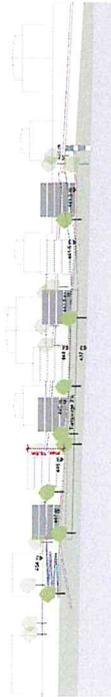


Situation Masterplan

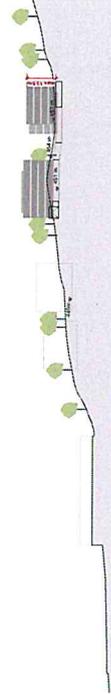


Inhalt Masterplan

- Baukörper**
 - Bauteil Ebene (Schuhfabrik)
 - Bauteil Ebene (Schuhfabrik, max. 3G)
 - Bauteil Eisenblech Eingangsbauwerk
 - Bauteil Neue Ebene, max. 5 G
 - Bauteil Neue Ebene, max. 5 G
 - Bauteil Pluar, max. 4 G
 - Bauteil Pluar, max. 3 G
- Bebauung**
 - Bebauungszone (bestehend)
 - wichtige Fassadenabstufung
- Freiraum**
 - vorhandener Freiraum
 - Freiraum langlos
 - Parkung, Spiel- und Freizeitanlagen (Spährenne I und Spährenne II)
 - Bebauungszone bezugsf. Freiraum / Baumgruppe
 - Bebauungszone bezugsfreie Freiraum
- Entwicklungsrichtung**
 - Entwicklungs / Nutzungszufahren
 - bestehende Wegeverbindungen (bestehend)
 - neue Wegeverbindungen
 - Ansicherung
- Informationskette**
 - Gebäudebereich
 - Planimeter Schutzzonen Kulturbauwerke (bestehend)
 - Planimeter mit Nutzungsbereich (1000 m² privatrechtlich) (bestehend)
 - Naturgebiet (bestehend)
 - Mögliche Umgrünungsflächen



Schnitt A



Schnitt C



Schnitt B



Schnitt D

Areal Wydenhof

Festlegungen zum Masterplan

mit den Grundeigentümern
bereinigte Fassung vom
11. Oktober 2017



Allgemeine Festlegungen

Zweck

Der Masterplan Wydenhof definiert die Grundsätze für die Bebauung, Erschliessung und Freiraumgestaltung der im Situationsplan bezeichneten fünf Baufelder „Ebene“, „Ensemble“, „Hang“, „Plateau“ und „Tal“.

Er dient als Grundlage:

- für den Landabtausch zwischen den Grundeigentümern;
- für die Anpassung der Nutzungsplanung durch die Gemeinde
- für notwendige Gestaltungspläne

Geltungsbereich und Bestandteile

Der Geltungsbereich ergibt sich aufgrund des im Situationsplan bezeichneten Perimeters.

Der Masterplan Areal Wydenhof besteht aus dem Situationsplan 1:1'000 und diesen Festlegungen. Der Planungsbericht enthält weiterführende Erläuterungen.

Gestalterische Grundsätze

Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen sich besonders gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung integrieren und auf die topografische Situation abgestimmt sein. Die Übergänge zur Nachbarschaft sind in hoher Qualität auszugestalten.

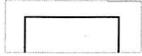
Pro Baufeld sind Gebäudegruppen zu realisieren, die bezüglich architektonischem Ausdruck, Materialisierung und Farbgebung eine Einheit bilden und differenziert gestaltet sind.

Verbindlichkeit

Der Masterplan dient als Richtlinie für die Ausarbeitung von Gestaltungsplänen und für die Beurteilung konkreter Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs.

Die im Masterplan für die jeweiligen Baufelder festgelegten Hauptnutzflächen sind Richtwerte für die weiteren Planungsschritte.

Festlegungen zu den Baufeldern



Wichtige Fassadenstellungen

Die im Masterplan bezeichneten wichtigen Fassadenstellungen sind bei der weiteren Projektierung zu beachten. Sie symbolisieren die angestrebte Körnung und Massstäblichkeit der Bauten in den jeweiligen Baufeldern.



Baufeld Ebene

Das Baufeld Ebene dient Nutzungen im öffentlichen Interesse, insbesondere der Realisierung von Schulanlagen. Auf die Schutzzone Kulturdenkmäler ist besonders Rücksicht zu nehmen.



Im speziell bezeichneten Bereich sind grundsätzlich maximal dreigeschossige Schulbauten zulässig. Höhere Bauten können nur erstellt werden, wenn sie unter Gewährleistung der Sicht- und Freiraumbezüge besonders sorgfältig auf die Bebauung im Baufeld Hang, auf die Schutzzone Kulturdenkmäler und auf die Interessen der Nachbarschaft abgestimmt sind. Eine riegelartige Wirkung der Bauten ist zu vermeiden.

Zur Sicherstellung einer ortsbaulich hohen Qualität der Bebauung und der Übergänge zur Nachbarschaft ist ein qualitäts-sicherndes Planungsverfahren unter Konkurrenz durchzuführen.



Baufeld Ensemble

Wo der Masterplan innerhalb der Schutzzone Kulturdenkmäler einen Bereich für eine bauliche Verdichtungen bezeichnet, ist ein Neubau zulässig. Der Neubau soll dank einer differenzierten Stellung, Volumetrie und Architektur in einen überzeugenden Dialog zum bestehenden Bauernhofensemble treten. Die zulässigen Grundmasse ergeben sich aufgrund dieser gestalterischen Anforderungen.

Baufeld Hang erste Etappe

Im Baufeld Hang ist eine offene, optisch durchlässige Bebauung zu realisieren.

Die maximal zulässige Hauptnutzfläche (nach SN 504 416, Ausgabe 2003) beträgt 4'150 m².

Die talseitige Fassadenhöhe beträgt maximal 16.5m (max. 5 geschossiges Erscheinungsbild).



Baufeld Hang zweite Etappe

Die Realisierung von Bauten im Baufeld Hang zweite Etappe ist möglich, sofern die bestehende, privatrechtliche Nutzungsbeschränkung aufgehoben werden kann.

Die maximal zulässige Hauptnutzfläche (nach SN 504 416, Ausgabe 2003) beträgt 1'650 m².

Die talseitige Fassadenhöhe beträgt maximal 16.5m (max. 5 geschossiges Erscheinungsbild).

Baufeld Plateau

Die maximal zulässige Hauptnutzfläche (nach SN 504 416, Ausgabe 2003) der Gebäudegruppe Plateau beträgt 3'800 m².

Die talseitige Fassadenhöhe beträgt maximal 13.5m (max. 4 geschossiges Erscheinungsbild).

Baufeld Tal

Im Baufeld Tal sind mit 2-3 Volumen die EFH-Struktur an der Aeschenmatte räumlich abzuschliessen und ein gut gestalteter Übergang zum angrenzenden Freiraum zu schaffen.

Die maximal zulässige Hauptnutzfläche (nach SN 504 416, Ausgabe 2003) der Gebäudegruppe Tal beträgt 800 m².

Die talseitige Fassadenhöhe beträgt maximal 10.5m (max. 3 geschossiges Erscheinungsbild).

Festlegungen zu den Freiräumen



Verbindender Freiraum

Der im Masterplan bezeichnete verbindende Freiraum ist von Bauten freizuhalten. Er soll als öffentlich zugänglicher Aussenraum differenziert gestaltet werden, wobei auch ökologisch wertvolle Flächen anzulegen und die bestehenden Sportanlagen zu integrieren sind.



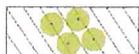
Hangfuss

Der im Masterplan bezeichnete Hangfuss ist in seiner natürlichen Form zu erhalten. Zwischen Hangfuss und Ebene sind Freiraumbezüge zu schaffen.



Parkartige Spiel- und Freiflächen

Die im Masterplan bezeichneten Spiel- und Freiflächen sind öffentlich zugänglich zu halten und zweckmässig auszurüsten.



Bebauungsbezogene begrünte Freiräume

An bezeichneter Lage sollen in Abstimmung auf die Bebauung gut gestaltete Freiräume entstehen.

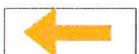


Bebauungsbezogene Begegnungsräume

In den bezeichneten Baufeldern sollen Begegnungsräume entstehen, die als Rückgrat der jeweiligen Gebäudegruppen in den Baufeldern auszugestalten sind. Gebäudezugänge sollen auf diese Begegnungsräume ausgerichtet werden (Adressierung).

Not- und Servicezufahrten für Fahrzeuge sind zulässig.

Festlegungen zur Erschliessung



Erschliessung / Tiefgaragenzufahrten

Die Bebauungen sind oberirdisch vom Autoverkehr zu befreien. Die Tiefgaragen sind an bezeichneter Lage über das bestehende Strassennetz zu erschliessen.



Wegverbindungen

Es wird ein dichtes Fusswegnetz angestrebt. An schematisch bezeichneter Lage sind neue Fusswegverbindungen anzulegen.

Areal Wydenhof

Planungsbericht

mit den Grundeigentümern
bereinigte Fassung vom
11. Oktober 2017



Nutzungs- und Bebauungskonzept

Arbeitsgruppe

- Nicole Imfeld (Gemeinde Ebikon, Leiterin Planung & Bau)
- Stefan Pfister (Gemeinde Ebikon, Projektleiter Raum und Verkehr)
- Norbert Truffer (Mitglied Fachkommission Ortsentwicklung Gemeinde Ebikon)
- Marco Weiss (Einfache Gesellschaft Parzelle GS 66)
- Franz Hess (Baurechtsberater M. Weiss)
- Bernhard Stadelmann (Eigentümer-Vertreter Parzelle GS 66)

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG:

- Michael Camenzind
- Cristina Perea

ADP Architekten:

- Beat Jordi
- Nicolas Guex

Moderation

Bernadette Breitenmoser GmbH:

- Bernadette Breitenmoser

Inhalt	1. Einleitung	4
	1.1 Anlass	4
	1.2 Perimeter	5
	1.3 Planerische Randbedingungen	6
	1.4 Planungsablauf und Dokumente	9
	2. Analysen	10
	2.1 Topografie, Freiraum und Lage	10
	2.2 Bebauungsstruktur	15
	2.3 Erschliessung	17
	3. Grundsätze und Ziele	19
	3.1 Grundsätze	19
	3.2 Zielsystem	19
	4. Nutzungs- und Baukonzept	20
	4.1 Konzeptansätze	20
	4.2 Lagebereich "Ebene"	20
	4.3 Lagebereich "Hang"	22
	4.4 Lagebereich "Plateau"	23
	4.5 Lagebereich "Tal"	24
	5. Ergänzende Erläuterungen zum Masterplan	25
	5.1 Allgemeine Festlegungen	25
	5.2 Festlegungen zu den Baufeldern	25
	5.3 Festlegungen zu den Freiräumen	29
	5.4 Festlegungen zur Erschliessung	31
	6. Mengengerüst	32
	7. Ausblick	33
	Anhang	34
	A1 Variantenfelder für den Lagebereich "Ebene"	34
	A2 Variantenfelder für den Lagebereich "Hang"	38
	A3 Variantenfelder für den Lagebereich "Tal" / "Plateau"	41

Beilagen

Nutzungs- und Baukonzept
Situationsplan Masterplan 1:1'000
Festlegungen zum Masterplan

1. Einleitung

1.1 Anlass

Ausgangslage

Die Gemeinde Ebikon hat für die Schulanlagen Wydenhof und Zentral eine Studie erarbeitet. Das Konzept vom 18. Dezember 2015 schlägt einen Landabtausch zwischen den Grundstücken GS 66 und GS 1308 vor, um optimale Entwicklungsmöglichkeiten für die beiden Schulanlagen erhalten zu können.

Das Konzept differenziert dabei zwischen einer Option A (Landabtausch Primarschule, 4'340 m²) und einer Option B (Landabtausch Primar- und Sekundarschule, 8'335 m²). Die Gemeinde favorisiert die Option B, da diese einen grösseren Spielraum für Schulraumerweiterungen eröffnet.

Optionen Landabtausch



Eigentumssituation

Das Grundstück GS 66 gehört der einfachen Gesellschaft Küchler, Weiss, Hiltbold (Gesamteigentum). Darauf befindet sich der Wydenhof, der im Privateigentum verbleibt.

Das Grundstück GS 1308 gehört der Gemeinde Ebikon.

Die einfache Gesellschaft ist bereit, die Optionen zum Landabtausch zu vertiefen. Voraussetzung dafür ist, dass die Landarrondierung für die einfache Gesellschaft wertneutral erfolgt und dass beim abzutauschenden Land durch die Gemeinde die Baureife herbeigeführt werden kann.

Situationsplan



Grundeigentümer	Kat. Nr.	Grundstücksfläche
Politische Gemeinde	1308	37'677 m ²
Küchler, Weiss, Hiltbold (Gesamteigentum)	66	18'008 m ²
Total		55'685 m ²

Aufgabe

Als Grundlage für den beabsichtigten Landabtausch ist ein Nutzungs- und Baukonzept zu erarbeiten. Darin ist ein schlüssiges Gesamtkonzept zur Bebauung der Areale aufzuzeigen, damit auf dieser Basis die Landwerte ermittelt werden können.

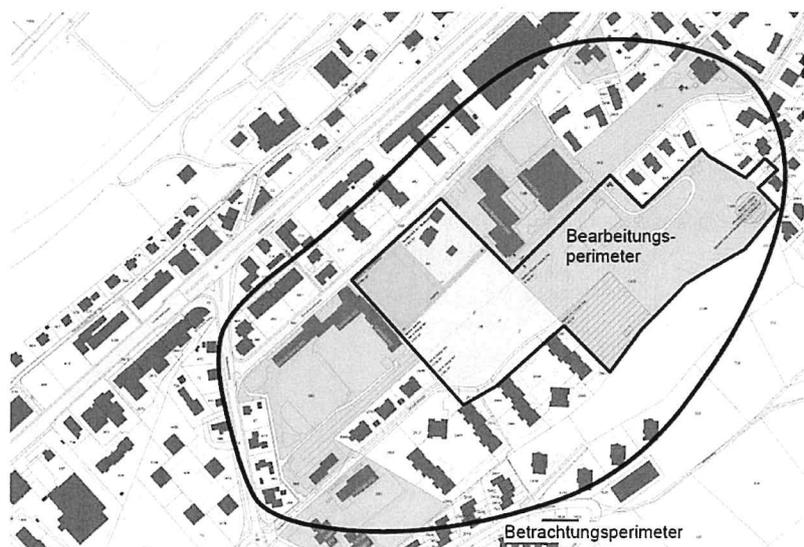
Die Kerninhalte des Nutzungs- und Baukonzepts werden in einem Masterplan Wydenhof zusammengefasst. Dieser Masterplan dient als Richtlinie für die weiteren Planungsschritte (Anpassung Nutzungsplanung/planungsrechtliche Umsetzung).

1.2 Perimeter

Perimeterfläche

Der gesamte Bearbeitungsperimeter umfasst eine Fläche von rund 5.5 ha. Die angrenzenden Areale werden in die ortsbau-lichen Überlegungen miteinbezogen.

Perimeter



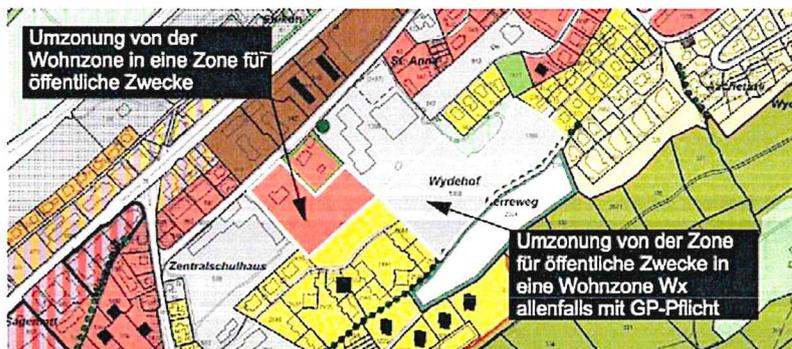
1.3 Planerische Randbedingungen

Zonenplan

Die Gemeinde revidiert aktuell ihre Nutzungsplanung. Der Entwurf der Bauordnung und des Zonenplans wurde durch den Kanton vorgeprüft.

Nachfolgend ist der heute noch rechtskräftige Zonenplan dargestellt. Bei einer erfolgreichen Landarrondierung ist ein Teil des Grundstücks GS 66 neu der Zone für öffentliche Zwecke zuzuweisen. Im Gegenzug ist der höhergelegene Teil des Grundstücks GS 1308 in die Wohnzone oder eine Sonderzone umzuweisen. Der Zonentyp und die genauen Zonenabgrenzungen sind zu klären. Voraussichtlich wird das Gebiet mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

Auszug Zonenplan

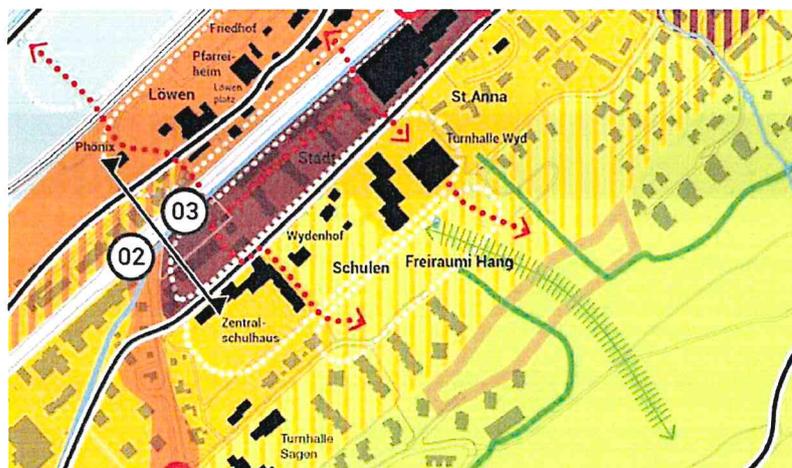


Masterplan

Zu beachten sind die Vorgaben des Masterplans der Gemeinde Ebikon. Darin ist das Planungsgebiet als "Neues Dorf am Hang" bezeichnet. Ein Grünraumkorridor soll von der Landschaft zu den Schulanlagen führen.

Auszug Masterplan

- | | |
|------------------------------------|--------------------------|
| Bänder | Strategien |
| Stadt Ebikon | Furt- und Veloweg |
| Neues Dorf Ebikon | Kantonsstrasse Abschnitt |
| Altes Dorf Ebikon | "Spessli" |
| Hang Ebikon | "Spessli" Bushaltestelle |
| Tal Ebikon | Bushaltestelle |
| Industrie Ebikon | Station SBB |
| Mail Ebikon | Grünkorridore |
| Industrie - Stadt | |
| Neues Dorf - Stadt | |
| Neues Dorf - Hang | |
| Neues Dorf - Mail | |
| Altes Dorf - Neues Dorf | |
| Tal ausserhalb der Gemeindegrenzen | |



Privatrechtliche Nutzungsbeschränkung

Eine Teilfläche des Grundstücks GS 1308 ist zurzeit mit einer privatrechtlichen Nutzungsbeschränkung belegt, die auf dem belasteten Grundstücksteil ausschliesslich eine schulische Nutzung zulässt.

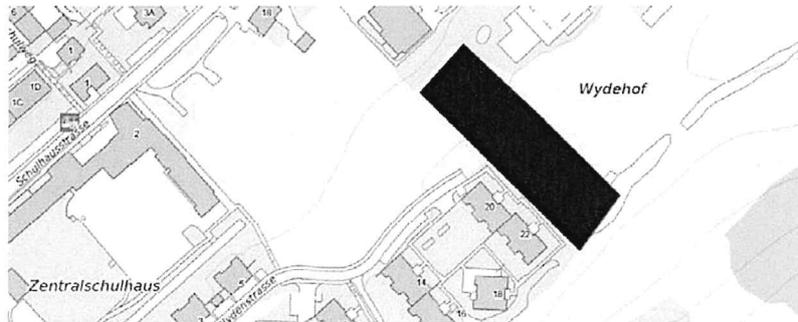
Die Nutzungsbeschränkung ist zugunsten zahlreicher Grundstücke im Grundbuch eingetragen, die aus dem Stammgrundstück GS Nr. 66 hervorgegangen sind. Darunter befinden sich auch Stockwerkeigentümergeinschaften.

Dieser Grundstücksteil kann somit nur abgetauscht werden, wenn diese Nutzungsbeschränkung im Grundbuch gelöscht werden kann.

Damit die Dienstbarkeitsberechtigten mit der Löschung einverstanden sind, muss die angestrebte neue Nutzungskonzeption für diese Partei einen Vorteil oder zumindest keinen Nachteil bringen.

Andernfalls verbleibt die Nutzungsbeschränkung und der Landflächenabtausch ist entsprechend anzupassen oder die Last wird in einem formellen Verfahren aufgehoben.

Plan Nutzungsbeschränkung



Rechtskräftiger Gestaltungsplan

Über das Grundstück Kat. Nr. 66 besteht ein rechtskräftiger Gestaltungsplan. Die erste Etappe wurde umgesetzt. Er entspricht nicht mehr dem heutigen Planungsrecht und den Anforderungen an eine zeitgemässe Überbauung. Er soll daher zusammen mit der planerischen Nachfolgeregelung aufgehoben oder revidiert werden (allenfalls Reduktion Perimeter auf bebaute Situation).

Gestaltungsplan

LEGENDE:

	1. ETAPPE	25 049 m ²
	2. ETAPPE	13 967 m ²
	NEUBAUTEN BAUBEREICHE	
	BEST. BAUTEN AUF DEM PLANUNGSAREAL	
	STRASSEN + FUSSWEGE	
	AUTOGARSTELLPLATZE / BENSCHER	
	KINDERSPIELPLATZE	
	KERNICHT + / CONTAINERPLATZE	
	BEST. BÄUME (HOCHSTÄMMER)	
	GEPLANTE BEPFLANZUNG (ERDREISTÄMMER)	



Erschliessung

Das Planungsgebiet wird durch die Schulhausstrasse, die Wydenstrasse, die Wydenhofstrasse und die Aeschenmatte begrenzt. Die Wydenstrasse und die Aeschenmatte sind Privatstrassen. Werden diese Strassen für die Erschliessung der Arealteile genutzt, sind Fahrwegrechte erforderlich, sofern die Strassen durch die Gemeinde nicht für öffentlich erklärt werden.

Übersicht weitere Randbedingungen

Weitere relevante Randbedingungen sind:

- Der Zonenplan bezeichnet für das Bauernhofensemble an der Schulhausstrasse eine Schutzzone Kulturobjekte.
- Die Hecke entlang des Siedlungsrandes ist im Zonenplan als Naturobjekt bezeichnet.
- Die topografischen Gegebenheiten sind anspruchsvoll. Der Zonenplan bezeichnet für die Kuppe des Moränenwalls eine Zone für Sport und Freizeitanlagen (Spielhimmel).

1.4 Planungsablauf und Dokumente

Ablauf der Planung

Zu folgenden Arbeitsschritten fanden Workshops statt:



Massgebende Dokumente

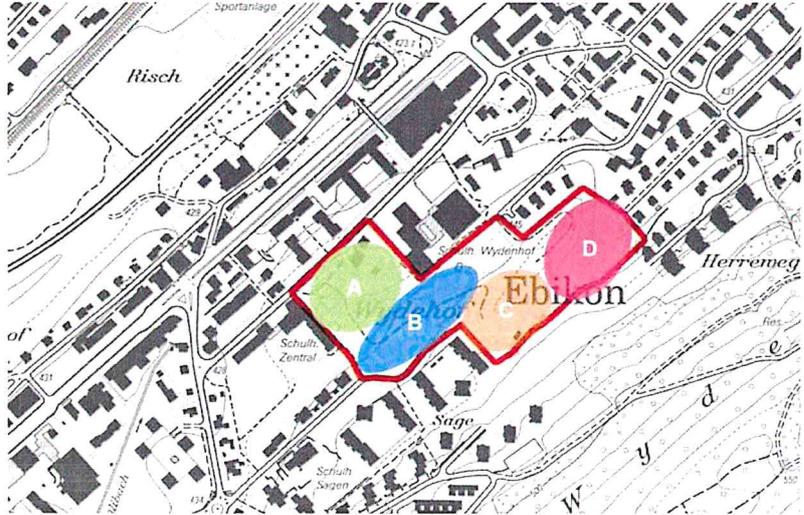
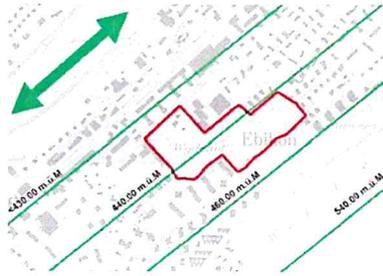
Der vorliegende Planungsbericht fasst das Ergebnis dieser Planung zusammen. Massgebend sind überdies die folgenden Dokumente:

- Nutzungs- und Baukonzept vom 20.9.2017
- Masterplan Wydenhof, Situation 1:1'000 vom 20.9.2017
- Masterplan Wydenhof, Festlegungen vom 20.9.2017

2. Analysen

2.1 Topografie, Freiraum und Lage

Vier Lagebereiche



Das gesamte Areal ist in vier charakteristische Lagebereiche gegliedert, die sich insbesondere bezüglich der topografischen Merkmalen unterscheiden:

- A Ebene
- B Hang
- C Plateau
- D Tal

Lagebereich A "Ebene"



Charakteristik

Charakteristik dieses Lagebereichs ist die flache Topografie, die einzelnen markanten Bäume und die Präsenz des Bauernhof-Ensembles.

Wichtige Aspekte sind:

- die räumliche Integration des Bauernhof-Ensembles
- eine gute Adressbildung an der Schulhausstrasse
- die Ausgestaltung der Schnittstellen zu den beiden Schulanlagen

Lagebereich B "Hang"



Charakteristik

Charakteristik dieses Lagebereichs ist die starke topografische Neigung, die von Nordwesten in Richtung Südosten ansteigt.

Wichtige Aspekte sind:

- die Schaffung einer Fusswegverbindung zwischen den beiden Schulanlagen
- die Integration von Bauten und Anlagen in den Hang
- die Sicherstellung einer zweckmässigen Erschliessung
- die Ausgestaltung des Hangfusses und der Hangkante

Lagebereich C "Plateau"



Charakteristik

Der erhöhte Lagebereich "Plateau", der an den Spielhimmel auf dem Moränenwall angrenzt, besitzt gute Aussichtsqualitäten. Eine Krite und punktuelle Einzelbäume bilden die Merkmale dieses Lagebereichs.

Wichtige Aspekte sind:

- die Klärung einer ortsbaulichen Grundhaltung zur Bebauung oder Freihaltung dieses landschaftlich exponierten Bereichs
- die Sicherstellung von Teilbereichen, die öffentlich zugänglich bleiben (Verbindungskorridor)

Lagebereich D "Tal"



Charakteristik

Der Lagebereich "Tal" ist eine Senke in der Topografie, die keinen Bezug zu den anderen Lagebereichen hat. Räumlich wird dieser Bereich durch den Moränenwall und die Bestockung entlang des Siedlungsrandes abgeschlossen.

Wichtige Aspekte sind:

- die Klärung einer ortsbaulichen Grundhaltung zur Bebauung oder Freihaltung dieser landschaftlich empfindlichen Situation
- die sorgfältige Situierung und Integration von Bauten und Anlagen, für den Fall, dass der Bereich überbaut wird

Wichtige Freiraumelemente



Verbindung zu einer Freiraumabfolge

-  Hauptweg
-  Nebenwege
-  grüne Bereiche
-  Hauptzugänge Areal
-  Nebenzugänge Areal



Die heute isoliert vorhandenen Freiraumelemente (Sprintbahn bei der Schulanlage, Tennisanlage, Plateau und Krete, Umgebung des Bauernhof-Ensembles) sollen miteinander in Bezug gesetzt werden, sodass eine spannende und abwechslungsreiche Freiraumabfolge entsteht.

Fazit

- Die Charakteristika der vier Lagebereiche beeinflussen die Typologien, Geschossigkeit und Dichte der Bauten.
- Der Lagebereich Plateau besitzt als möglicher Freihaltbereich oder als Bestandteil der Bebauungen in den Lagebereichen Hang oder Tal eine Scharnierfunktion.
- Ein Grünkorridor soll die Vernetzung zwischen den bestehenden Freiraumelementen sicherstellen.
- Die Lage des Grünkorridors ist von zentraler Bedeutung für die Definition eines übergeordneten Freiraumsystems.
- Die bestehende Topografie ist als integraler Bestandteil in den konzeptionellen Entwurf einzubeziehen.
- Die Hauptorientierung ist Ost/West. Richtung Tal und Wald ergeben sich attraktive Orientierungen und Ausblicke.

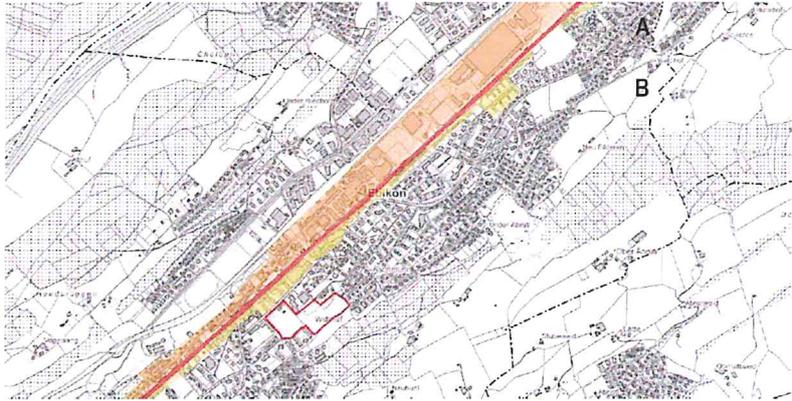
2.2 Bebauungsstruktur

Übergeordnete Struktur

Ausrichtung der Bebauung entlang Zentralstrasse mit unterschiedlicher Charakteristik:

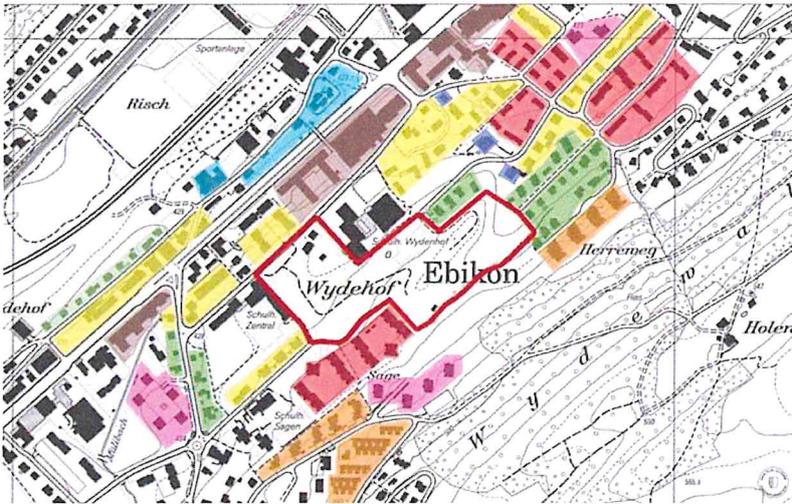
Bereich A (orange)
Zwischen Zentralstrasse und Bahn:
eher Grossstrukturen

Bereich B (gelb)
Erste Bautiefe entlang Zentralstrasse
eher Einzelbauten/historische Besiedlung



Bautypologien

- Historischer Bestand
- Mehrfamilienhäuser
- Ensemble mit Punktbauten
- Ensemble mit Zeilenbauten
- Grossformen
- Einfamilienhäuser
- Terrassenhäuser
- Solitärbauten



Historischer Bestand



Industrie-Ikone



Ensembles mit Zeilenbauten



Ensembles mit Punktbauten



Terrassenhäuser



Solitäre Akzente

Charakteristik

Das Erscheinungsbild von Ebikon wird durch die Zentralstrasse als übergeordnete ortsbauliche Achse bestimmt.

Im Nahbereich des Planungssperimeters bestehen sehr unterschiedliche Bautypologien, welche durch die ortsbauliche Lage, die Nutzung und die Topografie bestimmt werden.

Der Umgang mit dieser Vielfältigkeit ist in den Konzeptentwürfen zu klären.

Fazit

- Die Zentralstrasse bestimmt die Grundorientierung der Bauten.
- Die Schulhausstrasse verläuft parallel zur Zentralstrasse. Nutzungen sollen einen guten Bezug zu diesem öffentlichen Raum herstellen und zur Belebung des Strassenraums beitragen (Platzsituation, gewerblich genutzte Erdgeschosse, Nutzungen mit Publikumsverkehr, öffentliche Nutzungen).
- In Ebikon und insbesondere auch im Nahbereich des Planungsgebiets bestehen unterschiedliche Gebäudetypologien. Diese Vielfalt ist eine Qualität der vorhandenen Bebauungsstruktur.
- Ebikon besitzt zu einem überwiegenden Teil eine orthogonale Bebauungsstruktur.
- Die unterschiedlichen Gebäudehöhen (2 bis 7 Geschosse) bilden eine interessante Silhouette.
- Das heterogene Siedlungsgefüge ermöglicht differenzierte bauliche Lösungen der Lagebereiche (Ebene, Hang, Plateau, Pocket/Tal).

2.3 Erschliessung

Erschliessungsvarianten

Nachfolgender Plan zeigt die technischen Varianten zur Erschliessung der Lagebereiche.

Übersicht der Varianten



Erschliessung Lagebereich "Ebene"

Künftige Nutzungen im Lagebereich „Ebene“ können via Schulhausstrasse erschlossen werden. Oberirdische Zufahrten und die Zufahrten zu den Tiefgaragen sind im Nahbereich der Schulanlage so zu konzipieren, dass tiefe Fahrgeschwindigkeiten und eine hohe Verkehrssicherheit erreicht werden.

Erschliessung Lagebereich "Hang"

Obwohl eine Erschliessung der Hangpartie über die Wydenhofstrasse (siehe B2 im Situationsplan) gut lösbar wäre, wird diese Variante aufgrund des ungenügenden Querschnitts der bestehenden Strasse verworfen.

Der Lagebereich „Hang“ soll daher via Wydenstrasse erschlossen werden (Privatstrasse). Rampenbauwerke sind gut in die Topografie zu integrieren. Zu lösen ist die Situation bei der bestehenden Fussgängerquerung.

Erschliessung Lagebereich "Plateau"

Für den Lagebereich „Plateau“ ist eine Erschliessung via Wydenstrasse möglich.

Erschliessung Lagebereich "Tal"

Die Erschliessung des Lagebereichs "Tal" erfolgt via Aeschenmatte, die heute eine private Strasse ist. Je nach Anzahl Wohneinheiten, die über die Aeschenmatte erschlossen werden, ist längs dieser Stichstrasse der Fussgängerschutz zu verbessern, da ein Trottoir fehlt.

Erschliessungskonzept



Fazit

- Jeder Lagebereich kann eigenständig erschlossen werden. Damit wird eine hohe Flexibilität für die zukünftige Entwicklung gewährleistet.
- Die Aeschenmatte und die Wydenstrasse sind Privatstrassen. Voraussetzung für einen Landabtausch ist die Sicherstellung der erforderlichen Fahrwegrechte.
- Arealzufahrten im Nahbereich der Schulanlagen sind verkehrssicher auszugestalten.
- Die Lagebereiche Hang, Plateau und Tal sind landschaftlich empfindlich. Die Erschliessungsanlagen und Rampenbauwerke sind daher mit erhöhter Sorgfalt auszugestalten und gut in die Topografie zu integrieren.
- Das bestehende Fusswegnetz ist zu verdichten:
 - Verbindung von der Ebene zum Plateau (Verbindungskorridor)
 - Verbindung zwischen den Schulanlagen am Hangfuss mit Anschluss zur Wydenstrasse
 - Kretenweg mit Anschluss Spielhimmel, Plateau und Verbindungskorridor
- Längs der Aeschenmatte ist gegebenenfalls der Fussgängerschutz zu verbessern (Strassenraumgestaltung oder Trottoir).
- Die Erschliessungsstrassen sind so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht wird. Die Strassen sollen mit der Signalisation Tempo 30 kompatibel sein.

3. Grundsätze und Ziele

3.1 Grundsätze

Übergeordnetes Projektziel

Das übergeordnete Projektziel ist eine einvernehmliche Lösung für den Landabtausch zwischen den Grundeigentümern. Der Abtausch der Grundstücke soll nach Möglichkeit wertneutral erfolgen, wobei Wertdifferenzen ausgeglichen werden.

Planerische Grundsätze

- Es wird eine politisch mehrheitsfähige Zonierung für das Gebiet angestrebt.
- Die Flächen müssen für die von den Grundeigentümern beabsichtigten Nutzungen geeignet sein.
- Mit der Eigentumsübertragung müssen die Baulandflächen, die abgetauscht werden, rechtlich und technisch groberschlossen und planungsrechtlich baureif sein.
- Vorhandene Nutzungsbeschränkungen sind zu berücksichtigen, sofern sie nicht gelöscht werden können.
- Für die Lagebereiche "Ebene", "Hang", "Plateau" und "Tal" sind rationelle und auf die Topografie abgestimmte Erschliessungssysteme zu wählen, damit die Bereiche in separat realisierbaren Etappen überbaut werden können.

3.2 Zielsystem

Zielsystem als Grundlage für das Variantenstudium

- Es ist eine besonders gute ortsbauliche Integration sicherzustellen.
- Die Bebauungsstrukturen sollen aus den jeweils örtlichen Besonderheiten heraus entwickelt werden.
- Es werden ein hochwertiges Freiraumsystem und ein zweckmässiges Fusswegnetz angestrebt.
- Wichtige Freiraum- und Landschaftselemente sind zu erhalten.
- Es wird ein flächensparendes und sicheres Erschliessungssystem angestrebt, das in Etappen umgesetzt werden kann.

4. Nutzungs- und Bebauungskonzept

4.1 Konzeptansätze

Bauliche Konzeption

Für die vier Lagebereiche wurden verschiedene bauliche Konzeptionen untersucht. Die Konzeptansätze dienen als Grundlage für die Meinungsbildung zu den situationsbezogenen anzustrebenden Siedlungsstrukturen.

Es wird auf die Dokumentation des Arbeitsprozesses im Anhang dieses Planungsberichts verwiesen.

4.2 Lagebereich "Ebene"

Erläuterung

Die konzeptionellen Überlegungen für den Lagebereich Ebene dienen als Grundlage für die Landwertermittlung. Dazu wurden zwei mögliche bauliche Konzeptionen aufgezeigt (Referenzprojekte). Das Bauernhofensemble kann in beiden Varianten durch ein zusätzliches Volumen mit rund 550 m² HNF ergänzt werden.

Variante 1

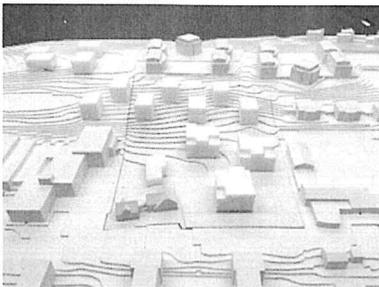
In Abstimmung auf die bauliche Umgebung wird in der Variante 1 eine offene, viergeschossige Bebauung mit Attikageschoss vorgeschlagen.

Insgesamt können in den drei Gebäuden rund 4'885 m² Hauptnutzfläche (HNF) ortsbildverträglich umgesetzt werden.

Eine weiterführende Erhöhung des Nutzungsmasses (z.B. durch einen zusätzlichen Baukörper) führt bei dieser baulichen Konzeption zu einer Bedrängung der Freiräume und der Schutzzone Kulturdenkmäler.

Variante 1, Punktbauten 4G+A

GF: 6'510 m²
HNF: 4'885 m²



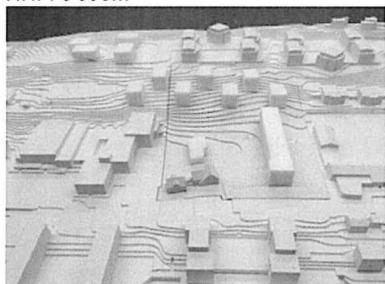
Variante 2

In der Variante 2 werden die Wohnnutzungen in einer maximal fünfgeschossigen Gebäudezeile längs der Schulanlage "zentral" konzentriert. Dadurch entsteht ein grosszügiger Freiraum, der auch eine Qualität für die hangseitige Bebauung besitzt und das Bauernhofensemble dank einem grosszügigen Abstand respektiert.

Insgesamt können in der fünfgeschossigen Gebäudezeile rund 3'695 m² Hauptnutzfläche (HNF) ortsbildverträglich umgesetzt werden.

Variante 2, Zeile 5G

GF: 4'925 m²
HNF: 3'695m²



Basis für die Landwertermittlung

Basis für die Landwertermittlung und den vorgesehenen Landabtausch zwischen den Grundeigentümern bildet der Mittelwert der HNF der beiden Varianten:

HNF Variante 1	4'885 m ²
HNF Variante 2	3'695 m ²
Mittelwert HNF	4'290 m²

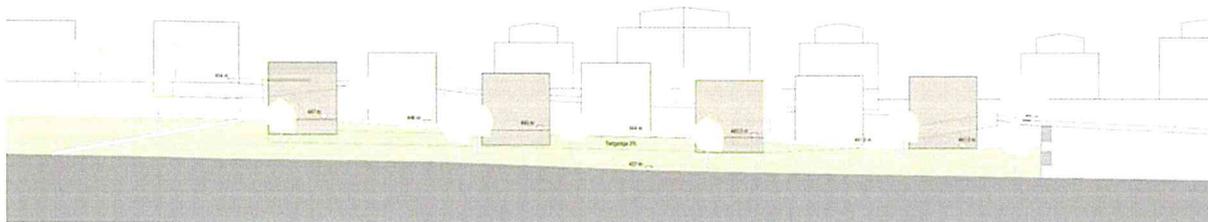
4.3 Lagebereich "Hang"

Erläuterung

Das Konzept basiert auf einer offenen, durchlässigen Bauweise, die eine sorgfältige Integration der Bauten in die Hanglage erlaubt und unterschiedliche Wohnungsausrichtungen ermöglicht. Insgesamt können in dieser baulichen Struktur 7 Baukörper realisiert werden, wovon zwei Bauvolumen innerhalb des Bereichs mit Nutzungsbeschränkung stehen. Sie können nur realisiert werden, wenn die Nutzungsbeschränkung aufgehoben werden kann, weshalb sie als zweite Etappe gekennzeichnet sind.

Die Erschliessung erfolgt ab der Wydenstrasse. Eine zentral angeordnete, autofreie Siedlungsachse dient als gemeinsam nutzbarer Aussenraum, auf den die Gebäudezugänge ausgerichtet sind.

Talseitig treten die Gebäude fünfgeschossig in Erscheinung. In der ersten Etappe können rund 4'150 m² HNF realisiert werden. In der zweiten Etappe sind 1'650 m² HNF möglich.



4.4 Lagebereich "Plateau"

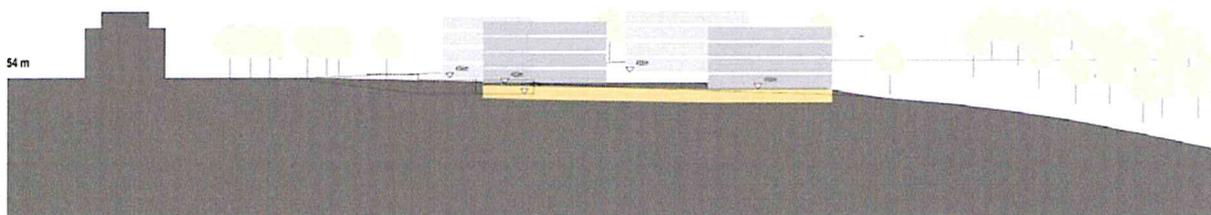
Erläuterung

Auf dem Plateau soll eine Gebäudegruppe mit vier zueinander versetzt angeordneten Bauten entstehen, die um einen gemeinsam nutzbaren Hofbereich gruppiert werden.

Der von der Nutzungsbeschränkung betroffene Bereich wird zur Anordnung eines öffentlich zugänglichen, parkartigen Spiel- und Freiraums genutzt (Spielhimmel 2). Dadurch entsteht auch für die angrenzende Überbauung ein Mehrwert.

Die Erschliessung erfolgt ab der Wydenstrasse, die nur geringfügig verlängert werden muss.

In den viergeschossigen Bauten können rund 3'800 m² HNF realisiert werden.



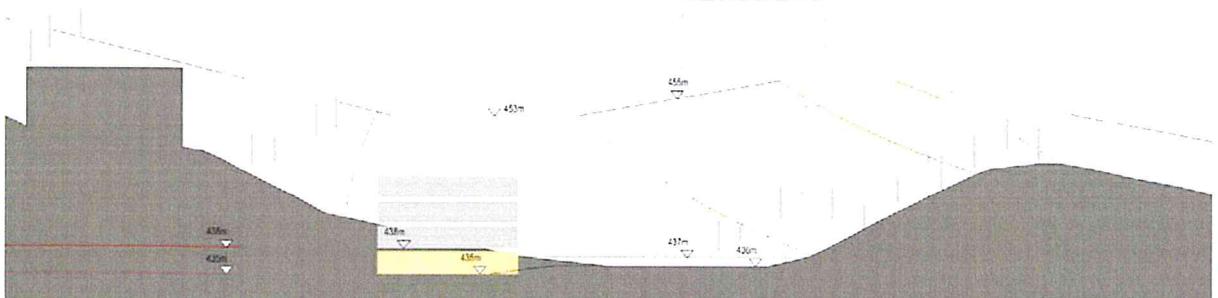
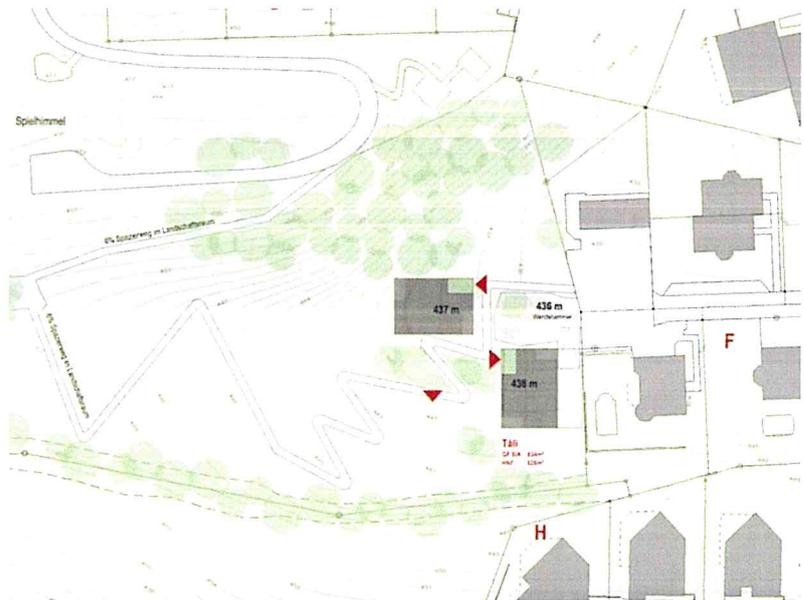
4.5 Lagebereich "Tal"

Erläuterung

Das Einfamilienhausquartier an der Aeschenmatte wird durch zwei bis maximal drei Gebäudevolumen räumlich abgeschlossen. Der übrige Bereich des Lagebereichs Tal soll aufgrund der besonderen landschaftlichen Qualitäten von Bauten freigehalten und dank eines Fusswegs öffentlich zugänglich gemacht werden.

Die Erschliessung erfolgt ab der Aeschenmatte, die das zusätzliche untergeordnete Verkehrsaufkommen problemlos bewältigen kann. Die Strasse ist jedoch in Privatbesitz, weshalb für diese zusätzlichen Nutzungen die erforderlichen Fahrwegrechte zu verhandeln sind.

In den dreigeschossigen Bauten (zwei bis maximal drei Gebäude) können rund 800 m² HNF realisiert werden.



5. Ergänzende Erläuterungen zum Masterplan

5.1 Allgemeine Festlegungen

Bedeutung

Der Masterplan Wydenhof fasst die ortsbaulichen Überlegungen zur Bebauung der vier Lagebereiche als Grundlage für die weiteren Arbeitsschritte zusammen.

Ziel ist, eine einvernehmliche Lösung für den Landabtausch zwischen den Grundeigentümern zu erreichen, damit die Areale entsprechend den Nutzungsabsichten der Grundeigentümer bebaut werden können.

Die Festlegungen im Masterplan sind überdies die Basis für die Anpassung der Nutzungsplanung und für die Umsetzung in Gestaltungsplänen, damit die Areale bebaut werden können.

Sämtliche Planfestlegungen sind schematisch und besitzen für die weitere Projektierung einen angemessenen Anordnungsraum. Dies gilt auch für die festgelegten Hauptnutzflächen, welche als Richtwerte für die weitere Projektierung in den Baufeldern massgebend sind.

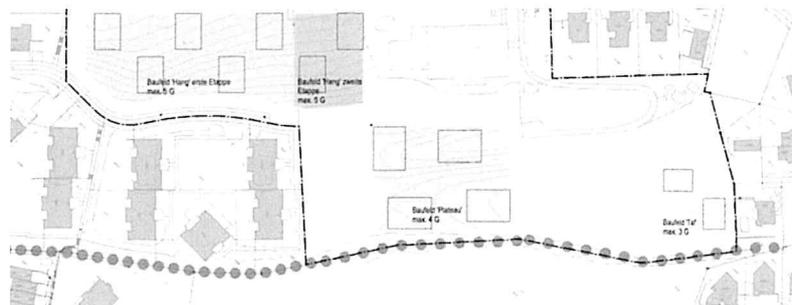
5.2 Festlegungen zu den Baufeldern

Wichtige Fassadenstellungen

Die im Masterplan bezeichneten wichtigen Fassadenstellungen basieren auf dem Nutzungs- und Bauungskonzept. Diese Körnung und Masstäblichkeit ist für die weitere Projektierung wegleitend.

Im Masterplan werden baufeldbezogen die zulässigen Hauptnutzflächen nach SIA 504 416 (Ausgabe 2003) definiert. Die planungsrechtliche Verankerung des Masterplans erfolgt in der spezifischen Zonenbestimmung des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Ebikon. Vorerst ist jedoch der Landabtausch zu regeln.

Schema



Baufeld Ebene

Für das Baufeld Ebene soll eine Zone für öffentliche Zwecke festgelegt werden. Die Bebauung hat auf die Schutzzone Kulturdenkmäler dabei besonders Rücksicht zu nehmen. Im speziell bezeichneten Bereich sind grundsätzlich maximal 3-geschossige Bauten zulässig. Höhere Bauten können nur erstellt werden, wenn sie unter Gewährleistung der Sicht- und Freiraumbezüge besonders sorgfältig auf die Bebauung im Baufeld Hang, auf die Schutzzone Kulturdenkmäler und auf die Interessen der Nachbarschaft abgestimmt sind. Eine riegelartige Wirkung der Bauten ist zu vermeiden.

Zur Sicherstellung einer ortsbaulich hohen Qualität der Bebauung und der Übergänge zur Nachbarschaft ist ein qualitätssicherndes Planungsverfahren unter Konkurrenz durchzuführen.

Schema

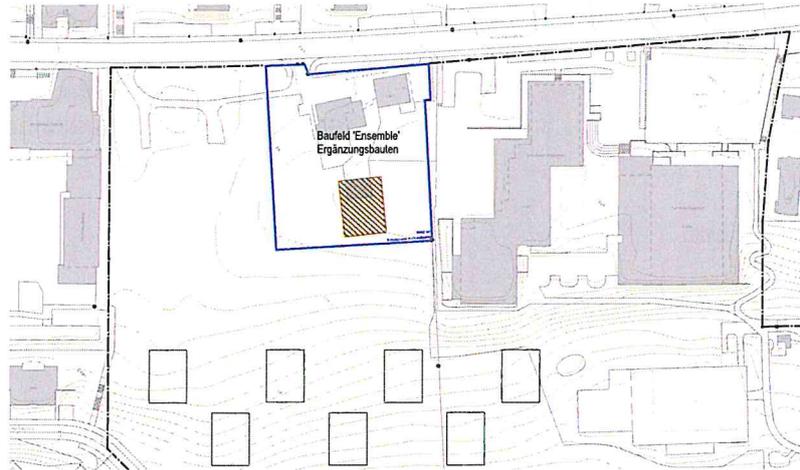


Baufeld Ensemble

Das bestehende Bauernhofensemble verbleibt in der Wohnzone. Dieser Grundnutzung ist die Schutzzone Kulturdenkmäler überlagert. Sie stellt den Umgebungsschutz sicher.

An die bauliche Ergänzung des Ensembles gelten erhöhte gestalterische Anforderungen.

Schema



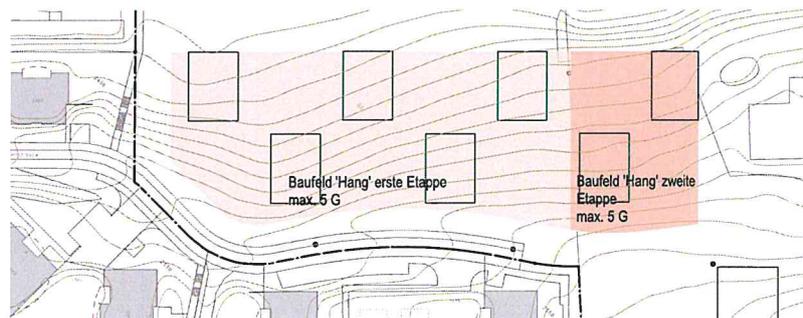
Baufeld Hang

Im Baufeld Hang können insgesamt 7 Bauten realisiert werden, die jeweils versetzt zueinander angeordnet werden sollen.

Die Realisierung der zweiten Etappe ist abhängig von der Aufhebung der bestehenden Nutzungsbeschränkung. Sollte die Löschung der Dienstbarkeit nicht möglich sein, wären an dieser Lage nur schulische Nutzungen zulässig (z.B. Kindergarten, Kinderhort, Musikschule etc.). Andernfalls wäre dieser Bereich von Bauten freizuhalten.

Das bauliche Konzept berücksichtigt diesen Sachverhalt.

Schema



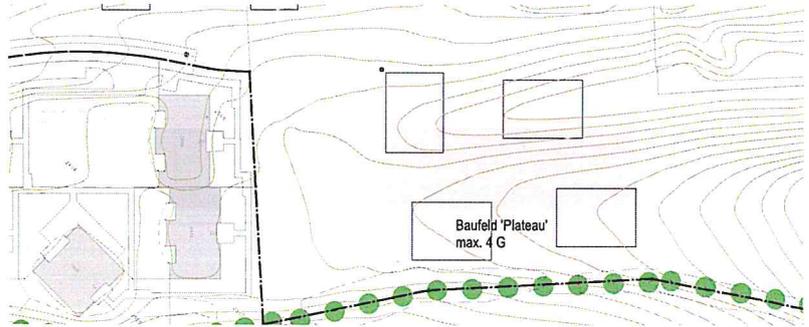
Perimeter Nutzungsbeschränkung



Baufeld Plateau

Das Baufeld Plateau ist im Masterplan eng um die vorgeschlagene Gebäudegruppe gezogen. Zur Erlangung eines grösseren Projektierungsspielraums ist eine geringe Vergrösserung des Baufelds im Rahmen des nachgelagerten Gestaltungsplanverfahrens denkbar.

Schema



Baufeld Tal

Ein angemessener Projektierungsspielraum ist auch für die zwei bis maximal drei Bauten im Baufeld Tal festgelegt, welche den räumlichen Abschluss der EFH-Struktur an der Aeschmatten definieren.

Schema



5.3 Festlegungen zu den Freiräumen

Kerninhalte

Die Erhaltung der freiräumlichen Qualitäten ist ein erklärtes Ziel dieses Masterplans. Die wichtigsten Festlegungen sind:

- Die Sicherstellung eines zusammenhängenden Freiraums, der die Verbindung zwischen den unterschiedlichen Lagebereichen sicherstellt.
- Der rücksichtsvolle Umgang mit der Topografie. Insbesondere sollen der Hangfuss und die natürliche Erscheinung des Terrainverlaufs erhalten bleiben.
- Die Schaffung einer neuen, parkartigen Spiel- und Freifläche als Scharnier zur bestehenden Überbauung auf dem Plateau.
- Die Sicherstellung von quartierbezogenen Freiräumen, die je nach Lage befestigt oder zu begrünen sind.

Die nachfolgenden Schemen illustrieren die wichtigsten Grundsätze.

Zusammenhängender Freiraum



Parkartige Spiel- und Freiflächen



Baufeldbezogene Begegnungsräume



5.4 Festlegungen zur Erschliessung

Erschliessung und Tiefgaragenzufahrten

Die Baufelder können weitgehend unabhängig voneinander erschlossen werden, was eine hohe Flexibilität in der Etappierung erlaubt.

Das zu realisierende Parkplatzangebot bestimmt sich aufgrund der Bestimmungen des BZR. Im Interesse der Umgebungsqualität ist die Parkierung unterirdisch zu lösen. Einzelne Besucherparkplätze können im Bereich der Erschliessungsstrassen oberirdisch angeordnet werden.

Die im Masterplan bezeichneten bebauungsbezogenen Begegnungsräume können auch als Not- und Servicezufahrt genutzt werden.

Schema Erschliessung und Tiefgaragen



Wegverbindungen

Es wird ein dichtes Fusswegnetz angestrebt, womit kurze Wege zu den wichtigsten Zielgebieten (Schulen, Zentrum, Spielbereiche, Naherholung) ermöglicht werden.

Schema Wegverbindungen



6. Mengengerüst

Ortsbildverträgliche Nutzungsmass

Die nachfolgende Tabelle fasst das für die einzelnen Lagebe-
reiche ermittelte ortsbildverträgliche Nutzungsmass zusammen.
Es bildet die Grundlage für die Landwertermittlung.

Nach Baufeld

	Hauptnutzfläche nach SIA 504 416, Ausgabe 2003 (GF x 0.75, gerundet)	Geschossfläche nach SIA 504 416, Ausgabe 2003
Baufeld Ebene (fiktives Nutzungsmass / Mittelwert der Varianten 1 und 2)	4'290 m ²	5'720 m ²
Baufeld Ensemble ¹⁾	550 m ²	730 m ²
Baufeld Hang erste Etappe	4'150 m ²	5'500 m ²
Baufeld Hang zweite Etappe	1'650 m ²	2'200 m ²
Baufeld Plateau	3'800 m ²	5'055 m ²
Baufeld Tal	800 m ²	1'065 m ²
Total	15'240 m ²	20'270 m ²

Nach Grundstück

	Hauptnutzfläche nach SIA 504 416, Ausgabe 2003 (GF x 0.75, gerundet)	Geschossfläche nach SIA 504 416, Ausgabe 2003
Kat. Nr. 66 ¹⁾	8'990 m ²	11'950 m ²
Kat. Nr. 1308	6'250 m ²	8'320 m ²
Total	15'240 m ²	20'270 m ²

1)

Exkl. bestehende Bauten

Gegenüberstellung

Gemäss dem rechtskräftigen Gestaltungsplan könnten auf dem
Grundstück Kat. Nr. 66 noch rund 9'590 m² GF realisiert wer-
den, was bei einem Umrechnungsfaktor von 0.75 einer HNF
von rund 7'190 m² entspricht.

7. Ausblick

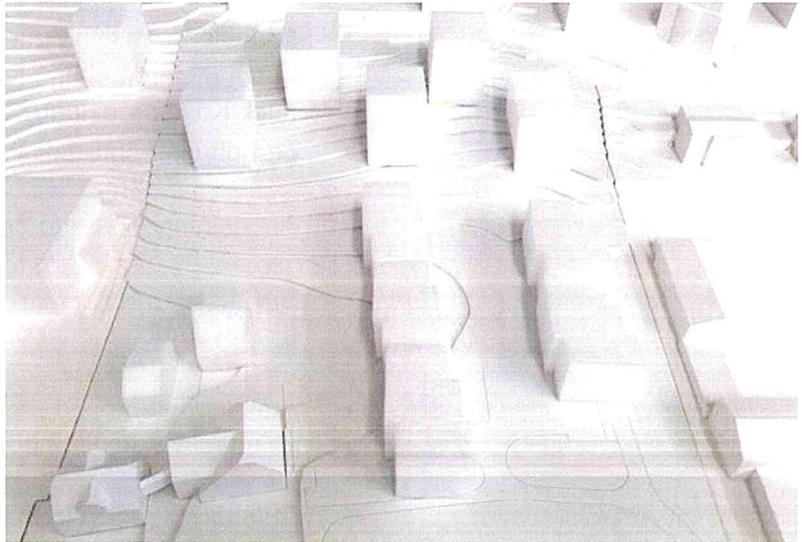
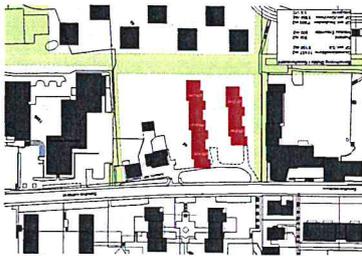
Der Masterplan Wydenhof bildet die Grundlage für die weiteren Grundeigentümerverhandlungen und Planungsschritte, die nachfolgend thematisch gegliedert sind:

Landabtausch	<ul style="list-style-type: none">• Landwertermittlung durch einen Fachspezialisten• Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag (inkl. Kostenregelung)• grundbuchrechtlicher Vollzug
Planungsrechtliche Verankerung	<ul style="list-style-type: none">• Anpassung BZR und Zonenplan
Erschliessungsregelungen	<ul style="list-style-type: none">• Sicherstellung der hinreichenden Erschliessung (Fahrwegrechte oder öffentlich Erklärung von Strassen)
Grundbuchrechtliche Bereinigung	<ul style="list-style-type: none">• Aufhebung vorhandene Nutzungsbeschränkung (durch privatrechtliche Einigung oder in einem formellen Verfahren)
Planungsrechtliche Umsetzung	<ul style="list-style-type: none">• Aufhebung rechtskräftiger Gestaltungsplan Wydenhof• Erlass neuer Gestaltungsplan

Anhang

A1 Variantenfelder für den Lagebereich "Ebene"

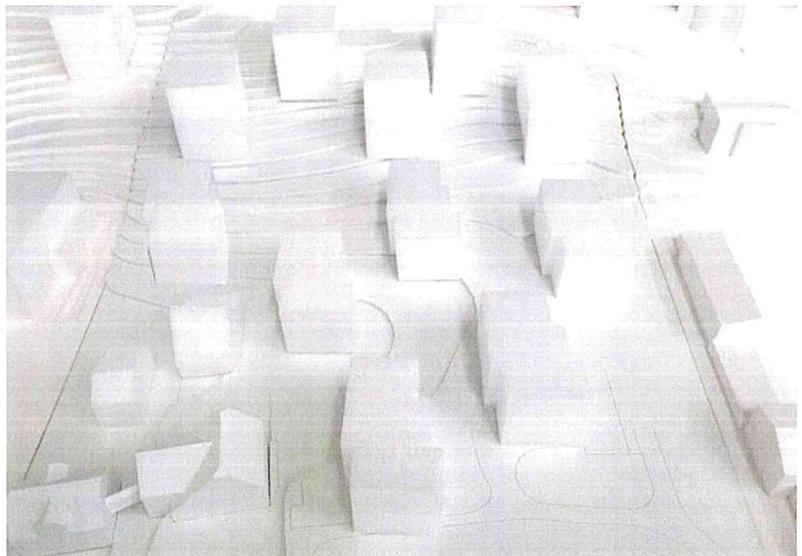
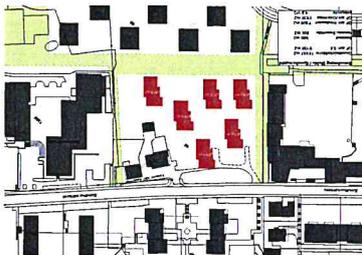
Variante Doppelzeile



Kurzkommentar

Die Variante Doppelzeile schlägt einen durchlässigen Freiraum vor, mit einem öffentlichen Raum an der Schulhausstrasse. Mit den angrenzenden Erdgeschosses müsste auf diesen Freiraum reagiert werden. Zu bemängeln ist die fehlende Durchlässigkeit zwischen den beiden Schulanlagen sowie die Massstäblichkeit im Nahbereich des Bauernhof-Ensembles.

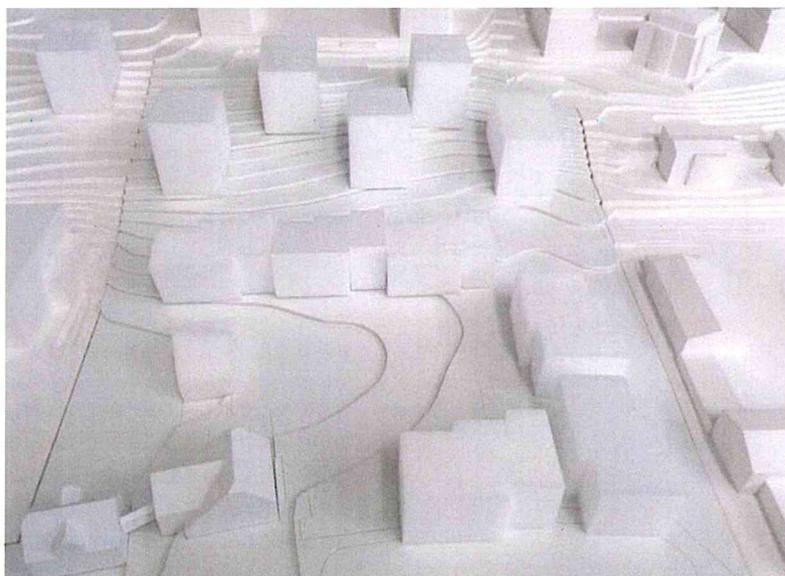
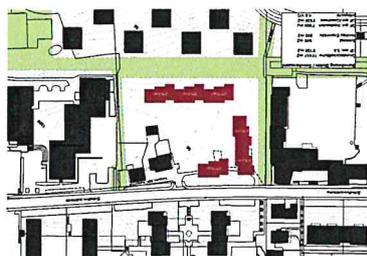
Variante kleinmasstäbliche Zeilen



Kurzkommentar

Die Variante schlägt einen durchlässigen Freiraum vor, der auch Verbindungen zwischen den Schulen sicherstellt. Das Bauernhof-Ensemble wird baulich bedrängt. Es bleibt offen, ob mit dieser teppichartigen Bebauungsstruktur die gewünschte Identität an der Schulhausstrasse geschaffen werden kann.

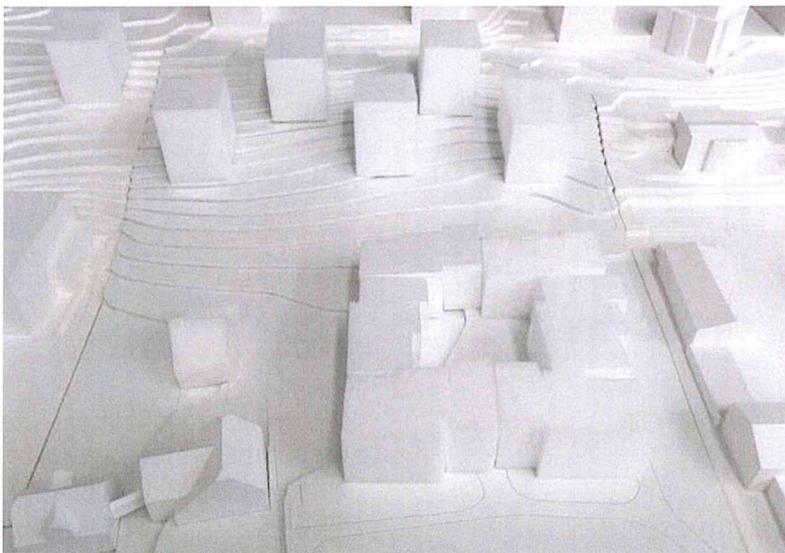
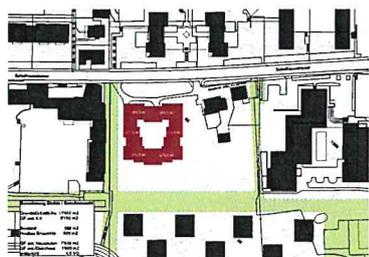
Variante Hofanlage



Kurzkommentar

Mit der Stellung der Bauten wird ein grosser Hofraum gebildet, der an den Rändern durchlässig ausgebildet ist und das Bauernhof-Ensemble freispielt. Zu klären wäre die Zonierung und Bespielung dieser grosszügigen Freifläche.

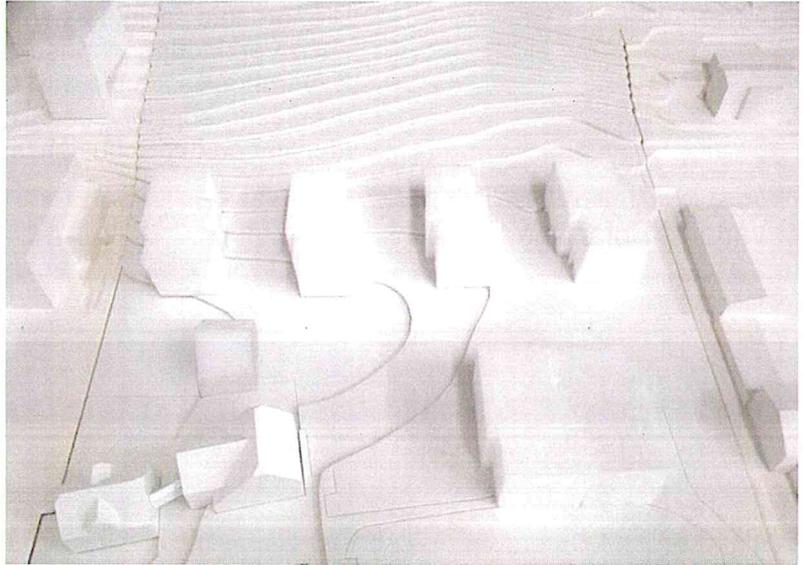
Innenhof



Kurzkommentar

In dieser Untervariante wird ein Innenhof gebildet. Diese Bauungsform wirkt jedoch strukturfremd (Hofbildung für Wohnen an dieser Lage ungeeignet).

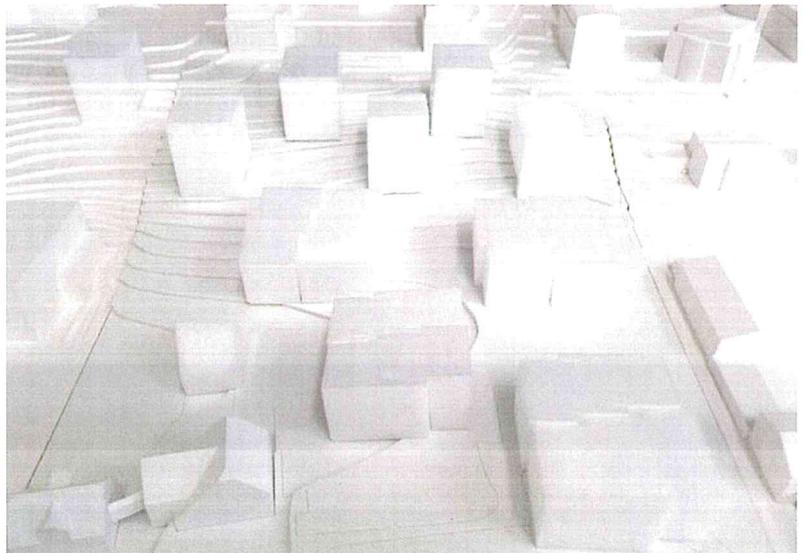
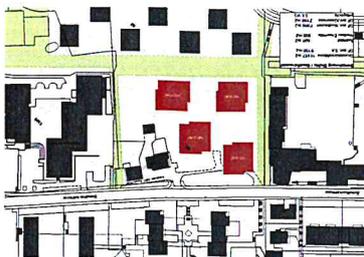
Kombination Solitärgebäude kleinmassstäbliche Zeilen



Kurzkommentar

Untersucht wurde eine Kombination von zwei Bautypologien. Eine kleinmassstäbliche Gebäudezeile wird am Hangfuss aufgereiht. Die Variante nimmt Rücksicht auf das Bauernhof-Ensemble. Der Hangfuss wirkt trotz offener Bebauung räumlich geschlossen und "privatisiert".

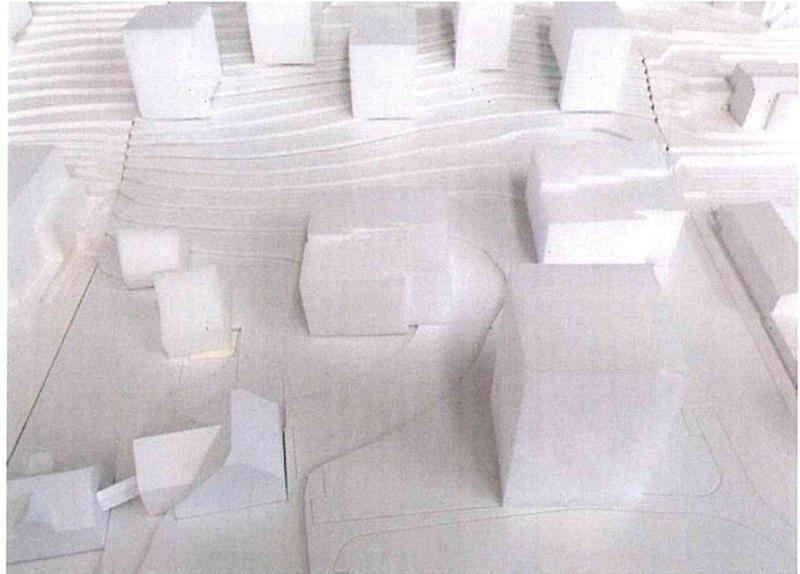
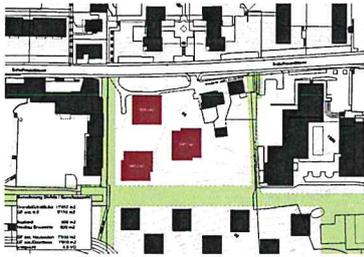
Kombination Solitärgebäude



Kurzkommentar

Die Variante sieht kompakte Volumen vor, die unterschiedliche Freiräume ermöglichen. Die Bebauungsstruktur gewährleistet eine hohe Durchlässigkeit des Areals. Die Situation wirkt jedoch sehr dicht.

Solitärgebäude mit Akzent



Kurzkommentar

Eine Untervariante besteht in der Kombination von verschiedenen Solitärgebäuden. Der Konzeptansatz schlägt eine bauliche Akzentuierung an der Schulstrasse vor.

Fazit

Folgende Varianten kommen für eine Vertiefung infrage:

- Kombination Solitärgebäude
- Solitärgebäude mit Akzent

A2 Variantenfelder für den Lagebereich "Hang"

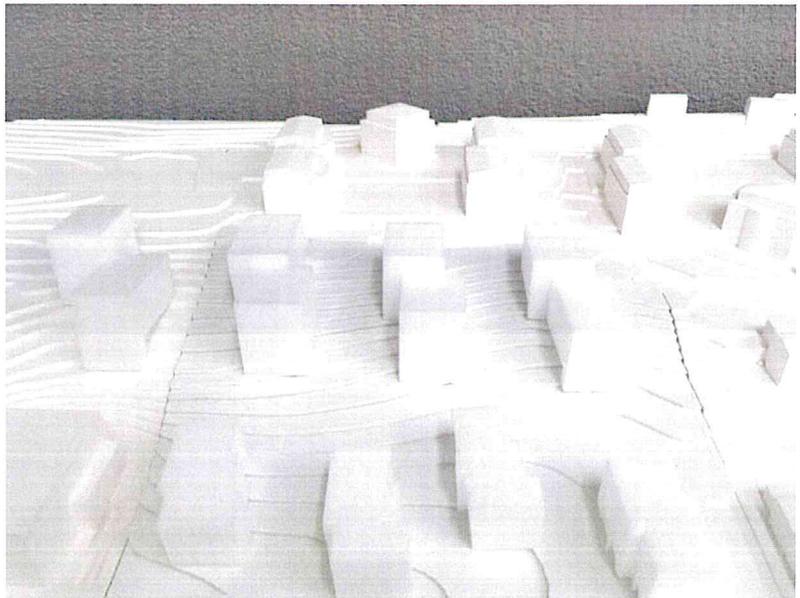
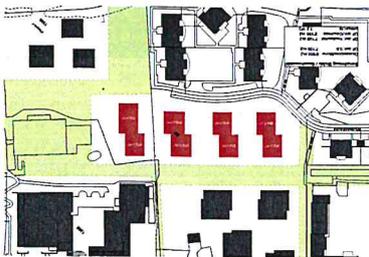
"Türmchen"



Kurzkommentar

Diese Variante schlägt eine offene Bebauung mit mehreren punktförmigen Baukörpern vor, die jeweils versetzt zueinander angeordnet werden. Die Freiraumstruktur ist durchlässig und ermöglicht vielfältige Verbindungen. Es stellen sich die Fragen zur Hierarchie des Freiraums: wie werden private, halbprivate oder öffentliche Räume abgegrenzt?

Querzeilen gestaffelt



Kurzkommentar

Die gestaffelten Querzeilen bauen auf dem ersten Konzeptansatz auf. Die Baukörper können jedoch effizienter organisiert werden.

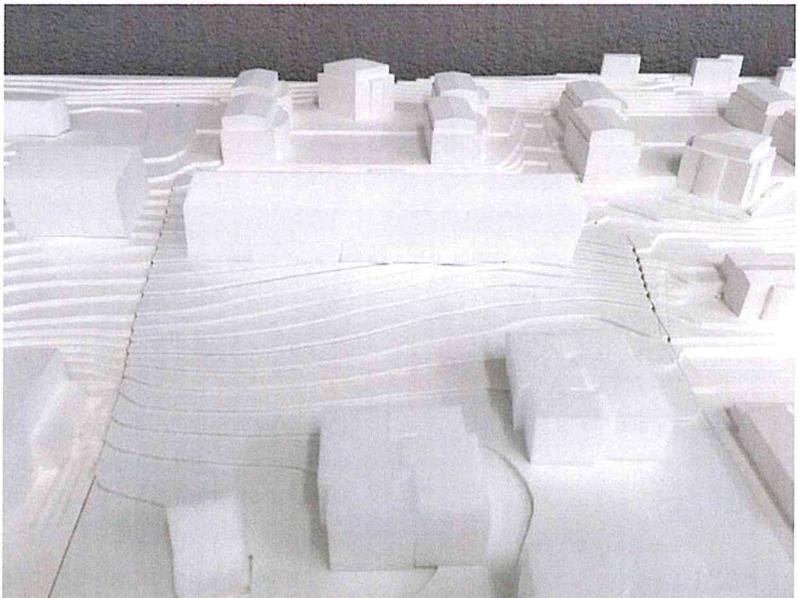
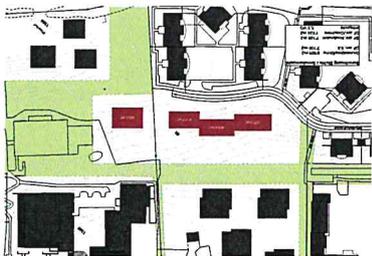
Längszeile am Hangfuss



Kurzkommentar

Diese Variante schlägt eine kompakte Zeile am Hangfuss vor, die einen südlichen Vorbereich und einen nördlichen Freiraum bildet. Die Bebauungsstruktur ist in Ost-West-Richtung durchlässig und bildet eine Adresse an der Wydenstrasse. Unklar bleibt die Durchlässigkeit in Nord-Süd-Richtung und die Konzeption und Funktion des Sockelbereichs.

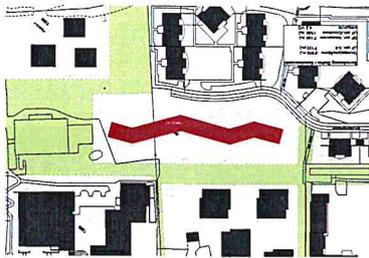
Längszeile Hangkante



Kurzkommentar

In diesem Ansatz wird die Hangkante entsprechend der Aussichtslage mit einem gestaffelten Längsbau besetzt. Der Hang selbst bleibt weitgehend unbebaut. Das Konzept nimmt dabei wenig Rücksicht auf die höher gelegene Nachbarschaft. Hauptadressbildung ist die Wydenstrasse.

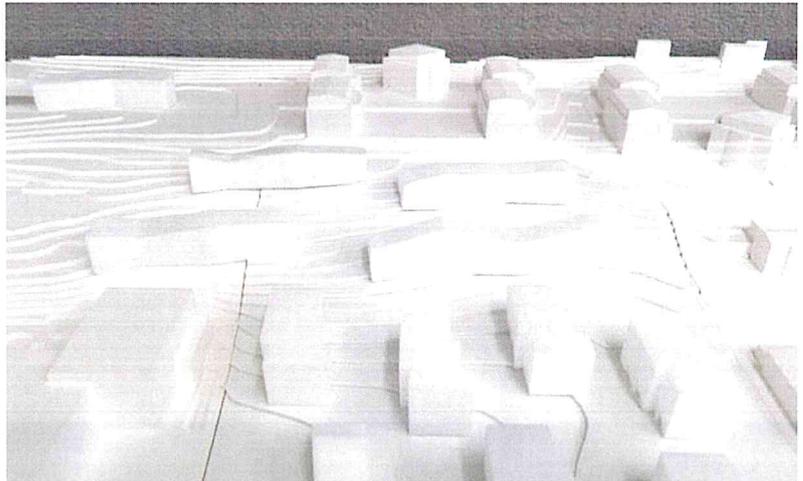
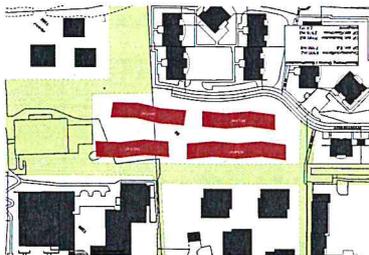
Mäander



Kurzkommentar

Dieser abgewinkelte Baukörper löst sich von der ortsüblichen orthogonalen Grundstruktur. Die topografische Einpassung müsste weiter vertieft werden. Das Freiraumgefüge erlaubt eine differenzierte Gestaltung.

Kleinmassstäbliche Zeilen



Kurzkommentar

Die Variante "kleinmassstäbliche Zeilen" schlägt vier Nord-Süd-orientierte Bauvolumen vor. Die Freiraumstruktur ist durchlässig und besitzt ein Potenzial für verschiedene Freiraumqualitäten.

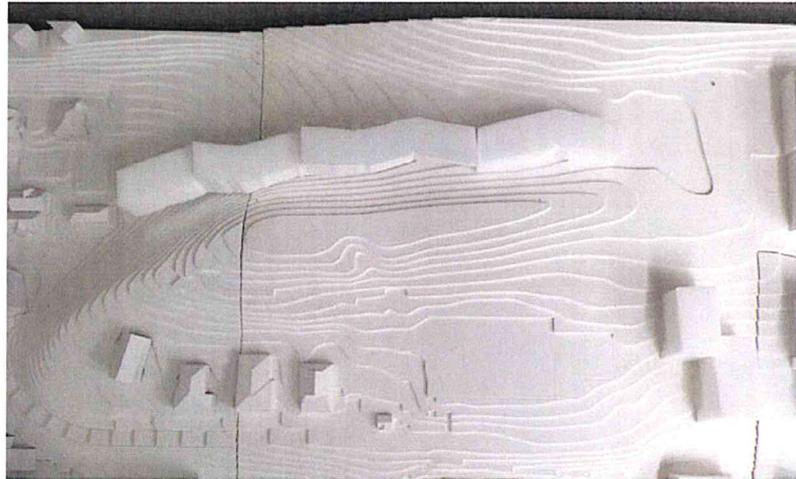
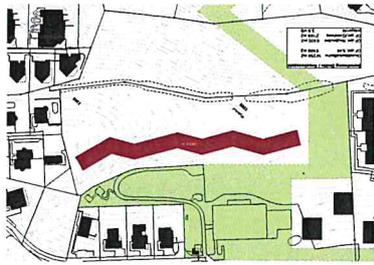
Fazit

Folgende Varianten kommen für eine Vertiefung infrage:

- Türmchen
- Querzeilen gestaffelt

A3 Variantenfelder für den Lagebereich "Tal" / "Plateau"

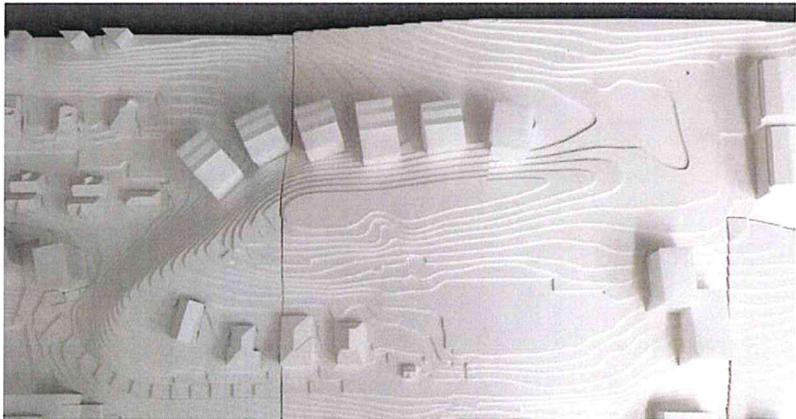
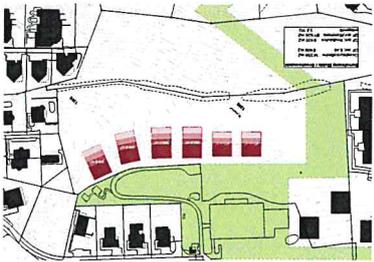
Maänder am Hang



Kurzkommentar

Diese Variante schlägt ein langes, abgewinkeltes Bauvolumen im Tal vor, welches einen starken Kontrast zum baulichen Umfeld bildet. Der Baukörper ist mehrheitlich Nord-Süd-orientiert, wobei die Besonnung aufgrund des stark ansteigenden Hangs und der Bestockung am Siedlungsrand weiter geprüft werden müsste.

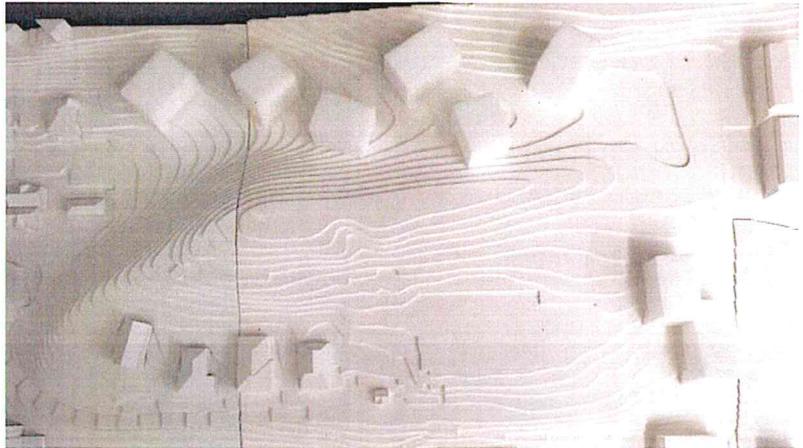
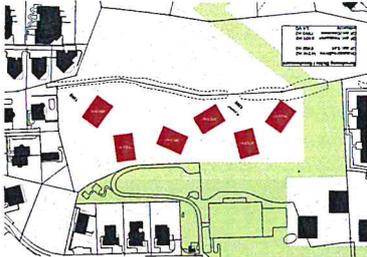
Terrassierte Einfamilienhäuser



Kurzkommentar

Diese Variante schlägt sechs Volumen im Tal vor, die als terrassierte Einfamilien- oder Doppelfamilienhaustypen in den Moränenausläufer "geschoben" werden. Die minimalen Räume, die zwischen den Bauten entstehen, werden als gassenartige Verbindungen ausgestaltet.

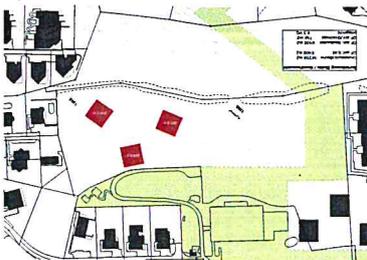
Streusiedlung 1



Kurzkommentar

Der Konzeptansatz basiert auf einer freien Gebäudesetzung, womit unterschiedliche Freiraumqualitäten ermöglicht werden können und eine hohe Durchlässigkeit des Talbereichs gewährleistet bleibt. Der Moränenwall bleibt weitgehend erhalten.

Streusiedlung 2



Kurzkommentar

Im Unterschied zur Streusiedlung 1 wird der Lagebereich Tal in dieser Variante mit lediglich drei Baukörpern bebaut. Diese Volumen können in der Folge als höhere Gebäude konzipiert werden.

