



BAUPLANUNG B1  
Nutzungsplanung

B1.0  
B1.3

**Privater Gestaltungsplan «Ulmenstrasse», Grundeigentümer Erbgemeinschaft Anna Peter, vertr. durch Rolf Arni, Barenbergstrasse 71, 8606 Bubikon (Kat.-Nr. 8213) und Gemeinde Wald (Strassenparzelle Kat.-Nr. 8212 Ulmenstrasse)** 186

---

## **Ausgangslage**

Das Areal an der Ulmenstrasse mit einer Grundfläche von 21'600 m<sup>2</sup> befindet sich am Rand des Baugebietes Hindernord / Brugglen in Wald. Im Nordwesten grenzt das Planungsgebiet an die Eschenstrasse und den Brugglenbach, südseitig wird das Gebiet durch einen zirka 10 Meter breiten Waldstreifen begrenzt, im Westen stösst das Gebiet an die Laupenstrasse, südost- und nordostseitig reicht der Gestaltungsplan bis an die Zonengrenze. Die Verkehrserschliessung ist über die Eschenstrasse und die neu zu erstellende Ulmenstrasse (beides Gemeindestrassen) vorgesehen.

Das langgezogene Grundstück erstreckt sich über drei verschiedene Bauzonen (W1.8, W2.4 und WG 2.6). Im Bereich der Waldgrenzen ist das Grundstück durch die Waldabstandslinien erheblich eingeschränkt. Gestützt auf einen früher ergangenen Vorentscheid kann die nordwestliche Waldabstandslinie reduziert werden. Das entsprechende Planungsverfahren ist zusammen mit der Festsetzung des Gewässerraumes des Brugglenbachs und parallel zum Gestaltungsplan zur Festsetzung vorbereitet worden. Die Festsetzung der Waldabstandslinienrevision kommt im Rahmen der BZO-Revision zur Abstimmung. Die Gewässerraumfestlegung erfolgt nach der Gemeindeversammlungsabstimmung durch die Baudirektion.

## **Ziele des privaten Gestaltungsplans «Ulmenstrasse»**

Der Planungsbericht gemäss § 47 Raumplanungsverordnung RPV gibt Auskunft über die Ziele und Grundsätze des Gestaltungsplans. Über drei verschiedene Bauzonen (W1.8, W2.4 und WG 2.6) kann mit einem Gesamtkonzept eine bessere Überbaubarkeit und eine Verdichtung erreicht werden. Südlich der Baufelder entstehen grosszügige Aussenräume, wo die Spiel- und Ruheflächen angeordnet sind. Im Gestaltungsplan kann erreicht werden, dass für die elf Baufelder die Garagenzufahrten auf vier beschränkt werden. Mit Ausnahme der Besucherparkplätze sind alle Autos in Tiefgaragen untergebracht. Zusammenfassend wird mit dem Gestaltungsplan erreicht, dass Ausstattung, Ausrüstung und Erschliessung qualitativ angeordnet werden können. Die darin vorgesehene Wohnüberbauung samt Aussenraum ist im Sinne von § 71 PBG besonders gut zu gestalten. Schliesslich ist in Anlehnung an die Ziele der Energiestadt der MINERGIE-P Standard vorgesehen.

## **Inhalt des privaten Gestaltungsplans «Ulmenstrasse»**

Die Topografie des Gestaltungsplangrundstücks ist eine grosse Herausforderung für die Anordnung der Bauten. Ausgehend von einem Richtprojekt, in dem die mögliche Überbaubarkeit untersucht wurde, ist der private Gestaltungsplan entwickelt worden.

### *Gestaltungskonzept*

Der Gestaltungsplan bestimmt für die Hochbauten (Hauptgebäude) drei unterschiedliche Baubereiche (A, B und C), welche zwischen den Wald- und Gewässerabstandslinien eine verdichtete und doch offene Bauweise (Mehrfamilienhäuser) definieren. In den Baubereichen A und B sind gemäss Art. 5 der GP-Vorschriften vier Vollgeschosse möglich und im Baubereich C sind es drei Vollgeschosse. Auf eine Geschossdefinition wird in den GP-Vorschriften verzichtet. Diese Anordnung ermöglicht eine für die Wohnhygiene optimale Ausrichtung der Bauten. Südlich der einzelnen Baufelder ergibt sich ein grosszügiger Freiraum für Spiel- und Ruheflächen. Die erforderlichen Besucherparkplätze sind entlang der Ulmenstrasse angeordnet. Der Fussweg und die Ulmenstrasse werden mit einer Baumreihe gefasst. Die Hauptgebäude sind in schlichter kubischer Architektur vorgesehen. Velounterstände / Abstellräume für Gartengeräte und Entsorgung werden in gut gestalteten Nebengebäuden, jeweils für ein oder zwei Häuser, zusammengefasst und auf der Gebäudenordseite platziert.

### *Baubereiche Baumasse*

Über das Grundstück sind heute gemäss geltender Bau- und Zonenordnung drei unterschiedliche Bauzonen gelegt, welche eine durchschnittliche Baumasse von  $1,95 \text{ m}^3/\text{m}^2$  zulassen. Mit der Realisierung eines Gesamtkonzeptes (vgl. Richtprojekt) und unter Berücksichtigung der Ziele der Gemeinde (Verdichtung nach innen) wird eine Erhöhung der Baumasse um rund 20 % angestrebt. Verteilt über den gesamten Perimeter wird somit eine Baumasse von  $2,4 \text{ m}^3/\text{m}^2$  festgelegt. Die Baubereiche A, B und C sind, basierend auf dem Richtprojekt, sehr eng definiert. Im einzelnen Baufeld wird die maximal mögliche Gebäudehöhe mit einer Höhenkote über Meer fixiert.

### *Umgebung*

Für die Umgebungsgestaltung ist das Richtprojekt massgebend. Die elf eng gefassten Baubereiche lassen viel Freiraum offen für grosszügige Spiel- und Ruheflächen und eine Freifläche, was dem Areal eine hohe Aufenthaltsqualität verleiht. Die Umgebung ist der Topografie entsprechend differenziert und im Sinne von § 71 PBG besonders gut zu gestalten. Sie ist als vielfältiger, attraktiver Grünraum zu gliedern und zu bepflanzen. Durch die Topografie an der Ulmenstrasse entstehen Abweichungen bis zu 3 m. Geländeänderungen ab 1,20 m sind zu gliedern und zu bepflanzen. Stützmauern sind bis maximal 2 m zulässig und sind auf ein Minimum zu beschränken. Die Gestaltungsplanvorschriften zur Umgebungsgestaltung sind in Art. 9 formuliert. Die durchgehende Durchgrünung, die gemäss dem Richtprojekt beinahe ohne Stützmauern auskommt, ist ein weiteres Qualitätsmerkmal dieses Gestaltungsplanes.

### *Erschliessung, Parkierung*

Die Verkehrserschliessung erfolgt gestützt auf die Festlegung des Quartierplanverfahrens ab der Laupenstrasse (Staatsstrasse) über die Eschen- und die Ulmenstrasse. Das Grundstück der Ulmenstrasse gehört der Gemeinde. Die Strasse ist noch nicht erstellt. Für den Wendehammer ist gemäss geltendem Recht ein Wendepplatz mit mindestens 19 m (für Kehrlichfahrzeug) vorzusehen. Im Quartierplan war eine kleinere Fläche ausgeschieden worden. Im Rahmen des Gestaltungsplanes wurde dies bereinigt. Entweder ist die fehlende Fläche von den Privaten an die Gemeinde abzutreten, oder es ist auf der privaten Fläche eine Dienstbarkeit zu begründen. Die Ulmenstrasse ist quartierfreundlich gestaltet. Entsprechende Massnahmen sind im Rahmen des Ausführungsprojekts mit der Gemeinde zu vereinbaren. Die Anzahl Autoabstellplätze für Bewohner und Besucher darf grundsätzlich den Normbedarf gemäss geltender BZO nicht überschreiten. Abweichungen sind zu begründen. Die Parkierung erfolgt über vier Zugänge zu den einzelnen Baufeldern. Die Anzahl der Veloabstellplätze richtet sich nach der VSS-Norm. Darin wird pro geplantem Zimmer 0,5 Veloabstellplatz empfohlen. Die Hälfte der Veloabstellplätze ist ebenfalls unterirdisch anzuordnen.

Das Gebiet ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus) von frühmorgens bis um 21.00 Uhr im Halbstundentakt und danach im Stundentakt erschlossen. Die Bushaltestelle «Nordeck» befindet sich in der Nähe an der Laupenstrasse (max. 10 min Fussweg).

### *Zugänglichkeit für Fussgänger*

Die Fussgängererschliessung zwischen den Baufeldern zu den Hauszugängen erfolgt mit 2 m breiten Fusswegen. Im Gestaltungsplan sind Anknüpfungspunkte für Fusswegverbindungen bezeichnet, welche ausserhalb des Perimeters fortgesetzt werden. Es sind dies in Richtung Norden und Osten je ein Anknüpfungspunkt zu Wanderwegen und nach Süden der Anknüpfungspunkt durch das Brugglenwäldli für eine direkte Fusswegverbindung zur Bushaltestelle «Nordeck». Die Ulmenstrasse wird zudem nach dem Wendehammer bis zur Grundstücksgrenze als Bewirtschaftungsweg für Landwirtschaftsfahrzeuge weitergeführt. Für diese Wege ist ein Wegrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit grundbuchlich zu sichern. Richtung Bahnhof und Bahnhofstrasse führt ab dem Wendeplatz der Eschenstrasse eine Fusswegverbindung zum Sunnerai.

### *Energie*

Die Gestaltungsplanvorschriften definieren für die Neubauten den MINERGIE-P Standard. Mit dem Bauprojekt ist ein Energiekonzept einzureichen, Basis dafür sind möglichst ökologische Heiz- und Warmwasseranlagen. Zudem wird in den Vorschriften definiert, dass Dachflächen, welche nicht begehbar sind, durch Solaranlagen genutzt oder begrünt werden sollen.

## **Kantonale Vorprüfung**

### *Privater Gestaltungsplan «Ulmenstrasse»*

Der private Gestaltungsplan «Ulmenstrasse», bestehend aus Plan 1:500, Planungsbericht nach 47 RPV und den Vorschriften, wurde nach der Verabschiedung durch den Gemeinderat am 18. Februar 2013 den zuständigen Stellen (AFV, ARE, ALN und AWEL) zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Aus dem Vorprüfungsbericht vom 5. Juni 2013 haben sich einige wenige Korrekturen ergeben. Aus forstrechtlicher Sicht musste der Standort eines Velounterstands hinter dem Baufeld B sowie im südlichen Bereich der Perimeter der Tiefgarage verschoben werden. Dieser Mangel ist korrigiert worden. Die Schneelagerplätze zwischen Ulmenstrasse und Waldgrenze sind so anzuordnen, dass eine Schneelagerung möglich ist, ohne den Waldbestand zu gefährden.

### *Gewässerraumfestsetzung Brugglenbach*

Bei Erlass von Gestaltungsplänen ist seit Juni 2011, wenn ein Gewässer durch den Gestaltungsplanperimeter oder diesem entlang führt, jeweils gestützt auf das Gewässerschutzgesetz und die Gewässerschutzverordnung (GSchV) entlang von öffentlichen Gewässern ein Gewässerraum auszuscheiden. Die separate Gewässerraumfestlegung, bestehend aus technischem Bericht, Plan 1:500 und Querprofil 1:100, wurde vom Amt für Abfall Wasser Energie und Luft (AWEL) auf Übereinstimmung mit dem Gestaltungsplan überprüft. Es mussten nur einige redaktionelle Korrekturen angebracht werden. Es ist zudem darauf verwiesen worden, dass innerhalb des Gewässerraumes keine Bauten und Anlagen zulässig sind. Dazu zählen auch Gebäudevorsprünge wie zum Beispiel Balkone. Im Gewässerraum dürfen auch keine Fuss- und Radwege erstellt werden. Die Vorschriften sind gemäss den Angaben im Vorprüfungsbericht vom Kanton angepasst worden.

### *Waldabstandslinien*

Die Teilrevision der Waldabstandslinien erfolgt separat, jedoch zum gleichen Zeitpunkt. Die Baudirektion wurde angehalten, diese Vorlage ebenfalls gleichzeitig auf Übereinstimmung mit dem privaten Gestaltungsplan vorzuprüfen.

## **Fazit**

Die im kantonalen Vorprüfungsbericht beantragten Anpassungen im Plan und den Vorschriften wurden mit Datum vom 19. Juni 2013 vor der öffentlichen Auflage eingefügt. Die Korrekturen sind von den zuständigen kantonalen Stellen überprüft und für in Ordnung befunden worden.

## **Öffentliche Auflage**

Die öffentliche Auflage der Gewässerraumfestlegung, der Teilrevision Waldabstandslinie und des privaten Gestaltungsplanes erfolgten nach dem Vorliegen der kantonalen Vorprüfung vom 28. Juni 2013 bis zum 28. August 2013. Während dieser Frist hat Walter Brunner, Bubikon, Waldbesitzer des südlich angrenzenden Waldgrundstücks, Kat.-Nr. 6358, Einwendungen vorgebracht. Es ging im Wesentlichen um die Sicherung der Zugänglichkeit für die Waldbewirtschaftung nach der Festsetzung des privaten Gestaltungsplanes. Fragen zum Vorgehen bei Sturmschäden und der Bedeutung von Waldabstandslinien für den Wald konnten Walter Brunner beantwortet werden. Zudem konnte Walter Brunner glaubhaft versichert werden, dass Schneestauraum die Waldbewirtschaftung nicht behindern würde und dass auf der Ulmenstrasse, einer Gemeindestrasse, die Öffentlichkeit per se wegberechtigt ist, was somit auch für Walter Brunner und die Waldbewirtschaftung gilt. Auf den privaten Grundstücken werden zur gesicherten Waldbewirtschaftung Wegrechte südlich der Ulmenstrasse sowie auf dem Grundstück der Gemeinde südlich der Waldparzelle in separaten Vereinbarungen begründet und im Grundbuch eingetragen. Im Gegenzug gewährt Walter Brunner der Öffentlichkeit ein Wegrecht als Fusswegverbindung ab der Ulmenstrasse durch das Brugglenwäldli bis zur Brugglenstrasse. Informelle Festlegungen im Gestaltungsplan, wie die Baumreihe der Ulmenstrasse entlang und die Trafostandort direkt am Waldrand werden im Gestaltungsplan weggelassen respektive geändert.

Aufgrund der erwähnten Einigungsverhandlung wird auf einen separaten Bericht zu den Einwendungen verzichtet. Der Einsprecher zieht seine Einsprache zurück, da – wie bereits erwähnt – eine Einigung getroffen werden konnte.

## **Erwägungen**

Der private Gestaltungsplan «Ulmenstrasse» ermöglicht durch die vorstehenden Massnahmen eine zeitgemässe Überbauung. Das betroffene Baugrundstück an der Bauzonengrenze kann mit den Festlegungen im privaten Gestaltungsplan optimal genutzt werden und bietet durch das Gesamtkonzept gemäss dem Richtprojekt auch genügend Freiräume, welche zu einer optimalen Wohnqualität für die Bewohner beitragen. Die Lage, in unmittelbarer Nähe von ÖV-Anschlüssen und Einkaufsmöglichkeiten sowie angrenzend an eine intakte Erholungslandschaft, erhöhen diese Qualitäten zusätzlich.

## **Gesetzliche Anforderungen**

Die Festlegungen des Gestaltungsplanes lassen für die Neubauten und die Gestaltung der Freiräume den gesetzlichen Projektierungsspielraum offen, welcher grosszügig bemessen ist. Der Gestaltungsplan ordnet auch die Erschliessung und enthält einzelne Bestimmungen zum Umgang mit der Umgebungsgestaltung. Die Festlegungen sind insgesamt zweckmässig und angemessen, womit die in § 83 PBG umschriebenen inhaltlichen Anforderungen erfüllt werden. Er entspricht den öffentlichen und privaten Anliegen gleichermassen.

## **Der Gemeinderat beschliesst:**

1. In Anwendung der §§ 88 und 89 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 und Art. 13 Ziff. 4 der Gemeindeordnung vom 29. November 2009 wird der private Gestaltungsplan «Ulmenstrasse» bestehend aus
  - Situationsplan Mst. 1:500, datiert vom 19.07.2013
  - Vorschriften, datiert vom 19.07.2013
  - Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV, datiert vom 19.07.2013unter Hinweis auf die Erwägungen zuhanden der Gemeindeversammlung verabschiedet.
2. Vom Vorprüfungsbericht der Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung, datiert vom 5. Juni 2013, wird Kenntnis genommen. Die Einwendungen sind in die Vorschriften und den Gestaltungsplan aufgenommen worden.

3. Es wird festgestellt, dass gegen die im Verfahren nach § 7 PBG öffentlich aufgelegten Unterlagen eine Einwendung eingegangen ist, welche ausserhalb des Gestaltungsplanverfahrens erledigt werden konnte. Die Ergänzungen im Plan und Vorschriften, die aufgrund des Vorprüfungsberichtes der Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung, vom 5. Juni 2013 erfolgten, sind vor der öffentlichen Auflage in das Gestaltungsplandossier aufgenommen worden und bedürfen keiner erneuten kantonalen Vorprüfung.
  4. Der Gemeindeversammlung vom 3. Dezember 2013 wird, in Anwendung von Art. 13, Ziff. 4 der Gemeindeordnung, beantragt, den privaten Gestaltungsplan «Ulmenstrasse» gemäss den vorstehenden Erwägungen zu genehmigen.
  5. Das Ressort Raumentwicklung und Bau wird mit der Durchführung des formellen Auflageverfahrens nach der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung und der anschliessenden Einleitung des Genehmigungsverfahrens bei der Kantonalen Baudirektion beauftragt.
  6. Mitteilung durch Protokollauszug an:
    - Einfache Gesellschaft «Hindernord/Ulmenstrasse Wald», vertr. durch NOSER Bauleitungen + Architektur AG, Talstrasse 8, 8852 Altendorf
    - Vertreter der Grundeigentümer Erben Peter; Rolf Arni, Treuhandbüro, Barenbergstrasse 71, 8608 Bubikon
    - Grundeigentümerin der Strassenparzelle für die Ulmenstrasse; Gemeinde Wald, Bahnhofstrasse 6, 8636 Wald
    - Grundeigentümer der Waldparzelle; Walter Brunner, Bürgstrasse 66, Postfach 178, 8608 Bubikon
    - Planer; Remund + Kuster, Postfach 147, 8808 Pfäffikon SZ
    - Planungsbüro, Suter • von Känel • Wild • AG, Postfach, 8005 Zürich
    - Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Bernhard Capeder, Postfach, 8090 Zürich (Versand Gestaltungsplanunterlagen 6-fach, nach rechtskräftigem Entscheid der GV)
    - Ressort Raumentwicklung und Bau
    - Ressort Infrastruktur
    - Akten privater Gestaltungsplan «Ulmenstrasse»
- 

## **Gemeinderat Wald ZH**

sig. Käthi Schmidt  
Gemeindepräsidentin

sig. Martin Süss  
Gemeindeschreiber