS

Die Gemeinde Wald ZH ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz verzeichnet (siehe Kap. 5).



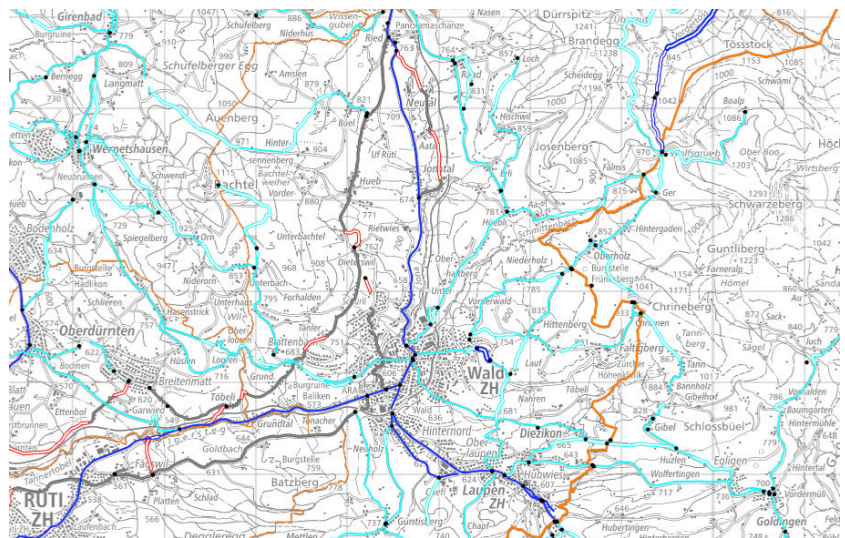
BLN

Der Inventareintrag BLN 1420 «Hörnli Bergland» des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) befindet sich zu Teilen in der Gemeinde Wald ZH.

Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz IVS

Im Inventar der historischen Verkehrswege finden sich Einträge von lokaler, regionaler und nationaler Bedeutung.

Historische Verkehrswege von nationaler Bedeutung (nicht Bestandteil des Bundesinventar)	
	Historischer Verlauf
Historische Verkehrswege von nationaler Bedeutung (Bundesinventar)	
	Historischer Verlauf mit Substanz
	Historischer Verlauf mit viel Substanz
Historische Verkehrswege von regionaler Bedeutung	
	Historischer Verlauf
	Historischer Verlauf mit Substanz
	Historischer Verlauf mit viel Substanz
Historische Verkehrswege von lokaler Bedeutung	
	Historischer Verlauf
	Historischer Verlauf mit Substanz
	Historischer Verlauf mit viel Substanz



ROK-ZH

Kantonales Raumordnungskonzept

2.2 Vorstellungen Kanton Zürich

Das Raumordnungskonzept für den Kanton Zürich (ROK-ZH) bildet den übergeordneten Wegweiser für die angestrebte Entwicklung im Kanton.

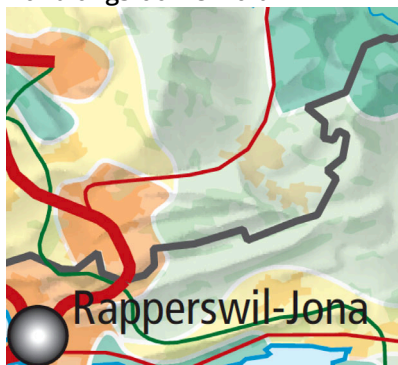
Die fünf Leitsätze lauten:

- Die Zukunftstauglichkeit der Siedlungen ist durch eine Siedlungsentwicklung nach innen und die Steigerung der Siedlungsqualität sicherzustellen.
- Die Entwicklung der Siedlungsstruktur ist schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten.
- Naturnahe Räume sind zu schonen und zu fördern.
- Die grenzüberschreitende Zusammenarbeit bei raumwirksamen Tätigkeiten ist zu verstärken.
- Die räumliche Entwicklung orientiert sich am Grundsatz der Nachhaltigkeit.

Es werden fünf Handlungsräume unterschieden, die den vielfältigen räumlichen Strukturen im Kanton Zürich Rechnung tragen und eine differenzierte Entwicklung ermöglichen.

80 % der Entwicklung sieht der Kanton Zürich dabei in den «Stadtlandschaften» und den «urbanen Wohnlandschaften» vor, 20 % in den übrigen Landschaften.

Handlungsräume Wald ZH



- Stadtlandschaft
- urbane Wohnlandschaft
- Landschaft unter Druck
- Kulturlandschaft
- Naturlandschaft

Ausschnitt aus der Karte
Handlungsräume (Quelle: ROK-ZH)

Die Gemeinde Wald ZH ist dem Handlungsraum «Kulturlandschaft» und teilweise der «Naturlandschaft» zugeordnet.

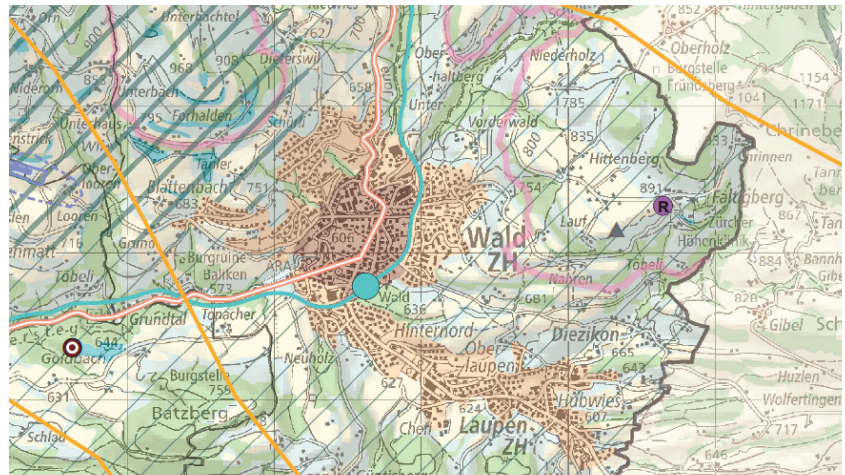
Für die «Kulturlandschaft» ergibt sich insbesondere folgender Handlungsbedarf nach dem Prinzip «Charakter erhalten»:

- Raumverträglichkeit des Strukturwandels in der Landwirtschaft sicherstellen
- Nutzung brachliegender Gebäude, besonders in den Ortskernen und mit Rücksicht auf kulturgeschichtliche Objekte ermöglichen
- Noch verbliebene unverbaute Landschaftskammern erhalten und ausgeräumte Landschaften aufwerten
- Entwicklungsperspektiven konkretisieren, attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten
- Auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität verzichten
- Möglichkeiten für die interkommunale Zusammenarbeit stärken
- Zusammenhängende Landwirtschafts-, Erholungs- und Naturräume sichern

Die Gemeinde Wald gehört mit ihrer Lage im Bereich der Kulturlandschaft zu den 20 %-Gemeinden. Dies bedeutet, dass hauptsächlich auf die Strategie der Erhaltung des Charakters der bestehenden Siedlung zu setzen ist und dass kein wesentlicher Bevölkerungszuwachs angestrebt wird.

Kantonaler Richtplan

bestehend geplant	
	Siedlung
	Siedlungsgebiet
	Zentrumsgebiet
	Schutzwürdiges Ortsbild
Landschaft	
	Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet
	Übriges Landwirtschaftsgebiet
	Erholungsgebiet
	Aussichtspunkt
	Naturschutzgebiet (in Gewässern)
	Gruben- und Ruderalbiotop
	Gewässerrevitalisierung
	Landschaftsschutzgebiet
	Landschaftsförderungsgebiet
	Landschaftsverbundgebiet
	Freihaltegebiet
	Übriges Gebiet
	Streusiedlungsgebiet
	Gesundheit
	Rehabilitation



Für die vorliegende, weitgehend technische Teilrevision der Nutzungsplanung von Wald haben die Inhalte der kantonalen Richtplanung kaum Bedeutung.

Öffentliche Bauten, Rehabilitation

Für die Höhenklinik bzw. das Rehaszentrum Wald wurde ein kantonaler Gestaltungsplan ausgearbeitet und zur Festsetzung eingereicht.

Siedlungsgebiet als Voraussetzung für Bauzonen

Der kantonale Richtplan bezeichnet u.a. das Siedlungsgebiet. Die Gemeinden können nur innerhalb dieses Gebiets neue Bauzonen ausscheiden.

Die Bezeichnung als Siedlungsgebiet ist eine absolute Voraussetzung. Dennoch sollte die Festlegung nicht parzellenscharf sein, sondern einen gewissen Anordnungsspielraum für die Gemeinde offenhalten.

Landschaftsschutzgebiete

Ausserhalb des Siedlungsgebiets ist das Gemeindegebiet von Wald den Landschaftsschutzgebieten Bachtel-Allmen und Tössquellgebiet sowie den Landschaftsförderungsgebieten Rüti-Wald und Tössbergländ zugeteilt. Die Schutzverordnung (SVO) Bachtel und Allmen von 2015 (Erlass Nr. 15006) weist folgende Schutzziele aus:

«Die Landschaftsschutzzone dient der ungestörten Erhaltung und Aufwertung der landschaftlichen Eigenart des Gebiets.»

Die spezifischen Schutzziele sind:

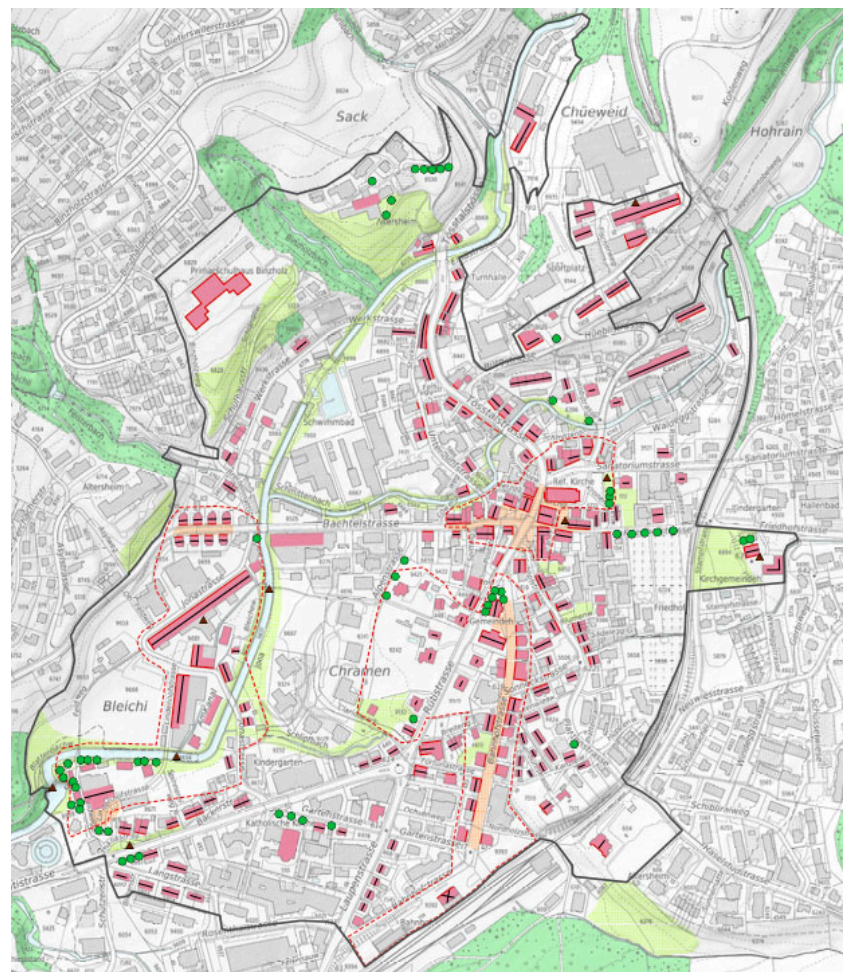
- Erhaltung und Weiterentwicklung der traditionellen, landwirtschaftlich geprägten Streusiedlungsstruktur mit ihren markanten Feldscheunen und -ställen. Die landwirtschaftliche Nutzung der Gebäude soll erhalten bleiben;
- Freihaltung der Landschaft ausserhalb der Betriebszentren von neuen Bauten und Anlagen;
- Erhaltung des landschaftsschonenden Erschliessungsnetzes und der historischen Verkehrswege unter Berücksichtigung einer zweckmässigen landwirtschaftlichen Erschliessung;
- Gute landschaftliche Einordnung und Gestaltung von Neu- und Umbauten inklusive deren Umgebung. Die ehemalige Nutzung soll ablesbar bleiben;

- Erhaltung des geomorphologischen Formenschatzes, wie Moränenwälle, geologische Aufschlüsse, Terrassen, Senken usw.;
- Erhaltung und Aufwertung der landschaftsökologischen Werte wie Hecken, Bachgehölze, Feldgehölze, Obstgärten;
- Aufrechterhaltung der bodenabhängigen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung, speziell auch von abgelegenen und steilen Flächen.

Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOB)

Die Gemeinde Wald ZH ist im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung verzeichnet (kantonal). Die Umsetzung des KOB 2006 in einen Kernzonenplan und entsprechenden Kernzonenartikeln fand in der letzten Revision statt. Das KOB wurde am 12.12.2023 neu festgesetzt.

- Bebauungsstruktur**
- Ortskerne, Baugruppen mit speziellen Merkmalen (Kirchen-, Gewerbe-, Mühlebezirk, Bahnhofquartier, etc.)
 - Prägende oder strukturbildende Gebäude
 - Prägende Firstrichtung
- Frei- und Aussenraumstruktur**
- Wichtige Freiräume (innerhalb und angrenzend an die Siedlung)
 - Wichtige Freiräume / Erweiterungsrichtung
 - Ausgeprägte Platz- / Strassenräume
 - Wichtige Begrenzung von Platz-, Strassen- und Freiräumen
 - Raumwirksame Mauern
 - Ortsbildprägende Stadtmauer
 - Ehemalige Fabrikanäle, alte Wasserläufe
 - Markante Bäume / Baumgruppen
 - Ortsstypische Elemente (Brunnen, Mühlerad, Hocheinfahrt, etc.)
- Dominante Landschaftselemente**
- Wald
 - Gewässer
 - Rebberg
- Festsetzung**
 Festgesetzt am 12. Dezember 2023
 AREV-Nr. 0594/23



Archäologische Zonen

Auf dem Gemeindegebiet sind einige archäologische Zonen vorhanden. Bauvorhaben in solchen Zonen sind frühzeitig mit der Kantonsarchäologie abzusprechen.

Boden, Naturschutzinventare, Naturgefahren etc.




-> siehe GIS ZH

Die vorliegende technische Revision hat untergeordnete Bedeutung auf die räumliche Entwicklung. Auf eine umfassende Abbildung und Erläuterung der weiteren kantonalen Grundlagen wird daher hier verzichtet.

2.3 Vorstellungen Region

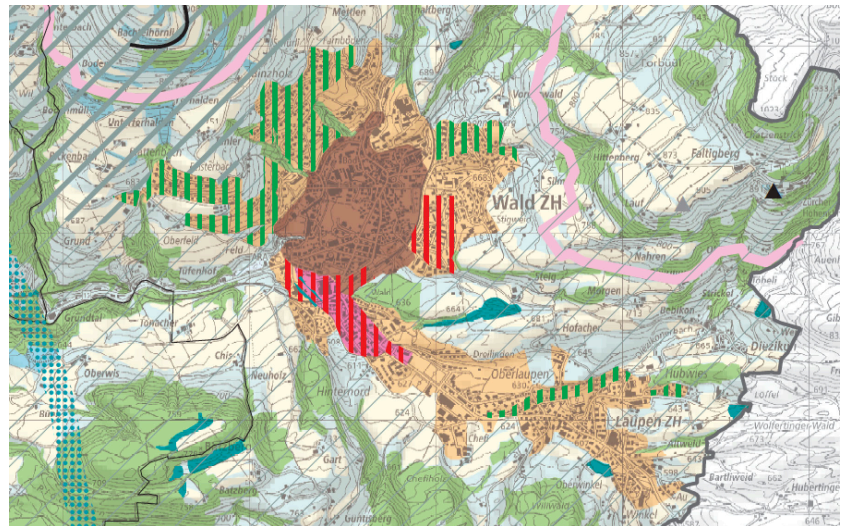
Regionaler Richtplan Zürcher Oberland

Stand Teilrevision 2020 verabschiedet von der DV der RZO am 18.11.2021, Beschluss des Regierungsrates vom 29.6.2022 (RRB Nr. 939/2022)

	Mischgebiet
	Hohe bauliche Dichte
	Niedrige bauliche Dichte

Der regionale Richtplan übernimmt die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan und sieht in Ergänzung weitergehende Festlegungen vor.

Im regionalen Richtplan Zürcher Oberland werden zur Siedlung und Landschaft folgende Einträge für die Gemeinde Wald ZH gemacht:



Die Inhalte des regionalen Richtplans sind für die vorliegende technische Revision kaum von Bedeutung.

Zukunftsbild 2030 der Region Zürcher Oberland

Gemäss Zukunftsbild 2030 der Region Zürcher Oberland hat die Gemeinde Wald als eines der zwei Subzentren der Region zusammen mit den Regionalzentren neben der Funktion als Wohnstandort auch die Rolle als Arbeitsplatz-, Bildungs-, Dienstleistungs- und Versorgungsstandort der Region zu übernehmen. Für Wald wird eine mittlere Dichte, das heisst 100–150 Einwohner und Arbeitsplätze pro Hektar angestrebt. Das bauliche Erbe mit den schutzwürdigen Ortsbildern und Gebäuden ist zu erhalten sowie die Siedlungen an mit dem öffentlichen Verkehr guterschlossenen Lagen angemessen zu verdichten. Das Siedlungsgebiet wird unterschieden nach Gebieten, die zu bewahren, weiterzuentwickeln und umzustrukturieren sind.

3 ZIELE

Ziele der Teilrevision der Nutzungsplanung

Das Hauptziel der vorliegenden Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung besteht darin, die Bau- und Zonenordnung (BZO) und den Zonenplan den neuen Vorgaben (IVHB, Darstellungsverordnung, KOB und MAG) anzupassen.

Ausserdem sollen das ISOS und Massnahmen zur Verbesserung des Ortsklimas und der Siedlungsökologie umgesetzt werden.

4 QUANTITATIVE GRUNDLAGEN

Aktuelles Datenblatt im Anhang

Die vorliegende technische Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung hat keinen Einfluss auf die Kapazität der Bauzonen sowie die Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität. Auf Ausführungen zur Bevölkerungsentwicklung, zur Bauzonenentwicklung sowie bezüglich der aktuellen statistischen Grundlagen wird daher hier verzichtet. Das aktuelle Datenblatt der Gemeinde findet sich im Anhang.

5 UMSETZUNG ISOS

ISOS

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Der Bund ist gemäss der Bundesverfassung (Art. 78) dafür zuständig, sein Kulturerbe zu schonen und zu erhalten. Auf Basis des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (Art. 5 NHG) ist der Bundesrat beauftragt, nach Anhörung der Kantone drei Inventare von Objekten von nationaler Bedeutung zu erstellen. Dazu gehört auch das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS).




Durch die Aufnahme eines Ortsbildes ins ISOS soll sichergestellt werden, dass die wertvollen Eigenheiten der Ortsbilder bewahrt bleiben. Das ISOS formuliert die Interessen des Ortsbildschutzes und dient als Grundlage für eine nachfolgende Interessenabwägung.

ISOS Wald ZH

Der Ortskern von Wald ZH ist im ISOS als Inventarblatt 5751 als verstärktes Dorf enthalten. Wald werden besondere räumliche Qualitäten aufgrund des grossen kompakten Ortskerns zugesprochen. Es bestehen kleinstädtisch geprägte Hauptstrassenzüge, enge Gassen sowie mächtige Fabriken mit Kleinbauten und Arbeiterwohnhäuser. Durch die hügelige Topografie bestehen spannungsvolle Ein-, Durch- und Ausblicke. Ausserdem bestehen besondere architekturhistorische Qualitäten als bedeutender historischer Industriestandort, welcher sich aus einem Ackerbauerdorf zu einer frühen Industriesiedlung und in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts zum «Manchester» des Zürcher Oberlands entwickelte.

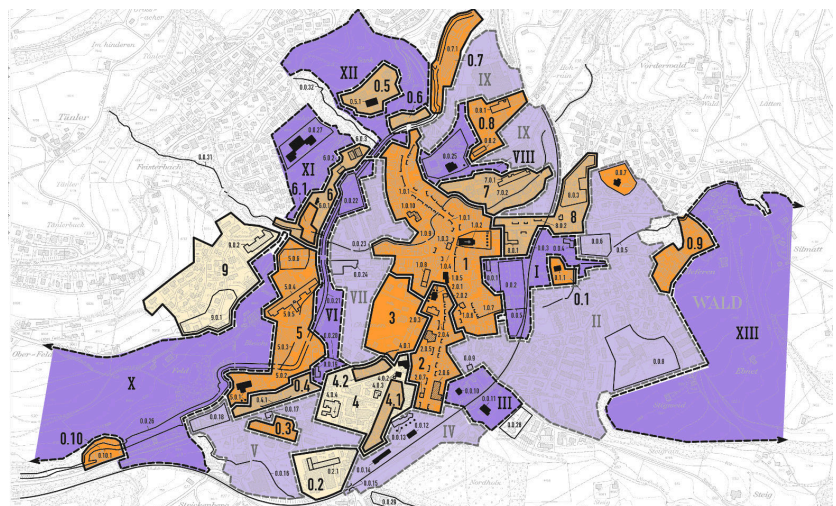
Plan zum ISOS Wald ZH

Gebiete und Baugruppen

Erhaltungsziel A 
B 
C 

Umgebungszonen/-richtungen

Erhaltungsziel a 
b 



Quelle: ISOS Blatt 5751, eingefärbt

Kommunale Aufgaben

Die Gemeinden tragen gemäss Ziff. 2.4.3 lit. C des kantonalen Richtplans im Rahmen der Nutzungsplanung dem kantonalen Inventar gemäss Ziff. 2.4.2 und 2.4.3 b) sowie dem ISOS Rechnung. Auf kommunaler Stufe erfolgt der Schutz von Ortsbildern in erster Linie durch Kernzonen und detaillierte Kernzonenpläne.

Das ISOS ist im Grundsatz eine Momentaufnahme. Es ist eine Bestandesaufnahme zu einem bestimmten Zeitpunkt ohne Ausblick in die Zukunft oder Beachtung anderer Vorgaben.

In den letzten Jahren hat das ISOS jedoch an Bedeutung gewonnen und stellt nun eine Vorgabe dar, welche grundsätzlich kein Planungsverfahren mit Mitwirkung oder dergleichen durchlaufen hat. Dennoch wird nun verlangt, dass das ISOS umgesetzt wird. «Die Gemeinden müssen im Rahmen der Nutzungsplanung dem kantonalen Inventar sowie dem ISOS Rechnung tragen (vgl. kantonaler Richtplan, Pt. 2.4).» Solange dies nicht erfolgt ist, kann mit einer Direktanwendung argumentiert werden, so dass nun eine gesamtheitliche Überprüfung auf Übereinstimmung mit dem ISOS vorgesehen wird und somit die Umsetzung erfolgt.

Interessenabwägung (separater Bericht)

In einem separaten Bericht erfolgte eine umfassende Betrachtung aller Gebiete des ISOS. Es fand für alle Gebiete eine Interessenabwägung statt und es wurden Optimierungen herausgeschält, die in vorliegender Teilrevision in die kommunale Nutzungsplanung aufgenommen werden. Mit der Interessenabwägung und der Umsetzung der Optimierungen gilt das ISOS in Wald im Rahmen der Nutzungsplanung als umgesetzt.

Optimierungen

Aufgrund des ISOS werden durch Aufnahme in den Kernzonenplan folgende Optimierungen in der Nutzungsplanung vorgesehen:

- Gebiet G1, UV II:
Aufnahme des Freiraums am Schmittenbach, soweit heute Spielräume für begrünte Flächen bestehen.
- Gebiet G2, UV I, UV II:
Aufnahme der wichtigen Freiräume in Abstimmung mit dem Gestaltungsplan «Claridapark». Ein Teil der Grünflächen/Gärten ist zudem inventarisiert.
- Gebiet G4:
Aufnahme der Firstrichtung und Fassadenlinie des Gebäudes Nr. 28/28a zur Sicherstellung des gesamten Viererensembles.
- Gebiet G5, UV I, UV II:
Aufnahme des Freiraums an der Jona, soweit heute Spielräume für begrünte Flächen bestehen. Auch hier erfolgt eine Abstimmung mit den Gestaltungsplaninhalten. Ausserdem wurden Hochkamin, Fabrikkanal und Aquädukt als Elemente aufgenommen.

- Gebiet B0.8:
Ausdehnung des Kernzonenperimeters und Festlegung von blauen Gebäuden.
- Gebiet B0.9:
Ausdehnung der Kernzone und Festlegung als Kernzone 1 mit dem neuen Kernzonenplan Heferen.
- Gebiet UV III:
Ausdehnung der Kernzone auf das schutzwürdige Schulhaus und den Mammutbaum. Aufnahme des Schulhauses als blaues Gebäude und Festlegung des im ISOS erwähnten steilen Hanges unterhalb des Schulhauses als Freiraum.
- Gebiet U XI:
Ausdehnung der Kernzone bis zur Schulhausstrasse und Festlegung des Hanges als Freiraum. Der Hang unterhalb des Schulhauses Binzholt ist für die Freihaltung gesichert, weil sich das Areal im Eigentum der Gemeinde befindet und als Naturschutzgebiet inventarisiert ist.

**Keine Anpassungen der
Bauordnungsbestimmungen
aufgrund des ISOS**

Es zeigt sich, dass aufgrund des ISOS keine Anpassungen an den Kernzonenbestimmungen erforderlich sind. Bereits im Rahmen der letzten Revision bestand das ISOS und es wurde bereits damals auf einen angemessenen Ausgleich zwischen Schutz- und Nutzungsinteressen geachtet und es bestand auch bereits ein Grossteil der Vorgaben des KOBI. Mit den Vorschriften der BZO zur Kernzone (Art. 25 ff BZO) erfolgt zwar auch in Gebieten mit Erhaltungsziel A kein vollständiger Substanzschutz. Im Sinne der Interessenabwägung erfolgt jedoch ein sachgerechter Ausgleich zwischen den Schutzinteressen und den Nutzungsinteressen.

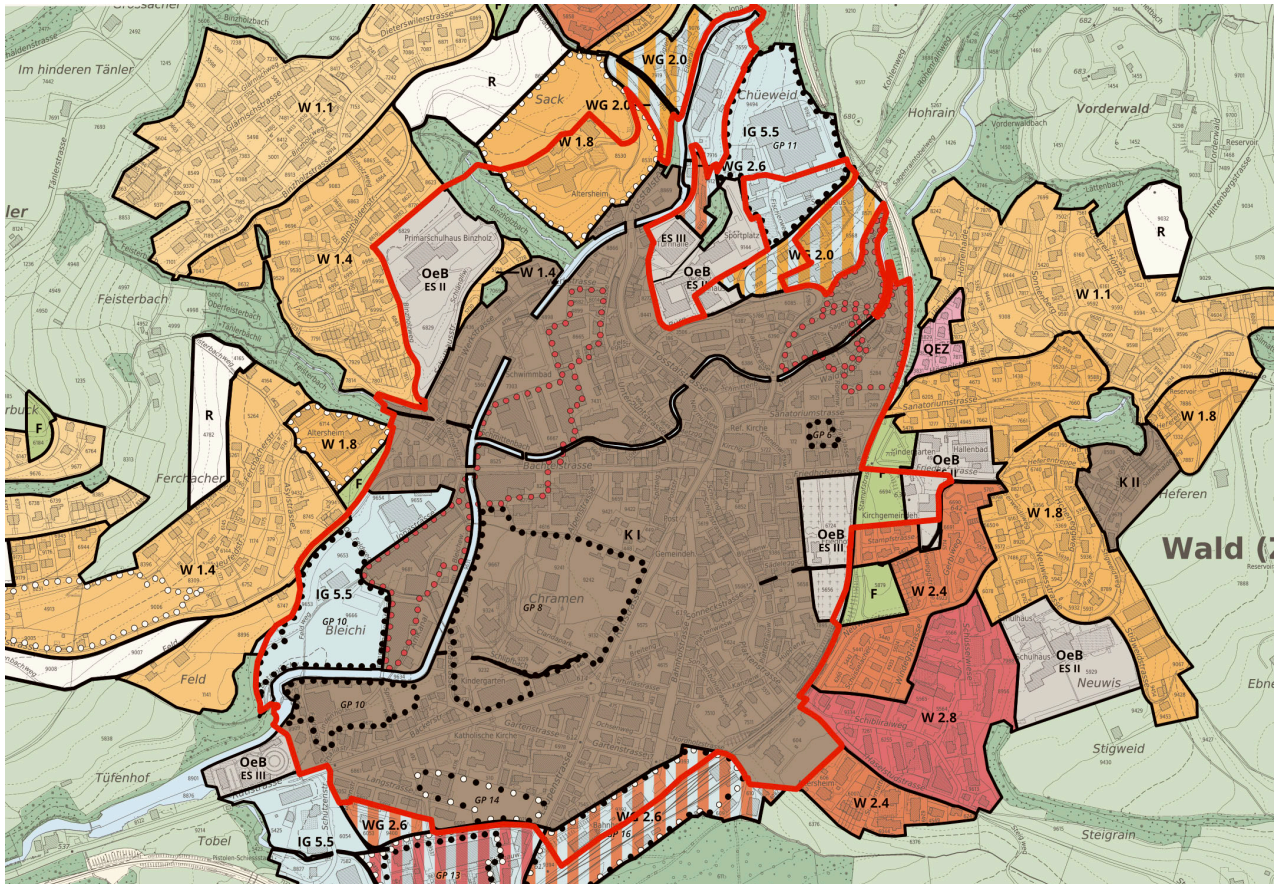
6 KERNZONENPLAN

Kantonales Ortsbildinventar (KOBI)

Im Kernzonenplan der Gemeinde Wald wurde das kantonale Ortsbildinventar 2006 bereits umgesetzt. Zwischenzeitlich wurde das KOBI jedoch neu festgesetzt. Dadurch wurde eine Überprüfung erforderlich.

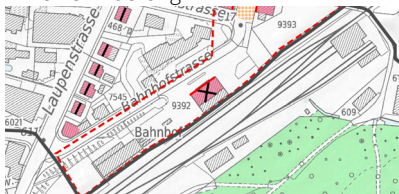
Perimeter

Das neue KOBI weist teilweise einen anderen Perimeter auf als die heutige Kernzone:



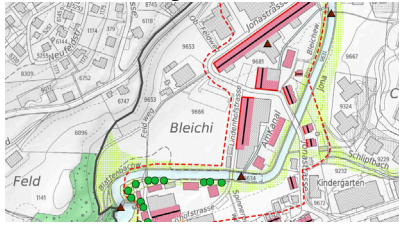
Die Abgrenzung der Kernzone wurde aufgrund des neuen KOBI geprüft. Die bisher nicht in der Kernzone gelegenen Gebiete werden wie folgt beurteilt:

Bahnhof -> keine Änderung



Für das Areal Bahnhof wurde der Gestaltungsplan «Bahnhof» erarbeitet. Es fand eine Abstimmung mit den Anliegen des KOBI statt. Eine Ausdehnung des Perimeters der Kernzone wird weder als zweckmässig noch im Sinne der Ortsbildschutzziele als erforderlich beurteilt. Das Aufnahmegebäude ist ein Schutzobjekt, so dass dieses auch ohne Festlegung im Kernzonenplan geschützt ist.

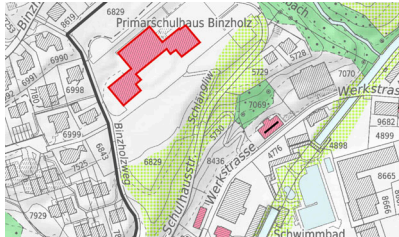
Bleichi
-> keine Änderung



Der Gestaltungsplan «Bleichiwies Lindenhof» ist seit 2012 in Kraft und sichert eine hochwertige Weiterentwicklung des Areals Bleichi. Der im KOBI dargestellte Freiraum ist im Gestaltungsplan ebenfalls als Freiraum ausgewiesen. Im nicht vom Gestaltungsplan erfassten Teilgebiet wurde kürzlich ein Neubau für das EW Wald erstellt.

Eine Ausdehnung des Perimeters der Kernzone wird nicht als zweckmässig beurteilt.

Schulhaus Binzholz
-> geringfügige Änderung



Das Schulhaus ist inventarisiert (regionale Bedeutung). Das Schulareal liegt im Sinne der Nutzung in der Zone für öffentliche Bauten und befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Der Hang ist zudem als kommunales Naturschutzgebiet (Trockengebiet) inventarisiert. Dadurch besteht genügend Schutz für den freizuhaltenden Hangbereich in der Zone für öffentliche Bauten.

Die kleine Zone W1.4 unterhalb der Schulhausstrasse wird hingegen in die Kernzone umgezont, um auch hier die Freihaltung des Hangs zu sichern (siehe Kapitel Anpassungen Zonenplan).

Kommunales Naturschutzinventar



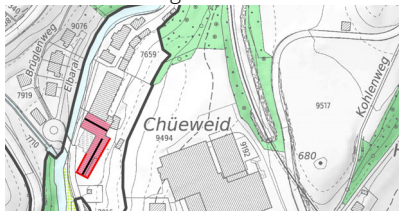
Areal Sack
-> keine Änderung



Für das Gebiet Sack besteht eine Gestaltungsplanpflicht zur Sicherstellung der Qualität einer künftigen Bebauung und der Umgebung. Im Gestaltungsplan muss das KOBI beachtet werden. Das Planungsverfahren im Areal Sack läuft bereits.

Eine Ausdehnung des Perimeters der Kernzone wird weder als zweckmässig noch im Sinne der Ortsbildschutzziele als erforderlich beurteilt.

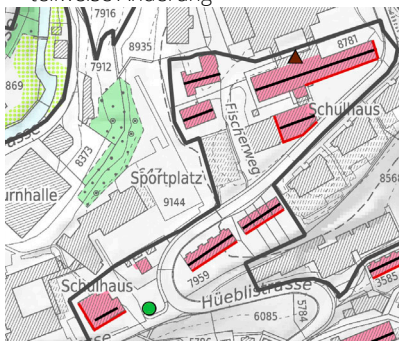
Gewerbegebiet Elbastrasse
-> keine Änderung



Im Gewerbegebiet an der Elbastrasse steht das Interesse am Gewerbe im Vordergrund. Das als «prägend» bezeichnete Gebäude Baumwollspinnerei ist zudem kommunal inventarisiert.

Eine Ausdehnung des Perimeters der Kernzone wird nicht als zweckmässig beurteilt.

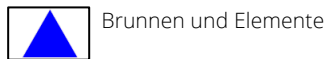
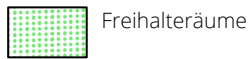
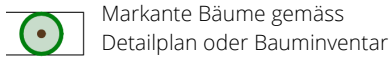
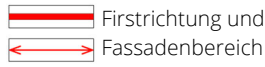
Chüeweid
-> teilweise Änderung



Der Gestaltungsplan «Chüeweid» ist seit 2012 in Kraft und sichert das Areal. Eine Ausdehnung des Perimeters der Kernzone wird weder als zweckmässig noch als erforderlich beurteilt.

Die Kernzone wird jedoch auf das Schulhaus Burg ausgedehnt. So kann das Schulhaus als blau bezeichnetes Gebäude festgelegt und der Mammutbaum einbezogen werden.

Inhaltliche Anpassungen



Redaktionelle Anpassungen

Informationsinhalt Inventarnummern

Inventarisiertes Objekt

(K: kantonal, R: regional, # kommunal/Nummer)

Abgebrochenes Gebäude Assek.
Nr. 1883

Orthofoto



Aufgrund des neuen Inventarplans wurde die Übereinstimmung der Bäume und der prägenden Bauten / blau bezeichnete Bauten geprüft.

Das Gebäude Rütistrasse Nr. 28/28a wird aufgrund des ISOS neu mit Firstrichtung und Fassadenbereich versehen.

Die Bäume gemäss KOBİ werden innerhalb der Kernzone wie bisher in den Kernzonenplan übernommen. Dabei wurde festgestellt, dass einzelne Bäume verschwunden sind. Diese sollen jedoch ersetzt werden.

Neben den Bäumen gemäss KOBİ wurden bei der letzten Revision die Bäume des damaligen Detailplans für den Ortskern aufgenommen. Diese wurden nun aufgrund des Bauminventars geprüft. Verschiedene Bäume wurden weggelassen und einzelne Bäume wurden entsprechend dem Bauminventar neu aufgenommen.

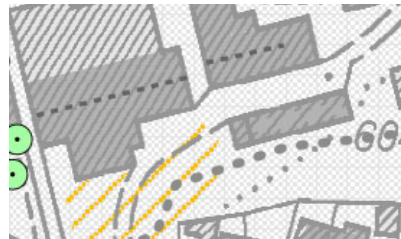
Es wurden ausserdem weite Bereiche – insbesondere entlang der Gewässer – in Übereinstimmung mit dem KOBİ als Freihalteräume festgelegt.

Der Hochkamin, der Kanal und das Aquädukt gemäss ISOS werden als Elemente aufgenommen. Entsprechend muss auch die zugehörige Bestimmung angepasst werden. Die Elemente sind auch im KOBİ enthalten.

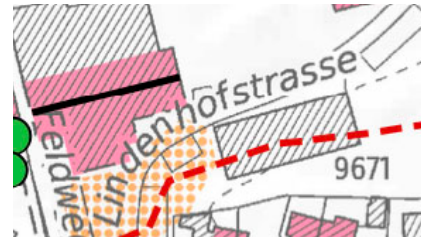
Im Kernzonenplan wurden bislang bei inventarisierten Gebäuden die Inventarnummern als Informationsinhalt angegeben. Das Inventar wurde revidiert und es können jederzeit Inventarentlassungen erfolgen, so dass der Informationsinhalt nicht als zweckmässig beurteilt wurde. Auf die Darstellung der Nummern wurde daher verzichtet.

An der Lindenstrasse wurde das ehemals regional inventarisierte Gebäude aus dem Inventar entlassen und in der Folge abgebrochen.

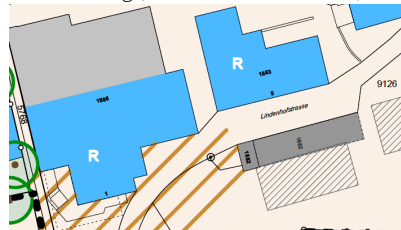
Ortsbildinventar KOBİ 2006



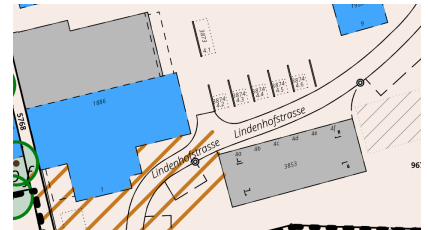
Ortsbildinventar KOBİ 2023



Rechtskräftig (Informationsinhalt «R»)

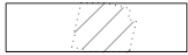


Neu



Da hier nun anstelle eines Gebäudes nur Gärten bestehen, wurde die «blaue» Bezeichnung des abgebrochenen Gebäudes aufgehoben. Auch wurde im Bereich Neubau Assek. Nr. 3853 auf die Bezeichnung «prägendes Gebäude» verzichtet. Beide Anpassungen entsprechen auch der aktuellen Fassung des KOBl.

Gestaltungsplaninhalte



Option Gebäude
(Lage ungefähr)

Die denkbaren Bauten, welche in rechtskräftigen Gestaltungsplänen ermöglicht werden, werden weiterhin dargestellt. Es wird jedoch klarer hervorgehoben, dass es sich nicht um bestehende oder bereits projektierte Gebäude handelt und dass die Lage als ungefähr zu verstehen ist.

Neuer Kernzonenplan Wald

Festlegungen

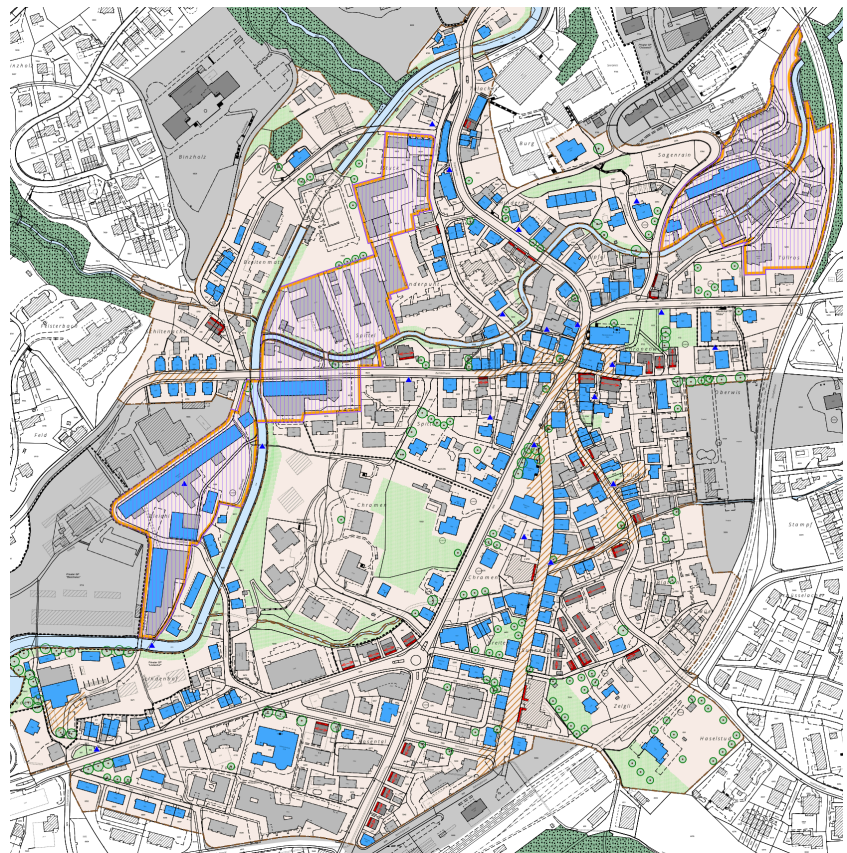
- Abgrenzung Kernzone I
- nur mässig störendes Gewerbe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig (Art. 31 Abs. 2 BZO) und Erstellen von gewerblich genutzten Fahrzeugabstellplätzen und Materialablagerräumen zulässig (Art. 31 Abs. 3 BZO)
- Geltungsbereich Sonderbauvorschriften (Art.62)
- Gestaltungsplanpflicht (Art.60)
- Blau bezeichnete Bauten (Art.32 Abs. 1)
- übrige Bauten (Art.32 Abs. 2)
- Fassadenbereiche (Art.32 Abs. 3)
- Hauptstrichrichtung (Art.32 Abs. 4)
- Platz- und Strassenräume (Art.33 Abs. 4)
- Markante Bäume (Ortsbildinventar / Strassplan oder Bauminventar) (Art.33 Abs. 1)
- Brunnen und Elemente (Art.33 Abs. 2)
- Freihalteraum (Art.33 Abs. 3)

Informationsinhalt

- weitere bestehende Gebäude
- bestehende prägende Bauten gemäss Ortsbildinventar ausserhalb Kernzone
- Gestaltungsplan bestehend
- Option Gebäude gemäss Gestaltungsplan (Lage ungefähr)
- Perimeter des Ortsbildes von kantonomer Bedeutung ausserhalb der Kernzone (Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung)
- Gärten gemäss ICOMOS
- Wald



Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.
Grundlagendaten:
Antike Vermessung: ARE, GS Kanton Zürich vom 1. August 2023
Nutzungsplanung: ARE, GS Kanton Zürich vom 1. August 2023
Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung; ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.












Neuer Kernzonenplan Heferen

Der Ortsteil Heferen wird im ISOS besonders hervorgehoben. Hier wird daher ebenfalls die Kernzone 1 und ein neuer Kernzonenplan festgelegt. Ein Grossteil der Bauten ist strukturbildend und prägend.

Heferen heute



Festlegungen	
	Abgrenzung Kernzone I (Art.32 Abs. 1)
	Blau bezeichnete Bauten (Art.32 Abs. 2)
	Übrige Bauten (Art.33 Abs. 1)
	Platz- und Strassenräume (Art.33 Abs. 4)
	Markante Bäume (Ortsbildinventar / Detailplan oder Bauminventar) (Art.33 Abs. 2)
	Brunnen (Art.33 Abs. 2)
	Freihalteraum (Art.33 Abs. 3)

Informationsinhalt	
	weitere bestehende Gebäude ausserhalb Kernzone
	Wald



Keine Anpassungen der Bauordnungsbestimmungen aufgrund des neuen KOB

Die Kernzonenbestimmungen wurden im Sinne des Ortsbildschutzes auf Basis des KOB 2006 festgelegt. Es fand eine umfassende Prüfung der Kernzonenvorschriften statt und es wurden angepasste Bestimmungen zugunsten des Ortsbildschutzes eingeführt.

Die Neufestsetzung des KOB umfasst im Wesentlichen Perimeterausdehnungen und dergleichen. Die Kernzonenbestimmungen wurden geprüft. Aufgrund des neuen KOB wurden keine Anpassungen der bisherigen Kernzonenbestimmungen als erforderlich beurteilt.

Auch aufgrund des neuen Kernzonenplans Heferen ergeben sich keine Anpassungen an den Bestimmungen.

Aufgrund der Aufnahme von Elementen (Hochkamin etc.) ist eine untergeordnete Anpassung am bisherigen Artikel «Brunnen» erforderlich.

7 ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG

7.1 Redaktionelle Anpassungen und Korrekturen

Nummerierung

Im Rahmen der Gesamtrevision 2014 wurde die Nummerierung angepasst. Die Revision wurde mit Verfügung Nr. 130/14 vom 27.10.2014 genehmigt.

Im Rahmen der Teilrevision Weilerkernzonen wurden ein neues Kapitel D eingefügt und 4 neue Artikel hinzugefügt, welche im Rahmen der Teilrevision KW1–KW4 genannt wurden. Die Teilrevision wurde mit Verfügung Nr. 0643/17 vom 26.5.2017 genehmigt.

In der Folge wurde eine Publikumsversion erstellt, bei welcher das neue Kapitel D eingefügt und die Nummerierung angepasst wurde. Diese neue Nummerierung wurde jedoch bislang nicht genehmigt. In der «gültigen» Fassung wird daher die Nummerierung verwendet, wie sie genehmigt wurde. Die Umnummerierung ab Art. 38 wird daher in der vorliegenden Vorlage daher als «neue Fassung» geführt. Mit der Verschiebung von allgemeinen Bestimmungen zur Umgebung ins neue Kapitel V ergibt sich zudem eine Neunummerierung bereits ab Art. 10.

Redaktionelle Änderungen

Die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) werden teilweise redaktionell angepasst. Auf die Erläuterung untergeordneter oder redaktioneller Änderungen wird an dieser Stelle verzichtet. Die redaktionellen Änderungen sind in der synoptischen Darstellung kurz kommentiert.

Darstellungsverordnung

Die Darstellungsverordnung, welche festlegt, wie die Darstellung der Nutzungsplanung, insbesondere des Zonenplans, zu erfolgen hat, macht auch Aussagen zu den Zonenbezeichnungen. Im Falle von Wald sind jedoch deswegen keine Anpassungen erforderlich.

Gemeinderat / zuständige Behörde

In der Bauordnung wird an einigen Stellen der «Gemeinderat» als zuständig erwähnt. Grundsätzlich ist der korrekte Begriff für die oberste Gemeindebehörde heute der Gemeindevorstand.

In der Regel wird der Gemeindevorstand weiterhin als Gemeinderat bezeichnet, da dies der bekannte Begriff ist. Nach Art. 3 Gemeindeordnung «In der Gemeinde Wald wird der Gemeindevorstand als Gemeinderat bezeichnet», wird daher in der Bauordnung weiterhin die Bezeichnung Gemeinderat statt Gemeindevorstand verwendet.

Revision USG

Art 55 Abs. 3 (nBZO),
Art. 55 Abs. 5 (nBZO)

Aufgrund der Revision des USG muss im Bereich der Gestaltungsplanpflichten Oberfeld und Sack nicht mehr verlangt werden, dass die Planungswerte einzuhalten sind.

7.2 Anpassungen IVHB

Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Die Änderungen, welche aufgrund der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe IVHB erforderlich sind, haben Einfluss auf verschiedene Artikel.

Es werden daher die Anpassungen der Begriffe erläutert und nicht die Anpassungen der einzelnen Artikel. In der Seitenmarginalie wird auf die anzupassenden Artikel verwiesen.

Vorbemerkung

In der Vorbemerkung wird klargestellt, auf welche Fassung des PBG sich die Bauordnung bezieht. Es wird damit auch klargestellt, dass die Einführung der IVHB vollzogen wurde und dass somit auch die neuen Fassungen der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) gelten.

Die gewählte Formulierung entspricht der Vorgabe des Rechtsdienstes des Kantons Zürich für Gemeinden, die die IVHB bereits umgesetzt haben.

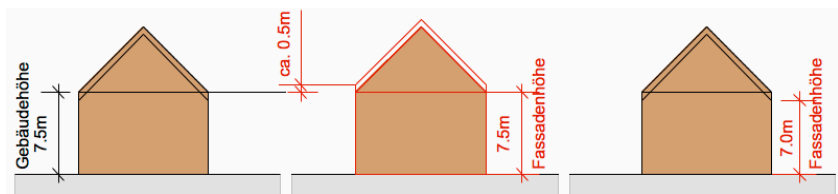
Fassadenhöhe

Art. 5, Art. 27 (nBZO), Art. 32 (nBZO),
Art. 35 (nBZO), Art. 38 (nBZO),
Art. 39 (nBZO), Art. 43 (nBZO),
Art. 46 (nBZO), Art. 49 (nBZO),
Art. 55 (nBZO)

Der bisherige Begriff Gebäudehöhe wird gemäss IVHB durch den Begriff Fassadenhöhe in der traufseitigen Messweise ersetzt. Die Messweise wird zudem angepasst.

Bei der Gebäudehöhe wird auf der Oberkante der Dachfläche gemessen, während bei der Fassadenhöhe auf der Oberkante der Dachkonstruktion gemessen wird. Gemeint ist bei Letzterem die Tragkonstruktion ohne die allenfalls aufgebraachte Isolation und ohne die Dachhaut. Wenn das Mass der Höhe im Rahmen der Anpassung des Begriffes nicht angepasst wird, können Neubauten oder Ersatzbauten um das Mass der Isolation und der Dachhaut (z.B. Ziegel) höher werden. Die sichtbare Fassadenhöhe (Oberkante der Dacheindeckung) nach neuem Recht kann daher um ca. 30–50 cm höher in Erscheinung treten. Dies wird im Sinne der Verdichtung akzeptiert.

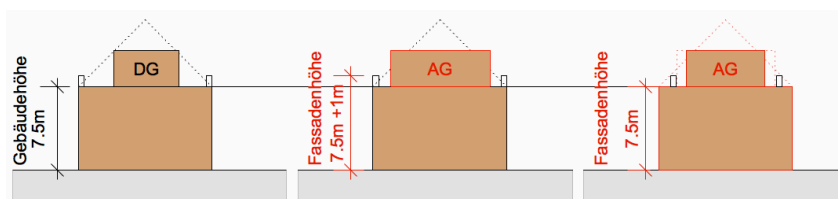
Beispiel Schrägdach



Fassadenhöhe bei Flachdachbauten

Bei der Gebäudehöhe von Flachdachbauten wurden Absturzsicherungen (Geländer), sofern es sich nicht um feste Mauern handelte, bisher nicht in die Messweise einbezogen.

Beim neuen Begriff Fassadenhöhe muss nun jede Absturzsicherung/Brüstung in der Fassadenflucht in die Messung einbezogen werden.



Fassadenhöhenzuschlag
Art. 38 (nBZO), Art. 39 (nBZO)

Um wieder das gleiche Gebäude zuzulassen wie heute, muss die Fassadenhöhe um das Mass der Brüstung/Absturzsicherung (min. 1 m) höher sein als bei Schrägdächern.

Daher wird bei Flachdachbauten ein Fassadenhöhenzuschlag von 1 m für offene oder verglaste Brüstungen vorgesehen, wenn die Brüstung in der Fassadenflucht erstellt wird. Wird die Brüstung gemäss § 278 PBG zurückversetzt oder für Bauteile in massiver Bauweise (Art. 39 nBZO Abs. 7), wird der Zuschlag nicht gegeben.

Fassadenhöhe (giebelseitig oder mit Attika bei Flachdachbauten)

Die Fassadenhöhe giebelseitig oder mit Attikageschossen ist in § 280 PBG wie folgt definiert:

§ 280 PBG

- ¹ *Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.*
- ² *Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um 3,3 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.*

Schrägdach: Fassadenhöhe giebelseitig
Art. 27 (nBZO), Art. 38 (nBZO),
Art. 43 (nBZO), Art. 46 (nBZO)

Die giebelseitige Fassadenhöhe bei Schrägdächern mit 45° Neigung entspricht der Fassadenhöhe (traufseitige Messweise) zuzüglich 5 oder 7 m bisherige Firsthöhe bzw. derjenigen Höhe, die sich aufgrund der Dachschräge von 45° ergibt. Da die Höhe damit abhängig ist von der Breite des Gebäudes und somit keiner absoluten Zahl entspricht, wird die Definition gemäss § 280 PBG übernommen.

Bei verschiedenen Neubauten für Gewerbe in der Kernzone I, den Wohnzonen W1.1, W1.4, W1.8 und der WG 2.0 beträgt die Firsthöhe heute maximal 5 m. Im Bereich der Quartiererhaltungszone beträgt die Firsthöhe heute maximal 3 m. Daran wird auch mit der neuen Formulierung festgehalten.

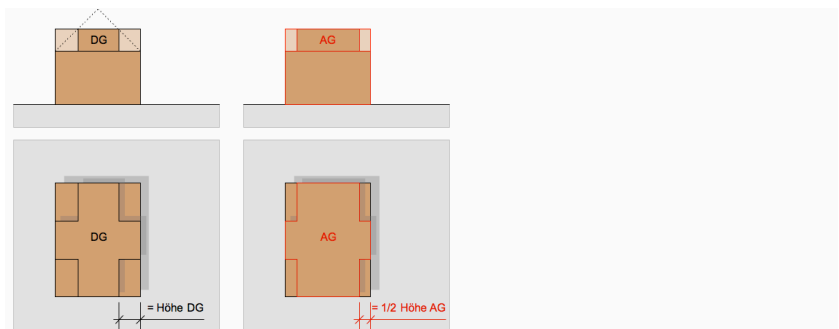
Flachdach: Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten
Art. 38 (nBZO), Art. 46 (nBZO)

Bei Flachdachbauten mit Attikageschoss wird die Formulierung gemäss PBG übernommen. An den fassadenbündigen Seiten kann damit die Fassadenhöhe um 3.3 m gemäss PBG bzw. 4 und 4.5 m bei Art. 46 nBZO erhöht werden.

Zu bemerken ist, dass Attikageschosse mit der Definition gemäss IVHB nur noch um das halbe Mass ihrer Höhe und nicht mehr um das ganze Mass ihrer Höhe zurückversetzt werden müssen.

Dies führt zu einer deutlich grösseren Geschossfläche in den Attikageschossen (bisher ca. 65–70 %, neu ca. 85 %) und zu einer anderen Erscheinung des Attikageschosses.

Attikageschoss

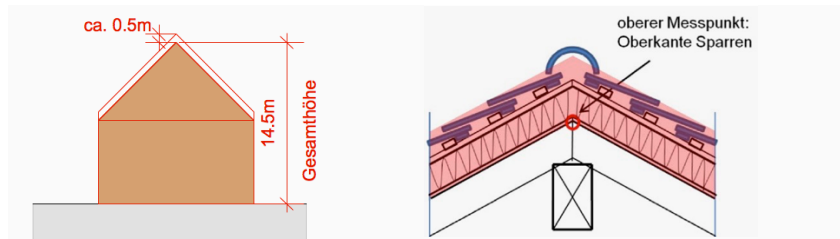


Gesamthöhe

Art. 55 (nBZO)

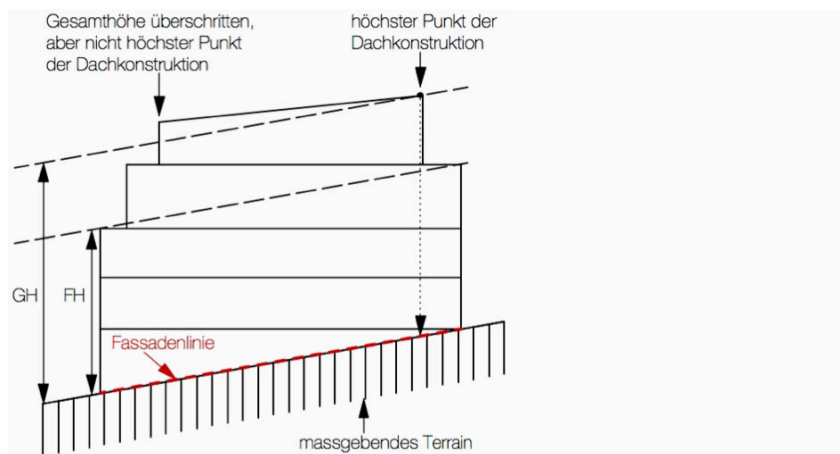
Der Begriff Gesamthöhe war bislang nicht definiert. Allerdings wurde er als Summe von Firsthöhe und Gebäudehöhe verwendet.

Gemäss IVHB entfällt der Begriff Firsthöhe und es wird nur noch die Gesamthöhe verwendet. Auch hier wird neu bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion (ohne allfällige Isolation und ohne Dachhaut) gemessen. Bei einer Gesamthöhe von 14.5 m kann das Gebäude also durch eine dicke Dachkonstruktion noch ca. 50 cm höher in Erscheinung treten.



Die Gesamthöhe wird bis zum höchsten Punkt des Daches gemessen, wobei hierzu nicht der höchste Punkt über Grund, sondern der höchste Punkt über Meer verwendet wird. Bei speziellen Dachformen und in Hanglage ist damit die Gesamthöhe nicht brauchbar.

Skizze zur Problematik der Gesamthöhe gemäss IVHB



Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

Art. 6

Unterirdische Bauten sind Gebäude, die, mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.

Unterniveaubauten sind Gebäude, die das massgebende bzw. das tiefer gelegte Terrain in der Fassadenflucht an keiner Stelle mehr als 0.5 m überragen. Im Bereich der Erschliessung wird ab dem massgebenden Terrain gemessen.

Beide unterliegenden gemäss PBG keinen Abstandsvorschriften sofern die Bauordnung nichts anderes bestimmt. Die Gemeinde Wald hat bisher für solche Bauten gegenüber den Strassen, Plätzen und Wegen bereits einen Abstand von 2.5 m festgelegt. An diesem Abstand wird festgehalten.

Klein- und Anbauten

Art. 9, Art. 20 (nBZO), Art. 35 (nBZO),
Art. 36 (nBZO), Art. 38 (nBZO),
Art. 43 (nBZO), Art. 52 (nBZO)

«untergeordnete Teile des Gebäudes»
Art. 20 (nBZO), Art. 43 (nBZO),
Art. 45 (nBZO)

Der Begriff Klein- und Anbauten ersetzt den Begriff «besondere Gebäude». Kleinbauten und Anbauten dürfen gemäss § 2a ABV – wie die heutigen «besonderen Gebäude» – nur Nebennutzflächen aufweisen. Kleinbauten sind per Definition auf 50 m² Grundfläche beschränkt.

Weil der Begriff Anbauten mit der Einführung der IVHB bereits besetzt ist und weil «Anbauten» gemäss IVHB lediglich Nebennutzflächen umfassen können, muss der bisher verwendete Begriff Anbauten (mit Hauptnutzflächen) ersetzt werden. Es wird vorgesehen diese Bauteile als «untergeordnete Teile des Gebäudes» zu bezeichnen.

Vorspringende Gebäudeteile

Vorbauten Art. 40 (nBZO)

In § 6 c ABV ist gemäss IVHB abschliessend geregelt, dass vorspringende Gebäudeteile höchstens zwei Meter über die Fassadenflucht hinausragen dürfen. Das Mass der Vorbauten muss daher von 2.5 auf 2 m reduziert werden.

Massgebendes Terrain

Der bisherige Begriff gewachsener Boden wird durch den Begriff massgebendes Terrain ersetzt. Bei der Bestimmung wird neu immer auf das natürliche, ursprüngliche Terrain (die grüne Wiese) abgestellt, also auch bei Ersatzneubauten auf bereits bebauten Grundstücken, welche auf gestaltetem Terrain stehen.

Die Feststellung des ursprünglichen, «historischen» Geländeverlaufs dürfte in der Praxis teilweise schwierig sein, weil historische Daten teilweise nicht vorliegen.

Anrechenbare Grundstücksfläche

Art. 67 (nBZO), Art. 64 (nBZO)

Der bisherige Begriff «massgebliche Grundfläche» wird durch den Begriff «anrechenbare Grundstücksfläche» ersetzt. Im bisherigen Art. 12 bzw. Art. 67 nBZO wird jedoch bereits der neue Begriff verwendet, so dass keine Anpassung erforderlich ist.

Neu sind Waldabstandsflächen voll anrechenbar. Flächen über offenen wie auch über eingedolten Gewässern in Bauzonen sind anrechenbar, da es sich dabei grundsätzlich um Bauzonenflächen handelt, auch wenn sie infolge von Abstandsvorschriften nicht überbaut werden dürfen.

Im Unterschied zur bisherigen Regelung, wonach alle Flächen übergeordneter Strassen, von Quartierplanstrassen und von öffentlichen Wegen nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche gezählt werden, ist die neue Abgrenzung unabhängig von den Eigentumsverhältnissen und richtet sich nach der jeweiligen Funktion. Massgeblich ist, ob die Anlage der Feinerschliessung zuzurechnen ist oder ob es sich um eine Hauszufahrt handelt.

Zulässige Ausnützung / zulässige
Baumasse

Die zulässige Ausnützung bei Grundstücken am Waldrand oder bei Grundstücken mit Gewässern kann sich erhöhen. Wo Anlagen der Feinerschliessung bisher zur anrechenbaren Grundstücksfläche hinzugerechnet wurden, kann sich eine Nutzungseinschränkung bzw. eine Übernutzung ergeben.

Dachaufbauten

Art. 20 (nBZO), Art. 39 (nBZO)

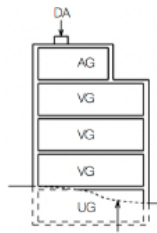
Ohne anderslautende Anordnungen in der BZO dürfen Dachaufbauten neu statt 1/3 gemäss IVHB die Hälfte der Fassadenlänge einnehmen.

Die bisherige Formulierung «die Gesamtbreite ist frei» hat wiederholt zu Unklarheiten geführt, da sich die Gemeinde bislang an die vom PBG vorgegebene 1/3-Regelung gebunden sah. Die Regelung wird daher geklärt und auf den Zusatz «die Gesamtbreite ist frei» wird verzichtet. Ohne den Zusatz ist gemäss PBG neu 1/2 zulässig, was im Sinne der Bedürfnisse nach Licht etc. auch in der Kernzone als angemessen beurteilt wird. Bei den übrigen Zonen wird ebenfalls das Mass gemäss PBG von 1/2 zugelassen.

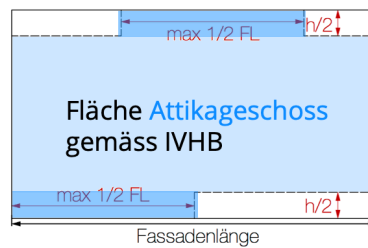
Art. 39 Abs. 6 (nBZO)

Bislang konnte das Attikageschoss in Hanglage hangseitig fassadenbündig angeordnet werden. Aufgrund der Definition des Attikageschosses gemäss IVHB ist die Regelung nicht mehr möglich. Neu wird aber zugelassen, dass alle Dachaufbauten hangseitig angeordnet werden können. Damit kann die bisherige Situation weitgehend beibehalten werden.

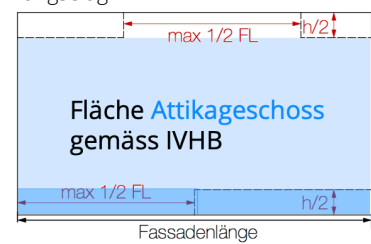
Bisher zulässig



Dachaufbauten 1/2 der Fassadenlänge

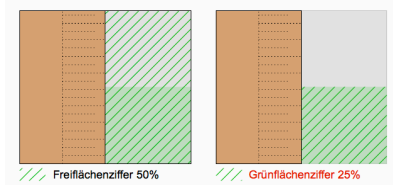


Anordnung aller Dachaufbauten hangseitig



Grünflächenziffer

Art. 54 Abs. 4 (nBZO), Art. 60 (nBZO),
 Art. 61 (nBZO), Art. 62 (nBZO)



Der bisherige Begriff Freiflächenziffer wird ersetzt durch Grünflächenziffer. Da bei der Grünflächenziffer versiegelte Flächen nicht mehr eingerechnet werden können, verändert sich die Wirkung.

Aufgrund der Veränderung der Messeweise stellt die Anpassung von Freiflächenziffer auf Grünflächenziffer eine Verschärfung dar. Parkplätze oder gekieste Lagerflächen usw. können nicht mehr angerechnet werden. Die Grünflächenziffer wird für alle Zonen in Art. 60 geregelt (siehe Kapitel Vorschriften zur Förderung der Umgebungsqualität und Siedlungsökologie).

**Baumassenziffer,
Witterungsbereich**

Art. 38 (nBZO)

Gemäss bisheriger Regelung wurde der Witterungsbereich offener Gebäudeteile nicht an die Baumasse angerechnet. Als Witterungsbereich galt der äussere Teil des offenen Raums bis zu einer Tiefe, die der halben Raumhöhe entsprach. Gemäss neuer Regelung in § 258 Abs. 3 PBG werden offene Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, nicht mehr angerechnet. Räume, die als öffentliche Verkehrsflächen benützt werden, fielen gemäss bisheriger Regelung in § 258 Abs. 2 PBG bei der Berechnung der Baumassenziffer ausser Ansatz. Neu sind solche Flächen anrechenbar, wenn es sich nicht um offene Gebäudeteile gemäss § 258 Abs. 3 PBG handelt.

Verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen

Art. 38 (nBZO)

Gemäss § 13 Abs. 2 nABV gilt für verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, eine zusätzliche Baumassenziffer. Sie beträgt 20 % der zonengemässen Grundziffer.

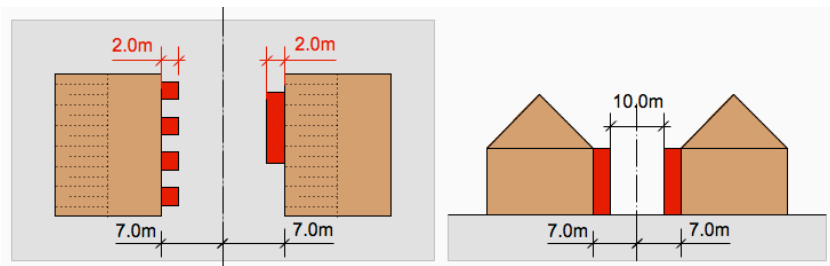
Dies kann durch die Gemeinden nicht mehr verändert werden. Der entsprechende Absatz der BZO von Wald ZH wird daher gestrichen.

**Grundabstand / Grenzabstand,
vorspringende Gebäudeteile**

Art. 17 (nBZO), Art. 27 (nBZO),
Art. 32 (nBZO), Art. 38 (nBZO),
Art. 40 (nBZO) Art. 46 (nBZO),
Art. 49 (nBZO)

Aufgrund der IVHB dürfen vorspringende Gebäudeteile auf einer Länge von $\frac{1}{2}$ der Fassadenlänge bis 2 m in den Grundabstand hineinragen.

Dadurch ergibt sich bei vorspringenden Gebäudeteilen ein bis zu 4 m kleinerer Abstand zwischen zwei Gebäuden als dies heute möglich wäre.



7.3 Inhaltliche Anpassungen

Verdichtung

Art. 3

Bei den Kernzonen wird auf die Mindestdichte von 80 % verzichtet, weil hier im Sinne des ISOS der Einordnung das höhere Gewicht beimessen werden soll als der Verdichtung. Dies entspricht auch dem Vorgehen in den Quartiererhaltungszonen, bei welchen ebenfalls keine Mindestdichte verlangt wird.

Bei Gestaltungsplanpflichtgebieten erübrigt sich das Verlangen einer Mindestdichte, da hier sowieso eine «verdichtete» Bauweise verlangt wird.

Dementsprechend wird in Art. 3 auf die Verweise zu den beiden Kernzonen und zu den Gestaltungsplanpflichtgebieten verzichtet. In den Wohnzonen, den Wohn- und Gewerbebezonen sowie bei Industrie- und Gewerbebezonen wird zugunsten der haushälterischen Bodennutzung und der inneren Verdichtung weiterhin der Nachweis einer Mindestdichte von 80 % verlangt.

Solaranlagen

Art. 20 nBZO

Anreiz für Indachanlagen

Die Anforderungen an Solaranlagen sind weitgehend bundesrechtlich bzw. kantonrechtlich geregelt. Auf weitergehende Anforderungen muss daher verzichtet werden.

Als Indachanlage konzipierte Energiegewinnungsanlagen fügen sich deutlich besser in die Gebäudestruktur ein als Aufdachanlagen. Indachanlagen sind aber bei bestehenden Gebäuden eher aufwendig einzubauen. Im Sinne der Förderung von Indachanlagen wird bei solchen zugelassen, dass einzelne Module unabhängig von der Grösse als Dachflächenfenster ausgebildet werden dürfen. Aufdachanlagen sind ebenfalls zugelassen. Bei diesen sind aber lediglich die üblichen Dachflächenfenstergrössen gemäss Art. 20 Abs. 4 erlaubt.



Indachanlage



Aufdachanlage



Autoabstellplätze für Besucher

Art. 11 (nBZO)

Die bisherige Formulierung der Autoabstellplätze wird als missverständlich beurteilt. Es wird klargestellt, dass die Besucherparkplätze zusätzlich zu den Autoabstellplätzen für Bewohner zu verstehen sind.

Ab 5 Wohnungen ist je 5 Wohnungen ein Besucherparkplatz erforderlich. Dementsprechend sind bei MFH mit weniger als 5 Wohnungen keine Besucherparkplätze erforderlich. Ab 5–9 Wohnungen 1 Besucher-PP, ab 10 Wohnungen 2 Besucher-Parkplätze etc.

**Abweichungen bei blau
bezeichneten und übrigen Bauten**
Art. 27 (nBZO)

Im Gewässerraum bleiben die gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen nach Art. 41c Gewässerschutzverordnung (GSchV) vorbehalten. Sind in Kernzonenplänen «blau bezeichnete Bauten» oder Fassadenbereiche direkt am Gewässer bzw. im Gewässerraum eingetragen, besteht ein grundsätzlicher Widerspruch zwischen Ortsbild- und Gewässerschutz.

Im Baubewilligungsverfahren können deshalb aufgrund einer Interessenabwägung weitergehende Abweichungen vom Gebäudeprofil ermöglicht werden, wenn beispielsweise der Raumbedarf des Gewässers (Gewässerraum) dies für den Hochwasserschutz, die Zugänglichkeit für den Unterhalt, die natürlichen Gewässerfunktionen oder die Gewässernutzung erfordert.

Im Falle eines Ersatzneubaus muss im Sinne einer Interessenabwägung geprüft werden, ob die Baute nicht weiter vom Gewässer entfernt erstellt werden kann, um die Gewässerfunktionen (Hochwasserschutz, Zugänglichkeit, natürliche Funktionen, Gewässernutzung) innerhalb des Uferstreifens bzw. Gewässerraums dauerhaft zu verbessern bzw. sicherzustellen oder ob dies aufgrund von Ortsbildanliegen nicht möglich ist. Entsprechend wird der Artikel mit den Möglichkeiten für Abweichungen ergänzt.

Art. 27 Abs. 5 (nBZO)

Bei Neubauten gemäss Art. 27 Abs 5 nBZO ist der Uferstreifen bzw. der Gewässerraum einzuhalten.

Grundmasse Heferen
Art. 27 (nBZO)

Aufgrund der Umzonung von Heferen in die Kernzone I werden die bisherigen Grundmasse für Heferen in Art. 27 nBZO übernommen. Die Masse unterscheiden sich gegenüber den Grundmassen des Ortskerns Wald vor allem durch die Gebäudelänge und das Zulassen eines zusätzlichen Vollgeschosses unter Voraussetzungen. Dies soll für Heferen nicht möglich sein, um die bisherigen Dimensionen auch im Sinne des ISOS in Heferen weiterhin zu sichern.

Umgebungselemente
Art. 28 (nBZO)

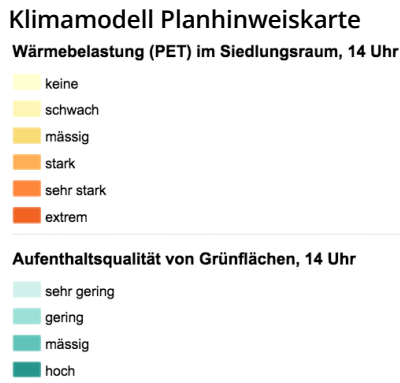
Die Überschrift zu den Bäumen im Kernzonenplan wird korrigiert. Es handelt sich hier um die «markanten Bäume», die im Kernzonenplan eingetragen sind. Der Baumschutzartikel findet sich im Kapitel zur Umgebungsqualität und Siedlungsökologie.

Weil neu neben Brunnen auch weitere Elemente gemäss ISOS und KOBI (Hochkamin, Kanal, Aquädukt) in den Kernzonenplan aufgenommen wurden, wird der Artikel auf diese Elemente ausgedehnt.

QEZ Felsenkellerstrasse
Art. 43 Abs. 4 (nBZO)

Auch im Bereich Felsenkellerstrasse wird festgehalten, dass Neubauten nur ausserhalb der Uferstreifen bzw. des künftig festzulegenden Gewässerraums zulässig sind.

7.4 Vorschriften zur Förderung der Umgebungsqualität und Siedlungsökologie



Siedlungsökologie

Die Gemeinde Wald ZH hat bereits einen hohen Anteil an Grünflächen, die wesentlich zur Wohnqualität beitragen. Auch im Rahmen der inneren Verdichtung gilt es, diese Qualitäten zu wahren. Innerhalb des Siedlungsgebietes stehen viele Grünräume von ökologischem Wert unter Druck. Mit Vorgaben in der Bauordnung kann die Quantität und die Qualität von Siedlungsgrünräumen und deren Biodiversität erhöht und verbessert werden. Darüber hinaus kann der Gemeinderat Vollzugsrichtlinien zur Förderung der Siedlungsökologie erlassen.

Revision PBG

Der Kantonsrat hat am 8. April 2024 die Gesetzesvorlage PBG-Revision zur «Klimaangepassten Siedlungsentwicklung» verabschiedet. Die Gesetzesvorlage ist am 1. Dezember 2024 in Rechtskraft erwachsen. Einige neue Artikel müssen durch die Gemeinden direkt angewendet werden, andere geben die Möglichkeit, weitergehende Regelungen zu Ortsklima und Siedlungsökologie in der BZO zu treffen.

Als wichtigster Artikel des neuen PBG wird § 238a beurteilt:

§ 238a PBG

¹ Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs sind in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten.

² Die Versiegelung von nicht mit Gebäuden überstellten Grundstücksflächen ist möglichst gering zu halten.

³ Nach Möglichkeit sind bestehende Bäume zu erhalten oder angemessene Ersatz- und Neupflanzungen vorzusehen. Es ist genügend Wurzelraum und ausreichender Raum für die Versickerung zu gewährleisten. Die ordentliche Grundstücksnutzung darf dadurch nicht übermässig erschwert werden.

⁴ Die Bau- und Zonenordnung kann zonen- oder gebietsweise ergänzende Bestimmungen enthalten.

⁵ Die Begrünung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Umgebungsqualität und Siedlungsökologie

Die bisherigen Vorgaben zur Umgebung sagen wenig aus zu den qualitativen Anforderungen hinsichtlich Ökologie. Neu wird ein Kapitel V Umgebungsqualität und Siedlungsökologie mit den neu möglichen Vorgaben bezüglich Siedlungsökologie/Klima ergänzt.

Umgebungsplan
 Art. 58 (nBZO)

An die Umgebungspläne werden möglichst klare Anforderungen gestellt, um im Baubewilligungsverfahren die entsprechenden Inhalte der Umgebungsgestaltung prüfen zu können.



Bisherige Bestimmungen zur Umgebung

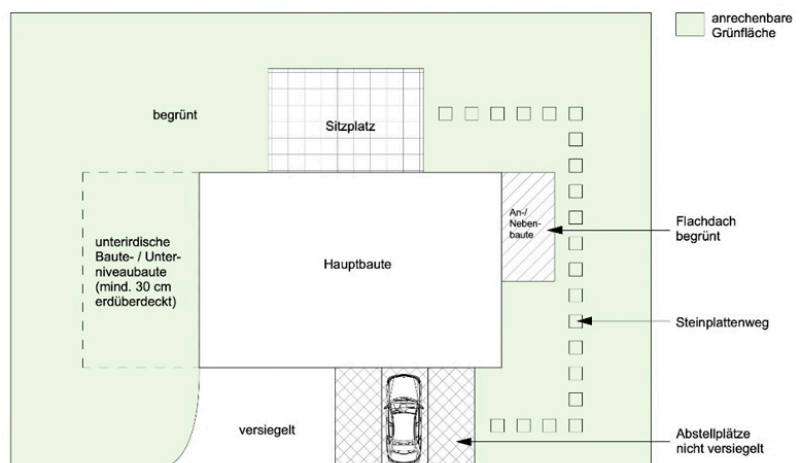
Bisherige Artikel (Terraingestaltung, Begrünung (Flachdach- und Fassadenbegrünung, Stützmauern), Spiel-, Garten- und Ruheflächen, Abfallbeseitigung und Kompostierung) zur Umgebung und Begrünung aus Kapitel I werden ins neue Kapitel V Umgebungsqualität und Siedlungsökologie verschoben, um hier die massgeblichen Artikel zusammenzufassen.

Grünflächenziffer
 Art. 60 (nBZO)

Zur Verbesserung der Durchgrünung oder im Sinne der Durchgrünung und des Ortsklimas wird eine Grünflächenziffer eingeführt.

Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.

Beispielskizze Grünflächenziffer
 (klärende Rechtsentscheide liegen noch nicht vor)

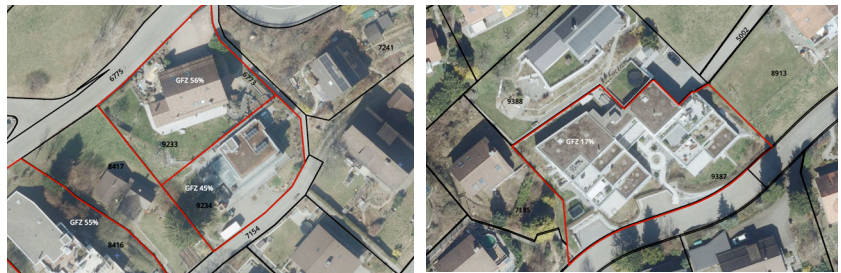


Das Mass der Grünflächenziffer wurde anhand einer Analyse des Bestandes heutiger begrünter Umgebungsflächen und der Zielsetzung festgelegt. Für die Analyse wurden soweit möglich gut ausgenutzte Parzellen mit einer eher neueren Bebauung betrachtet.

Beispiele Analyse Bestandesflächen KI



Beispiele Analyse Bestandesflächen W1.1



Beispiele Analyse Bestandesflächen WG



Beispiele Analyse Bestandesflächen IG



Kernzonen
 30 % bei Neubauten

In den Kernzonen besteht typischerweise eine dichte, verschachtelte Bebauung mit Altbauten und kleinen, mehrheitlich gepflasterten Umgebungsflächen. Bei Neubauten zeigen sich jedoch ähnliche Umgebungsbilder wie bei Wohnzonen. Die Vorgabe einer Grünflächenziffer wird auf Neubauten beschränkt. Bei Um- und Ersatzbauten soll der bestehenden Struktur und Umgebungsqualität mehr Gewicht gegeben werden, so dass hier keine Grünfläche gefordert wird.

Wohnzonen
 40 %

Auch bei den Wohnzonen soll zugunsten der Wohnqualität und des Ortsklimas eine gute Durchgrünung erreicht werden. Es wird daher ebenfalls eine Grünflächenziffer von 40 % vorgesehen.

Terrassenhäuser
Art. 54 (nBZO)

Bei Terrassenhäusern ist eine hohe Grünflächenziffer schwierig zu erreichen, weil Terrassenhäuser in der Regel einen flächigeren Fussabdruck aufweisen. Gemäss Analyse weisen viele lediglich eine Grünflächenziffer von 20–25 % auf. Allerdings haben diese Bauten in der Regel grosse, begrünte Flachdächer. Die Grünflächenziffer wird abweichend zu Art. 60 nBZO auf 25 % festgelegt.

Quartiererhaltungszonen
40 %

Bei der Quartiererhaltungszone Hömel wurde bisher lediglich 20 % Freifläche verlangt, dies ist auch im Sinne der Grünflächenziffer problemlos erfüllt. Die Grundstücke weisen heute eine Grünflächenziffer zwischen 30 und 60 % auf. Die gute Durchgrünung ist eine Qualität der Quartiererhaltungszonen. Es wird eine Grünflächenziffer von 40 % vorgesehen.

WG-Zonen
40 %

Im Rahmen der Untersuchungen zur Grünflächenziffer in Wald und anderen Gemeinden zeigte sich, dass das Mass der Grünflächenziffer vor allem von der effektiven Nutzung abhängig ist. Wenn gewerbliche Nutzungen vorhanden sind, ergeben sich weniger Grünflächen, da bei Gewerbenutzungen mehr Abstellflächen für Lagerung/Umschlag etc. erforderlich sind.

WG-Zonen ohne Gewerbeanteil

Wenn in Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung reine Wohnüberbauungen erstellt werden, werden diese daher bezüglich Grünflächenziffer gleich behandelt wie die Wohnzonen. Es wird daher ebenfalls eine Grünflächenziffer von 40 % vorgesehen.

WG-Zonen mit Gewerbeanteil

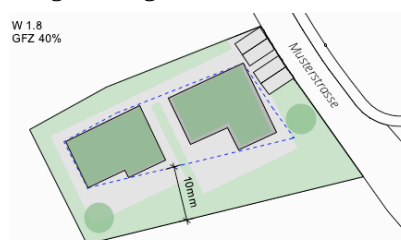
Um die erforderlichen Spielräume bei gewerblicher Nutzung für Abstellflächen etc. zu geben, wird jedoch zugelassen, dass dieses Mass um das Mass des Gewerbeanteils reduziert wird:
(z.B. Gewerbeanteil 60 %; $GFZ = 40 \% - 40 \% * 60 \% = 16 \%$).
Ein Anteil von 10 % wird in jedem Fall gefordert.

Industrie- und Gewerbebezonen

Auch bei Industrie- und Gewerbebezonen wird anstelle der heutigen Freiflächenziffer eine Grünflächenziffer verlangt. Aufgrund der Veränderung der Messweise stellt die Anpassung von Freiflächenziffer auf Grünflächenziffer eine Verschärfung dar. Parkplätze oder gekieste Lagerflächen usw. können nicht mehr angerechnet werden. Dennoch wird eine Begrünung auch hier als bedeutend beurteilt, um keine Hitzeinseln zu erhalten. Mit den Reduktionsmöglichkeiten gemäss Art. 61 Abs. 3 ist trotz der Verschärfung auch im Bereich der Industrie- und Gewerbebezonen eine Einhaltung möglich.

Weitere Reduktionsmöglichkeiten
Art. 61 Abs. 3 (nBZO)

Sollte die geforderte Grünflächenziffer nicht erreicht werden können, sind Kompensationsmassnahmen (Baumerhalt, zusätzliche Baumpflanzungen, Fassadenbegrünung, Dachbegrünung) möglich. So wird die erforderliche Flexibilität in der Bebauung und Umgebungsgestaltung sichergestellt.



**Naturnahe
Umgebungsbeplantzung**
Art. 62 (nBZO)

Beispiel Grünfläche für den Aussenraum
und Ruderalfläche für mehr Biodiversität

Neben der Erstellung von Grünflächen ist generell eine möglichst naturnahe Umgebungsgestaltung anzustreben, um die Siedlungsökologie zu verbessern und die Biodiversität zu erhalten. Geeignete Teile des Umschwungs sind daher ökologisch wertvoll herzurichten.



Schottergärten unzulässig

Schottergärten, die keinen ökologischen Wert aufweisen, sind nicht zulässig. Unter Schottergärten werden mit Steinen (Schotter, Geröll, Kies, Split etc.) bedeckte Gartenflächen verstanden, welche durch ein Vlies, eine Folie oder dergleichen vom darunterliegenden Boden abgetrennt sind. Pflanzen kommen darin nicht oder nur in geringer Anzahl vor. Kiesgärten, die einen ökologischen Wert aufweisen im Sinne von naturnahen Trockenbiotopen, in welchen die Vegetation im Vordergrund steht, sind demgegenüber zulässig.

Naturnaher Kiesgarten (links)
Steingarten / Schottergarten (rechts)



Baumerhalt

Art. 63 (nBZO)

Bäume tragen wesentlich zum Ortsklima bei und leisten ausserdem einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Biodiversität. Der Baumbestand soll daher soweit möglich geschont oder, wenn sich dies als nicht möglich erweist, ersetzt werden.

Gemäss § 238a PBG sind «Nach Möglichkeit bestehende Bäume zu erhalten oder angemessene Ersatz- und Neupflanzungen vorzusehen».

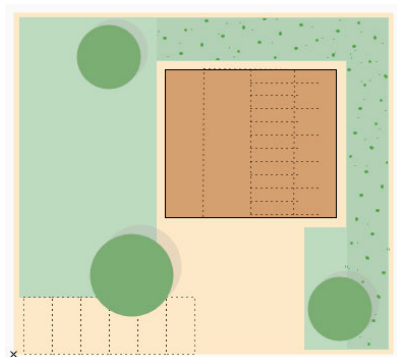
Weil insbesondere ältere Bäume bedeutsam sind, wird nur das Fällen von Bäumen ab 150 cm Stammumfang auf Brusthöhe (1.3 m) neu bewilligungspflichtig, wobei in der Bauordnung Vorgaben für die Bewilligung festgelegt werden und die Möglichkeit von Ersatzpflanzungen vorgesehen wird.



Baumpflanzung

Art. 64 (nBZO)

Wo es die Verhältnisse zulassen, ist pro 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger Baum zu pflanzen. Die ordentliche Grundstücksnutzung darf dadurch nicht übermässig erschwert werden. Die gepflanzten Bäume haben eine minimale Grösse aufzuweisen, die innert absehbarer Frist eine angemessene Wirkung erzielt. Ein Kronendurchmesser von etwa 7–8 m innert 15 Jahren wird hierbei für einen mittelkronigen Baum als angemessen betrachtet. Wenn ein alter Baum erhalten oder ersetzt wird, kann dieser an die erforderliche Anzahl angerechnet werden.



Dach- und Fassadenbegrünung

Art. 65 (nBZO)

Dachflächen sollen im Sinne der Siedlungsökologie und des Ortsklimas begrünt werden. Die Vorgabe für Flachdachbegrünungen wird neu daher nicht nur für Hauptgebäude, sondern auch für andere Flachdachbauten (Klein- und Anbauten, z.B. Überdachungen von Tiefgaragenrampen) vorgeschrieben, wenn die Fläche nicht als Terrasse oder für Solaranlagen genutzt wird.

In Verbindung mit Solaranlagen muss die Anordnung der Solarpanels mit der vorgesehenen Begrünungsart abgestimmt werden, so dass die Begrünung lebensfähig ist und für die Panels keine Beschattung entsteht. Eine geschickte Kombination kann die Effizienz der Solaranlage sogar steigern. Ob bei Solaranlagen eine Flachdachbegrünung vorgesehen wird, wird weiterhin der Bauherrschaft überlassen.

Hitzeminderung bei Stützmauern

Art. 66 (nBZO)

Hohe Abgrenzungen gegenüber dem Strassenraum wie Mauern und Einfriedungen schaffen einen unwirtlichen Raum und tragen nicht zur Verbesserung des Ortsklimas oder zur Siedlungsökologie bei. Notwendige statische Elemente wie Stützmauern, die eine Höhe von mehr als 2 m erreichen, sind daher zu staffeln und dauerhaft zu begrünen, vorausgesetzt, das statische Element weist keinen ökologischen Wert auf, wie dies z.B. Trockenmauern tun. Die Staffelung ist so vorzunehmen und zu dimensionieren, dass eine dauerhafte Bepflanzung mit einem hitzemindernden Effekt möglich ist. Die Wärmeabstrahlung des statischen Elements ist dadurch massgeblich zu reduzieren.



Siedlungsrand

Art. 68 (nBZO)

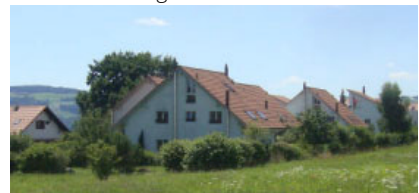
Die sorgfältige Ausgestaltung des Siedlungsrandes als Schnittstelle zwischen Baugelände und Landschaft ist von hoher Bedeutung.

Bauten sollen daher eine diskrete Farbgestaltung aufweisen. Die Farbgestaltung wird situativ in Einzelfall zu beurteilen sein. Es wird ein offener und natürlicher Übergang in die Landschaft mit standortgerechten Baum- und Straucharten angestrebt, bei welchem auch Kleintiere die Möglichkeit haben Lebensräume zu finden.

geschlossener Siedlungsrand **X**



offener Siedlungsrand **✓**



Vermeidung von Lichtemissionen
Art. 69 (nBZO)

Übermässige Beleuchtung hat erhebliche negative Auswirkungen, insbesondere auf Insekten, aber auch auf andere Lebewesen. Sie soll daher möglichst vermieden werden.

Um möglichst wenig negative Auswirkungen zu haben, sollen zudem Beleuchtungen möglichst vermieden oder in geeigneter Form gestaltet werden. Zur Beurteilung sollen in der Praxis die Empfehlungen von Bund und Kanton bzw. die Grundsätze der SIA-Norm SN 586 491 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum» beigezogen werden.

Quelle: Auszug aus Norm SIA 491, copyright by SIA Zurich



Lichtsteuerung
Berücksichtigung der Nachtruhe durch Abschaltung oder Verwendung von Bewegungsmeldern.



Notwendigkeit
Nur sicherheitsrelevante Beleuchtung vorsehen. Gesamtlichtstrom minimieren.



Lichtlenkung
Verminderung von unnötigen Emissionen durch präzise Lichtlenkung.



Ausrichtung
Lichtstrom von oben nach unten richten. Lichtlenkung von unten nach oben vermeiden.



Helligkeit
Objekte nur so hell beleuchten wie notwendig.



7.5 Mehrwertausgleich

Mehrwertausgleichsgesetz

Gemäss Art. 5 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) ist für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, ein angemessener Ausgleich zu gewährleisten. Mit der letzten Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, die per 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, wurde Art. 5 mit Mindestvorgaben zum Mehrwertausgleich (Art. 5 Abs. 1^{bis}-1^{sexies} RPG) ergänzt. Damit wurden die Kantone verpflichtet, einen Ausgleich der planungsbedingten Mehrwerte von mindestens 20 % zu regeln (Art. 5 Abs. 1^{bis} RPG).

Der Kantonsrat ist dieser Aufforderung mit dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) nachgekommen, welches am 28. Oktober 2019 erlassen wurde. Um das Gesetz durch den Regierungsrat in Kraft setzen zu können, wurde die zugehörige Verordnung erarbeitet. Diese wurde vom Regierungsrat mit Beschluss vom 30. September 2020 erlassen. Das Gesetz und die Verordnung sind auf den 1. Januar 2021 in Kraft getreten.

Ausgleich von Mehrwerten, die durch Planungsmassnahmen entstehen

Das MAG und die MAV nehmen Bezug auf den Planungsmehrwert, der im Rahmen von Planungsmassnahmen entsteht.

Gemeint sind Planungen im Sinne des RPG, und zwar solche, die auf Stufe der Nutzungsplanung und somit grundeigentümergebunden die Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks («Ausübung der zulässigen Bodennutzung» im Sinne von Art. 14 Abs. 1 RPG und § 1 PBG) festlegen.

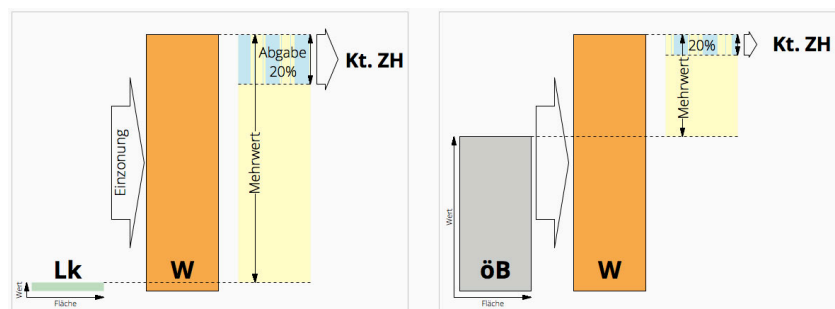
Zu den Planungsmassnahmen, die einen Mehrwertausgleich auslösen, gehören insbesondere:

- Einzonungen
(-> kantonaler Mehrwertausgleich)
- Umzonungen von ÖB-Zonen in andere Bauzonen
(-> kantonaler Mehrwertausgleich)
- Umzonungen
- Aufzonungen

Gestaltungsplanungen fallen gemäss MAG unter den Begriff «Aufzonungen». Gemäss Weisung zum MAG wird als «Aufzonung» jede Planungsmassnahme verstanden, die – unter Beibehaltung der bisherigen Bauzonenart – zu einer Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit eines Grundstücks führt. Dies ist in aller Regel bei Gestaltungsplänen der Fall.

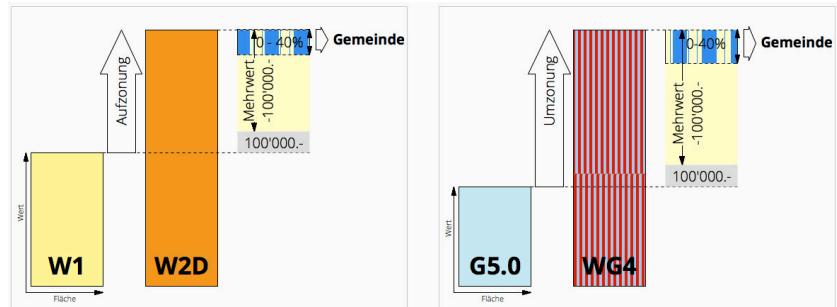
Kantonaler Mehrwertausgleich

Die Mehrwertabgabe für Einzonungen sowie Umzonungen von einer Zone für öffentliche Bauten in eine andere Bauzone ist im MAG abschliessend geregelt und erfolgt unabhängig von der Regelung in der Bauordnung. Auf diese Abgaben haben die Gemeinden keinen Einfluss. Der Kanton legt für Einzonungen eine kantonale Mehrwertabgabe von 20 % des Fr. 30'000 übersteigenden Mehrwerts fest. Die Gemeinden können diesen Satz nicht verändern. Die Regelung gilt darüber hinaus unabhängig von einer Regelung in der Bauordnung. Der Betrag fliesst in den kantonalen Mehrwertausgleichsfonds.



Kommunaler Mehrwertausgleich

Die Gemeinden können gestützt auf § 19ff MAG bei Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe von höchstens 40 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts erheben.



Mehrwert

Der Mehrwert ist die Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks mit und ohne Planungsmassnahme. Die Planungskosten (z.B. Wettbewerbe oder Gestaltungspläne) können in Abzug gebracht werden. Die Bewertung erfolgt nach dem Landpreismodell des Kantons Zürich.

Städtebauliche Verträge

Unter der Voraussetzung, dass eine Bestimmung zur Mehrwertabgabe in der Bauordnung vorhanden ist, können die Gemeinden mit den Grundeigentümern gemäss § 19 Abs. 6 MAG auch städtebauliche Verträge zum Ausgleich des Mehrwerts anstelle der Erhebung einer Abgabe beschliessen.

Verwendung der Einnahmen

Die Einnahmen aus dem kommunalen Mehrwertausgleich sind einem Fonds zuzuweisen. Die Gelder sind für kommunale raumplanerische Massnahmen im Sinne von Art. 3 Abs. 3 RPG zu verwenden (§ 42 MAV).

Fondsreglement

Das Fondsreglement wird spätestens parallel zur ersten Vorlage erarbeitet, die Auf- oder Umzonungen umfasst und bei welcher daher ein kommunaler Mehrwertausgleich anfällt.

Übernahme der Musterbestimmungen

Der Kanton Zürich hat den Gemeinden Musterbestimmungen zur Verfügung gestellt, die in der Gemeinde Wald ZH übernommen werden.

Kantonale Musterbestimmungen zur Erhebung einer Mehrwertabgabe

¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt $x \text{ m}^2$.

³ Die Mehrwertabgabe beträgt $y \%$ des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

Fondsreglement

⁴ Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

Freifläche 1'200 bis 2'000 m²

Die Freifläche, unter der kein Mehrwertausgleich anfällt sofern der Mehrwert Fr. 250'000 nicht übersteigt, kann gemäss § 19 Abs. 2 MAG von 1'200 bis 2'000 m² festgelegt werden.




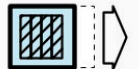
In der Gemeinde Wald wird die Freifläche auf 1'200 m² festgelegt. Da auch bei kleinen Grundstücken der Mehrwert um Fr. 100'000 reduziert wird, verbleibt ein Grossteil der Mehrwerte sowieso bei den Eigentümerschaften. Es wird daher als gerechtfertigt beurteilt, die kleinstmögliche Freifläche festzulegen.

Zudem ist zu beachten, dass die Festlegung der Freifläche keine absolute Untergrenze bildet, da ein abgabepflichtiger Mehrwert von Fr. 250'000 je nach Wertsteigerung bereits bei kleineren Grundstücksgrössen erreicht wird.

Abgabesatz von 30 %

Aufgrund der ähnlichen Lage wird ein Abgabesatz wie in der Nachbargemeinde Dürnten von 30 % festgelegt.

Die Öffentlichkeit erhält folglich 30 % des um Fr. 100'000 reduzierten planungsbedingten Mehrwerts, der Grundeigentümer 70 % sowie die Fr. 100'000. Damit liegt der Anteil des Grundeigentümers de facto deutlich höher als 70 %.

Festlegung BZO: Abgabesatz: 30% Freifläche: 1'200 m²				
	Fall 1: Parzelle > Freifläche		Fall 2: Parzelle < Freifläche	
				
Fläche / Mehrwert pro m ²	5000 m ² / Fr. 150.-	1000 m ² / Fr. 150.-	1000 m ² / Fr. 150.-	1000 m ² / Fr. 500.-
Mehrwert	Fr. 750'000.-	Fr. 150'000.-	Fr. 150'000.-	Fr. 500'000.-
abgabepflichtiger Mehrwert (Mehrwert - 100'000.-)	Fr. 650'000.-	(Mehrwert < 250'000.-) -	(Mehrwert > 250'000.-) Fr. 400'000.-	(Mehrwert > 250'000.-) Fr. 400'000.-
Abgabe	Fr. 195'000.-	Fr. 0.-	Fr. 120'000.- (obwohl < Freifläche!)	Fr. 120'000.- (obwohl < Freifläche!)

8 ANPASSUNGEN ZONENPLAN

8.1 Einzonung Erschliessung Quartierplan

Quartierplan Hofacher

Da die gemäss Quartierplan erforderliche Strassenverbreiterung nicht überall auf der Seite der Bauzone möglich ist, müssen neue Erschliessungsflächen sowie weitere Kleinflächen von der Reservezone eingezont werden.

Vorprüfung Quartierplan

Der Quartierplan wurde zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht vom 10.3.2021 (ARE 20-1657) zum Quartierplan liegt vor. Er macht folgende Aussagen:

2.4 Bauzonenabtausch (Techn. Bericht, Kap. 4.2.2); Erschliessungsflächen in Bauzone

Für diverse Strassenverbreiterungen entlang der Hofacherstrasse (Ausweichstellen, Trottoir, Wendeplatz) werden Flächen von der Reservezone beansprucht. Da die Grundstücke in der Bauzone auch über in der Bauzone liegende Verkehrsanlagen zu erschliessen sind, müssen die entsprechenden Flächen der Verbreiterungen von der Reservezone der Bauzone zugeteilt werden (=Einzonung). Gemäss Technischem Bericht Kap. 4.2.2 (Seite 24) ist ein flächengleicher Abtausch vorgesehen, damit die Summe der Reservezonen im Gebiet Oberlaupen wieder dem ursprünglichen Flächenmass entspricht. Die Kompensation wird im Nordwesten des Quartierplangebiets auf Kat. Nr. 5925 vorgenommen, indem die Reservezone gegen Westen zulasten der OBA-Zone vergrössert wird (vgl. Plan Nr. 9, «Technische Anpassung der Zonengrenzen»). Dieser Vorgang löst eine Revision der Nutzungsplanung (NP) aus. Allenfalls könnten die Bestimmungen über den Mehrwertausgleich mitwirken. Die Prüfung dieser NP-Revision hat parallel zum Quartierplanverfahren zu erfolgen, damit am Schluss beide Planungen gleichzeitig für den Genehmigungsentscheid bereitstehen. Bezüglich der NP-Revision ist eine separate Eingabe zur Vorprüfung anzugehen. Die detaillierte Auseinandersetzung mit diesem Planungsvorhaben wird im Rahmen der entsprechenden Vorprüfung erfolgen.

Auflagen:

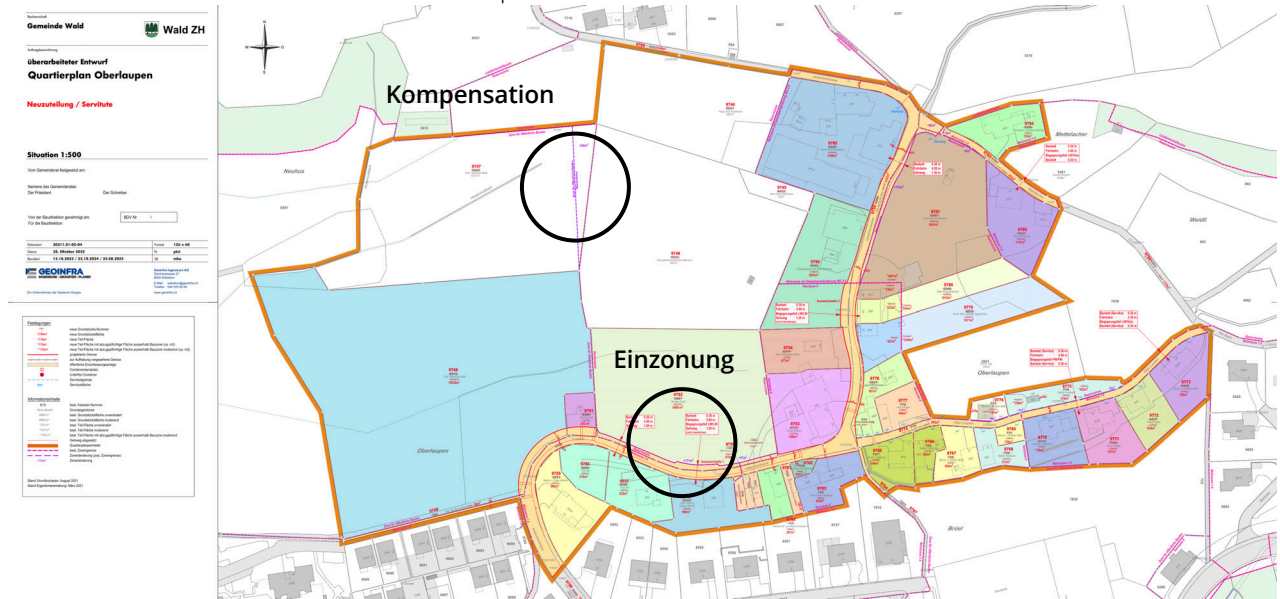
Nutzungsplanungsrevision Einzonung der Erschliessungsflächen - separates Verfahren:

Zum Thema Einzonung der zusätzlich benötigten Erschliessungsflächen sowie Bauzonenabtausch (NP-Revision) ist dem ARE eine entsprechende Vorlage separat zu einer Vorprüfung einzureichen. Allenfalls könnten die Bestimmungen über den Mehrwertausgleich mitwirken. Die Festsetzungen und Genehmigungen beider Vorlagen (QP + NP-Revision) sind zeitlich übereinstimmend zu koordinieren.

Da die normgerechte Erschliessung des Quartiers ohne Abbruch von Bauten ohne Nutzung der Reservezone nicht möglich ist, müssen die Flächen in der heutigen Reservezone für die Erschliessung genutzt und somit eingezont werden. Als Kompensation der Einzonung ist eine flächengleiche Auszonung einer kleinen Teilfläche der Gemeinde vorgesehen.

**Quartierplan Neuzuteilung
 Stand 25.8.2025**

Im Wesentlichen ergibt sich eine Einzonung der neuen Strassen- / Erschliessungsfläche gemäss Quartierplan und eine Auszonung von Zone für öffentliche Bauten (Zuweisung zur Reservezone) als Kompensation:

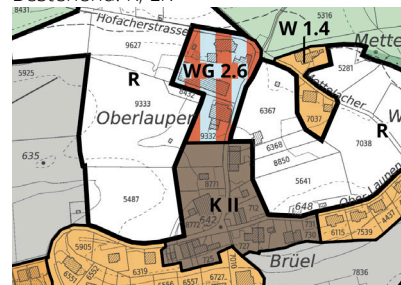


Einzonung (hellblau)

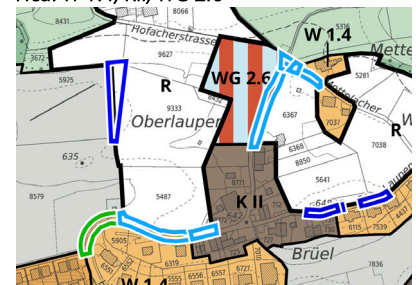
Die geplante Verbreiterung der Hofacherstrasse sowie Kleinstflächen im Strassenbereich der Strasse Mettelacher mit einer Fläche von insgesamt 439 m² werden in die angrenzenden Zonen eingezont. Eine Zunahme der Einwohnerkapazität entsteht dadurch nicht.



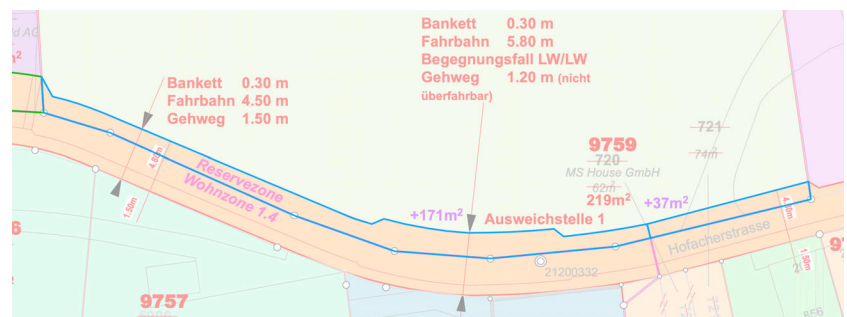
Bestehend: R, LK



Neu: W 1.4, KII, WG 2.6



Verbreiterung Hofacherstr



Betrachtungen zur Einzonung

Bedarf

Im Rahmen des Quartierplanes wurde der Bedarf für die Strassenfläche nachgewiesen und kann nicht an anderer Stelle vorgesehen werden. Es handelt sich zudem um eine Fläche von untergeordneter Grösse, welche kompensiert wird.

Lage ausserhalb Siedlungsgebiet, Anordnungsspielraum

Die Fläche für die Ausweichstelle und der anderen Kleinflächen am Bereich Mettelacher liegen ausserhalb des kantonalen Siedlungsgebietes. Die geringen Flächen sollte jedoch im Anordnungsspielraum der Gemeinde liegen.

Naturgefahren, Gewässerraum

Die kleinen Flächen sind nicht von Naturgefahren betroffen und liegt nicht im Gewässerraum.

Archäologische Zone

Die vorgesehene Einzonung an der Hofacherstrasse liegt nicht in der archäologischen Zone in Oberlaupen. Die Kleinflächen im Mettelacher liegen innerhalb der archäologischen Zone. Hier für Bauarbeiten (Strassenbau) frühzeitig mit der Archäologie das Vorgehen zu klären.

Fruchtfolgeflächen

Die einzuzonenden Flächen sind nicht als Fruchtfolgefläche klassiert. Es besteht daher keine Pflicht für eine Kompensation der Fruchtfolgeflächen, zumal die Fläche insgesamt klein ist.

Boden

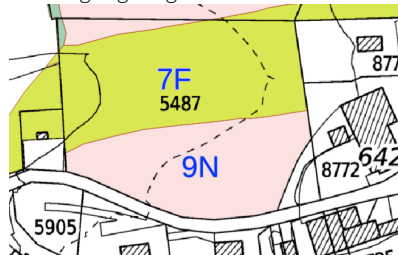
Im Bereich der Einzonungsflächen ist gemäss Nutzungseignungskarte der Landwirtschaftsflächen die Klasse 9 (extensives Wies- und Weideland) vorhanden. Der Bodentyp an der Hofacherstrasse ist Regosol. Es handelt sich um einen skelettarmen bis schwach skeletthaltigen Oberboden. Die pflanzennutzbare Gründigkeit liegt unter 30cm (sehr flachgründig bis flachgründig). Im Mettelacher liegt zum Teil Braunerde, mässig tiefgründig, vor.

Hofacherstrasse

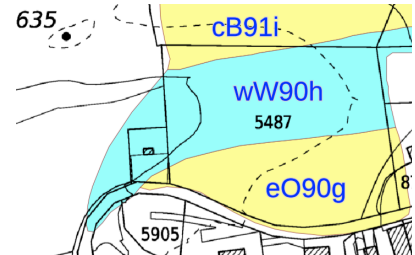
Archäologische Zonen



Nutzungseignungskarte

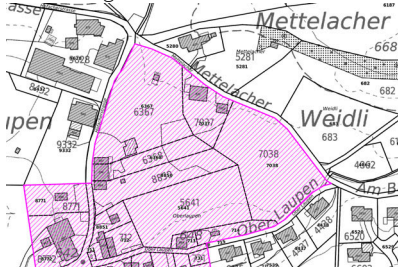


Bodenkarte

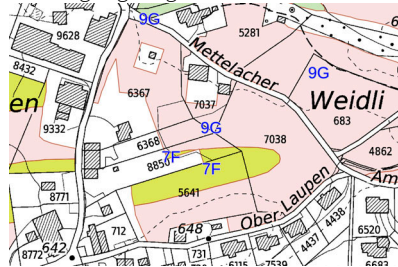


Mettelacher

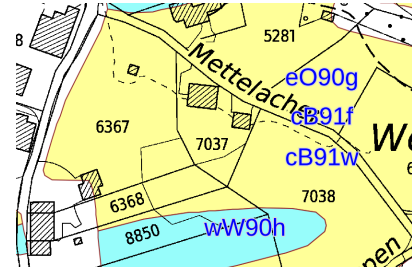
Archäologische Zonen



Nutzungseignungskarte



Bodenkarte



Gesamtschau für öffentliche Bauten und Anlagen

Der Verlust an Bauzone in der Zone für öffentliche Bauten ist gering. Eine Gesamtbetrachtung über die Zonen für öffentliche Bauten ist daher nicht erforderlich.

Vorprüfung Quartierplan

Der Quartierplan wurde zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht vom 10.3.2021 (ARE 20-1657) zum Quartierplan liegt vor. Er macht folgende Aussagen:

2.4 Bauzonenabtausch (Techn. Bericht, Kap. 4.2.2); Erschliessungsflächen in Bauzone

Für diverse Strassenverbreiterungen entlang der Hofacherstrasse (Ausweichstellen, Trottoir, Wendeplatz) werden Flächen von der Reservezone beansprucht. Da die Erschliessung von Grundstücken in der Bauzone auch über in der Bauzone liegende Verkehrsanlagen zu erschliessen sind, müssen die entsprechenden Flächen der Verbreiterungen von der Reservezone zur Bauzone zugeteilt werden (=Einzonung). Gemäss Technischem Bericht Kap. 4.2.2 (Seite 24) ist ein flächengleicher Abtausch vorgesehen, damit die Summe der Reservezonen im Gebiet Oberlaupen wieder dem ursprünglichen Flächenmass entspricht. Die Kompensation wird im Nordwesten des Quartierplangebiets auf Kat.-Nr. 5925 vorgenommen, indem die Reservezone gegen Westen zu Lasten der OBA-Zone vergrössert wird (vgl. Plan Nr. 9, «Technische Anpassung der Zonengrenzen»). Dieser Vorgang löst eine Revision der Nutzungsplanung (NP) aus. Allenfalls könnten die Bestimmungen über den Mehrwertausgleich mitwirken. Die Prüfung dieser NP-Revision hat parallel zum Quartierplanverfahren zu erfolgen, damit am Schluss beide Planungen gleichzeitig für den Genehmigungsentscheid bereitstehen. Bezüglich der NP-Revision ist eine separate Eingabe zur Vorprüfung anzugehen. Die detaillierte Auseinandersetzung mit diesem Planungsvorhaben wird im Rahmen der entsprechenden Vorprüfung erfolgen.

Auflagen:

Nutzungsplanungsrevision Einzonung der Erschliessungsflächen - separates Verfahren:

- Zum Thema Einzonung der zusätzlich benötigten Erschliessungsflächen sowie Bauzonenabtausch (NP-Revision) ist dem ARE eine entsprechende Vorlage separat zu einer Vorprüfung einzureichen. Allenfalls könnten die Bestimmungen über den Mehrwertausgleich mitwirken. Die Festsetzungen und Genehmigungen beider Vorlagen (QP + NP-Revision) sind zeitlich übereinstimmend zu koordinieren.

Erfüllung der Auflage des ARE

Mit der vorliegenden Vorlage wird die Auflage erfüllt. Die die normgerechte Erschliessung des Quartiers ohne Abbruch von Bauten ist ohne Nutzung der Reservezone nicht möglich, die Flächen in der heutigen Reservezone müssen daher für die Erschliessung benutzt und somit einzont werden. Die Kompensation der Einzonung erfolgt durch eine flächengleiche Auszonung einer kleinen Teilfläche der Gemeinde.

**Vorprüfung Nutzungsplanung
 16.2.2024**

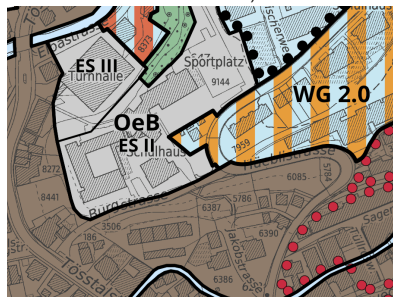
Das ARE hat der Einzonung einer Fläche für eine Ausweichstelle von 240 m² in der Vorprüfung vom 16.2.2024 zugestimmt (Die beabsichtigten untergeordneten Einzonungen werden als genehmigungsfähig eingestuft.). Im Quartierplan musste zwischenzeitlich statt einer Ausweichstelle eine Verbreiterung der Erschliessung vorgesehen werden. Die einzuzonende Fläche beträgt daher neu insgesamt 439 m². Mit der gleichzeitigen Auszonung zur Kompensation wird dies jedoch als angemessen beurteilt.

**8.2 Anpassungen aufgrund Umsetzung von
 ISOS und KOB**

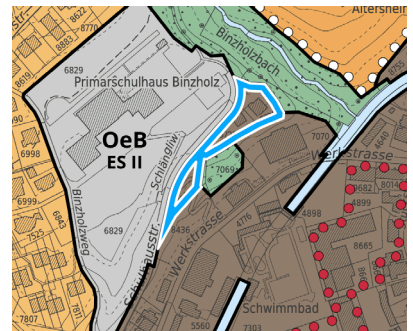
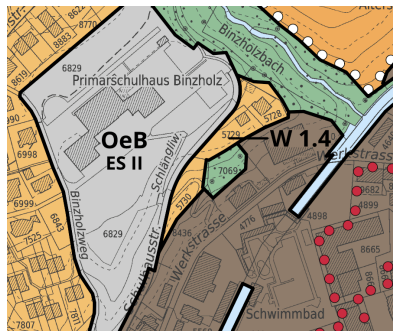
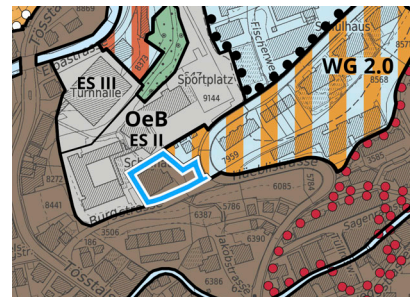
**Anpassungen wegen KOB
 Perimeter**

Aufgrund der Ausdehnung des Perimeters des kantonalen Ortsbildinventars und zur Umsetzung von Vorgaben aus dem ISOS wird der Perimeter der Kernzone I an folgenden Stellen angepasst (siehe auch Kapitel Kernzonenplan und ISOS):

Bestehend: WG 2.0 / OeB)

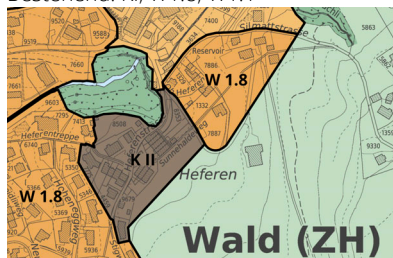


Neu: KI

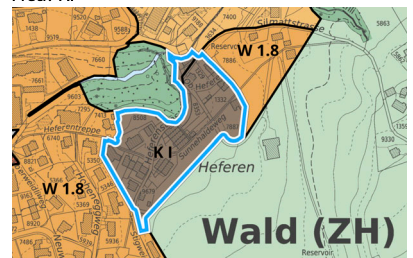


Heferen

Bestehend: KI, W 1.8, W 1.1



Neu: KI

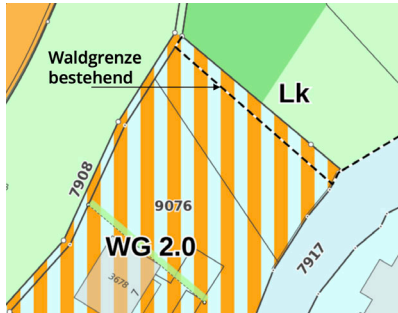


8.3 Korrekturen wegen Wald

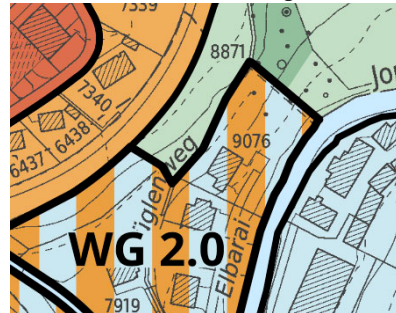
Korrektur wegen Waldgrenze

Im Bereich von Kat. Nr. 9076 besteht eine rechtskräftige Waldgrenze. Damit ist klagestellt, dass die Fläche «Wald» ist und dass hier keine Bauzone vorliegt. Der Zonenplan muss entsprechend korrigiert und der Landstreifen von rund 76 m² ausgezont werden. Eine Wertminderung erfolgt nicht, da es sich aufgrund der Waldgrenze bereits heute grundsätzlich um Wald handelt, welcher nicht ausnutzbar ist.

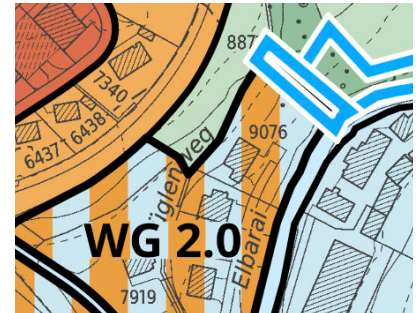
Heferen



Bestehend: WG 2.0 mit Waldgrenze



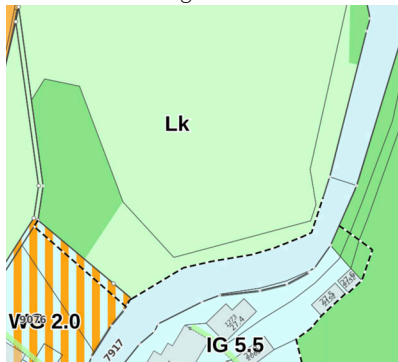
Neu: Wald (durch BD)



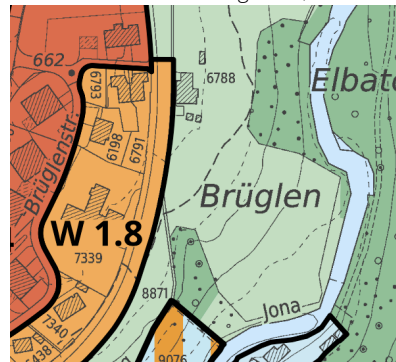
Anpassung Wald

Im Bereich von Kat. Nr. 6788 besteht ebenfalls eine Waldgrenze. Die Zonierung ist heute jedoch kantonale Landwirtschaftszone. Die Daten der amtlichen Vermessung zeigen, dass es sich um Wald handelt. Im Bereich von Kat. Nr. 7659 hingegen besteht die Zonierung Wald ausserhalb der Waldgrenze. Der Kanton wird gebeten, die Zonierung Wald zu korrigieren:

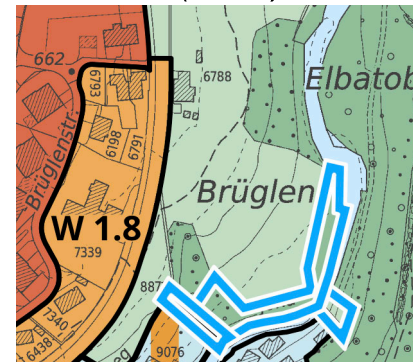
Situation mit Waldgrenze



Bestehend: LK mit Waldgrenze, Wald



Neu: Wald und LK (durch BD)

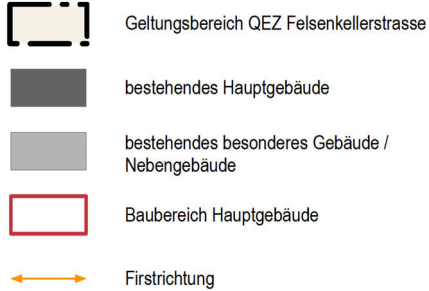


9 QUARTIERERHALTUNGS- ZONENPLÄNE

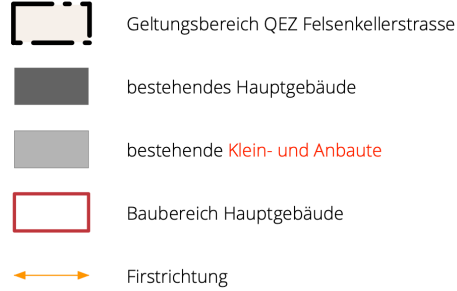
Keine inhaltlichen Anpassungen

Die Quartiererhaltungszonenpläne Felsenkellerstrasse und Unterer Hömel bleiben inhaltlich unverändert. Die Legende auf den Plänen enthält allerdings nicht IVHB-konforme Begriffe. Die Gewässer im Bereich Felsenkellerstrasse werden zudem beschriftet. Die Pläne werden daher mit der neuen Legende neu festgesetzt.

Rechtskräftige Fassung



Neue Fassung



Pläne (inhaltlich unverändert)



Quartiererhaltungszonenplan Unterer Hömel

1:500

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am

Namens der Gemeindeversammlung

Ernst Koeber
Gemeindepräsident

Martin Sosa
Gemeindevizepräsident

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion: BDV-Nr.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**
Planer und Architekten AG
Felsenkellerstrasse 35, 8002 Zürich
+41 44 215 13 90, www.suter.ch

3346 - 121.2024



Quartiererhaltungszonenplan Felsenkellerstrasse

1:500

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am

Namens der Gemeindeversammlung

Ernst Koeber
Gemeindepräsident

Martin Sosa
Gemeindevizepräsident

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion: BDV-Nr.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**
Planer und Architekten AG
Felsenkellerstrasse 35, 8002 Zürich
+41 44 215 13 90, www.suter.ch

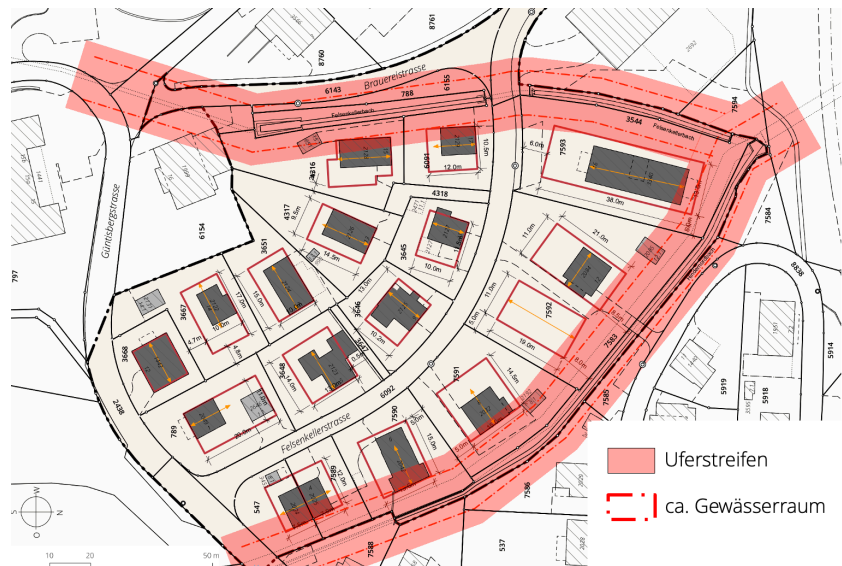
3346 - 121.2024



Gewässerraum und QEZ Felsenkellerstrasse

Die Quartiererhaltungszone Felsenkellerstrasse wird vom Felsenkellerbach (öffentliches Gewässer Nr. 2756), vom Hochwasserentlastungskanal Hindernordbach (öffentliches Gewässer Nr. 27541) sowie vom Hindernordbach (öffentliches Gewässer Nr. 2754) begrenzt.

Bis der Gewässerraum festgelegt ist, ist entlang der Gewässer ein Uferstreifen (gemessen ab dem Rand des Gerinnes) von ober- und unterirdischen Bauten und Anlagen freizuhalten. Der Uferstreifen des Felsenkellerbachs ist entsprechend 9 m und der Uferstreifen des Hochwasserentlastungskanals Hindernordbach 11.3 m breit. Wenn der Uferstreifen betroffen ist, kann keine Baubewilligung erteilt werden, auch dann nicht, wenn der Neubau im Baubereich liegt.



Anhand obenstehender Abbildung zeigt sich jedoch, dass der künftige Gewässerraum voraussichtlich grösstenteils ausserhalb der Baubereiche zu liegen kommt. Eine Anpassung der Baubereiche zum aktuellen Zeitpunkt auf das Mass der Übergangsbestimmung/Uferstreifen wäre damit langfristig eine Verschärfung, weil langfristig der Uferstreifen gesichert würde anstelle des Gewässerraums. Dies wird als unzuweckmässig beurteilt, zumal die Übergangsbestimmungen bzw. der künftige Gewässerraum unabhängig von der Lage der Baubereiche einzuhalten sind.

In den Bauordnungsbestimmungen wird jedoch eine entsprechende Bestimmung eingefügt.

10 WALDABSTANDSLINIEN

Waldabstandslinie Schützenareal

Im Bereich Schützenareal steht eine Entwicklung mit Neubebauung an. Das Schützenareal grenzt im Bereich des Hindernordbachs an Waldflächen. Für diese sind die statischen Waldgrenzen festgelegt, Waldabstandslinien bestehen jedoch nicht.

Damit sind gemäss PBG grundsätzlich 30 m Waldabstand einzuhalten. Gemäss § 262 PBG sind innerhalb des Bauzonengebietes Waldabstandslinien festzulegen. Diese können mit einer Waldabstandslinie, insbesondere bei kleinen Wäldchen, auf bis zu 15 m reduziert werden.

Um die Möglichkeiten einer baulichen Entwicklung möglichst flexibel zu gestalten und die Situation mit dem Waldabstand zu klären, soll eine Waldabstandslinie eingeführt werden.

Einschätzung Forstkreis 3 vom 7.4.2022

Gemäss Einschätzung des Forstkreis 3 vom 7.4.2022 soll die Waldabstandslinie mit dem Gewässerabstand zusammengelegt werden. Dieser weist zwischen 16 und 22 m Waldabstand auf. Eine weitere Abstandslinie wird hier als nicht sinnvoll beurteilt.

Hinweise Forstkreis 3

- Auf Parzelle Kat. Nr. 9214 stehen diverse Schuppen im Waldabstand. Es ist sicherzustellen, dass diese im Rahmen einer Gestaltungsplanung oder anderer Bebauung zurückgebaut werden.
- Es wird empfohlen, eine minimale Zugänglichkeit zum Wald sicherzustellen. Z. B. durch einen 5 m breiten Streifen, der nicht für Gärten etc. genutzt werden darf.

Diese Hinweise können nicht in die Nutzungsplanung aufgenommen werden, sondern sollen im Rahmen eines allfälligen Gestaltungsplanverfahrens oder einer anderen Entwicklungsplanung im Gebiet gesichert werden.

Festlegung Waldabstandslinie

Die Waldabstandslinie wird entsprechend dem Vorschlag des Forstkreis 3 in der Lage der Gewässerabstandslinie festgelegt.

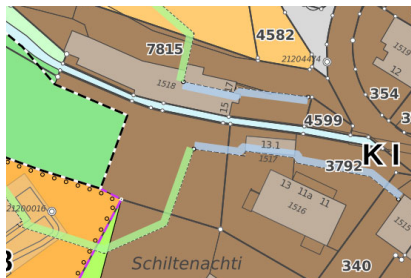
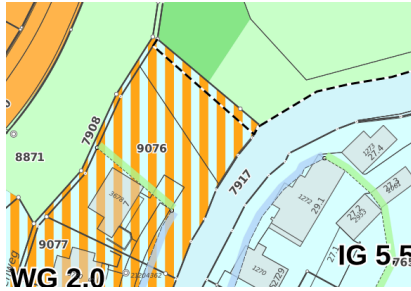
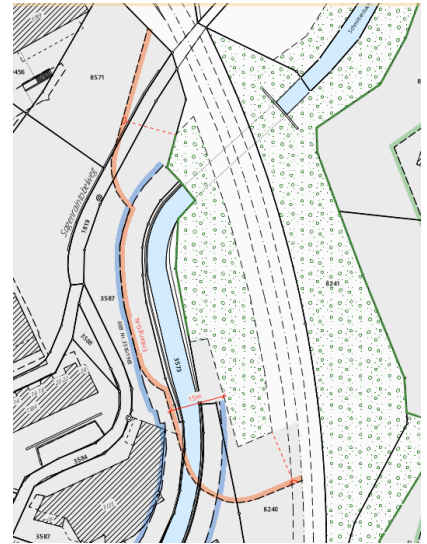
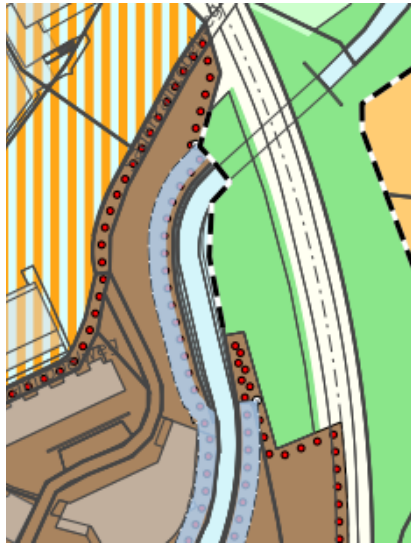
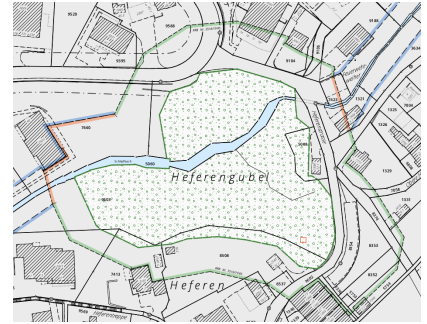
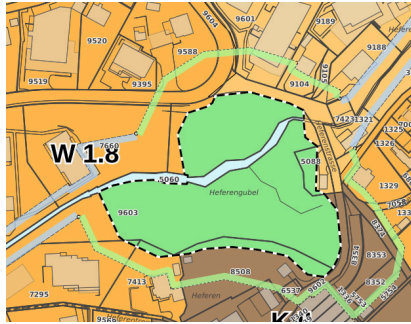
Festlegungen

- projektierte Waldabstandslinie
- rechtskräftige Waldabstandslinie

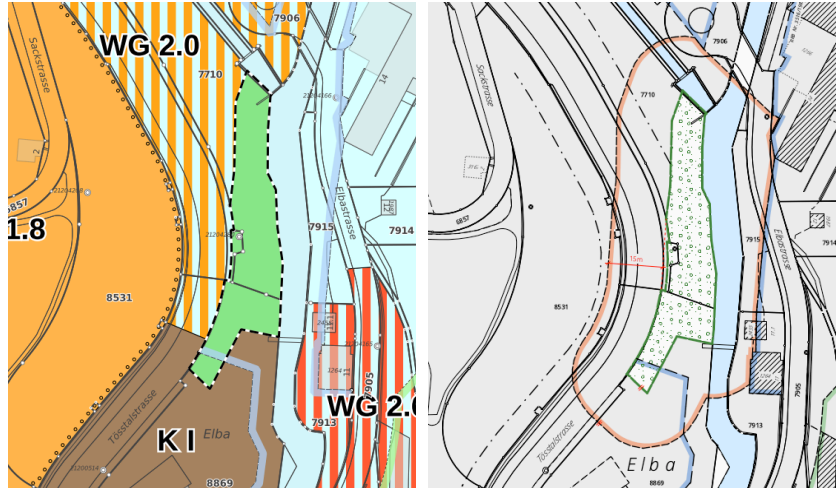
Informationsinhalte

- rechtskräftige Waldgrenze
- Bauzone
- Wald
- Bestockte Fläche
- Gewässer





Innerhalb Gewässerabstand und
 Strassenraum



Ergänzung im Strassenbereich



Ergänzung im Gestaltungsplanpflicht-
 perimeter «Sack»



Weil in der Mehrheit der Fälle, bei welchen Ergänzungen der Waldabstandslinien vorgesehen werden sollen, heute Gewässerabstandslinien oder eine Freihaltung aufgrund der Übergangsbestimmungen zum Gewässerraum besteht, haben die Festlegungen für die Bebaubarkeit der Grundstücke und damit für die Eigentümerschaften keine Veränderung zur Folge. Weil zudem aufgrund der IVHB der gesamte Waldabstand ausnutzbar ist, kommt es auch diesbezüglich zu keiner Einschränkung der Bebaubarkeit der betroffenen Grundstücke.

Neue Nummerierung

Im Rahmen der Neufestsetzung wurde eine neue, zweckmässige Einteilung der Pläne vorgesehen. Die Waldabstandslinienpläne sind neu wie folgt nummeriert:

- Nr. 1 Blattenbach / Tändler
- Nr. 2 Feisterbach / Binzhholz
- Nr. 3 Binzhholz / Im hinteren Tändler
- Nr. 4 Binzhholz / Sack
- Nr. 5 Rigi / Farnboden / Bürglen
- Nr. 6 Elba / Burg
- Nr. 7 Hömel
- Nr. 8 Heferen / Grütacher
- Nr. 9 Haselstud / Steig
- Nr. 10 Felsenkeller
- Nr. 11 Nordholz / Hindernord
- Nr. 12 Dreilinden / Neuhus
- Nr. 13 Faltigberg
- Nr. 14 Diezikon
- Nr. 15 Hubwis / Brand
- Nr. 16 Im Hof / Altweid
- Nr. 17 Au
- Nr. 18 Kläranlage / Feld
- Nr. 19 Skisprunganlage
- Nr. 20 Raad
- Nr. 21 Hübli
- Nr. 22 Unterhueb
- Nr. 23 Schützenareal

11 AUSWIRKUNGEN

11.1 Allgemeine Auswirkungen

Kaum nennenswerte Auswirkungen

Die Teilrevision hat kaum nennenswerte Auswirkungen auf die Orts- und Landschaftsqualität oder andere Bereiche (Umwelt, Verkehr etc.).

Durch die geänderte Definition der Baummassenziffer (Zuschlag für verglaste Bauteile) entsteht tendenziell etwas mehr zulässige Baumasse. Da in Wald jedoch bereits bislang eine Baumasse für derartige Bauteile vorgesehen war, hat auch dies keine wesentlichen Auswirkungen zur Folge. Eine Veränderung der Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität ist nicht zu erwarten.

Ortsbild (ISOS, KOB)

Mit der Überprüfung im Ortskern zum neuen KOB und der Umsetzung des ISOS erfolgt eine grundeigentümerverbindliche Vorgabe zum Erhalt des inventarisierten Ortsbildes von Wald. Dadurch wird ein Beitrag geleistet, für einen Erhalt der wesentlichen Strukturelemente des Ortsbildes und eine schonende Weiterentwicklung.

Hochwasserschutz

Bei Teilrevisionen der Nutzungsplanung sind grundsätzlich die Anliegen des Hochwasserschutzes für die erheblich (rot) und die mittel (blau) gefährdeten Gebiete in der Nutzungsplanung zu behandeln und wenn möglich sicherzustellen. In der vorliegenden technischen Revision sind keine Belange des Hochwasserschutzes betroffen.

Gefährdung durch Oberflächenabfluss

In diversen von der Revision betroffenen Gebieten (u. a. in den Gebieten der Quartiererhaltungszonen Unterer Hömel und Felsenkellerstrasse) besteht eine Gefährdung durch Oberflächenabfluss. Die Befunde der Oberflächenabflusskarte sind in den nachfolgenden Verfahren, das heisst bei der Planung von Bauten und Anlagen in diesen Gebieten, zu berücksichtigen.

Siedlungsentwässerung

Es ist geplant, dass der Generelle Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Wald überarbeitet und aktualisiert werden soll. Die neue Nutzungsplanung ist bei der Überarbeitung des GEP als Grundlage zu berücksichtigen.

Wald

Für den Wald sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Waldabstandslinien werden ergänzt, so dass überall, wo Wald an Bauzone grenzt, geschlossene Waldabstandslinien bestehen.

Der Kanton wird zudem gebeten, die Zonierung Wald aufgrund der Waldgrenzen anzupassen.

Lokalklima und Siedlungsökologie

Auswirkungen der vorliegenden
Teilrevision

Die voranschreitende Klimaveränderung bewirkt zunehmende Temperaturen und eine stärkere Wärmebelastung. Die Wärmebelastung für die Bevölkerung ist insbesondere im Bereich von dichter Bebauung und einer Vielzahl von versiegelten Flächen erheblich.

Auf Basis der am 1.12.2024 in Kraft getretenen PBG-Revision «klimaangepasste Siedlungsentwicklung» werden in der vorliegenden technischen Revision Massnahmen zur Verbesserung des Ortsklimas festgehalten:

- Konkretisierung Umgebungsplan
- Einführung der Grünflächenziffer und begrünte Umgebungsflächen
- Naturnahe Umgebungsbepflanzung
- Baumschutz und Pflanzpflicht
- Konkretisierung und Ausdehnung der Flachdachbegrünung
- Vorgaben zum Siedlungsrand
- Vermeidung von Lichtemissionen

Verschiedene Massnahmen wurden bereits in vorhergehenden Revisionen umgesetzt:

- Flachdachbegrünung sowie Spiel- und Ruheflächen
- Vorgaben zur Gestaltung von Parkplätzen (mehr Schatten durch 1 Baum pro 5 Parkplätze)
- Ergänzende Anforderungen an Arealüberbauungen, Gestaltungsplanpflichten und Sonderbauvorschriften
- Reduktionsfaktoren im Bereich der Parkierung und autoarme Nutzungen

Naturschutz

Gebäudebrüterinventar

Nach Art. 18 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) vom 1. Juli 1966 ist durch die Erhaltung genügend grosser Lebensräume (Biotope) und andere geeignete Massnahmen dem Aussterben einheimischer Tier- und Pflanzenarten entgegenzuwirken. Besonders zu schützen sind Uferbereiche, Riedgebiete und Moore, seltene Waldgesellschaften, Hecken, Feldgehölze, Trockenrasen und weitere Standorte, die eine ausgleichende Funktion im Naturhaushalt erfüllen oder besonders günstige Voraussetzungen für Lebensgemeinschaften aufweisen (Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG).

Wald weist ein kommunales Naturschutzinventar und ein Gebäudebrüterinventar auf.

Das Gebäudebrüterinventar (Vögel, Fledermäuse) ist bei Bautätigkeiten bzw. im Rahmen von Baugesuchen zu beachten. Bei Um- oder Ersatzbauten sind in der Regel Ersatzmassnahmen (Bruthilfen etc.) vorzusehen und im Baubewilligungsverfahren zu verlangen.

Kommunales Naturschutzinventar

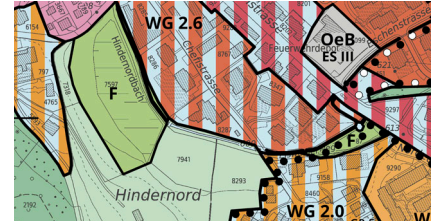
Das kommunale Naturschutzinventar umfasst diverse Feucht- und Trockengebiete sowie Weiher. Der Grossteil der Gebiete liegt ausserhalb der Bauzone, so dass diese nicht von der kommunalen Nutzungsplanung betroffen sind.

Einzelne Gebiete liegen am Rande der Bauzone:

Feuchtgebiet am Hinternordbach



Zonenplan



Im Bereich der Bauzone ist für das Naturschutzgebiet eine Freihaltezone ausgeschieden. Darüber hinaus sichert der Uferstreifen bzw. der künftige Gewässerraum weite Teile entlang des Bachs.

Feuchtgebiet Diezikon



Gestaltungsplan

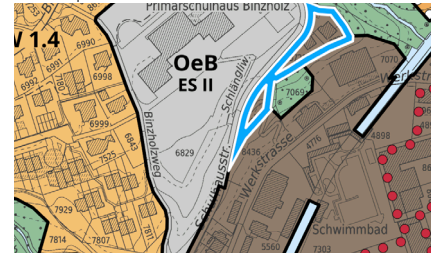


Das Naturschutzgebiet in Diezikon ragt geringfügig in den Gestaltungsplanperimeter hinein. Der Gestaltungsplan geht der Nutzungsplanung jedoch vor, so dass eine Anpassung an der Zonierung keine Veränderung bewirken würde. Der Gestaltungsplan sieht im betroffenen Bereich zudem «Umgebung» vor. Eine Bebauung ist ausgeschlossen.

Trockenstandort Schulhausstrasse



Zonenplan



Das Trockengebiet am Hang entspricht auch der Freihaltung gemäss KOB. Aufgrund der Lage in der Zone für öffentliche Bauten und der Inventarisierung ist der Standort genügend gesichert.

Es ist kein kommunales Naturschutzgebiet von Zonenplananpassungen betroffen. Es werden keine Zonenanpassungen zugunsten des Naturschutzes als erforderlich beurteilt.

Am Rande der Weilerkernzonen liegen weitere Naturschutzgebiete. Hier sind Anpassungen derzeit nicht möglich. Zudem werden auch hier keine Anpassungen als erforderlich beurteilt.

11.2 Mehrwertprognose

Gesetzliche Verankerung

Mit der vorliegenden Teilrevision wird das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz kommunal verankert.

Damit wird die rechtliche Grundlage geschaffen, um künftig ein Ausgleich von Mehrwerten, die bei Um- und Aufzonungen oder bei Gestaltungsplänen entstehen, vorzunehmen oder weiterhin städtebauliche Verträge abschliessen zu können.

Kommunaler Mehrwertausgleich – Auf- und Umzonungen

Da die Gemeinde den Mehrwertausgleich in der vorliegenden Teilrevision regelt, kann gleichzeitig noch keine kommunale Mehrwertabgabe erhoben werden. Es sind zudem auch keine Auf- und Umzonungen vorgesehen.

Kantonaler Mehrwertausgleich – Einzonungen

Bei Einzonungen und Umzonungen von Flächen aus Zonen für öffentliche Bauten in Wohn- oder Mischzonen wird die kantonale Mehrwertabgabe fällig.

Kantonaler Mehrwertausgleich - Abgabesatz

Der Abgabesatz beträgt 20 % bei einer Freigrenze des Mehrwertes von Fr. 30'000.-.

Kantonale Mehrwertprognose - Disclaimer

Diese Mehrwertprognose beinhaltet die Werte sämtlicher vom kantonalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung. Da Anpassungen nicht auszuschliessen sind, sind auch diejenigen Fälle eingerechnet, die unter der Freigrenze von 30'000.- Franken liegen.

Kantonale Mehrwertprognose

Einzonungen Hofacherstrasse

Bei der Zuweisung der kleinen Fläche an der Hofacherstrasse von der heutigen Reservezone in die angrenzende Zone «W 1.4» handelt es sich um eine Einzonung. Auch Verkehrsflächen fallen unter den Abgabebetrag von § 2 MAG. Für die Bemessung jedoch verweist § 7 Abs. 2 MAV hinsichtlich der massgebenden Überbaumöglichkeit auf die anrechenbare Grundstücksfläche (§ 259 PBG). Gemäss § 259 Abs. 2 PBG gehören die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Für die Einzonung dieser Flächen hat die kantonale Fachstelle daher festgestellt, dass keine Prognose erforderlich ist.

Umzonung Schulhaus

Für die Umzonung des Schulhauses von der Zone öB in die Kernzone fällt ein Mehrwert an. Eine Prognose ist nicht möglich. In der Prognosephase darf durch die zuständige Verfahrensstelle auf die Anwendung der Landpreismodelle verzichtet werden, wenn damit kein sachdienliches Resultat ermittelt werden kann. Nach der Festsetzung der Umzonung wird die kantonale Verfahrensstelle die Mehrwertabgabe ermitteln, da besondere Gründe für eine individuelle Schätzung vorliegen.

Beurteilung bezüglich übergeordneter Raumplanung

Vorgaben überkommunale Richtpläne

Vorgaben der Handlungsräume des
kantonalen ROK



- Stadtlandschaft
- urbane Wohnlandschaft
- Landschaft unter Druck
- Kulturlandschaft
- Naturlandschaft

Abstimmung mit regionalem Richtplan

Auswirkungen auf den Ausbaugrad /
Bauvolumen

Auswirkungen Nutzungsdichte

Gesamtschau und Ausschöpfung ande-
rer Möglichkeiten

11.3 Fazit

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG sinngemäss wie folgt erfüllt:

Die Vorgaben der überkommunalen Richtpläne sind von der technischen Teilrevision nicht betroffen.

Die Gemeinde Wald ZH ist dem Handlungsraum «Kulturlandschaft» (Siedlungsgebiet) und teilweise der «Naturlandschaft» zugeordnet.

Dem Handlungsbedarf des kantonalen Raumordnungskonzeptes wird nicht widersprochen. Die Inhalte der technischen Revision haben keine wesentliche Bedeutung bezüglich Handlungsbedarf in den Kulturlandschaften. Durch die Einführung der Begriffe gemäss IVHB wird tendenziell etwas mehr Ausnützung zugelassen. Dies ist jedoch offenbar vom Gesetzgeber gewollt. Eine effektive Auswirkung auf die Bauzonenkapazität wird dadurch indessen nicht erwartet.

Mit dem Quartierplan und der damit in Zusammenhang stehenden Einzonung der Strassenverbreiterung an der Hofacherstrasse wird nicht die Erschliessung verbessert, sondern lediglich die Erschliessung der bestehenden Bauzonen auf den rechtlich erforderlichen Stand gebracht.

Die vorliegende Teilrevision ist mit dem regionalen Richtplan abgestimmt.

Das zulässige Bauvolumen kann durch die geänderten Messweisen entsprechend der IVHB (Baumasse, massgebliche Grundstücksfläche, verglaste Bauteile) etwas zunehmen. Der aktuelle Ausbaugrad dürfte dadurch tendenziell etwas sinken. Allerdings ermöglichen die IVHB-Begriffe in einzelnen Bereichen Spielraum, um Verdichtungen zu fördern (z.B. verglaste Bauteile).

Die Nutzungsdichte (Einwohner und Beschäftigte pro Hektare) wird sich durch die vorliegende technische Teilrevision kaum verändern. Dies steht jedoch mit den übergeordneten Vorgaben in Einklang.

Für die vorliegende technische Revision wurde auf eine umfassende Gesamtschau verzichtet. Eine solche wird erarbeitet, wenn sich wesentliche inhaltliche Fragestellungen zur Gemeindeentwicklung ergeben.

12 MITWIRKUNG

12.1 Übersicht

Mitwirkungsmöglichkeiten für die Bevölkerung

- Öffentliche Auflage der Teilrevisionsvorlage Nutzungsplanung ab **xx.xx.2025** (60 Tage)
- Orientierungsveranstaltung während der Auflagefrist
- Gemeindeversammlung

12.2 Kantonale Vorprüfung

Vorprüfungsbericht vom 16.2.2024

Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung mit Datum vom 24.11.2023 wurde dem ARE zur Vorprüfung unterbreitet. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom 16.2.2024 Auskunft.

Aufgrund der Vorprüfung wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Ergänzung und Erneuerung aller Waldabstandslinienpläne
- Auseinandersetzung mit dem ISOS und dem KOBİ 2023 sowie Umsetzung
- Im Zonenplan wurde die Gestaltungsplanpflicht bzw. der bestehende Gestaltungsplan klarer dargestellt. Damit ist die VDNP erfüllt.
- Der Kernzonenplan wurde entsprechend der VDNP korrigiert, als dass in der Legende «Orientierungsinhalt» durch «Informationsinhalt» ersetzt wurde. Die «übrigen Bauten» wurden in der Legende aufgenommen.
- Bei «blau bezeichneten Bauten», Fassadenbereichen etc. wird im Sinne der Sicherstellung der Uferstreifen bzw. des Gewässerraums auf die Möglichkeit für Abweichungen hingewiesen. Die Erwägungen gemäss Vorprüfung wurden im Bericht aufgenommen.
- Die Bauordnungsbestimmung zur QEZ Felsenkellerstrasse wurde bezüglich Uferstreifen bzw. Gewässerraum ergänzt.
- Die Waldabstandslinien wurden entsprechend den Anforderungen des ARE geschlossen. Es werden daher alle Waldabstandslinienpläne neu festgesetzt.
- Die Verweise auf das PBG wurden korrigiert.
- Die Überschrift «Reduktion öffentlicher Verkehr» wurde im Sinne der Klarheit in «Reduktion aufgrund der ÖV-Güteklasse» angepasst.
- Der Begriff «angebaute Gebäudeteile» wurde durch «untergeordnete Teile des Gebäudes» ersetzt.
- Auf die bisherige Verschärfung für Solaranlagen wird verzichtet. Es wird lediglich auf die Zulässigkeit gemäss übergeordnetem Recht verwiesen.

- Im Artikel zu den Vorbauten wurde das Mass von 2.5 auf 2 m reduziert.
- Der Baulandstreifen im Bereich von Kat. Nr. 9076 wird ausgezont bzw. korrigiert.
- Der Bericht wurde aufgrund der Vorprüfung ergänzt (Landschaftsförderungsgebiete/Schutz, Hochwasserschutz, Siedlungsentwässerung, kommunales Naturschutzinventar) und aufgrund der Anpassungen an den Bauordnungsbestimmungen, der Waldabstandslinien etc. angepasst.

Vorschriften zur Förderung der
Umgebungsqualität und
Siedlungsökologie

Zum Zeitpunkt der Vorprüfung war die PBG-Revision klimaangepasste Siedlungsentwicklung noch nicht in Kraft. Das ARE hat verdankenswerterweise dennoch Aussagen zu den vorgeschlagenen Vorschriften gemacht.

Mit der Weiterbehandlung der Vorlage wurde jedoch zugewartet bis die PBG-Revision am 1.12.2024 in Kraft trat. Es wurden daher neben den Anmerkungen des ARE aufgrund des neuen PBG weitere Korrekturen vorgenommen und einzelne Anmerkungen des ARE haben sich aufgrund der neuen Rechtsgrundlage erübrigt.

Einzonung Hofacherstrasse

Das ARE hat im Rahmen der Vorprüfung der Einzonung und Kompensation durch flächengleiche Auszonung zugestimmt.

Nicht beachtete Anliegen

Folgenden vom ARE empfohlenen Regelungen wird nicht entsprochen:

- Die Baubereiche der Quartiererhaltungszone Felsenkellerstrasse werden nicht angepasst.
*Mit der Aufnahme einer entsprechenden Bestimmung in der Bauordnung wird das Anliegen jedoch als erfüllt betrachtet.
Bis der Gewässerraum festgelegt ist, ist entlang der Gewässer ein Uferstreifen (gemessen ab dem Rand des Gerinnes) von ober- und unterirdischen Bauten und Anlagen freizuhalten. Wenn der Uferstreifen betroffen ist, kann keine Baubewilligung erteilt werden, auch dann nicht, wenn der Neubau im Baubereich liegt. Es zeigt sich jedoch, dass der künftige Gewässerraum voraussichtlich grösstenteils ausserhalb der Baubereiche zu liegen kommt. Eine Anpassung der Baubereiche zum aktuellen Zeitpunkt auf das Mass der Übergangsbestimmungen/Uferstreifen wäre damit langfristig eine Verschärfung, weil langfristig der grössere Uferstreifen gesichert würde anstelle des i.d.R. kleineren Gewässerraums. Dies wird als unzweckmässig beurteilt, zumal die Übergangsbestimmungen bzw. der künftige Gewässerraum unabhängig von der Lage der Baubereiche einzuhalten sind.*

12.3 2. Vorprüfung (offen)

Vorprüfungsbericht vom
xx.xx.20xx

Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung mit Datum vom **xx.xx.20xx** wird dem ARE während der öffentlichen Auflage zur zweiten Vorprüfung unterbreitet. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom **xx.xx.20xx** Auskunft.

12.4 Öffentliche Auflage (offen)

Einwendungen

Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung IVHB & MAG mit Datum vom **xx.xx.20xx** wird ab dem **xx.xx.20xx** öffentlich aufgelegt (60 Tage).

Sämtliche Einwendungen werden eingehend geprüft. Soweit die Gemeinde sich der Meinung der Einwender anschliessen kann, wird dies durch eine entsprechende Korrektur der Planungsunterlagen berücksichtigt. Zu den Einwendungen wird mit dem «Bericht zu den Einwendungen» Stellung genommen.

12.5 Anhörung (offen)

Stellungnahmen

Während der öffentlichen Auflage findet die Anhörung der nach- und nebeneordneten Planungsträger, namentlich der Nachbargemeinden und der Region (RZO) statt.

12.6 Gemeindeversammlung

Festsetzung

Die Vorlage wird der Gemeindeversammlung zur Festsetzung unterbreitet.

12.7 Genehmigung

Genehmigung durch den
Kanton Zürich

Nach der Festsetzung wird die Vorlage dem Kanton Zürich zur Genehmigung eingereicht.

ANHANG

DATENBLATT / FAKTENBLATT WALD ZH



Bauzonenstatistik

Stand 2022

Gemeinde

Wald (ZH)

BFS-Nr

120

ARE-Nr

89

Bauzonen (in ha)

	Bezeichnung		Bauzonen		überbaut		nicht überbaut		innert 5 Jahren baureif	länger- fristig baureif
	Gde	ARE	Total	Total	Total	baureif				
Wohnzonen										
	W 1.1	W2a	15.9	15.5	0.4	0.4				
	W 1.4	W2b	35.5	30.1	5.4	1.4	1.1		2.9	
	W 1.8	W2c	21.8	18.6	3.2	0.7	2.5			
	W 1.8/GP	W2c	2.2	2.2						
	W 2.4	W3b	11.3	11.0	0.3	0.3				
	W 2.4/GP	W3b	2.1	2.1						
	W 2.8	W4a	4.1	4.1						
Total			92.8	83.6	9.3	2.8	3.5		2.9	
Mischzonen										
	K I	K	28.4	27.2	1.2	1.2				
	K I/GP	K	12.1	11.4	0.7	0.7				
	K II	K	7.5	7.2	0.3	0.3				
	QEZ F.	Q	1.3	1.3						
	QEZ H.	Q	0.5	0.5						
	WG 2.0	WG2d	12.2	11.4	0.8	0.8				
	WG 2.0/GP	WG2d	2.1	2.1						
	WG 2.6	WG3b	9.5	9.5	0.1	0.1				
	WG 2.8	WG4a	7.7	7.7						
	WG 2.8/GP	WG4a	1.6	1.6						
Total			83.1	79.9	3.1	3.1				
Arbeitszonen mit Dienstl.										
	IG 5.5	IG-HD	7.7	7.4	0.3	0.2	0.1			
	IG 5.5/GP	IG-HD	5.4	3.5	1.9	1.9				
	IG 7.0	IG-HD	9.0	7.9	1.0	1.0				
Total			22.1	18.8	3.2	3.2	0.1			
Zone für öffentl. Bauten										
	oB	Oe	18.6	16.2	2.4		2.4			
Total			18.6	16.2	2.4		2.4			

Bauzonenstatistik

Gemeinde	Wald (ZH)				BFS-Nr	120
Stand	2022				ARE-Nr	89
Total Bauzonen		216.5	198.6	18.0	9.1	6.0
						2.9

Nicht Bauzonen (in ha)

	Bezeichnung		Total
	Gde	ARE	
Reservezonen			
	R	R	17.4
Erholungs-/Freihaltezonen			
	E	E	0.2
	F	F	3.8
	F/GP	F	0.1
	Fk	Fk	4.7
Landwirtschaftszonen			
	Lk	Lk	1'483.5
	Lk/GP	Lk	3.5
Gewasser			
		Gew	12.9
	GP	Gew	0.2
Verkehr			
		Vba	7.5
Weiler			
	KW	KW	15.3
	KW/GP	KW	0.7



Bauzonenstatistik

Verbrauch 2022

Gemeinde

Wald (ZH)

BFS-Nr

120

ARE-Nr

89

Verbrauch (in ha)

	Bezeichnung		Verbrauch Veränderung in der nicht überbauten Bauzone				
	Gde	ARE	Total	Total	baureif	innert 5 Jahren baureif	länger- fristig baureif
Wohnzonen							
	W 1.8	W2c		0.0		2.5	-2.5
Total				0.0		2.5	-2.5
Zone für öffentl. Bauten							
	oB	Oe	4.3	-4.3		-4.3	
Total			4.3	-4.3		-4.3	
Total Bauzonen			4.3	-4.3		-1.8	-2.5



Bauzonenstatistik

Bauzonenentwicklung 2007 - 2022

Gemeinde Wald (ZH)

BFS-Nr 120

ARE-Nr 89

JAHR	überbaut (ha)						nicht überbaut (ha)						Total (ha)					
	W	M	A	AD	ÖB	Total	W	M	A	AD	ÖB	Total	W	M	A	AD	ÖB	Total
2007	77.8	74.3	0.5	16.3	15.4	184.3	13.5	6.6		4.0	9.1	33.2	91.3	80.9	0.5	20.3	24.5	217.5
2008	77.8	74.5	0.5	16.3	15.4	184.5	13.4	6.4		4.0	9.1	32.9	91.3	80.9	0.5	20.3	24.5	217.5
2009	79.1	74.7	0.5	16.3	15.4	186.0	12.2	6.2		4.0	9.1	31.5	91.2	80.9	0.5	20.3	24.5	217.4
2010	79.8	75.4	0.5	16.3	15.4	187.4	11.4	5.5		4.0	9.1	30.0	91.2	80.9	0.5	20.3	24.5	217.4
2011	80.4	75.8	0.5	16.3	15.4	188.4	10.8	5.1		4.0	9.1	29.0	91.2	80.9	0.5	20.3	24.5	217.4
2012	80.8	76.1	0.5	16.2	15.4	189.0	10.4	5.6		3.3	9.1	28.4	91.2	81.7	0.5	19.5	24.5	217.4
2013	81.7	76.3	0.5	16.2	15.4	190.1	9.6	5.4		3.3	9.1	27.4	91.2	81.7	0.5	19.5	24.5	217.4
2014	81.4	81.6	0.5	15.2	11.9	190.6	11.5	5.2		2.7	6.6	26.0	92.9	86.8	0.5	17.9	18.6	216.7
2015	82.5	81.6	0.5	15.8	11.9	192.3	10.4	5.2		2.1	6.6	24.3	92.9	86.8	0.5	17.9	18.6	216.7
2016	82.9	81.9	0.5	15.4	11.9	192.6	10.0	4.9		2.5	6.6	24.0	92.9	86.8	0.5	17.9	18.6	216.7
2017	85.4	95.4	0.5	15.4	12.6	209.3	9.3	4.3		2.5	6.6	22.7	94.7	99.6	0.5	17.9	19.3	232.0
2018	85.4	95.4	0.5	15.4	12.6	209.3	9.3	4.3		2.5	6.6	22.7	94.7	99.6	0.5	17.9	19.3	232.0
2019	85.3	78.2		18.8	11.9	194.2	9.3	3.1		3.2	6.6	22.2	94.6	81.3		22.1	18.6	216.6
2020	83.6	79.9		18.8	11.9	194.2	9.3	3.1		3.2	6.6	22.2	92.8	83.1		22.1	18.6	216.6
2021	83.6	79.9		18.8	11.9	194.2	9.3	3.1		3.2	6.6	22.2	92.8	83.1		22.1	18.6	216.6
2022	83.6	79.9		18.8	16.2	198.5	9.3	3.1		3.2	2.4	18.0	92.8	83.1		22.1	18.6	216.6

W = reine Wohnzonen (Einfamilienhaus-, Landhaus-, Wohn-, Quartiererhaltungszonen (ohne Zulassung von mässig störendem Gewerbe))

M = Mischzonen (Kern-, Zentrums-, Quartiererhaltungs-, Wohn-/Gewerbebezonen)

A = Arbeitszonen ohne Dienstleistung (Industrie- und Gewerbebezonen)

AD = Arbeitszonen mit Dienstleistung (Industrie- und Gewerbebezonen)

ÖB = Zonen für öffentliche Bauten



Bauzonenstatistik

Bauzonenübersicht 2022

Gemeinde Wald (ZH)

BFS-Nr 120

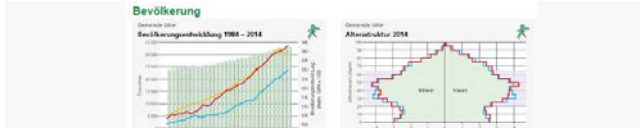
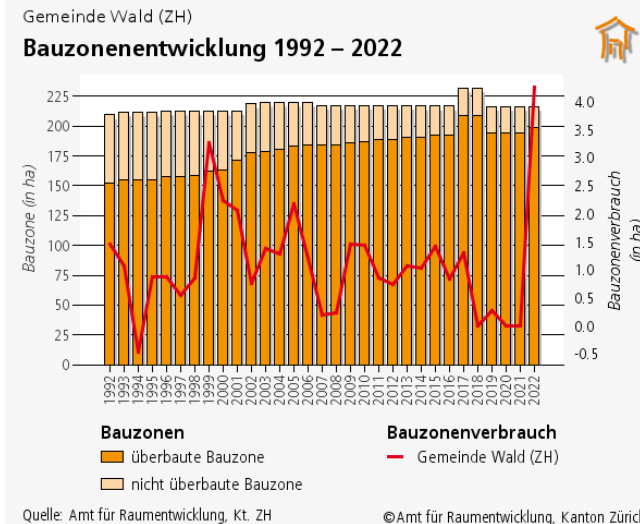
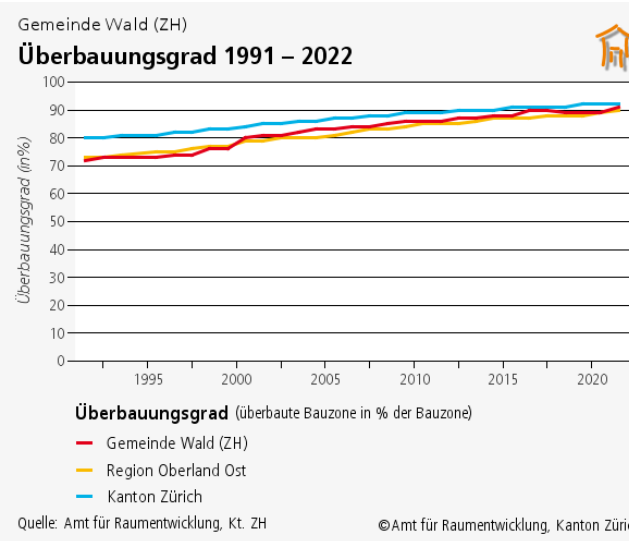
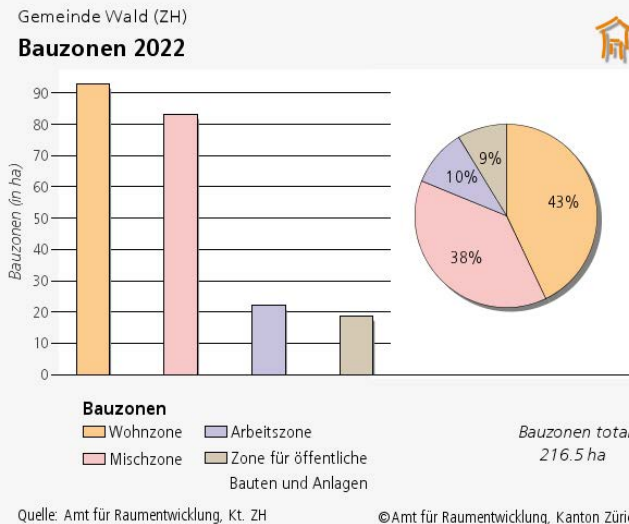
ARE-Nr 89

Bauzonen-Verbrauch (ha)

JAHR	W	M	A	AD	ÖB	Total
2008	0.0	0.2				0.2
2009	1.2	0.2				1.5
2010	0.8	0.7				1.4
2011	0.5	0.4				0.9
2012	0.4	0.1		0.2		0.7
2013	0.8	0.2				1.1
2014	0.6	0.4				1.0
2015	1.0			0.4		1.4
2016	0.6	0.3				0.8
2017	0.7	0.1			0.5	1.3
2018						
2019		0.3				0.3
2020						
2021	0.0					0.0
2022					4.3	4.3

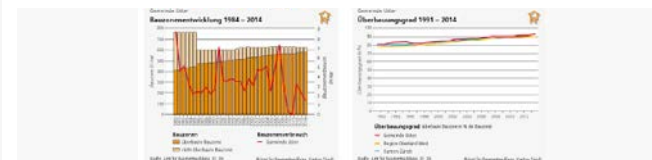
5-Jahres-Verbrauch 2018 - 2022
0.0 0.3 4.3 4.5

15-Jahres-Verbrauch 2008 - 2022
6.7 2.9 0.6 4.8 14.9



Weitere Raubeobachtungsindikatoren unter:

http://www.raubeobachtung.zh.ch/html_library/faktenblatt_gem.html?arps=89

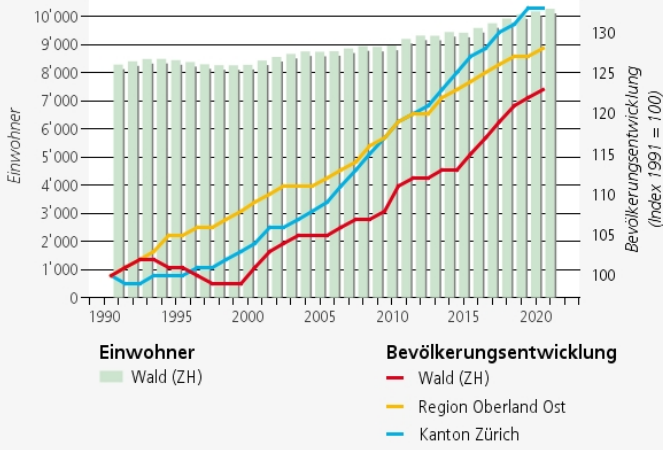




Bevölkerung

Gemeinde Wald (ZH)

Bevölkerungsentwicklung 1991 – 2021

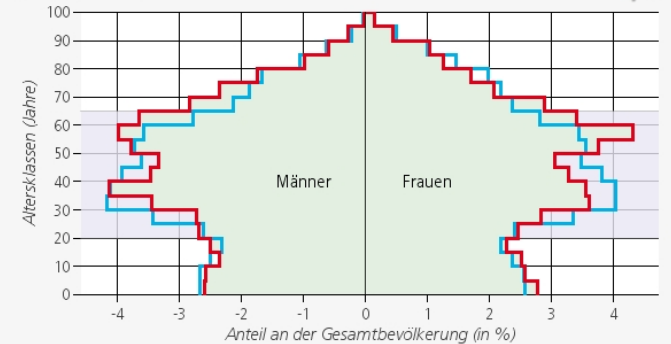


Quelle: Statistisches Amt, Kt. ZH

©Amt für Raumentwicklung, Kanton Zürich

Gemeinde Wald (ZH)

Alterstruktur 2021



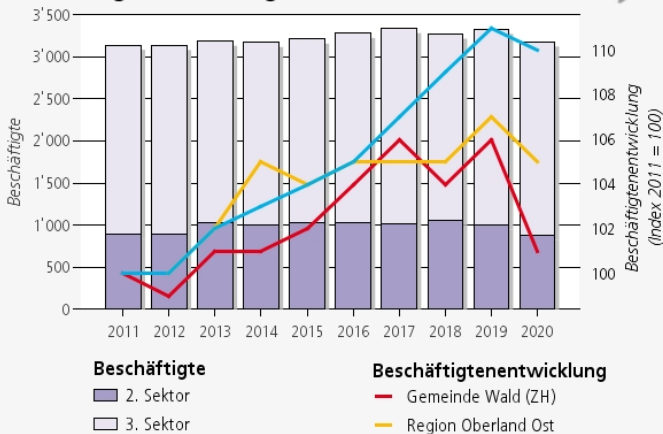
Quelle: Statistisches Amt, Kt. ZH

©Amt für Raumentwicklung, Kanton Zürich

Beschäftigte

Gemeinde Wald (ZH)

Beschäftigtenentwicklung 2011 – 2020

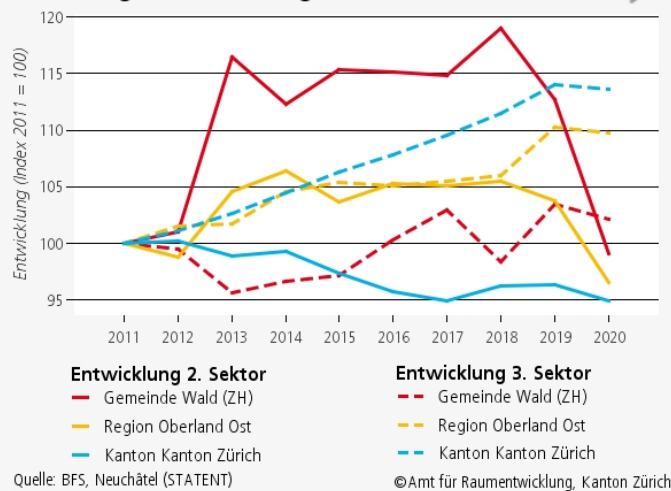


Quelle: BFS, Neuchâtel (STATENT)

©Amt für Raumentwicklung, Kanton Zürich

Gemeinde Wald (ZH)

Beschäftigtenentwicklung 2011 – 2020



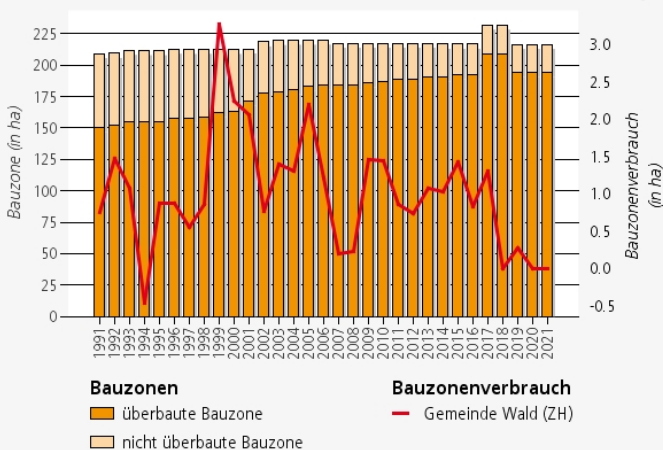
Quelle: BFS, Neuchâtel (STATENT)

©Amt für Raumentwicklung, Kanton Zürich

Bauzonen / Überbauungsgrad

Gemeinde Wald (ZH)

Bauzonenentwicklung 1991 – 2021

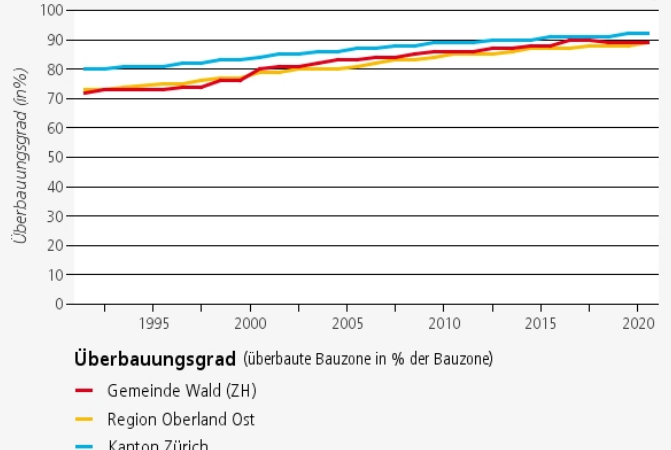


Quelle: Amt für Raumentwicklung, Kt. ZH

©Amt für Raumentwicklung, Kanton Zürich

Gemeinde Wald (ZH)

Überbauungsgrad 1991 – 2021

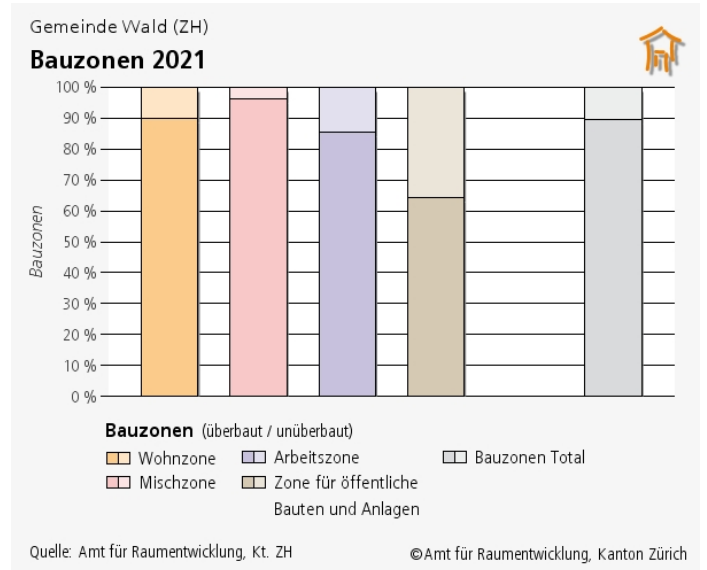
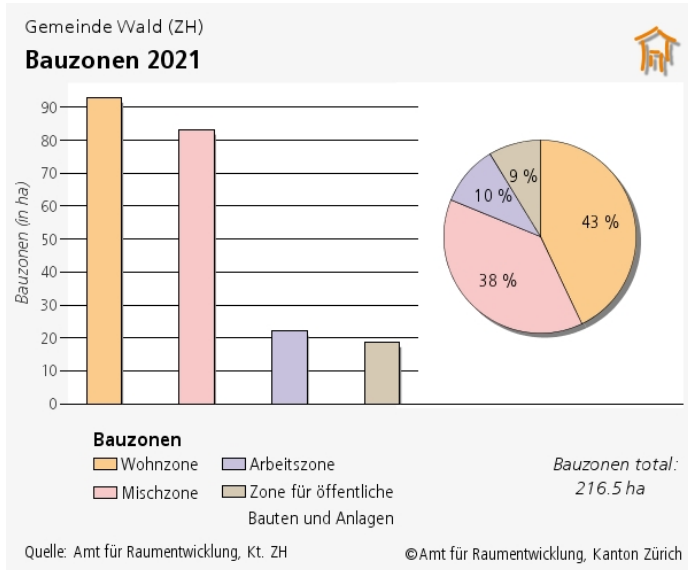


Quelle: Amt für Raumentwicklung, Kt. ZH

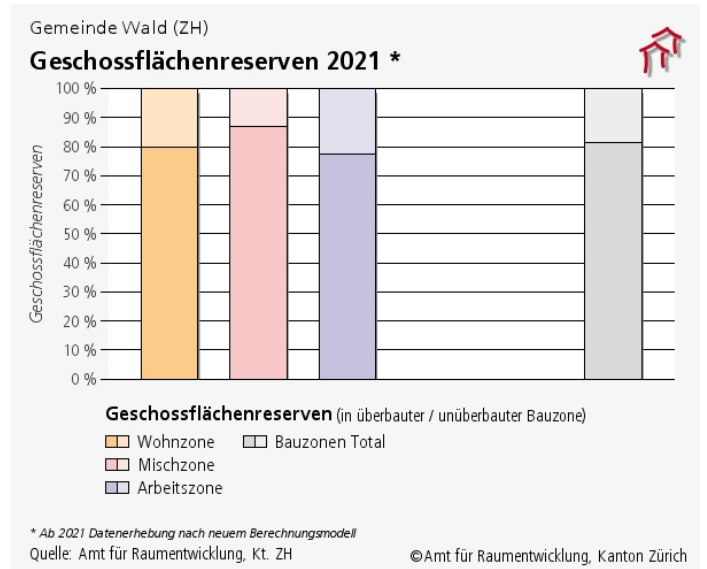
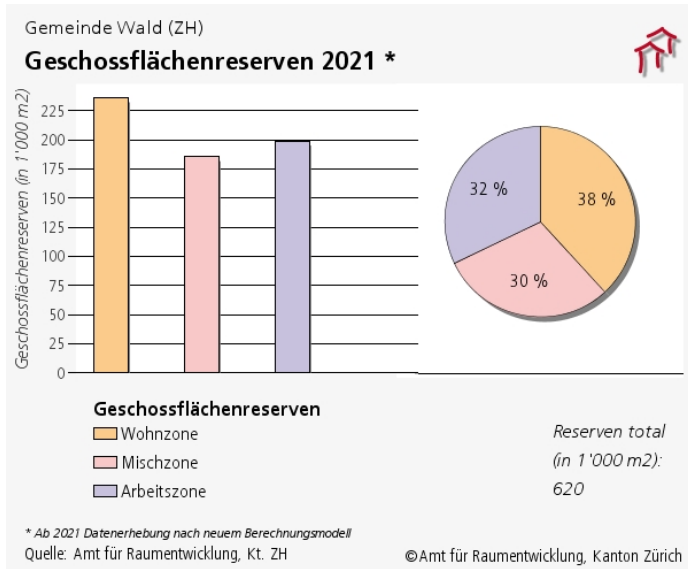
©Amt für Raumentwicklung, Kanton Zürich



Bauzonen



Geschossflächenreserven



Ausbaugrad / Dichte

