

Informationsveranstaltung vom 20. Januar 2014

Situationsbericht Gestaltungsplan Schafschür Max Baur

Situationsbericht Gestaltungsplan Schafschür

Ausgangslage

Heute gültiger Gestaltungsplan 1988

Entwicklungsrichtplan 2013

Studienauftrag (Wettbewerb)

Die nächsten Schritte

Diskussion / Fragen

Besichtigung der Wettbewerbsausstellung

Situationsbericht Gestaltungsplan Schafschür

Ausgangslage

Heute gültiger Gestaltungsplan 1988

Entwicklungsrichtplan 2013

Studienauftrag (Wettbewerb)

Die nächsten Schritte

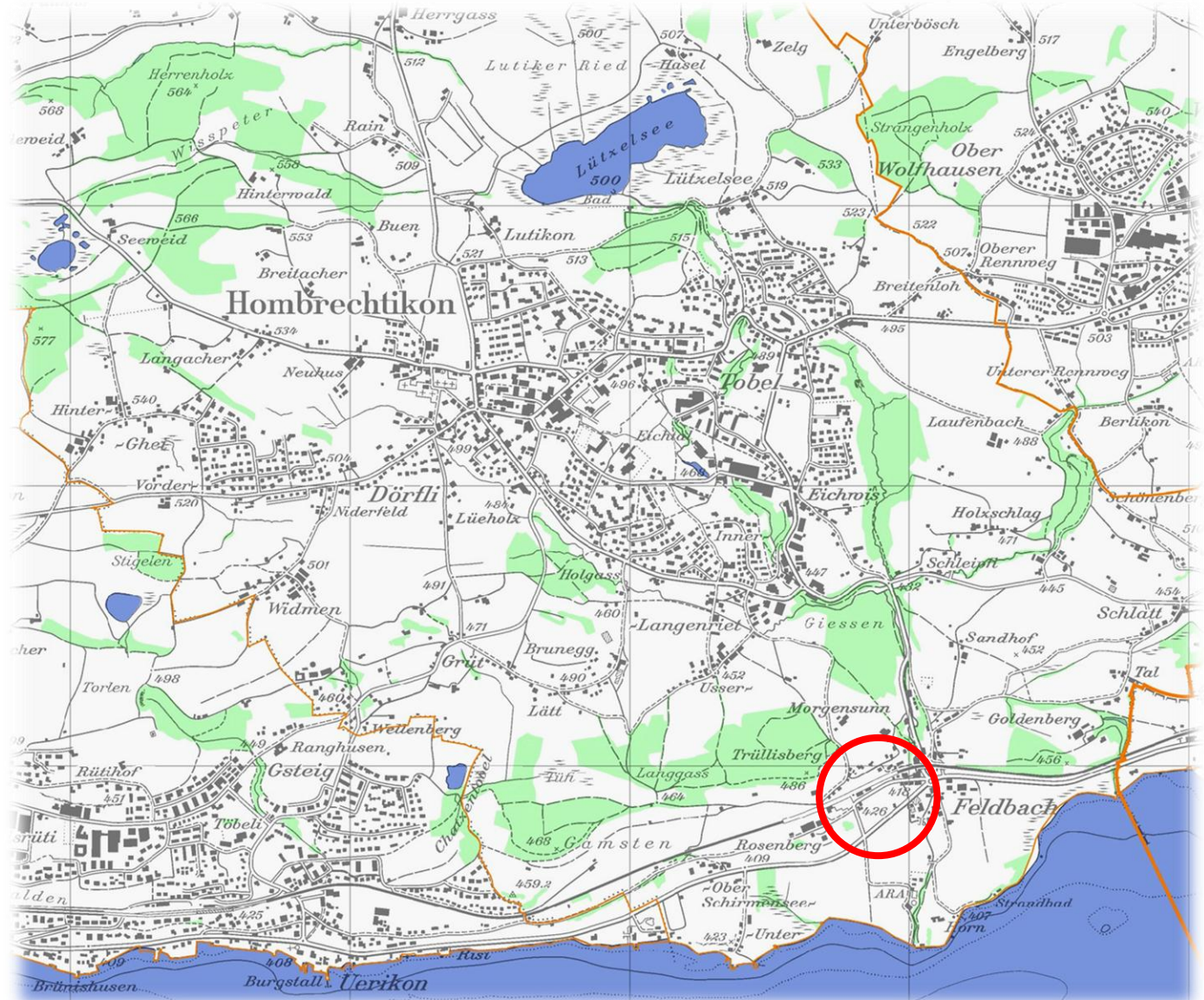
Diskussion / Fragen

Besichtigung der Wettbewerbsausstellung

Ausgangslage

Grundstück

Grundstückslage



Ausgangslage

Grundstück

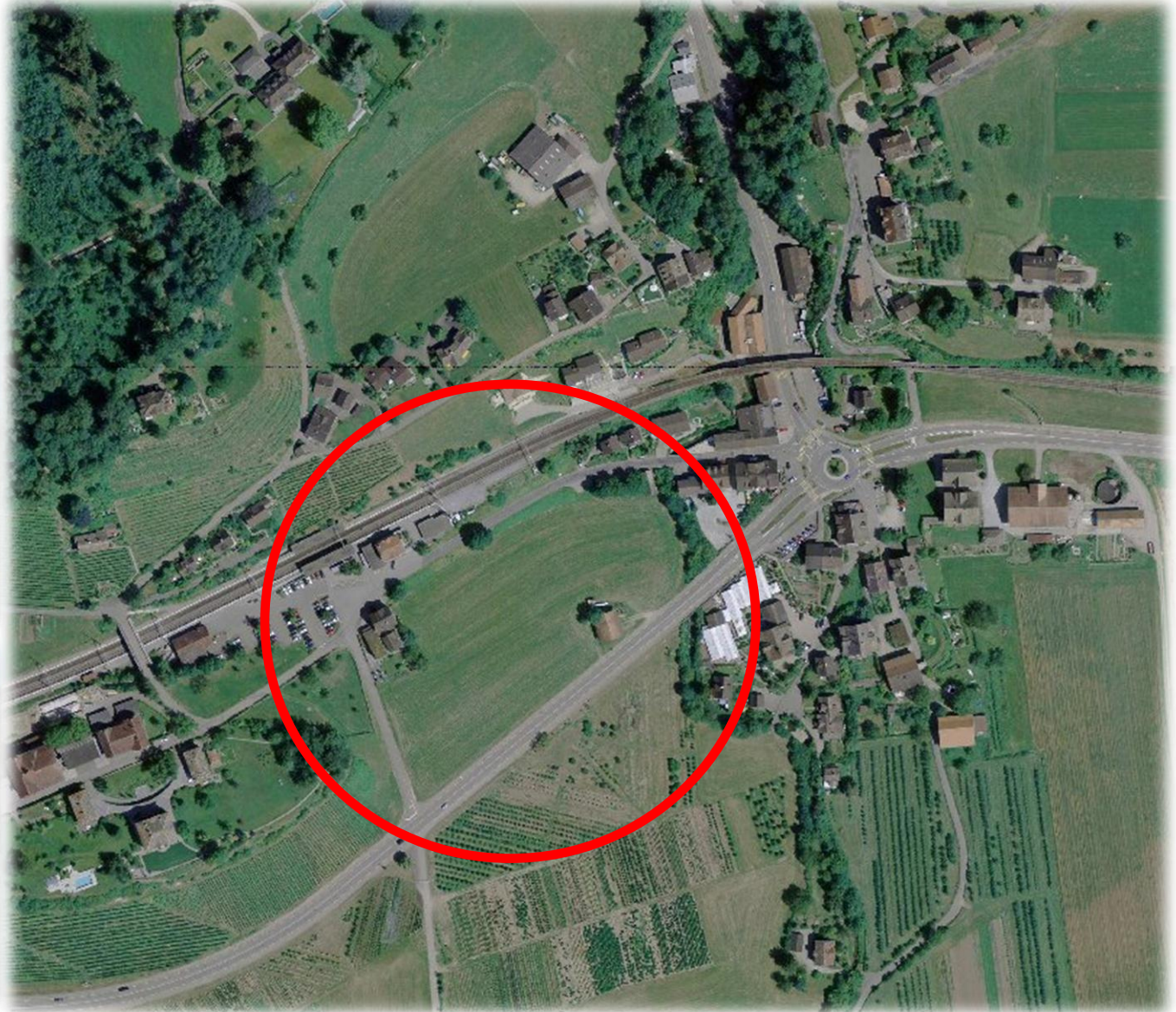
Grundstückslage



Ausgangslage

Grundstück

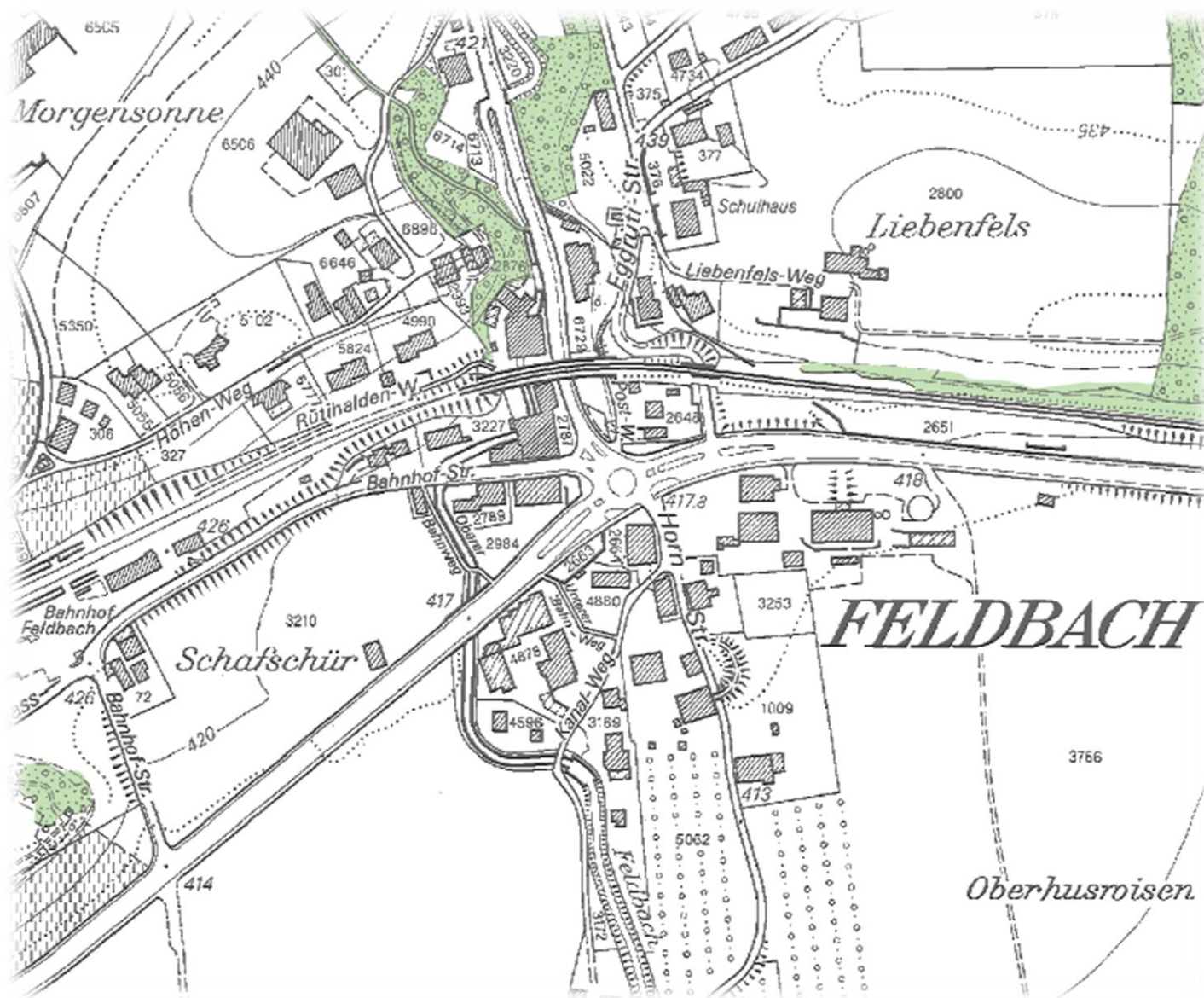
Grundstückslage



Ausgangslage

Grundstück

Grundstücksdaten

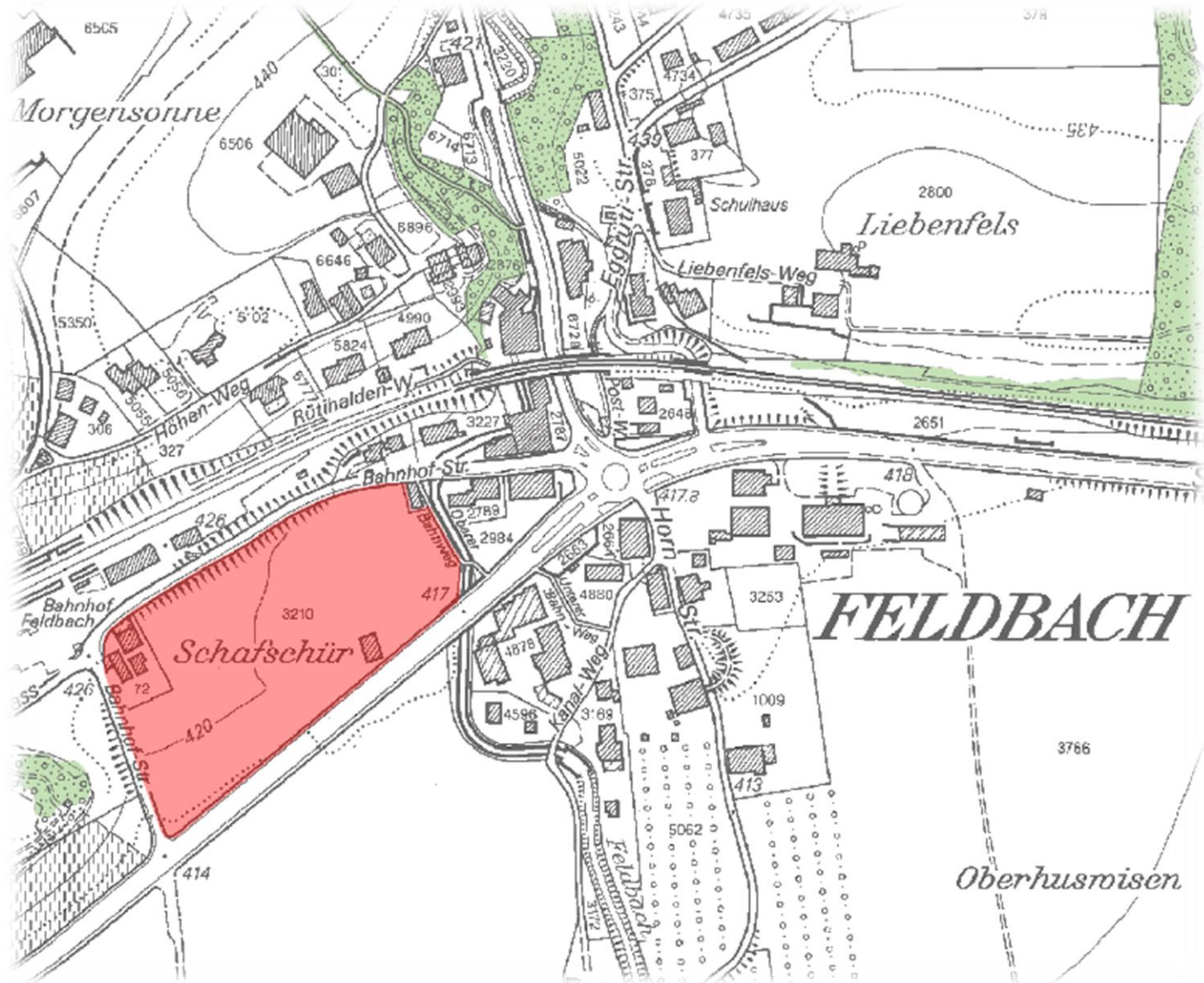


Ausgangslage

Grundstück

Grundstücksdaten

- Kat.Nr: 3210
- Fläche: 16'712 m²

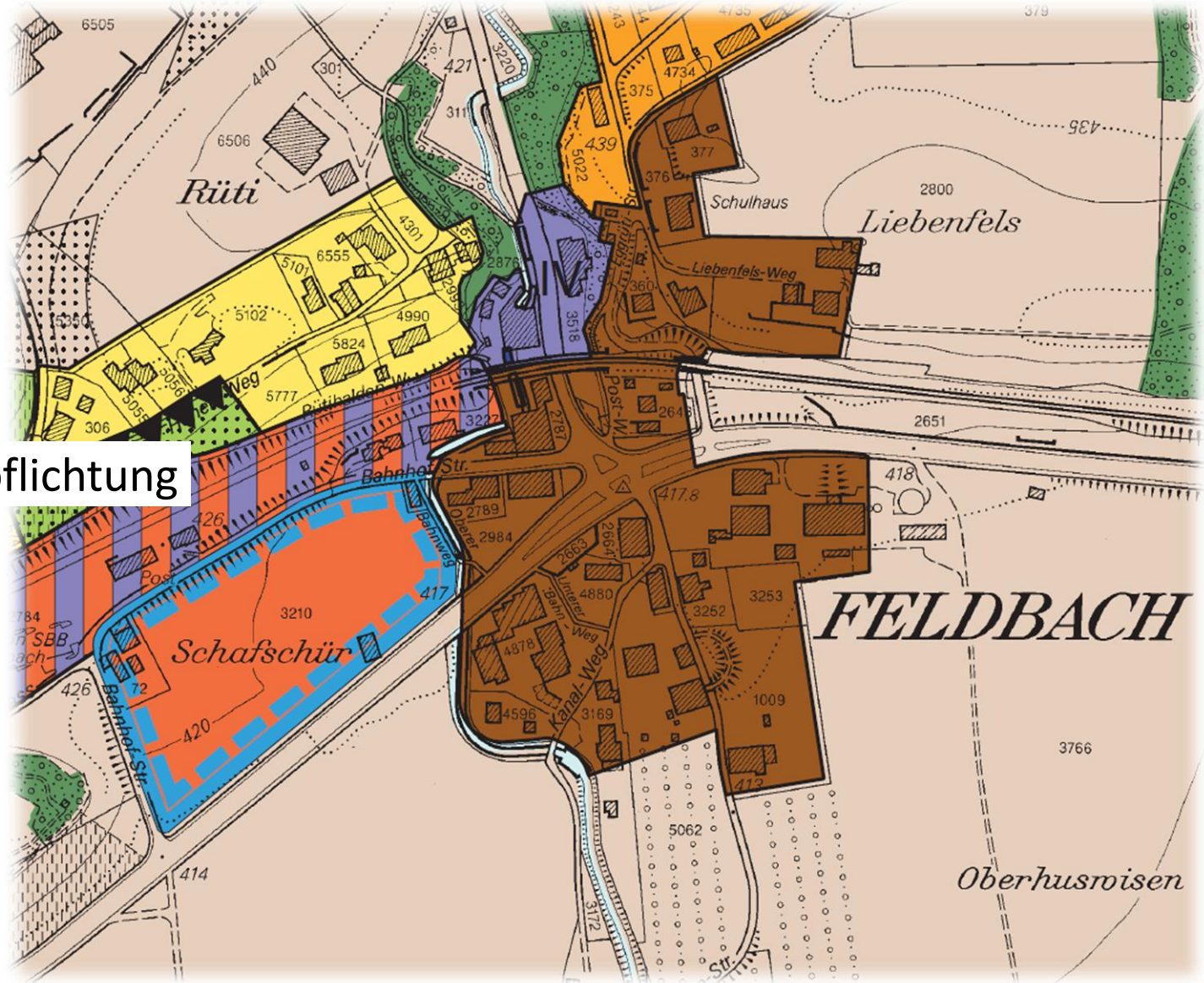


Ausgangslage

Grundstück

Grundstücksdaten

- Kat.Nr: 3210
- Fläche: 16'712 m²
- Zone: W2/35
- Gestaltungsplanverpflichtung



Ausgangslage

Grundstück

Grundstücksdaten

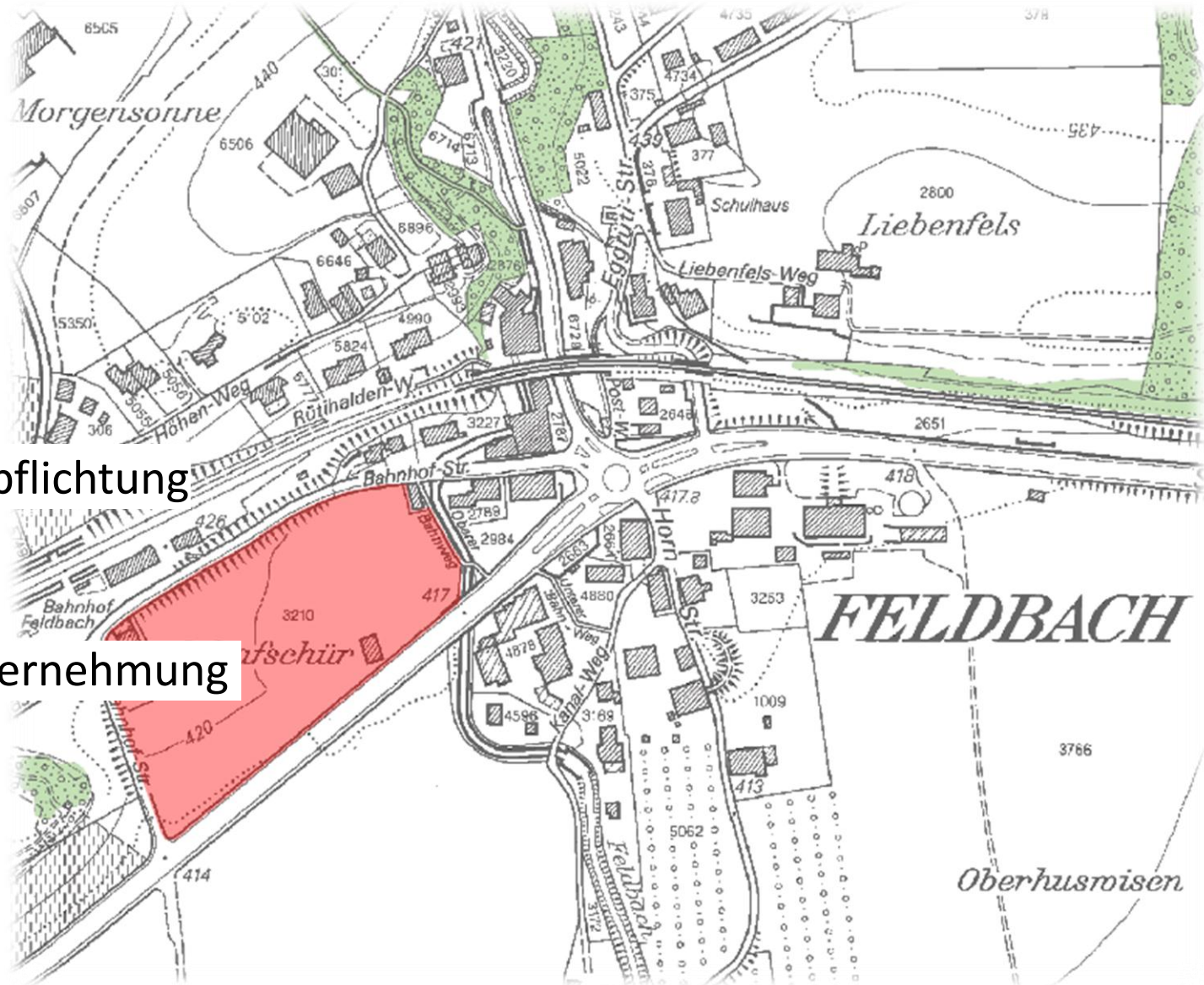
- Kat.Nr: 3210
- Fläche: 16'712 m²
- Zone: W2/35
- Gestaltungsplanverpflichtung
- Eigentümer:

Fritz Musli

MUBAU Generalunternehmung

Habsburgstrasse 45

8400 Winterthur



Situationsbericht Gestaltungsplan Schafschür

Ausgangslage

Heute gültiger Gestaltungsplan 1988

Entwicklungsrichtplan 2013

Studienauftrag (Wettbewerb)

Die nächsten Schritte

Diskussion / Fragen

Besichtigung der Wettbewerbsausstellung

Situationsbericht Gestaltungsplan Schafschür

Ausgangslage

Heute gültiger Gestaltungsplan 1988

Entwicklungsrichtplan 2013

Studienauftrag (Wettbewerb)

Die nächsten Schritte

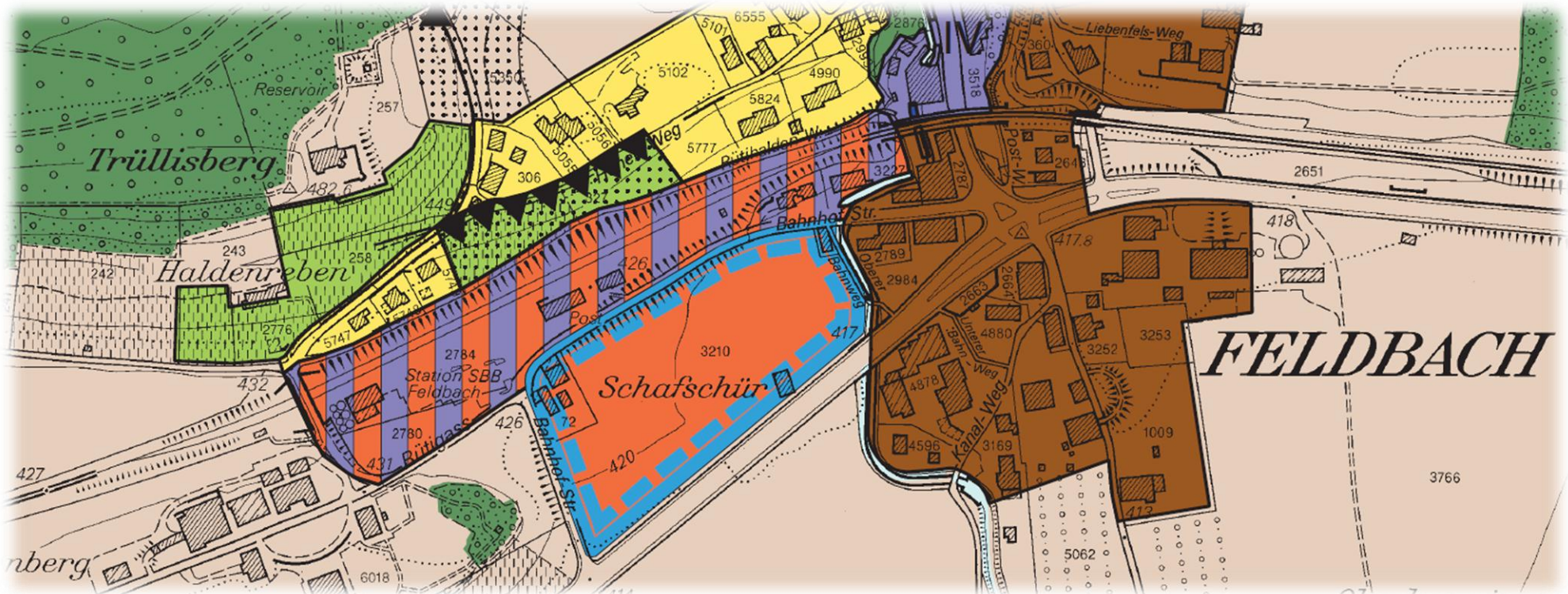
Diskussion / Fragen

Besichtigung der Wettbewerbsausstellung

Heute gültiger Gestaltungsplan Schafschür 1988

Gestaltungsplanverpflichtung

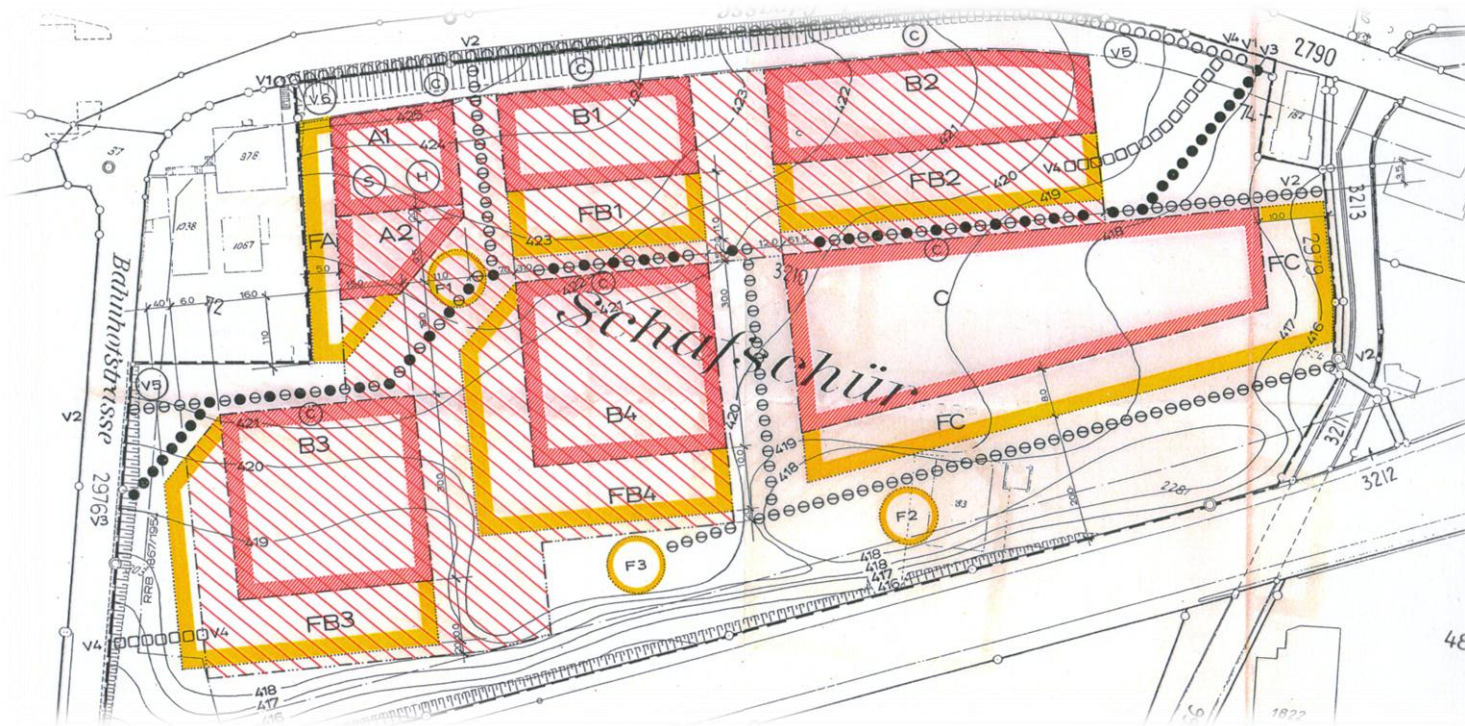
Mit der damaligen Umzonung des Grundstücks von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone W2/35 ist dem Eigentümer eine Gestaltungsplanpflicht auferlegt worden.



Heute gültiger Gestaltungsplan Schafschür 1988

Gültiger Gestaltungsplan

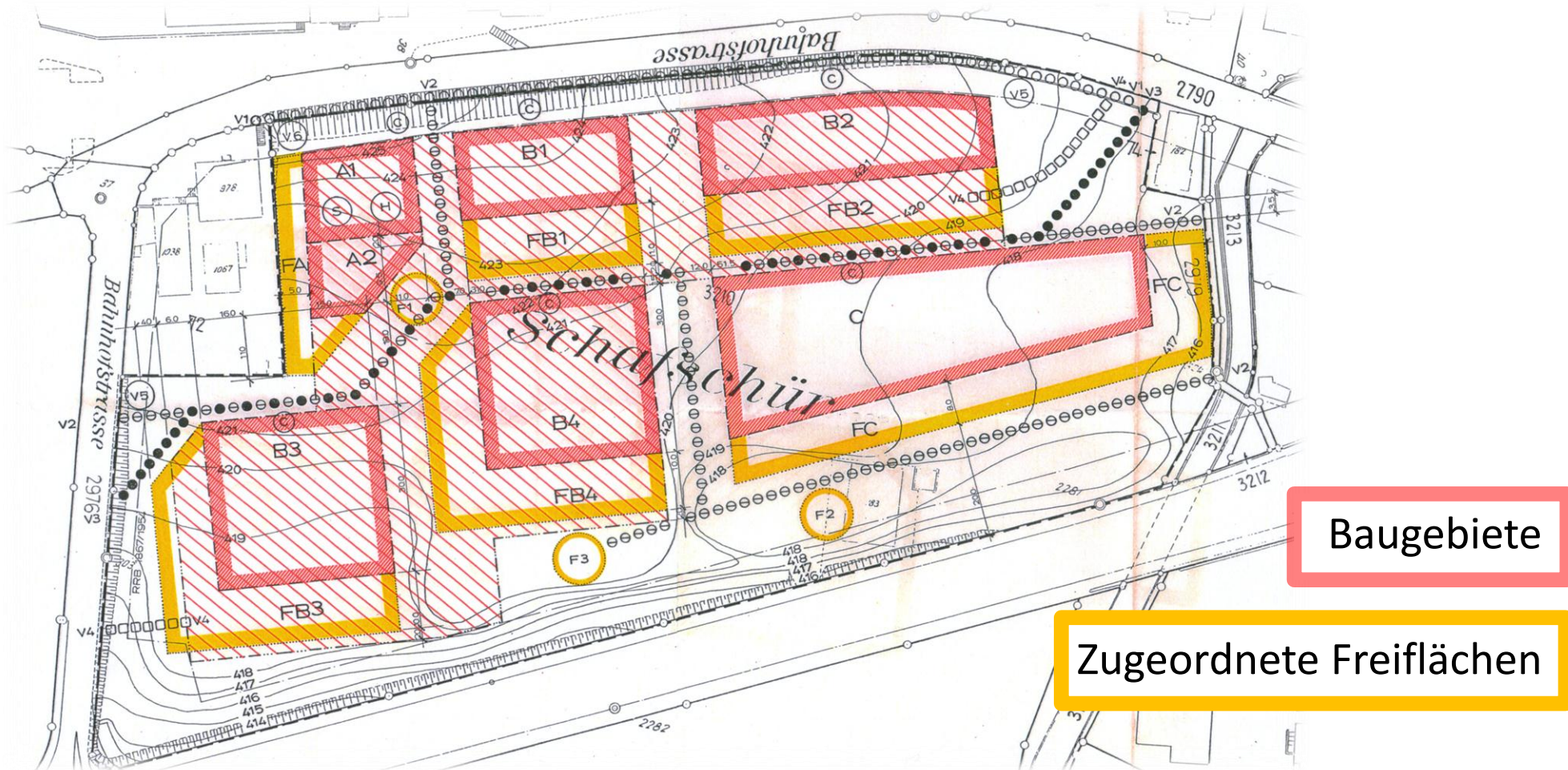
Am 24. Juni 1988 hat die Gemeindeversammlung den von der damaligen Eigentümerin verfassten Gestaltungsplan genehmigt.



Eigentümerin war damals die Familienstiftung Heinrich Steinfels.

Heute gültiger Gestaltungsplan Schafschür 1988

Charakteristik des gültigen Gestaltungsplans

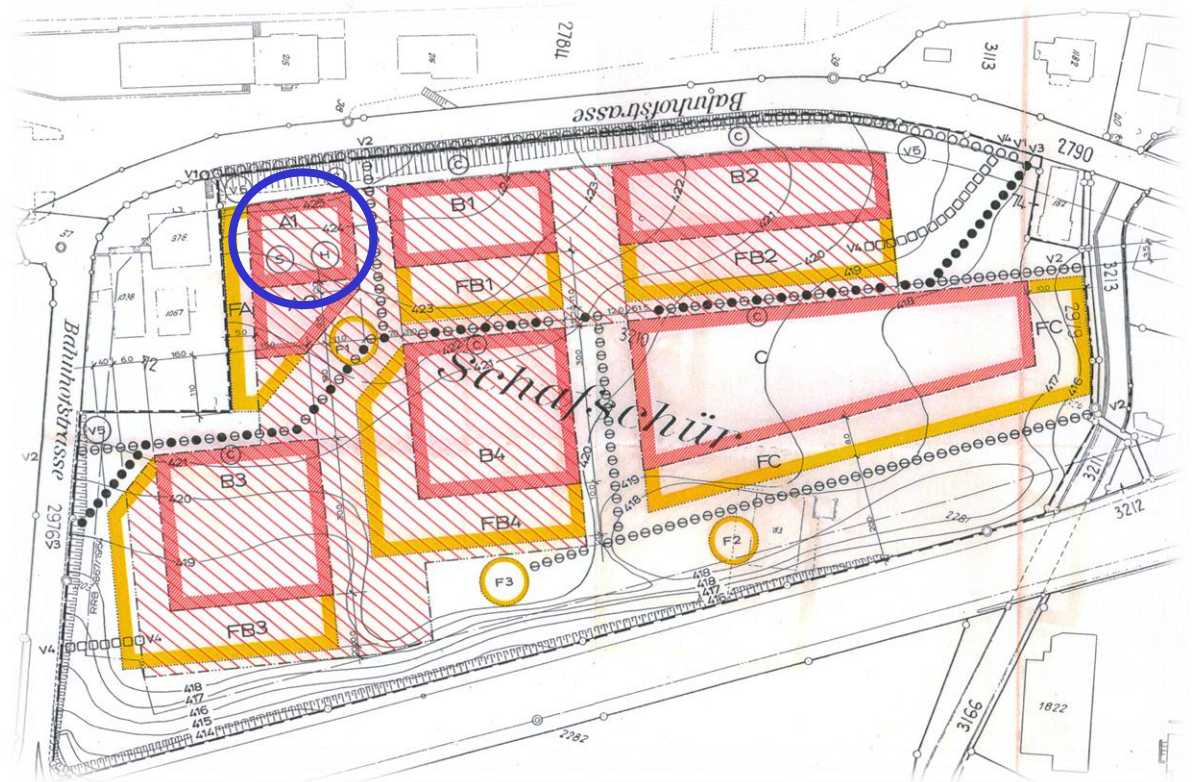


Heute gültiger Gestaltungsplan Schafschür 1988

Bauvorschriften des gültigen Gestaltungsplans

Geschosszahl

Baugebiet A1: 4 Vollgeschosse
1 Dachgeschoss



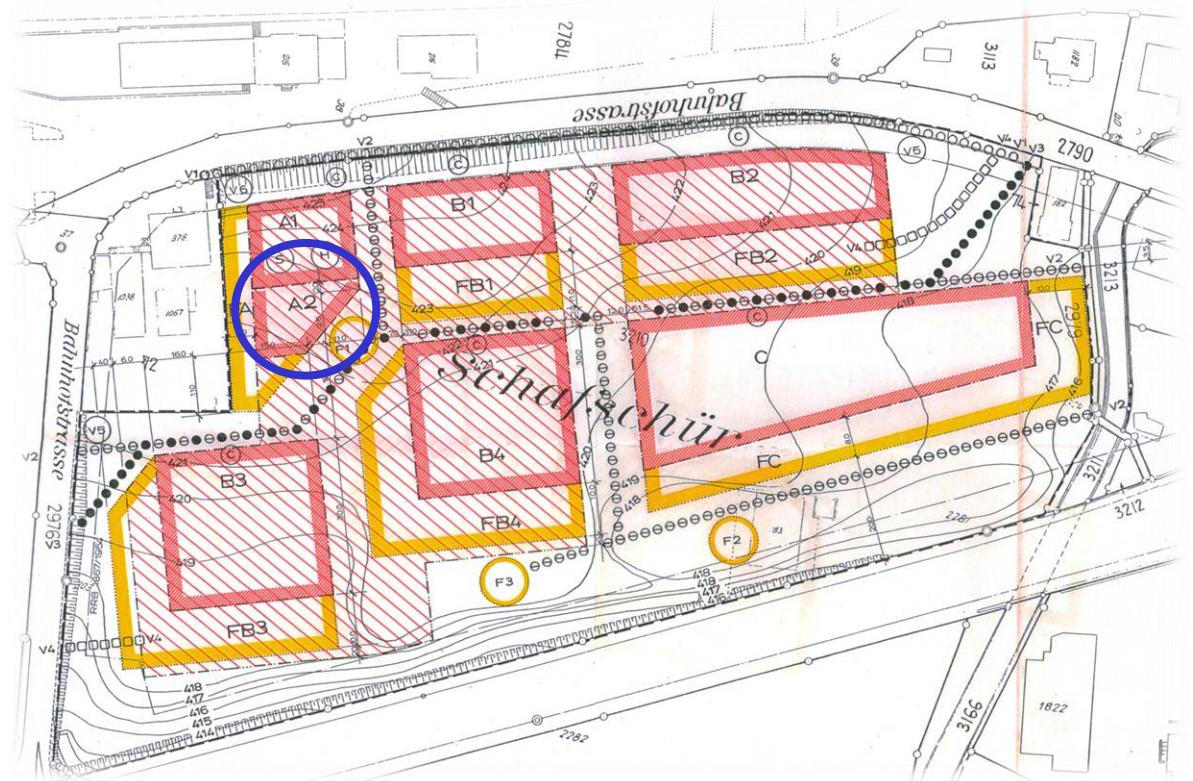
Heute gültiger Gestaltungsplan Schafschür 1988

Bauvorschriften des gültigen Gestaltungsplans

Geschosszahl

Baugebiet A1: 4 Vollgeschosse
1 Dachgeschoss

Baugebiet A2: 1 Vollgeschoss



Heute gültiger Gestaltungsplan Schafschür 1988

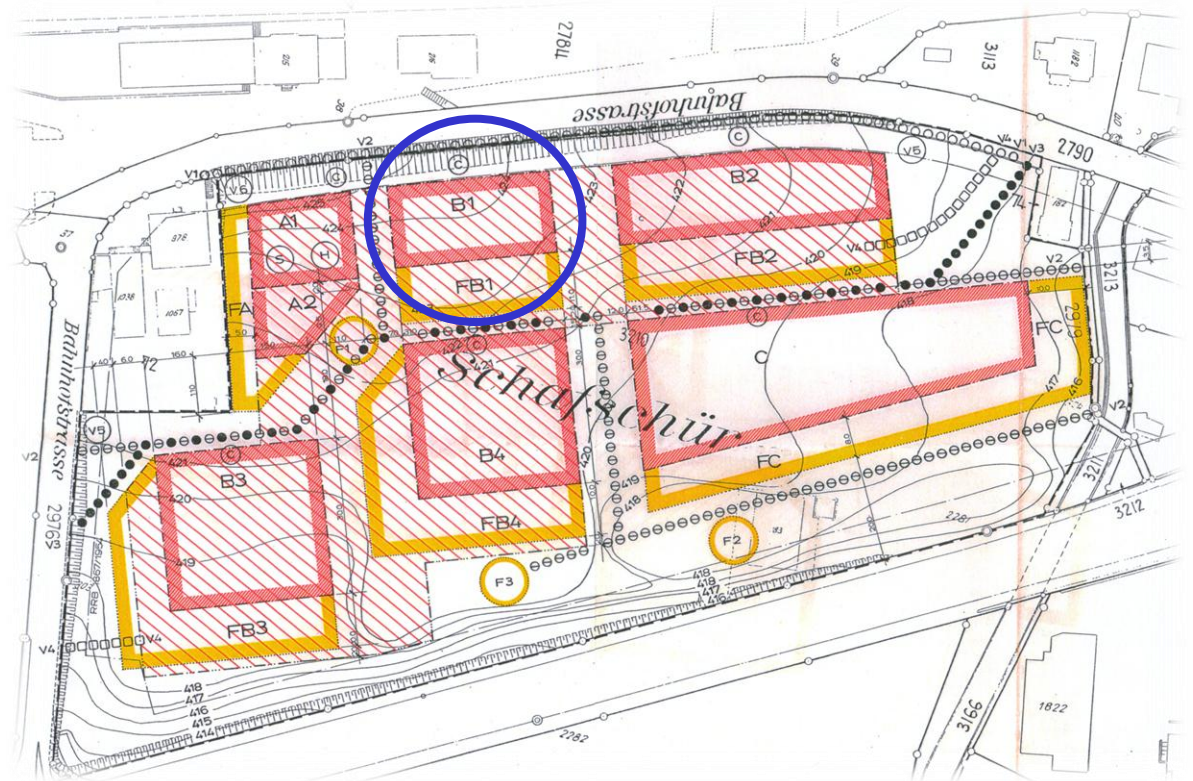
Bauvorschriften des gültigen Gestaltungsplans

Geschosszahl

Baugebiet A1: 4 Vollgeschosse
1 Dachgeschoss

Baugebiet A2: 1 Vollgeschoss

Baugebiet B1: 4 Vollgeschosse
1 Dachgeschoss



Heute gültiger Gestaltungsplan Schafschür 1988

Bauvorschriften des gültigen Gestaltungsplans

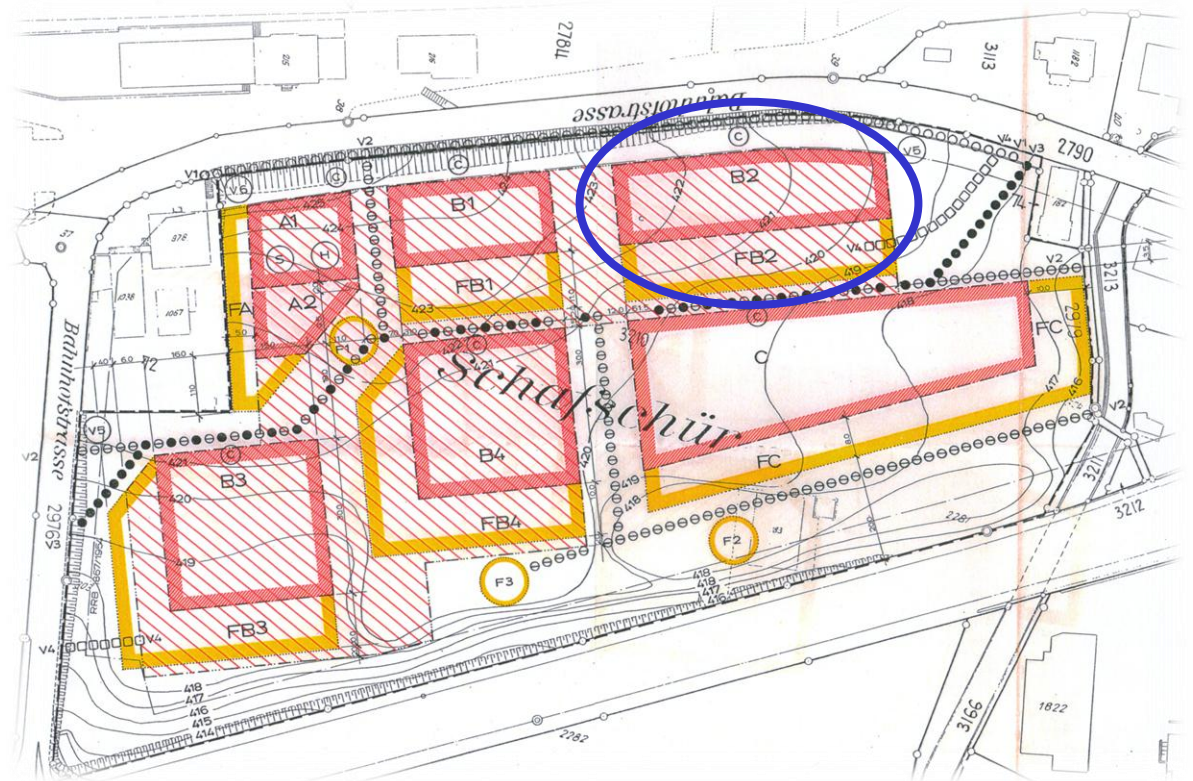
Geschosszahl

Baugebiet A1: 4 Vollgeschosse
1 Dachgeschoss

Baugebiet A2: 1 Vollgeschoss

Baugebiet B1: 4 Vollgeschosse
1 Dachgeschoss

Baugebiet B2: 4 Vollgeschosse
1 Dachgeschoss



Heute gültiger Gestaltungsplan Schafschür 1988

Bauvorschriften des gültigen Gestaltungsplans

Geschosszahl

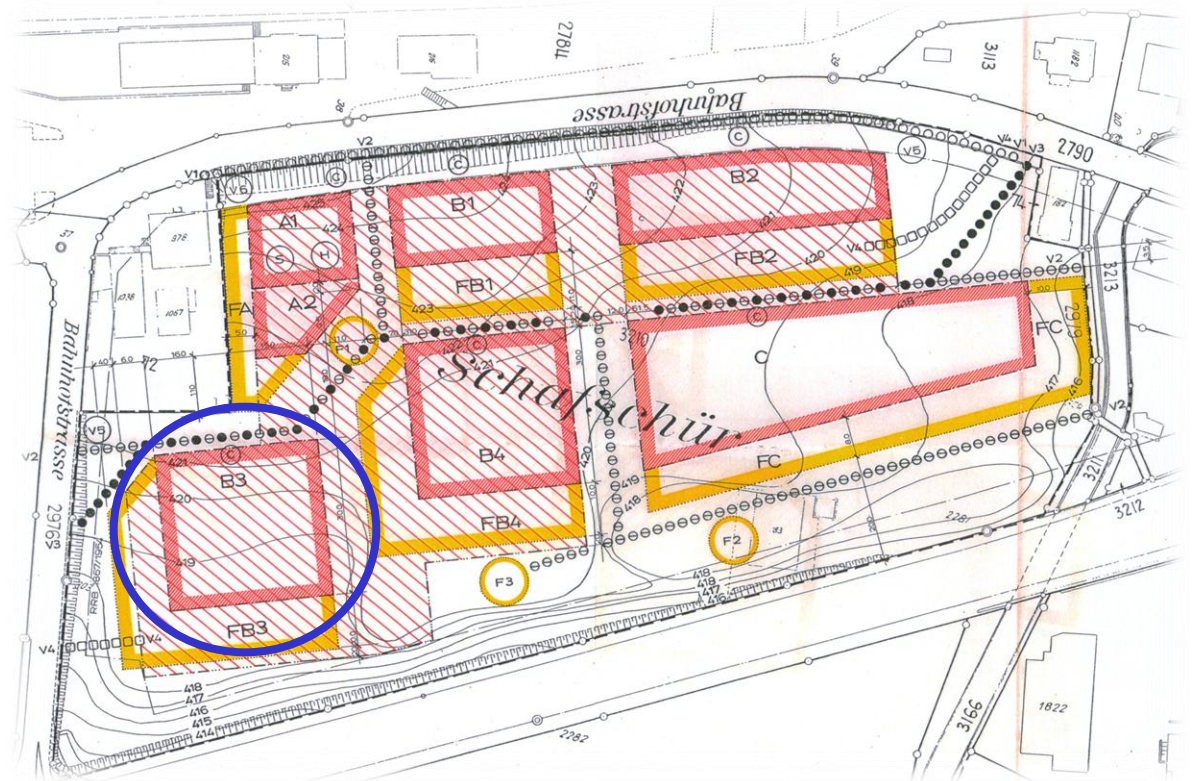
Baugebiet A1: 4 Vollgeschosse
1 Dachgeschoss

Baugebiet A2: 1 Vollgeschoss

Baugebiet B1: 4 Vollgeschosse
1 Dachgeschoss

Baugebiet B2: 4 Vollgeschosse
1 Dachgeschoss

Baugebiet B3: 3 Vollgeschosse
1 Dachgeschoss



Heute gültiger Gestaltungsplan Schafschür 1988

Bauvorschriften des gültigen Gestaltungsplans

Geschosszahl

Baugebiet A1: 4 Vollgeschosse
1 Dachgeschoss

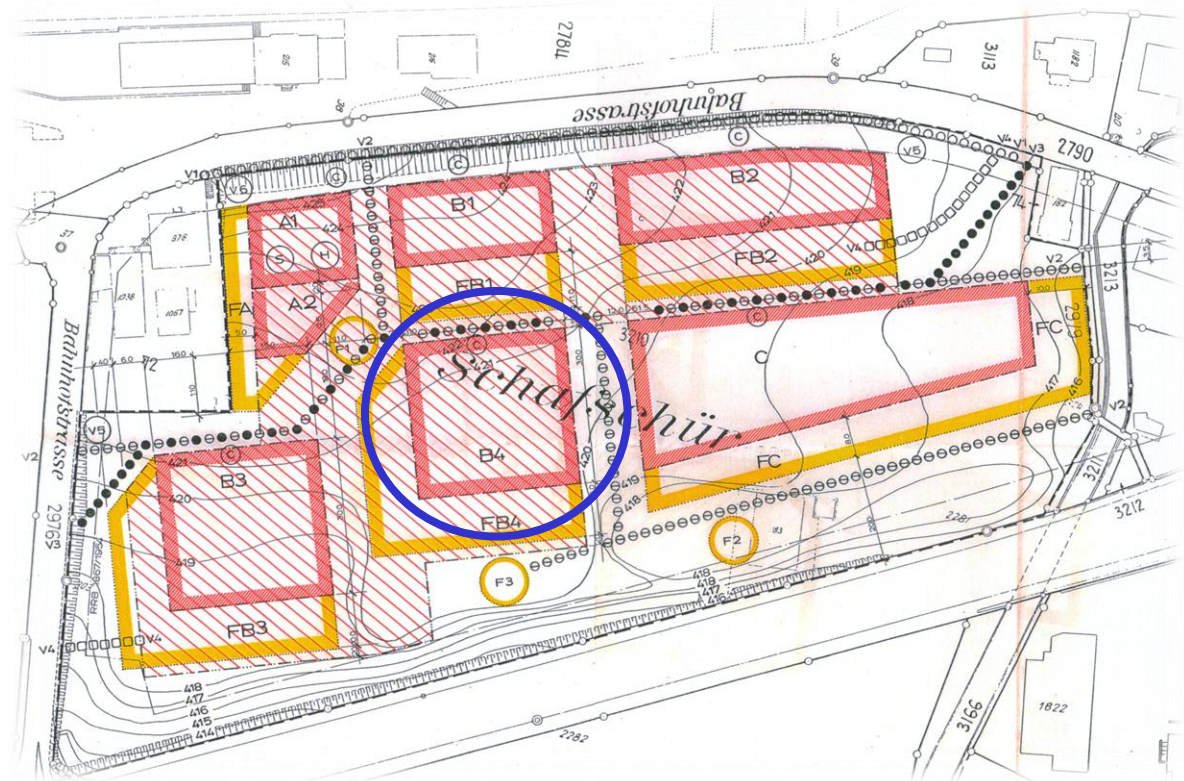
Baugebiet A2: 1 Vollgeschoss

Baugebiet B1: 4 Vollgeschosse
1 Dachgeschoss

Baugebiet B2: 4 Vollgeschosse
1 Dachgeschoss

Baugebiet B3: 3 Vollgeschosse
1 Dachgeschoss

Baugebiet B4: 3 Vollgeschosse
1 Dachgeschoss



Heute gültiger Gestaltungsplan Schafschür 1988

Bauvorschriften des gültigen Gestaltungsplans

Geschosszahl

Baugebiet A1: 4 Vollgeschosse
1 Dachgeschoss

Baugebiet A2: 1 Vollgeschoss

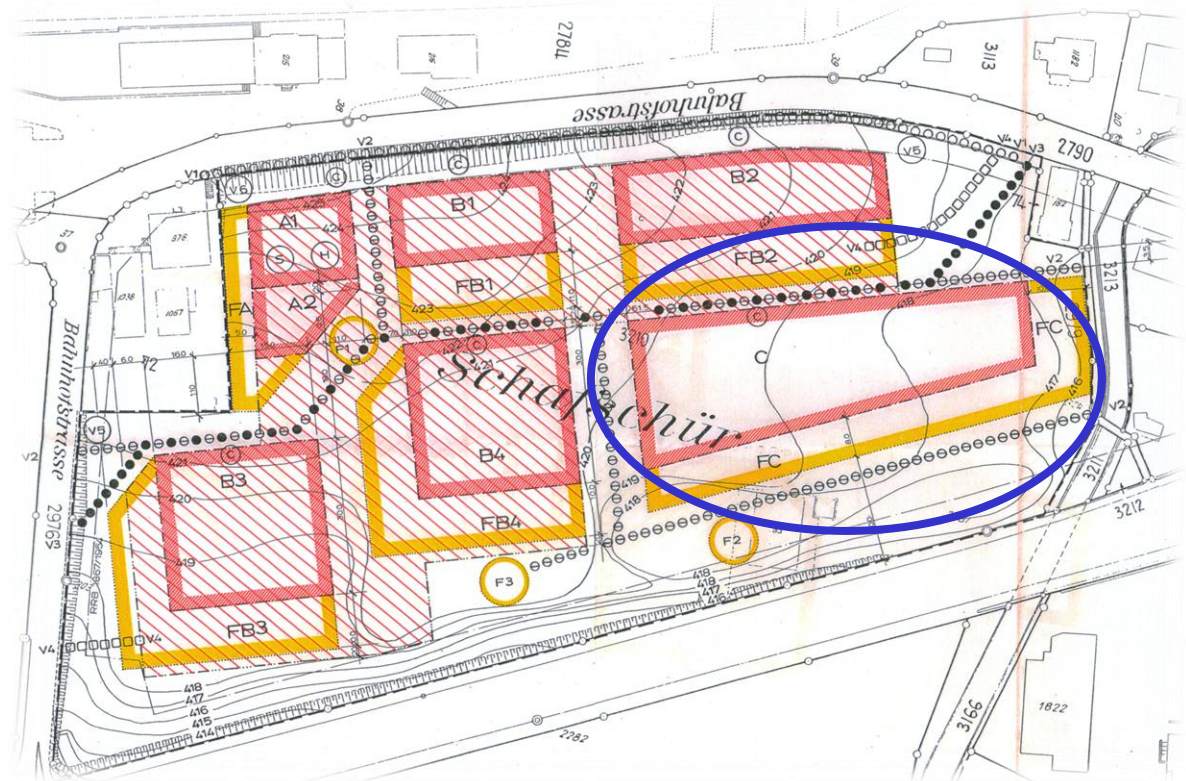
Baugebiet B1: 4 Vollgeschosse
1 Dachgeschoss

Baugebiet B2: 4 Vollgeschosse
1 Dachgeschoss

Baugebiet B3: 3 Vollgeschosse
1 Dachgeschoss

Baugebiet B4: 3 Vollgeschosse
1 Dachgeschoss

Baugebiet C: 2 Vollgeschosse



Heute gültiger Gestaltungsplan Schafschür 1988

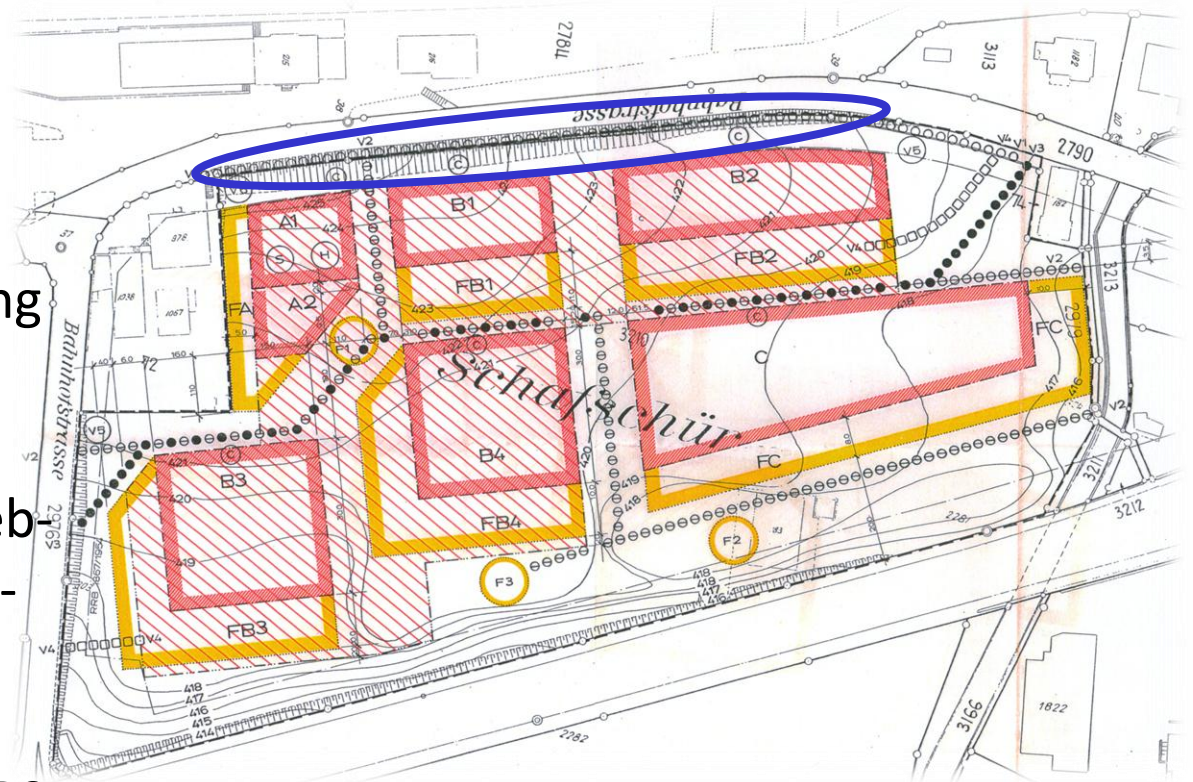
Bauvorschriften des gültigen Gestaltungsplans

Geschosszahl

Wichtig:

Die Geländesituation entlang der Bahnhofstrasse ist geprägt durch die steile Böschung zur künstlich aufgeschütteten Strasse.

Zum Ausgleich und der angestrebten Wirkung (2-geschossig in Erscheinung tretende Bauten entlang der Bahnhofstrasse) sind in den Baugebieten A1, B1 und B2 4 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss festgelegt



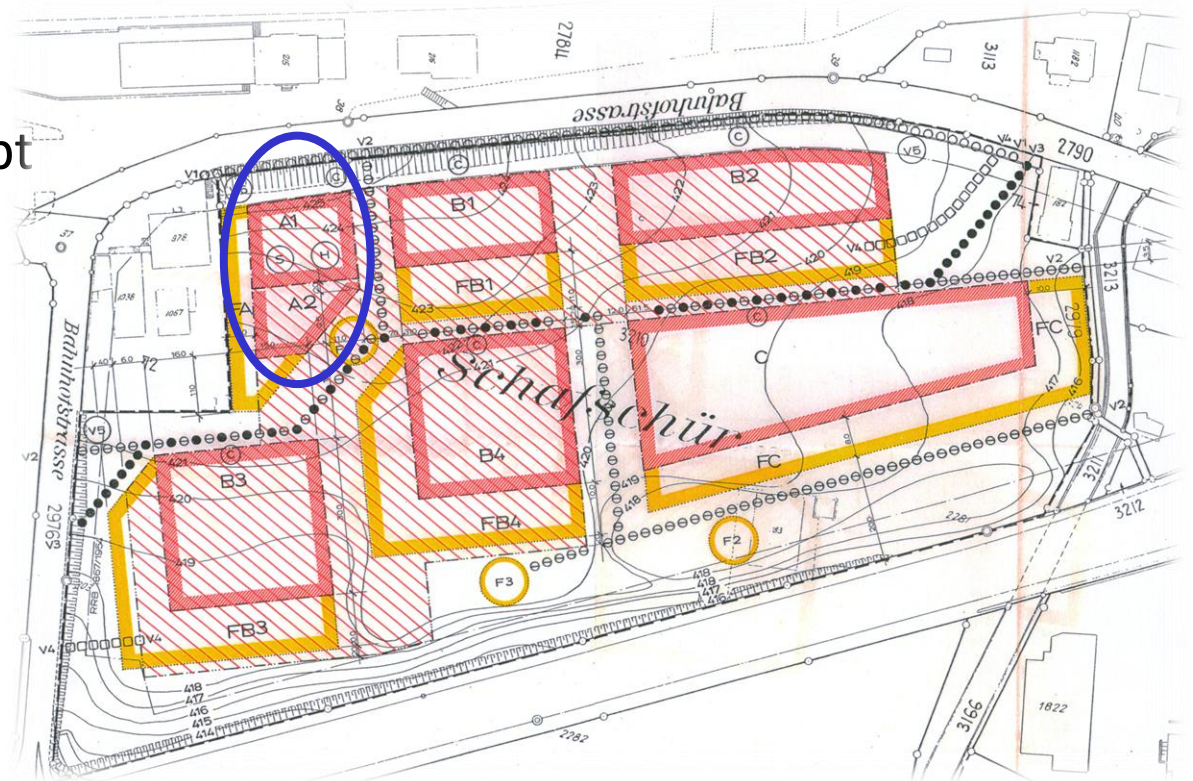
Heute gültiger Gestaltungsplan Schafschür 1988

Bauvorschriften des gültigen Gestaltungsplans

Nutzweise

Baugebiet A1 und A2:

Mässig störende Betriebe erlaubt



Heute gültiger Gestaltungsplan Schafschür 1988

Bauvorschriften des gültigen Gestaltungsplans

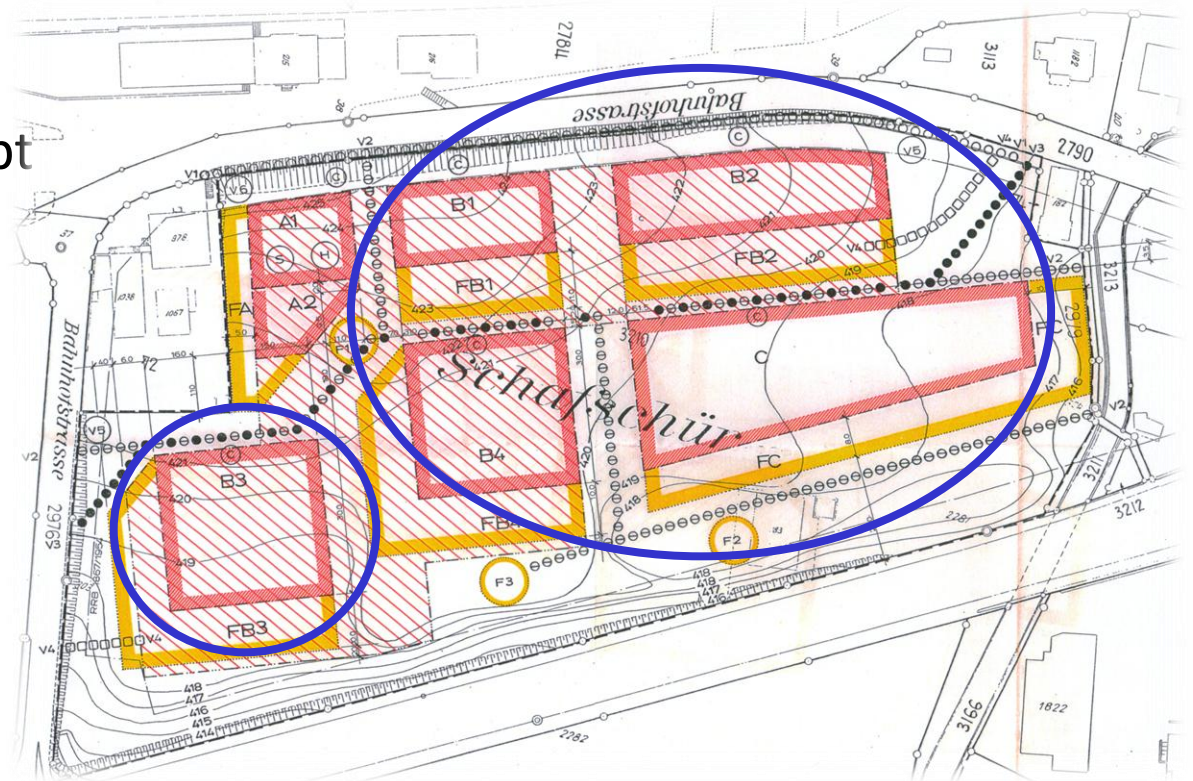
Nutzweise

Baugebiet A1 und A2:

Mässig störende Betriebe erlaubt

Baugebiete B und C

Wohnnutzung



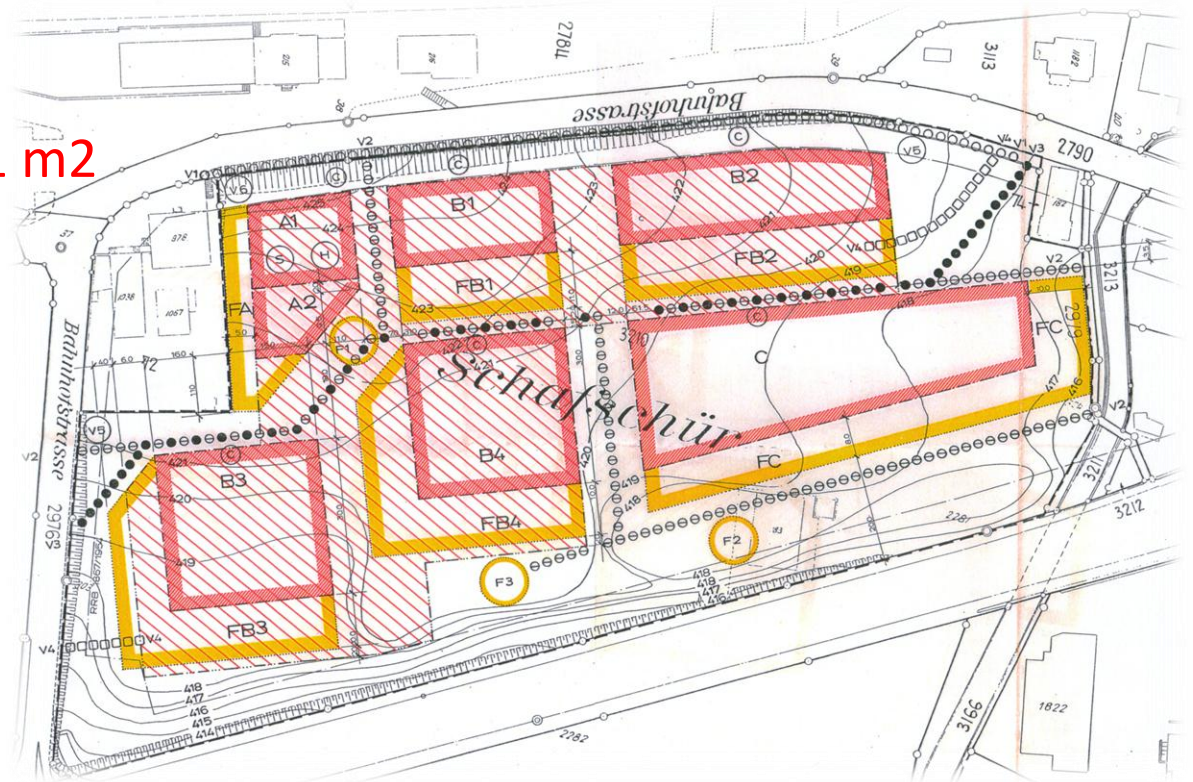
Heute gültiger Gestaltungsplan Schafschür 1988

Bauvorschriften des gültigen Gestaltungsplans

Bauliche Dichte

Ausnützungsziffer = 44%

Realisierbare Nutzfläche = 7'351 m²



Heute gültiger Gestaltungsplan Schafschür 1988

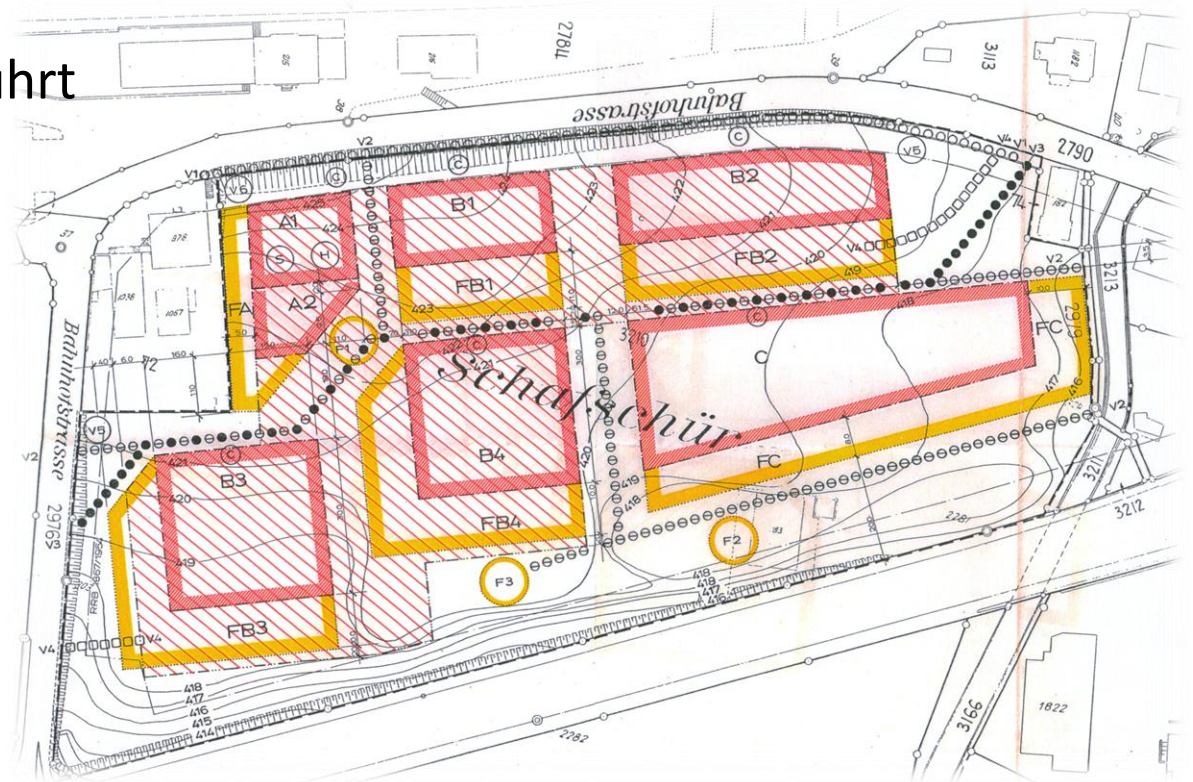
Bauvorschriften des gültigen Gestaltungsplans

Gestaltung

Fassaden in Mauerwerk ausgeführt

Satteldächer 30° bis 45°

Keine Dacheinschnitte



Situationsbericht Gestaltungsplan Schafschür

Ausgangslage

Heute gültiger Gestaltungsplan 1988

Entwicklungsrichtplan 2013

Studienauftrag (Wettbewerb)

Die nächsten Schritte

Diskussion / Fragen

Besichtigung der Wettbewerbsausstellung

Situationsbericht Gestaltungsplan Schafschür

Ausgangslage

Heute gültiger Gestaltungsplan 1988

Entwicklungsrichtplan 2013

Studienauftrag (Wettbewerb)

Die nächsten Schritte

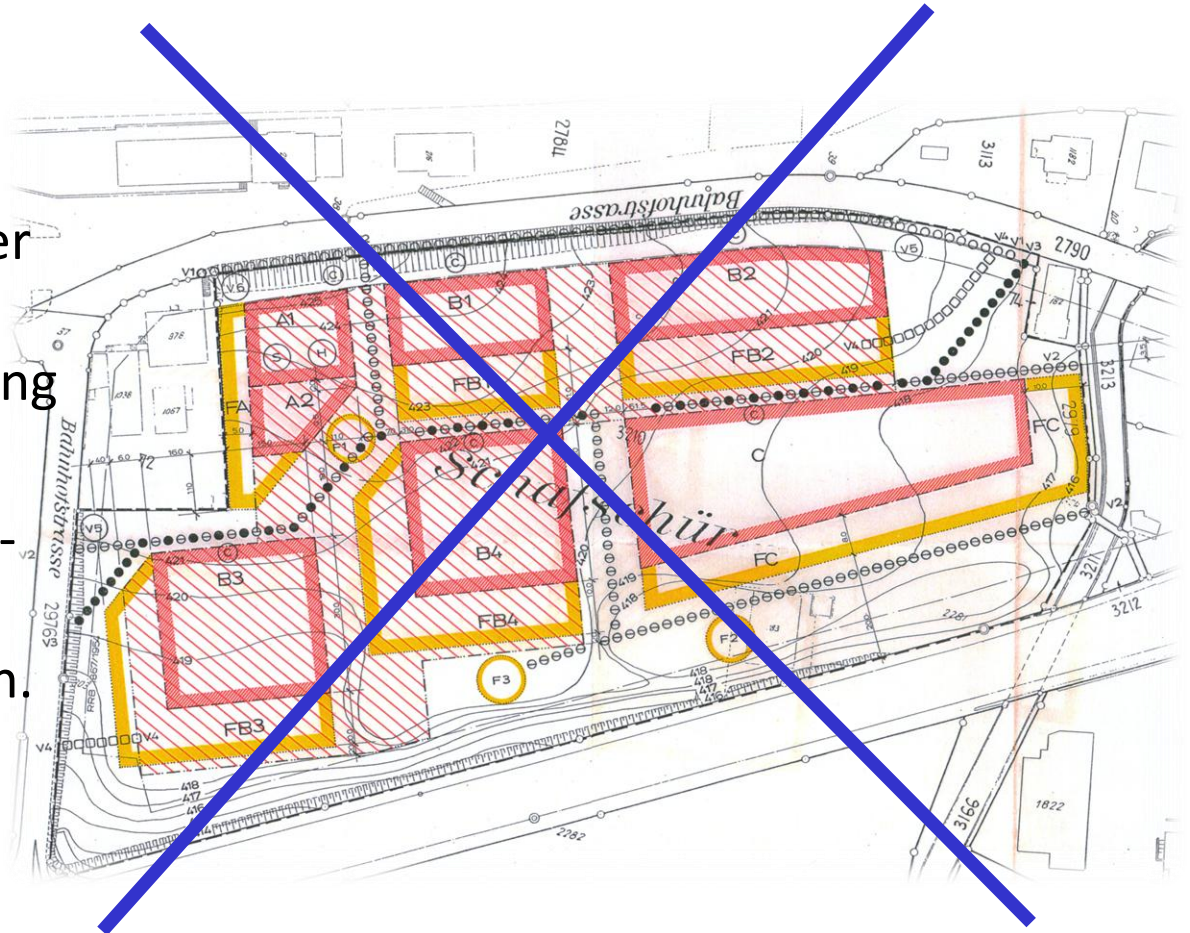
Diskussion / Fragen

Besichtigung der Wettbewerbsausstellung

Entwicklungsrichtplan 2013

Ausgangslage

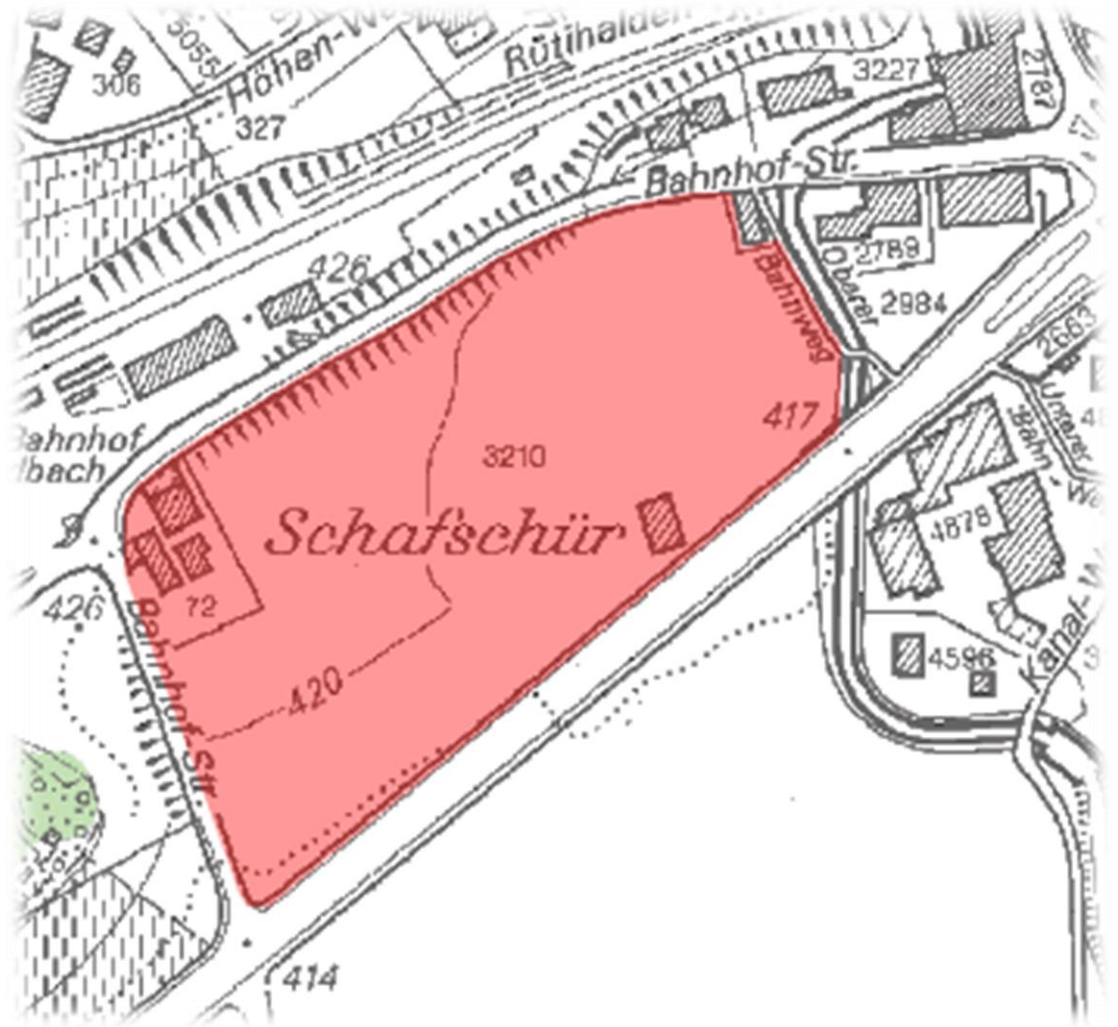
- Der gültige Gestaltungsplan entspricht im Bereich der Nutzungsdichte nicht mehr der heutigen, im Jahre 1995 revidierten Bau- und Zonenordnung
- Der Eigentümer Fritz Musil will den heutigen Gestaltungsplan durch einen neuen ersetzen und bewilligen lassen.



Entwicklungsrichtplan 2013

Ausgangslage

- Der gültige Gestaltungsplan entspricht im Bereich der Nutzungsdichte nicht mehr der heutigen, im Jahre 1995 revidierten Bau- und Zonenordnung
- Der Eigentümer Fritz Musil will den heutigen Gestaltungsplan durch einen neuen ersetzen und bewilligen lassen.
- Dafür müssen neue Voraussetzungen erarbeitet werden.



Entwicklungsrichtplan 2013

Schwerpunkte des Entwicklungsrichtplans

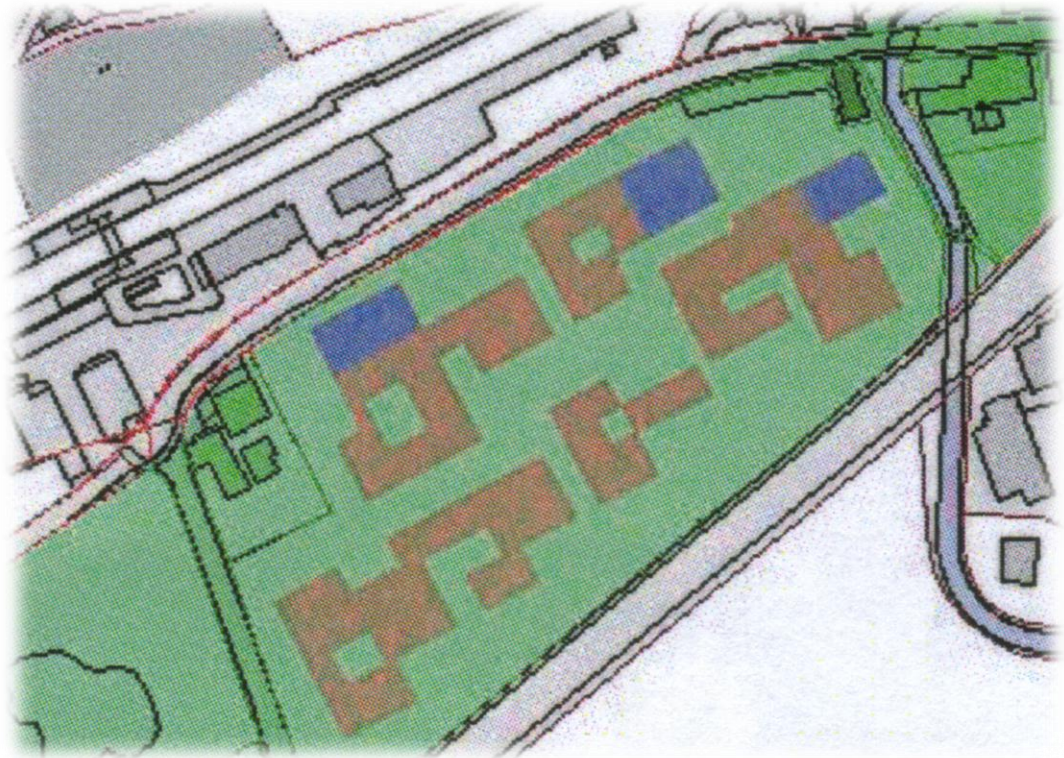
- Erhaltung der Durchlässigkeit des Landschaftsraumes.



Entwicklungsrichtplan 2013

Schwerpunkte des Entwicklungsrichtplans

- Erhaltung der Durchlässigkeit des Landschaftsraumes.
- Offene, differenzierte und massstäbliche Bebauungsstruktur.



Entwicklungsrichtplan 2013

Schwerpunkte des Entwicklungsrichtplans

- Erhaltung der Durchlässigkeit des Landschaftsraumes.
- Offene, differenzierte und massstäbliche Bebauungsstruktur.
- Öffentlich zugängliche Vernetzung.



Entwicklungsrichtplan 2013

Schwerpunkte des Entwicklungsrichtplans

- Erhaltung der Durchlässigkeit des Landschaftsraumes.
- Offene, differenzierte und massstäbliche Bebauungsstruktur.
- Öffentlich zugängliche Vernetzung.
- Offene, in die Tiefe gestaffelte Anbindung an die Seestrasse.



Entwicklungsrichtplan 2013

Schwerpunkte des Entwicklungsrichtplans

- Erhaltung der Durchlässigkeit des Landschaftsraumes.
- Offene, differenzierte und massstäbliche Bebauungsstruktur.
- Öffentlich zugängliche Vernetzung.
- Offene, in die Tiefe gestaffelte Anbindung an die Seestrasse.
- Sorgfältig entwickelter Bezug zur Bahnhofstrasse.



Entwicklungsrichtplan 2013

Schwerpunkte des Entwicklungsrichtplans

- Erhaltung der Durchlässigkeit des Landschaftsraumes.
- Offene, differenzierte und massstäbliche Bebauungsstruktur.
- Öffentlich zugängliche Vernetzung.
- Offene, in die Tiefe gestaffelte Anbindung an die Seestrasse.
- Sorgfältig entwickelter Bezug zur Bahnhofstrasse.
- Ergänzende Geschäftsflächen an geeigneten Stellen.



Entwicklungsrichtplan 2013

Schwerpunkte des Entwicklungsrichtplans

- Festlegung der Dichte
gem. geltender Bau- und Zonenordnung.

Die maximale Dichte der heutigen Bau- und Zonenordnung beträgt für die Wohnzone W2/35 bei Arealüberbauung 38.5% (35% + 10% von 35%). Dabei sind die Dach- und Untergeschosse nicht anrechenbar. Die daraus resultierende Nutzfläche beträgt 6'434 m² (16'712 x 0.385).

Unter der Berücksichtigung der Dach- und Untergeschosssnutzung erhöht sich die Nutzfläche um rund 50% auf 9'650 m² (6'434 x 1.5).

Dies entspricht einer Dichte von 57.75%

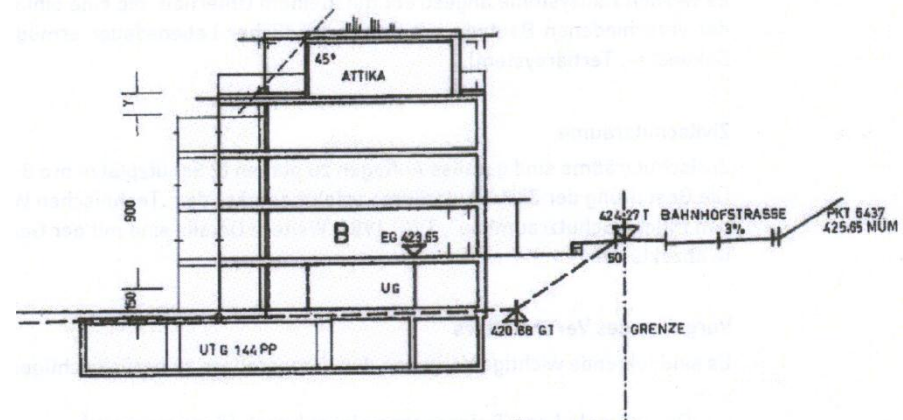
Entwicklungsrichtplan 2013

Schwerpunkte des Entwicklungsrichtplans

- Festlegung der Dichte
gem. geltender Bau- und Zonenordnung.
- Festlegung der Geschosszahl

Arealbereich Nord:

2 -3 Geschosse ab Niveau Bahnhofstrasse
(örtlich auch 4 Geschosse zur Akzentbildung)



Entwicklungsrichtplan 2013

Schwerpunkte des Entwicklungsrichtplans

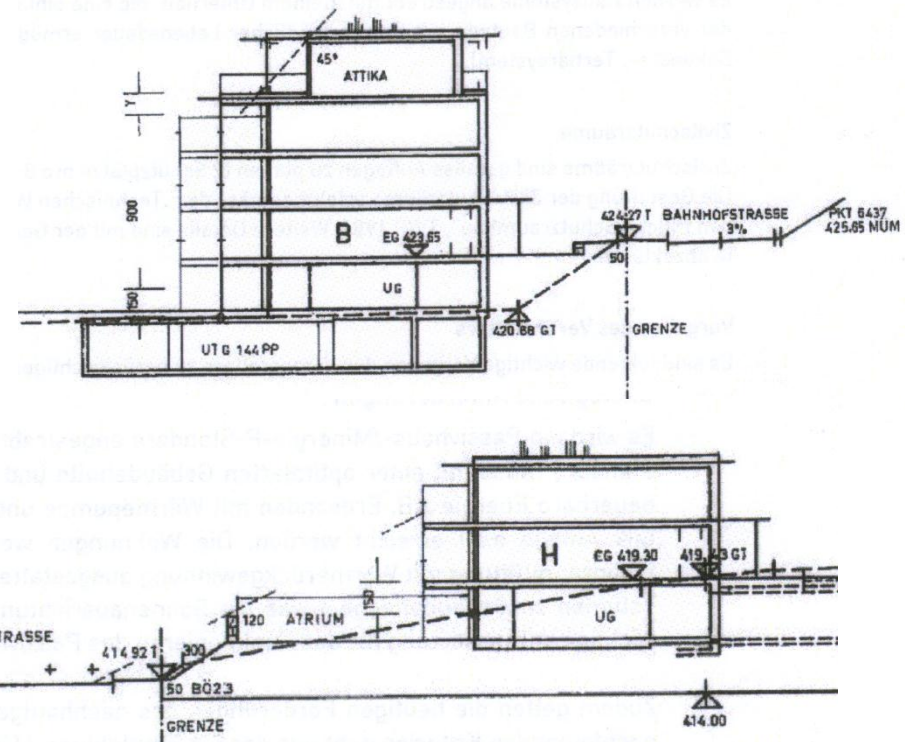
- Festlegung der Dichte
gem. geltender Bau- und Zonenordnung.
- Festlegung der Geschosszahl

Arealbereich Nord:

2 -3 Geschosse ab Niveau Bahnhofstrasse
(örtlich auch 4 Geschosse zur Akzentbildung)

Arealbereich Süd:

2 – 3 Geschosse ab gewachsenem
Terrain (örtlich auch 4 Geschosse).



Entwicklungsrichtplan 2013

Schwerpunkte des Entwicklungsrichtplans

- Festlegung der Dichte
gem. geltender Bau- und Zonenordnung.

- Festlegung der Geschosszahl

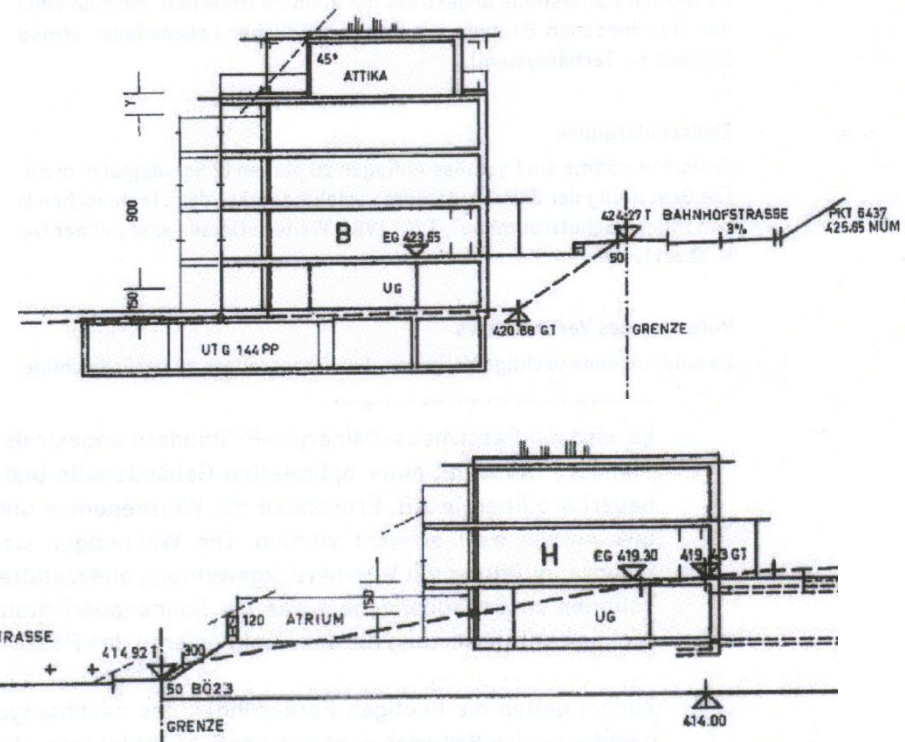
Arealbereich Nord:

2 -3 Geschosse ab Niveau Bahnhofstrasse
(örtlich auch 4 Geschosse zur Akzentbildung)

Arealbereich Süd:

2 – 3 Geschosse ab gewachsenem
Terrain (örtlich auch 4 Geschosse).

- Der Lärmbelastung durch die
Seestrasse muss grösste Beachtung
geschenkt werden.



Entwicklungsrichtplan 2013

Ziel des Entwicklungsrichtplans

- Richtlinien für die Erarbeitung eines Referenzprojekts.
- Referenzprojekt für die Erarbeitung des Gestaltungsplans.
- Architekturwettbewerb (Studienauftrag) unter mehreren Architekten zur Findung einer guten Lösung.



Situationsbericht Gestaltungsplan Schafschür

Ausgangslage

Heute gültiger Gestaltungsplan 1988

Entwicklungsrichtplan 2013

Studienauftrag (Wettbewerb)

Die nächsten Schritte

Diskussion / Fragen

Besichtigung der Wettbewerbsausstellung

Situationsbericht Gestaltungsplan Schafschür

Ausgangslage

Heute gültiger Gestaltungsplan 1988

Entwicklungsrichtplan 2013

Studienauftrag (Wettbewerb)

Die nächsten Schritte

Diskussion / Fragen

Besichtigung der Wettbewerbsausstellung

Studienauftrag (Wettbewerb)

Ausgangslage

- Eigentümer Fritz Musil war bereit, zusammen mit der Gemeinde einen Studienauftrag unter 5 eingeladenen Architekten durchzuführen.
- Die Gemeinde konnte 4 Personen in die Jury delegieren.
- Die Gemeinde durfte bei der Auswahl der Architekten mitbestimmen.
- Der Entwicklungsrichtplan war Bestandteil des Wettbewerbsprogramms.
- Die Gemeinde hat sich an den Wettbewerbskosten mit CHF 40'000 beteiligt.
- Der Studienauftrag fand vom März 2013 bis Juli 2013 statt.
- Vom Juli 2013 bis Dezember 2013 wurde das ausgewählte Projekt überarbeitet.
- Das Projekt ist die Basis für die Erarbeitung des Gestaltungsplans

Studienauftrag (Wettbewerb)

Jury-Mitglieder

- Tina Arndt, Architektin aus Zürich (Vorsitzende)
- Prof. Weil Arets, Architekt aus Amsterdam
- Beat Jordi, Architekt aus Zürich (Berater Gemeinde Hombrechtikon)
- Thomas R. Matta, Architekt und Raumplaner (Berater Gemeinde Hombrechtikon)
- Klaus Müller, Landschaftsarchitekt aus Zürich

Studienauftrag (Wettbewerb)

Jury-Mitglieder

- Tina Arndt, Architektin aus Zürich (Vorsitzende)
- Prof. Weil Arets, Architekt aus Amsterdam
- **Beat Jordi, Architekt aus Zürich (Berater Gemeinde Hombrechtikon)**
- **Thomas R. Matta, Architekt und Raumplaner (Berater Gemeinde Hombrechtikon)**
- Klaus Müller, Landschaftsarchitekt aus Zürich
- Fritz Musil, Grundstückseigentümer
- **Max Baur, Gemeindepräsident**
- **Tino Ponato, Gemeinderat**
- Nigel Woolfson, Leiter Projektentwicklung Allreal
- Murat Özküp, Projektentwicklung Allreal

Studienauftrag (Wettbewerb)

Teilnehmer am Studienauftrag

- Steib & Geschwentner Architekten AG, Zürich
- BS + EMI Architektenpartner AG, Zürich
- Studio di Architettura, Prof. V. Lampugnani, Zürich
- AMZ Architekten AG, Zürich
- Guagliardi Ruoss Architekten, Zürich

Studienauftrag (Wettbewerb)

Siegerprojekt

- Steib & Geschwentner Architekten AG, Zürich
- **BS + EMI Architektenpartner AG, Zürich**
- Studio di Architettura, Prof. V. Lampugnani, Zürich
- AMZ Architekten AG, Zürich
- Guagliardi Ruoss Architekten, Zürich

Studienauftrag (Wettbewerb)

Qualitätspunkte des Siegerprojekts

- Gute Situierung von 5 Gebäudekörpern mit Abstand von der Seestrasse
- Grosszügige Aussenräume
- Hohe Qualität der Wohnungen, alle mit Seesicht
- Gut durchdachte Wohnungsgrundrisse
- Guter Umgang mit dem Thema „Lärmschutz“
- Zeitgemässe, ansprechende Architektur
- Überbauung mit eigener Identität – keine Konkurrenz zum dörflichen Charakter von Feldbach

Studienauftrag (Wettbewerb)

Die wichtigsten Darstellungen

– Setzung der Gebäude



Studienauftrag (Wettbewerb)

Die wichtigsten Darstellungen

- Setzung der Gebäude



Studienauftrag (Wettbewerb)

Die wichtigsten Darstellungen

– Situation



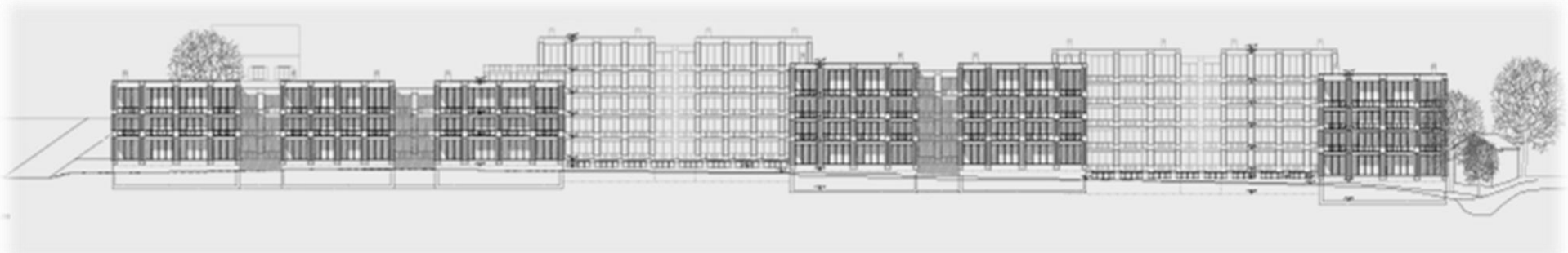
Studienauftrag (Wettbewerb)

Die wichtigsten Darstellungen

– Ansichten



Ansicht von Bahnhofstrasse



Ansicht von Seestrasse

Studienauftrag (Wettbewerb)

Die wichtigsten Darstellungen

– Visualisierungen



Studienauftrag (Wettbewerb)

Die wichtigsten Darstellungen

– Visualisierungen



Situationsbericht Gestaltungsplan Schafschür

Ausgangslage

Heute gültiger Gestaltungsplan 1988

Entwicklungsrichtplan 2013

Studienauftrag (Wettbewerb)

Die nächsten Schritte

Diskussion / Fragen

Besichtigung der Wettbewerbsausstellung

Situationsbericht Gestaltungsplan Schafschür

Ausgangslage

Heute gültiger Gestaltungsplan 1988

Entwicklungsrichtplan 2013

Studienauftrag (Wettbewerb)

Die nächsten Schritte

Diskussion / Fragen

Besichtigung der Wettbewerbsausstellung

Die nächsten Schritte

Erarbeitung des Gestaltungsplans

- Erarbeitung des Gestaltungsplans mit Vorschriften unter Mitwirkung der Gemeinde.
- Vorprüfung des Gestaltungsplans durch die kantonalen Stellen.
- Allfällige Überarbeitung des Gestaltungsplans.

Die nächsten Schritte

Öffentliche Auflage des Gestaltungsplans

- 60-tägige öffentliche Auflage im Bauamt der Gemeinde.
- Möglichkeit für die Bevölkerung für schriftliche Einwendungen an die Gemeinde.

Die nächsten Schritte

Bearbeitung der Einwendungen

- Prüfung durch den Gemeinderat, ob auf Einwendungen eingetreten werden soll oder nicht.
- Verfassen des Einwendungsberichts

Die nächsten Schritte

Genehmigung des Gestaltungsplans

- Festsetzen durch die Gemeindeversammlung und ausser Kraft setzen des heute gültigen Gestaltungsplans
- Bei positivem Abschied durch die Gemeindeversammlung, Genehmigung des Gestaltungsplans durch die kantonale Baudirektion.

Die nächsten Schritte

Rechtsgültigkeit des Gestaltungsplans

- Nach Genehmigung der kantonalen Stellen ist der Gestaltungsplan rechtsgültig.
- Damit ist die Planungsreife erreicht.
- Mit der Projektierung kann begonnen und in der Folge ein Baugesuch beim Bauamt der Gemeinde eingereicht werden.

Die nächsten Schritte

Möglicher Terminplan

- | | |
|---|---------------------------|
| – Erarbeitung Gestaltungsplan | Februar 2014 – April 2014 |
| – Verabschiedung durch Gemeinderat | Mai 2014 |
| – Öffentliche Planauflage (60 Tage) | Mai 2014 – Juni 2014 |
| – Erarbeitung des Einwendungsberichts | Juli 2014 |
| – Eventuelle Überarbeitung des Gestaltungsplans | August 2014 |
| – Vorbereitung der Gemeindeversammlungsunterlagen | September 2014 |
| – Festsetzen des GP durch die Gemeindeversammlung | 10. Dezember 2014 |
| – Genehmigung durch die Baudirektion | bis ca. Juni 2015 |