

Einwohnergemeinde Belp

Entwicklung Areal Traube



Zwischenbericht

6. September 2019

Impressum

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Belp
Gartenstrasse 2
Postfach 64
3123 Belp

Verfahrensbegleitung:

ecoptima ag, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Thomas Federli, dipl. Geograf
Eva Schober, Geografin MSc

*Abbildung Titelseite: Ehemaliger Gasthof Traube
von Südosten her gesehen (eigene Aufnahme)*

Inhalt

1.	Ausgangslage und Zielsetzung	5
2.	Verfahren	6
2.1	Ablauf	6
2.2	Mitwirkende und Projektorganisation	6
3.	Aufgabenstellung	7
3.1	Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter	7
3.2	Planerische Vorgaben	7
3.3	Konzeptinhalt generell	8
3.4	Bestand	8
3.5	Frei- und Aussenraumgestaltung	9
3.6	Erschliessung und Parkierung	9
3.7	Lärmschutz	10
3.8	Strassenabstand	10
3.9	Energie	10
3.10	Wohnungsangebot	10
4.	Workshops	11
4.1	Workshop 1: Analyse Siedlung und Infrastruktur, Orts- und Landschaftsbild, konzeptionelle Ansätze	11
4.2	Workshop 2: Vertiefung Lösungsansatz, Entwurf Bebauungs- und Erschliessungskonzept (evtl. in Varianten)	15
4.3	Workshop 3: Weitere Vertiefung Lösungsansatz, Grundlage für ZPP	19
5.	ZPP Bestimmungen	21
	Anhang: Modellfotos	23

1. Ausgangslage und Zielsetzung

Das Areal rund um den ehemaligen Gasthof Traube liegt an der Seftigenstrasse in der Gemeinde Belp und umfasst die Parzellen Gbbl.-Nrn. 1649, 2220, 2264 und 2267. Die S-Bahn-Haltestelle Belp-Steinbach und die Migros-Filiale im Gebiet Schönenbrunnen sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Das Gasthofgebäude mit zugehörigem Schopf und dem Parkplatz sowie das oberhalb liegende zweigeschossige Wohnhaus befinden sich in der Landwirtschaftszone. Auf der gegenüberliegenden Seite der Seftigenstrasse befinden sich hangabwärts mehrheitlich zweigeschossige Wohnbauten.

Die Liegenschaften befinden sich im Besitz von Herrn Renzo Rösch (Parz. Gbbl.-Nr. 1649), der Müller & Müller Immobilien (Parz. Gbbl.-Nr. 2220), von Frau Liseli Spring-Marti (Parz. Gbbl.-Nr. 2264) und von Markus und Ulrich Ringgenberg (Parz. Gbbl.-Nr. 2267). Für die Parzelle Gbbl.-Nr. 2264 bestehen ein Vorkaufsrecht sowie eine Planungsvollmacht zugunsten der Müller & Müller Immobilien.



Abb. 1 Das Areal aus der Vogelperspektive: In der Bildmitte der ehemalige Gasthof mit dem angrenzenden Parkplatz, westlich davon das bestehende Wohnhaus
(Quelle: geo.admin.ch)

Die Eigentümerschaften beabsichtigen, auf dem Areal rund um den ehemaligen Gasthof Traube eine verdichtete Wohnnutzung zu ermöglichen. Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision ist vorgesehen, eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) über das Areal zu erlassen und damit die erforderliche Nutzungsänderung zu ermöglichen. Um die angestrebte hohe Dichte und die entsprechend nötigen Gebäudehöhen zu untersuchen und deren Verträglichkeit nachzuweisen, wird vorgängig ein Bebauungs- und Erschliessungskonzept erarbeitet.

Dieses Konzept soll im Rahmen eines Workshopverfahrens unter Einbezug der Gemeinde und von externen Fachpersonen erarbeitet werden, um ein konsolidiertes und breit abgestütztes Ergebnis zu erzielen. Erwartet wer-

den Aussagen zur Lage und zu den ungefähren Abmessungen der künftigen Baukörper, zur Nutzung, zu den Aussenräumen, zur Erschliessung sowie zur Ver- und Entsorgung.

In einer zweiten Phase des Verfahrens ist ein zusätzlicher Workshop geplant, um das Bebauungs- und Erschliessungskonzept zu verfeinern und zu einem Vorprojekt weiterzuentwickeln. Auf der Grundlage des Vorprojekts kann anschliessend die Überbauungsordnung oder alternativ ein Gesamtvorhaben unter Verzicht auf eine Überbauungsordnung erarbeitet werden.

2. Verfahren

2.1 Ablauf

Das qualitätssichernde Verfahren wird als Workshopverfahren durchgeführt, in dessen Rahmen ein Planungsteam mit der Ausarbeitung eines Bebauungs- und Erschliessungskonzepts (Phase 1) resp. eines Vorprojekts (Phase 2) beauftragt wurde.

2.2 Mitwirkende und Projektorganisation

Die GHZ Architekten AG, Belp unter der Leitung von Stefan Gerber wurde mit der Entwicklung des Konzepts resp. des Vorprojekts betraut. Das Büro wird sich hinsichtlich der Umgebungsgestaltung mit einem Landschaftsarchitekten verstärken.

Die Arbeiten werden durch eine Begleitgruppe beurteilt, welcher neben Vertretern der Gemeinde Belp und der Grundeigentümern zwei unabhängige Fachexperten aus den Disziplinen Architektur/Städtebau angehören. Die Begleitgruppe diskutiert die vorgeschlagenen Lösungen anlässlich der Workshops und gibt Empfehlungen zuhanden der Weiterbearbeitung ab.

Die Schlussdokumentation des Workshopverfahrens wird anschliessend der Begleitgruppe vorgelegt.

Zusammensetzung der Begleitgruppe:

- Benjamin Marti, Gemeindepräsident, Vertreter Gemeinde
- Göri Clavuot, Leiter Abteilung Bau, Vertreter Gemeinde
- Christian Müller, Vertreter Grundeigentümerschaft
- Markus Ringgenberg, Vertreter Grundeigentümerschaft
- Martin Gsteiger, Architekt HTL/SIA, Fachexperte Architektur / Städtebau
- Peter Degen, Dipl. Architekt ETH, Fachexperte Architektur / Städtebau

Weitere Beteiligte:

- Carlo Müller, Vertreter Grundeigentümerschaft
- Ulrich Ringgenberg, Vertreter Grundeigentümerschaft
- Jürg Aebersold, Stv. Leiter Abteilung Bau, Vertreter Gemeinde

Beauftragtes Team:

- Stefan Gerber, Architekt FH, GHZ Architekten AG
- Stefan Tschurtschenthaler, Projektentwicklung, GHZ Architekten AG
- Carmen Gilbert, Dipl.-Ing. Architektur TU, GHZ Architekten AG

Verfahrensbegleitung/Moderation:

- Thomas Federli, ecoptima ag
- Fabienne Herzog, ecoptima ag

3. Aufgabenstellung

3.1 Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter

Der Bearbeitungsperimeter umfasst das nachfolgend rot umrandete Areal (Parzellen Gbbl. Nrn. 1649, 2220, 2264 und 2267) mit einer Fläche von insgesamt 26'230 m², wobei der künftig effektiv bebaubare Bereich noch zu bestimmen ist. Auch der Betrachtungsperimeter ist im Rahmen des Verfahrens zu definieren.

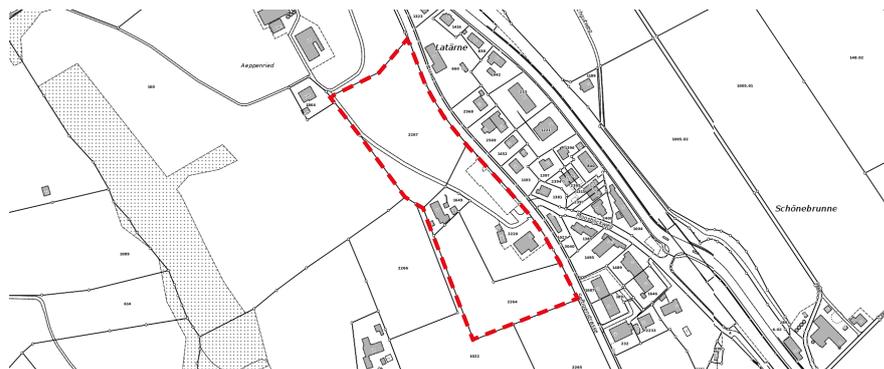


Abb. 2 Bearbeitungsperimeter (rot umrandet)

3.2 Planerische Vorgaben

Planungsrecht und Verfahren

Gemäss dem rechtsgültigen Zonenplan der Einwohnergemeinde Belp vom 4. Februar 2008 liegen die Parzellen Gbbl. Nrn. 1649, 2220, 2264 und 2267 ausserhalb der Bauzone. Bezüglich Lärmschutz gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe ES III (Art. 43 LSV).

Die heutige Zonenzuordnung ist für das vorliegende Verfahren nicht massgebend. Es ist vorgesehen, die Bestimmungen zu Art und Mass der Nutzung im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision den Resultaten des Verfahrens entsprechend festzulegen.



Abb. 3 Ausschnitt aus dem Zonenplan der Gemeinde Belp (orange: Wohnzone W2; violett schraffiert: Wohn- und Gewerbezone WG2)

Im Rahmen des Bebauungs- und Erschliessungskonzepts ist die unter Berücksichtigung der angrenzenden Quartiere städtebaulich adäquate Dichte zu ermitteln. Aufgrund der Vorgaben des kantonalen Richtplans, Massnahmenblatt A_01 sowie der revidierten Baugesetzgebung gilt für das Areal eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZO) von 0.7.

Die Eckwerte der neuen Planung (insb. Planungszweck, Art und Mass der Nutzung, Erschliessungs- und Gestaltungsgrundsätze) sind in einer neuen Zone mit Planungspflicht (ZPP) festzulegen. Das Vorprojekt wird dann mittels einer neuen Überbauungsordnung auf Grundlage der ZPP oder in Form eines Gesamtvorhabens nach Art. 93 Abs. 1 Bst. c BauG umgesetzt.

3.3 Konzeptinhalt generell

Im Konzept sind in erster Linie die Volumetrie und Stellung der Bauten, das verträgliche Nutzungsmass, die Erschliessung und die Gestaltung der Frei- und Aussenräume aufzuzeigen.

Wohnungsgrundrisse werden nur soweit erwartet, als sie für den Nachweis der Umsetzbarkeit der Konzeptidee bzw. für das Verständnis der Wohnungskonzeption erforderlich sind (Prinzip-Grundrisse ausreichend).

3.4 Bestand

Für die Erarbeitung des Konzepts kann von der Annahme ausgegangen werden, dass die bestehenden Gebäude und Anlagen auf der Parzelle Gbbl. Nr. 2220 rückgebaut werden können.

3.5 Frei- und Aussenraumgestaltung

Eine hohe Bedeutung kommt der Gestaltung der Frei- und Aussenräume zu. Dazu zählen die direkte Umgebung der neuen Wohnbauten, gemeinsame Aufenthalts- und Spielflächen, Grünflächen sowie das arealinterne Wegnetz. Ins Konzept der Frei- und Aussenräume sollen die Elemente Gestaltung, Ökologie und Nutzung gleichermaßen einfließen.

Grössere Spielfläche

Es ist davon auszugehen, dass auf dem Areal mehr als 40 Familienwohnungen (Wohnungen mit wenigstens 3 Zimmern gemäss Art. 43 Abs. 3 BauV) realisiert werden. Im Konzept ist daher eine grössere Spielfläche im Sinne von Art. 46 BauV vorzusehen (möglichst ebene Fläche von mindestens 600 m² Fläche, gut proportioniert, ohne Bäume etc.).

3.6 Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung des Areals für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Seftigenstrasse (Kantonsstrasse). Gemäss dem Fachbericht des OIK II vom 29. Mai 2009 ist auf der Kantonsstrasse zwingend ein Mehrzweckstreifen als Abbiegehilfe vorzusehen. Eine der beiden abschliessenden Inseln könnte gleichzeitig als Fussgängerübergang dienen. Der Strassenanschluss soll dabei genau vis-à-vis der Einmündung Moosblickweg zu liegen kommen. Im Bereich des Strassenanschlusses sind die notwendigen Räume und Sichtbeziehungen sicherzustellen.

Die Parkierung für die Bewohner ist in einer unterirdischen Anlage vorzusehen. Die Besucherparkplätze sind oberirdisch anzuordnen.

Für den Langsamverkehr (Fussgänger und Velofahrer) ist eine Anbindung an die bestehende Siedlung auf der gegenüber liegenden Strassenseite sowie ein Zugang zur S-Bahn-Haltestelle Belp-Steinbach zu gewährleisten. Die Lage des Fussgängerstreifens ist zu überprüfen.

Das Areal ist via die Haltestelle Belp-Steinbach mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen und ist nach Massgabe des kantonalen Richtplans den ÖV-Erschliessungsgüteklassen C (südlicher Teil, ca. 80% der Fläche) und D (nördlicher Teil) zugeordnet. Eine Busverbindung zum Bahnhof Belp resp. ins Ortszentrum ist weder bestehend noch vorgesehen.

Öffentliche Wasser- und Abwasserleitungen sind im Moosblickweg vorhanden, die verfügbaren Kapazitäten sind ausreichend.

3.7 Lärmschutz

Das Areal grenzt direkt an die Kantonsstrasse, im betreffenden Abschnitt gilt Tempo 50 innerorts. Zudem liegt das Areal innerhalb des durch Fluglärm betroffenen Gebiets.

Die Planungswerte der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II können aufgrund der Fluglärmbelastung knapp nicht eingehalten werden, so dass eine Nutzungsart im Sinne der Wohn- und Gewerbebezonen mit einer ES III festzulegen sein wird.

Gemäss dem Fachbericht des OIK II vom 29. Mai 2009 zum Strassenlärm sind die Planungswerte der ES II erst ab einer Distanz von 60 m ab Strassenmitte eingehalten (entspricht rund 50 m ab der Strassenbaulinie). Durch die erwähnten Zuweisung des Areals zu einer gemischten Nutzung dürfte sich dieser Wert noch deutlich reduzieren lassen (Geschätzt ca. 25 m ab Strassenachse resp. ca. 15 m ab Strassenbaulinie).

Die Einhaltung der Planungswerte sind nach der 1. Phase des Verfahrens durch ein Lärmgutachten nachzuweisen.

3.8 Strassenabstand

Gemäss Art. 80 des kantonalen Strassengesetzes (SG) gilt entlang von Kantonsstrassen ein Abstand von 5.0 m, gemessen ab dem Fahrbahnrand.

3.9 Energie

Spezifische, über die Vorgaben der kantonalen Energiegesetzgebung hinausgehende Energievorschriften sind nicht vorgesehen, so dass die kantonalen Mindestanforderungen direkt anwendbar sind.

3.10 Wohnungsangebot

Es ist ein Wohnungsmix anzustreben, der dem Standort in einer Agglomerationsgemeinde gerecht wird und für den eine entsprechende Nachfrage erwartet werden kann.

4. Workshops

Im Rahmen von drei Workshops im Januar, im April und im Mai 2019 wurde die städtebauliche Situation, die Erschliessung sowie der Aussenraum analysiert und verschiedene Bebauungsvarianten vorgestellt und durch das Beurteilungsgremium beraten.

Im Folgenden werden die Themen und Ergebnisse aus den einzelnen Workshops zusammengefasst.

4.1 Workshop 1: Analyse Siedlung und Infrastruktur, Orts- und Landschaftsbild, konzeptionelle Ansätze

Themen	<ul style="list-style-type: none">– Begehung des Areals– Ausgangslage und Zielsetzung des Workshopverfahrens– Analyse der Siedlung und Infrastruktur– Orts- und Landschaftsbild– konzeptionelle Ansätze (Typologie, Erschliessung etc.) in Varianten– Diskussion der Ergebnisse– Empfehlungen für die Weiterbearbeitung
Zielsetzung	<p>Ausgangslage und Zielsetzung des Workshopverfahrens</p> <p>Das Ziel der ersten Phase des Workshopverfahrens ist es, anhand des zu erarbeitenden Bebauungs- und Erschliessungskonzepts die ZPP-Bestimmungen zu formulieren und in der baurechtlichen Grundordnung zu verankern. Die zu formulierenden ZPP-Bestimmungen werden dem Kanton im Rahmen der vorgesehenen 2. Vorprüfung unterbreitet. Ausgehend von diesem Zeitplan sollte die erste Phase des Workshopverfahrens im Mai 2019 abgeschlossen werden können.</p> <p>Die zweite Phase des Workshopverfahrens kann frühestens nach Abschluss der Vorprüfung der OP-Revision gestartet werden; um mehr Planungssicherheit zu erlangen sollte jedoch bis zur Auflage resp. bis nach der Urnenabstimmung zugewartet werden.</p> <p>Die Grundeigentümerschaften wollten das Areal bereits zu einem früheren Zeitpunkt einzonen, was jedoch damals aus verschiedenen Gründen nicht möglich war. Ziel ist es, zusammen mit dem Planungsteam herauszufinden, was auf dem Areal realisiert werden könnte.</p> <p>Die im Rahmen des Workshopverfahrens zu beplanenden Parzellen Nrn. 1649, 2220, 2264 und 2267 befinden sich u.a. im Eigentum der Müller & Müller Immobilien sowie von M. und U. Ringgenberg. Für die Parzelle im Besitz von L. Spring-Marti besitzt Ch. Müller ein Vorkaufsrecht sowie eine Planungsvollmacht. Eine weitere Parzelle befindet sich im Besitz von R. Rösch, welcher an einer Einzoning seines Grundstücks interessiert ist (zwecks Realisierung eines Unterstands für einen Camper). Bei der</p>

ursprünglich geplanten Einzonung handelt es sich um eine gesamthafte Fläche von ca. 26'200 m², wobei die genaue Abgrenzung und Lage im Rahmen des Verfahrens zu definieren ist.

Ergebnisse

Städtebauliche Analyse

Vorab findet eine gemeinsame Begehung des Areals statt. Das Areal Traube befindet sich am Hang oberhalb der Seftigenstrasse. Diese bildete seit jeher die Verbindung Richtung Schwarzenburg. Oberhalb der Seftigenstrasse befindet sich ein Plateau; das Gebiet ist durch Landwirtschaft und Wald geprägt. Auf dieser Seite der Seftigenstrasse bestehen nur wenige Bauten. Die Bauzonen im Umfeld des Areals sind von Wohnnutzung geprägt. Weiter südlich entlang der Seftigenstrasse befindet sich eine kleine Arbeitszone, welche durch die BKW genutzt wird.

Der Standort der Arealzufahrt ist gegenüber dem Moosblickweg gegeben, da kein zusätzlicher Anschluss an die Kantonsstrasse geschaffen werden soll. Von der Seftigenstrasse muss aufgrund des Strassenlärms ein Abstand von rund 15 m eingehalten werden. Die Lage am Hang wird als sensibel beurteilt. In der Planung wird das ehemalige Restaurant Traube durch einen Neubau ersetzt; die Liegenschaft von R. Rösch wird erhalten.

Konzeptionelle Ansätze/Varianten

Es werden fünf Varianten präsentiert. In allen Varianten war die grösste Herausforderung, die durch den kant. Richtplan vorgegebene minimale Dichte einer GFZo von 0.7 zu erreichen.

1. Variante: Häuserzeilen terrassiert entlang kleiner Seftigenstrasse: Die Häuserzeile reiht sich auf der Parzelle Nr. 2267 entlang der bestehenden Erschliessungstrasse auf. Im südlichen Teil der Parzelle sind die Häuserzeilen parallel zur Seftigenstrasse angeordnet. Die vorgegebene Dichte kann nur durch 4-geschossige Bauten erreicht werden. Es entstehen dadurch sehr grosse Volumen.

2. Variante: Reihenhäuser parallel Kantonsstrasse: Die Bebauung lehnt sich an das Prinzip der Halensiedlung an. Die Bauten sind mit Halbgeschossversätzen (Split-Level) aufgebaut. Es stellt sich die Frage, ob dies mit der Vorgabe des Baugesetzes bezüglich Behindertengerechtigkeit vereinbar ist. Die Bauten besitzen jeweils ein Vorraum, welcher u.a. dem Lärmschutz dient. Dem Vorraum ist noch keine konkrete Nutzung zugewiesen.

3. Variante: Zeilen in einem kleineren Baufeld entlang Kantonsstrasse oder im ganzen Areal: Die Zeilenbauten stehen mit der schmalen Seite gegen die Seftigenstrasse. Sie sind 3-geschossig; die zweite und dritte Bebaungstiefe verfügt über ein Attikageschoss.

4. Variante: Terrassenhäuser und Zeilen: Im nördlichen Teil des Areals bestehen Terrassenhäuser; im südlichen Teil müssen 4-geschossige Zeilenbauten vorgesehen werden, um die vorgegebene Dichte zu erreichen.

5. Variante: Punkthäuser: Die Punkthäuser sind im Bereich gegen die Seftigenstrasse angeordnet und bestehen aus 3- bis 4-geschossigen Bauten.

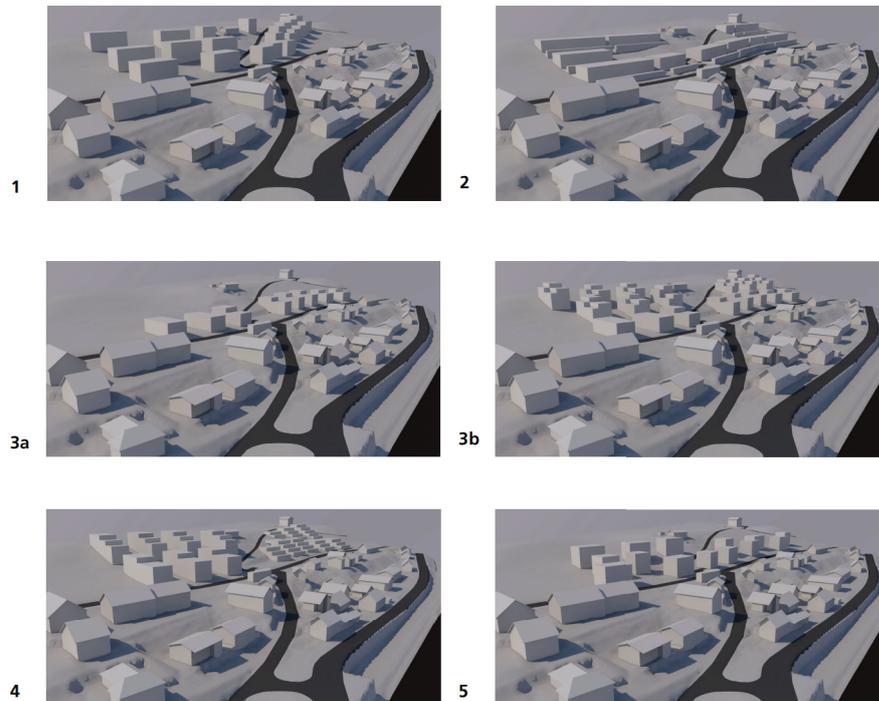


Abb. 4 Varianten aus dem ersten Workshop

Diskussion

Diskussion der Ergebnisse

Ausgehend von den vorgestellten Varianten werden folgende Punkte diskutiert:

- Das Areal befindet sich am Siedlungsrand und zusätzlich an einem exponierten Hang. Zudem besteht die Lärmsituation aufgrund der Seftigenstrasse. Je näher die Bauten an die Strasse gestellt werden, umso mehr Reflexion von Lärm entsteht gegen die bestehenden Häuser auf der gegenüberliegenden Seite der Seftigenstrasse.
- Belp erhält am Eingang durch die Bebauung des Areals ein neues Gesicht. Es ist das erste mal, dass auf dieser Seite der Seftigenstrasse gebaut wird.
- Man diskutiert die sehr hohe Dichte der präsentierten Varianten. Das Areal befindet sich an einem heiklen Ort am Hang und ist daher nicht einfach zu bebauen. Die Dichtevorgaben entstammen dem kantonalen Richtplan resp. der Bauverordnung und werden vom Kanton durchgesetzt.
- Die präsentierten Varianten zeigen auf, dass die vorgegebene Dichte nur mit sehr grossen Volumen und hohen Geschosszahlen erreicht werden kann. Aufgrund dieses offensichtlichen Problems wird seitens des Planungsteams die Frage aufgeworfen, ob die gesamte Parzelle oder nur eine Bautiefe entlang der Seftigenstrasse eingezont werden soll. Es würden in diesem Fall ca. 60 Einheiten entstehen. Die Grundeigentümerschaften zeigen sich damit einverstanden.

- Die bestehende Liegenschaft von R. Rösch führt dazu, dass die Bebauung zweigeteilt wird und zudem viel anrechenbare Grundstücksfläche für eine dichte Bebauung verloren geht. Deshalb wird in verschiedenen Varianten eine 4-geschossige Bauweise nötig, um die vorgegebene Dichte zu erreichen.
- Die Mitglieder des Beurteilungsgremiums können sich an dieser Lage keine 4-geschossige Bebauung vorstellen. Die einzige Variante, welche weiterentwickelt werden könnte, ist aus der Sicht des Beurteilungsgremiums die Variante 2 mit einer max. 3-geschossigen Bauweise.
- Das Beurteilungsgremium beschliesst, nur die Variante 2 mit einer Bebauungstiefe entlang der Seftigenstrasse weiterzuverfolgen. Der genaue Einzonungspereimeter muss entsprechend neu definiert werden.
- Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Variante einen klaren Abschluss gegenüber der Landwirtschaftszone erfordert. Vorstellbar ist der Einsatz von Mauern oder einer Hostet mit Obstbäumen; Letzteres wäre auch in der Landwirtschaftszone möglich.
- Die Idee einer Versetzung der Baukörper im nördlichen Bereich in eine zweite Bautiefe wird verworfen. Es wird die Meinung vertreten, dass es eine klare Haltung braucht, und die Bebauung die Strasse begleiten muss.
- Der Lärmschutz muss so ausgestaltet sein, dass möglichst wenig Reflexionen gegenüber den Nachbarn unterhalb der Seftigenstrasse entstehen (Verwendung von lärmabsorbierenden Materialien). Die vorgelagerten Räume der Bebauung müssten noch einer Nutzung zugeführt werden.
- In der Diskussion wird erwähnt, dass eine «Mitte» der Siedlung schön wäre, z.B. ein zentraler Platz als Ankunftsart. Ob dieser bspw. beim heutigen Platz vor der Traube erstellt werden kann und dort mit der Bebauung etwas nach hinten gerutscht werden kann, ist zu prüfen.
- Der Raum entlang der Strasse muss gestaltet werden – von der Siedlung wie auch vom Strassenraum her. Dies ist Aufgabe des Landschaftsarchitekten.
- Neben dem Mehrzweckstreifen, welcher im Hinblick auf die Arealerschliessung zu realisieren ist, müssen auch die Fuss- und Velowege mitgedacht werden.
- Die Arealzufahrt soll wie geplant bei der Traube erfolgen. Die Erstellung der Einstellhalle unter der Siedlung muss geprüft werden.

Weiterbearbeitung **Empfehlungen für die Weiterbearbeitung**

- Es wird die Variante 2 mit nur einer Bautiefe weiter bearbeitet.
- Im Hinblick auf den 2. Workshop sind insbesondere folgendes aufzuzeigen:
 - die Stellung der Bauten entlang der Seftigenstrasse
 - die Gestaltung und evtl. die Nutzung (grössere Spielfläche?) des Siedlungsrandes gegenüber der Landwirtschaftszone
 - die Gestaltung und die Nutzung der vorgelagerten Räume entlang der Seftigenstrasse
 - die Gestaltung des Strassenraums
 - die Parkierung und die Erschliessung (MIV, Velo- und Fussverkehr)

4.2 Workshop 2: Vertiefung Lösungsansatz, Entwurf Bebauungs- und Erschliessungskonzept

Themen	<ul style="list-style-type: none">– Vertiefung Lösungsansatz (Volumenstudien, Aussenräume, Erschliessung, Ver- und Entsorgung etc.)– Entwurf Bebauungs- und Erschliessungskonzept (evtl. in Varianten)
Zielsetzung	Grundlage für ZPP-Bestimmungen, Zwischenbericht
Ergebnisse	Die geplante Bebauung wird im Schwarzplan dargestellt. Sie folgt dem Verlauf des Strassenraums, bildet also eine leichte Kurve. Die Bebauung wird aufgrund der vorhandenen Topographie in zwei Teile gegliedert: in einen Abschnitt im steileren nördlichen Arealteil und den flacheren südlichen Teil. Dazwischen befindet sich der bestehende Strassenanschluss. Die Gebäude weisen immer den gleichen Fussabdruck auf, unterscheiden sich jedoch in ihrer Orientierung.

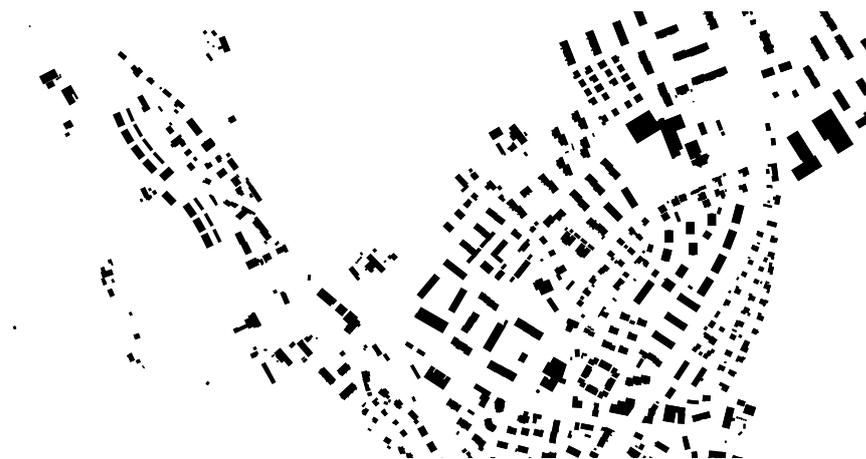


Abb. 5 Die geplanten Baukörper (im Bild rechts oben) im Schwarzplan

Die Gebäude im Norden werden vom Westen hangseitig erschlossen und orientieren sich gegen Osten, wo sie einen privaten Aussenraum aufweisen. Strassenangrenzend verfügen die Gebäude über einen eingeschossigen Vorraum (Atelier), welcher auch dem Lärmschutz dient. Dieser Vorraum wird über den privaten Aussenraum erschlossen. Die Gebäude sind 3-geschossig mit einem Attikageschoss. In den Erdgeschossen werden pro Gebäude drei Duplexwohnungen angeordnet; in den Obergeschossen fünf Geschosswohnungen.

Die Gebäude im Süden orientieren sich gegen Westen und weisen auf dieser Seite den jeweiligen privaten Aussenraum auf. Die Erschliessung der Gebäude erfolgt im Bereich zwischen dem Gebäude und dem eingeschossigen Vorraum. Der Vorraum ist bei dieser Orientierung der Gebäude frei zugänglich resp. nicht an die Nutzungen in den Hauptgebäuden gebunden. Die Hauptgebäude sind hier 3-geschossig ohne Attika; sie eignen sich für Etagenwohnungen.

Zwei weitere Gebäude sind im Raum zwischen den beiden erwähnten Teilgebieten angeordnet: Ein senkrecht zur Strasse stehender Baukörper als Abschluss der nördlichen Reihe sowie ein etwas von der Strasse abgesetztes Gebäude. Die beiden Volumen fassen gemeinsam mit der Zufahrtsstrasse einen zentralen Platz, welcher u.a. als grössere Spielfläche dienen soll.

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der bestehenden Zufahrt. Die beiden Einstellhallen ragen eine Geschosshöhe über das Strassenniveau. Ab den Einstellhallen können die Gebäude direkt erschlossen werden. Besucherparkplätze können ebenfalls unterirdisch in der Einstellhalle angeboten werden.

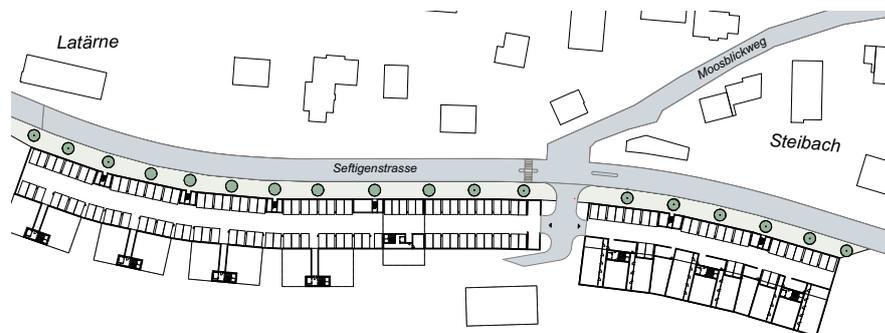


Abb. 6 Die Einstellhalle wird beidseitig ab der bestehenden Arealzufahrt erschlossen und erlaubt einen direkten Zugang zu allen Gebäuden.

Zur Fusswegerschliessung dienen Treppenaufgänge vom Strassenraum zwischen den Gebäuden hangaufwärts. Diese Aufgänge könnten als begrünte Pergola ausgebildet werden. Der Zugang zu den Gebäuden insbesondere im nördlichen Arealteil kann auch über die bestehende Strasse erfolgen.

Kenndaten:

- Ausnützungsziffer: 0.71
- Bruttogeschossfläche: 9'288 m²
- Anzahl Wohnungen: ca. 50

Die gemäss den kantonalen Vorgaben erforderliche Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.7 kann mit diesem Bebauungsmuster erreicht werden.



Abb. 7 Weiterentwickelte Variante 2 aus dem ersten Workshop

Diskussion

Diskussion der Ergebnisse

Das Beurteilungsgremium lobt die Umsetzung und Weiterentwicklung der Bestvariante aus dem ersten Workshop. Die veränderte Orientierung der Gebäude im südlichen Arealteil sowie die Platzbildung in der Mitte ist nachvollziehbar und stimmig. Folgende Aspekte werden im Detail diskutiert:

Behindertengerechtigkeit: Die Fusswegerschliessung weist eine Steigung von 15% auf. Ansonsten sind die Gebäude nur über Treppen erreichbar. Durch die Anordnung der Besucherparkplätze in der Einstellhalle und eine direkte Erschliessung der Gebäude durch einen Lift sollte die Behindertengerechtigkeit jedoch keine Hürde für eine Baubewilligung darstellen.

Vorbauten/Ateliers: Die Vorbauten im nördlichen Arealteil sind jeweils den Duplexwohnungen zugeordnet; sie sind dadurch privat. Es wird die Frage aufgeworfen, wie diese Vorräume genutzt werden könnten. Grundsätzlich sind ganz verschiedene Nutzungen denkbar (Atelier, Büro, Wohnraum für Teenager usw.). Das Beurteilungsgremium ist sich einig, dass die Vorräume so gestaltet werden müssen, dass möglichst viele Nutzungsmöglichkeiten gegeben sind. Es wird vorgeschlagen, einen nicht privaten Zugang ab dem Strassenraum zu den Vorräumen zu schaffen. Zudem könnten die Vorbauten zweigeschossig konzipiert werden, dies würde die Nutzbarkeit erhöhen. Dazu müsste die Einstellhalle vom Strassenraum weg verschoben werden, was jedoch ohne Probleme möglich wäre. Das untere Geschoss des Vorräume würde somit direkt an den Strassenraum angrenzen, was entsprechende bauliche / gestalterische Massnahmen auslöst. Die Ausgestaltung und v.a. die Nutzung der Vorbauten wird jedoch flexibler und vielfältiger. Der Strassenraum kann mit Bäumen oder Hecken entsprechend gestaltet werden. Es wäre u.U. denkbar, die Vorräume mit einem Pultdach auszugestalten, um noch zusätzlichen Raum zu generieren.

Ankunftsbereich/Platzbildung: Der Rhythmus der Anordnung der Gebäude wird vom Beurteilungsgremium gelobt und als wichtiges Element der Bebauungsstruktur angesehen. Ein Zusammenbau der Gebäude ist nicht

erwünscht. Der Abschluss der nördlichen Reihe durch einen Querbau ist richtig. Er begrenzt den Platz mit der grösseren Spielfläche. Offen bleibt die Nutzung des Querbau, insbesondere im Erdgeschoss. Neben einer Wohnnutzung wäre es auch denkbar mit dem Erdgeschoss einen Bezug zum öffentlichen Platz zu schaffen und der Öffentlichkeit einen Raum zur Verfügung zu stellen, bspw. als Quartierzentrum. Das Untergeschoss könnte entsprechend offen ausgestaltet werden. Die grössere Spielfläche muss gegenüber der Strasse abgegrenzt werden (Ballfang).

Erschliessungstreppen: Das Referenzbild einer Pergola ist passend. Denkbar wäre auch, die Treppe über den gesamten Zwischenraum der Gebäude auszubilden, damit diese auch als Sitz- oder Aufenthaltsbereich dienen könnten.



Abb. 8 Referenzbild für die Treppenaufgänge zwischen den Gebäuden (Überbauung Giessen der Max Dudler Architekten AG in Meilen)

Einzonung Parz. Nr. 1649: Ursprünglich war das Grundstück Bestandteil des Bearbeitungsperimeters. Der Grundeigentümer ist daran interessiert sein Grundstück einzuzonen. Mit der Einzonung des Grundstücks wird die nötige GFZo von 0.7 wahrscheinlich nicht zu erreichen sein. Jedoch ist es möglich das überbaute Gebiet unabhängig von der Entwicklung des Areals einzuzonen und einer Regelbauzone (z.B. Wohnzone W2) zuzuweisen.

Etappierbarkeit: Das Bauvorhaben kann im Grundsatz etappiert erstellt werden; die Etappierung soll als Möglichkeit in die ZPP-Vorschriften aufgenommen werden.

Empfehlungen

Empfehlungen zur Weiterbearbeitung

- Die vorgelagerten Bauten entlang der Seftigenstrasse sollen zweigeschossig konzipiert werden; die Lage der Einstellhalle ist entsprechend anzupassen.
- Die Vorräume sollen jeweils über einen öffentlichen Zugang verfügen.

4.3 Workshop 3: Weitere Vertiefung Lösungsansatz, Grundlage für ZPP

- Themen
- Weitere Vertiefung Lösungsansatz (Volumenstudien, Aussenräume, Erschliessung, Ver- und Entsorgung etc.)
 - Entwurf Bebauungs- und Erschliessungskonzept

Zielsetzung Grundlage für ZPP-Bestimmungen, Zwischenbericht

Ergebnisse **Diskussion der Ergebnisse**
Gegenüber dem letzten Stand wurde insbesondere die Grünraumgestaltung überarbeitet und verfeinert. Entlang der Seftigenstrasse sind Hochstammbäume und neu zusätzlich Heckenelemente vorgesehen. Zwischen den einzelnen Vorbauten führen jeweils Treppen auf die Ebene oberhalb der Einstellhalle. Im nördlichen Arealteil führen die Treppen in derselben Achse bis auf das Niveau der rückwärtigen Gebäudeerschliessung; dank der stetig zunehmenden Breite sollen Sie als u.a. Begegnungsort dienen und mit Grünelementen bespielt werden.

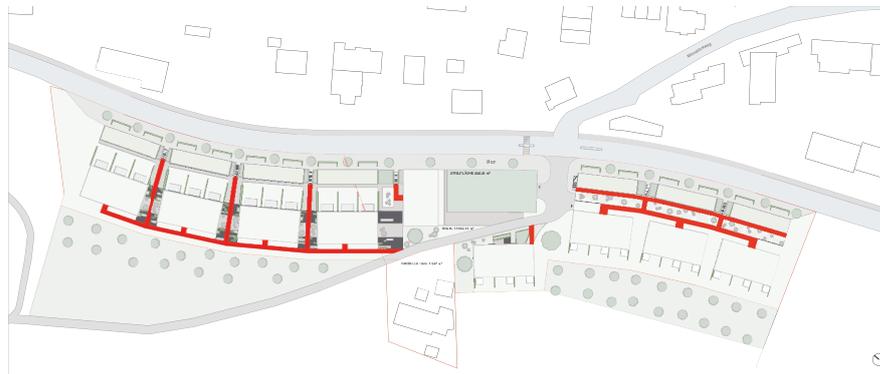


Abb. 9 System der Gebäuderschliessung für Fussgänger

Die Einstellhalle wurde wie empfohlen um rund 5 m weiter in den Hang geschoben, was eine bessere Nutzung der vorgelagerten Räume auf zwei Etagen erlaubt. Sämtliche Vorbauten sind sowohl von der Strasse als auch ab dem oberen Niveau zugänglich.

Der quer stehende Baukörper im Bereich der Spielfläche und der Arealzufahrt erhält wie diskutiert eine öffentliche Nutzung. Das Gremium ist der Meinung, dass der Bau durchaus noch offener gestaltet und das siedlungsprägende Wegsystem das Volumen durchdringen könnte.

Kontrovers diskutiert wird der Ballfang rund um die grössere Spielfläche. Aus Gründen der Verkehrssicherheit auf der Seftigenstrasse ist eine entsprechende Vorrichtung zwingend. Anstelle des gezeigten und mindestens in der Präsentation störend wirkenden Maschendrahtzauns gibt es verschiedene Möglichkeiten für eine zurückhaltendere Gestaltung. Die Verlegung der Spielfläche in den hinteren südwestlichen Arealteil ist keine Option.

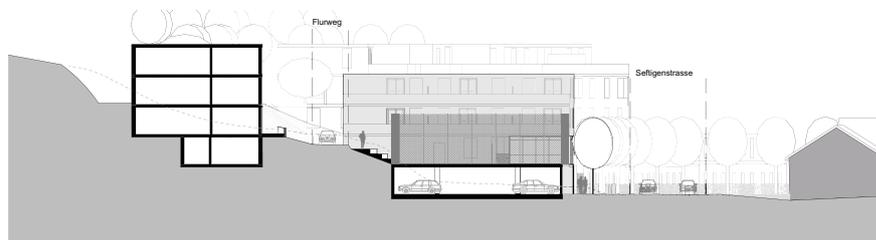


Abb. 10 Geländeschnitt auf Höhe der grösseren Spielfläche

Dank der zusätzlichen Nutzung in den Vorbauten durch die Verlegung der Einstellhalle kann nun eine Ausnutzungsziffer (AZ) von 0.81 nachgewiesen werden. Dies entspricht einer Geschossflächenziffer oberirdisch von ca. 0.9, was deutlich über den Mindestanforderungen des Kantons liegt (GFZO 0.7).

Insgesamt wird die erneute Überarbeitung gelobt, die im zweiten Workshop erkannten Probleme konnten gelöst werden. Noch weiterzubearbeiten sind insbesondere die Elemente im Bereich der grösseren Spielfläche, zudem müsste die Strassenlärmsituation noch genauer analysiert werden.



Abb. 11 Visualisierung der Bauungskonzepts

Empfehlungen

Empfehlungen zur Weiterbearbeitung

- Der Querbau nördlich der grösseren Spielfläche soll noch transparenter gestaltet werden und eine durchgehende Wegverbindung ermöglichen.
- Für die Umzäunung der grösseren Spielfläche sind alternative Varianten zu evaluieren und in siedlungsverträglicher Form umzusetzen.
- Es ist darauf zu achten, dass sämtliche nötigen Abgrabungen innerhalb des ZPP-Perimeters zu liegen kommen resp. der Perimeter entsprechend vergrössert wird; dadurch dürfte auch die Ausnutzung wieder etwas kleiner ausfallen.

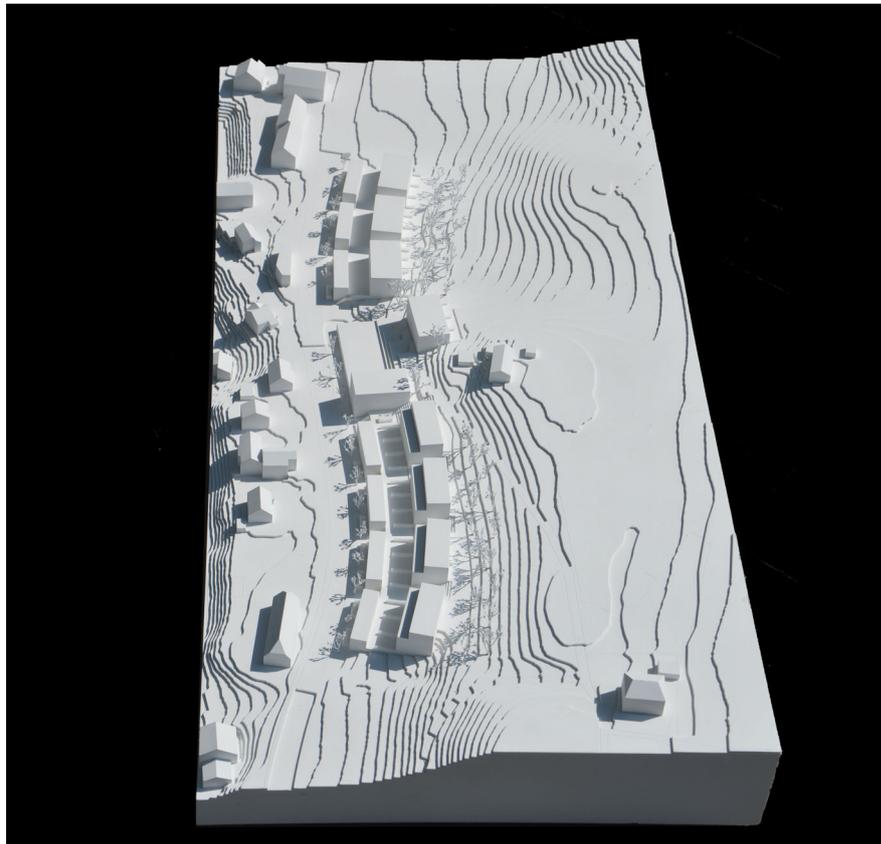
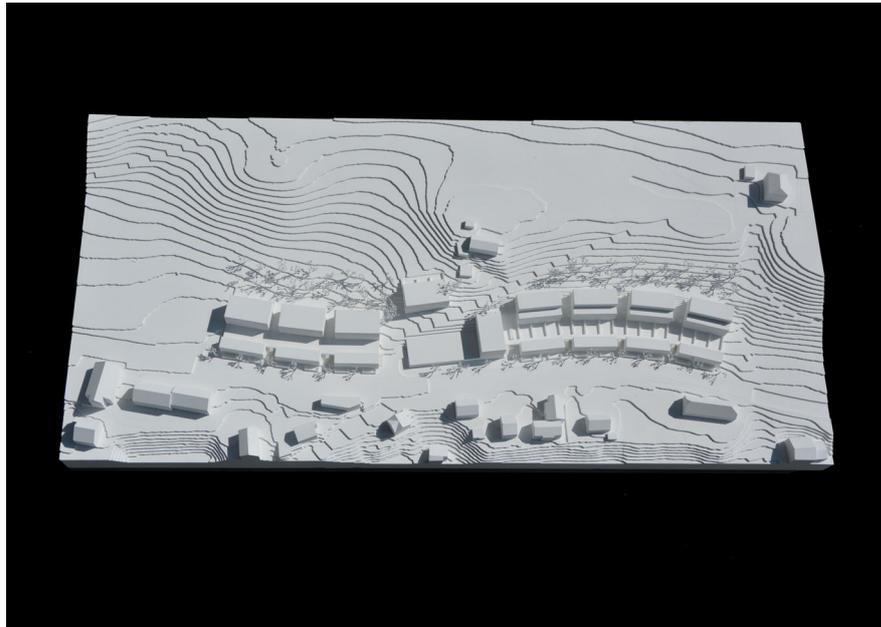
5. ZPP Bestimmungen

Auf der Grundlage der gezeigten Entwürfe und der Diskussionen in der Begleitgruppe werden im Rahmen der Ortsplanungsrevision folgende ZPP-Bestimmungen ins Baureglement aufgenommen:

Zweck	¹ Die ZPP bezweckt die Schaffung einer verdichteten, sorgfältig gestalteten Überbauung mit gemischter Nutzung.	
Art der Nutzung	² Wohnen und mässig störendes Gewerbe im Sinne der Wohn- und Arbeitszonen.	
Mass der Nutzung	³ – GFZo (min./max.) 0.7 / 1.0 – max. Anzahl Vollgeschosse / Fh tr: 3 / 14.0 m Das Untergeschoss zählt nicht als Vollgeschoss, wenn die Oberkante des fertigen Bodens des ersten Vollgeschosses im Mittel max. 1.9 m über dem massgebendem Terrain liegt.	
Qualitätssicherndes Verfahren	⁴ Die Planung des Bauvorhabens erfolgt auf der Grundlage eines qualifizierten Verfahrens.	Vgl. Zwischenbericht des Workshopverfahrens Areal Traube vom 6. September 2019; vgl. Art. 422 BR
Gestaltung	⁵ – Die Überbauung hat einem einheitlichen Konzept zu folgen; die Ausrichtung der Gebäude erfolgt parallel oder senkrecht zum Strassenverlauf. – Entlang der Seftigenstrasse ist der Strassenraum mit einer Baumreihe zu gestalten. – Zulässig sind ausschliesslich Flachdächer oder schwach geneigte Pultdächer (bis max. 12 Grad).	
Erschliessung	⁶ Die Zu- und Wegfahrt für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Seftigenstrasse über einen gemeinsamen Anschluss auf Höhe des Moosblickwegs. Als Abbiegehilfe ist ein Mehrzweckstreifen vorzusehen.	
Lärm	⁷ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.	Vgl. Art. 43 LSV

Anhang

Anhang: Modellfotos



Anhang

