

## Testplanung

# Ölwis / Blankenwis

## Schlussbericht des Beurteilungsgremiums

## Impressum

<b>Herausgeber</b>	<b>Arbeitsgruppe Ölwis / Blankenwis</b> c/o Atlantis Unternehmungen AG Birgistrasse 4a, 8304 Wallisellen  Kontaktperson: Frau Denise Boll (Atlantis Unternehmungen AG), denise.boll@atlantis.ch, 044 877 71 11
<b>Externe Begleitung</b>	<b>Birgitta Schock</b> , msc eth arch sia schockguyan gmbh Gubelstrasse 37, 8050 Zürich
<b>Versionenübersicht</b>	Version 08 / 18.12.2018

## Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage .....	5
2.	Perimeter .....	6
3.	Ziele.....	7
4.	Projektorganisation .....	8
4.1	Auftraggeber und Veranstalter.....	8
4.2	Beurteilungsgremium.....	8
4.3	Planungsbüros und Fachplaner.....	9
5.	Ablauforganisation und Termine.....	11
5.1	Planungsverfahren.....	11
5.2	Termine.....	12
5.3	Beurteilungskriterien .....	12
6.	Beurteilung der erarbeiteten Projektstudien.....	13
6.1	ADP Architekten AG, Zürich .....	13
6.2	Husstein & Partner AG, Aarau .....	18
6.3	Marazzi Reinhardt GmbH, Winterthur.....	23
6.4	ménard partner projekte ag (mépp), Zürich.....	28
7.	Empfehlungen des Beurteilungsgremiums.....	33
7.1	Gestaltungsplanpflicht .....	33
7.2	Gestaltungsplanperimeter.....	33
7.3	Regelwerk.....	34
7.4	Bebauungskonzept.....	34
7.5	Dichte / Kennwerte .....	34
7.6	Geschossigkeit .....	35
7.7	Gebäudelängen .....	35
7.8	Dachformen .....	36
7.9	Beschattung.....	36
7.10	Grundrisse .....	36
7.11	Erhaltenswerte Bebauung: Tabakscheune.....	36
7.12	Durchmischung.....	37
7.13	Freiraumkonzept.....	37
7.14	Erschliessungskonzept.....	39
7.15	Wirtschaftlichkeit.....	40
7.16	Etappierung .....	41
7.17	Zugänglichkeit für Personen mit eingeschränkter Mobilität .....	41
7.18	Notzufahrten .....	41
7.19	Energie .....	41
7.20	Retention .....	42
7.21	Lärm.....	42
7.22	Nicht weiterzuverfolgende Bebauungsmuster .....	42
8.	Öffentliche Informationsveranstaltung .....	43
9.	Weiteres Vorgehen.....	44
10.	Mehrwertabschöpfung.....	45
11.	Urheber- und Nutzungsrechte.....	45
12.	Gesamtwürdigung und Schlussbemerkung .....	46
13.	Genehmigung .....	48

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bearbeitungsperimeter Testplanung, Übersichtskarte, GIS-Browser .....	6
Abbildung 2: Zonenplan Gemeinde Lindau, Gestaltungsplanpflicht Ölwis / Blankenwis .....	7
Abbildung 3: Gesamtplan ADP Architekten AG .....	13
Abbildung 4: Freiraumkonzept mit Plätzen und Wegen, ADP Architekten AG .....	17
Abbildung 5: Freiraumkonzept mit Stern-Nutzungen, ADP Architekten AG .....	17
Abbildung 6: Zusammenfassung planerische Eckwerte, ADP Architekten AG .....	17
Abbildung 7: Gesamtplan Husistein & Partner AG .....	18
Abbildung 8: Nutzung und Vernetzung, Husistein & Partner AG .....	22
Abbildung 9: Strukturbildende Erschliessungsräume, Husistein & Partner AG .....	22
Abbildung 10: Gesamtplan Marazzi Reinhardt GmbH .....	23
Abbildung 11: Regelwerk, Marazzi Reinhardt GmbH .....	27
Abbildung 12: Identität-DNA von Winterberg, Marazzi Reinhardt GmbH .....	27
Abbildung 13: Konzeptidee der DNA, Benennung der Elemente, Marazzi Reinhardt GmbH .....	27
Abbildung 14: Gesamtplan ménard partner projekte ag .....	28
Abbildung 15: Konzeptidee mit Analogie zum Bläsihof, mépp ag .....	32
Abbildung 16: Beispielhafter Weiler mit verschiedenen Typologien, mépp ag .....	32
Abbildung 17: Freiraumkonzept, mépp ag .....	32
Abbildung 18: Artikel 22a der Bau- und Zonenordnung Lindau .....	33

## 1. Ausgangslage

Die Gemeinde Lindau ist Teil der Agglomeration der Grossstadt Zürich, in welcher seit einigen Jahren eine rege Siedlungsentwicklung stattfindet und welche vom Wachstum im Wirtschaftsraum Zürich profitiert.

Zwischen den Städten Zürich und Winterthur liegt die Gemeinde Lindau auf der Wasserscheide zwischen Kempt- und Glattal. Die politische Gemeinde Lindau umfasst die ehemaligen Zivilgemeinden Lindau, Tagelswangen, Winterberg, Grafstal und Kempptal sowie die Weiler Eschikon und Kleinikon. Aus ursprünglich reinen Bauerndörfern entwickelten sich die Gemeindeteile zu attraktiven Wohngebieten, die in eine sehr schöne Erholungslandschaft eingebettet sind. Anfangs 2016 umfassten alle Gemeindeteile knapp 5'400 Einwohnerinnen und Einwohner. Die Gemeindeverwaltung ist im Ortsteil Lindau ansässig.

Die Gemeinde Lindau entwickelte sich in den letzten Jahrzehnten langsam, aber kontinuierlich. Eine rege Bautätigkeit konnte in jüngster Zeit verzeichnet werden. Trotzdem konnte die Gemeinde ihren ländlichen Charme und Charakter bewahren.

Das Areal der Testplanung «Ölwis / Blankenwis» liegt gemäss kantonalem Richtplan im Siedlungsgebiet im Gemeindeteil Winterberg, zwischen den Städten Winterthur und Zürich. Die Testplanung „Ölwis / Blankenwis“ bezweckte die Schaffung der planungs- und baurechtlichen Grundlage für die Erstellung einer Überbauung, welche das Zentrum von Winterberg mit attraktiven Wohn- und Nutzungsmöglichkeiten ergänzen soll.

Die Siedlungsstrukturen von Illnau-Effretikon und Kempptal auf der südöstlichen Seite der Autobahn A1 und von Lindau und Winterberg auf der nordwestlichen Seite der Autobahn sind grundsätzlich unterschiedlich. Während in der grossmassstäblichen Struktur von Illnau-Effretikon und Kempptal einer analogen Weiterentwicklung nichts grundsätzlich widerspricht, ist eine derartige Entwicklung für den ländlichen Ortsteil Winterberg, welches mit seiner kleinmassstäblichen Bebauung und der starken Durchgrünung gartenstadtähnliche Qualitäten aufweist, fraglich. Um weiteren grossmassstäblichen Entwicklungen im Herzen von Winterberg vorerst Einhalt zu gebieten, wurde von der Gemeinde eine Testplanung angeregt.

Für die Gemeinde Lindau stellten sich mehrere Fragen:

- Wie werden die Inhalte der Räumlichen Entwicklungsstrategie (welche von der Gemeinde im Jahr 2017 verabschiedet worden ist) im Bearbeitungssperimeter umgesetzt?
- Welches ist die heutige und zukünftige Identität des Ortsteils Winterberg?
- Welche baulichen Strukturen sind adäquat für den dörflichen Ortsteil Winterberg?
- Welche bauliche Dichte entspricht der Vorgabe nach einem haushälterischen Umgang mit dem Boden (gemäss nationaler und kantonaler Vorgabe) und der Anforderung nach einer Anpassung an die ländliche Umgebung?
- Wie soll das Testplanungsgebiet überbaut werden?

Die Testplanung wurde durchgeführt, um Antworten auf diese Fragestellungen zu finden. Zugleich ist dies auch Teil der Vorbereitung eines in der Bau- und Zonenordnung für die Parzellen Ölwis/Blankenwis geforderten privaten Gestaltungsplans.

## 2. Perimeter

Der Bearbeitungsperimeter «Ölwis / Blankenwis» liegt mit einer Arealgrösse von gut 45'000m<sup>2</sup> in der Bauzone im Herzen des Ortsteiles Winterberg der politischen Gemeinde Lindau und grenzt an diverse kleinere und grössere Parzellen. Der Perimeter der Testplanung «Ölwis / Blankenwis» umfasst vier Parzellen:

- Kataster Nummer 3230            22'998 m<sup>2</sup>     Feldmann
- Kataster Nummer 256            20'580 m<sup>2</sup>     Atlantis AG
- Kataster Nummer 2759            1'000 m<sup>2</sup>     Kuhn
- Kataster Nummer 260            491 m<sup>2</sup>        Scheune, Feldmann

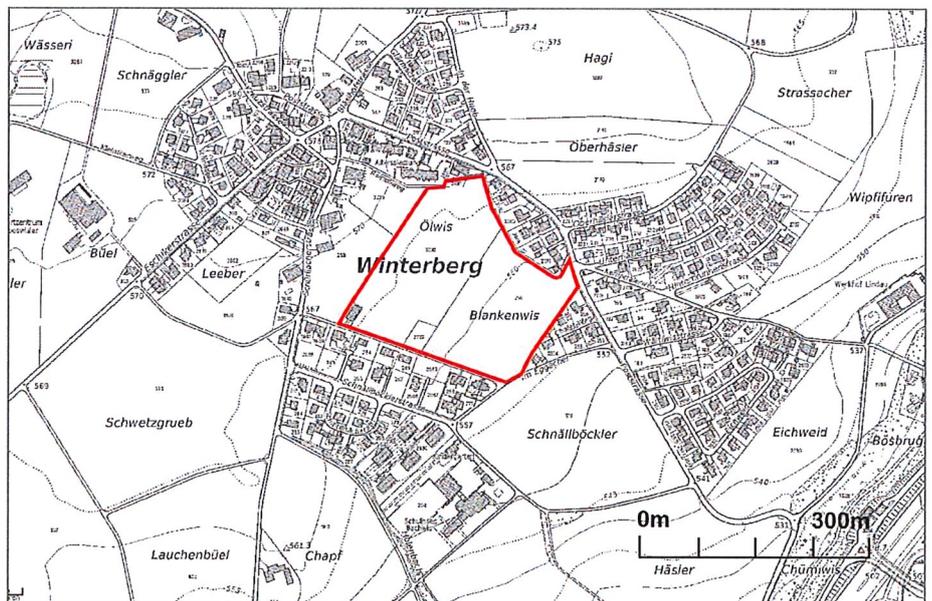


Abbildung 1: Bearbeitungsperimeter Testplanung, Übersichtskarte, GIS-Browser

Diese vier Parzellen sollten im Rahmen dieser Testplanung als planerische Einheit bearbeitet werden, sodass grundstücksübergreifend eine qualitativ hochwertige, immissionsgeschützte Nutzung gewährleistet werden kann.

Der gesamte Bearbeitungsperimeter der Testplanung liegt gemäss geltender Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Lindau in der Wohnzone mit zwei Geschossen (W2) mit einer zulässigen Baumasse 1.3. Artikel 22a der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Lindau hält die Gestaltungsplanpflicht in den im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebieten fest. Absatz 2 dieses Artikels erwähnt im Speziellen das Areal Ölwis / Blankenwis, wonach die Grundlage für eine Überbauung ein Erschliessungs- und Überbauungskonzept bildet. Mit diesem Konzept soll die Grundlage geschaffen werden für einen Gestaltungsplan, der anschliessend der Gemeindelegislative (Gemeindeversammlung) vorgelegt werden soll. Gemäss Bau- und Zonenordnung ist es möglich, dass zwei Gestaltungspläne erstellt werden. Die Grundeigentümer beabsichtigen aber, einen gemeinsamen Gestaltungsplan zu erstellen.

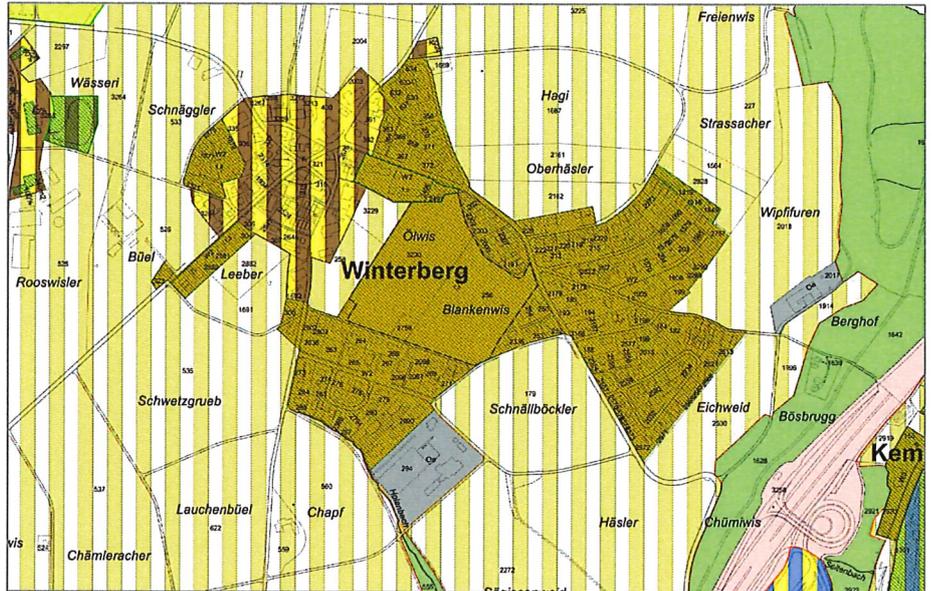


Abbildung 2: Zonenplan Gemeinde Lindau, Gestaltungsplanpflicht Ölwis / Blankenwis

### 3. Ziele

Mit der Testplanung sollte Klarheit über die zukünftige städtebauliche Entwicklung des Areals «Ölwis / Blankenwis» gewonnen werden. Damit gemeint sind Erkenntnisse zur Typologie und Dichte der Bebauung, der Struktur des öffentlichen Raums, der Nutzungsdurchmischung sowie der Identität des Ortes. Die bestehende qualitätsvolle städtebauliche Gestalt soll durch eine qualitativ hochwertige Struktur – Freiräume, Erschliessung und Bebauung – weiterentwickelt werden, welche Wohn- und Arbeitsplatzqualitäten verbessern und eine soziokulturelle und ökonomische Vielfalt ermöglichen.

Die Arbeitsgruppe in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Lindau verfolgte das Ziel, einen Ort zu schaffen, der sowohl Treffpunkt für das öffentliche Leben sein wird und sich zugleich in die bestehenden Strukturen optimal eingliedert, ohne sich aber anbindern zu müssen. Die Testplanung sollte Resultate liefern, welche in einem nachfolgenden Schritt grundeigentümergebunden (mittels eines Gestaltungsplanes) umgesetzt werden können. Auf der Basis der Testplanung kann ein konkretes Richtprojekt erarbeitet werden, welches dann als Grundlage für einen Gestaltungsplan dienen wird.

## 4. Projektorganisation

### 4.1 Auftraggeber und Veranstalter

Auftraggeber und Veranstalter der Testplanung waren die designierten Grundeigentümer der beiden Parzellen «Ölwis» und «Blankenwis», welche durch die beiden Firmen HLP Architekten und Atlantis Unternehmungen AG vertreten wurden, und der Eigentümer der Parzelle 2759. Zur externen Unterstützung wurde als Moderatorin Frau Birgitta Schock der Firma Schockguyan GmbH beigezogen. Für die administrativen und organisatorischen Belange war die Atlantis, Umweltberatung, Siedlungsplanung und Architektur AG zuständig.

### 4.2 Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium hatte im gesamten Verfahren eine Begleitfunktion. Das Beurteilungsgremium nahm an den Besprechungen und den beiden Workshops teil, an welchen die Teilnehmer in Anwesenheit aller ihre Ergebnisse offen präsentieren. Das Gremium beurteilte unter der Leitung der Moderation die Beiträge der Teilnehmer und gab den Teams auf Basis der vorgeschlagenen Lösungen Empfehlungen für die Schlusspräsentation. Das Gremium war verantwortlich für den Zwischen- und den Schlussbericht, welche die Beurteilung, die Erkenntnisse und Empfehlungen zur weiteren Bearbeitung enthalten. Sämtliche Mitglieder hatten gleichberechtigtes Stimmrecht. Das Gremium setzte sich wie folgt zusammen:

#### Vertretung Gemeinde Lindau

- Bernard Hosang, Gemeindepräsident, Lindau
- Susanne Sorg-Keller, Gemeinderätin, Ressortvorsteherin Hochbau und Planung, Lindau
- Esther Elmer, Gemeinderätin, Ressort Soziales, Lindau
- Erwin Kuilema, Gemeindeschreiber, Lindau
- Tanja Ferrari, Abteilungsleiterin Bau + Werke, Lindau
- Fabio Trussardi, Raum- und Verkehrsplaner, PLANE RAUM.

#### Vertretung Grundeigentümer

- Hänni Daniel, HLP Architekten AG
- Stephan Gnädinger, Feldmann Bauunternehmung AG
- Dieter Stutz, Atlantis Unternehmungen AG
- Denise Boll, Atlantis Unternehmungen AG, Protokoll / Sekretariat
- Werner Vetsch, Schubiger Vertriebs AG

### Externe Fachexperten

- Birgitta Schock, Moderation
- Ute Sakmann, Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung (ARE), Gebietsbetreuerin Ortsbild und Städtebau
- Daniel Fritschi, Landschaftsarchitekt
- Guido Rigutto, Architekt

### Vertretung Gemeindebevölkerung

- Martin Schmidli
- Heinz Grimm
- Melanie Altorfer

### Nicht stimmberechtigte Teilnehmer an der Testplanung

- Peter Kuhn, Nachbar und Bewohner Winterberg
- Martin Kuhn, Grundeigentümer (nur teilweise anwesend)

## 4.3 Planungsbüros und Fachplaner

Folgende vier Planungsbüros mit den unten aufgeführten Fachplanern arbeiteten an dieser Testplanung mit:

- **ADP Architekten AG**, Seefeldstrasse 152, 8008 Zürich, [www.adp-architekten.ch](http://www.adp-architekten.ch)
  - Architektur / Städtebau: ADP Architekten AG, Beat Jordi, Caspar Angst, Nicolas Guex, Helder Costa
  - Landschaftsarchitektur: Albiez de Tomasi GmbH, Katja Albiez
  - Städtebau / Verkehr: Eckhaus AG, Christian Blum
- **Husistein & Partner AG**, Schachenallee 29, 5000 Aarau, [www.husistein.com](http://www.husistein.com)
  - Architektur / Städtebau: Husistein & Partner AG, Philipp Husistein, Bianka Wirtz, Dominique Turzer, Raffaella Cusini, Nazif Sate
  - Landschaftsarchitektur: Westpol Landschaftsarchitektur: Andy Schönholzer, Aster Sittoni
  - Raum, Verkehr, Umwelt: SWR Infra AG, Thomas Schneider, Monika Rüsi
  - Energie: Durable Planung und Beratung GmbH, Jörg Lamster
- **Marazzi Reinhardt GmbH**, St. Gallerstrasse 40, 8400 Winterthur, [www.marazzireinhardt.ch](http://www.marazzireinhardt.ch)
  - Architektur / Städtebau: Marazzi Reinhardt GmbH, Andreas Reinhardt, Sergio Marazzi, Vendula Urbanova, Bernhard Dal-Bianco
  - Landschaftsarchitektur: Heinrich Landschaftsarchitektur, Alexander Heinrich, Alexander Kochan

- **ménard partner projekte ag**, Ankerstrasse 114, 8004 Zürich,  
www.mepp.ch
  - Architektur / Städtebau: ménard partner projekte ag, Dani Ménard, Jan Pelcik, Sofia Tzereme
  - Soziologie und Raumplanung: Zimraum GmbH, Joëlle Zimmerli
  - Landschaftsarchitektur: Nipkow Landschaftsarchitektur AG, Beat Nipkow, Christine Fischer
  - Raum, Verkehr, Umwelt: ewp AG Effretikon, Thomas Aellig

## 5. Ablauforganisation und Termine

### 5.1 Planungsverfahren

Aufgrund der Komplexität der Aufgabenstellung wurde eine Testplanung in Form einer Planungsstudie (Ideenstudie) im Einladungsverfahren auf Grundlage der Norm SIA 1432 durchgeführt. Es wurden vier Planungsbüros zur Teilnahme eingeladen (nachfolgend mit ‚Teilnehmer‘ bezeichnet). Den Teilnehmern stand es offen, weitere Fachplaner (Landschaftsarchitekten, Verkehrsplaner, Soziologen etc.) beizuziehen. Die Testplanung wurde durch das Beurteilungsgremium begleitet. Da die Rahmenbedingungen nicht abschliessend formuliert werden konnten, war der direkte Dialog mit dem Beurteilungsgremium notwendig und ein wichtiger Bestandteil der Projektentwicklung.

Die Testplanung wurde in zwei Phasen durchgeführt:

#### Phase 1

Die erste Phase begann mit einer Startveranstaltung, die eine Begehung beinhaltete und an welcher den Teilnehmern die Planungsgrundlagen abgegeben wurden. Als Abschluss der ersten Phase präsentierten die Teilnehmer an einem Zwischenworkshop mit dem Beurteilungsgremium ihre Arbeitsergebnisse. Das Beurteilungsgremium formulierte in einem Zwischenbericht die Empfehlungen an die Teilnehmer für die zweite Phase. Das Beurteilungsgremium konnte mit den Empfehlungen nach seinem Ermessen, im Rahmen der formulierten Aufgabenstellung des vorliegenden Programms, inhaltliche Festlegungen für die Bearbeitung in der zweiten Phase vornehmen.

#### Phase 2

In der zweiten Phase haben die Teilnehmer ihre Arbeiten nach den Vorgaben der Empfehlungen der ersten Phase überarbeitet und weiterentwickelt. Die Arbeiten wurden in Plänen, Berichten und Berechnungen zusammengefasst.

Als Abschluss der zweiten Phase fand der Schlussworkshop mit dem Beurteilungsgremium und der Schlusspräsentation der Arbeiten statt.

#### Abschluss

Die Ergebnisse dieser beiden Workshops wurden der Öffentlichkeit präsentiert. Das Interesse der Bevölkerung an dieser Testplanung und an der Entwicklung auf diesem Areal war sehr gross. 224 Personen erschienen zur Informationsveranstaltung.

Im Anschluss an die zweite Phase und die öffentliche Präsentation wurde als Abschluss des fachlichen Diskurses dieser Synthesebericht verfasst. Es lag im Ermessen des Beurteilungsgremiums, die Rückmeldungen der Öffentlichkeit im Schlussbericht zu berücksichtigen. Mit der Publikation dieses Schlussberichtes ist die Testplanung abgeschlossen.

Dieser Schlussbericht bildet die Grundlage für das nun anstehende Richtprojekt.

## 5.2 Termine

Anfrage Planungsbüros, Auftragserteilung	Januar / Februar 2018
<b>Startveranstaltung, Begehung (halber Tag)</b>	<b>14. März 2018</b>
<b>Zwischenworkshop (ganztägig)</b>	<b>14. Mai 2018</b>
Nachbesprechung Beurteilungsgremium	16. Mai 2018
Zwischenbericht Beurteilungsgremium	25. Mai 2018
Start Phase 2	Ende Mai 2018
<b>Schlussworkshop (ganztägig)</b>	<b>23. August 2018</b>
Nachbesprechung Beurteilungsgremium	27. August 2018
<b>Öffentliche Präsentation</b>	<b>23. Oktober 2018</b>
Schlussbericht Beurteilungsgremium	Dezember 2018

## 5.3 Beurteilungskriterien

Im Vorfeld der Testplanung wurden die Beurteilungskriterien für die Arbeiten definiert:

- **Bebauung:** städtebauliche Idee und Einordnung der vorgeschlagenen Bautypologie, ortsverträgliche Dichte und Gebäudehöhen, Adressbildung.
- **Freiraum:** Qualität der Freiräume mit Bezug zum Ort, Orientierung und räumliche Identität, Ausgestaltung Schnittstelle Freiraum und Erdgeschosswohnungen.
- **Erschliessung:** Qualität der Erschliessung und Parkierung für alle Verkehrsteilnehmer, Anbindung an das bestehende Wegnetz, Anordnung der Zugänge.
- **Etappierung:** Etappierungsoptionen.
- **Wirtschaftlichkeit:** wirtschaftliche Umsetzbarkeit der Überbauung

## 6. Beurteilung der erarbeiteten Projektstudien

### 6.1 ADP Architekten AG, Zürich



Abbildung 3: Gesamtplan ADP Architekten AG

Die Gesamtstrategie des Vorschlages von ADP mit der Sternstrategie und des Dorfanagers, ist in der Lage, aus den Besonderheiten des Ortes Qualitäten herauszuarbeiten, welche für eine Entwicklungsstrategie eine robuste Grundlage bilden. Der Vorschlag gliedert die gesamte Bebauungsstruktur auf der Basis dieser prägnanten Freiraumfigur. Es werden drei Baufelder aufgezeigt, in welchen unterschiedliche, in sich orthogonal organisierte Bebauungsmuster präzise gesetzt werden. Die Unterschiedlichkeit entsteht durch die Setzung der Bauvolumen im Gelände. Parallel oder senkrecht zum Hangverlauf entstehen präzise Aussenräume mit einer unterschiedlichen und logischen Abstufung von öffentlicher über halbprivate bis hin zur ganz privaten Nutzung dieser Räume. Um die vier vorgeschlagenen Ankerplätze konzentrieren sich die öffentlichen Nutzungen respektive entstehen Gebäudetypen, welche flexibel genutzt werden können. Markant an dem Vorschlag ist der Umgang mit der Mobilität und den entsprechenden Parkplätzen. Autos sind im Aussenraum erlaubt und werden in dezentrale Tiefgaragen geleitet. Diese wiederum werden entsprechend den Mobilitätswünschen der Bewohner erstellt. Das durch die trichterförmige Aufweitung der Haupteinschliessung entstehende Fenster zur Landschaft «inszeniert» auch weiterhin für einen grossen Teil des Areals die spektakuläre Fernsicht auf die Berge.

Der Vorschlag von ADP orientiert sich mit 3-4 geschossigen Gebäuden an der bestehenden baulichen Umgebung und erreicht mit einer Baumassenziffer von 2.3 die Dichtevorgaben. Die erreichte Baumasse / Ausnützung ist für den Standort gut vertretbar und in der gewählten städtebaulichen Disposition sehr gut umgesetzt. Die Grundrisse weisen eine hohe Wohnqualität auf und schaffen grosse Intimität, ohne den Bezug zum öffentlichen Raum zu verlieren.

Das Team ADP gliedert die gesamte Bebauungsstruktur auf der Basis einer prägnanten Freiraumfigur. Als einziges Team überbrücken ADP Höhensprünge stellenweise mit Geländeterrassen, welche mit Mauern gefasst werden. Die beiden Hauptschliessungsachsen, der sogenannte Dorfanger, bespielen die Umgebung mit Attraktoren unterschiedlicher Öffentlichkeit. Die Umgebungsgestaltung wirkt sehr weit entwickelt und reflektiert. Ebenso ist eines der Leitthemen des Teams der Umgang mit der speziellen, den Ort auszeichnenden, Aussichtslage, welche mit einer Abtreppe und zahlreichen Sitzmöglichkeiten noch speziell inszeniert wird.

Die konkrete Umsetzung dieses Ansatzes in einen Gestaltungsplan beurteilt das Gremium als realistisch.

### **Regelwerk**

- Stern und Dorfanger
- Parallel und senkrecht zum Hang verlaufende Baufelder und Freiräume
- Gestaltungsbaulinien zum Stern hin
- Ortsbauliche Akzente an den 3 Plätzen
- Mögliche Höhenentwicklung der Gebäude zum Stern hin
- Spezielle einzelne Gebäude mit höheren Erdgeschossen zur flexiblen Nutzung je nach Bedarf

### **Bebauungskonzept**

- Baufelder mit klaren orthogonalen Strukturen
- Adressbildung über städtebauliche Setzung
- Positiv:
  - Mit den Mustern wird ein Siedlungsraum geschaffen, nicht ein Dorf interpretiert, Muster schaffen Identität
  - Präzise Anbindung an den beiden topographisch höchsten Stellen / höhere Gebäude in der Mitte des Erschliessungsterns
  - Das Projekt verfolgt konsequent den Ansatz einer für den Ort adäquaten Siedlungsstruktur
  - Das Projekt ist differenziert architektonisch formuliert und reagiert subtil auf die vis-à-vis vorhandenen Bebauungen
  - Die sternförmige Erschliessung ist auf selbstverständliche Art und Weise an den drei noralgischen Punkten (Wiesenplatz / Sternplatz / Marktplatz) angeknüpft
  - Das städtebauliche Konzept spielt mit den öffentlichen und halbprivaten Aussenräumen und definiert die privaten Aussenräumen exakt als solche
  - Trotz der Wiederholung von einzelnen Baukörper wirkt das Projekt als Ganzes abwechslungsreich und lässt Möglichkeiten offen für

formal differenziertere Ausgestaltung einzelner Bauten in einer weiteren Phase

- **Negativ:**
  - BZO Art. 22a, Vorgabe für Gestaltungsplan: „Keine stereotypen Muster“ ist bedingt erfüllt, Muster sind nicht ortstypisch, das gleiche Muster wird zu oft wiederholt
  - Massiv wirkende Akzentgebäude
  - Freiraum-Übergänge zu bestehender Bebauung und zum Stern teilweise nicht überzeugend (zu schroff)

### **Dichte / Kennwerte**

- 216 Wohneinheiten
- Ausnutzungsziffer zirka 0.61
- Baumassenziffer zirka 2.3-2.34 (abhängig vom Erhalt der Scheune)
- Total 383 Parkplätze

### **Dachformen**

- Sehr flach geneigte Satteldächer

### **Beschattung**

- Keine Beeinträchtigung der Umgebung und der neuen Bauten

### **Grundrisse**

- Dreispänner (je nach Bedarf für unterschiedliche Wohnformen geeignet)
- Reihenhäuser auf einzelnen Terrassen
- Ein- bis Zweispänner mit hoher Flexibilität (überhohen EG)

### **Erhaltenswerte Bebauung**

- Tabakscheune: Die Scheune hat in der städtebaulichen Platzierung eine hohe Bedeutung, nicht aber als erhaltenswerte Baute oder vordefinierte zwingende Nutzung

### **Durchmischung**

- Öffentliche Nutzungen konzentrieren sich situationsgerecht bei den Plätzen und innerhalb des Aussenraum-Sterns

### **Freiraumkonzept**

- Aussenraum-Stern und Dorfanger unterstützen die Bebauungsstruktur und schaffen Abstände innerhalb der Bebauung und zum Bestand
- **Positiv:**
  - Für einen grossen Teil des Areals Aufweitung des «Freiraums» und Fenster zur Landschaft
  - Gesamter Freiraum mit hoher Qualität / Plätze an richtigen Orten
- **Negativ:**
  - Freiraum profitiert wenig von Gebäudenutzungen, Übergang Erdgeschoss zum Stern vermag nicht zu überzeugen

### **Erschliessungskonzept**

- Unterschiedliche Tiefgaragenzufahrten über den Aussenraum-Stern (oberer Teil)
- Tiefgaragen-Entwicklung entsprechend Bedarf möglich
- Veränderung im Mobilitätsverhalten der Zukunft kann berücksichtigt werden
- Positiv:
  - Ausbaubar
  - Zwei gleichwertige Zufahrten ab der Poststrasse
- Negativ:
  - Qualität der Feinerschliessung der Gebäude / unbelebt (zu privat)
  - Keine autofreien Bereiche im öffentlichen Raum

### **Wirtschaftlichkeit**

- Die Bebauung kann wirtschaftlich erstellt werden.

### **Etap pierung**

- Unterschiedliche Etappen sind möglich, jedoch muss die Wirtschaftlichkeit der einzelnen Etappen berücksichtigt werden.

### **Besonderheit**

- Mit wenigen präzisen Massnahmen werden Flexibilität und adaptive benutzerorientierte Entwicklung ermöglicht (Ein- und Zweispänner / Tiefgarage)

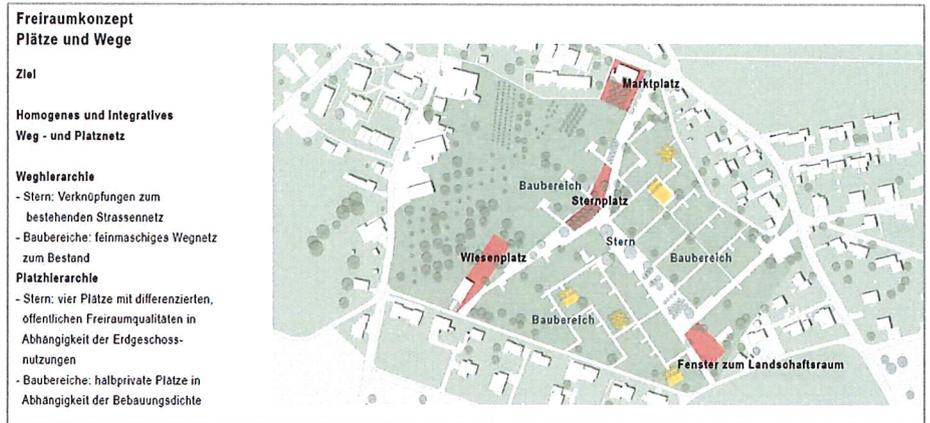


Abbildung 4: Freiraumkonzept mit Plätzen und Wegen, ADP Architekten AG



Abbildung 5: Freiraumkonzept mit Stern-Nutzungen, ADP Architekten AG



Abbildung 6: Zusammenfassung planerische Eckwerte, ADP Architekten AG

## 6.2 Husistein & Partner AG, Aarau



Abbildung 7: Gesamtplan Husistein & Partner AG

Der Vorschlag von Husistein & Partner AG zeigt eine Weiterentwicklung des Konzepts «Grüne Mitte» aus der Zwischenpräsentation. Konsequenterweise hat das Team den Ansatz weiterbearbeitet und ein mögliches Regelwerk als Basis für die anschliessende Gestaltungsplanung aufgezeigt. Auffallend ist die konsequente Dachform: Alle Gebäude haben flache Satteldächer. Die Dachräume werden, je nach Gebäudevolumen, als erlebbarer offener Dachraum verstanden und weniger als konventionelle Dachwohnungen. Der Vorschlag erlaubt Autos im gesamten Strassenraum inklusive einer moderaten Anzahl von oberirdischen Besucherparkplätzen. Der Wiesenplatz schliesst unmittelbar an den bestehenden Obstgarten an und erweitert diesen optisch. Selbst bei einer Veränderung oder Abtrennung des Obstgartens bleibt ein grosszügiger Freiraum bestehen.

Der Vorschlag zeigt Gebäude im dörflichen Massstab mit einzelnen drei bis viergeschossigen Gebäuden, welche flach geneigte Dächer aufweisen. Aufgrund des Verzichtes auf Dachausbau liegt die Baumassenziffer mit 2.76 sehr hoch und über der formulierten Zielvorgabe. Die Ausnutzungsziffer liegt mit 0.85 im Rahmen der mittleren Dichte. Die Baumasse / Ausnutzung sind für den Standort vertretbar und in der gewählten städtebaulichen Disposition gut umgesetzt. Eine Abstimmung der Gebäudehöhen an den Übergängen zur bestehenden Bebauung würde die Dichte geringfügig reduzieren.

Das Team Husistein definiert schon sehr präzise Orte, welche sich entlang der Kreuzgeometrie der beiden Strassen aufspannen. Mit öffentlichen und halböffentlichen Strukturen, wie Gemeinschaftsraum, Quartierplatz etc. wird der prägnante Freiraum entlang des Kreuzes bespielt. Der Wiesenplatz, räumlich als Erweiterung des Obstgartens angeordnet, versteckt sich leider etwas hinter einem Gebäude, anstatt sich zum Haupterschliessungsnetz zu öffnen. Die Übergänge der privaten Bereiche zum Strassen-

raum wirken stellenweise sehr abrupt. Ebenso wird beim Team Husistein wie beim Team mépp das natürlich fließende Terrain ohne Höhengsprünge belassen.

Der Gedanke der Meteorwasserretention wird aufgegriffen und bindet dieses Thema attraktiv in die Umgebung ein.

### Regelwerk

- Die Erschliessung erfolgt von der Poststrasse her mit zwei Quartierstrassen, beide Strassen sind keine Durchgangsstrassen.
- Die beiden Quartierstrassen teilen das Areal in vier Teilquartiere. Diese Teilquartiere richten sich an der Geometrie der je angrenzenden Bebauung in den Winkeln 64, 150, 200 und 280 aus.
- Die öffentlichen Nutzungen sind peripher angeordnet.
- Jedes Teilquartier wird mit mindestens drei verschiedenen Gebäudetypen verschiedener Grösse oder Proportion bebaut.
- Die Gebäude sollen durch ihre Stellung entlang der Quartierstrasse eine Serie von platzartigen Räumen (Fassade bis Fassade) bilden.
- Die Teilquartiere sollen eine visuelle Durchlässigkeit und mindestens an einer Stelle eine fussläufige Querung erlauben.
- Es sind nur Sattel, Walm- oder Zeltdächer zwischen 10 und 35 Grad Neigung zulässig, der First darf auch aussermittig angeordnet werden. Klein und Anbauten bis 40 m<sup>2</sup> dürfen auch ein Flach- oder Pulldach haben.
- Es sind minimal zwei und maximal vier Vollgeschosse zulässig.
- Es muss wie bei den Gebäudetypen auch bei der Geschossigkeit pro Teilquartier eine Durchmischung erreicht werden.
- Es wird eine maximale Dachgeschosshöhe von 3m festgelegt.

### Bebauungskonzept

- Punkthäuser, längere Gebäudeeinheiten in vier Quadranten
- Ausrichtung an bestehender Bebauung → bei der Grünen Mitte kommt die Schnittmenge zusammen.
- Zwei bis vier Geschosse
- Positiv:
  - Das Projekt wirkt wie das 'Weiterweben' der vorhandenen ortsbaulichen Muster
  - Die Bauten haben guten Proportionen
  - Gute Struktur mit adäquater Projektiefe
  - Boulevard ist richtig platziert
  - Höhenentwicklung zu Mitte hin vom Lösungsvorschlag
- Negativ:
  - Über Dichtevorgabe hinausgehend
  - Zu offen bezüglich Haustypologie

### Dichte / Kennwerte

- Zirka 279 Wohneinheiten
- Ausnützungsziffer zirka 0.85
- Baumassenziffer zirka 2.76

- Total zirka 410 Parkplätze

#### **Dachformen**

- Satteldach mit maximal 30 Grad Neigung / 3.00m Dachhöhe

#### **Beschattung**

- Keine Beeinträchtigung der Umgebung und der neuen Bauten

#### **Grundrisse**

- Referenzgrundrisse für einzelne Bauten werden geliefert
- Die dargestellten Grundrisse beinhalten verschiedene Typologien und weisen hohe Qualitäten auf
- Wohnungen und Strassenräume prägen sich gegenseitig in der Geometrie

#### **Erhaltenswerte Bebauung**

- Tabakscheune: Die Scheune kann, muss aber nicht erhalten werden, Ort im Quadrant ist wichtig

#### **Durchmischung**

- Halböffentliche / öffentliche Nutzungen an den Zugangspunkten Wohnen direkt am Quartierplatz und den Spielstrassen

#### **Freiraumkonzept**

- Aussenräume liegen (schollenartig) auf Gemeinschaftsgrün, entwickeln sich entsprechend des Bedürfnisses der Bewohner
- Drei Plätze (Wiesenplatz, Dorfplatz, Quartierplatz)
- Wiesenplatz = Schutzgürtel zum Bestand
- Positiv:
  - Boulevard liegt am richtigen Ort
  - Platzierung von Brunnen, evtl. „Bächlein“
- Negativ:
  - Wiesenplatz – für wen? Platzierung im direkten Anschluss an Obstgarten wirkt wenig einladend respektive ist zu dezentral
  - Der Wiesenplatz liegt an der besten Wohnlage

#### **Erschliessungskonzept**

- Vier Anschlusspunkte / zwei für Zufahrt mit Autos
- Strassen sind befahren
- Besucherparkplätze oberirdisch
- Dezentrales Tiefgaragensystem / jedes Haus hat einen direkten Zugang zu einer Tiefgarage
- Positiv:
  - Boulevardanordnung
- Negativ:
  - Wohnen schliesst direkt an Strassenraum an (wird als nicht attraktiv und zum Teil gefährlich eingeschätzt)
  - Motorisierter Individualverkehr (MIV) in Siedlung

- Tiefgarageneinfahrten in der Siedlung
- Befahrbarkeit des Boulevards mit direkt angrenzenden Spielplätzen etc. und die Anordnung der Gebäude erzeugt unübersichtliche Stellen, es stellen sich offene Fragen in Bezug auf Sicherheitsaspekte

#### **Wirtschaftlichkeit**

- Die Bebauung kann wirtschaftlich erstellt werden.

#### **Etappierung**

- Unterschiedliche Etappierungen sind möglich

#### **Besonderheit**

- Retention wird thematisiert
- Intensive Auseinandersetzung mit dem Thema ökologische Performance als Teil der Nachhaltigkeit
- Gebäudestellung und Länge berücksichtigen Topographie (Aushub), Fluglärm, Aussicht, Beschattung
- 2000 Watt Gesellschaft / Photovoltaik wird thematisiert

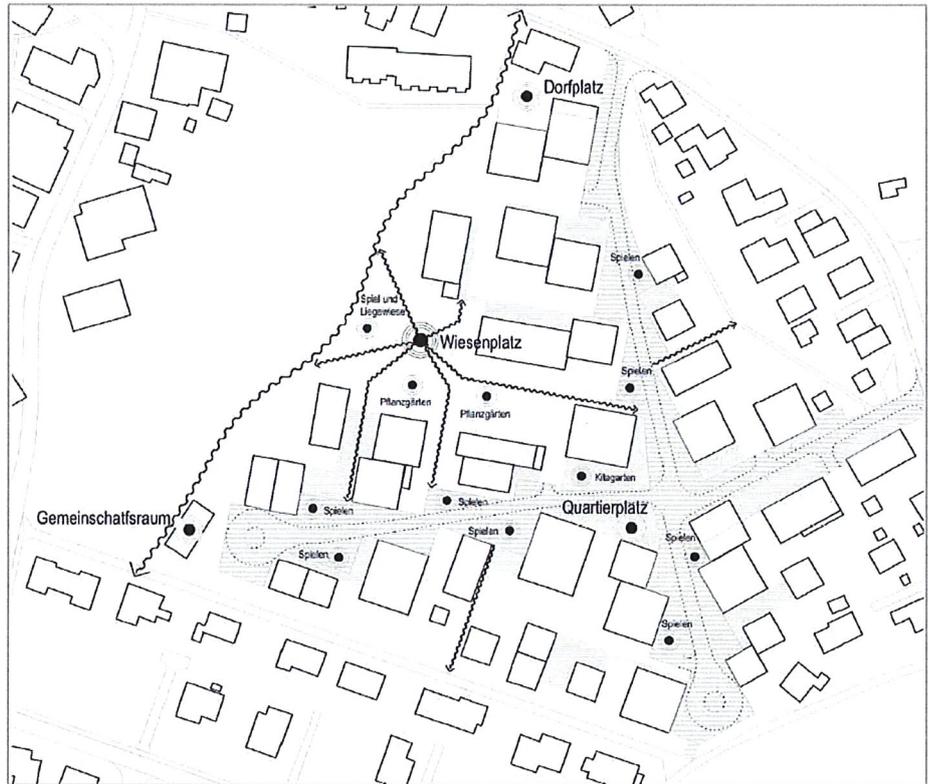


Abbildung 8: Nutzung und Vernetzung, Husstein & Partner AG



Abbildung 9: Strukturbildende Erschließungsräume, Husstein & Partner AG

### 6.3 Marazzi Reinhardt GmbH, Winterthur



Abbildung 10: Gesamtplan Marazzi Reinhardt GmbH

Der Vorschlag von Marazzi Reinhardt GmbH präsentiert eine mögliche Bebauung auf dem vorgeschlagenen Regelwerk aus der Zwischenpräsentation. Der Fokus liegt in der zweiten Phase auf der Ausformulierung der Thematik einer identitätsbildenden Architektur und Freiraumkonzeption bzw. einer Identitäts-DNA für die bestehenden und neuen Bewohner von Winterberg. Aufgrund der Anforderungen an die Dichte und bei gleichzeitigem Beibehalten einer maximalen Gebäudehöhe von maximal zweieinhalb Geschossen werden die Gebäudevolumen entsprechend länger als in der Phase 1. Die zum Teil 40 Meter langen Gebäude können aufgrund des Regelwerks ohne festen Gebäudeabstand zueinander angeordnet werden. Die einzelnen Gebäude werden aufgrund der analysierten Dorf-DNA in einzelne kollektive Nachbarschaften gruppiert. Die Identität entsteht über die Nachbarschaft. Ein gefasster Dorfplatz übernimmt die zentrale Funktion des gesuchten Wiesenplatzes. Der Vorschlag betrachtet Autos als «Gäste», welche aber nicht im Strassenbild auftreten. Vielmehr werden dezentrale Zugänge in die Nachbarschaften eingestreut, um Besucher und Bewohner in die einzelnen, nicht verbundenen Tiefgaragen zu führen.

Als Kontrast zu den anderen Projektvorschlägen geht das Projekt von Marazzi Reinhardt von gleichgeschossigen Bauten mit zweieinhalb Geschossen aus. Mit der Baumassenziffer von 2.3 wird die angestrebte Dichte erreicht, dies allerdings aufgrund sehr langer Gebäude mit bis zu 40m und untypischen und undifferenzierten Gebäudetiefen.

Marazzi Reinhardt definiert mit der DNA des Dorfes auch die Inhalte der Freiräume. Diese Freiflächen und Platzsituationen bilden effektiv bereits in Winterberg vorhande-

ne Situationen ab. Die Qualitäten der so gestalteten Freiräume werden jedoch nicht genauer definiert und gegenüber bestehenden Strukturen nicht attraktiver bzw. innovativer gestaltet. Die vielen grossen Zwischenräume könnten weitere, unterschiedliche Freiräume verschiedener Öffentlichkeitsgrade zur Verfügung stellen. Zu diesen Höfen und sekundären Plätzen tritt der geforderte zentrale Wiesenplatz zu wenig prominent auf.

Die Umsetzungsmöglichkeit dieses Ansatzes beurteilt das Gremium als eher schwierig.

Als Genossenschaftssiedlung mit einer Ausrichtung auf kollektives Wohnung und Leben hätte dieser Ansatz ein sehr grosses Potential.

### **Regelwerk**

- Konkretes Regelwerk wurde aufgestellt (siehe Abbildung 11)

### **Bebauungskonzept**

- Kollektive Identität und Nachbarschaften entstehen durch Platzierung der Gebäude, Gebäudelängen, den Verzicht auf Mindestabständen sowie einheitliche Dachneigungen von 20 bis 30 Grad.)
- Keine Dachaufbauten
- Regelsystem für Bebauung und Aussenraum
- Laubengangtypen und Reihenhäuser
- Positiv:
  - DNA und Nachbarschaften innerhalb des Lösungsvorschlags überzeugen
  - Architektur und Freiraum schaffen eine hohe Qualität
  - Bauten haben «menschliche Dimensionen» in der Höhe, in der Länge teilweise sehr lang
  - Die räumlichen Übergänge zu den Nachbarschaften sind differenziert gelöst und überzeugen
  - Das Projekt verfolgt den Ansatz einer erweiterten dörflichen Struktur
- Negativ:
  - Auf Basis des Regelwerks: Stereotyp wirkender Lösungsvorschlag, überzeugt nicht, da zu einheitliche Gebäudetypologie
  - Lange Gebäudezeilen überzeugen trotz der geringen Gebäudehöhe nicht
  - Der Vorschlag sucht wenig Verbindung zum Bestand/ Nachbarschaft
  - Die Basis für die DNA basiert nur auf der Analyse des Ortskerns.
  - Eine klare Wertigkeit ist nicht auf Anhieb zu erkennen und erschwert die Auffindbarkeit der einzelnen Baueinheiten

### **Dichte / Kennwerte**

- 248 Wohneinheiten
- Ausnutzungsziffer zirka 0.79
- Baumassenziffer zirka 2.3
- Total 420 Parkplätze

### **Dachformen**

- Sattel / Schrägdächer
- Zwei Bau-Typen: >30° und 20°

### **Beschattung**

- Keine generelle Beeinträchtigung, da in der Regel alles max. 3 Geschosser, trotzdem in einigen Bereichen stark beschattete Wohnungen

### **Grundrisse**

- Laubenganghäuser (14m Bautiefe)
- Balkonschicht auch als durchgehender Laubengang vorgesehen (in der regelkonformen Berechnung der Baumassenziffer nur bedingt berücksichtigt)
- Doppel- und Reihenhäuser
- Maximale Gebäudelänge 40m

### **Erhaltenswerte Bebauung**

- Tabakscheune: Kein Erhalt, keine Bedeutung der Tabakscheune für die neue Entwicklung, die Scheune wird abgebrochen

### **Durchmischung**

- Wechsel zwischen Laubengängern und Reihenhäusern, schliessen sich zu einzelnen Nachbarschaften zusammen (Micro-Adressbildung)
- Öffentliche Nutzungen werden nach Bedarf entsprechend des organischen Wachstums in einem Dorf nach Bedarf «eingestreut»

### **Freiraumkonzept**

- Bebauung und Aussenraum schliessen unmittelbar aneinander an
- Hochparterre und ein Vorgarten bei Doppel- und Reihenhäusern erzielen die notwendige Privatheit
- Prinzip der kollektiven Nachbarschaft
- Positiv:
  - Viele kleine Nachbarschaftsräume
  - Pünken

### **Erschliessungskonzept**

- Autos sind Gäste, Freiraum bleibt autofrei
- Nicht jeder hat einen direkten Zugang zur Tiefgarage. Ist Teil des Erschliessungs- und Freiraumkonzepts und der kollektiven Nutzung des Raums (Zwang, sich auf den Fusswegen zu den Tiefgaragen zu treffen, so entstehen automatisch Treff- und Kommunikationsmöglichkeiten).
- Positiv:
  - Autofrei
  - Hofplätze, Resträume als interessante Nischen
- Negativ:
  - Tiefgarage nicht wirtschaftlich
  - Dezentrales Zugangssystem aus / zur Tiefgarage wirkt erzwungen

### **Wirtschaftlichkeit**

- Negativ:
  - Wirtschaftlichkeit dieser Lösung ist fraglich / zu viel vom Gleichen ist schlecht am Markt zu platzieren

### **Etappierung**

- Unterschiedliche Etappierung möglich, das Konzept erlaubt eine Nachverdichtung

### **Besonderheit**

- «Dorf 2.0»: Ein bewusstes Spiel mit ländlichen Wohn- und Lebensmerkmalen, die ein spezifisches Kundensegment anspricht und anzieht sowie eine Nachfrageorientierte Entwicklung erlaubt. Hier entsteht eine Bebauung mit einem Regelwerk für eine klar definierte «Community», die diese Werte sucht.
- Positiv:
  - Das Team zeigt einen sehr gemeinschaftlich orientierten, menschenorientierten Ansatz.

<p><b>1. Ausnahmen</b> Gut begründete Ausnahmen, welche den Geist der Idee mittragen, sind erlaubt und erwünscht.</p> <p><b>2. Parzellen</b> Es gibt keine Parzellierung des Grundstücks. Einzelne Areale werden durch gestalterische Massnahmen (Einfriedungen, Belagswechsel, Topografie, Bepflanzung) den jeweiligen Nutzern zugeordnet.</p> <p><b>3. Ausnutzung</b> Die minimale Ausnutzungsziffer beträgt 0.75%.</p> <p><b>4. Setzung</b> Hauptgebäude reagieren auf die Ränder - Orthogonal im Zentrum (Setzung folgt einer inneren Logik). # Pro Seite der Parzelle min. eine Ausnahme in der Stellung der Gebäude (nicht parallel zur Grenze), Bruch der Fluchten. # Keine Flucht über mehrere Gebäude. # Keine Mindestabstände.</p>	<p><b>5. Gebäude</b> Die Häuser orientieren sich an traditioneller Architektur und entwickeln diese zu zeitgemässen Wohnbauten weiter. # Die maximale Gebäudelänge beträgt 40m. # Typ1 (D/REFH): 2 VG + DG. # Typ2 (MFFH): 3 VG ohne DG mit max. 2.2m lichter Traufhöhe. # Ein Hochparterre (max. 1m) gegen den Erschliessungsraum ist erlaubt. # Das Erdgeschoss wird in massiver Bauweise als Sockelgeschoss ausgebildet (Gliederung der Fassade). # Grundrisse als einfache Rechtecke. # Schrägdach Typ1 min. 30° / Typ2 20° (Tonziegeldeckung). # Das Dach zeigt einen Dachvorsprung und ist als solches ablesbar (Gliederung des Baukörpers). # Dachaufbauten und DFF sind nicht erlaubt, Indach-PV Anlagen sind möglich. # Auf den Traufseiten der Gebäude sind jeweils auf der ganzen Länge Laubengänge vorzusehen, welche ab dem 1. OG in Holz ausgeführt werden und als Erschließung und Aussenräume dienen. # Die Giebel Fassaden mit Lochöffnungen sind über dem Sockelgeschoss verputzt oder mit einem Holz-, Eternit- oder Ziegelschild verkleidet. # Nebenbauten als einfache Gebäude mit einer Holzfassade, Pultdach oder flach geneigtem Giebeldach (Blech oder Eternit).</p>	<p><b>6. Umgebung</b> Die Umgebungsgestaltung orientiert sich an einem ländlichen Vorbild. # Die Erschliessungsräume sind autofrei. Zufahrt für Güterumschlag und Notfalldienste muss gewährleistet sein. # Wege (befahrbar) und Pfade (begehbar) dürfen über die Vorplätze und durch die Obstbaumwiesen führen. # Der Anteil versiegelter Flächen ist möglichst gering zu halten. # Verwendung ausschliesslich einheimischer Pflanzen. # Das Erscheinungsbild der Grünflächen soll geprägt sein von Obstbaumwiesen.</p>
--	---	--

Abbildung 11: Regelwerk, Marazzi Reinhardt GmbH



nah der Natur



eigener Grund + Boden



Soziale Kontakte - Nachbarschaftshilfe



Raum zur Entfaltung



Privatsphäre



Aussicht / Fernsicht / Weite



menschliches Maß der Bauten / Strassen / Plätze



Bereitschaft zu einer hohen Mobilität

Bewohner

Architektur + Freiraum



**Gemeinschaft**  
Orte der Begegnung  
Möglichkeit zur Aneignung



Identitätsbildung →



**Volumen**  
Wechselnde Typologien  
Heterogenität der Volumen



**Winterberg**



**Setzung**  
Gewachsene Strukturen  
Pragmatische Entscheide

Abbildung 12: Identität-DNA von Winterberg, Marazzi Reinhardt GmbH

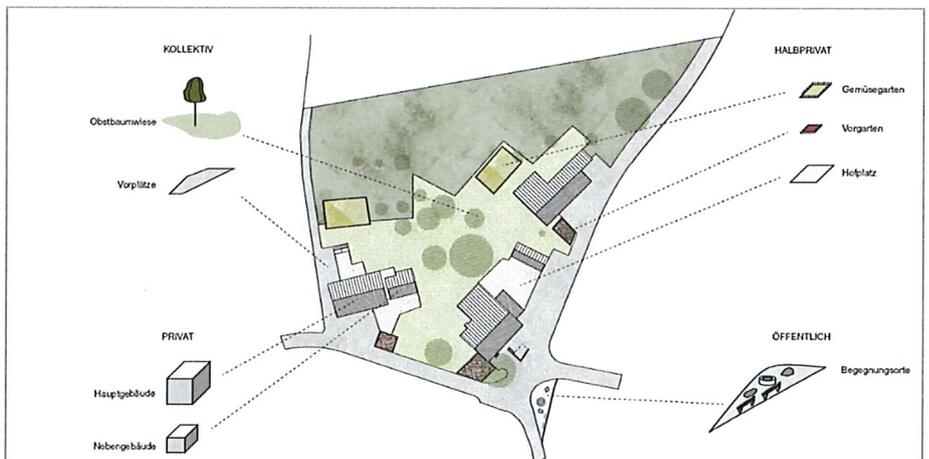


Abbildung 13: Konzeptidee der DNA, Benennung der Elemente, Marazzi Reinhardt GmbH

## 6.4 ménard partner projekte ag (mépp), Zürich



Abbildung 14: Gesamtplan ménard partner projekte ag

Vom analytischen Konzept zur identitätsstiftenden Vision: Auf intelligente Weise haben die Verfassenden auf die im Zwischenbericht geäußerte Kritik reagiert und ihren Vorschlag auf die essentiellen Themen hin gefiltert. Der Vorschlag geht von vier unterschiedlichen «Weilern» aus, welche sich um eine zentrale Mitte – den Wiesenplatz – gruppieren. Die Entwicklung und Gestaltung der Weiler kann unterschiedlich sein und sich auch nachverdichten. Das gesamte Gebiet ist autofrei und lässt eine grosszügige Durchquerung mit unterschiedlich geprägten Aussenräumen zu. Auffallend sind die unterschiedlichen Gebäudetypen mit unterschiedlichen Dachformen und Gebäudehöhen.

Das Team holt seinen gestalterischen Ansatz aus der Analyse des «Bläsihofs» und interpretiert diesen für das Areal Ölwis/Blankenwis neu. Die disperse Anordnung der Gebäude wird folgerichtig auf der Analogie zum «Bläsihof» und weiteren Hofstrukturen von Winterberg begründet. Wichtig ist das Thema «Spaziergang» und Erlebnisvielfalt entlang des Spazierweges.

Der Beitrag von mépp schlägt mit seiner Interpretation des Weilers Bläsihof in Anlehnung an Silobauten siebengeschossige Soliäre vor, die sich aus den sonst drei bis viergeschossigen Gebäuden hervorheben. Die vorgegebene Dichte ist zwar eingehalten, jedoch stellt sich die Frage, ob diese baulichen Akzente tatsächlich im ländlichen Kontext und in der vorgeschlagenen Lage richtig sind. Bei einer Reduktion dieser Baukörper auf vier bis fünf Geschosse wird die angestrebte mittlere Dichte sicherlich unterschritten. Das Anheben der Geschossigkeit der übrigen Baukörper oder eine

zweite Bautiefe würden zu starken, grundsätzlichen Veränderungen der Projektidee führen.

Die Baumasse / Ausnützung dieses Teams scheinen für den Standort angebracht, sind aber in der gewählten städtebaulichen, ländlichen Disposition nur unzureichend umgesetzt.

Das Team mépp baut seine Freiraumgestaltung, wie auch die Bebauungsstruktur auf vier Weilern und dem Wegnetz auf. Die Vielfalt der Weiler mit ihren vielfältigen Architektursprachen widerspiegelt sich in der Umgebung unter anderem mit vielfältiger Belegwahl. Der sehr grosse, zentrale Wiesenplatz wird durch die Überbauungscluster räumlich klar definiert. Das Team mépp sieht die detaillierte Ausgestaltung des Wiesenplatzes als partizipativen Prozess im Zusammenspiel mit der Bewohnerschaft. Durch dieses Konzept ist auch der Detaillierungsgrad der Umgebungsgestaltung noch nicht sehr weit ausgearbeitet, wodurch genauere Aussagen zur Freiraumgestaltung und den einzelnen Orten nicht möglich sind.

### Regelwerk

- Spazierwege
- Dorfnutzungen (Schür, Laden etc.)
- Mitwachsendes Erschliessungssystem
- Skalierbares Tiefgaragensystem
- Jeder Weiler bildet ein eigenes Platzensemble
- Jeder Weiler hat private und halbprivate Bereiche
- Ein Brach-Wiesenplatz (Allmend) für Alle
- Bauliche Vielfalt / Typologien zur Kombination

### Bebauungskonzept

- Vier Weiler mit unterschiedlichen typologischen Gebäuden, Baumaterialien, Abständen und Aussichten
- Maximal sieben Geschosse
- Mit unterschiedlicher Bautypologie wird auf die bestehende Bebauung reagiert
- Positiv:
  - Unterschiedlichen Bautypologien erlauben eine Auswahl ≠ beliebig, sondern eine Auswahl
  - Vier Weiler mit «in-sich» interessanten Nutzungen resp. Ausprägungen
  - Sensibler Übergang zu Bestand
  - Die verschiedenen Bautypologien werden auch verschiedene Nutzercharaktere anziehen, was letztendlich einer guten Durchmischung verhilft
- Negativ:
  - Vier mal «Bläsihof» ergibt einen eingeschränkten Fächer
  - Zu viel Experimentierraum könnte ausgrenzend für den Bestand wirken
  - Architektonisches Patchwork oder Zusammenwürfeln von Referenzobjekten

- Ansammlung wird beliebig, Gefahr der «Baumusterzentrale»
- Trotz der Freiräume wirkt der Lösungsvorschlag 'massig' und die Höhengestaltung ist eher zufällig zu verstehen als von irgend einer Regel hergeleitet
- Das Projekt sucht weder den Ansatz einer erweiterten dörflichen Struktur noch den einer Siedlungsstruktur, sondern eher den einer autarken (Weiler-) Struktur

#### **Dichte / Kennwerte**

- 730 Bewohner (HNF/40m<sup>2</sup>)
- Anzahl Wohnungen mit dem gewählten Wohnungsmix: 320
- Ausnützungsziffer zirka 0.81
- Baumassenziffer zirka 2.4
- Total 370 Parkplätze

#### **Dachformen**

- Unterschiedliche Dachformen entsprechend der bestehenden Gebäudetypologie (hauptsächlich die beiden Dachtypen: Flach- und Satteldach)

#### **Beschattung**

- Gebäudehöhen und Abstände ergeben unterschiedliche Beschattungen und Wohnsituationen, teilweise werden bestehende Bauten durch neue hohe Gebäude länger beschattet.

#### **Grundrisse**

- Öffentliche Erdgeschosse sind in allen Weilern möglich

#### **Erhaltenswerte Bebauung**

- Tabakscheune: Erhalt, Abriss und Neubau am selben oder anderem Ort sind möglich

#### **Durchmischung**

- In allen Weilern können öffentliche Nutzungen je nach Bedarf angesiedelt werden.
- Die unterschiedlichen Bautypologien eignen sich für ein vielfältiges Wohnangebot resp. auch für spezielle Wohnformen wie Studentisches Wohnen oder Wohnen für Senioren / Wohnen im Alter

#### **Freiraumkonzept**

- Vier Weiler mit unterschiedlichen Platzräumen
- Ensemble im Dialog mit den Gebäudetypologien
- Wiesenplatz soll über die Nutzung entstehen / kein gestalterisch vergebener Aussenraum
- Positiv:
  - Brache kann auch Chance sein, interessante Idee
- Negativ:
  - Zu grosser Freiraum / Wiesenplatz

- Keine Antwort, wie die privaten Bereiche aussehen

### **Erschliessungskonzept**

- Spazierweg und erweiterbare Erschliessungs-Ringe
- Verkehr wird sofort in den Untergrund (ab Poststrasse) geleitet
- Bei beiden Zugängen werden die öffentlichen Funktionen angeordnet
- Nicht alle Gebäude haben einen direkten Zugang zur Parkierung
- Positiv:
  - Erschliessungsringe / keine Sackgassen
  - Klares und gut durchlässiges Ordnungssystem
  - Minimierung Motorisierter Individualverkehr (MIV)
  - Dörfliches Wegnetz

### **Wirtschaftlichkeit**

- Durch die sehr dezentrale, sehr individualisierte Gebäudetypologie werden eher teure Wohnungen entstehen.

### **Etappierung**

- Besonderheit ist die Etappierung innerhalb der einzelnen Weiler respektive die Möglichkeit, auch nachträglich zu verdichten. Die Auswirkungen einer nachträglichen Verdichtung sind aber nicht ausgewiesen.
- Positiv:
  - Tiefgarage etappierbar
  - Gute Etappen, bereits ab Etappe 1 (bei Dorfladen) entsteht ein Mehrwert für alle

### **Besonderheit**

- Der Weiler «Eschen» hat die meisten öffentlichen Einrichtungen und liegt im Bereich des heutigen Dorfladens.

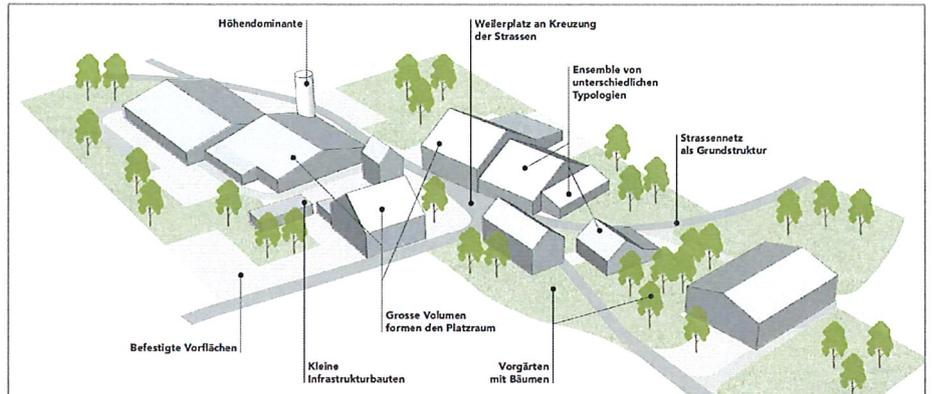


Abbildung 15: Konzeptidee mit Analogie zum Bläsihof, mépp ag



Abbildung 16: Beispielhafter Weiler mit verschiedenen Typologien, mépp ag



Abbildung 17: Freiraumkonzept, mépp ag

## 7. Empfehlungen des Beurteilungsgremiums

### 7.1 Gestaltungsplanpflicht

Der Artikel 22a der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Lindau ist für die weitere Bearbeitung zentral. Die darin festgehaltenen Vorgaben sind einzuhalten.

<p><b>Art. 22a</b></p> <p><b>Gestaltungsplanpflicht</b></p> <p><small>Areal Ölwis/Blankenwis</small></p>	<p><sup>1</sup> In den im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebieten darf nur mit Gestaltungsplan gebaut werden. Wo die BZO Ziele und Grundsätze für ein Gestaltungsplangebiet bezeichnet, ist diesen Rechnung zu tragen. <sup>4)</sup></p> <p><sup>2</sup> Die Grundlage für eine Überbauung des Areals Ölwis / Blankenwis bildet ein Erschliessungs- und Überbauungskonzept. Mit diesem ist ein guter ortsbaulicher Übergang zur Wohnzone W2 / 1.3, zur angrenzenden Landwirtschaftszone sowie zur benachbarten Kernzone nachzuweisen und qualitativ hochwertige, Immissionsgeschützte Nutzungen zu gewährleisten. Um eine der Topographie und dem Ortsteil angepasste Siedlungsstruktur und Architektur zu erreichen, sind identische Bautypen auf kleine Arealbereiche zu beschränken. <sup>4)</sup></p> <p><sup>3</sup> Mit Fuss-/Radwegverbindungen innerhalb des Gebietes ist eine gute Vernetzung mit den Quartieren des Ortsteils Winterberg zu schaffen. <sup>4)</sup></p> <p><sup>4</sup> An die Gestaltung der Bauten und Aussenräume werden besonders hohe Anforderungen gestellt (Ausmass, Lage, Proportionen, Eignung für Aufenthalt und Begegnung, Hindernisfreiheit, Durchlässigkeit usw.). <sup>4)</sup></p> <p><sup>5</sup> In einem Energiekonzept ist die gesamte Versorgung des Gestaltungsplangebietes aufzuzeigen. Abwärme und erneuerbare Energie sind mit Priorität zu nutzen. Die Gebäude sind nach Minergie-Standard zu erstellen. Alternativ müssen sie eine gleichwertige Energiebilanz aufweisen. <sup>4)</sup></p> <p><sup>6</sup> Teil-Gestaltungspläne sind zulässig, wenn sie eine zusammenhängende Fläche von mindestens 20'000 m<sup>2</sup> umfassen. Teil-Gestaltungspläne müssen dem Erschliessungs- und Überbauungskonzept gemäss Abs. 2 entsprechen und die gestellten Anforderungen erfüllen. <sup>4)</sup></p>
--	--

Abbildung 18: Artikel 22a der Bau- und Zonenordnung Lindau

Richtwert für die Beurteilung sind die im Artikel 71 ff PBG geforderte Anforderungen: *«Die Bauten und Anlagen müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestaltet und ausgerüstet sein.»*

Will man die hohe Qualität der vier Projektvorschläge aufrechterhalten, empfiehlt das Beurteilungsgremium den Veranstaltern, auf die folgenden zwanzig Punkte bei der Weiterbearbeitung zu achten. Selbstverständlich können weitere Ideen und Vorstellungen in das Richtprojekt einfliessen, welche eine Weiterentwicklung der Resultate der Testplanung darstellen.

### 7.2 Gestaltungsplanperimeter

Der Bereich der gemeindeeigenen Parzellen (Kataster Nummern 893 und 2022) am Eingang zur Überbauung mit dem bestehenden Laden ist in die Planung mit einzubeziehen. Es ist ein Lösung zu finden, in welcher der bestehende Dorfladen neu erstellt werden kann und langfristig eine gute Grundlage hat, einen Beitrag an die Quartiersversorgung zu leisten.

Es kann im Rahmen des Richtprojektes geprüft werden, ob und wie weit der bestehende Flurweg im Süden der Überbauung in den Perimeter mit einbezogen werden soll.

### 7.3 Regelwerk

- Es ist ein klares und einfaches Erschliessungskonzept als Basis zu wählen.
- Die Freiraumkonzeption mit dem Stern und dem Dorfanger hat das Potenzial, den hohen Anforderungen an den Aussenraum zu genügen.
- Die Haupteerschliessung hat über die beiden Anschlusspunkte an die Poststrasse zu erfolgen.
- Eine Erschliessung ist auch auf die Bedürfnisse allfälliger Gewerbebetriebe im Gebiet auszurichten.
- Die Baufelder haben einen klaren Bezug zu den Aussenräumen einzuhalten.
- Die Bebauungsmuster können mit Baubereichen, Gestaltungsbaulinien und der Definition von Aussenräumen definiert werden.
- Die ortsbauliche Akzentuierung von einzelnen öffentlichen Bereichen ist erwünscht.
- Die Höhenentwicklung soll abgestuft von der bestehenden Überbauung am Rand des Planungsgebietes hin zu einer Verdichtung / Erhöhung im Innern der Überbauung erfolgen.
- Spezielle einzelne Gebäude mit höheren Erdgeschosses zur flexiblen (gewerblichen) Nutzung können je nach Bedarf angeordnet werden.

### 7.4 Bebauungskonzept

- Baufelder mit klaren Strukturen sind zu schaffen.
- Eine Adressbildung soll über eine gute städtebauliche Setzung erfolgen.
- Stereotype Gebäudemuster sind zu vermeiden.
- Mindestens ein zentraler Gemeinschaftsraum soll als Quartierzentrum erstellt werden. Ein solcher Raum soll auch dem restlichen Ortsteil zur Verfügung stehen.

### 7.5 Dichte / Kennwerte

Der kantonale Richtplan strebt für das Areal Ölwis/Blankenwis eine «mittlere Dichte» an. Die Projekte halten sich im Grossen und Ganzen an diese Dichtevorgaben. Wie unterschiedlich diese mittlere Dichte jedoch verteilt sein kann, zeigen die Projekte deutlich.

Aufgrund der Erkenntnisse aus dem Zwischenworkshop wurde für den Schlussworkshop eine mittlere Dichte mit einer Baumassenziffer von 2.2 bis 2.4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> angestrebt. Diese Vorgabe entspricht einer Ausnützungsziffer von 0.75 bis 0.85 %. Dies setzt ein überzeugendes Überbauungskonzept voraus, das die gute Einordnung in den Ortsteil Winterberg nachweist.

Folgende Schlussfolgerungen für die Dichte hält das Beurteilungsgremium fest:

- Kennwerte: Das planungsrechtliche Mass der Baumassenziffer führt teilweise zu falschen Interpretationen der städtebaulichen und architektonischen Quali-

täten. Im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplanes sollen andere «Drehzahlregler» für die bauliche Dichte (zum Beispiel Baufelder mit Höhenbeschränkungen, Überbauungsziffer, Freiflächenziffer etc.) geprüft werden.

- Wohneinheiten: Eine Grössenordnung von 250 bis 300 Wohnungen (je nach Wohnungsmix) ist auf dem Areal realisierbar. Es ist ein Mix von Eigentum- und Mietwohnungen und von verschiedenartigen Wohnungstypen und Wohnungsgrössen zu erstellen.
- Ausnützungsziffer: Eine Ausnützungsziffer von 0.8 % erscheint ortsverträglich.
- Baumassenziffer: Eine Baumassenziffer von 2.3 bis 2.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> erscheint ortsverträglich.
- Allfällige Konzepte über die Wiederverwertung des Aushubes auf dem eigenen Gelände ist im Gestaltungsplan zu regeln.

Aufgrund der Schlussbeurteilung und der Empfehlungen des Beurteilungsgremiums soll die weitere Planung (Richtprojekt und Gestaltungsplan) eine Baumassenziffer von **2.3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>** realisieren, was einer Ausnützungsziffer von **0.80 %** entspricht. Diese Baumassenziffer ist auf dem Bearbeitungsperimeter realistisch und es können sämtliche Beurteilungskriterien erfüllt werden.

Das Beurteilungsgremium weist darauf hin, dass der Übergang zu den bestehenden Bauten in der Nachbarschaft kritisch geprüft werden muss. Die Geschossigkeit der Gebäude muss auf die Nachbarschaft reagieren.

## 7.6 Geschossigkeit

- Im Übergangsbereich zur Bauzone W2/1.3 sind in einer ersten Bautiefe zweigeschossige Bauten mit Dach- oder Attikageschoss zu erstellen. Im übrigen Planungsgebiet sind in der Regel Dreigeschossiger mit Dach- oder Attikageschoss zu erstellen.
- Maximal drei einzelne spezielle Gebäude können auch Vier- oder Fünfgeschossiger (mit Dach- oder Attikageschoss) sein. Der Nachweis der guten Einordnung ist im Rahmen des Richtprojektes nachzuweisen.
- Bei der Definition der Dachgeschosse soll ein erhöhter Gestaltungsspielraum gegenüber den Regelungen des Kantonalen Planungs- und Baugesetzes vorgesehen werden (Erhöhung Kniestock, Messweise des Fassadenrücksprungs von Attikageschossen, Drittelsregelung für Dachaufbauten etc.). Die entsprechenden Regelungen sind aus dem Richtprojekt abzuleiten.

## 7.7 Gebäudelängen

Die Gebäudelängen bestimmen zu einem wesentlichen Teil die Körnigkeit der Überbauung. Gebäude ab einer Länge von ca. 20 bis 25 Meter sind im Grundriss zu staffeln.

## 7.8 Dachformen

- Es können sowohl Flachdächer wie auch Schrägdächer verwendet werden.
- Durch eine Mischung verschiedener Dachformen kann dem Ziel einer differenzierten Gebäudestruktur entgegengekommen werden.
- Im Übergang zur bestehenden Bebauung kann mit Flachdächern eine nachbarschaftsverträglichere Gestaltung erreicht werden.
- Bei der Wahl der Dachformen ist dem Thema der Aussicht gebührend Rechnung zu tragen. Flachdachbauten vor allem im Rand zur bestehenden Überbauung und gegen den südöstlichen Teil (in Richtung Aussicht) kommen dieser Anforderung besser entgegen als Steildächer.
- Die Art der Nutzungsberechnung darf nicht dazu führen, dass der Bau von Schrägdächern erschwert wird (zum Beispiel Baumasse ist ungünstig, allenfalls Ausnahmeregelung für Schrägdächer sonst festlegen).

## 7.9 Beschattung

Die Bauten sind so zu setzen, dass keine Beeinträchtigung der Umgebung und der neuen Bauten untereinander erfolgt.

## 7.10 Grundrisse

- Es sollen unterschiedliche Wohnungen mit unterschiedlichen Grundrissen angeboten werden.
- Es sind altersgerechte Wohnungen (Wohnen im Alter) vorzusehen.
- Bei speziellen Grundrissformen sollen die Wirtschaftlichkeit und Funktionalität nachgewiesen werden.
- Split-Level sollen vermieden werden. Höhenunterschiede innerhalb von einzelner Wohnungen müssen die Anforderungen für den Zugang für ein eingeschränktes Mobilitätsverhalten erfüllen.
- Im Rahmen des Richtprojektes ist der Nachweis für funktionale, gute Grundrisse zu bringen.

## 7.11 Erhaltenswerte Bebauung: Tabakscheune

- Der Erhalt der Tabakscheune ist nicht zwingend erforderlich. Für Winterberg und die Tabakanpflanzung hat die Scheune keine wesentliche Bedeutung. Nur als Bestandteil eines gesamtheitlichen Konzeptes, welches die obenstehenden Anforderungen überzeugend erfüllt, könnte die Scheune erhalten werden.
- Ein Erhalt aus rein städtebaulichen oder architektonischen Gründen wird nicht als sinnvoll erachtet. Hingegen besitzt die Scheune heute, als einziges bauliches Element am Rande des grossen Freiraums, eine gewisse visuelle und identitätsstiftende Wirkung und zeichnet den Ort aus.

- Wird die Erhaltung der Scheune weiterverfolgt, müssen nachfolgende Anforderungen beachtet und aufgezeigt werden:
  - Welche Nutzungen können in der Scheune stattfinden (Lärmbelastung)?
  - Wie wird das Gebäude erschlossen (Fussgänger, MIV)?
  - Wie wird die Finanzierung sichergestellt?
  - Wie wird der Betrieb der Scheune sichergestellt?
- Die Nutzung der Tabakscheune als Gemeinschaftsraum, wie er im Programm der Testplanung gefordert wurde, kann am bestehenden Standort Lärmprobleme verursachen.
- Die Scheune darf in keinem Fall die Gebietsentwicklung behindern.

### 7.12 Durchmischung

- Öffentliche und gewerbliche Nutzungen sollen konkret miteingeplant werden.
- Die öffentlichen und allenfalls gewerblichen Nutzungen sollen als Attraktoren zur Belebung von öffentlichen Räumen dienen.
- Es sind unterschiedliche Wohnnutzungen zu fördern. Art und Grösse der Wohnungen sollen unterschiedlich sein.
- Gemeinschaftsräume sollen zu einer Belebung des Zusammenlebens führen. Entsprechende Anreize sind im Regelwerk des Gestaltungsplanes zu schaffen.

### 7.13 Freiraumkonzept

Im Kontext der ländlichen Umgebung ist die Thematisierung der Freiraumqualität innerhalb des Testplanungsareals wichtig. Freiraum bedeutet an diesem Ort nicht explizit Grünraum. Dem Freiraum kommt eine wichtige Funktion als Aufenthalts- und Austauschort für alle Bewohner und ganz Winterberg zu. Er soll belebt wirken und die unterschiedlichen Ansprüche an Öffentlichkeit und Privatheit erfüllen.

#### Grundsätze

- Dem Aussenraum ist höchste Priorität einzuräumen.
- Das Thema «Aussicht» kann als zentrales Thema aufgenommen werden.
- Der Freiraum hat unterschiedliche Öffentlichkeiten zu schaffen: Es sind allgemein zugängliche öffentliche Räume zu schaffen, es sind halbprivate Räume für die Nachbarschaft und qualitativ hochwertige individuelle Aussenräume sowohl für die Bewohner im Erdgeschoss der Häuser wie auch in den Obergeschossen zu schaffen.

### «Wiesenplatz»

Unter «Wiesenplatz» ist nicht zwingend eine «Wiese» zu verstehen, sondern ein Freiraum, welcher auf der heutigen Wiese platziert wird. Er kann befestigt sein. Er hat den Charakter eines neuen Treffpunkts für das heutige Winterberg und für die neue Bebauung.

- Der im Programm geforderte Wiesenplatz muss aufgezeigt werden.
- Der «Wiesenplatz» muss öffentlich genutzt werden können und es können sich weiter öffentlich zugängliche Nutzungen im Randbereich anordnen.
- Der Platz soll vielfältig genutzt werden können. Daher ist es wichtig aufzuzeigen, wo er zu liegen kommt, wie er erschlossen wird und welche Nutzungen stattfinden können.
- Bei einer visuellen Verbindung zum Obstgarten muss berücksichtigt werden, dass der Obstgarten nicht zugänglich ist.

### Übergänge

- Bebauungskonzepte müssen aufzeigen, wie Übergänge zum Bestand, das heisst zu den Bebauungen und den Freiräumen, aussehen sollen.
- Es wird keine Abgrenzung / Abschottung zu den heute bestehenden Rändern gewünscht. Hingegen ist gemäss Bau- und Zonenordnung ein guter ortsbau-licher Übergang aufzuzeigen.

### Aussicht und Fernsicht

- Aufgrund der Analysen wird gewünscht, dass alle Bebauungskonzepte das Thema Aussicht und Fernsicht thematisieren. Diese ist für die Identität und die Attraktivität der neuen Bebauung wichtig und somit für die zukünftige Vermarktung relevant.

### Topographie

- Es muss ein durchgehender, schematischer Längs- und Querschnitt durch das ganze Gelände gemacht werden, damit auch der Nachweis der dritten Dimension geführt werden kann.

### Bepflanzung

- Es muss ein für das ganze Gebiet durchgehendes Pflanzkonzept erstellt werden. Dieses soll sicherstellen, dass standortgerechte Pflanzen einen gestalterischen Gesamtrahmen über alle Baubereiche bilden.

### Abfallentsorgung

- Eine dezentrale Abfallentsorgung mit geplanten und gestalteten Containerstandorten soll eine geordnete Entsorgung ermöglichen. Die dezentrale Anordnung trägt zur Individualisierung des Aussenraumes bei, was einer persönlichen Übernahme von Verantwortung des Aussenraums durch die Bewohner fördert.

## 7.14 Erschliessungskonzept

### Parkierung

Zirka 400 Parkplätze müssen realisiert werden bei den oben formulierten Ausmassen der Dichtevorgaben. Es sind sowohl die Richtlinien des Kantons wie auch der kommunalen Bau- und Zonenordnung zu berücksichtigen.

- Die Parkplätze für die Bewohner sind grossmehrheitlich in Tiefgaragen unterzubringen.
- Die Zufahrten zu den Tiefgaragen sind so nahe wie möglich / sinnvoll an den Einfahrten ins Quartier anzuordnen.
- Die Tiefgaragen sind wenn möglich untereinander zu verbinden, es sollen aber keine «Monstergaragen» entstehen.
- Besucherparkplätze sind mehrheitlich oberirdisch, wenn möglich dezentral, anzuordnen. Eine Doppel- und Mehrfachbenutzung der Besucherparkplätze von verschiedenen Eigentümern und Nutzern ist anzustreben.
- Parkplätze für Velos / Motos sind in genügender Anzahl zu erstellen. Diese können zu einem überwiegenden Teil in den Untergeschossen oder auch den Erdgeschossen der Gebäude (im Falle von Anordnungen im Erdgeschoss sind solche Flächen mit entsprechenden Anreizen im Regelwerk des Gestaltungsplanes zu fördern) angeordnet werden.
- Im Rahmen der Richtplanung ist zu prüfen, in wie weit Parkplätze für Sharing-Angebote zur Verfügung gestellt werden können / sollen.
- Ebenso ist im Rahmen der Richtplanung zu prüfen, in wie weit eine Infrastruktur für eine flächendeckende Versorgung für Elektro-Fahrzeuge eingerichtet / vorbereitet werden soll.

### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

- Die Erschliessung des Testplanungsareals erfolgt, wie im Programm definiert, ausschliesslich über die beiden Anschlusspunkte an die Poststrasse. Es sind keine weiteren Zufahrtsstrassen respektive Ein-/Ausfahrtspunkte möglich.
- Bestehende Flurwege können nicht für die Zufahrt von Personenwagen benutzt werden.
- Davon ausgeschlossen sind Notzufahrten, welche immer funktionieren müssen. Es ist zu prüfen, ob die bestehenden Flurwege als Notzufahrten verwendet werden können. Ein entsprechender Nachweis ist im Richtprojekt zu erbringen.
- Eine Erschliessung ist auch auf die Bedürfnisse allfälliger Gewerbebetriebe im Gebiet auszurichten.
- Quartierstrassen innerhalb des Testplanungsgebiets sind erwünscht. Sie dienen der Belebung des Quartiers und sorgen dafür, dass ein belebter und attraktiver Aussenraum für alle Benutzer und Bewohner entsteht. Nachfolgende Konzepte sollen zeigen, wie bei gleichzeitigem Fokus auf einen möglichst autofreien Aussenraum keine unbelebten Räume entstehen.

- Der interne Strassenraum in der zukünftigen Überbauung ist eventuell als Begegnungszone mit einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf 20 km/h auszugestalten. So kann die Erschliessung mit dem motorisierten Individual (MIV) sichergestellt werden bei gleichzeitig hoher Aufenthaltsqualität im Gebiet.
- Die Gemeinde muss im Rahmen der übergeordneten Planung prüfen, ob entlang der Poststrasse ein Ausbau mit Trottoirs zu erfolgen hat.

### **Velo- und Fusswegverbindungen**

- Vielfältige öffentlich zugängliche Velo- und Fusswegverbindungen sind erwünscht und können an die bestehenden Flurwege und Strassen rund um das Planungsgebiet anschliessen. Alle internen Verkehrsverbindungen sind velogerecht zu planen.
- Das bestehende dichte Wegnetz ist aufzunehmen und innerhalb der neuen Überbauung zu ergänzen.
- Eine gute Vernetzung mit den anderen Ortsteilen ist sicherzustellen.

### **Öffentlicher Verkehr (ÖV)**

- Das Gebiet ist optimal an die Buslinie 650 angeschlossen. Je eine Bushaltestelle befindet sich an den beiden Erschliessungsanschlusspunkten. Im Rahmen der Realisierung der Überbauung werden diese Haltestellen sicher vermehrt frequentiert. Es kann im Rahmen einer Mehrwertdiskussion geprüft werden, ob diese Haltestellen zum einen den Bedürfnissen von behinderten Personen angepasst werden (erhöhte Einsteigekante) und andererseits ein gedeckter Warteraum erstellt werden soll.
- Eine allfällige Verdichtung des Fahrplans infolge erhöhter Frequenzen ist ausserhalb des Gestaltungsplanverfahrens durch die verantwortlichen Stellen zu prüfen (Verdichtung bereits ab Fahrplanwechsel Dezember 2018, insbesondere abends und am Samstag Halbstundentakt).

### **Zugang aus unterirdischer Parkierung**

- Erschliessungskonzepte haben aufzuzeigen, wie ein möglichst direkter Zugang zu den Wohnungen und Gebäuden erfolgen kann. Die Anschlüsse der Treppenhäuser und Zugänge aus den Parkgeschossen sind aufzuzeigen und nachzuweisen.

## **7.15 Wirtschaftlichkeit**

Durch eine sinnvolle Gestaltung des neuen Terrains sind Abtransporte von Aushubmaterial auf ein Minimum zu beschränken. Es ist zu prüfen, ob auf der Basis des Richtprojekts an gewissen Stellen ein neues gewachsenes Terrain im Gestaltungsplan definiert werden kann.

## 7.16 Etappierung

- Das Gebiet ist so zu planen, dass eine der Nachfrage entsprechende Etappierung der Überbauung für jeden Grundeigentümer sichergestellt werden kann.
- Es sollen mindestens vier von einander unabhängig realisierbare Etappen ausgeschieden werden.
- Eine Überbauung auf dem der Parzelle 2759 (Martin Kuhn) zugeteilten Bau-feld (identisch mit dem Baubereich für ein Gebäude) soll unabhängig von den anderen Baufeldern möglich sein.
- Die einzelnen Bauetappen sind in entsprechenden Baufeldern abzubilden.
- Innerhalb der einzelnen Baufelder werden die Baubereiche für die einzelnen Gebäude definiert.

## 7.17 Zugänglichkeit für Personen mit eingeschränkter Mobilität

Bei allen Lösungen sind den Anforderungen für Personen mit eingeschränkter Mobilität Rechnung zu tragen (u.A. mit einer Anbindung der Garagen an die Lifтанlagen).

## 7.18 Notzufahrten

Notzufahrten sind frühzeitig mit den Stellen von Schutz und Rettung zu koordinieren.

## 7.19 Energie

### Holzheizung

Eine gemeinsame, zentrale Holzschmelzeheizung erfüllt die Forderung nach einer Energieerzeugung mit erneuerbarer Energie. Eine solche Heizung kann im Rahmen des Richtprojektes als «Energie-Anker» definiert werden. Bebauungs- und Erschliessungskonzepte müssen aufzeigen, wo die Holzschmelzeheizung zu liegen kommt, wie sie sich im baulichen Kontext einfügt (insbesondere die sehr hohen Kamine) und wie die Erschliessung und Zufahrt geregelt wird. Es braucht eine sichere Wendefläche für Lastwagen. Die Lärmbeeinträchtigung durch die Anlieferung ist zu beachten.

### Energielabel

Auf die Bezeichnung von Energielabeln kann verzichtet werden. Es können Zielvorgaben gemacht werden in Bezug auf die Produktion der Energie (Verwendung von Primärenergieträgern) und die maximalen Emmissionswerte der Bauten.

Eine kontrollierte Wohnungslüftung soll nicht zwingend nötig sein.

### Photovoltaik

Photovoltaik-elemente auf Dächern sind erwünscht. Auf Schrägdächern sind solche Elemente grundsätzlich auch möglich, soweit die besonders gute Einordnung nach-

gewiesen wird (siehe auch Leitfaden Solaranlagen vom September 2016 des Kantons Zürich).

Sollte ein Teil des Stroms durch Photovoltaik Elemente erzeugt werden, kann im Sommerbetrieb die Wärme für das Warmwasser mit Strom erfolgen, da dies unter dem Strich die ökologischere Lösung ist, als das Warmwasser mit der Holzschneitzheizung zu erwärmen.

## 7.20 Retention

Dachflächen auf Flachdächern sind für eine Retention vorzusehen.

Die Idee einer gemeinsamen oberirdischen Retentionsanlage in Form eines Teiches ist im Rahmen des Richtprojektes zu vertiefen.

## 7.21 Lärm

Der Nachweis der Einhaltung der Lärmgrenzwerte (Fluglärm und Strassenlärm) ist im Rahmen der Bauprojekte zu erbringen. Es sind für das ganze Gebiet die Lärmgrenzwerte (Planungswerte) einer ES II zu erfüllen.

## 7.22 Nicht weiterzufolgende Bebauungsmuster

Folgende im Rahmen der Testplanung untersuchte / angedachte Bebauungsmuster sollen nicht weiter verfolgt werden:

### Hochhaus

Die Idee, auf dem Testplanungsareal Hochhäuser zu platzieren, soll nicht weiterverfolgt werden. Hingegen kann geprüft werden, wie einzelne höhere Gebäude als bauliche Akzente verträglich in die Umgebung und in entsprechende Konzepte integriert werden und als neue «Identifikatoren» für das Areal genutzt werden könnten.

### «Ringling»

Die Idee einer zusammenhängenden, ringartigen Bebauung ist nicht weiterzufolgen. Es soll vielmehr eine durchlässige, dem Bedürfnis an Privatheit adäquate Lösung für das Bebauungskonzept und den zugehörigen Aussenraum aufgezeigt werden.

### Lange Bebauungszeilen

Lösungsansätze mit langen parallel oder senkrecht zum Gelände verlaufenden Bauzeilen sollen nicht weiterverfolgt respektive aufgegriffen werden.

## 8. Öffentliche Informationsveranstaltung

Am Dienstag, 23. Oktober 2018, wurde die Öffentlichkeit im Rahmen einer Informationsveranstaltung im Bucksaal in Tagelswangen über die Ergebnisse der Testplanung orientiert. Die Testplanung zeigt auf, was unter den vorgegebenen Bedingungen machbar wäre. Das Interesse an dieser Veranstaltung war sehr gross. Insgesamt waren 224 Personen anwesend.

Frau Susanne Sorg-Keller, Gemeinderätin von Lindau und Ressortvorsteherin Hochbau und Planung, eröffnete die Informationsveranstaltung und begrüßte die Anwesenden. Sie erläuterte die Ausgangslage und legte die Standpunkte des Gemeinderates dar.

Frau Birgitta Schock, Moderatorin der Testplanung, führte anschliessend durch die Ergebnisse der Testplanung. Im Zentrum dieser Präsentation standen sowohl das Verfahren wie auch die Aufgabenstellung und die Erkenntnisse aus der Testplanung.

Anschliessend konnten die Anwesenden Fragen zur Testplanung stellen. Es gab vier Wortmeldungen. Es stellte sich heraus, dass das Planungsinstrument des Gestaltungsplanes verständlicher erklärt werden muss. Das Thema der Schulraumplanung stand in der Fragerunde auch zur Diskussion. Es war für die Bevölkerung unklar, wie und in welchem Rahmen die Gemeinde auf den zu erwartenden Bevölkerungszuwachs reagieren wird. Die Gemeinde hält bezüglich der Schulraumplanung fest:

- Die Gemeinde ist daran, eine strategische Schulraumplanung zu erstellen. Diese muss den Bevölkerungszuwachs in der ganzen Gemeinde Lindau berücksichtigen.
- Sie beinhaltet einerseits die Strategie für die Erstellung neuer Schulräume (wo, wieviel, wie, wann) und andererseits eine Prognose, wann wo wieviel neue Bewohner mit wieviel Kindern zuziehen werden.
- Die Strategie muss flexibel auf die Bevölkerungsentwicklung reagieren können.
- Die Planung der Überbauung Ölwis/Blankenwis wird miteinbezogen und die Abteilung Bildung wird laufend über den Stand dieser Planung informiert.

Als Abschluss konnte die Bevölkerung die einzelnen Modelle und Pläne der vier Planungsteams begutachten. Vertreter der Planungsteams und Fachplaner beantworteten Fragen. Die Planungsteams haben festgestellt, dass bei den Besuchern grösstenteils ein positives Interesse vorhanden war. Kontrovers wurde die Schnitzelheizung aufgenommen. Hier ist ein spezielles Augenmerk auf die Zufahrt zur Heizung zu legen. Verschiedene Grundeigentümer aus der näheren und weiteren Umgebung haben ihr persönliches Interesse am Anschluss an einer zentralen Fernwärmeheizung angemeldet. Die Zufahrt zum Gebiet nur von der Poststrasse aus und damit keine zusätzlichen Erschliessungsstrassen im Südwesten auszubauen, wurde positiv bewertet. Aufgetreten ist mehrfach die Frage nach Photovoltaikanlagen. Bei den Übergängen zu den bestehenden Bauten ('Rändern') gab es einige kritische Stimmen, ebenso zur angestrebten Dichte, zur Identität, zur Modernität und zu den Gebäudehöhen. Generell haben die Teams aber festgestellt, dass im direkten Dialog mit der Bevölkerung

ein Grossteil der kritischen Fragen beantwortet und die Bedenken aus dem Weg geräumt werden konnten.

## 9. Weiteres Vorgehen

Dieser Synthesebericht baut auf der Aufgabenstellung und dem Zwischenbericht auf. Die in diesem Bericht geäusserten Diskussionsbeiträge sind nicht systematisch für jedes Projekt in der gleichen Tiefe bearbeitet worden. Der Synthesebericht stellt nicht primär eine «faire» Bewertung (im Vergleich zu einem Architektur-Wettbewerb) der einzelnen Arbeiten dar, sondern bildet die Grundlage, damit im der Testplanung folgenden Richtprojekt wesentliche Punkte mitgenommen oder verworfen werden können. Es wurde kein Antrag auf die Übernahme eines einzelnen Projektes oder einzelner Elemente aus den Projekten gestellt, jedoch wurde gemäss Ziffer 2.2 Programm Testplanung eine Empfehlung für das weitere Vorgehen erarbeitet.

Die Grundeigentümer sind nun angehalten, ein Richtprojekt auf der Grundlage dieser Testplanung und unter Berücksichtigung der Empfehlungen gemäss Kapitel 7 dieses Schlussberichtes auszuarbeiten, damit anschliessend in einem weiteren Schritt ein Gestaltungsplan gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) erarbeitet werden kann.

Das letzte Wort auf kommunaler Stufe werden die Stimmberechtigten der Gemeinde Lindau haben, denn die Gemeindeversammlung muss dem Gestaltungsplan zustimmen, da eine Abweichung von den BZO Vorschriften geplant ist. Als Vorbereitung für die Gemeindeversammlung wird die Bevölkerung nochmals zu einer Informationsveranstaltung eingeladen, damit die Grundeigentümer die Ideen des Gestaltungsplans vorgängig erläutern und Fragen beantworten können. An der Gemeindeversammlung wird das Geschäft des Gestaltungsplans Ölwis/Blankenwis vom Gemeinderat vertreten.

## 10. Mehrwertabschöpfung

Bei wesentlichen Mehrwerten, welche den Grundeigentümern durch eine planerische Massnahme entstehen, soll gemäss Bundesgesetz ein Teil des Mehrwertes durch die Öffentlichkeit abgeschöpft werden. Die gesetzlichen Regeln für die Mehrwertabschöpfung sind im Kanton Zürich noch nicht geregelt, die entsprechenden Gesetze sind im Parlament in Erarbeitung. In diversen Gemeinden und Städten wurden deshalb bisher städtebauliche Verträge abgeschlossen.

Die in einem Gestaltungsplan geforderten Ansprüche werden für die Bauherrschaft Mehrkosten gegenüber einer «normalen» Überbauung zur Folge haben. Trotzdem kann mit dem Gestaltungsplan und der geplanten Aufzoning ein «Planungsgewinn» erzielt werden. Dieser Planungsgewinn wird zu einem Teil durch Grundstückgewinnsteuern (ein erstes Mal bei einem Verkauf des Landes an die Investoren, zum zweiten Mal bei einem Verkauf von Stockwerkeigentum an die Wohnungskäufer) an das Gemeinwesen abgeführt.

Mehrwerte für die Allgemeinheit können auf verschiedene Arten abgegolten werden, zum Beispiel:

- Sicherstellen einer funktionierenden Infrastruktur, zum Beispiel zur Verfügung stellen eines Ladenlokals, Räumen für eine Kindertagesstätte (KITA), eines Gemeinschaftszentrums, von Gewerbeflächen und weiteren
- Ausbau der Bushaltestellen
- Erstellen von Alterswohnungen für die Gemeinde

Die Bewertung der Höhe des Planungsmehrwertes und die Art und Weise der Abschöpfung muss im Rahmen der weiteren Planungsarbeiten gemeinsam von der Gemeinde und den Grundeigentümern definiert, verhandelt und bestimmt werden.

## 11. Urheber- und Nutzungsrechte

Es gelten die Bestimmungen gemäss Art. 26 und 27 der Ordnung SIA 143 (2009). In Anlehnung an Art. 27.1 derselben Ordnung behält der Auftraggeber das Recht, die Arbeiten unter der Nennung des jeweiligen Urhebers für weitere raumplanerische Überlegungen uneingeschränkt zu verwenden, zu überarbeiten, zu vervielfältigen und zu veröffentlichen, sowie anderen Teilnehmern von allfälligen späteren Folgeverfahren ohne weitere Entschädigung der Urheber für die Weiterbearbeitung zur Verfügung zu stellen.

## 12. Gesamtwürdigung und Schlussbemerkung

Alle vier Projektstudien lieferten wertvolle Vorschläge für die künftige Entwicklung des Bearbeitungsperimeters «Ölwis / Blankenwis».

Besonders interessant und hilfreich ist die Tatsache, dass alle vier Vorschläge die Aufgabenstellung in völlig unterschiedlicher Art und Weise angegangen sind und vier völlig unterschiedliche Konzepte resultiert haben. Der Fächer der möglichen Varianten ist sehr weit aufgespannt worden. Die Resultate geben den Auftraggebern und der Gemeinde Lindau hilfreiche Ideen und Argumente für die nun zu formulierende Strategie zur Ausarbeitung eines konkreten Richtprojektes und eines anschliessenden Gestaltungsplanes. Wichtig ist auch, dass einzelne Optionen auf Grund der Testplanung aktiv verworfen werden konnten.

### Danke!

Die Auftraggeber und Veranstalter der Testplanung danken den vier Architekturbüros sowie den beteiligten Fachplanern für ihre wertvollen Beiträge und dem gesamten Beurteilungsgremium für ihre Unterstützung und professionellen Inputs.

Die Auftraggeber danken auch den Teilnehmern des Beurteilungsgremiums für deren Arbeit. Es konnte in einer sehr sachlichen, zielorientierten Vorgehensweise gearbeitet werden, so dass die sehr unterschiedlichen Vorschläge transparent besprochen und kritisiert werden konnten.

Ein Dank geht auch an die Gemeinde Lindau, welche ihre Inputs klar und verständlich machen konnte.

Ein besonderer Dank auch an Birgitta Schock, welche die Moderation sehr professionell und zielorientiert gestaltet hat.

### Schlussbericht

Der vorliegende Bericht ist auf Basis der Beschlüsse des Beurteilungsgremiums der Testplanung «Ölwis / Blankenwis» erstellt worden und beinhaltet die Empfehlungen des Beurteilungsgremiums für die künftige Planung im Bearbeitungsperimeter.

Die Umsetzung erfolgt in den kommenden Jahren.

### Zielerreichung

Die Ziele der Auftraggeber für die Testplanung konnten alle erreicht werden. Teilweise sind Anregungen gemacht worden, welche über die gesteckten Ziele hinausgehen, aber Einfluss auf das weitere Vorgehen haben werden.

### Prämierung

Den Auftraggebern steht ein zusätzlicher Betrag von Fr. 20'000.- für die Würdigung von besonderen Leistungen zur Verfügung. Die einzelnen Teilnehmer sind – teilweise auf Anregung durch das Beurteilungsgremium – in ganz verschiedenen Richtungen gegangen. Alle Teilnehmer haben einen wesentlichen Beitrag an die nun vorliegenden

Resultate und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen einbringen können. Alle Teilnehmer haben einen sehr grossen Aufwand betrieben.

Darum haben die Auftraggeber entschieden, das «Preisgeld» gleichmässig auf die vier Teilnehmer aufzuteilen.

**Integrierende Grundlagen:**

- Programm Testplanung «Ölwis / Blankenwis», Version 05, vom 7. März 2018
- Bericht zum Zwischenworkshop vom 14. Mai 2018 und Empfehlungen zur Weiterbearbeitung, Version vom 4. Juni 2018

### 13. Genehmigung

Mit Ihrer Unterschrift genehmigen die stimmberechtigten Mitglieder des Beurteilungsgremiums den vorliegende Schlussbericht.

#### Vertreter der Gemeinde Lindau

Bernard Hosang

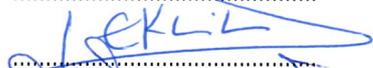
Susanne Sorg-Keller

Esther Elmer

Erwin Kuilema

Tanja Ferrari

Fabio Trussardi



#### Vertreter der Grundeigentümer

Daniel Hänni

Stephan Gnädinger

Dieter Stutz

Denise Boll

Werner Vetsch

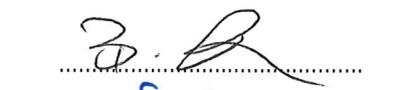

#### Externe Fachexperten

Birgitta Schock

Ute Sakmann

Daniel Fritschi

Guido Rigutto


#### Meinungsträger aus der Bevölkerung

Martin Schmidli

Heinz Grimm

Melanie Altorfer