

Richtprojekt

Chappelistrasse 2 in Hegnau

8604 Volketswil

stimo + partner AG

11.08.25

Inhalt

Ausgangslage

Kataster
Makrolage
Schwarzplan
Mikrolage
Zonenplan
Bauordnung
Umgebungsanalyse
Kernzonenplan
Lärm

Gestaltungsprinzipien

Moodboard
Traditionelle Bauernhäuser
Transformation
Fasadengliederung
Dorfkernentwicklung
Architektur und Landschaft
Schutzbericht

Richtprojekt

Konzept (Szenario 1.1)
Freiflächen
Lärmschutz
Schwarzplan
Umgebungskonzept
Grundrisse
Massgebendes Terrain
Schnitte
Ansichten
Modellfotos
Kennwerte

Anhang

Alte Variante

Disclaimer

Impressum

Auftraggeber:

stimo + partner AG
Lindengartenstrasse 6
8302 Kloten

Raumplaner:

Planwerkstadt AG
Binzstrasse 39
8045 Zürich

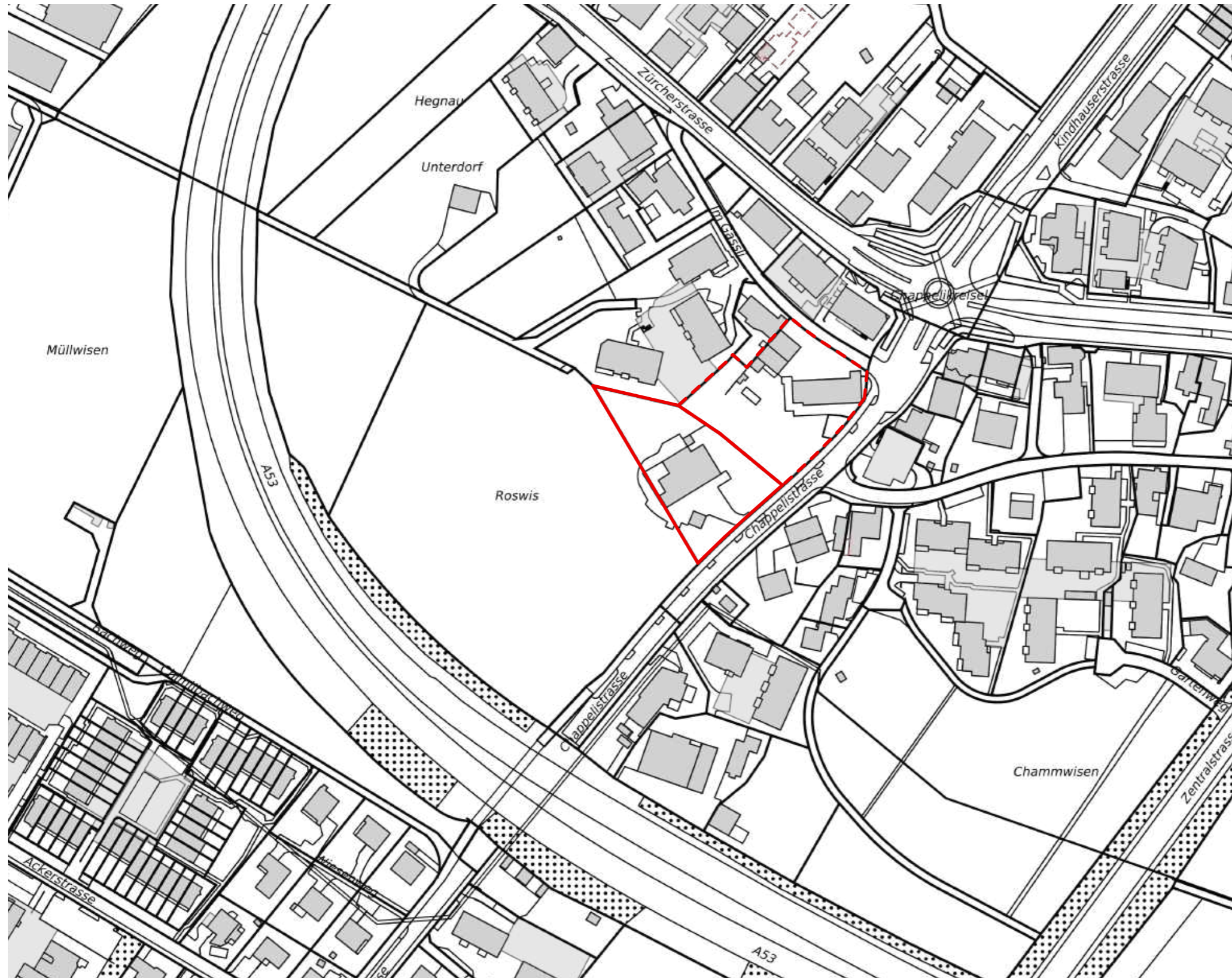
Landschaftsarchitekt:

Nipkow Landschaftsarchitektur AG
Seefeldstrasse 307
8008 Zürich

Architekt:

mépp ag
Kirchgasse 3
8001 Zürich

Ausgangslage Kataster





Die Grundstückbesitzerin der Parzelle Kat. Nr. 5990, zusammen mit befair ag als zukünftigen Generalunternehmer, haben sich entschieden, gemeinsam als einfache Gesellschaft, einen privaten Gestaltungsplan-Prozess durchzuführen.

Aufgabenstellung und Zielsetzung

Die mépp ag wurde eingeladen, ein Angebot für die Vorbereitung, Durchführung und Erarbeitung eines Richtprojektes einzureichen. Das übergeordnete Ziel des Gestaltungsplan-Verfahrens ist die Ausarbeitung einer innovativen, hochwertigen und zukunftsfähigen Bebauungsidee mit optimaler Marktfähigkeit. Hierzu sollen über die Parzelle hinaus grob die Potentiale bezüglich optimaler Erschliessung und Adressierung, guter Freiraumqualitäten, städtebaulicher Figur, höherer Nutzungsdichten, marktconformer Nutzungsarten, optimierter Lärmsituation etc. ausgelotet werden.

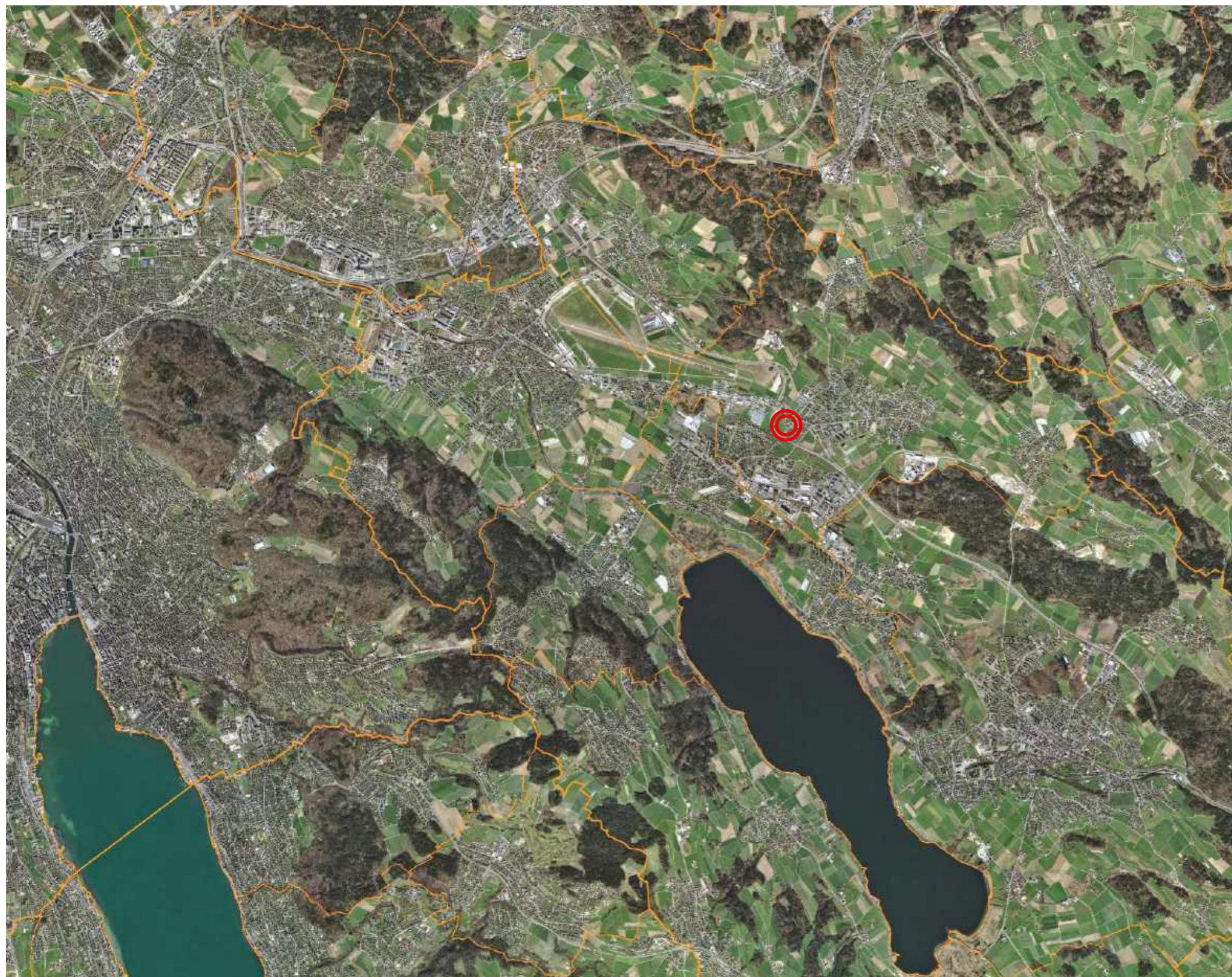
Die Nachbarparzelle Kat. Nr.2906, Teil des Gestaltungsplan perimeters, wird in diesem Dossier stets als „Betrachtungsp perimeter“ hinzugezogen.

-  Betrachtungsp erimeter
-  Planungsp erimeter

0 40 100 200 m
1 : 2000



Makrolage





Volketswil ist gemäss BFS eine «städtische Arbeitsplatz-gemeinde» und Teil der grossen Agglomeration Zürich. Die Gemeinde Volketswil selber hat 18'647 Einwohner (2019), verteilt auf 7'623 Haushalte (2018); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.4 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2013 und 2018 beläuft sich auf 0 Personen. Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 28.2% der Haushalte im Jahr 2018 zu den oberen Schichten (Schweiz: 32.8%), 35.8% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 32%) und 36% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 35.2%).

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Volketswil aus erreichbaren Zentren sind Wetzikon (ZH) (17 Min.), Zürich (20 Min.) und Winterthur (21 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Zürich (27 Min.), Wetzikon(ZH) (30 Min.) und Winterthur (36 Min.).

Die Gemeinde weist Ende 2018 einen Bestand von 8'155 Wohneinheiten auf, wovon 1'421 Einfamilienhäuser und 6'734 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 17.4% im landesweiten Vergleich (22%) durchschnittlich. Bei einer mittleren Bautätigkeit von 58 Wohnungen (2013 - 2018; das sind 0.73% des Bestandes 2013), ist die Leerstandsquote mit 0.58% im landesweiten Vergleich (1.66%) stark unterdurchschnittlich. Dies entspricht 47 Wohneinheiten, wovon 96% Altbauten und 79% Mietwohnungen sind. In den letzten 5 Jahren wurden in der Gemeinde jährlich 61 Wohnungen vom Markt absorbiert. Gemäss Prospektivmodell Wohnen von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2018 und 2035 in der Gemeinde Volketswil von einer Zusatznachfrage von 1'513 Wohnungen (pro Jahr: 89) auszugehen.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 30. Juni 2020) bei den EFH bei 14'126 CHF/m², bei den EWG bei 9'617 CHF/m², die Nettomarktmiete von MWG liegt an mittleren Lagen bei 252 CHF/m²a. Der Markt der Gemeinde Volketswil ist nach Einschätzung von FPRE heute sehr hoch bewertet.

-  Perimeter
-  Gemeindegrenzen

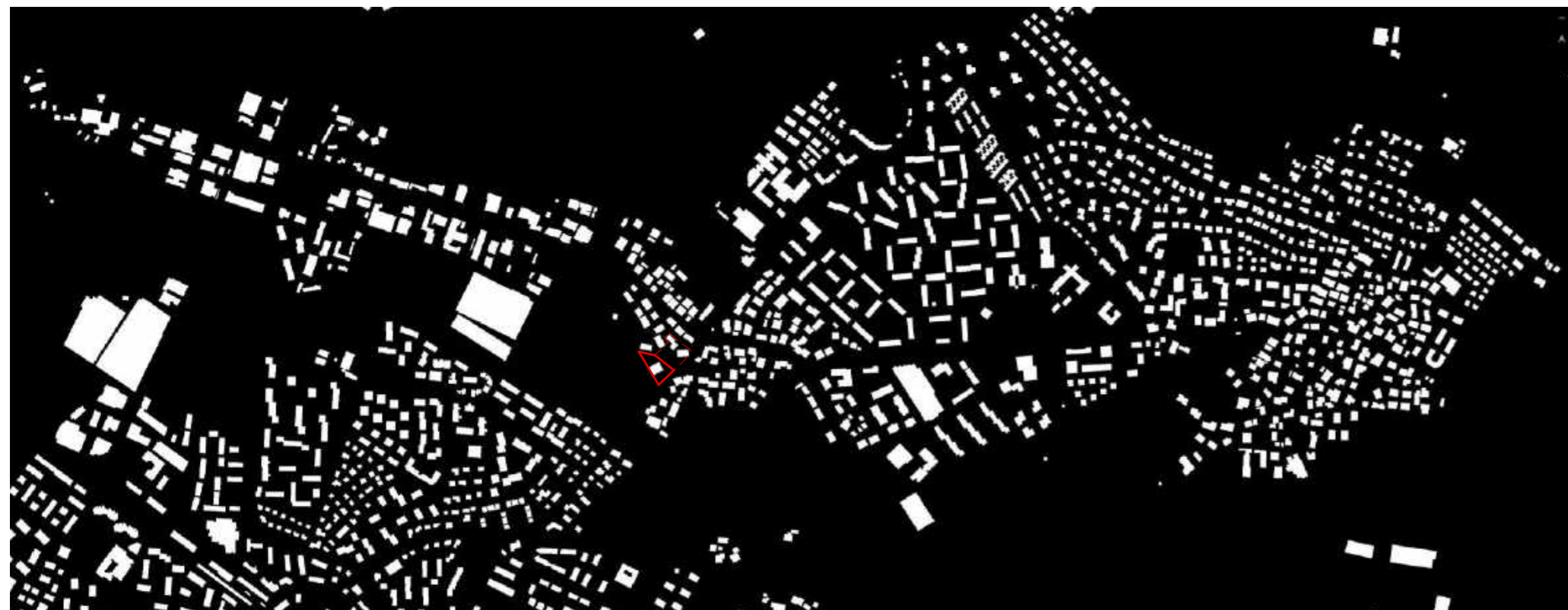
Luftbild 2019 GIS-Browser



Schwarzplan



Die beiden Negativ-Positiv-Darstellungen machen deutlich, wie heterogen sich das heutige Dorf präsentiert. Auffallend ist der im Nordwesten streifenartig verlaufender Bereich mit sehr grossen Gebäudevolumen, andererseits die nordöstlich liegenden sehr feinkörnigen Strukturen, wie auch angrenzend die sehr grossflächig zusammengehörigen Wohnüberbauungen. Bemerkenswert sind weiterhin die verschiedenen übriggebliebenen landwirtschaftlichen Restflächen, zwischen dem nordwestlichen industriellen Steifen und der davon südlich gelegenen Gemeinde Schwerzenbach, welche eher zufällig und fleckenartig in den Darstellungen auftauchen.

Genau in der Schnittfläche dieses Konglomerats, angrenzend an einer dieser „Restflächen“, liegen auch die untersuchten Grundstücke.



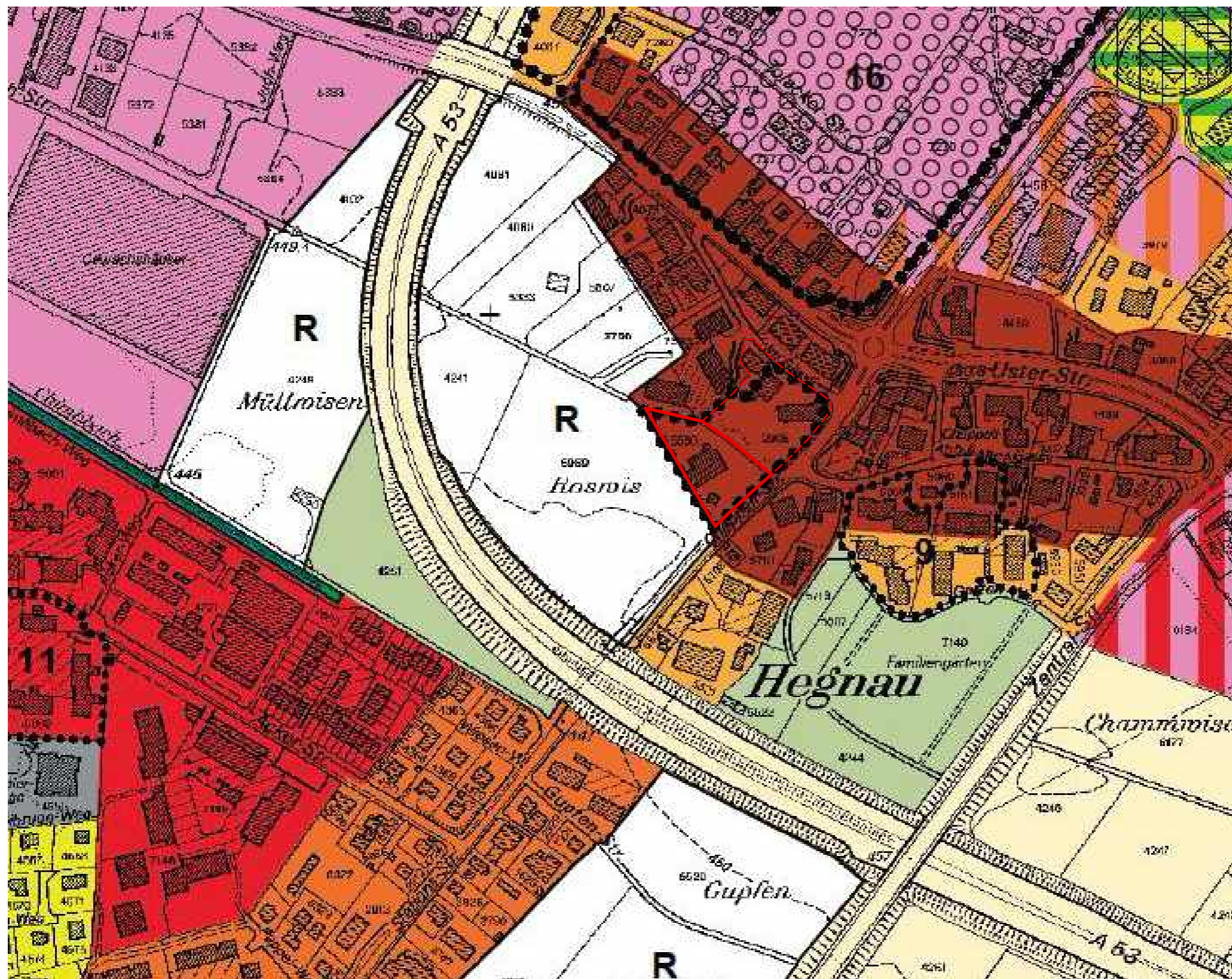
-  Betrachtungsperimeter
-  Planungsperimeter

Schwarzplan mapbox.com

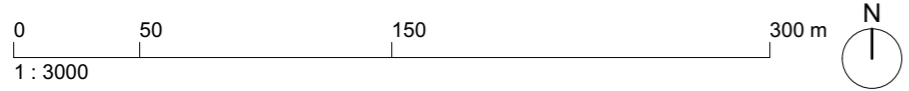
Mikrolage



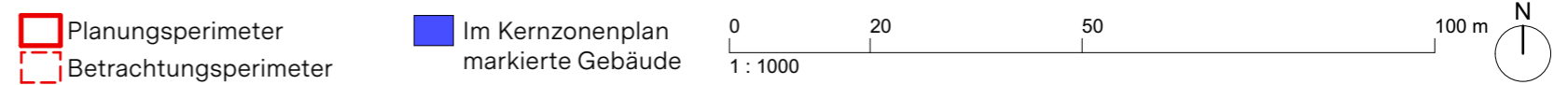
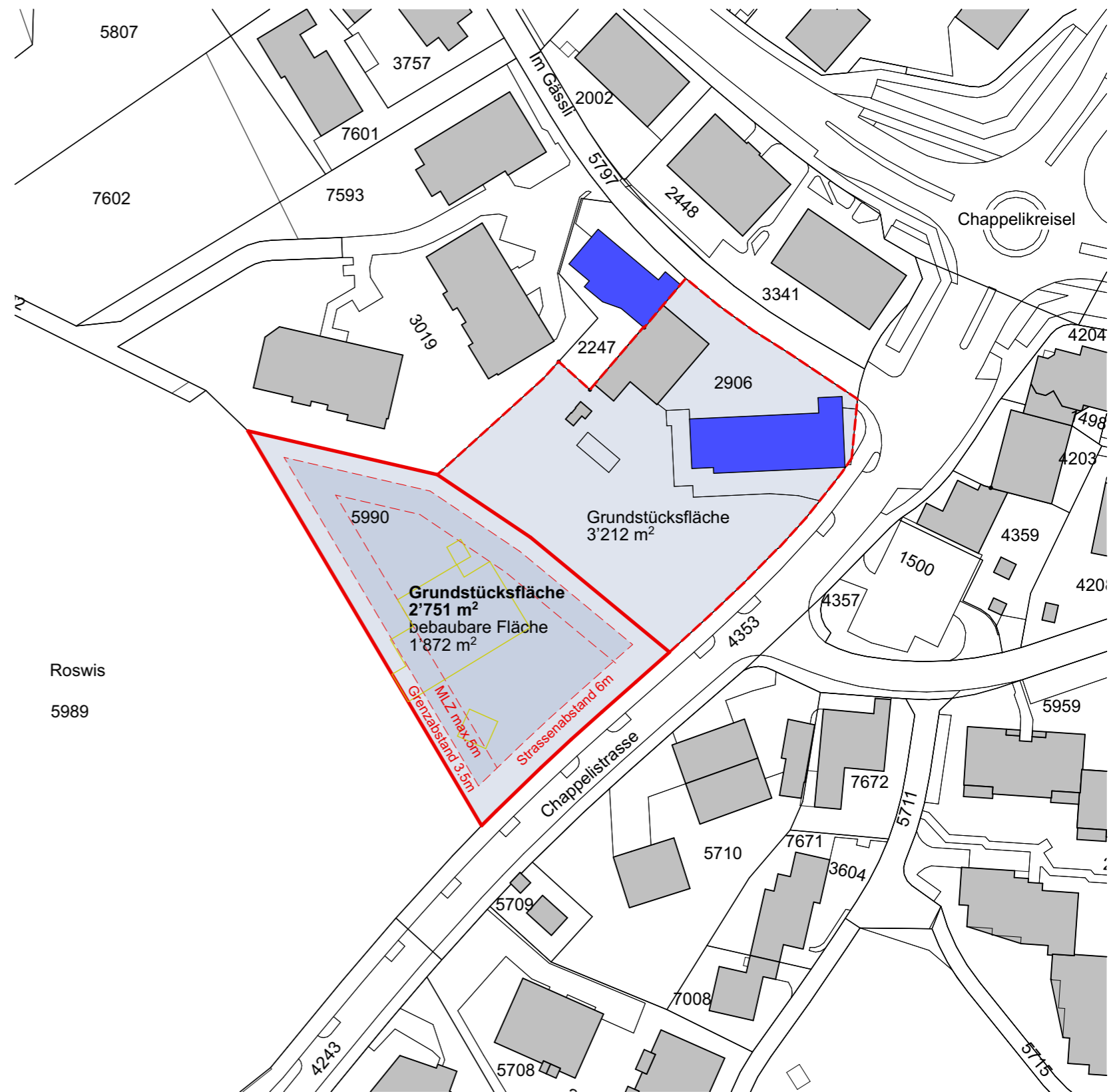
Zonenplan



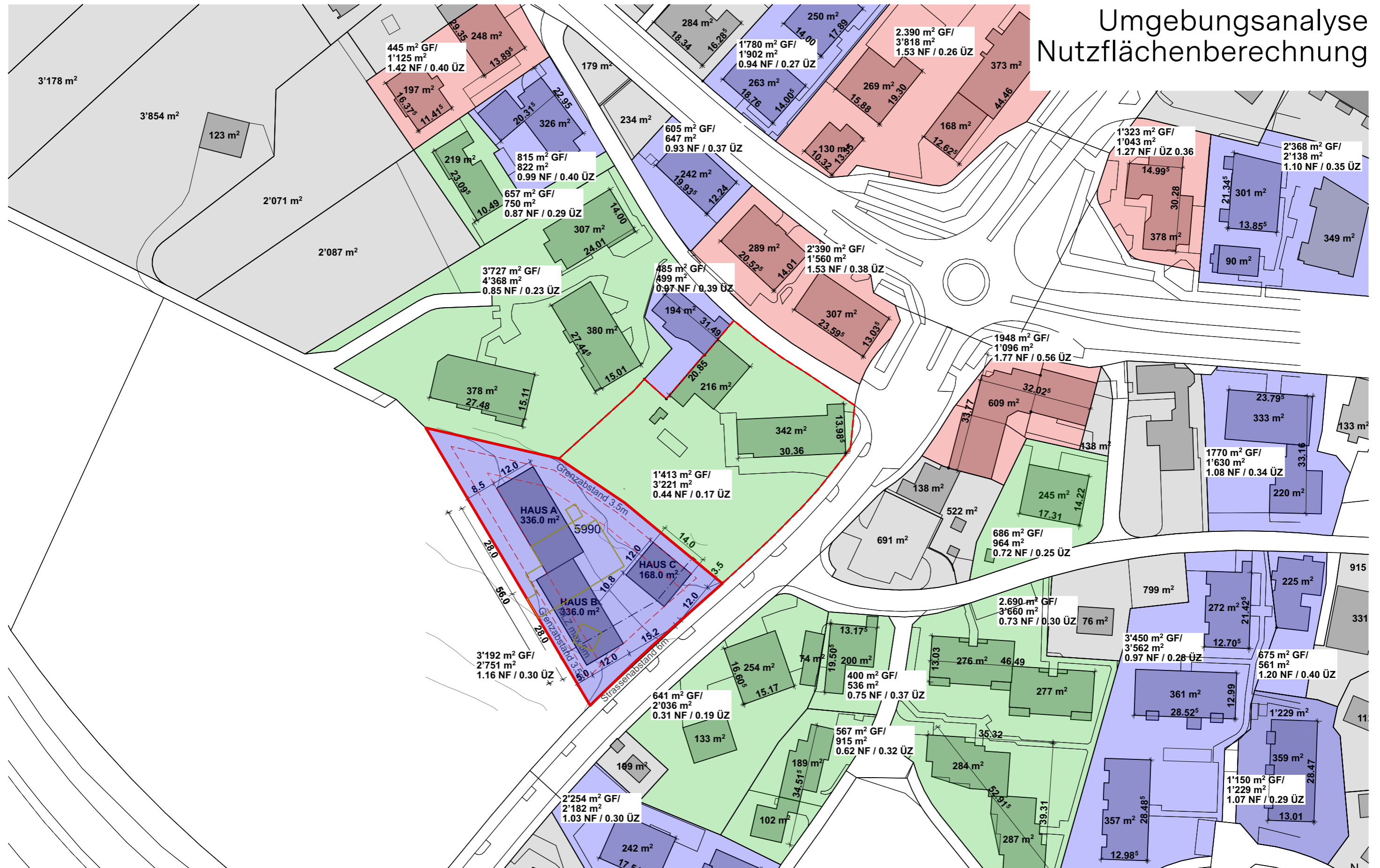
Kernzone I	K I	
Kernzone II	K II	
Quartiererhaltungszone	Q	
Zentrumszone	Z	
Wohnzone zweigeschossig	W2 / 45	
Wohnzone dreigeschossig	W3 / 55	
Freihaltezone	F	
Erholungszone	Eh	
Reservezone	R	
Landwirtschaftszone (Kanton)	Lw	
Höhenbeschränkung gemäss Art. 24		
Parzellengrenze		
Betrachtungsummer		



Parzellennummer	Kataster Nr. 5990
Zone	Kernzone 1
Nutzung	Wohnen, öffentliche Bauten sowie mässig störende Betriebe
Grundstücksfläche	2'751 m ²
Aussnützungsziffer	keine
Freiflächenziffer	30%
Vollgeschosse	2 (Neue eingeschossige Hauptbauten sind nicht zulässig, BZO Art. 9.7) → GP Bonus: 3-(4) VG
Dachgeschosse	2
Untergeschosse	1 (Gewerbe möglich)
Maximale Gebäudehöhe	7.5m → GP Bonus
Maximale Gebäudelänge	28m (Geschlossene Bebauung zulässig, wenn Gebäude gegliedert wird) → GP Bonus
max Gebäudetiefe	14m
Grenzabstand	3.5m
Mehrlängenzuschlag	ab 16m 1/4 der ML, max. 5,0m → GP Bonus
Baubegrenzungslinien	Keine
Gebäudeabstand	bis zu min. 3.5m, aber nur ohne zur Belichtung notwendigen Fenstern. (BZO Art 5.6)
Gestaltung	Der herkömmlichen Bauweise im jeweiligen Ortskern anpassen. Kniestockhöhe des 2. Vollgeschosses: Min 2m
Dachgestaltung	Satteldächer, Ortsübliche Neigung, Hauptdächer mit Tonziegeln. Dachaufbauten nur im 1. Dachgeschoss zulässig. Verschiedene Dachfenster-Vorschriften. (BZO Art.10.4-10.7)
Terraingestaltung	Grundsätzlich nicht gestattet, max. 1m.
Lärm-Empfindlichkeitsstufe	Lärmempfindlichkeitsstufe III
Gestaltungsplanpflicht	Gestaltungsplanpflichtig
Flugsicherheit	Nicht von Flugsicherheitsvorschriften des Bundesamtes für Militärflugplätze betroffen.
Kinderspiel- / Ruheflächen	Ab 6 Wohnungen, für Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern min. 20% der Wohnfläche.
Strassenabstand	«Das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze ist gestattet, wenn dadurch das Strassen- und Ortsbild verbessert wird sowie die Verkehrssicherheit und die Wohnhygiene nicht beeinträchtigt werden.» (BZO §5)










Umgebungsanalyse Nutzflächenberechnung



■ NF < 0.90
■ NF 0.90-1.20

■ NF > 1.20
 Nutzfläche (NF) = Geschossflächen/Grundstücksfläche

-  Geltungsbereich Kernzone I
-  "rot bezeichnete Bauten"
-  "blau bezeichnete Bauten"
-  Schutzwürdige Anlagen (Bäume, Sträucher, Brunnen)
-  Freiraum
-  Baubegrenzungslinie
-  Gestaltungsplanpflicht

Rot bezeichnete Bauten

Die in den Detailplänen rot bezeichneten Bauten und Bauteile dürfen nur unter Beibehaltung der Länge, der Grundfläche, der wesentlich Konstruktions- und Fassadenelemente, des gesamten Gebäude Profils sowie des Daches umgebaut werden. Schutzmassnahmen bleiben vorbehalten.

Blau bezeichnete Bauten

Die in den Detailplänen blau bezeichneten Bauten dürfen nur unter Beibehaltung der Länge, der Grundfläche, der wesentlich Fassadenelemente und des Daches umgebaut oder erneuert werden. Schutzmassnahmen für einzelne Bauteile bleiben vorbehalten.



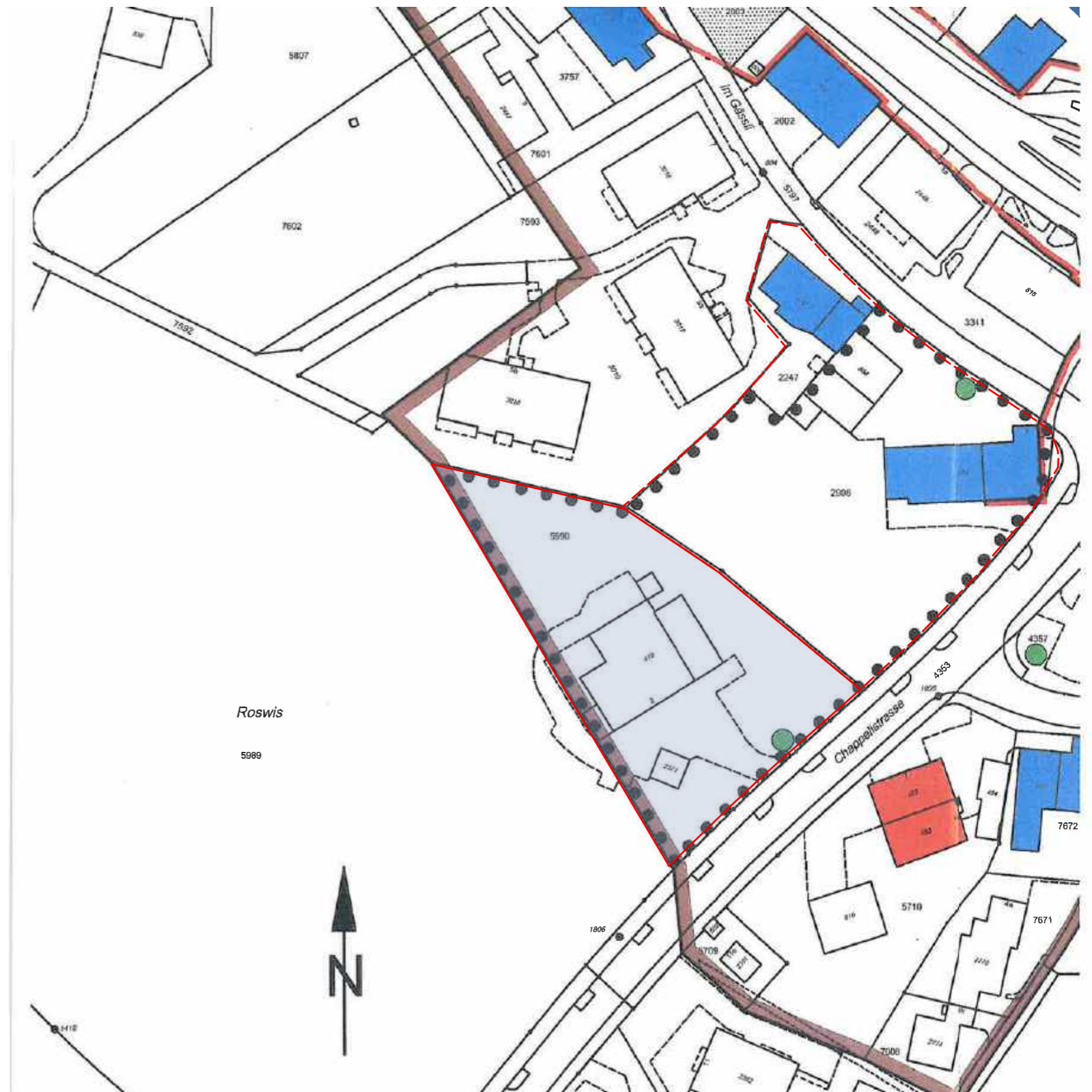
Luftbild 1981
GIS-Browser



Luftbild 2005-6



Luftbild 2010



Auszug Kernzone I, Hegnau, Detailplan 1:1000, genehmigt am 29. März 2010

Für das Grundstück gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Der entsprechende Immissionsgrenzwert bei Tag liegt bei 65dB(A) und bei Nacht bei 55dB(A).

Da es sich jedoch um eine Wohnnutzung handelt, ist die Lärmempfindlichkeitsstufe II zu berücksichtigen. Der entsprechende Immissionsgrenzwert bei Tag liegt bei 55dB(A) und bei Nacht bei 50dB(A).

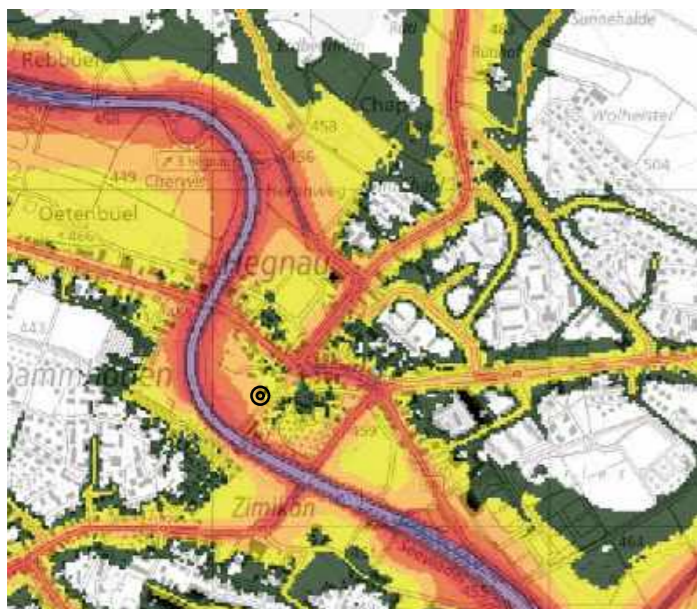
Strassenverkehrslärm Tag



Beurteilungspegel Lr [dB(A)] (06:00 - 22:00)



Strassenverkehrslärm Nacht



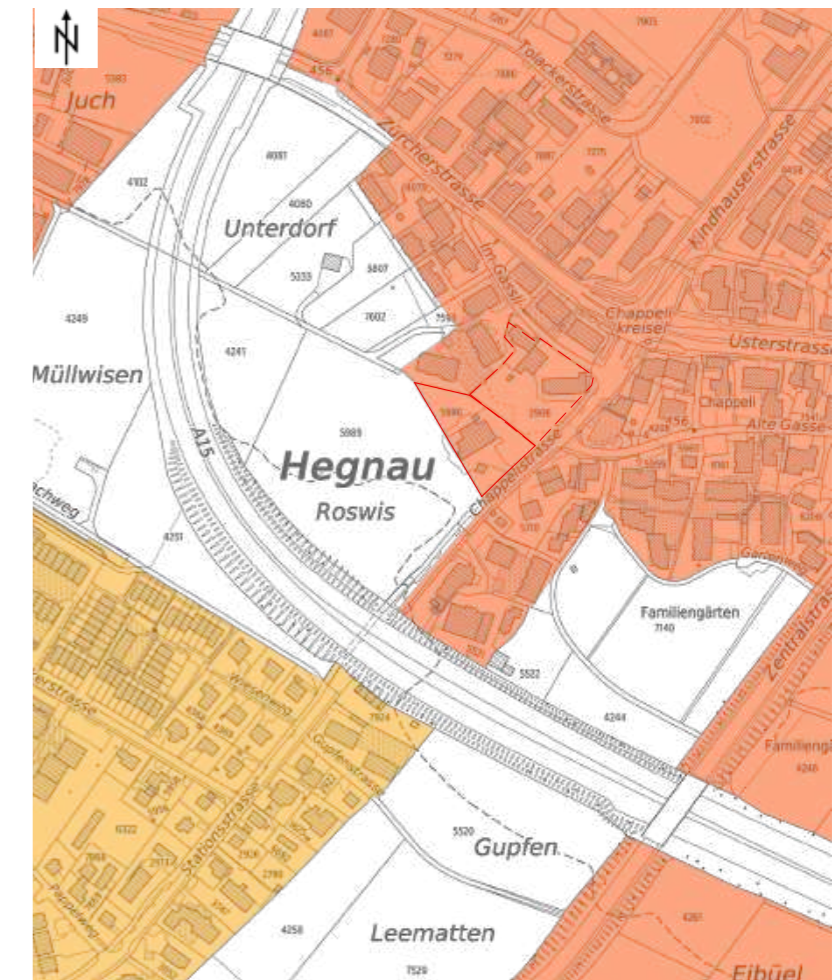
Beurteilungspegel Lr [dB(A)] (22:00 - 06:00)



Abbildungen und Legenden: geoadmin

⊙ Planungsort

▭ Parzellengrenze
▭ Betrachtungsperimeter



Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)

- Keine Empfindlichkeitsstufe
- Empfindlichkeitsstufe I
- Empfindlichkeitsstufe II
- Empfindlichkeitsstufe III
- Empfindlichkeitsstufe IV
- ⋯ Aufstufung ES (mässig störendes Gewerbe zulässig)
- ≡≡≡ Aufstufung ES (Lärmvorbelastung)
- ▭ Empfindlichkeitsstufe projektiert

Katasterplan und Legende: GIS-Browser

Gestaltungsprinzipien Moodboard



Aus unserer Recherche der bestehenden Gebäude in der Umgebung der Chappelistrasse in Hegnau können wir verschiedene Merkmale erkennen, welche häufig auftreten:

Dachformen:

Vorwiegend Satteldächer mit Gauben. Teilweise Zwerch- und Krüppelwalmdächer.
Einzelne Neubauten mit Flachdächern



Fassadengliederung:

Sehr einfach gestaltete regelmässig gegliederte Lochfensterfassaden mit Fensterläden.
Häufiger Loggien anstelle Balkone.
Kellergeschoss mit Fenstern im Sockel. 2-3 Vollgeschosse + 2 Dachgeschosse.



Materialisierung:

Grundsätzlich verputzte Fassaden. Alte Bauernhäuser mit traditionellen Holzfassaden.
Meist braun-rötliche Dachziegel. Teilweise Solarpanels auf Dächern. Vereinzelt auch modernere Bauten mit vorgehängten Fassaden.



Farben:

Die am häufigsten vorkommenden Farben sind erdige, braune, grüne und rötliche Farbtöne.



mépp / google maps

Traditionelle Bauernhäuser



Bestehendes Bauernhaus auf dem Grundstück



Gegenüberliegendes Bauernhaus



Umgebautes Bauernhaus in Volketswil

Gebäudeform:

Rechteckige Grundformen mit Satteldach

Horizontale Gliederung:

Wohnhaus - Scheune

Vertikale Gliederung:

Sockel - Fassade - Schrägdach/Giebel

Typische Gestaltungselemente:

- Schleppdachgauben
- Dachfenster
- Kamin
- Vordach (Verlängerung des Schrägdaches)
- Regenrinne an Dachtraufen
- Sichtbares Fachwerk
- Loch- und Bandfenster
- Fenstereinfassungen
- Anbauten

Materialisierung:

- Verputzte Fassade
- Holzfassade (Schirnbretter mit Deckleisten vertikal)
- Sicht-Backsteinwände
- Dachziegel

Farben:

Weiss - Braun - Rot



Ersatzneubau Scheune & Sanierung Bauernhaus in Schlieren, Singer Bänzinger Architekten



Ersatzneubau Scheune & Sanierung Bauernhaus in Schlieren, Singer Bänzinger Architekten



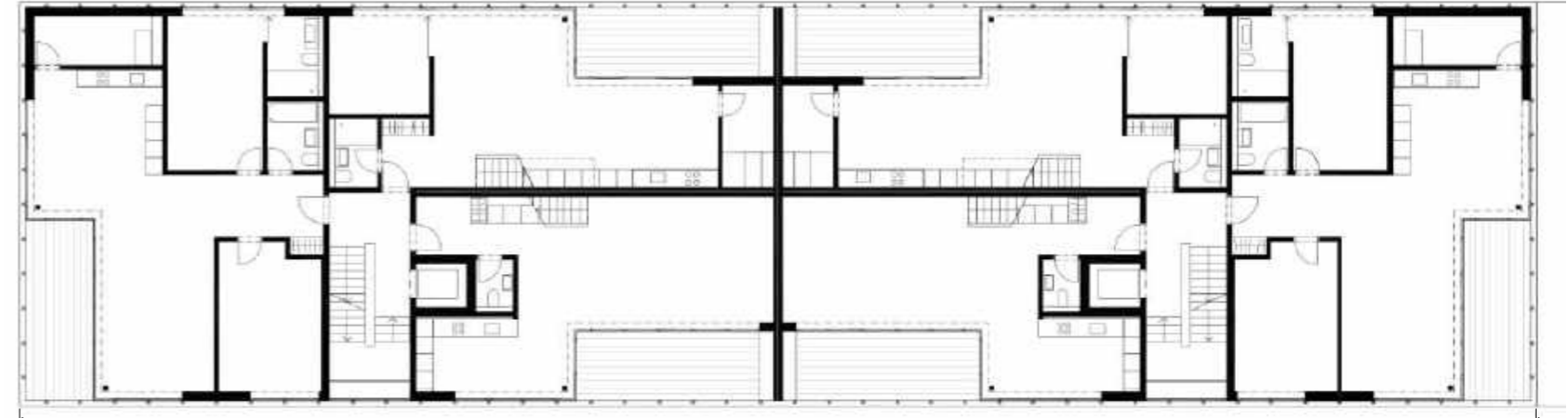
Mehrfamilienhaus im Amt, Gutenswil, Weberbrunner Architekten



Mehrfamilienhaus im Amt, Gutenswil, Loggia



Mehrfamilienhaus im Amt, Gutenswil, Fassade



Mehrfamilienhaus im Amt, Gutenswil, Obergeschoss

54 m

Landschaftsarchitektur

Dorfkernentwicklung

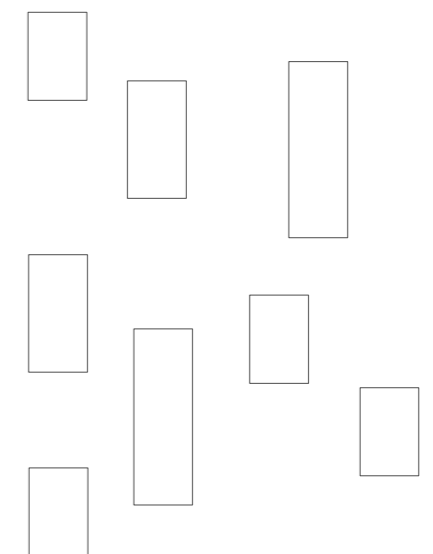
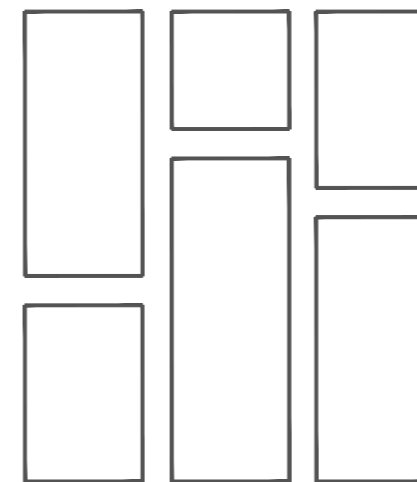
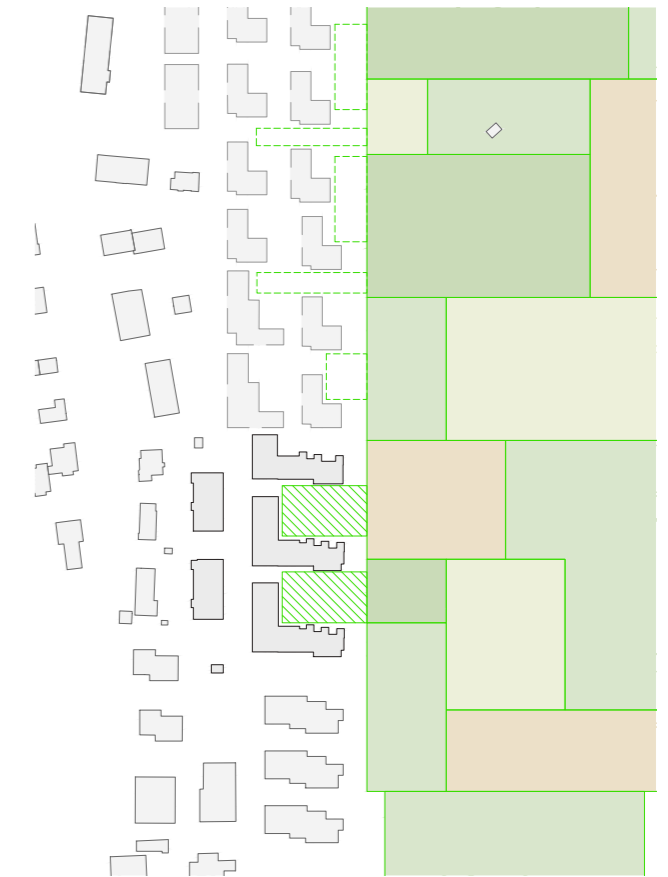
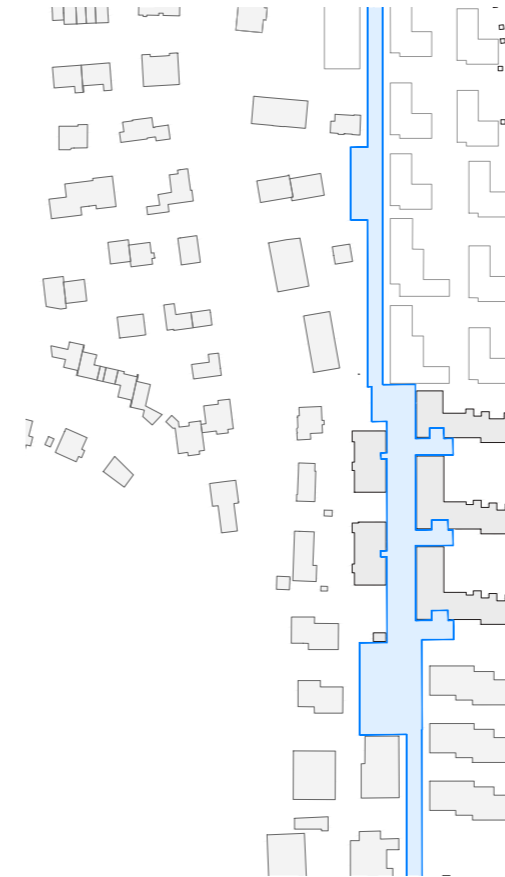


Die umgebende ortsbauliche und freiräumliche Situation in Hegnau ist von sehr unterschiedlichen Strukturen geprägt und überformt. Zielführend ist die klare Trennung von Bebauungsstruktur zur offenen Landschaft, die Unmittelbarkeit der Verknüpfung von Landschaft und Bausubstanz. Der offene, frei ineinander übergehende Verbund von Strassenräumen, Vorplätzen und Durchgängen, Wiesen und Wegen artikuliert das Wesen der ursprünglichen, landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und bestimmten die typische Gestalt des Raumes. Die Merkmale der zürcherischen Kulturlandschaft mit ausgeprägter Topografie, Ackerbau, Hochstammkulturen, Baumgruppen (Kastanien, Ahorn, Linden) sind nach wie vor Themen, die identifikationsstiftend sind. Das Grundstück weist hinsichtlich einer spezifisch ortsgewundenen Weiterentwicklung Potential auf.

Die Situation in Hegnau weist normierte Schnittstellen zwischen öffentlich und privat auf, wie wir sie von der Siedlungs- und Verkehrsplanung der Agglomeration und von Neubauquartieren her kennen.

Diese Charakteristik ist prägend, sie soll aber hinterfragt werden. Es gibt historisch gewachsene Strukturen, die unantastbar und solid sind (z.B. Nachbargrundstück) und räumliche und architektonische Qualität aufweisen. Die Typologie des wertvollen Bestandes könnte für die weitere Entwicklung konzeptionell wegweisend sein.

Die bauliche Entwicklung ist übergeordnet zu betrachten. Lage, Topografie und die Beziehung zwischen Kern und Neubaugebieten sind zentrale Punkte. Die Frage nach dem zukünftigen Erscheinungsbild ist verknüpft mit der zukünftigen Lebenskultur vor Ort (Wohnen, Arbeiten). Der unmittelbare Kontakt zur Landschaft ist zu erhalten. Eingriffe wenn möglich nicht dem Vokabular der standardisierten Siedlungs- und Verkehrsplanung unterstellen, sondern dem gewachsenen, spezifischen (historischen) Verständnis des Ortes entnehmen. Orts-spezifische Typologie transformieren heisst, das Wesen des ursprünglichen Dorfkerns umfassend zu erkennen, zu respektieren und unter diesen Gesichtspunkten weiterzuentwickeln. Die Organisation des Raumes lebt hier von der Loslösung tradierter Gestaltungsbilder unserer Agglomerationsgebiete.



Abklärung der Schutzwürdigkeit



Vielzweckbauernhaus von Südosten (Foto: Viola Müller, 2021, P1200221)

Grundstück Nr. 5990
Versicherung Nr. 479
Bauzone Kernzone I (KI)
Rechtlicher Status kein Inventarobjekt
Architekt unbekannt
Baujahr vor 1813, 1993/94 Ersatz Ökonomieteil

Auftraggeber Gemeinde Volketswil
Verfasser Viola Müller, Brandenburg & Müller Architekten, Wallisellen

Wallisellen, 11. Juni 2021

Zusammenfassende Würdigung, Wertung und Schutzempfehlung

Das Vielzweckbauernhaus wurde vor 1813 als freistehendes Gebäude mit Wohn- und Ökonomieteil südwestlich und etwas ausserhalb des eigentlichen Dorfkerns erstellt. Das einst vollständig aus Holz bestehende Gebäude dürfte ein Bohlenständerbau gewesen sein. Es wurde zusammen mit einem zweiten Wohn- und Ökonomieteil in der Brandassekuranz eingetragen. In der Mitte des 19. Jahrhunderts wurde das Gebäude stark umgebaut, es bestand nun zu einem Viertel aus Fachwerk und Mauerwerk und zur Hälfte aus Holz, womit die Scheune gemeint gewesen sein dürfte. 1854 wurde das Haus ausdrücklich als freistehend bezeichnet. Ein Schweinestallanbau datiert von 1897, vermutlich handelt es sich dabei um den gartenseitigen Anbau des Wohnteils unter abgeschlepptem Dach. Das Haus als Bestandteil eines Hofes, der vor allem Obstbau betrieb, wurde um 1900 immer wieder umgebaut, aus dieser Zeit dürfte die wenige erhaltene Innenausstattung des Wohnteils sowie das Ladenlokal und der gartenseitige Lagerraum am ehemaligen Ökonomieteil stammen. Einen tiefgreifenden Eingriff stellte 1993 der Abbruch des Ökonomieteils dar. Nur das Ladenlokal, in dem Obst verkauft wurde, und der an den einstigen Ökonomieteil angebaute Lagerraum blieben bestehen. Im 1993/94 neu erstellten Gebäudeteil wurden drei Wohnungen eingerichtet. Mit seiner Fassadengestaltung erinnert der Neubautrakt an den ehemaligen Ökonomieteil, sodass die einstige Funktionalität des Gebäudes noch nachvollziehbar ist.

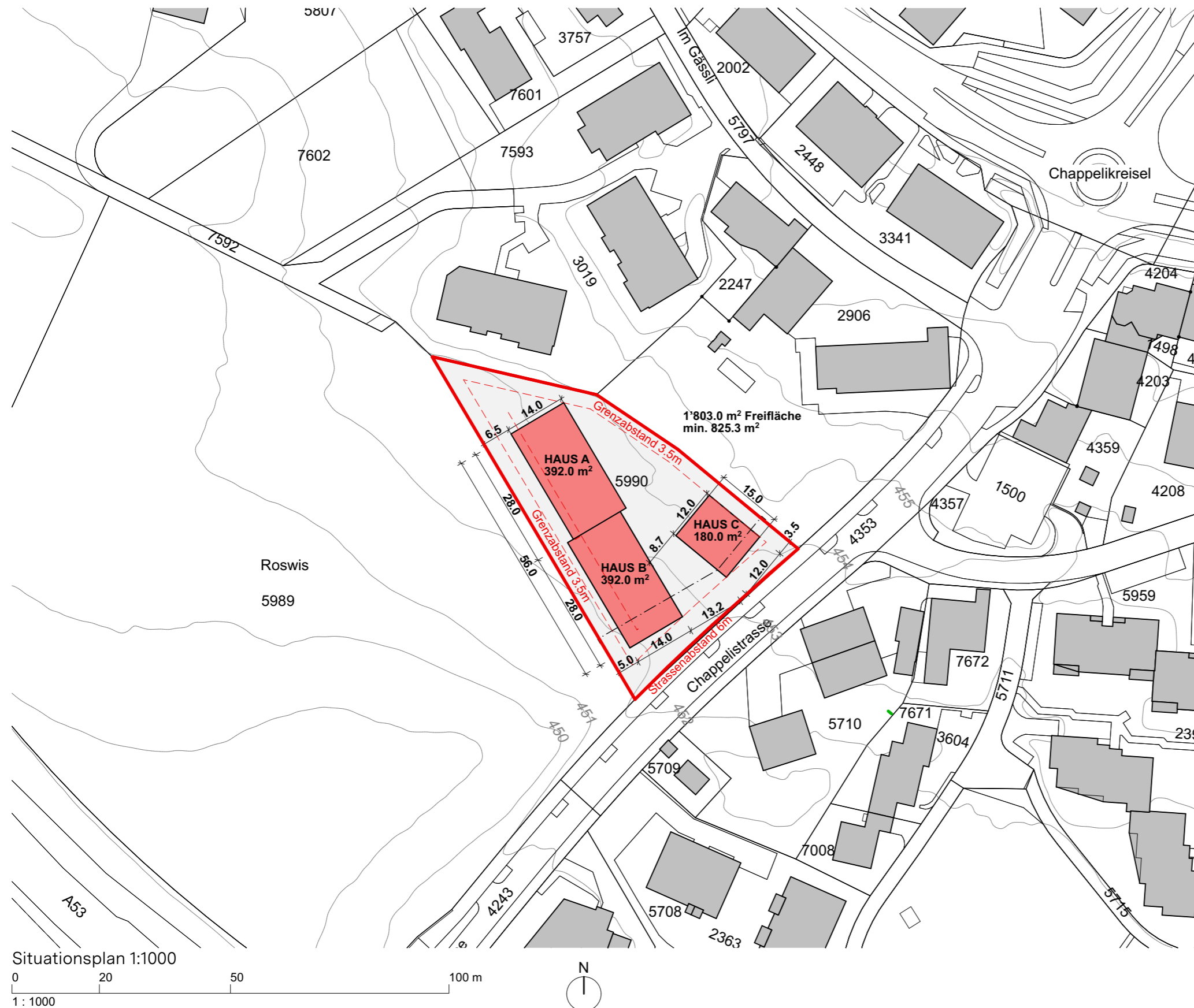
Südwestlich und etwas ausserhalb des eigentlichen Dorfkerns gelegen, behielt der freistehende Bau seine Lage lange Zeit. Mit seinem Fachwerk bildete es einen markanten, weithin sichtbaren Baukörper am Ortsrand. Der Bau der Autobahn veränderte jedoch die Situation des Vielzweckbauernhauses entscheidend. Die Parzelle des Gebäudes wird heute von der Autobahn und der Zürcherstrasse, die um 1840 angelegt wurde und mit der sich Hegnau zum Strassendorf entwickelte, begrenzt und vom Landschaftsraum abgeschnitten, auch wenn die Autobahnränder mit Hecken kaschiert sind. Die Zunahme des Verkehrs hat die Teilung des Ortes entlang der Zürcherstrasse noch verstärkt. Die Strassen, vor allem die Autobahn, die als unüberwindbares Hindernis wirkt, trennen dieses Gebiet vom Landschaftsraum ab. Die Chappelistrasse, die einst die Verbindung nach Schwarzenbach herstellte, ist nach dem Bau der Autobahn nur noch eine Sackgasse. Weitgehend verloren gegangen sind ausserdem die Obstbäume, die einst die landwirtschaftliche Grundlage dieses Hofes bildeten. Die Umgebung des Gebäudes ist heute geprägt von landwirtschaftlichen Nutzflächen, der Autobahn und Neubauten. Die Wirkung des ehemaligen Vielzweckbauernhauses ist so weitgehend verloren gegangen.

Insgesamt ist die Zeugenschaft des Vielzweckbauernhauses stark geschmälert durch den Ersatzbau des ehemaligen Ökonomieteils, die bescheidene und wenig vorhandene historische Innenausstattung im Wohnteil und den weitgehenden Verlust des ortsbaulichen Zusammenhangs.

Das Vielzweckbauernhaus vermag die strengen Anforderungen, die an ein Schutzobjekt als wichtigem Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche oder als die Landschaft oder die Siedlung prägend gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG gestellt werden, weder als Einzelobjekt noch im ortsbaulichen Zusammenhang zu erfüllen. Es kann darum nicht als Schutzobjekt bezeichnet werden.

Richtprojekt

Konzept Szenario 1.1



> Lärmkomfort

Die Positionierung der Gebäudekörper schirmt den Garten und die Interne Fassade sowie die Nachbargebäude von Lärmimmissionen ab.

> Wohnqualität

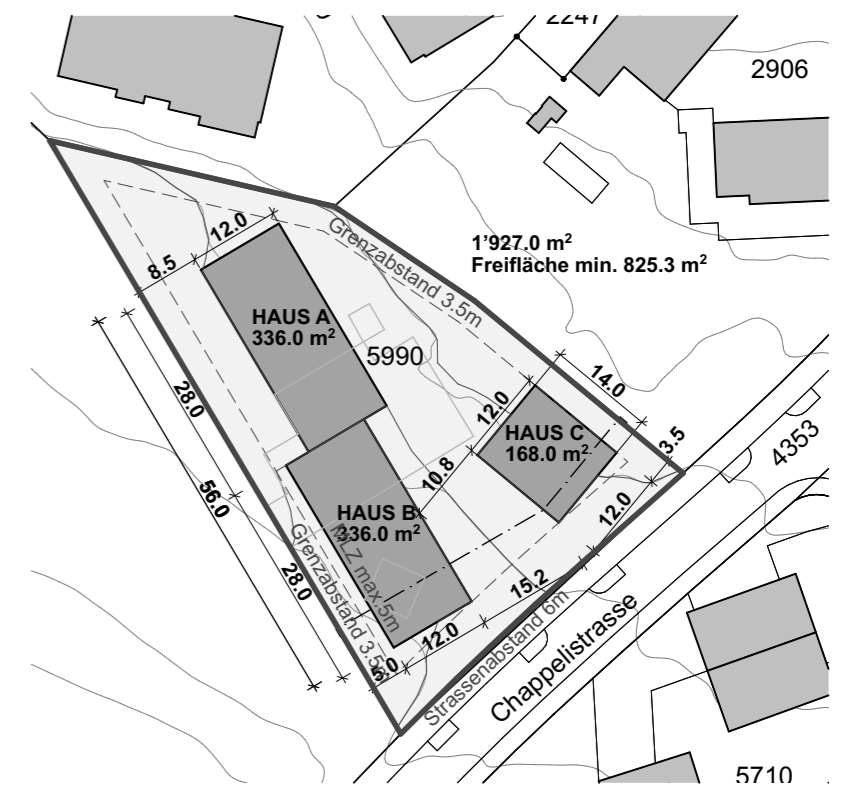
Kompakte und effiziente Wohnfläche mit Durchlichtung aus zwei Richtungen und Aussicht zum Garten

> Verbindung zu Kontext

Die Ausrichtung der kurzen Fassade zur Chappelistrasse bildet ein Dialog mit der Umgebung.

> Permeabilität und Erweiterung der Grünräume

Der Entwurf führt zu einer grosszügigen und zentralen Spiel- und Ruhefläche, die sich zu den Nachbarsfreiflächen hin öffnet.





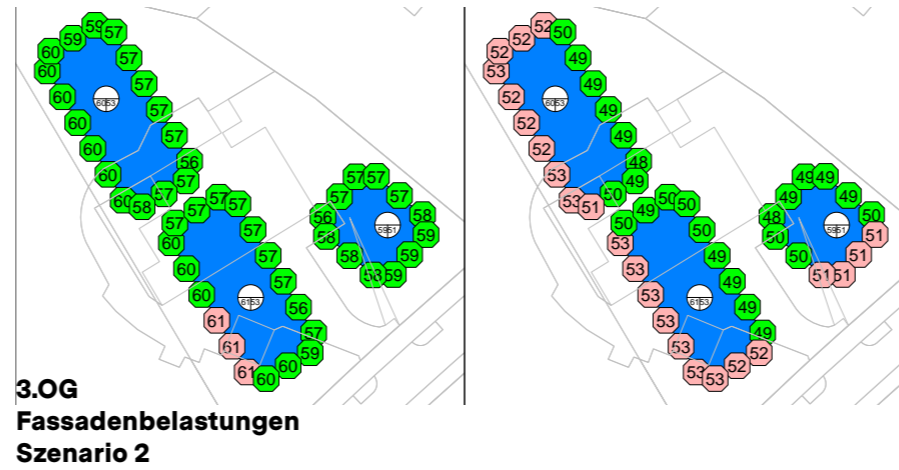
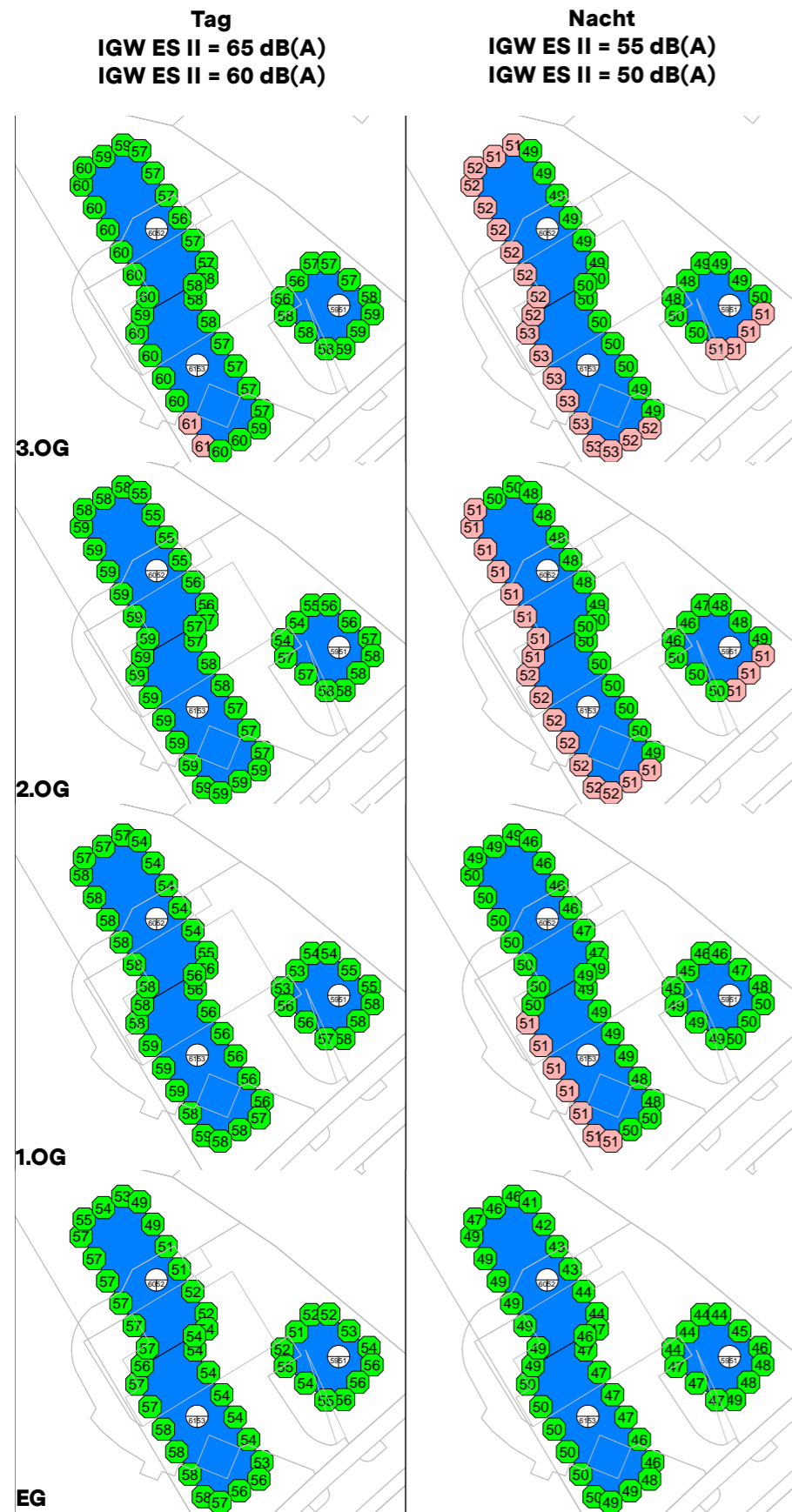
Schema: Dialog mit Chappelistrasse und Umgebung

Schema: Grünraum

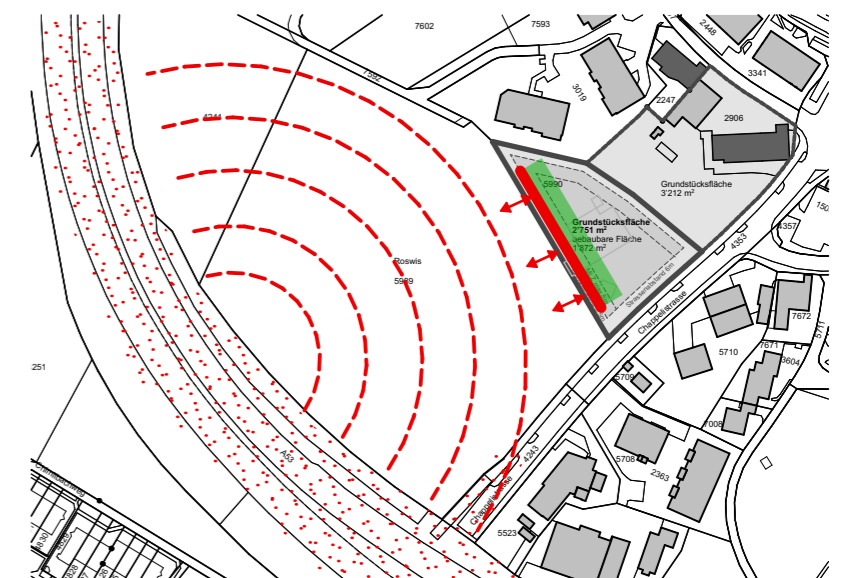
Städtebau & Richtprojekt

Zwei langgezogene Baukörper besetzen die westseitige Parzellengrenze zur R-Zone 'Roswis' und bilden damit den räumlichen Abschluss der Kernzone. Ergänzt werden die zwei versetzten Baukörper mit einem Einzelbau auf der Ostseite, der den Strassenraum mit-definieren soll. Damit entsteht ein attraktiver Zwischenraum für die Wohnüberbauung, der primär für die Fussgänger-Erschliessung und als Spiel- und Ruhezone mit Grünflächen für die künftigen Bewohnern vorgesehen ist. Sowohl die längeren Baukörper wie auch der Einzelbau fügen sich mit Ihrer Volumetrie und Körnung harmonisch in die Kernzone ein. Orts- und quartiertypisch wirken auch die Staffelung der zwei langgezogenen Baukörper, die Staffelung in der Höhe, die Ausrichtung der First mit dem Schrägdach mit Dachlukarnen und die Ausrichtung der Giebelfassade. Die Tiefgarageneinfahrt erschliesst sich über die Chappelistrasse und ist innerhalb des Einzelbau-Volumens vorgesehen. Die Tiefgarage und die Nebenräume sind im Untergeschoss zwischen den neuen Bauten vorgesehen, so dass eine attraktives Begrünungs- und Landschaftskonzept umgesetzt werden kann. Mit dem Städtebau können attraktive und zeitgemässe Wohnungen realisiert werden, die die Lärmschutzanforderungen problemlos erfüllen. Die Setzung der Überbauung wird auf weite Teile der nördlich und östlich gelegenen Bestandesliegenschaften einen erheblichen Beitrag zur Reduktion der Lärmimmission beitragen und auch deren Wohnqualität erhöhen. Die hochwertig gestalteten Längs- und Giebelfassaden mit den gegenüberliegenden bestehenden Bauten verbessern ebenfalls die Attraktivität, wie man in zur Kernzone künftig ankommen wird – es entsteht ein adäquates dezentes Dorf-Eingangsportal.

Die zwei langgezogenen Wohnbauten sind als Zwei- bis Dreispänner geplant und nach Osten und Westen ausgerichtet. Sämtliche Wohn- und Schlafräume werden ostseitig belüftet und erfüllen damit die Lärmschutzanforderungen. Süd-südöstseitig sind in längeren Bauvolumen integrierte Lauben als Loggias vorgesehen. Grundsätzlich verfügen die Mehrheit der geplanten Wohnungen über eine zwei- bis dreiseitige Orientierung mit idealer Besonnung. Die Grundrisse der drei neuen Baukörper sind flexibel und nachhaltig konzipiert, dass auf künftige Wohn-Bedürfnisse eingegangen werden kann. Damit ist ein flexibler Wohnungsmix mit 1.5-, 2.5- oder sogar bis 5.5 Zimmerwohnungen realisierbar für Familien, Singles, Senioren (Alterswohnungen) oder jüngere Pärchen.



Für das Grundstück gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Jedoch wird im Rahmen des Gestaltungsplans für Wohnbauten die Lärmempfindlichkeitsstufe II an mindestens einem Fenster des lärmempfindlichen Raumes verlangt.



Fassadenbelastungen

- IGW der ES III überschritten
- IGW der ES II überschritten
- IGW nicht überschritten
- IGW ES II an allen Fenstern eingehalten
- IGW ES II an mindestens einem Fenster eingehalten

● IGW ES II an allen Fenstern eingehalten

● IGW ES II an mindestens einem Fenster eingehalten



Schwarzplan 1:10000



Schwarzplan 1:5000

Umgebungskonzept



> Vorgarten nach PBG §238a

Legende

- Perimeter
- Ruhe und Spielfläche

Vegetation. Grünfläche : 1100 m²

- Hochstämmiger Baum und Grosstrauch mehrstämmig
- Pflanzflächen Stauden, Gräser, Sträucher, Ansaaten
- Schotterrasen
- Blumenwiese

Beläge

- Beton
- Betonplatten
- Chaussierung

Ausstattungen

- Veloparkierung
- Sitzbank
- Abfallcontainer





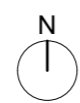
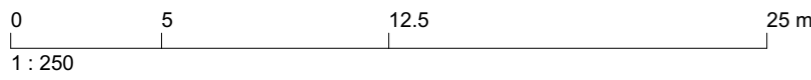
Umgebungsplan Nipkow Landschaftsarchitektur

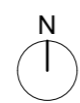
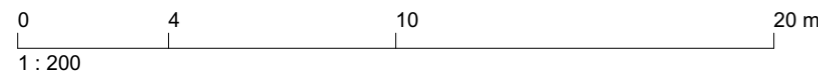


Umgebungsplan 1:300

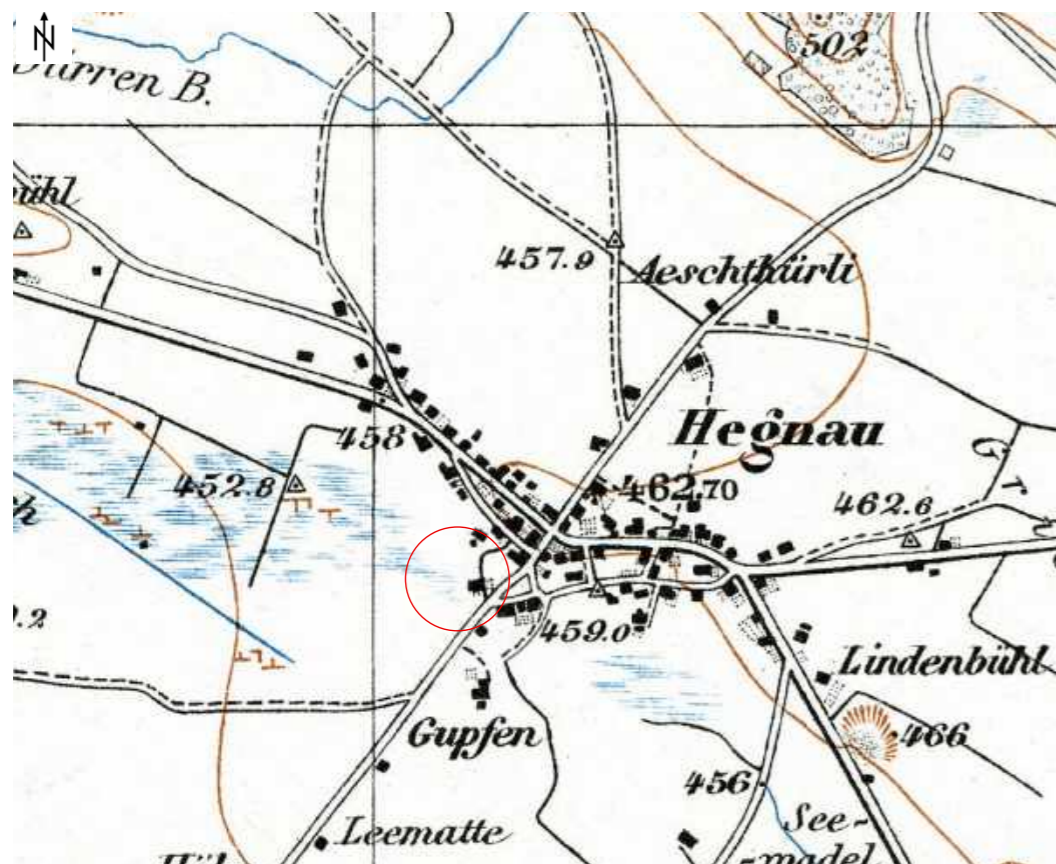


Untergeschoss 1:250





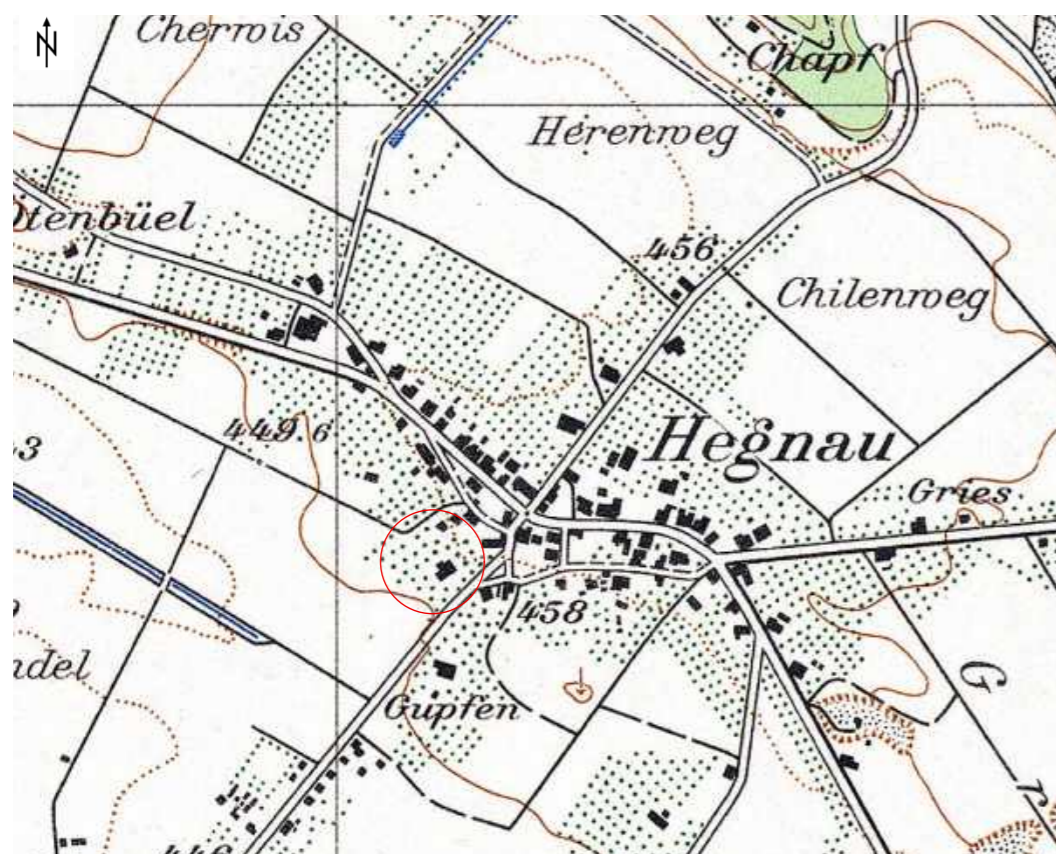
Historische Karten



Siegfriedkarte 1930, 1:50'000

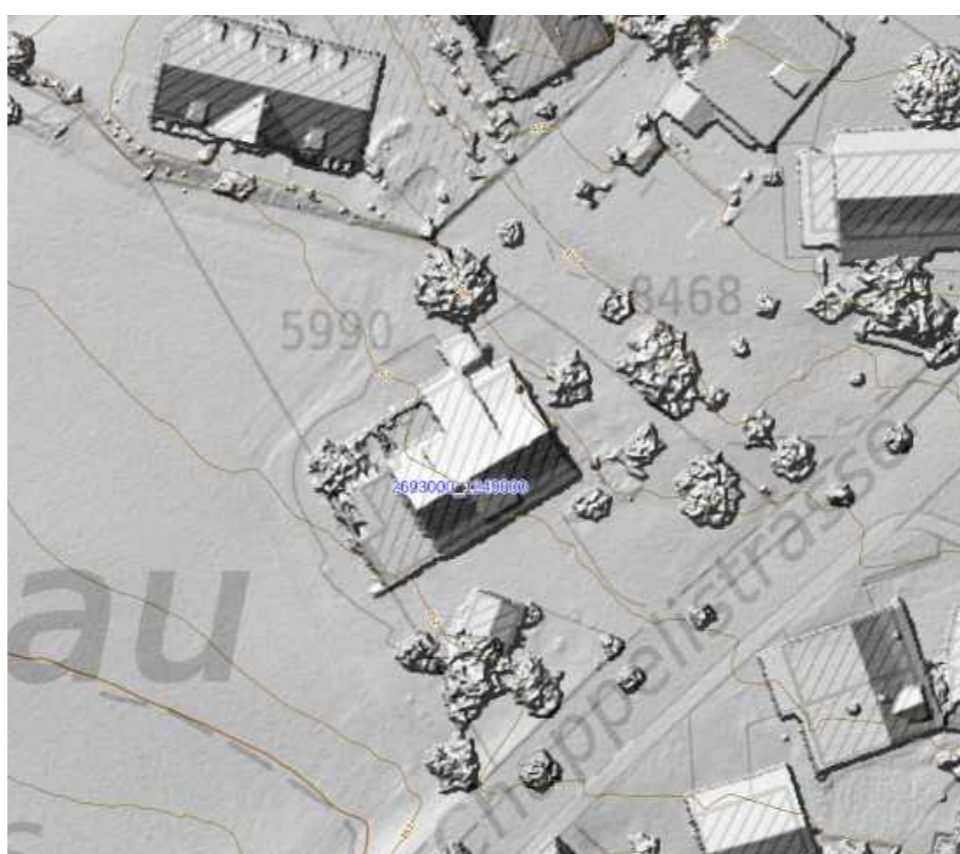


Orthofoto 1981, 1:2'500



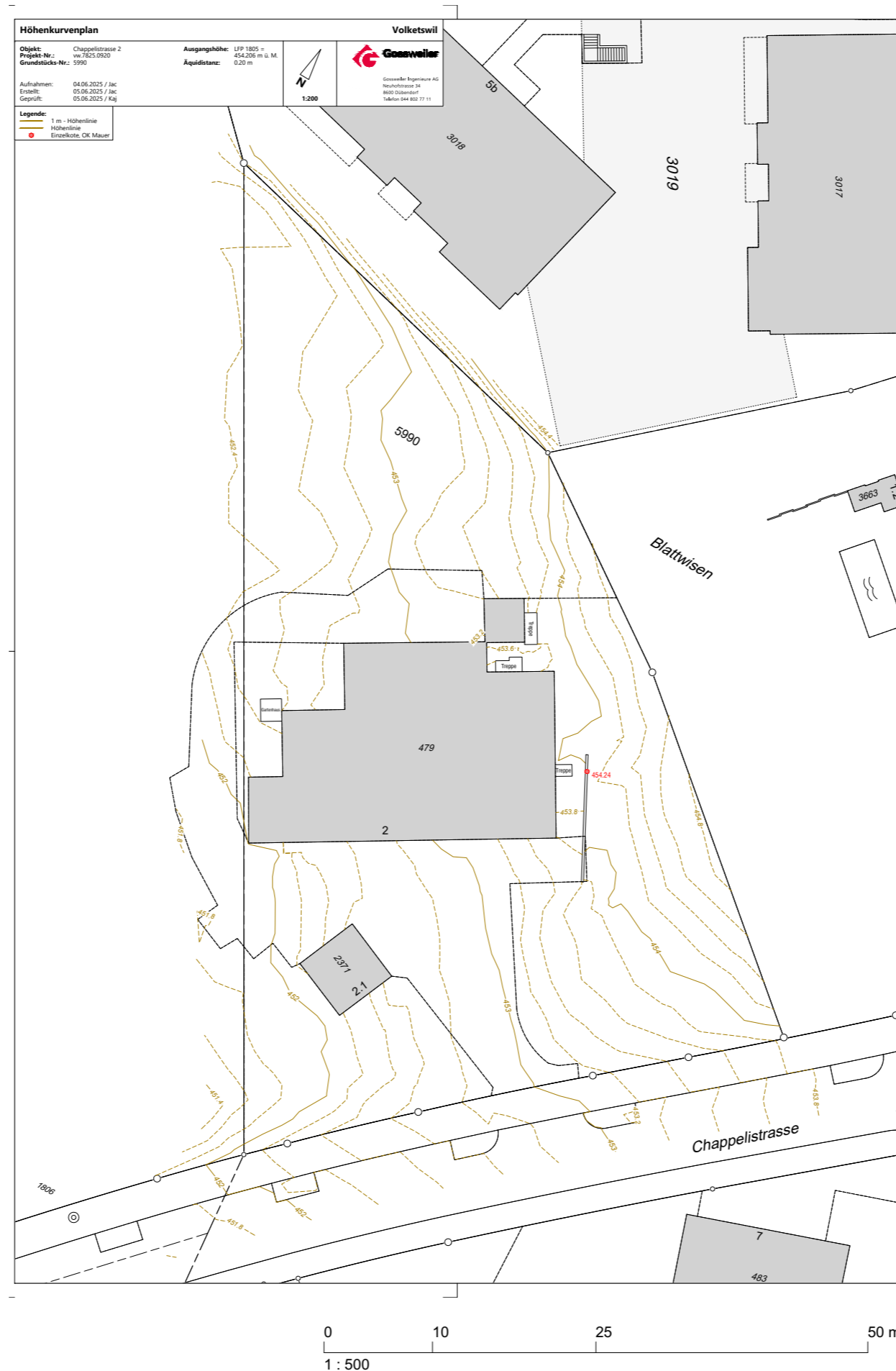
Alte Landeskarte 1956-65, 1:50'000

Quelle: geo.zh.ch, 04.05.25



Digitale Höhenmodelle 2021/22, 1:1'000

Gewaschenes Terrain

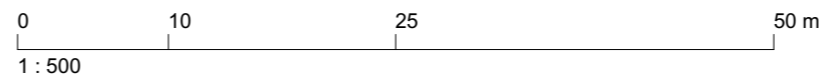


Geländeaufnahme Gossweiler

Massgebendes Terrain 1 Gerade

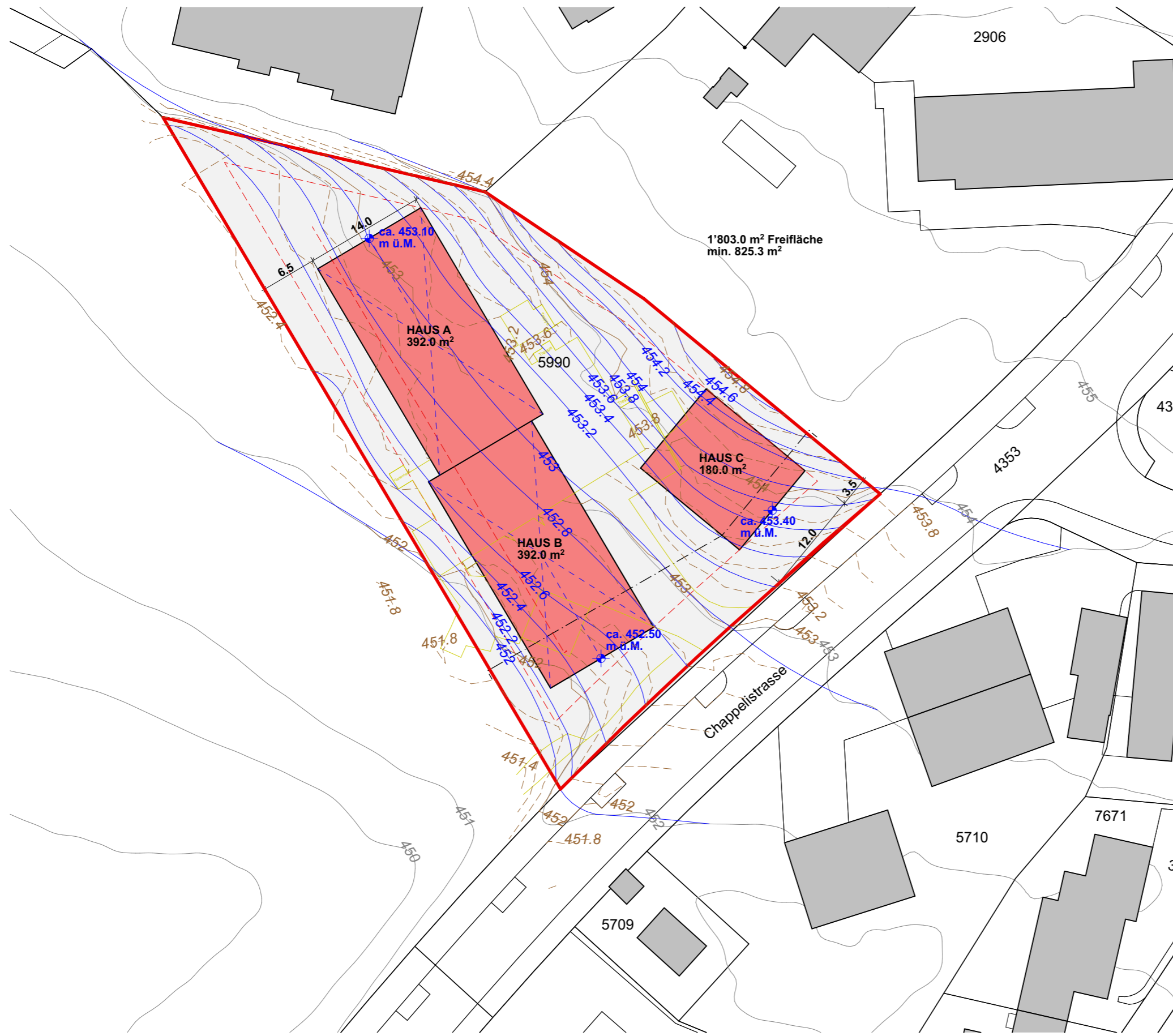


Höhenlinieplan



- Höhenkurve GIS-Kataster 2022
- Höhenkurve Geometeraufnahme 2025
- Höhenkurve massgebendes Terrain
- Höhenkurve harmonisiertes massgebendes Terrain

Massgebendes und Harmonisiertes Terrain



Auf Grundlage:

- . Alte Landeskarte
- . Korrektur und Harmonisierung der bestehenden Höhenlinien aufgrund aktueller, künstlichen aktuellen Abgrabungen und Aufschüttungen.

Höhenlinieplan

0 10 25 50 m
1 : 500

- Höhenkurve GIS-Kataster 2022
- Höhenkurve Geometeraufnahme 2025
- Höhenkurve massgebendes Terrain
- Höhenkurve harmonisiertes massgebendes Terrain

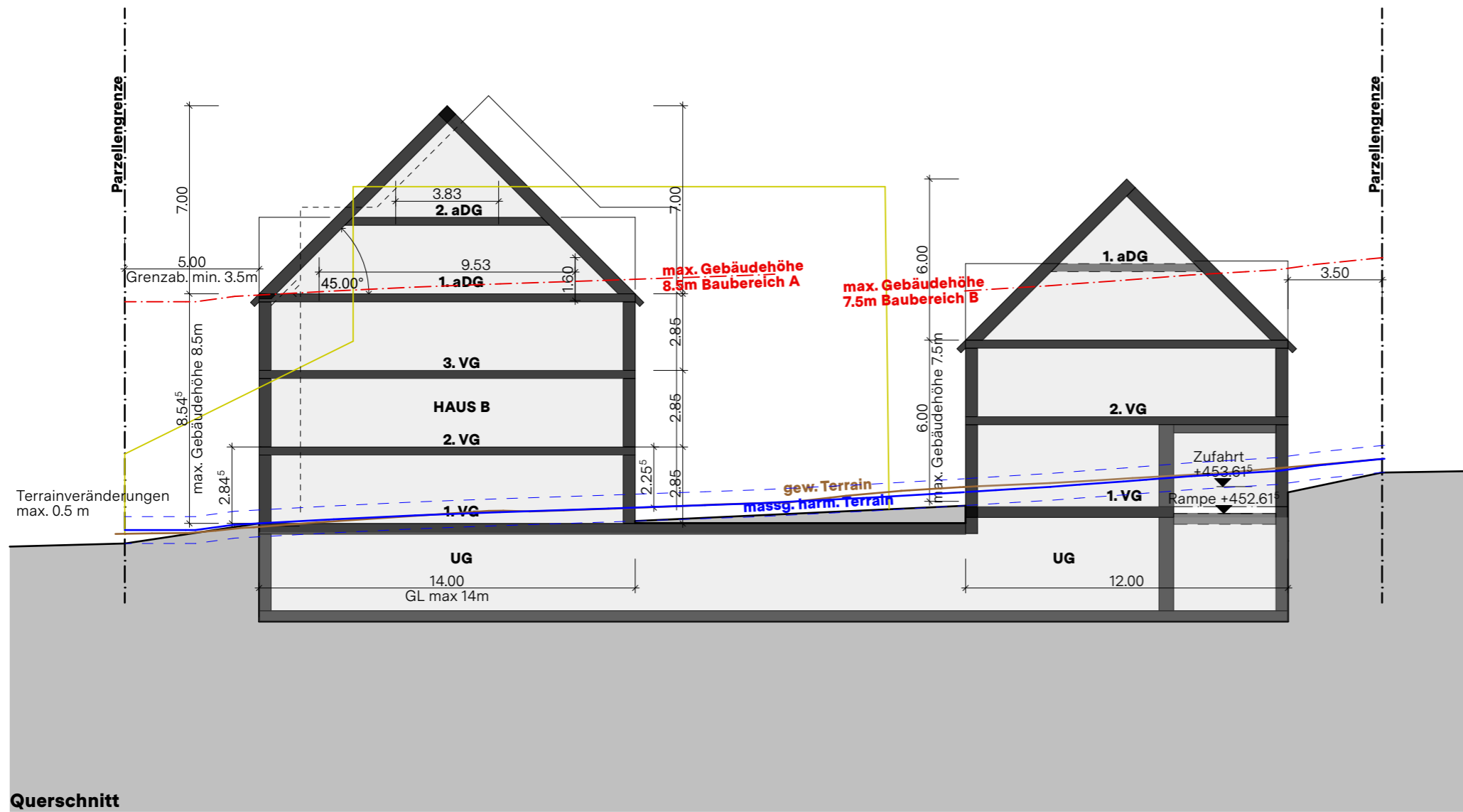


Höhenlinieplan Plausibilisierung

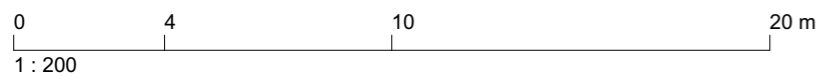
Schnitt

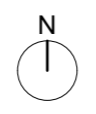
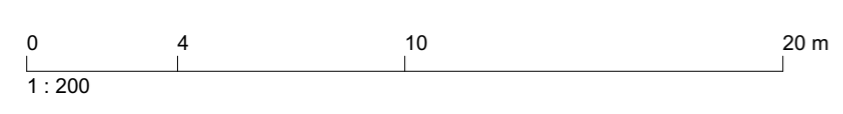
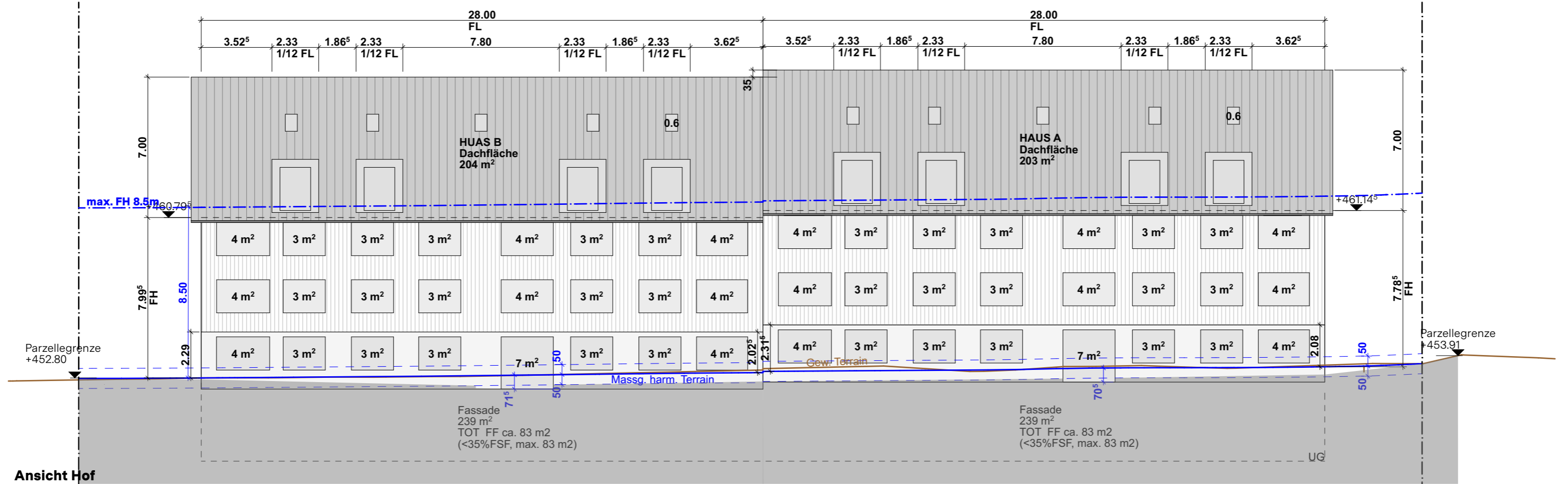
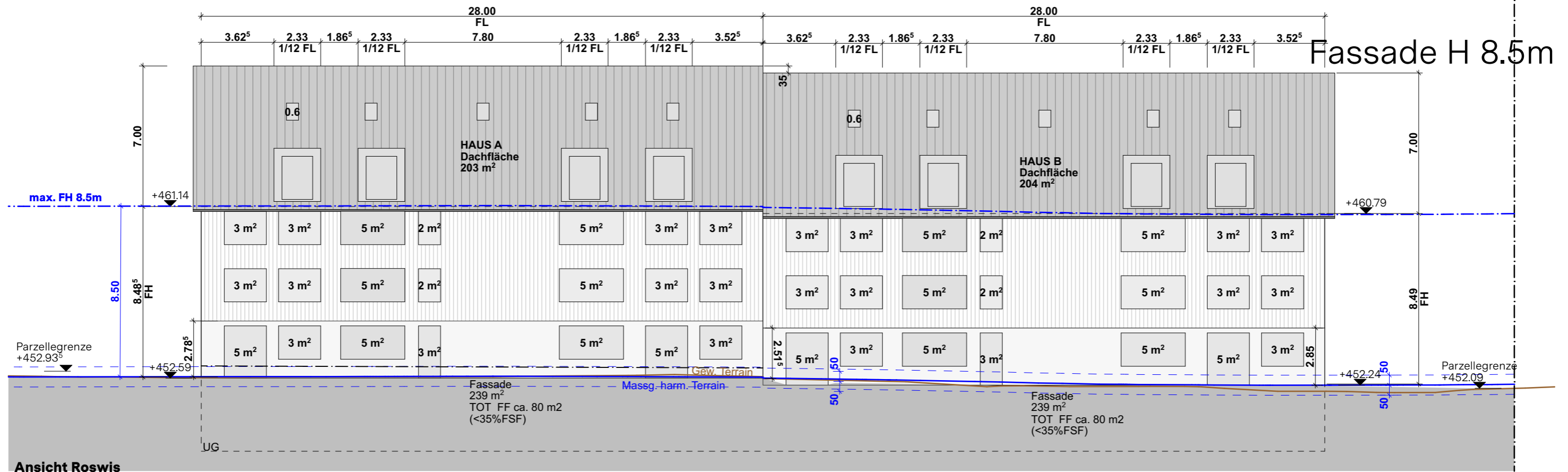
. **Terrainveränderungen** bis zu maximal **50 cm** sind zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Hauszugänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Sammelgaragen (max. 1m).

. **Fassadenhöhe:** In Baubereich A gilt eine Fassadenhöhe von max. **8,5 m**



Querschnitt





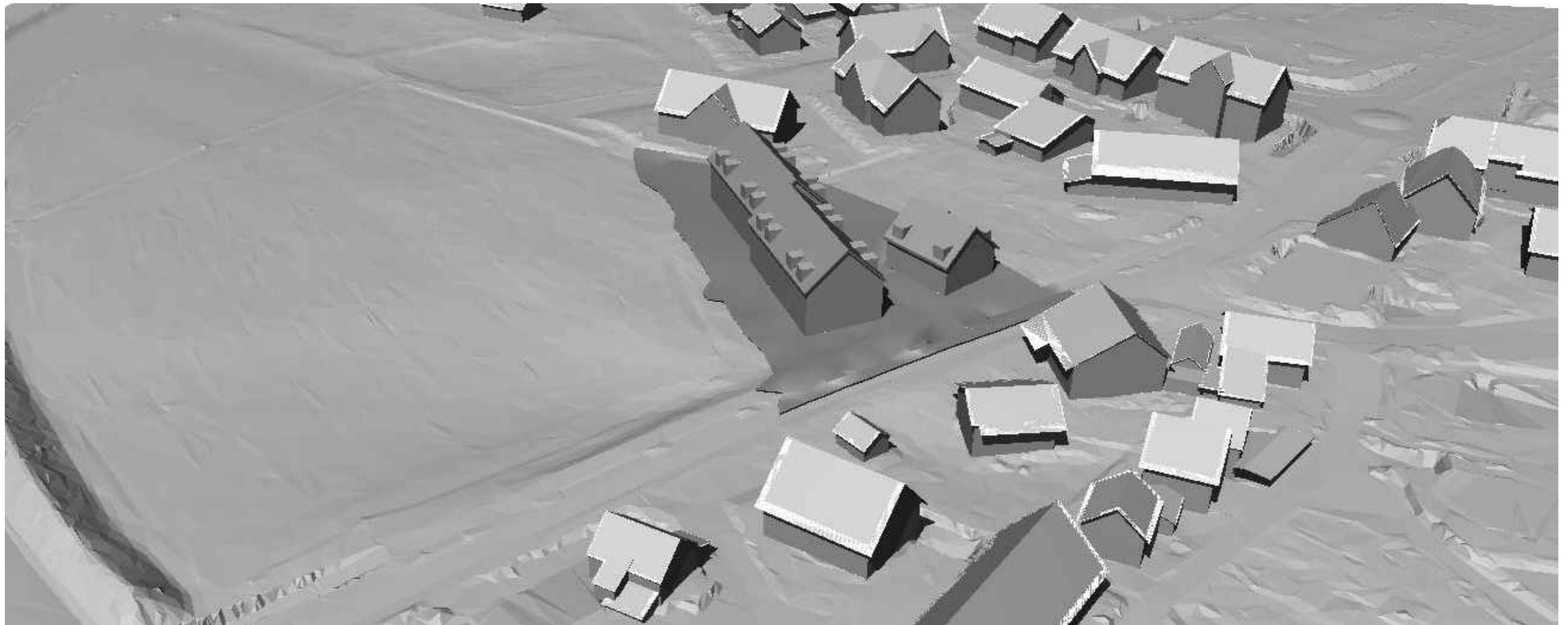
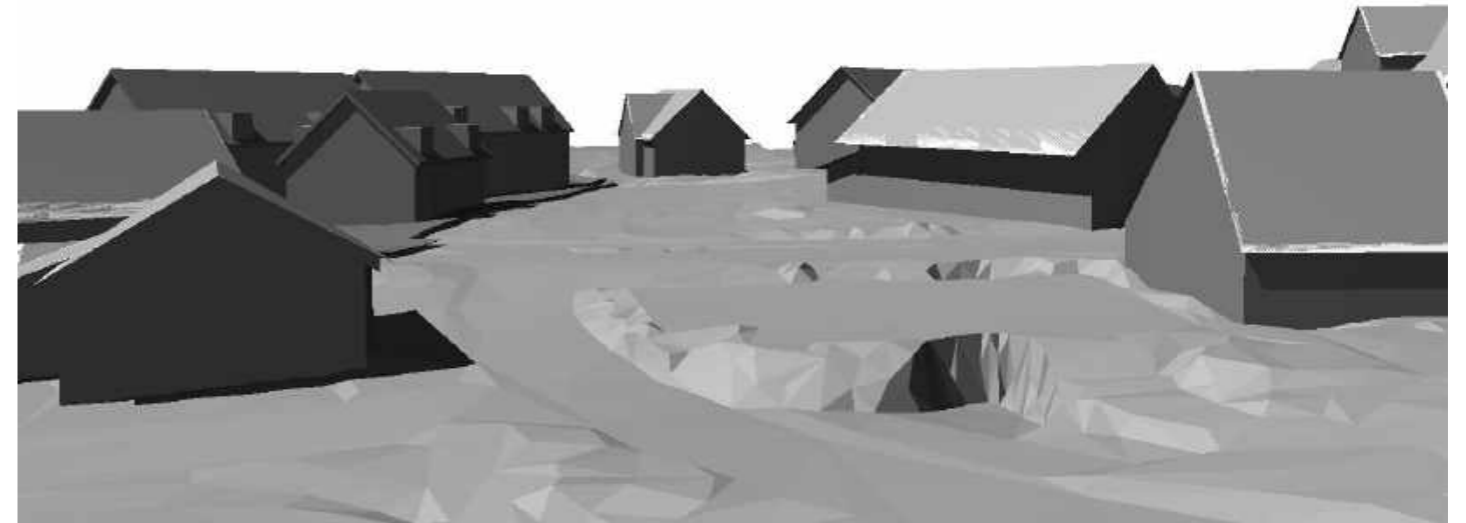
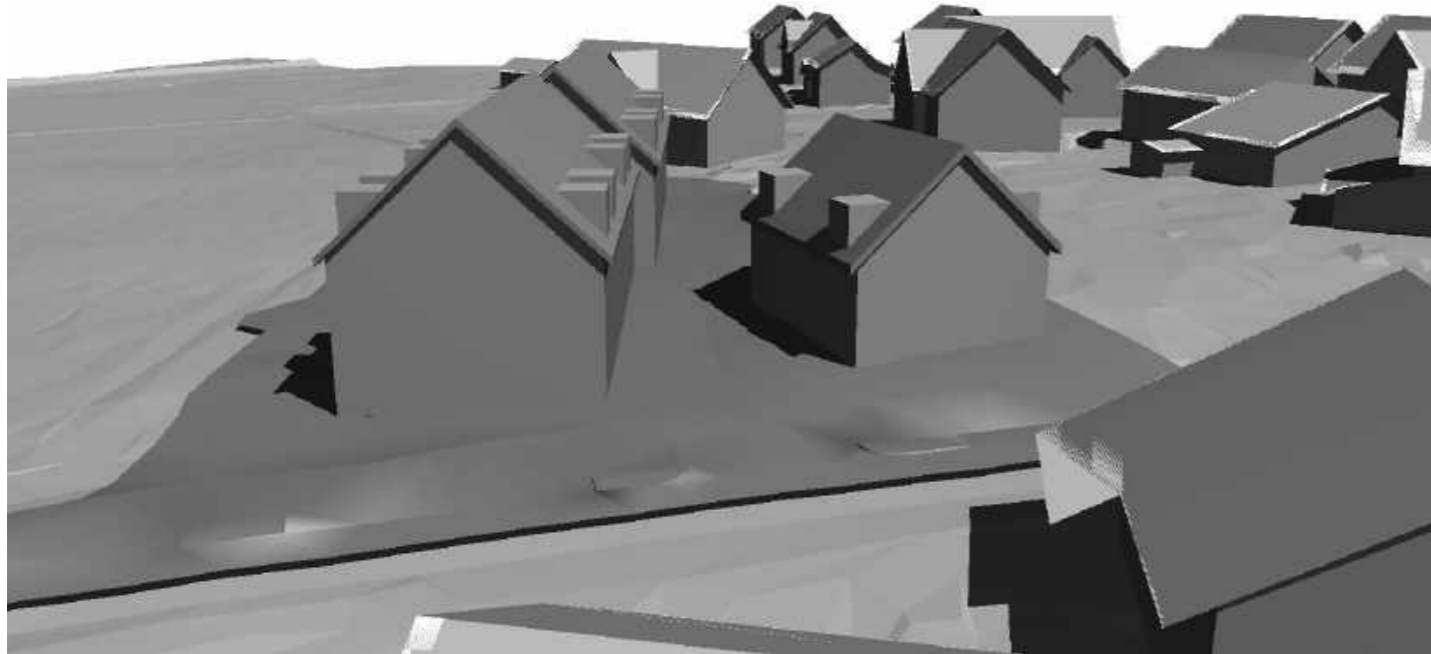
Ansicht Chappelistrasse Fassade H 8.5m



0 4 10 20 m
1 : 200



Volumetrische Perspektive





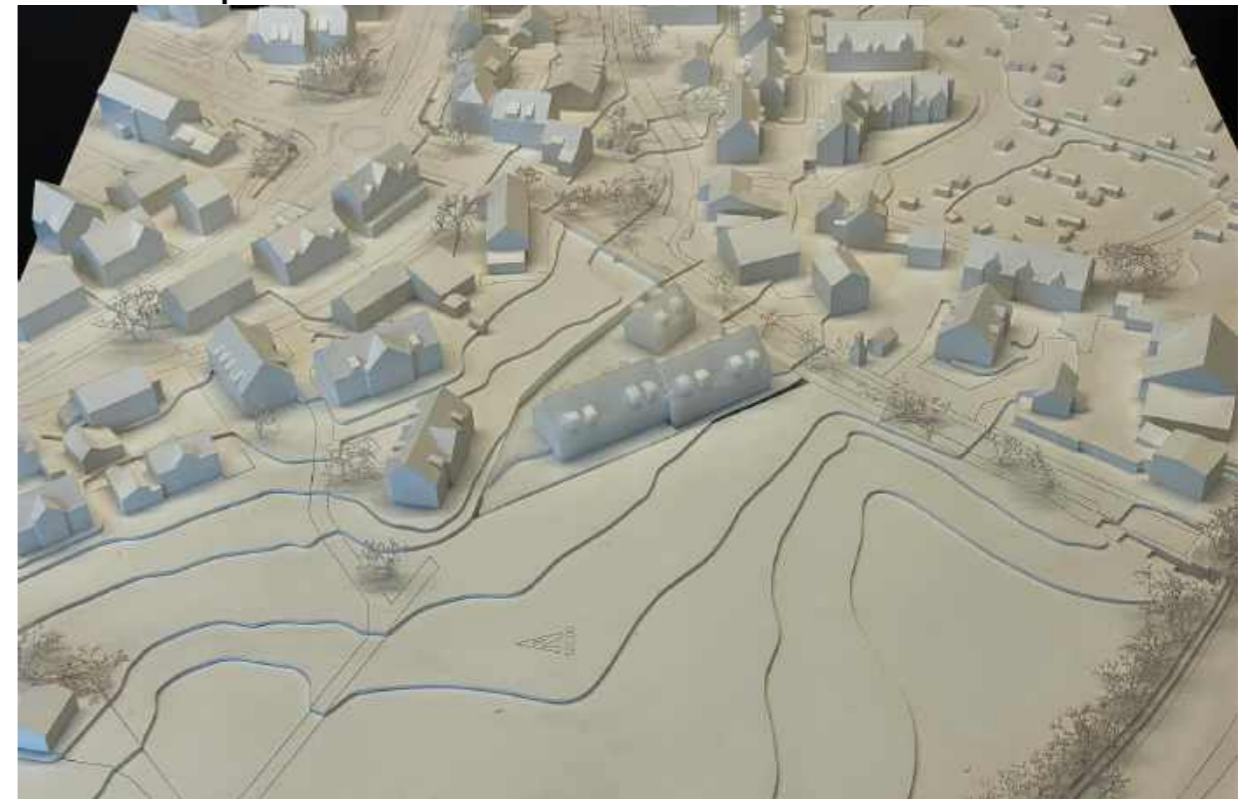
Modellfoto Perspektive Norden



Modellfoto Perspektive Osten



Modellfoto Perspektive Süden



Modellfoto Perspektive Westen

Gebäude A	aGF	GF
2. DG	142m ² ¹	240m ²
1. DG	312m ² ¹	372m ²
2. OG (2.VG)	329m ²	372m ²
1. OG (1.VG)	329m ²	372m ²
EG (aUG)	322m ²	367m ²
Total	1'430m²	1'720m²

Gebäude B	aGF	GF
2. DG	142m ² ¹	240m ²
1. DG	312m ² ¹	372m ²
2. OG (2.VG)	329m ²	372m ²
1. OG (1.VG)	329m ²	372m ²
EG (aUG)	322m ²	367m ²
Total	1'430m²	1'720m²

Gebäude C	aGF	GF
2. DG		
1. DG	128m ² ¹	180m ²
1. OG (2.VG)	157m ²	180m ²
EG (1.VG)	110m ²	136m ²
aUG	0m ²	0m ²
Total	'400m²	'500m²

Tot. A+B+C	aGF	GF
Total	3'260m²	3'940m²

Untergeschoss **ca.1'950m²** (approximativ)

***Exkl. DG/aUG** **1'580m²**

****Exkl. aUG** **2'616m²**

Grundstücksfläche	2751m ²	*	**
Ausnützung	119%	57%	95%
Footprint	870m ²		
anrechenbare Freifläche	1881m ²		
Freiflächenziffer	68%		

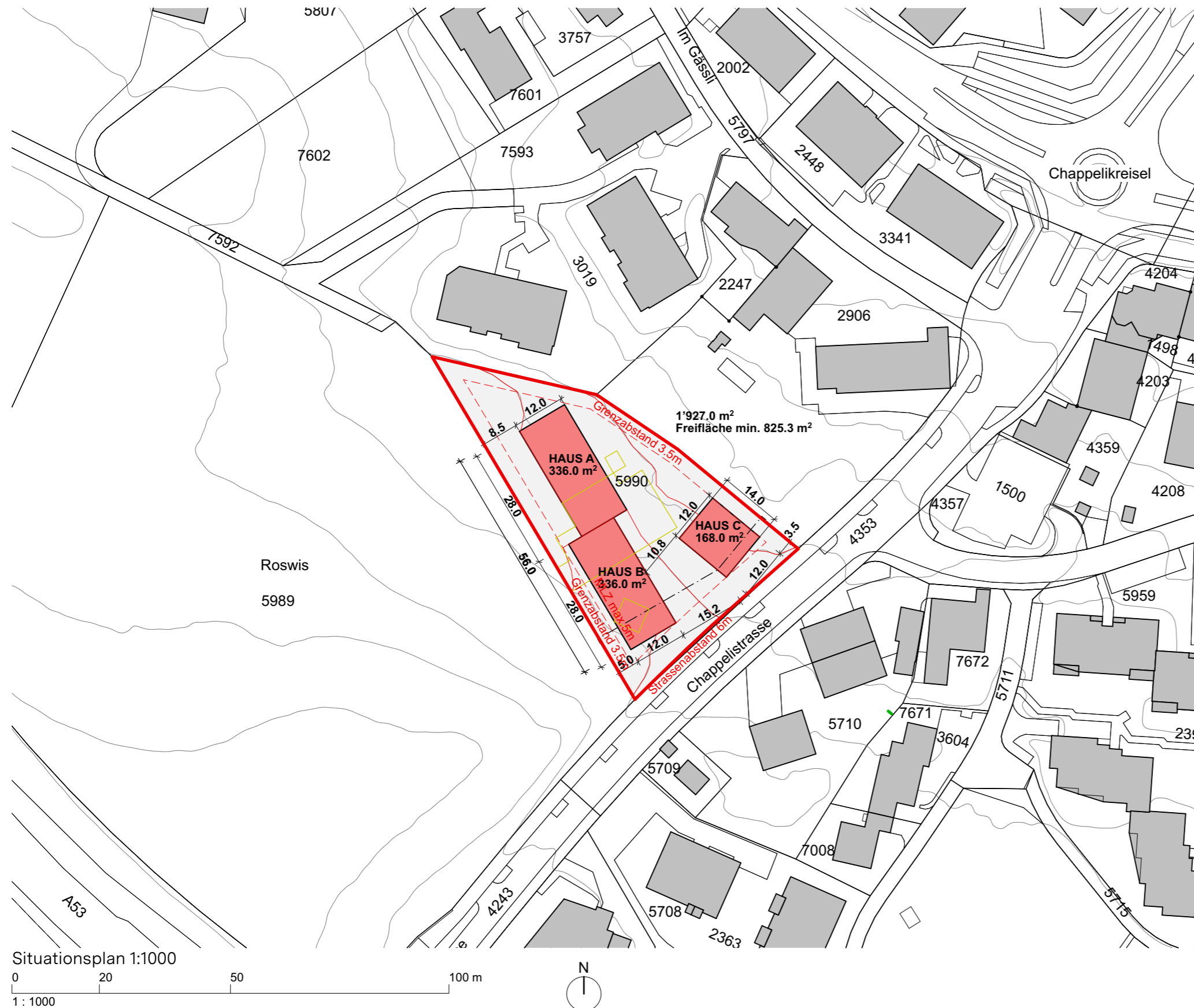
Wohnungsspiegel	Anz	Anz Zi
4.5 Zi-Whng.	1x	3
3.5 Zi-Whng.	14x	28
2.5 Zi-Whng.	11x	11
1.5 Zi-Whng.	3x	3
Total Wohnungen	29x	45

Ø Wohnungsgrösse **92m²**

GF Geschossfläche
aGF anrechenbare Geschossfläche
1) Fläche gemessen ab 0.90 m Kniestockhöhe

Alte Variante

Konzept Szenario 1



> Lärmkomfort

Die Positionierung der Gebäudekörper schirmt den Garten und die Interne Fassade sowie die Nachbargebäude von Lärmimmissionen ab.

> Wohnqualität

Kompakte und effiziente Wohnfläche mit Durchlichtung aus zwei Richtungen und Aussicht zum Garten

> Verbindung zu Kontext

Die Ausrichtung der kurzen Fassade zur Chappelistrasse bildet ein Dialog mit der Umgebung.

> Permeabilität und Erweiterung der Grünräume

Der Entwurf führt zu einer grosszügigen und zentralen Spiel- und Ruhefläche, die sich zu den Nachbarsfreiflächen hin öffnet.

Umgebungskonzept 1:500



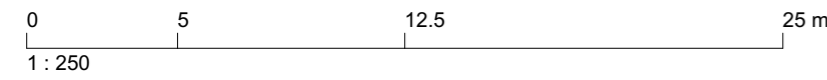
Gemäss Umgebungsplan von Nipkow Landschaftsarchitektur vom 13.05.2024

Untergeschoss 1:250



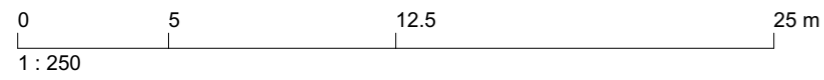
TOT. ca 30 PP

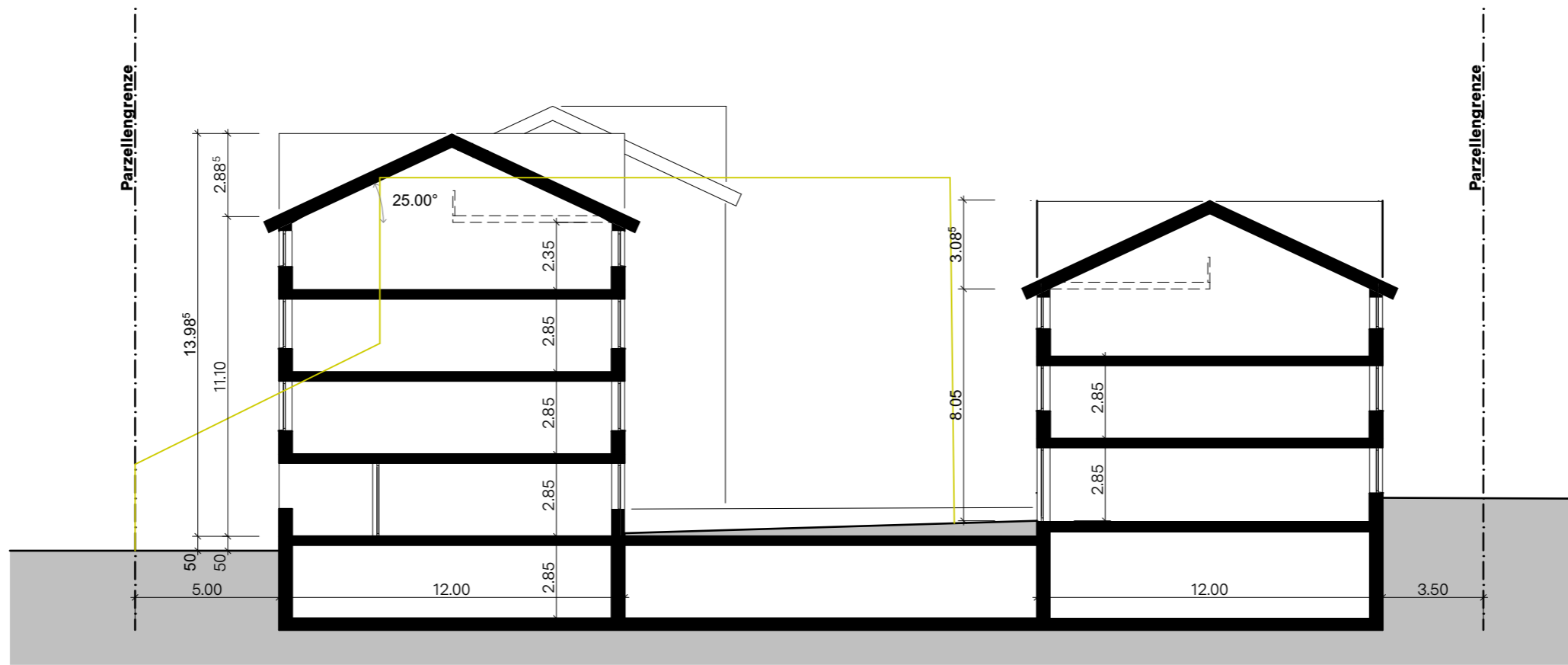
TOT. 29 PP + 3 MOFA



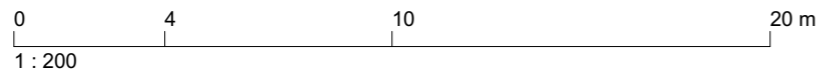


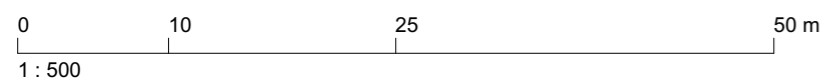
Regelgrundriss 1:250





Querschnitt







Modellfoto Perspektive Norden



Modellfoto Perspektive Osten



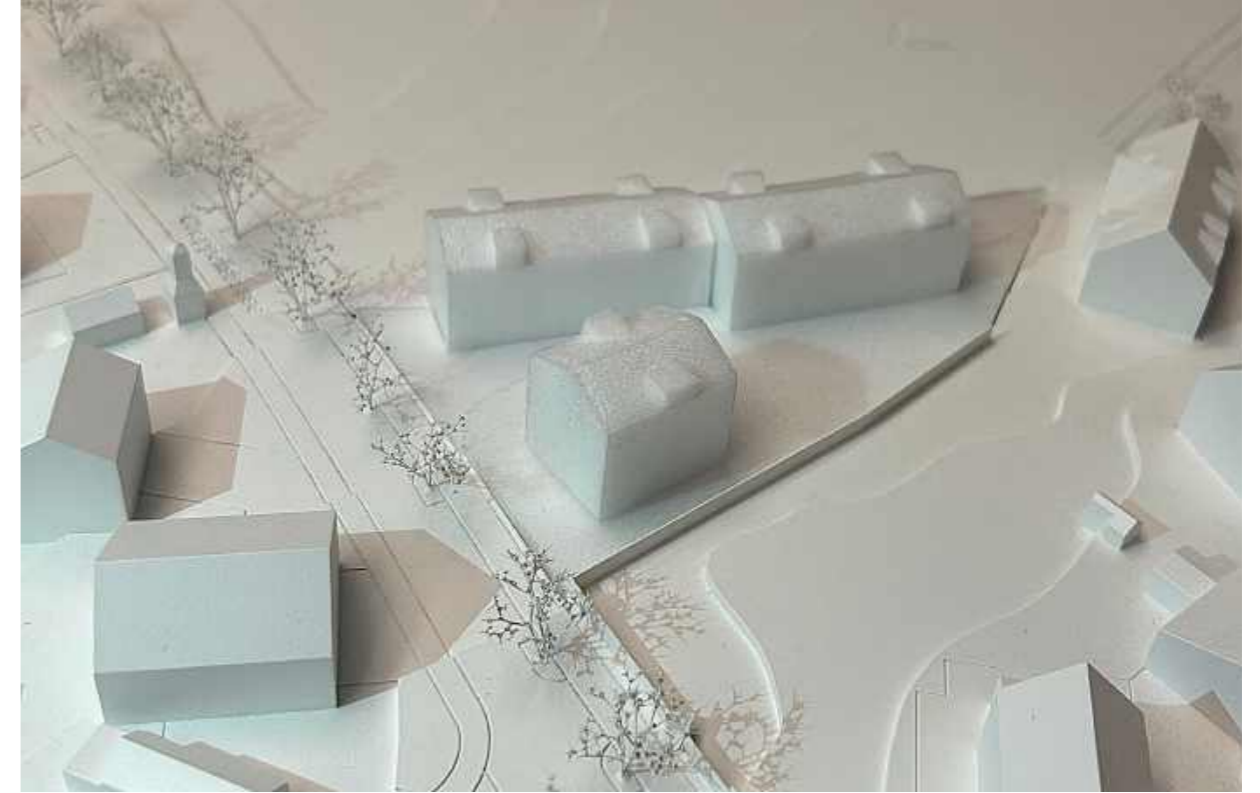
Modellfoto Perspektive Süden



Modellfoto Perspektive Westen



Modellfoto Perspektive Norden



Modellfoto Perspektive Osten



Modellfoto Perspektive Süden



Modellfoto Perspektive Westen

Gebäude A	aGF	GF	HNF	HNF/GF	AGF	ANF	h	GV
DG								
3. OG(DG)	263m ²	299m ²	217m ²	73%	36m ²	34m ²	3.80m	129m ³
2. OG	263m ²	299m ²	217m ²	73%	36m ²	34m ²	2.85m	852m ³
1. OG	263m ²	299m ²	217m ²	73%	36m ²	34m ²	2.85m	852m ³
EG	269m ²	303m ²	196m ²	65%	41m ²	0m ²	2.85m	860m ³
Total	1'060m²	1'200m²	850m²		150m²	100m²		2'700m³

Gebäude B*	aGF	GF	HNF	HNF/GF	AGF	ANF	h	GV
DG								
3. OG(DG)	263m ²	299m ²	217m ²	73%	36m ²	34m ²	3.80m	129m ³
2. OG	263m ²	299m ²	217m ²	73%	36m ²	34m ²	2.85m	852m ³
1. OG	263m ²	299m ²	217m ²	73%	36m ²	34m ²	2.85m	852m ³
EG	269m ²	303m ²	196m ²	65%	41m ²	0m ²	2.85m	860m ³
Total	1'060m²	1'200m²	850m²		150m²	100m²		2'700m³

Gebäude C	aGF	GF	HNF	HNF/GF	AGF	ANF	h	GV
DG								
3. OG(DG)	0m ²	0m ²	0m ²		0m ²	0m ²		0m ³
2. OG	145m ²	168m ²	120m ²	71%	0m ²	0m ²	3.80m	479m ³
1. OG	145m ²	168m ²	120m ²	71%	0m ²	0m ²	2.85m	479m ³
EG	100m ²	124m ²	44m ²	35%	0m ²	0m ²	2.85m	353m ³
Total	'390m²	'460m²	280m²		0m²	0m²		1'300m³

Tot. A+B+C	aGF	GF	HNF	HNF/GF	AGF	ANF	h	GV
Total	2'510m²	2'860m²	1'980m²	69%	300m²	200m²		6'700m³

Untergeschoss	ca.1'950m² (approximativ)	3.30m	ca.6'400m³
----------------------	---	--------------	------------------------------

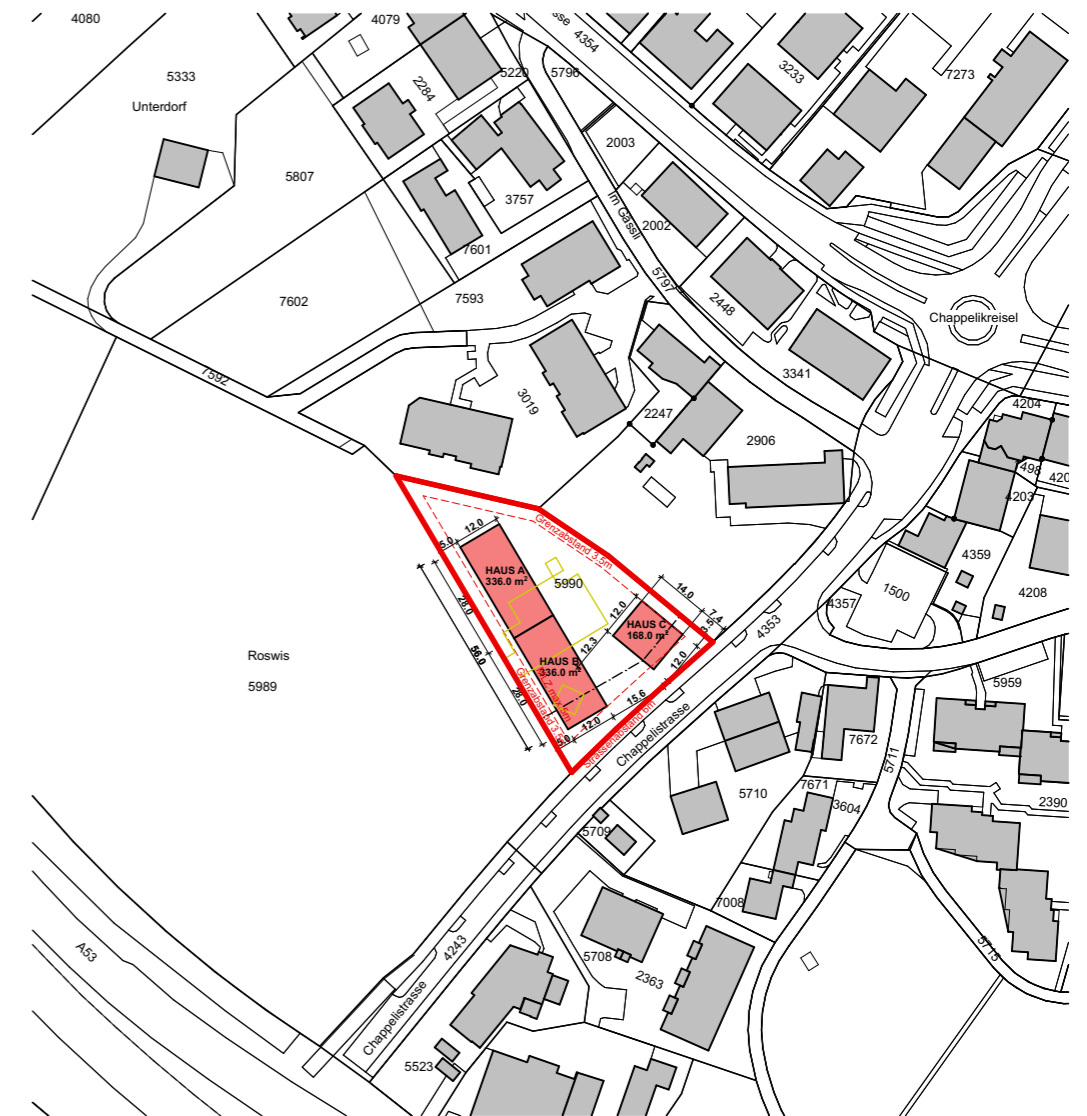
Grundstücksfläche	2751m ²
Ausnutzung	91%
Footprint	730m ²
anrechenbare Freifläche	2021m ²
Freiflächenziffer	73%

Wohnungsspiegel	Anz
4.5 Zi-Whng.	2x
3.5 Zi-Whng.	14x
2.5 Zi-Whng.	4x
1.5 Zi-Whng.	7x
Total Wohnungen	27x

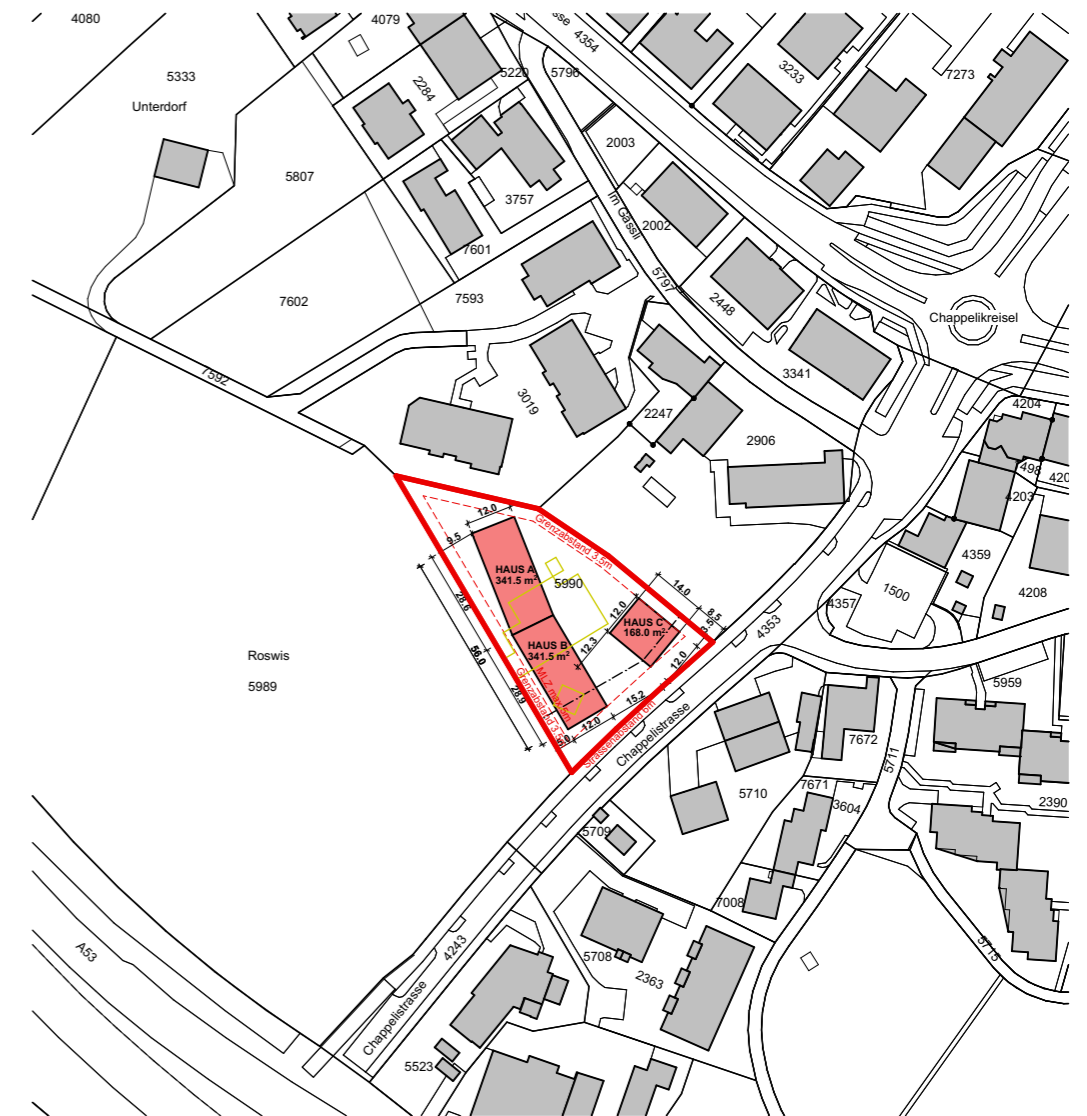
Ø Wohnungsgrösse	73m²
-------------------------	------------------------

Varianten Volumenstudie

Szenario 2



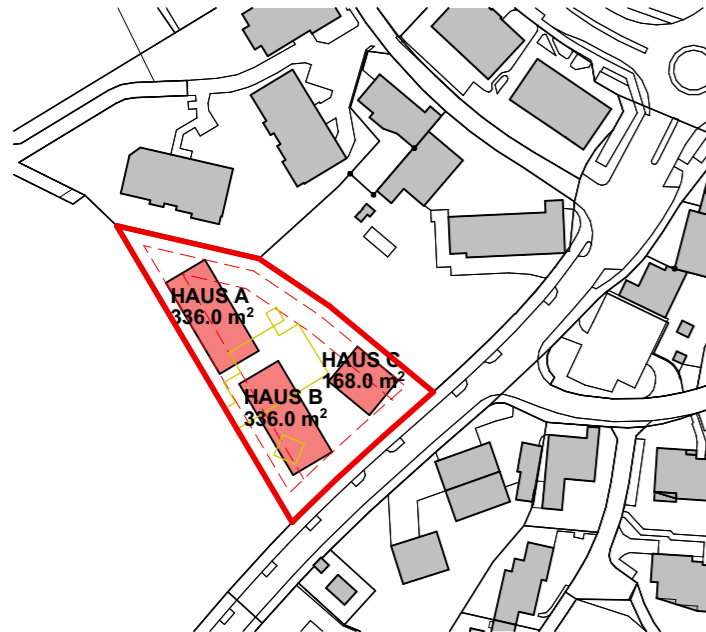
Situationsplan 1:2000



Modell

Situationsplan 1:2000

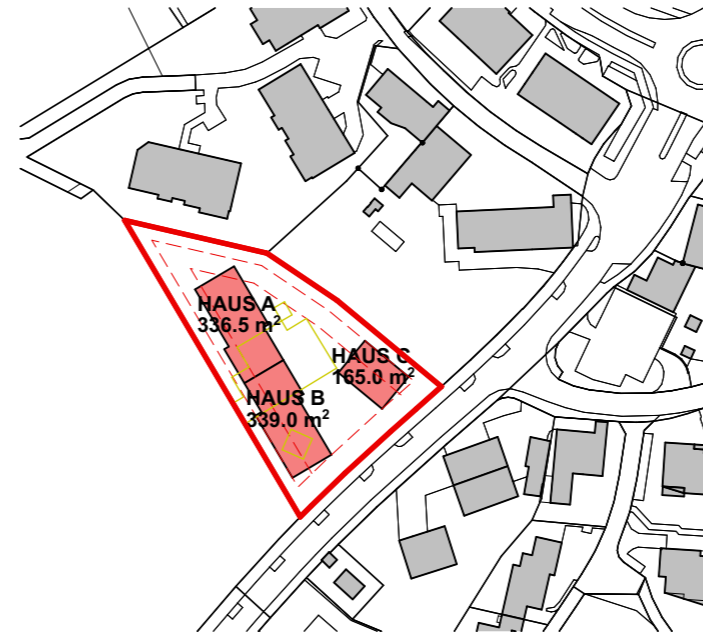
Volumenstudie Szenarien 4-7



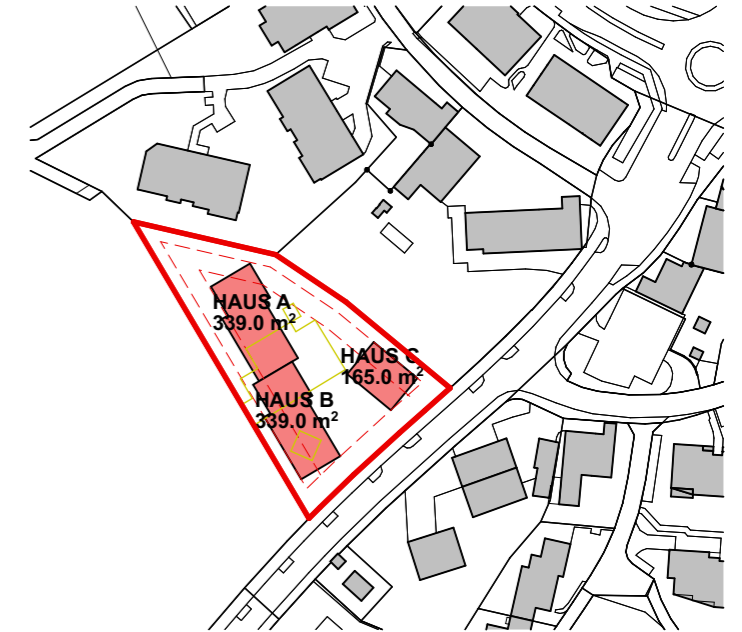
Situationsplan 1:2000



Situationsplan 1:2000



Situationsplan 1:2000



Situationsplan 1:2000



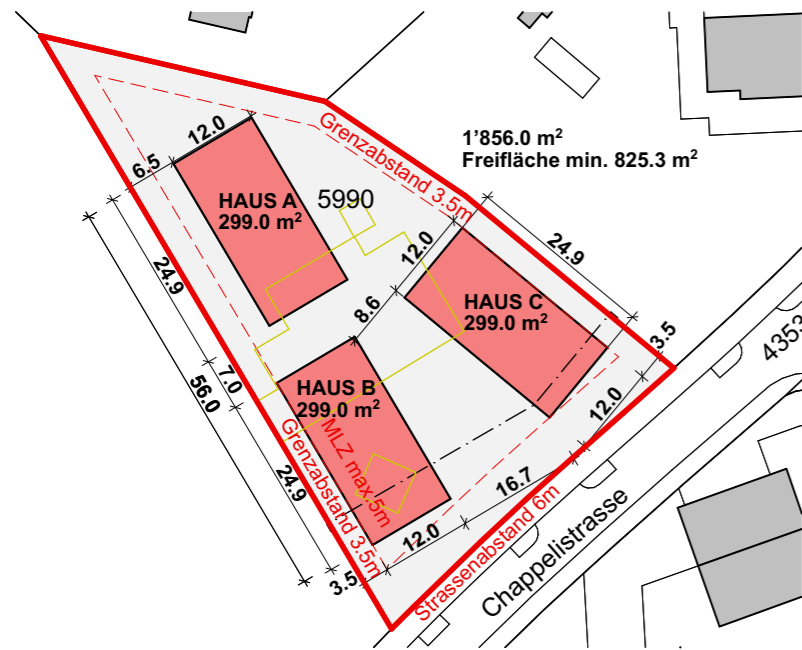
Szenario 4
Footprint: 840 m²

Szenario 5
Footprint: 840 m²

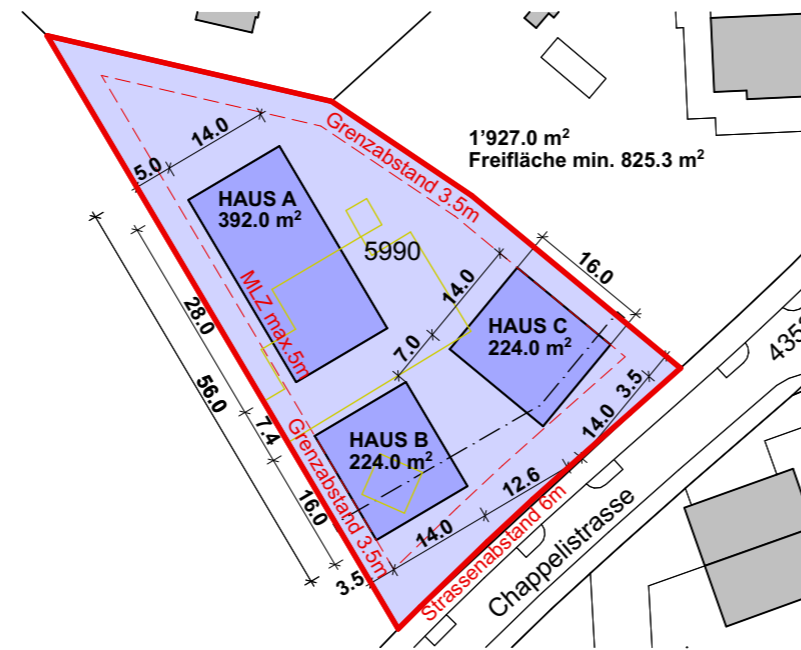
Szenario 6
Footprint: 840.50 m²

Szenario 7
Footprint: 843 m²

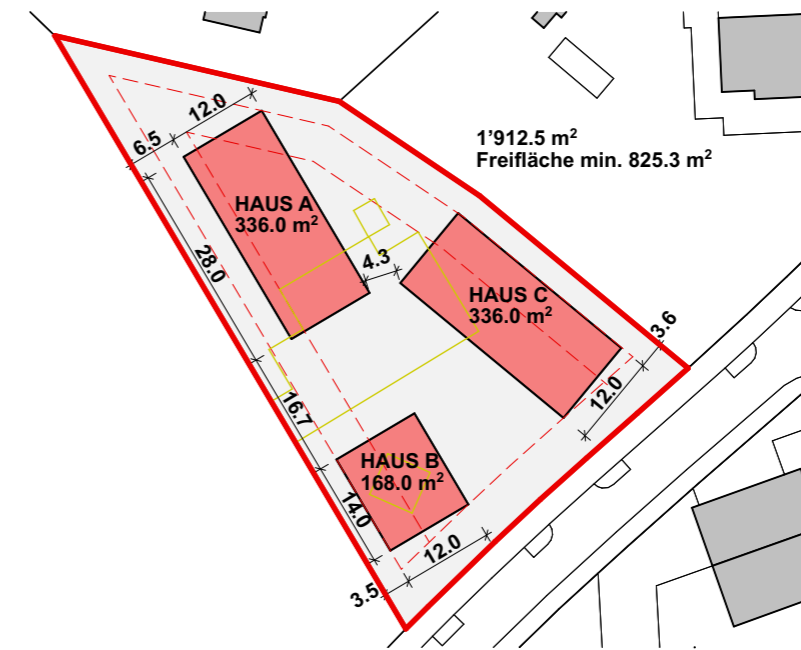
Volumenstudie Szenarien 8-10



Situationsplan Szenario 8 1:1000



Situationsplan Szenario 9 "nach Regelbauweise" 1:1000



Situationsplan Szenario 10 1:1000



Szenario 8
Footprint: 687 m²

Szenario 9
Footprint: 840 m²

Szenario 10
Footprint: 840 m²

Nutzflächenberechnung

Projekt (Hauptszenario)

Geschossfläche / Grundstücksfläche (AZ):
 $3'192 \text{ m}^2 / 2'751 \text{ m}^2 = 1.16$

Überbauungsziffer (UZ):
 $840 \text{ m}^2 / 2'751 \text{ m}^2 = 0.305$

Szenario 8 (nach Regelbauweise)

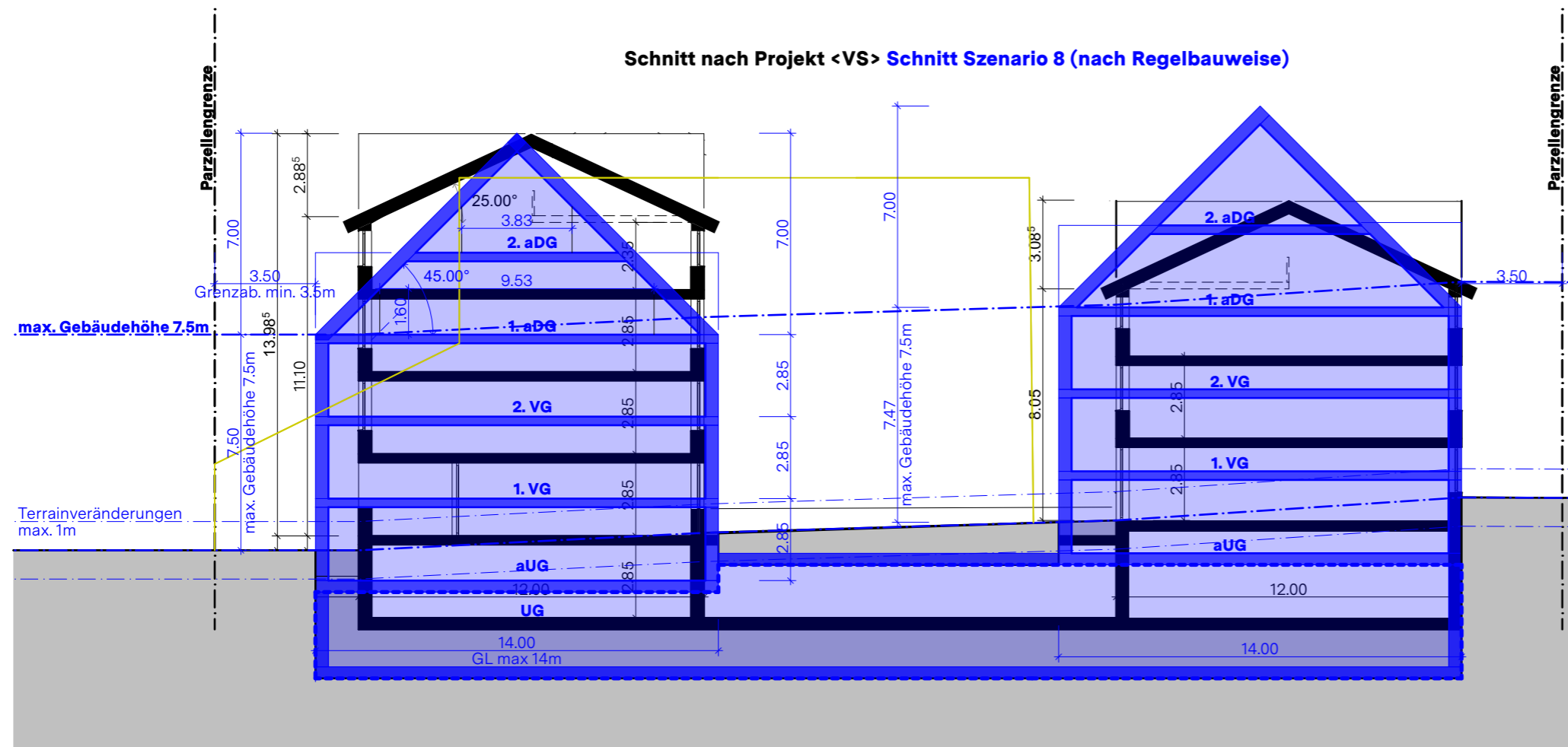
Geschossfläche / Grundstücksfläche (AZ):
 $3'322 \text{ m}^2 / 2'751 \text{ m}^2 = 1.21$

Überbauungsziffer (UZ):
 $840 \text{ m}^2 / 2'751 \text{ m}^2 = 0.305$

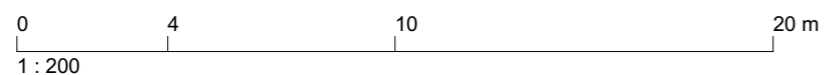
. Gesamthöhe Projekt \leq Gesamthöhe nach Regelbauweise

. Harmonischere Proportionen: Höhenverhältnis Fassade und Dach

. Reduzierte Gebäudetiefe >> Breiterer Innenhof, bessere Aussenräume-Aufteilung



Querschnitt





Modellfoto Perspektive Norden



Modellfoto Perspektive Osten



Modellfoto Perspektive Süden

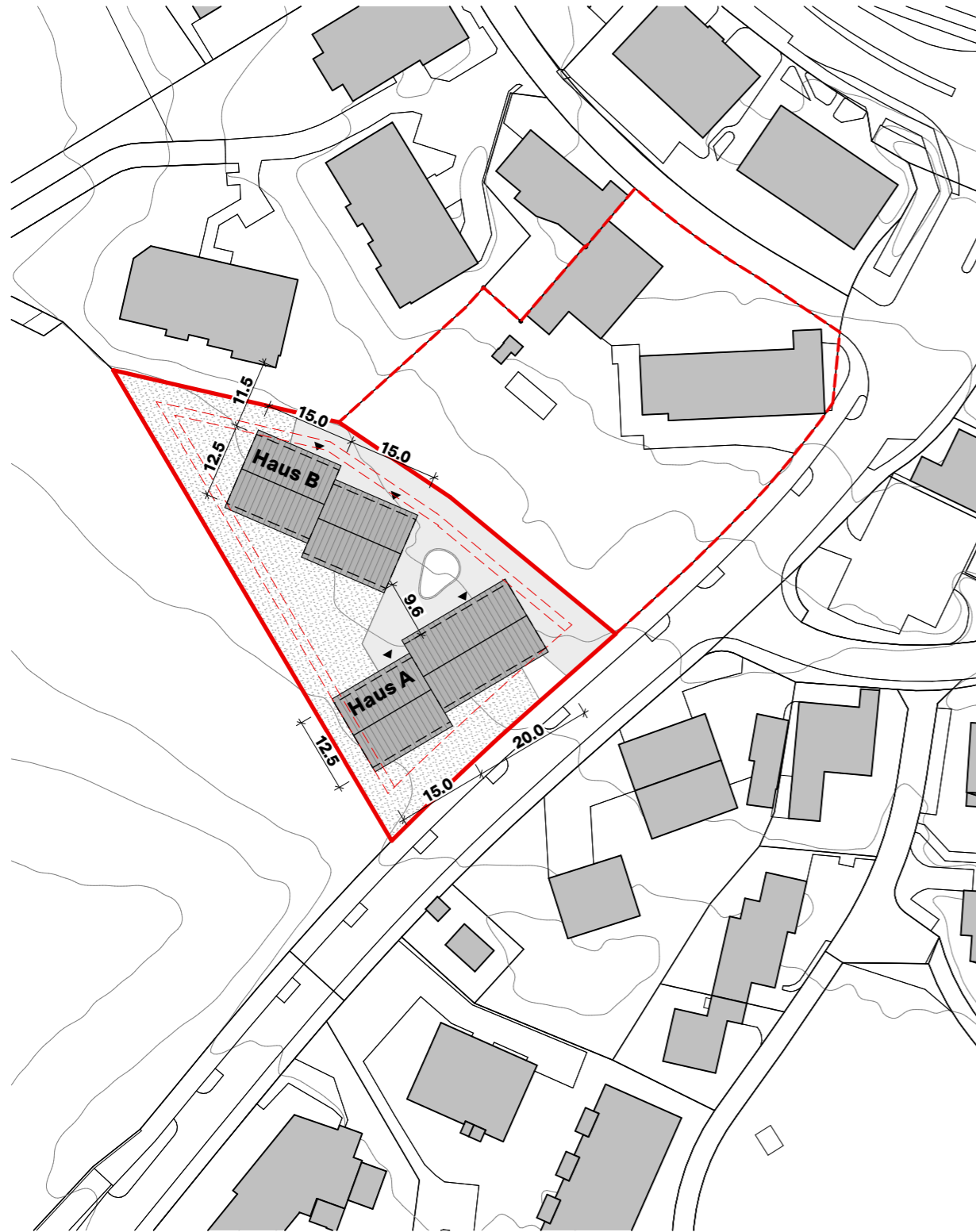


Modellfoto Perspektive Westen

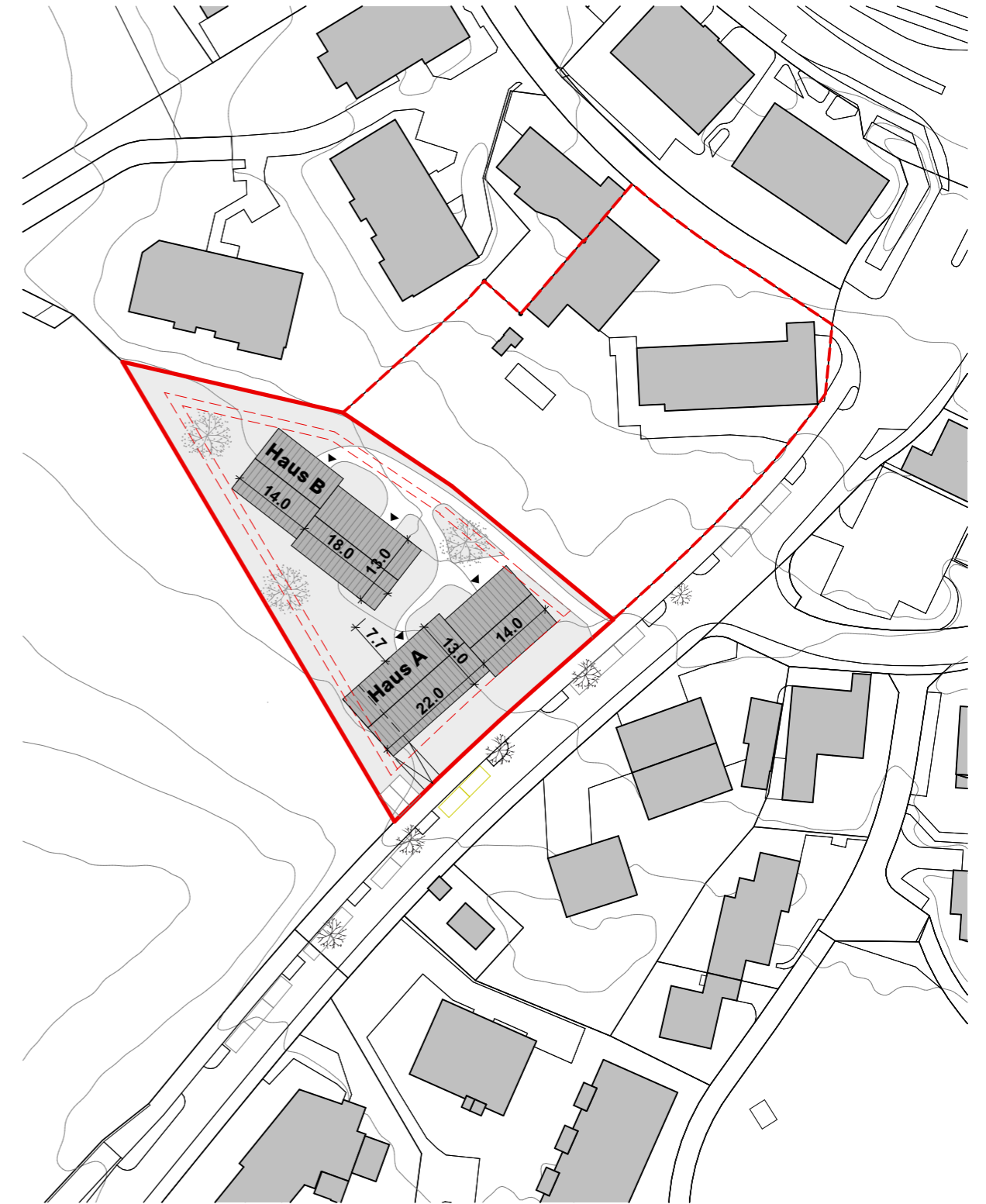


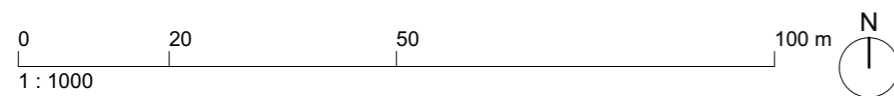
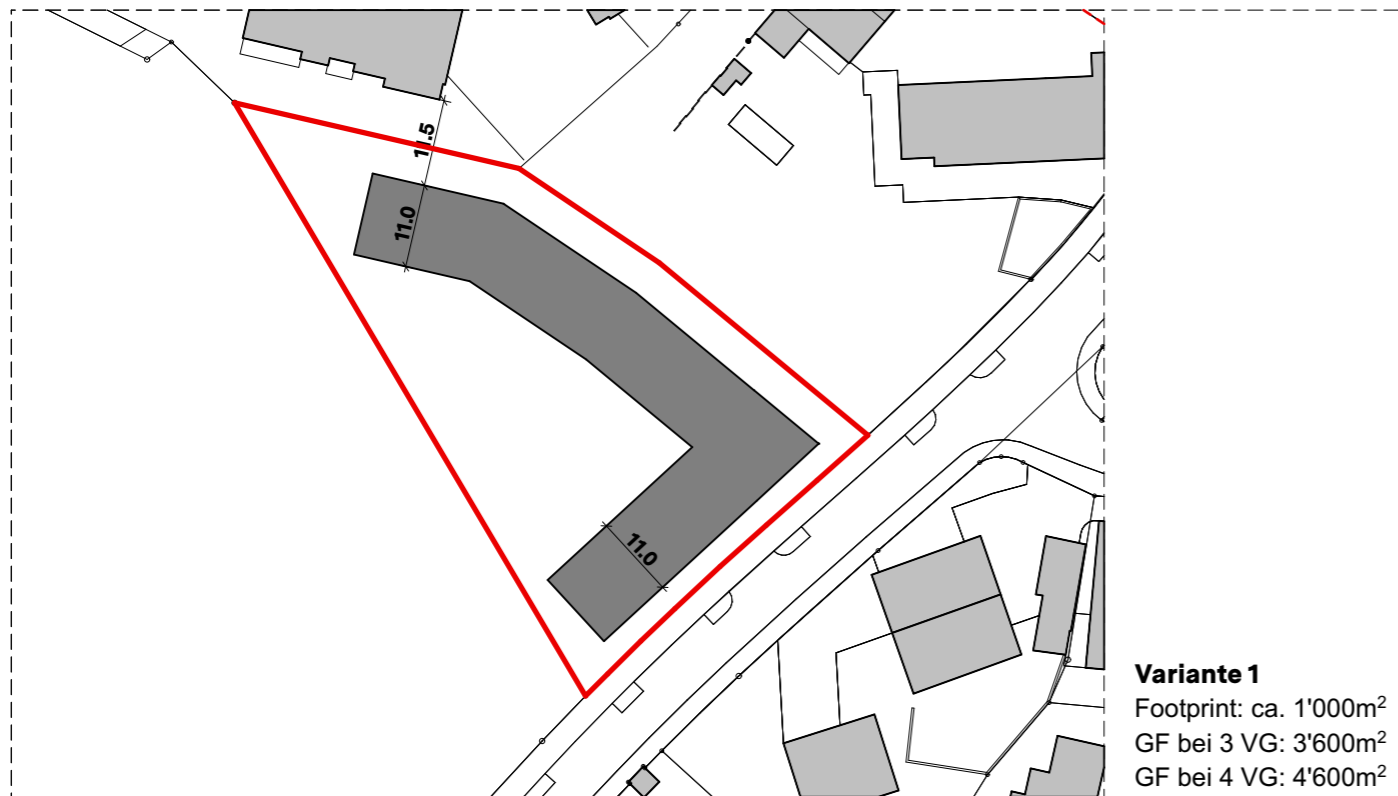
Situationsplan 1:2000

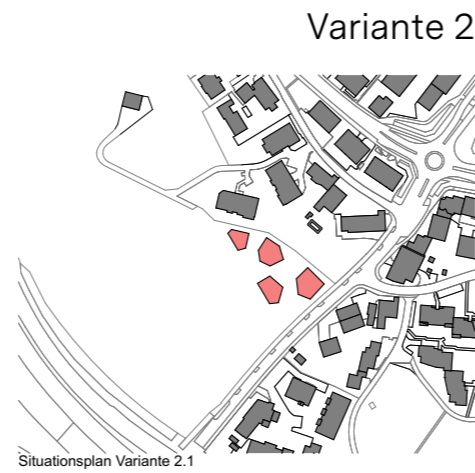
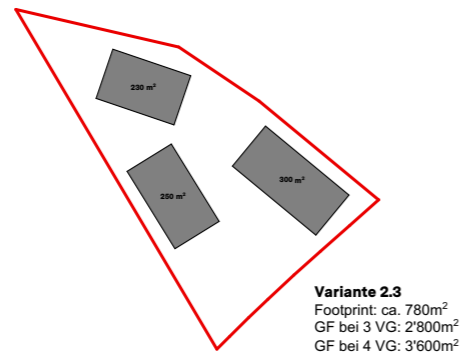
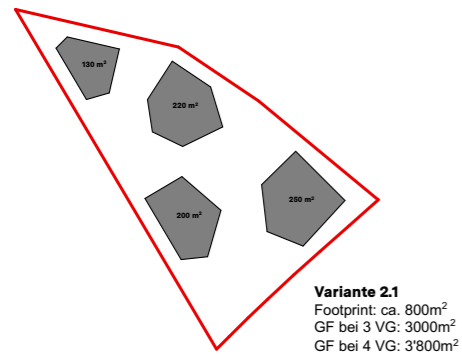
Variante 1



Variante 2



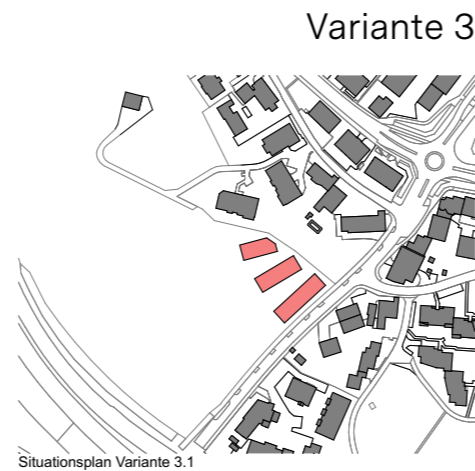
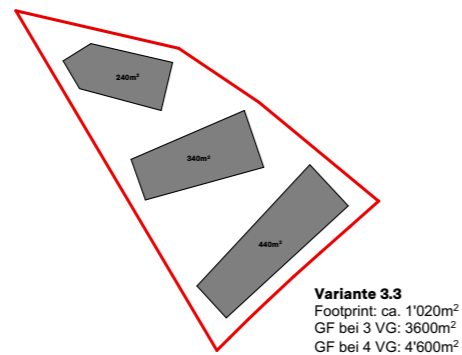
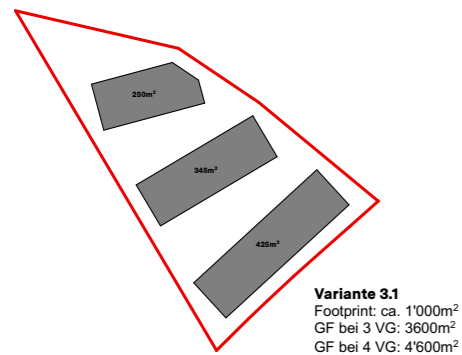
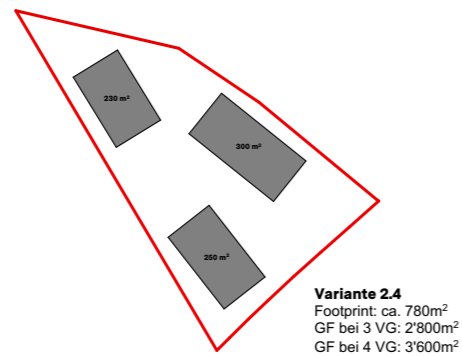
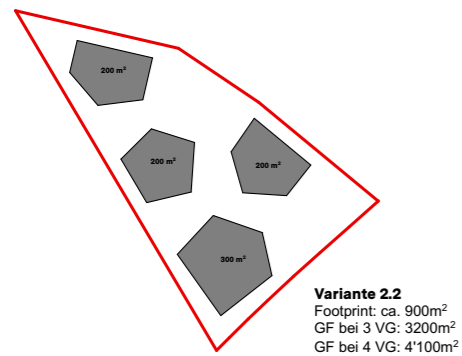




Beschrieb
Punktuellere kleinere Einzelbaueten.

Vorteile
- spannende Sichtbezüge
- gute Belichtung / Belüftung
- gute Nachbarschaft
- mehrere Eigentümer

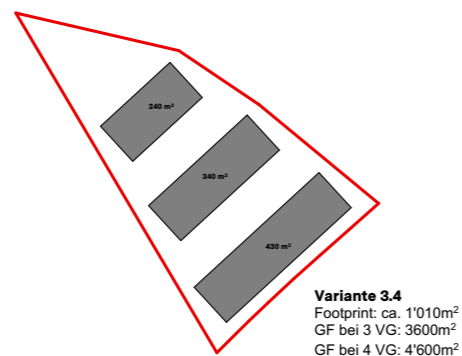
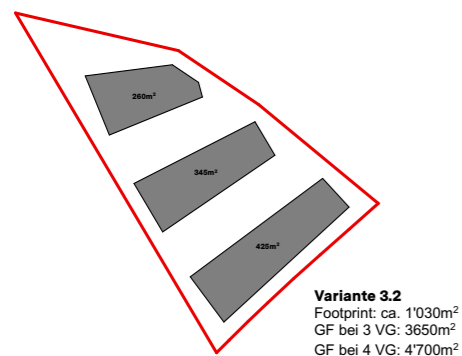
Nachteile
- mittlere Ausnutzung
- sehr dicht zueinander stehende Gebäude (Einsichten)
- ortsfremde Volumetrien (Polygone)



Beschrieb
Konstellationen mit schmalen Zeilen

Vorteile
- gute Ausnutzung
- erkennbare städtebauliche Verwandtschaften
- teilweise gute Sichtbezüge

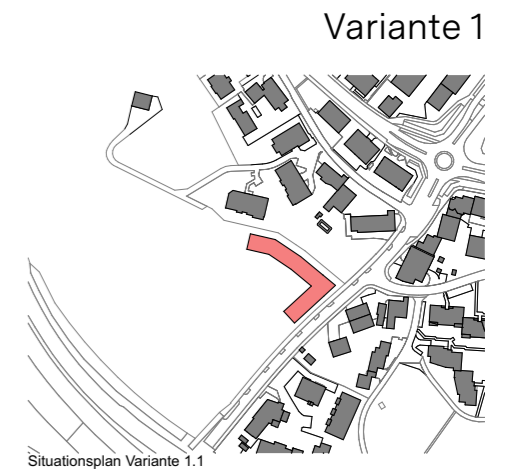
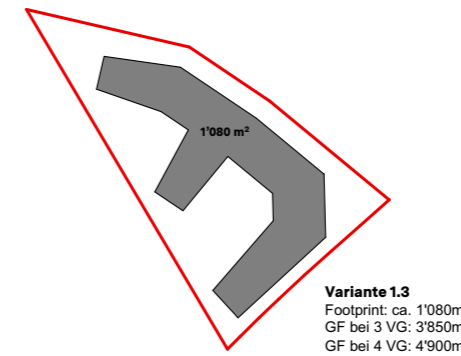
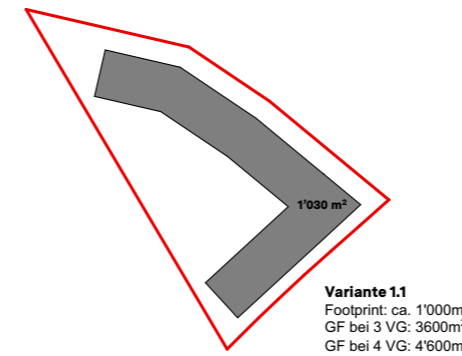
Nachteile
- dicht zueinander stehende Gebäudefronten (Einsichten)
- Verschattung
- Belichtung



Beschrieb
Zwei zueinander versetzte Gebäudekörper.

Vorteile
- teilweise hoher städtebaulicher Identifikationsfaktor
- teilweise gut in Kontext eingefügt

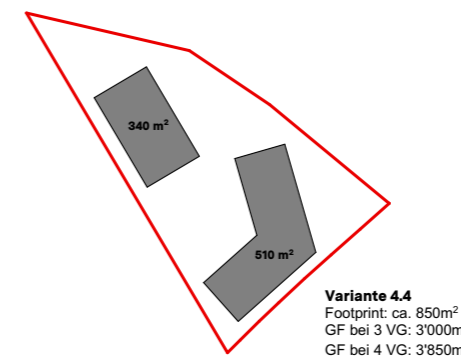
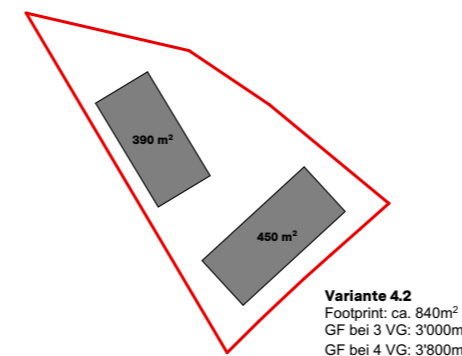
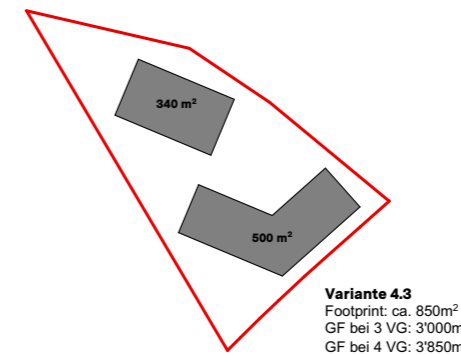
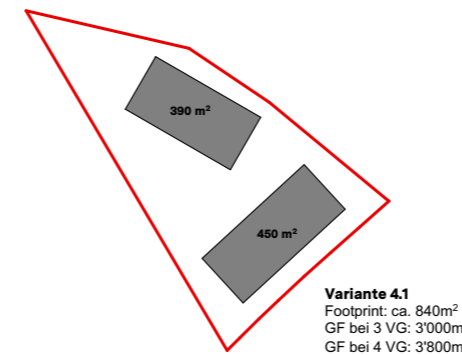
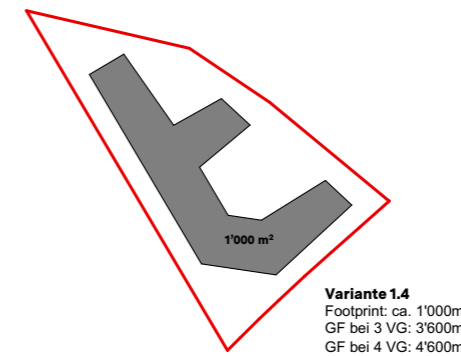
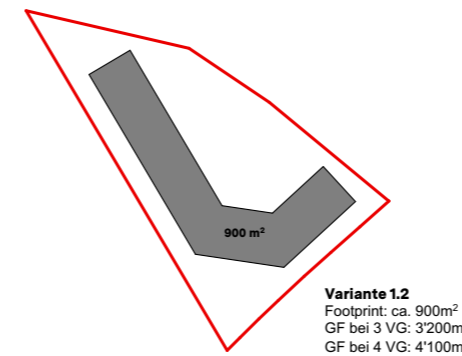
Nachteile
- eher geringe Ausnutzung



Beschrieb
Grosse zusammenhängende, mäandrierende / abgeknickte Gebäudeform

Vorteile
- hohe Ausnutzung
- gemeinschaftliches (genossenschaftliches) Wohngefühl

Nachteile
- ortsfremd
- zu urban
- schwierige Ecksituationen
- schlechte Sichtbezüge
- mehrere Eigentümer



Abkürzungen/Disclaimer

BFS	Bundesamt für Statistik
BFS (STATENT)	Bundesamt für Statistik der Unternehmensstruktur
BZO	Bau- und Zonenordnung
PBG	Planungs- und Baugesetz
ABV	Allgemeine Bauvorschriften
SBV	Sonderbauvorschriften
GIS	Geografisches Informationssystem
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
AZ	Ausnützungsziffer (das Verhältnis der Summe der aGf zur anrechenbaren Grundstücksfläche)
BMZ	Baumassenziffer (das Verhältnis des oberirdischen Bauvolumens zur anrechenbaren Grundstücksfläche)
BKP	Baukostenplan
EFH	Einfamilienhaus
FPRE	Fahrländer Partner Raumentwicklung
GF	Geschossfläche
aGF	anrechenbare Geschossfläche
HNF	Hauptnutzfläche
NNF	Nebennutzfläche
NGF	Nettogeschossfläche
KF	Konstruktionsfläche
NF	Nutzfläche
VF	Verkehrsfläche
FF	Funktionsfläche
FFZ	Freiflächenziffer
VNF	Verkaufbare Nutzfläche
GV	Gebäudevolumen
AGF	Aussen-Geschossfläche
UF	Umgebungsfläche
GNF	Gesamtnutzfläche
GSF	Grundstücksfläche
bGSF	bebaubare Grundstücksfläche
MLZ	Mehrlängenzuschlag
PP	Parkplätze
AG	Aktiengesellschaft

IMBAS	Immobilienbewertung Analysesystem
ARE	Bundesamt für Raumentwicklung
LSV	Lärmschutzverordnung
BHS	Bauherrschaft
EFH	Einfamilienhaus
MFH	Mehrfamilienhaus
WHG	Wohnung
EWG	Eigentumswohnung
MWG	Mietwohnung
UG	Untergeschoss
EG	Erdgeschoss
OG	Obergeschoss
DG	Dachgeschoss
M./Mst.	Massstabeinheit
ZH	Kanton Zürich
CH	Schweiz
ÖV	Öffentlicher Verkehr
CHF	Schweizer Franken
EUR (€)	Euro
MwSt.	Mehrwertsteuer
min.	Minuten
sek.	Sekunden
h	Stunden
dB	Dezibel
Nr.	Nummer
Art.	Artikel
Abs.	Absatz
max.	maximal

Disclaimer

Die Richtigkeit der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Informationen und Grundlagen über die in der Studie berücksichtigten Gebäude und Grundstücke (z. B. Flächenmasse) wird vorausgesetzt. Alle weiteren Informationen, die durch Dritte zur Verfügung gestellt wurden, sind als verlässlich bekannt; für deren Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Diese Daten und Informationen sind ausschliesslich zur Information für den Auftraggeber bestimmt und dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der mépp ag Dritten zugänglich gemacht werden. Der Nutzer dieser Daten und Informationen trägt das Risiko für deren weitere Verwendung. Die Mépp AG übernimmt für diese Daten und Informationen keine Gewähr, insbesondere nicht für ihre Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Jede diesbezügliche Haftung ist ausgeschlossen.

Bewertung IMBAS

Die in dieser Bewertung ermittelten Werte gelten zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichts und sind zum ausschliesslichen Gebrauch durch den Auftraggeber resp. des aktuellen Immobilieneigentümers in Zusammenhang mit dem erwähntem Bewertungszweck bestimmt.

Die Bewertungsmodelle und Benchmarks werden von den Partnern der mépp ag nach bestem Wissen und Gewissen bereitgestellt. Die Bewertungen basieren auf Modellen und Auswertungen statistischer Daten und müssen dementsprechend interpretiert werden.