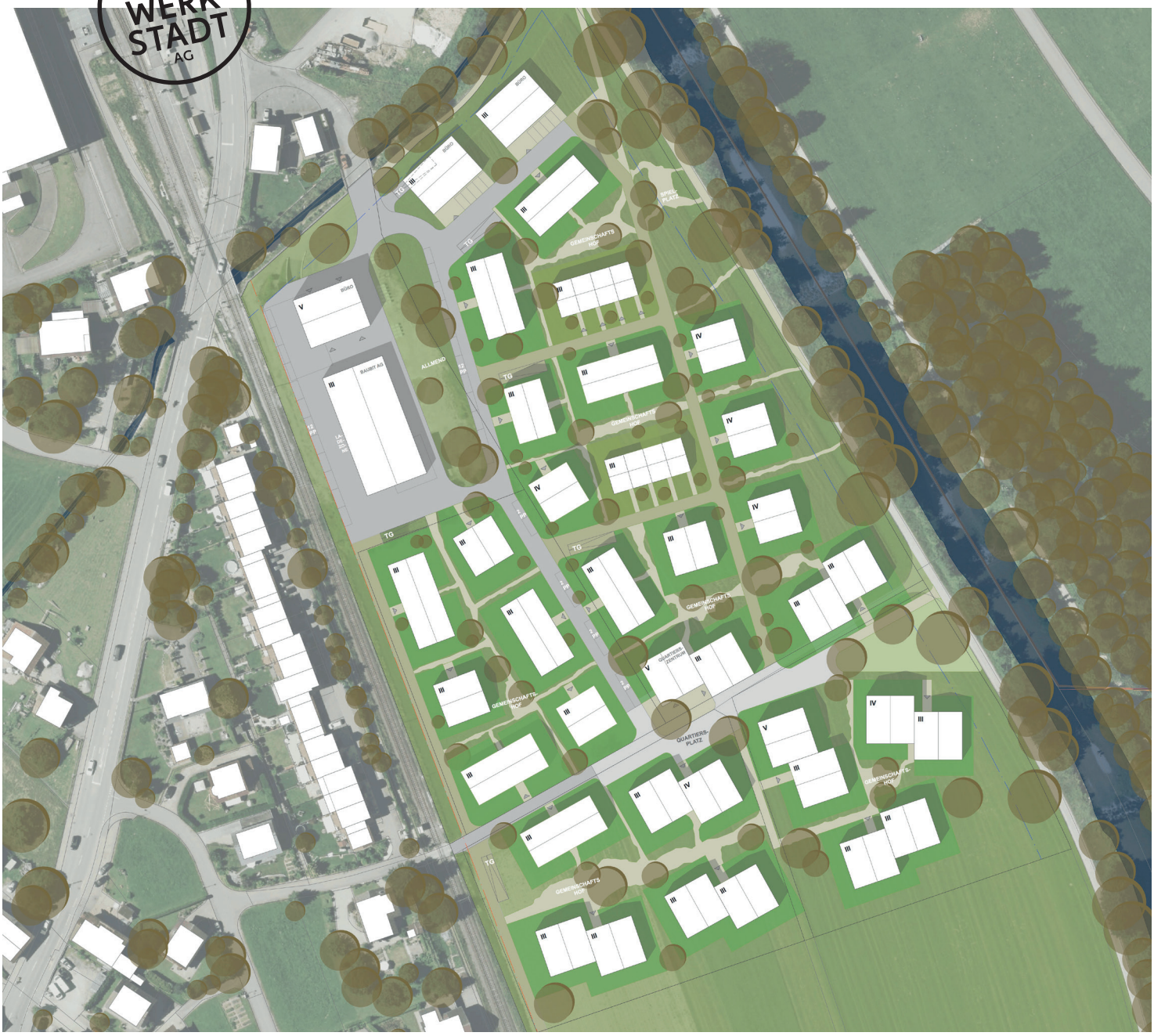
PLAN WERK STADT AG

Schmid Landschaftsarchitekten

helsinkizurich



Gemeinde Bauma

Arealentwicklung «Ischlag», Saland

Schlussbericht Workshopverfahren
Zürich, 1. April 2020

Impressum

Auftraggeber
Baubit AG, Saland
Erbengemeinschaft Rüegg-Muri-Trachsler, Saland
FBB Unternehmen (Kies AG), Bauma
Wolfensberger Beteiligungen AG, Bauma

Beraten durch
DRKP Kammermann & Partner AG, Zürich

Weitere Beteiligte
Gemeinde Bauma, Abteilung Hochbau und Liegenschaften

Organisation und Begleitung Verfahren
Planwerkstadt AG
Raumplanung · Prozesse · Städtebau
Binzstrasse 39, CH-8045 Zürich
www.planwerkstadt.ch
+41 (0)44 456 20 10

Hinweis
Zur besseren Lesbarkeit wird bei Bedarf die männliche Schreibweise verwendet. Selbstverständlich sind damit auch weibliche Personen angesprochen und miteinbezogen.

Fotos
Juliet Haller / Planwerstadt

Dokument
10244_08_201020_Schlussbericht.indd

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung 6

1.1 Ausgangslage 6
1.2 Planungsareal 7
1.3 Prozess 7
1.4 Ziele und Aufgaben 7

2 Workshopverfahren 9

2.1 Durchführung und Organisation 9
2.2 Verfahrensablauf 9
2.3 Planungsteam 10
2.4 Begleitgremium 10

3 Aufgabenstellung 11

4 Marktstudie 12

5 Überbauungskonzept 14

5.1 Zielbild Workshopverfahren 14
5.2 Qualitäten des Konzepts 16
5.3 Fazit Planungsteam 31

6 Würdigung 32

6.1 Verfahrensorganisation 32
6.2 Grundeigentümer 33
6.3 Fachexperten 33
6.4 Immobilienexperte 36
6.5 Gemeinde 38

7 Weiteres Vorgehen 39

Vorwort und Dank

Die Grundstücke im «Ischlag» befinden sich seit langer Zeit im Besitz unserer Familien resp. unserer Firmen. Das Land wurde von früheren Generationen selbst landwirtschaftlich genutzt, als Landreserve für den Ausbau der eigenen Gewerbetätigkeit gehalten oder aber ist - wie im Falle des Grundstückes der Baubit AG - seit über 50 Jahren mit einem Produktionsgebäude überbaut und damit gewerblich genutzt.

Die Zeit ist nun aber gekommen, um die Grundstücke im Rahmen der heutigen gesetzlichen Anforderungen zur Baureife zu führen und damit eine mögliche neue Nutzung zu ermöglichen. Der Weg hierzu führt über das bereits eingeleitete Quartier- und Gestaltungsplanverfahren, welches wir als Eigentümergemeinschaft gemeinsam durchführen.

Wir sind uns bewusst, dass hier, im «Ischlag», angesichts der grossen Fläche und der guten Wohnlage ein ganz neues und attraktives Quartier von Saland entstehen kann und dass dies im Planungsprozess eine besondere Sorgfalt erfordert. Wir wollen, dass ein funktionierendes Quartier entsteht, das zu Saland passt und mit Saland harmoniert.

Zur Erarbeitung des Gestaltungsplanes haben wir uns für ein Workshopverfahren entschieden, aus welchem das vorliegende Überbauungskonzept hervorgegangen ist. Wir sind überzeugt, dass auf dieser Grundlage nun ein überzeugender Gestaltungsplan ausgearbeitet werden kann, der die mannigfachen Anforderungen von Gesetz, Behörden, Öffentlichkeit und Grundeigentümern unter einen Hut bringt.

Wir danken allen an diesem sehr interessanten, partizipativen Workshopverfahren beteiligten Personen herzlich für ihr Engagement und die geleistete gute Arbeit.

Für die Grundeigentümer, Andy Kammermann

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

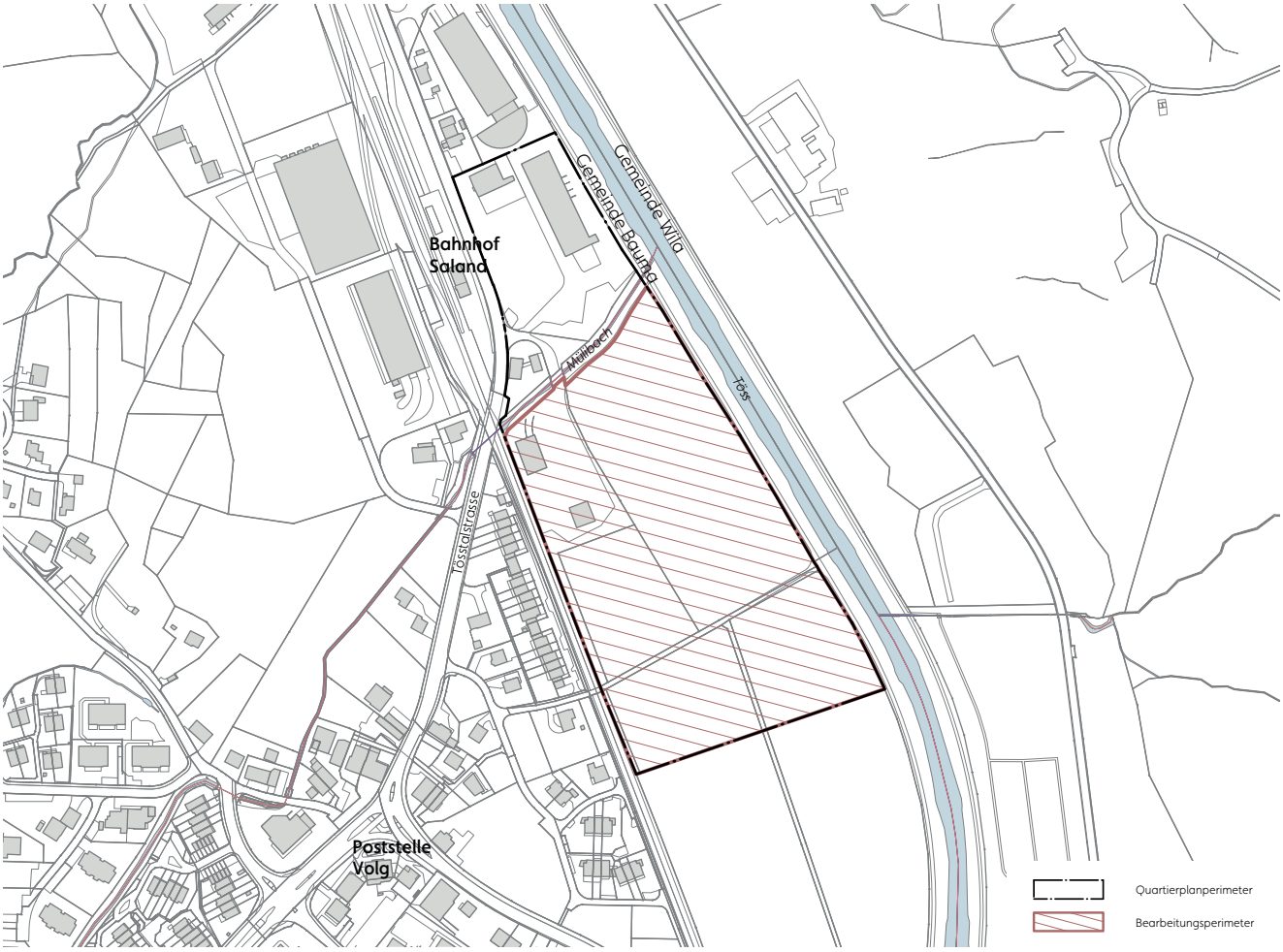
Am Siedlungsrand von Saland, einem Ortsteil der Gemeinde Bauma besitzt eine Grundeigentümerschaft aus vier Grundeigentümern ein Areal mit einer Fläche von rund 44'000 m^2. Das Areal, im folgenden Planungsareal genannt, ist grösstenteils unüberbaut und unerschlossen und als Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 zoniert.

Aufgrund eines Gesuchs der Grundeigentümerschaft hat der Gemeinderat Bauma am 30. September 2015 die Einleitung des Quartierplans «Ischlag» in Saland beschlossen. Mit Verfügung vom 14. Juli 2017 hat die Baudirektion des Kantons Zürich die Verfahrenseinleitung genehmigt.

Die Durchführung des Quartierplanverfahrens erfolgt durch die Firma Remund + Kuster Büro für Raumplanung AG, Pfäffikon SZ. Mit dem Quartierplan einher geht die Gestaltungsplanpflicht mit Gestaltungsrichtlinien, die in der revidierten Bau- und Zonenordnung festgelegt wurden. Bevor das Quartierplanverfahren abgeschlossen werden kann (Festsetzung / Genehmigung) muss ein Gestaltungsplan vorliegen.

Die Abbildung 1 zeigt die Einbettung des Planungsareals in den Perimeter des Quartierplans. Der schraffierte Bearbeitungsperimeter (Planungsareal) ist südlich des Mülibachs identisch mit dem Quartierplanperimeter und nimmt rund 3/4 von dessen Fläche ein.

Abb. 1
Übersicht der Perimeter von Quartierplan und Planungsareal



1.2 Planungsareal

Das Planungsareal «Ischlag» liegt südöstlich des Bahnhofs Saland im oberen Tösstal im Kanton Zürich. Es wird im Westen durch die Bahn, im Norden durch den Mülibach und im Osten durch den Tössweg begrenzt. Gegen Süden stösst es an den Siedlungsrand.

Das Planungsareal «Ischlag» soll sich zu einem zukunftsgerichteten und durchmischten (Wohn-)Quartier von hoher Qualität und angemessener baulicher Dichte entwickeln. Das Areal ist ein Mischgebiet (Miteinander von Wohnen und Arbeiten) von regionaler Bedeutung. Das zu erarbeitende Überbauungskonzept soll die qualitätsvolle Grundlage für das nachgelagerte Gestaltungsplanverfahren bilden.

1.3 Prozess

Das beauftragte Planungsteam erarbeitet in einem iterativen Planungsprozess in enger Zusammenarbeit mit dem Begleitgremium verschiedene Varianten und Strategien für die Arealentwicklung «Ischlag» in Saland. Im Unterschied zu einem Konkurrenzverfahren wird im vorliegenden Workshopverfahren das Überbauungskonzept nur durch ein Planungsteam bearbeitet. Dabei wird vom ausgewählten Planungsteam das «Denken in unterschiedlichen Szenarien» gefordert. Diese Varianz betrifft nicht nur den Städtebau (Körnung), sondern auch das Zusammenspiel von Freiraum, Siedlung und Verkehr.

1.4 Ziele und Aufgaben

Die Auftraggeber verfolgen mit dem Überbauungskonzept zum Planungsareal «Ischlag» folgende Zielsetzung mit den entsprechenden Teilaufgaben:

Überbauungskonzept erarbeiten
- Ortsverträgliche Körnung und Dichte ausloten
- Übergeordnetes Erschliessungskonzept (MIV, Fuss- und Veloverkehr) festlegen
- Übergeordnetes Freiraumkonzept (gestalterische Grundsätze und Anforderungen) formulieren
- Ortsbauliche Einordnung und Umgang mit Siedlungsrand klären

Nutzungsvorgaben überprüfen und ggf. anpassen
- Potenzialabschätzung des Areals bez. Anzahl Einwohner und Beschäftigte vornehmen
- Demografische und soziologische Einordnung ins umliegende Quartier klären
- Vorgabe Wohn- und Gewerbebedürfnisse reflektieren

Planungssicherheit schaffen
- Qualitätsvolle Grundlage für das parallele Quartierplanverfahren erstellen
- Qualitätsvolle Grundlage für das nachgelagerte Gestaltungsplanverfahren erarbeiten
- Gestaltungsplanrichtlinien gemäss BZO erfüllen

Abb. 2
Planungsgebiet von der Töss her gesehen mit Blick Richtung Nord-westen

Abb. 3
Planungsgebiet mit Blick Richtung Südosten.

2 Workshopverfahren

2.1 Durchführung und Organisation

Für die Durchführung und die Organisation des Workshopverfahrens wurde das Büro Planwerkstadt beauftragt.

2.2 Verfahrensablauf

Die Workshops dienen dem intensiven und offenen Meinungsaustausch zwischen dem Planungsteam und dem Begleitgremium. Es wird erwartet, dass die verantwortlichen Personen des Planungsteams an allen Veranstaltungen teilnehmen.

Anlass	Termine	Ziel
Versand Unterlagen	KW07 / 2019	Abgabe aller Unterlagen
Kick-Off	05.03.2019	Fragenbeantwortung und Festlegen der zu bearbeitenden Szenarien mit unterschiedlichem Fokus (Dichte, Erschliessung, Parzellengrenze, Freiraum etc.)
Bearbeitungszeit 1 (4 Wochen)		Skizzieren von Szenarien (Bildern) - Dichte - Freiraum - Identität / Quartiercharakter - Nutzungen
Workshop 1	02.04.2019	Einschränken der Freiheitsgrade durch Setzen von zusätzlichen Rahmenbedingungen. Festlegen der Weiterbearbeitung in Varianten.
Bearbeitungszeit 2 (7 Wochen)[1)]		Ausarbeiten von Varianten innerhalb von festgelegten Szenarien
Workshop 2	25.05.2019	Bestimmen der Bestvariante(n) und Festlegen des Detaillierungsgrades für die weitere Bearbeitung
Bearbeitungszeit 3		Detailliertes Ausarbeiten der Bestvariante(n)
Workshop 3 (5 Wochen)	25.06.2019	Würdigung der Bestvariante(n) und Formulierung der Empfehlungen zur Weiterbearbeitung
Schlussabgabe	09.07.2019	Nachvollziehbare Dokumentation des Verfahrens

1) inkl. Frühlingsferien

2.3 Planungsteam

Es wird folgendes Planungsteam mit der Bearbeitung beauftragt:
- Helsinki Zürich Office GmbH, Kalkbreitestrasse 10, CH-8003, Zürich
- Schmid Landschaftsarchitekten GmbH, Uetlibergstrasse 137, CH-8045, Zürich

2.4 Begleitgremium

Mitglieder
Das Begleitgremium setzt sich zusammen aus Vertretern der Auftraggeber sowie aus ausgewiesen Fachexperten in den Disziplinen Städtebau, Architektur und Landschaftsarchitektur. Das Begleitgremium ist zuständig für die Auswahl des Planungsteams sowie die Beurteilung und Reflexion der Arbeit anlässlich der Workshops.

Christian Salewski	Dipl. Ing. Architektur, Zürich (Vorsitz)
Sandro Balliana	Landschaftsarchitekt BSLA, Zürich
Mario Caàmaño	Vertreter Baubit AG
Elisabeth Kunz-Rüegg	Vertreterin Erbengemeinschaft Rüegg-Muri-Trachsler
Beat Klein	Vertreter Kies AG
Stefan Wolfensberger	Vertreter Wolfensberger Beteiligungen AG

Berater
Für die Beantwortung von Spezialfragen und die Begutachtung der, vom Planungsteam erarbeiteten, Ergebnisse lassen sich die Auftraggeber durch weitere Fachpersonen beraten. Die Beratung erfolgt nach Bedarf vor, während, oder nach dedizierten Workshops.

Felix Turnheer	Dipl. Geograph Fachperson Markt- und Standortfragen

Gäste / Zuhörer
Die Gemeinde Bauma ist interessiert an einer qualitativ hochwertigen Entwicklung des Planungsareals «Ischlag». Um keine Präjudizien zu schaffen, will die Gemeinde Bauma im Workshopverfahren keine Beurteilung der zu erarbeitenden Produkte abgeben, sondern dem Prozess als neutrale Beteiligte beiwohnen.

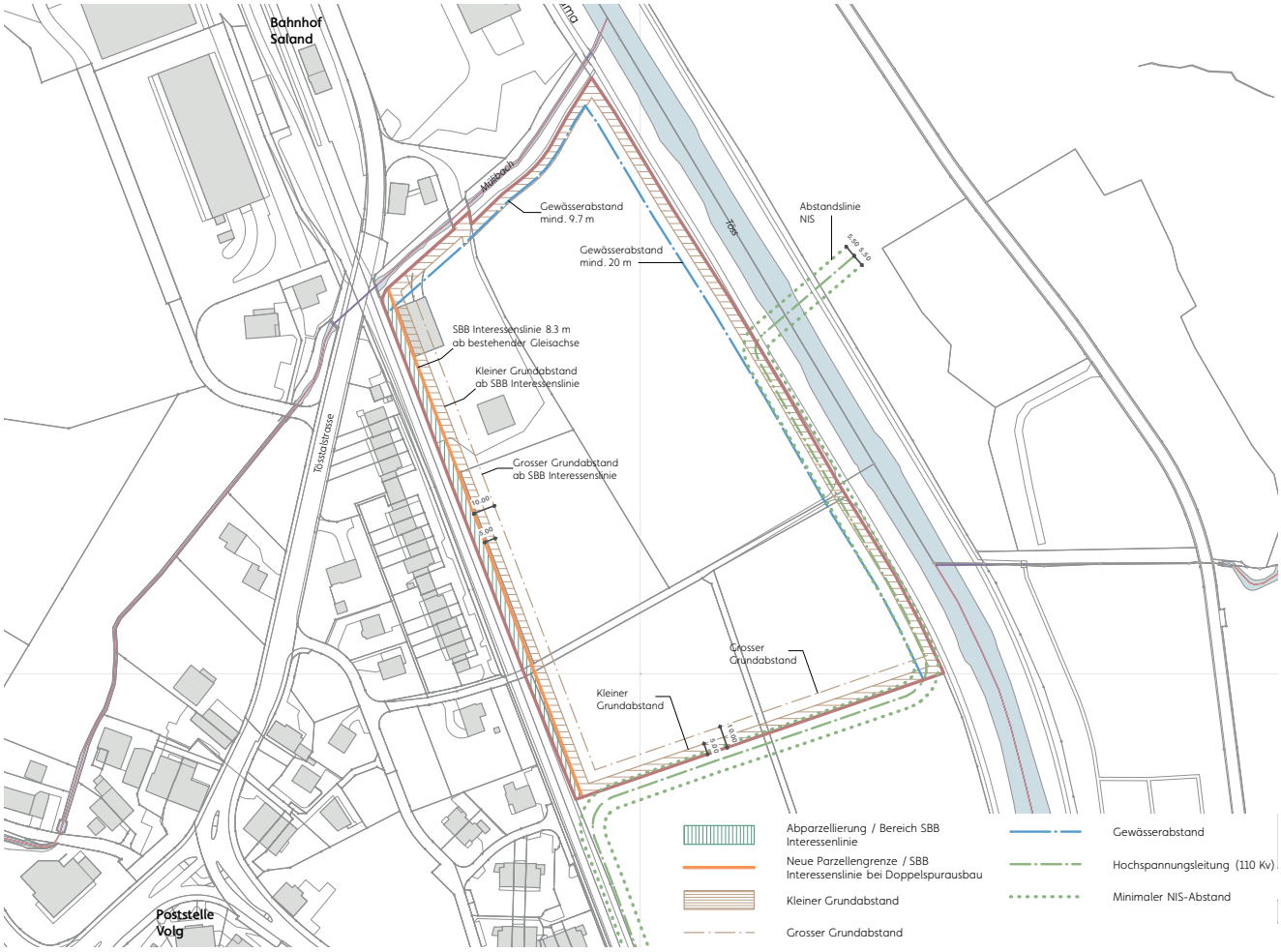
Felix Adelmeyer	Gemeindeverwaltung Bauma, Abteilung Hochbau und Liegenschaften

3 Aufgabenstellung

Das Planungsareal «Ischlag» befindet sich zwischen den beiden «Subzentren» Bahnhof und Poststelle mit Einkaufsmöglichkeiten. Die Weiterentwicklung des Siedlungsraums muss unter Berücksichtigung dieser bestehenden Ortstruktur erfolgen. Folgenden Fragen sind unter Beachtung der Rahmenbedingungen (vgl. Pflichtenheft Kap. 4) in der Erarbeitung des Überbauungskonzepts zu beantworten:

- Existieren räumliche Prinzipien?
- Sind Rückbezüge auf historische Bauformen ausmach- und sinnvoll anwendbar?
- Kann ein Ort / Quartier mit eigener Identität geschaffen werden?
- Was sind die bestehenden Qualitäten des Ortsteiles Saland und welche fehlen?
- Welchen Einfluss hat die neue Siedlung auf die bestehenden Strukturen?
- Welcher Mehrwert kann für den Ortsteil Saland geschaffen werden?
- Was ist (aus heutiger Sicht) attraktiv für künftige Bewohnende?
- Ist das Überbauungskonzept spezifisch für den Ort?
- Sind die Zwischenstände beim etappierten Vorgehen ortsbaulich hochwertig?
- Sind ausreichend Spielräume für das Gestaltungsplanverfahren vorhanden?

Abb. 4
Planungsgebiet mit massgebenden Abständen



4 Marktstudie

Im vorliegenden Kapitel handelt es sich um einen Auszug aus der Studie «Markt- und Standortpotential Arealentwicklung Ischlag, Bauma / Saland» von ImmoCompass AG. Das vollständige Dokument ist Teil der Beilagen.

Beurteilung der Wohnsituation

- Idealer Standort für Familien mit Kindern.
- Geeignet für alle die das Wohnen auf dem Land, in natürlicher Idylle, am Rande der Agglomeration bevorzugen.
- Pendeln kein Problem, da wenig gependelt wird oder da ländlich und tiefere Preise wichtiger sind.

Fazit Bedarfsanalyse: Mehrbedarf an Wohnungen nach Zimmerzahl

Gemäss Empfehlungsschlüssel verteilt sich der Mehrbedarf wie in der grünen Tabelle beschrieben:

Empfehlung

Haushaltsgrösse	Haushaltstyp	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	>6 Zimmer
1	Einpersonenhaushalte	10%	40%	40%	10%		
2	Paare ohne Kinder		10%	50%	40%		
2	Einelternhaushalte		30%	60%	10%		
3	Paare mit Kind(ern)			20%	40%	40%	
3	Einelternhaushalte			50%	50%		
3	Nichtfamilienhaushalte mit mehreren Personen				50%	50%	
4	Paare mit Kind(ern)				40%	40%	20%
4	Einelternhaushalte			10%	50%	40%	
5	Paare mit Kind(ern)					50%	50%
5	Einelternhaushalte				20%	50%	30%
6	Paare mit Kind(ern)					40%	60%
6	Einelternhaushalte					60%	40%

Mehrbedarf

	Mehrbedarf 2023	Mehrbedarf 2028	Anteil
1 Zimmer	12	26	5%
2 Zimmer	57	118	24%
3 Zimmer	90	187	38%
4 Zimmer	55	113	23%
5 Zimmer	16	33	7%
6 oder mehr	5	11	2%
Total	236	488	100%

Empfehlung Mengengerüst und Zielgruppen

Im Einklang mit der Standortbeurteilung macht es durchaus Sinn sich auf Familienhaushalte und Senioren zu fokussieren.

Auf dem Areal können rund 220 Wohnungen realisiert werden. Das entspricht einem mittleren Gesamtwachstumsbedarf in Bauma von knapp 5 Jahren. Eine Etappierung ist deshalb naheliegend.

Aufgrund der Menge sind der Gesamtmarkt und Gesamtbedarf zu berücksichtigen. Das heisst:

- Miete und Wohneigentum
- Mittleres Budget bei den Kunden
- Singles, Paare, Familien
- Kinder bis Senioren
- Etappierung über 5 bis 10 Jahre
- Starke Positionierung
- Standortmarketing
- Weniger ist mehr (Qualität vor Quantität)

Fazit Bedarfsanalyse: Gewerbe
Der gemäss Bau- und Zonenordnung, bzw. regionalem Richtplan vorgegebene Gewerbeanteil von 20% entspricht bei einem mittleren Wirtschaftswachstum einem Bedarf über 22 Jahre für die Gemeinde Bauma oder einem Bedarf von 4 Jahren für die ganze Region. Im Falle einer Entwicklung wird deshalb ein Verdrängungswettbewerb erfolgen:

Zielgruppe kommerzielle Nutzung:
- Gewerbetreibende Kleinunternehmen ansprechen. Sie brauchen kleine Einheiten, hohe Räume, einfach, preiswert aufgeräumt: z.B. Gewerbeboxen.
- Private ansprechen für Lagerung von persönlichen Gegenständen, Hobbyräume, …
- Auf dem Areal publikumsorientierte Räume für Kita, Coiffeur, Restaurant, … Bedarf: ca. 300 bis 500 m^2.
- Ein kleines Coworking für die hier wohnenden Arbeitstätigen, ca. 300 bis 500 m^2.

Aufgrund der schwierigen Situation, was die Nachfrage nach Gewerbeflächen betrifft wurde in Absprache mit der Gemeinde und dem Amt für Raumplanung Kanton Zürich festgelegt, dass für den Gestaltungsplan einerseits die Baumasse als Berechnung der Ausnützung dienen kann und andererseits die Etappierung der Gewerbeflächen eine Möglichkeit sein kann, um auf die mangelnde Nachfrage reagieren zu können.

Die Empfehlungen bez. Mengengerüst und Zielgruppen wurden in Absprache mit den Grundeigentümern als Basis für die Erarbeitung des Bebauungskonzepts zuhanden des Planungsteams festgelegt.

5 Überbauungskonzept

5.1 Zielbild Workshopverfahren

Das Areal «Ischlag» liegt direkt südlich des Bahnhof Saland in einem linsenförmigen, heute unbebauten Gebiet, das sich zwischen dem Mülibach, der Töss und der Bahnlinie aufspannt. Auf dem Areal entsteht ein Wohn- und Gewerbequartier, das in Bezug zur bestehenden Siedlungsstruktur steht und den Ort zwischen Töss, Ortskern Saland und Bahnhof verbindet. Die Platzsituation an der Wegkreuzung der zwei Hauptverbindungen durch das neue Quartier bietet mit einer gemeinschaftlichen EG-Nutzung einen Treffpunkt innerhalb des Quartiers als auch für das übrige Saland. Als neuer Siedlungsbaustein kann das Areal «Ischlag» der Gemeinde Saland zu neuer Bedeutung verhelfen und den Ortskern stärken.

Abb. 5
Schwarzplan.

Abb. 6
Situationsplan.

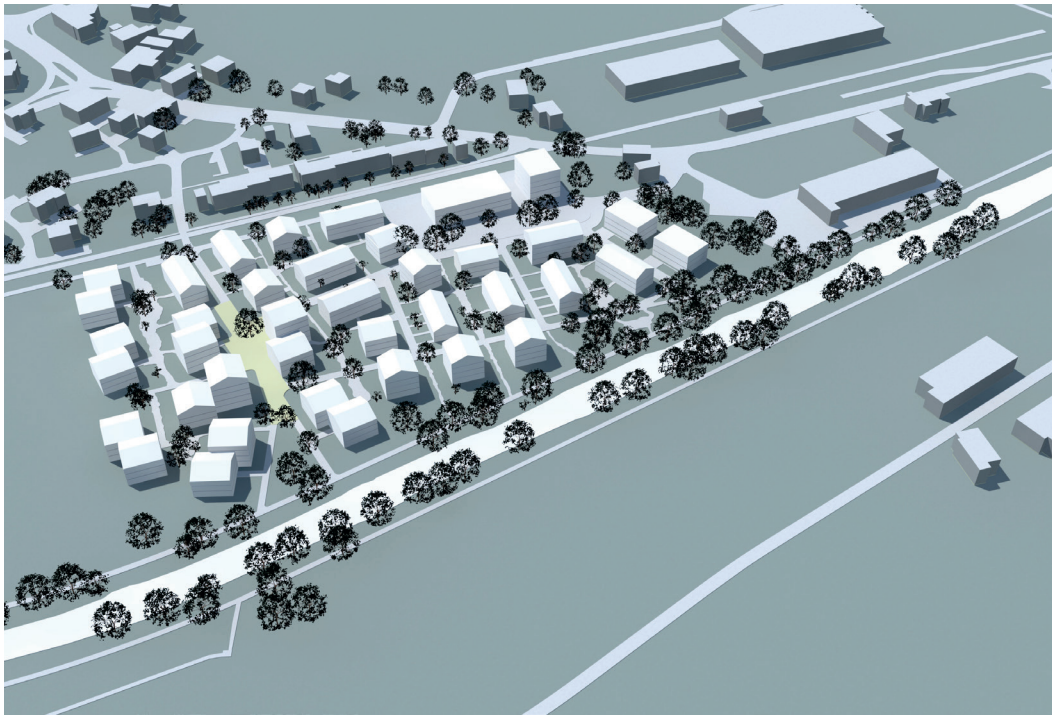


Abb. 7
Volumetrische
Darstellung.

5.2 Qualitäten des Konzepts

Standortqualitäten

Die direkte Lage am Flussraum, der Weitblick in die umgebenden Hügellandschaften und die Vielzahl an Freizeitaktivitäten wie Wandern, Laufen und Radfahren in direkter Umgebung sind attraktive Standortqualitäten für Naturliebhaber. Die Nähe zur Natur bei gleichzeitig guter Anbindung an Zürich/Winterthur machen den Ort überregional für ortsunkundige Personen interessant.

Abb. 8
Rad- und Wanderwege, Hügellandschaft.

Freiräume

Übergeordnete Freiräume:

Der Siedlungsraum des neuen Quartiers bildet die Schnittstelle zwischen den übergeordneten Freiräumen der Gewässerräume des Mülibachs und der Töss sowie der im Süden angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Öffentlichkeitsgrad der Freiräume:

Bebauung und Freiräume sind so angeordnet, dass sich der Siedlungsraum mit der umgebenden Landschaft verzahnt. Die Allmend beim Quartiereingang fungiert als Puffer zwischen der gewerblichen Nutzung und dem Wohngebiet. Alle Wohnungen verfügen über grosszügige private Aussenräume im EG. Das Innere der Baufelder zwischen den privaten Aussenräumen sowie die Vorbereiche der Dienstleistungsnutzungen am Mülibach werden gemeinschaftlich genutzt.

Freiraumaktivitäten:

Auf der Allmend und am nördlichen Quartiereingang am Tössweg entstehen Spielflächen für Kinder. Der Platz sowie der Freiraum, der sich in seiner Verlängerung Richtung Osten aufspannt, bieten Raum für quartierübergreifendes Zusammentreffen. Räume für kleinräumiges nachbarschaftliches Zusammenleben entstehen im Inneren der Baufelder.

Abb. 9
Übergeordnete Freiräume.

Abb. 10
Öffentlichkeits-
grad Freiräume.

Abb. 11
Freiraumaktivi-
täten.

Nutzung

Der neue Siedlungsraum ermöglicht verschiedene Lebensaktivitäten: Wohnen, Arbeiten und Freizeit. Die gewerblichen Nutzungen werden vollumfänglich in Bahnhofsnähe und entlang der Bahngleise auf der Parzelle Baubit und am Mülibach angeordnet. Am Mülibach und im nördlichen Teil der Parzelle Baubit entstehen Dienstleistungsnutzungen, im südlichen Teil der Parzelle Baubit entsteht eine gewerbliche Nutzung. Südlich und östlich der Gewerbenutzungen entstehen reine Wohngebiete. Eine gemeinschaftliche Nutzung am Quartierplatz aktiviert den Platz und bietet einen Orientierungsort im Quartier

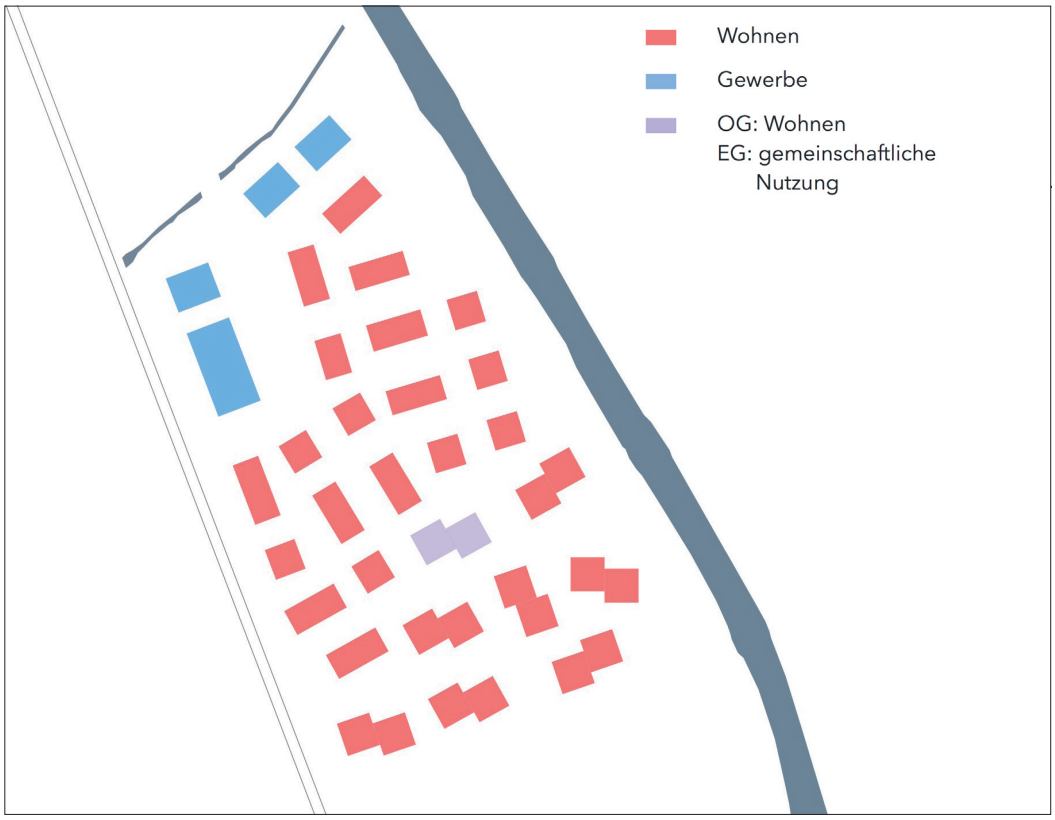


Abb. 12
Nutzungsverteilung.

Bebauung

Höhenentwicklung:

Die Bebauung ist mehrheitlich dreigeschossig. Durch viergeschossige Bauten werden städtebauliche Akzente an der Töss und den zwei Hauptachsen gesetzt. Im Nord-Westen und am Dorfplatz markieren fünfgeschossige Bauten den Quartiereingang sowie die Quartiermitte.

Dächer:

Die Dächer werden als Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 10° und 25° ausgebildet. Die Firstrichtungen werden so ausgerichtet, dass eine abwechslungsreiche Dachlandschaft entsteht, die sich ins bestehende Ortsbild einfügt.

Gebäudetypologien:

Das Quartier entsteht durch das Zusammenkommen verschiedener Gebäudetypen, die ihrer Wechselwirkung in eine heterogene Bebauungsstruktur erzeugen: Zeile, Punkthaus und Doppelhaus.

Abb. 13
Höhenentwicklung.

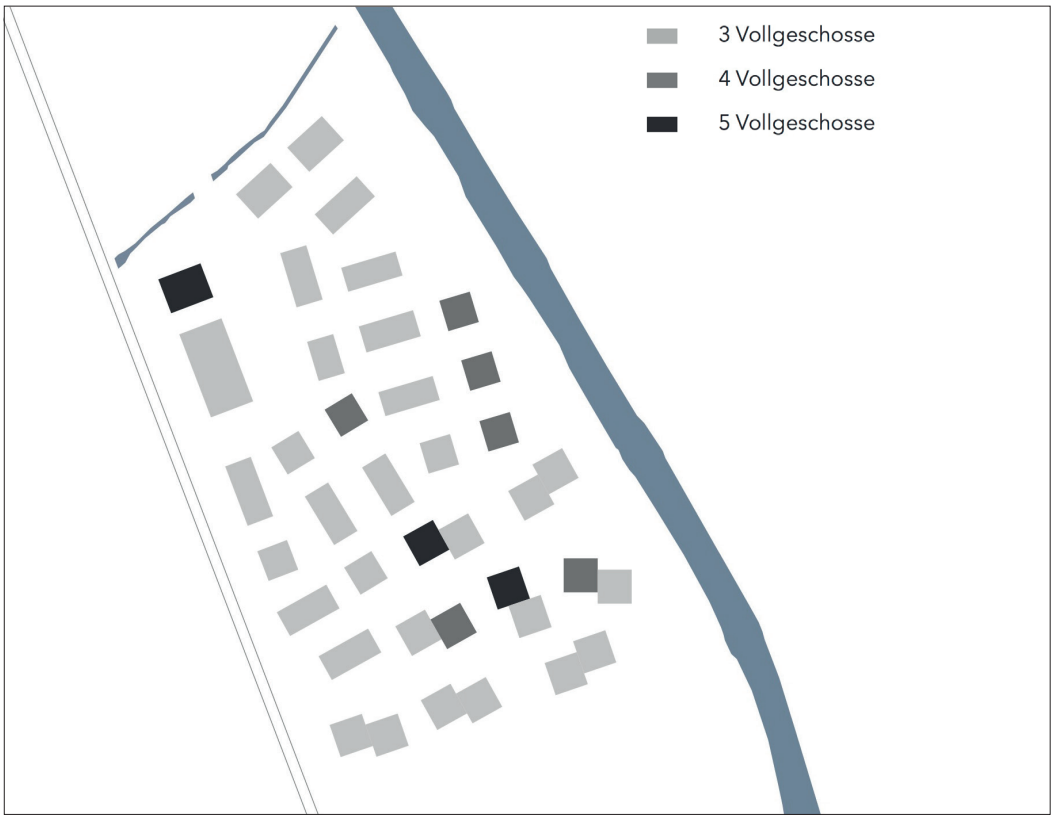


Abb. 15
Firstausrichtung

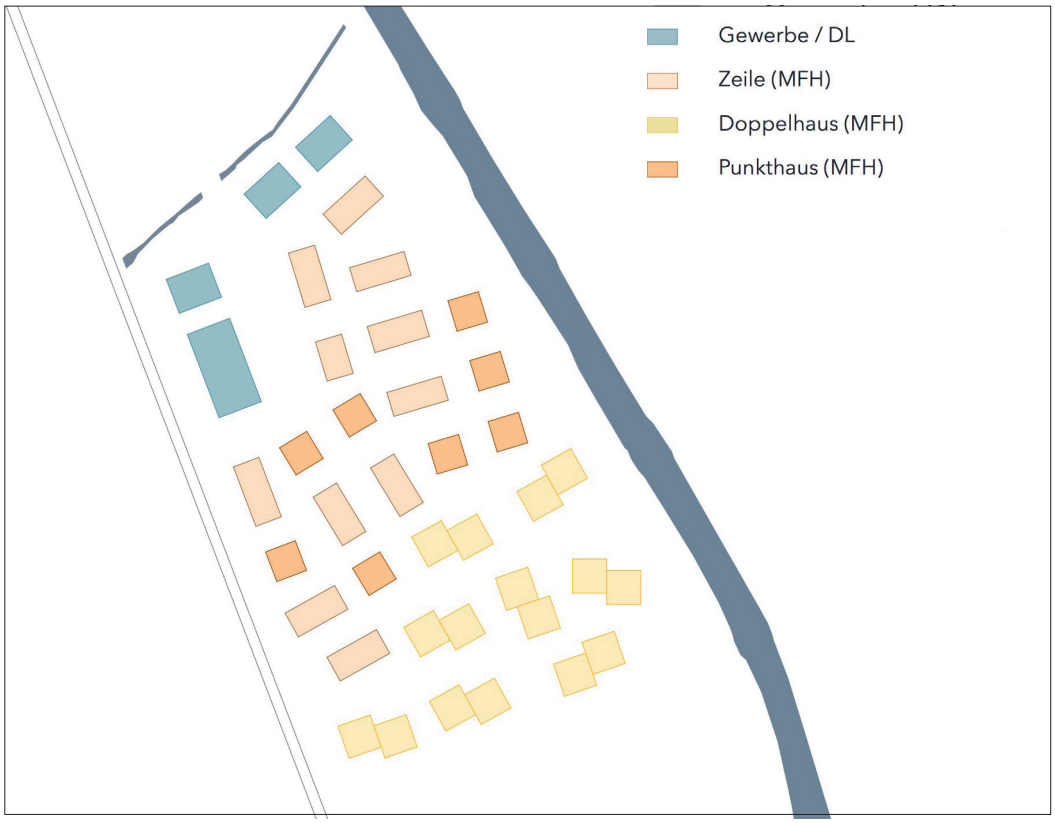


Abb. 14
Gebäudetypo-
logien

Grundrissbeispiele:
Die Gebäudetypologien ermöglichen, die in der Bedarfsanalyse identifizierten, Wohnungsgrössen und Anteile. Anhand der unten gezeigten Grundrissbeispiele würden sich die Anteile beispielsweise wie folgt zusammensetzen:

Typ	Anzahl	Mix Anzahl
1.5-Zimmer	16	8 %
2.5-Zimmer	33	16 %
3.5-Zimmer	58	27 %
4.5-Zimmer	74	35 %
5.5-Zimmer	30	14 %
Total	**211**	**100 %**

Die Grundrissbeispiele zeigen eine mögliche Ausgestaltung der Wohnungen. Sie integrieren Terrassen und Balkone in die Fassadenlinie, sodass kompakte Baukörper entstehen.

Abb. 16
Grundrissbeispiel
Zeile.
(3-Spänner)

Abb. 17
Grundrissbeispiel
Zeile.
(3-Spänner)

Abb. 18
Grundrissbeispiel Zeile. (2-Spänner)

Abb. 19
Grundrissbeispiel Punkthaus. (2-Spänner)

Grundrissbeispiel Doppelhaus. (3-Spänner)

Erschliessung

Die MIV - Erschliessung erfolgt gebündelt über eine Zu- und Wegfahrt von der Tösstalstrasse. Eine optionale MIV - Erschliessung über den Bahnhofsweg wäre möglich. Im gesamten Quartier gilt 20 km/h. Um Mehrverkehr und Lärmbelastungen im Quartier zu vermeiden sind sämtliche Tiefgaragenzufahrten so direkt wie möglich an der Zu- und Wegfahrt gelegen. Der Grossteil der Besucherparkplätze liegt oberirdisch und ist gebündelt entlang der Quartierstrasse angeordnet. Jeder Hauseingang kann zum kurzzeitigen be- und entladen angefahren werden. Das Fusswegnetz ist in das umgebende Wegnetz eingegliedert. Die Zufahrt zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden erfolgt neu entlang der Bahngleise.

Strassenquerschnitte:

Die Strassenprofile sind je nach Anforderung unterschiedlich gestaltet: Die Gewerbenutzung bei der Allmend kann im Einbahnverkehr von LKW zum Be- und Entladen angefahren werden. Die Quartierstrasse wird im Gegenverkehr befahren, zur Entschleunigung sind gebündelt Besucherparklätze angeordnet. Die Wohnstrassen im Einbahnverkehr ermöglichen eine Vorfahrt der Hauseingänge für Rettungsfahrzeuge und kurzzeitigem be- und entladen. Der Quartierplatz ist als Begegnungszone mit den Gebäuden vorgelagerten Aussenbereichen konzipiert.

Abb. 20
Diagramm
Erschliessung.

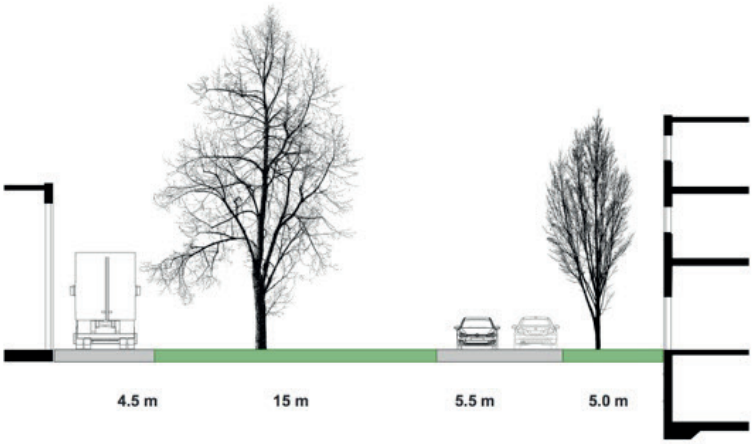


Abb. 21
Prinzipschnitt
Allmend

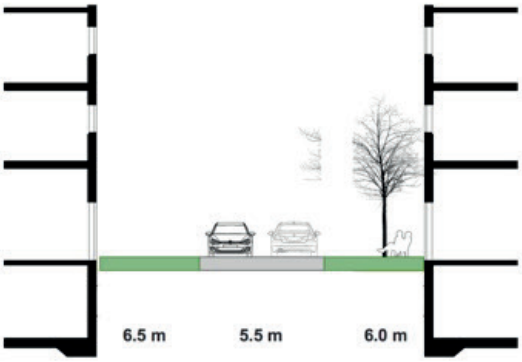


Abb. 22
Prinzipschnitt
Quartierstrasse.

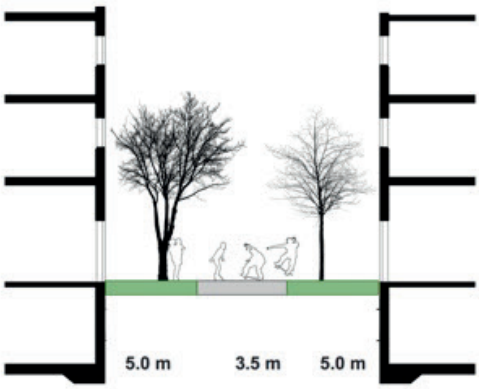


Abb. 24
Prinzipschnitt
Wohnstrasse.

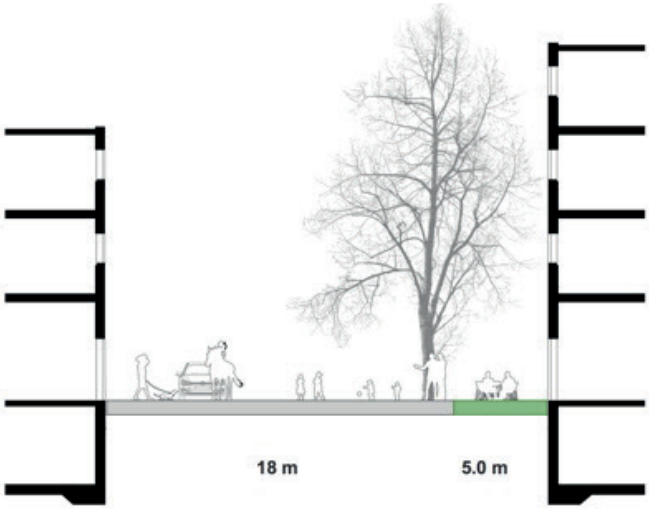


Abb. 23
Prinzipschnitt All-
mend.

Parkierung:
Die Dimensionierung der Tiefgaragen sind phasengerecht anhand der entstehenden Geschossflächen («Gemäss BZO Art. 46 sind pro 80m2 GF mindestens aber 1 Stellplatz pro Wohnung zu schaffen») und Annäherungswerten zur Dimensionierung von TG-Stellplätzen ermittelt. Die Überdeckung der TG ist mit 1.5m so bemessen, dass Baumpflanzungen in den darüberliegenden Gärten möglich sind. Um möglichst wenig motorisierten Individualverkehr (MIV) im Quartier zu generieren werden die erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen erstellt. Jede Tiefgarage wird so direkt wie möglich von der Haupterschliessung aus erschlossen. Zwei Möglichkeiten zur Anordnung der Tiefgaragen stehen zur Disposition:

- V1: Mehrere Tiefgaragen ermöglichen eine schrittweise und unabhängige Realisierung. Lediglich die südlichsten Baufelder werden die zwei über eine gemeinsame Tiefgarage erschlossen, um den Verkehr auf dem Quartierplatz zu verringern.
- V2: die gesamten Stellplätze werden in einer gemeinsamen Tiefgarage erstellt, die über eine Zufahrt direkt am Quartiereingang erschlossen wird.

Besucherstellplätze, Velostellplätze:
Die erforderlichen Besucherstellplätze werden grösstenteils oberirdisch entlang der Bahngleise, der Allmend und der Hauptachse Richtung Quartierplatz gebündelt. Die übrigen Besucherstellplätze werden unterirdisch erstellt. Die erforderlichen Velostellplätze werden in den Gebäuden untergebracht.

Etappierung

Abb. 25
Stellplätze V1: Mehrere Tiefgaragen.

Abb. 26
Stellplätze V2: Eine gemeinsame Tiefgarage.

Abb. 27
Besucherstell-plätze, Velostell-plätze .

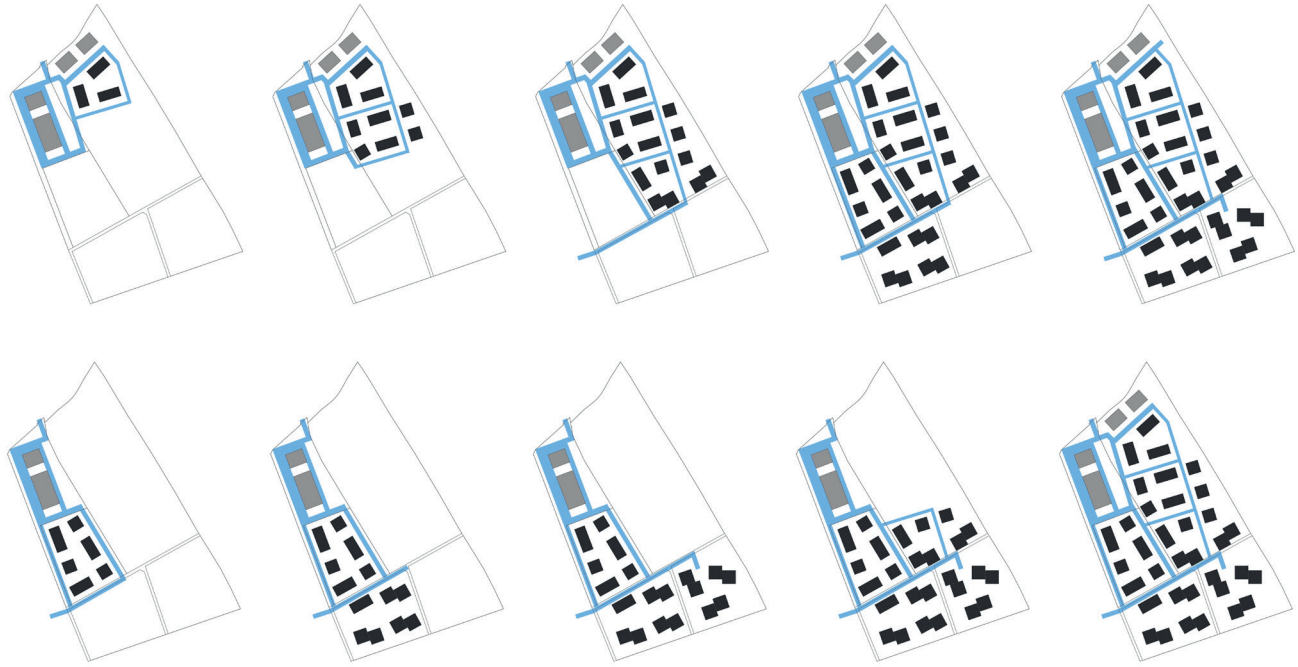


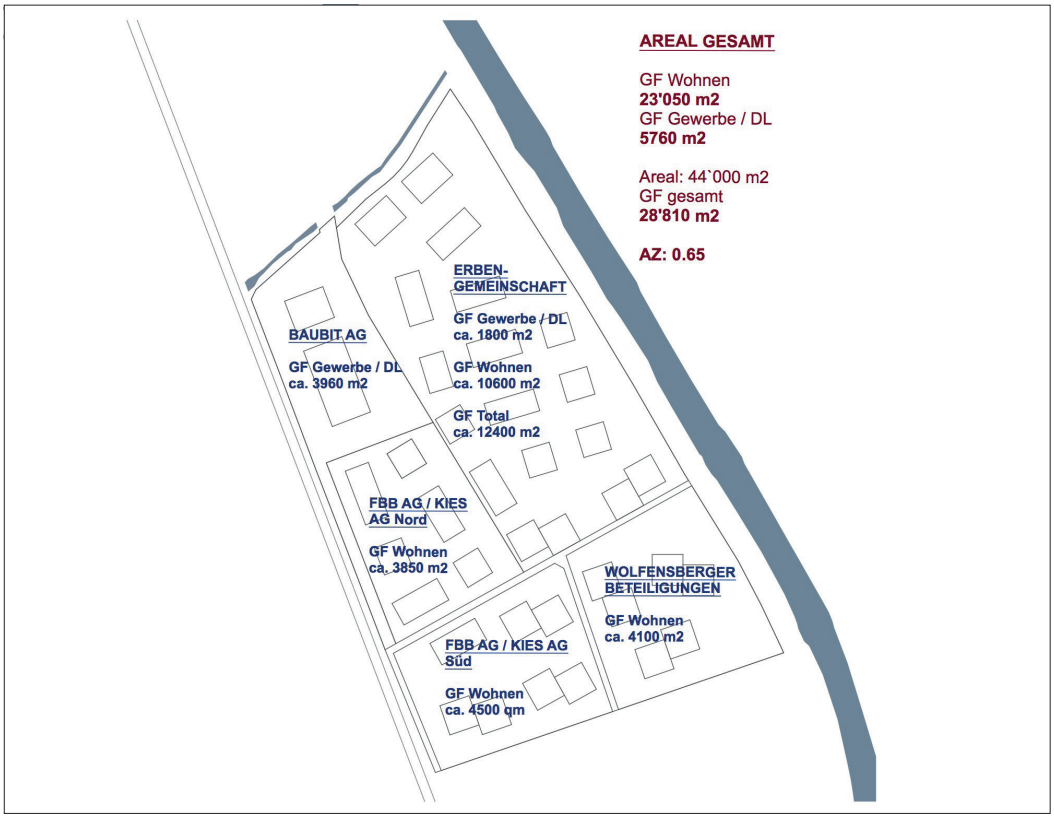
Abb. 29
Etappierung von Norden (oben) und Westen (unten).

Mit der Etappierung wird eine kompakte Siedlungsentwicklung angestrebt (keine Erst-Etappen auf dem freien Feld). Die Etappierung wird vermutlich eher von Nord nach Süd verlaufen als von West nach Nord.

Ausnutzung / Baufelder

Bei Annahme eines Abzugs von 15% zum Erreichen einer geschätzten anrechenbaren Geschossfläche liegt die Gesamtausnutzung für das Areal bei 0.67. Davon sind 80% Wohnen und 20% gewerbliche Nutzungen/Arbeit. Die Verteilung der Nutzungen verhält sich wie folgt:

Abb. 28
Ausnutzung.



Anhand des städtebaulichen Zielbildes resultieren folgende mögliche Baufelder, die im Gestaltungsplanprozess überprüft werden müssen:

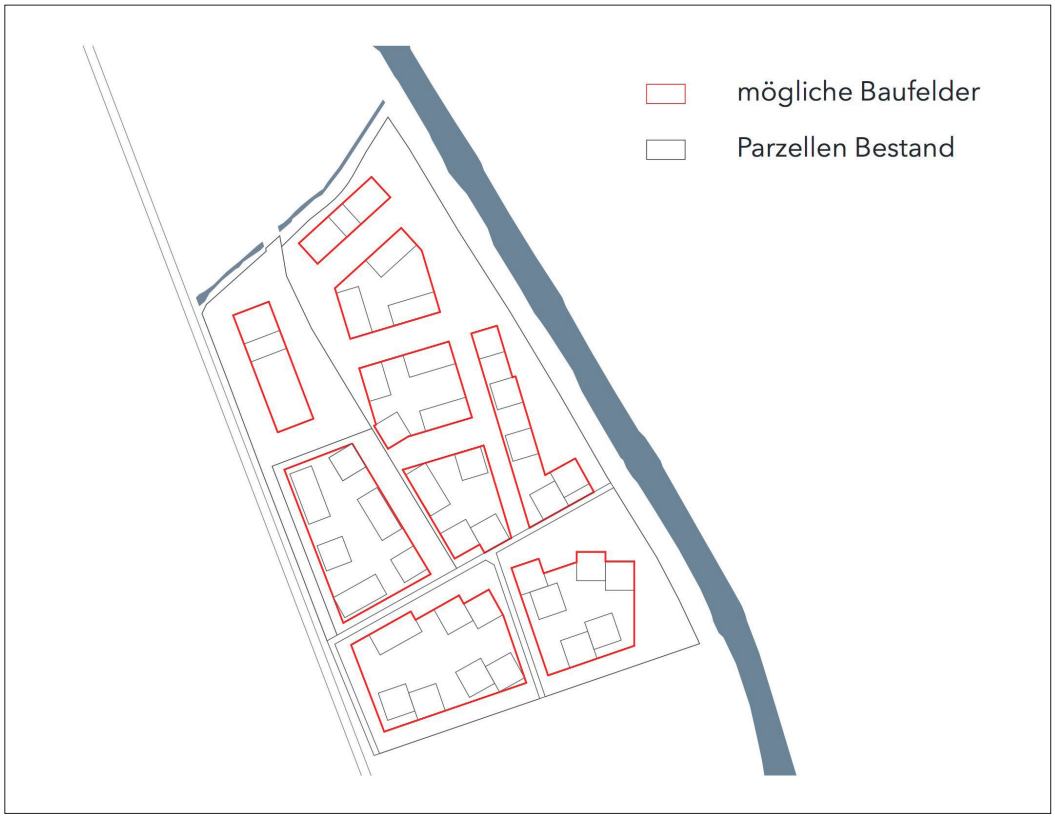


Abb. 30
Mögliche Baufelder.

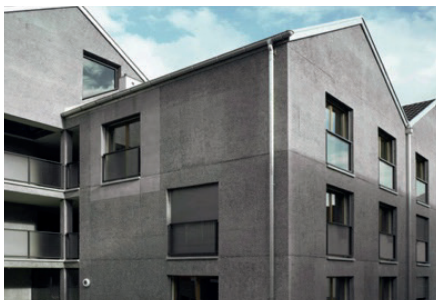
Abb. 31
Referenzen Flusslandschaft: Badende in der Töss, Murg-Auen-Park, Spielplatz.

Abb. 32
Referenzen Siedlungsinterne Freiräume: Quartierplatz, Allmend, Wohnstrasse 20 km/h.

Abb. 33
Referenzen Aussenräume: gemeinschaftliche Aussenräume im Inneren der Baufelder, halbprivate Aussenräume

Abb. 34
Referenzen Aussenräume: Gemeinschaftlich & privat (oben), Privat (unten).

Abb. 35
Referenzen Siedlung: Miroslav Sik, Bürgerhaus Haldenstein (oben); Staufer Hasler, Siedlung Flarzett (unten).



5.3 Fazit Planungsteam

Das erarbeitete städtebauliche Konzept zeigt, das auf dem Areal Ischlag ein neues Quartier entstehen kann, das sich ins Ortsbild einfügt, zwischen dem Ortskern, dem Bahnhof und der Töss verbindet und zugleich ein identitätsstiftendes Quartier für sich bildet. Dabei werden charakteristische Eigenschaften von Saland aufgenommen und die geforderten Funktionen hinsichtlich Bebauung, Freiraum, Nutzung und Erschliessung gewährleistet.

Im nächsten Planungsschritt, bei dem es um die Erarbeitung von behördenverbindlichen Aussagen geht, wird die zentrale Frage sein, wie ein Regelwerk entwickelt werden kann, welches zum einen die aufgezeigten Qualitäten langfristig sichert und zugleich Freiräume für die nächsten Planungsschritte auf dem Weg zur Umsetzung zulässt. Folgende Themen müssten in den nächsten Planungsschritten berücksichtigt oder vertieft werden:

- Neben dem feinmaschigen Wegenetz und der daraus resultierenden Baufeldstruktur basiert das Schema auf einer typologischen und architektonischen Vielfalt, welche zum Ziel hat, den Effekt einer monotonen oder seriellen Arealüberbauung zu vermeiden und eine zum Ortsbild passenden Struktur zu schaffen. Diese Qualität sollte gesichert werden.
- Die gemeinschaftliche Nutzung am Dorfplatz ist wichtig für das Quartierleben aber auch die funktionale Verknüpfung des Quartiers mit Saland. Ein genaueres Nutzungs- und Benutzungskonzept (z.B. Vermietbarkeit) sollte im weiteren Prozess weiterentwickelt werden.
- Die zukünftige Eigentümerstruktur beeinflusst verschiedene Aspekte hinsichtlich der Realisierung, wie z.B. die Tiefgaragendimensionierung und -Erschliessung oder das Entsorgungskonzept.
- Die Anzahl und Dimensionierung der Tiefgaragen konnten nicht abschliessend entschieden werden. Verschiedene Möglichkeiten wurden aufgezeigt. Die exakte Anzahl der Stellplätze (zuzüglich der benötigten Kellerräume) kann erst anhand eines konkreten Bauprojektes mit entsprechendem Raumprogramm festgelegt werden. Die Grösse der Tiefgaragen und Velostellplätzen wurde phasengerecht anhand von Näherungswerten dimensioniert. Eine grosszügige Überdeckung der Tiefgaragen ermöglicht das Pflanzen von Bäumen sowie deren langfristigen Erhalt.
- Aufgrund der Grösse des Areals wäre eine an einem Ort zentralisierte Entsorgung hinsichtlich des Komforts (Fusswegdistanzen) für zukünftige Bewohner fragwürdig.

6 Würdigung

6.1 Verfahrensorganisation

Bebauungskonzept

Durch die bedeutende Grösse des Areals von rund 44'000 m2 handelt es sich für das Dorf Saland um eine Dorferweiterung, die ein neues Quartier entstehen lässt – dies geht einher mit hohen Erwartungen. Ein neues Quartier, welches zwar die Strukturen des bestehenden Dorfes aufnimmt, diese jedoch geschickt weiterentwickelt und damit den heutigen raumplanerischen Anforderungen der haushälterischen Bodennutzungen entspricht. Damit wird ein Mix unterschiedlicher Gebäude und Wohnformen von Geschosswohnungen bis zu Reiheneinfamilienhäusern, mit unterschiedlichen Wohnungsgrössen geschaffen, welcher den von den Grundeigentümern gewünschten Bevölkerungsmix von jung bis alt ermöglicht.

Die Wohnqualitäten betreffen auch den Aussenraum, welcher durch sein Angebot von privaten, über gemeinschaftliche bis zu öffentlichen Aussenräumen Rückzugsräume, aber auch Begegnungsorte (Begegnungsmöglichkeiten im Freien u.a. Dorfplatz, Gemeinschaftsraum, Freizeit- und Spielmöglichkeiten für Kinder) ermöglicht. Das Konzept reagiert vorbildhaft auf die Lage am Siedlungsrand indem eine Verzahnung von Landschaft und Bebauung entsteht. Damit wird auch der Forderung in der Bau- und Zonenordnung ausreichend Rechnung getragen.

Die unterirdische Parkierung leistet einen wichtigen Beitrag zur Aussenraumqualität. Das vorgesehene Erschliessungssystem erschliesst das Areal geschickt und ermöglicht ein insgesamt verkehrsberuhigtes Quartier.

Mit dem vorliegenden Konzept entsteht auch ein Mehrwert für die Gemeinde, indem bisher fehlende Nutzungen, wie Kita o.ä., in diesem Quartier ermöglicht werden. Auch neuen Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben wird ermöglicht, einen Standort an gut erschlossener Lage zu finden (Bahnhofsnähe). Aus der erarbeiteten Marktstudie resultierte zwar, dass der geforderte Gewerbeanteil von 20% in nächster Zeit keiner Nachfrage gegenübersteht. Mit der vorliegenden Lösung der konzentrierten Gewerbenutzung kann einerseits der Verkehr im Areal minimiert werden und andererseits ein Gegenüber zur Nutzung im Norden des Areals gebildet werden. Eine etappierte Realisierung ermöglicht verschiedene Zwischennutzungen.

Das vorliegende Bebauungskonzept bildet die Grundlage für das nachfolgende Planungsinstrument, den grundeigentümerverbindlichen Gestaltungsplan. Sowohl an den Gestaltungsplan sowie die nachfolgenden Planungsschritte werden hohe Anforderungen gestellt, damit die aufgezeigten Qualitäten und Potentiale sich sowohl in den einzelnen Etappen als auch in der gesamten Bebauung manifestieren.

Prozess

Zusammen mit den Grundeigentümern wurde mit einem Planungsteam und mehreren Fachexperten ein Workshopverfahren durchgeführt. Im Rahmen dieses Verfahrens wurde im Dialog mit Grundeigentümern und Gemeinde ein Bebauungskonzept ausgearbeitet, welches die Grundlage für den Quartierplan und den Gestaltungsplan bildet.

Das vorliegende Bebauungskonzept erachten wir als ausgezeichnete Grundlage für die Erfüllung der qualitativen Anforderungen des Kantons an ein Gebiet dieser Dimension.

6.2 Grundeigentümer

Für die Grundeigentümer, Andy Kammermann
Wir wollten ein Überbauungskonzept, das zu Saland passt. Mit dem entwickelten Konzept «Dörfli» ist dies gelungen. Es verzichtet auf grosse und schachbrettartig ausgerichtete Bauten, es zielt vielmehr auf ein vom neuen Zentrum, dem Dorfplatz aus organisch wachsendes Quartier mit nicht allzu grossen Bauten. Damit ermöglicht das Konzept ein sich über die Jahre quasi natürlich entwickelndes Quartier. Die verschiedenen Gebäudedimensionen und -ausrichtungen, welche auch eine abwechslungsreiche Dachlandschaft generieren, verhindern das Entstehen der Monotonie grosser Neubaugebiete. Mit der Schaffung eines Kerns, dem Dorfplatz, werden aktiv Begegnungen und das «Dörflileben» - hoffentlich sogar über das Quartier hinaus - gefördert und damit dem Abgleiten des Quartiers in die Anonymität entgegengewirkt.

Die weitgehende Entflechtung des grossen Gewerbeanteils vom Wohnteil ermöglicht auf die unterschiedliche Nachfrage nach Wohn- resp. Gewerbeflächen unabhängig voneinander reagieren zu können und beugt dem Entstehen grösserer Leerstände vor. Auch kann der gewerbliche Verkehr in optimaler Weise eingangs Quartiers abgefangen werden. Das Überbauungskonzept «Dörfli» entspricht unseren vielfältigen Wünschen ans neue Quartier und an die Entwicklung unserer Grundstücke auf eine ausgewogene und überzeugende Art und Weise.

6.3 Fachexperten

Christian Salewski
Der ortsbauliche Entwurf entwickelt sich aus der übergeordneten Betrachtung des Areals in seiner naturräumlichen Lage und im Siedlungskontext. Als prägende Elemente werden die Geometrien der Bahntrasse und der regulierten Töss identifiziert, die zum trapezförmigen Zuschnitt des Areals führen, auf die Baufeldgeometrie geschickt reagiert.

Die Lage der beiden Zugangspunkte und die Möglichkeit einer langfristigen Tössquerung bestimmen in einer selbstverständlichen Art das Grundgerüst der Erschliessung, das durch eine direkte Verbindung zur Querung des Tössuferweges und des Dorfbachs sinnfällig ergänzt wird. Mit der genauen Ableitung der Geometrien der Wege entstehen unregelmässig, ortsbaulich gut komponierte Baufelder aus einer Logik des Ortes. Dieses Element ist entscheidend für die hohe Qualität des Projektes als Ortserweiterung, die sich dankenswerterweise sowohl der rechtwinkligen Logik des Rechenschiebers wie auch der zufälligen Formerfindung verweigert.

Das klar definierte Freiraumkonzept zeigt eine deutliche Hierarchisierung zwischen dem «Dorfplatz» an der Schnittstelle der wichtigsten Verbindungen, der langgestreckten «Allmend», die zugleich als Puffer zwischen unterschiedlichen Nutzungsarten dient, den gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsräumen an der Töss und im Areal sowie den privaten Gärten, die ein wichtiges und ortsbildprägendes Element des Entwurfes darstellen.

Aus der ortsbaulichen Grundsetzung entstehen drei Bebauungstiefen, die in präziser Weise je unterschiedlich in Gebäudetypologie und Gebäudesetzungen überführt werden. Drei Grundtypen reichen aus, um jeweils passend auf Situationen zu reagieren und zugleich ein vielfältiges Wohnungsangebot zu ermöglichen.

Im Westen wird das bestehende Betriebsgelände mit einem grossmassstäblichem Gebäude entlang der Bahn erweitert. Dieser Bebauungsstreifen wird durch ein locker mit Zeilen- und Punktbauten besetztes, offenes Geviert ergänzt. Mit diesen beiden Baubereichen entsteht ein robustes, dichter bebautes «Rückgrat» zur Bahn.

In der Mitte entsteht eine kammartige Bebauungsstruktur, die den Strassenraum der Haupterschliessung fasst und sich zum Tössraum öffnet. Die fächerförmige Anordnung führt zu einer abwechslungsreichen Raumbildung und ermöglicht einen einfachen Umgang mit der Geometrie zum Dorfbach, an dem zwei kräftigere Volumen einen Abschluss bilden.

Eine besondere Aufmerksamkeit erfährt die äusserste Bebauungsschicht, der die Aufgabe zufällt, den bisher durch Dorfbach und Bahn klaren Siedlungsrand von Saland neu zu definieren. Mit dem leichten Abrücken vom Tössdamm und dem Freilassen der südwestlichsten Ecke des Areals gelingt es, einen lockeren, klaren und doch dem übergeordneten Landschaftsraum respektvollen Siedlungsrand zu definieren.

Mit dem präzise abgeleiteten Grundmuster gelingt es, eine ortsbauliche Struktur zu definieren, die zugleich einfach wie auch abwechslungsreich ist. Diese dem Ort angemessene Haltung, Saland nicht mit einer «Siedlung», sondern einem neuen Dorfteil zu erweitern, spiegelt sich auch in der präzisen Höhenentwicklung wider. Mit einer leichten Betonung wird der Dorfplatz gestärkt, der Auftaktpunkt von Norden definiert und der lockere Siedlungsrand zur Töss mit drei Punktbauten gestärkt.

In den nächsten Bearbeitungsstufen sind die gestalterischen Grundsätze für die Gebäudetypen zu präzisieren und ein übergeordnetes Material- und Farbkonzept zu erarbeiten. In jeder Bauetappe ist die genaue Gebäudeanordnung am Leitbild und im Zusammenspiel mit den anderen Baufeldern zu prüfen.

Nicht zuletzt gilt es, bei einer derart grossen Bebauung die Grundsätze der nachhaltigen Entwicklung zu berücksichtigen und verbindlich vorzugeben. Es ist empfehlenswert, eine arealübergreifende Zertifizierung anzustreben (z.B. DGNB Quartier), zumindest aber sich diesen Zielvorgaben anzunähern. Nachhaltigkeit ist mehr als Energie (z.B. Biodiversität), eine mehrdimensionale Betrachtung ist zwingend notwendig.

Die vorgeschlagene Dorferweiterung von Saland wird voraussichtlich einige Jahre in Anspruch nehmen. Der vorgeschlagenen kompakten Etappierung kommt daher eine hohe Bedeutung zu. Um auch langfristig die Qualität der Entwicklung zu sichern, ist neben verbindlichen Vorgaben für die Erschliessung und den ruhenden Verkehr eine genaue Definition der notwendigen baulichen und insbesondere auch freiräumlichen Qualitäten nötig, ohne den zukünftigen Anpassungsspielraum zu sehr einzuengen. Dazu können Vorgaben zur minimalen Überdeckung unterirdischer Bauten, zu Baumsetzungen, zu Einfriedungen im Aussenbereich und zu Schwellenräumen in den Gebäuden ebenso beitragen wir Gestaltungsleitlinien zu Materialien und Farbgebung.

Um die Qualitätssicherung bis zur Realisierung zu gewährleisten, ist ein stufengerechtes Konzept gefragt. Grundlegende strukturelle und gestalterische Vorgaben können und sollten bereits im Gestaltungsplan festgelegt werden, beispielsweise Aussagen zu Gebäudelängen, zur Überdeckung unterirdischer Bauten, Dachformen, Pflichtbaulinien, das Verbot von Terrainanpassungen und Grundsätze zur Strassenraumgestaltung etc.

Aufgrund des erwähnten langfristigen Realisierungshorizontes empfiehlt es sich, genügend Spielraum im Gestaltungsplan vorzusehen. In den Beilagen zum Gestaltungsplan sollten jedoch neben dem Richtprojekt detaillierte Aussagen zu gestalterischen Leitsätzen aufgenommen werden. Für die langfristige Umsetzung ist ein Konzept zur Qualitätssi-

cherung auszuarbeiten, das einen zuverlässigen Prozess definiert. Dies kann beispielsweise der Beibezug externer Experten im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sein oder die - durchaus übliche - Aufstellung einer Ortsbildkommission zu diesem Zweck. Das Ziel der Qualitätssicherung ist neben der Ortsbildpflege nicht zuletzt die Werterhaltung der einzelnen Bauetappen der verschiedenen Grundeigentümer/innen durch die Sicherstellung des übergeordneten gestalterischen Zusammenhangs.

Sandro Balliana
Am Anfang der Entwicklung des Städtebaus, der Freiräume und der Erschliessung steht eine differenzierte und sensible Lektüre des Ortes und der umgebenden Landschaft. Einerseits werden Elemente identifiziert, die den Entwurf von aussen her prägen: die Töss resp. der unmittelbare Flussraum, die angrenzende Landwirtschaft, die Topografie sowie Ein- und Ausblicke in die Landschaft werden berücksichtigt und geschickt als formende Kräfte in das Gesamtkonzept eingeflochten. Im Inneren erkennt man die intensive Auseinandersetzung mit der Frage, wer die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner im Ischlag sein könnten, welche Bedürfnisse sie haben mögen und welche Form(en) des Zusammenlebens hier stattfinden könnten.

Das städtebauliche Konzept und das Freiraumkonzept bilden die solide Grundlage, damit sich das Quartier zu einem vielfältigen, lebendigen Ort entwickeln kann. Körnung und Gebäudetypologien vermitteln ein schlüssiges Gesamtbild, welches den menschlichen Massstab ins Zentrum rückt und dem Gemeinsinn und der Identifikation mit dem Ort viel Potential eröffnet. Durch die differenzierten Freiraumtypologien werden die verschiedenen Grade an Öffentlichkeit, Gemeinschaft und Privatsphäre in ein angemessenes Gleichgewicht gebracht. Dies ist eine wesentliche Voraussetzung für ein funktionierendes soziales Gefüge, welches Möglichkeiten der Teilnahme und Möglichkeiten des Rückzugs gleichermassen ermöglicht.

Der öffentliche Raum umfasst ein hierarchisches Erschliessungsnetz, welches zwar Auto-verkehr zulässt, vorwiegend aber dem Fuss- und Radverkehr vorbehalten ist. Weil die Führung des motorisierten Verkehrs primär über die zentrale Quartierstrasse erfolgt, können Wege und Gassen angeeignet und zum Spielen mitgenutzt werden. Die tiefe Geschwindigkeit von 20 km/h auf dem gesamten Areal erlaubt es, die Quartierstrasse als Begegnungszone auszubilden, in der die Fussgänger stets Vortritt haben. Die Allmend im nördlichen Arealteil und der Siedlungsplatz im Süden bilden zwei Schwerpunkte des öffentlichen Lebens, Spielplätze und der geschickte Einbezug des Tössraums ergänzen das Angebot.

Das Gegenstück zum öffentlichen Raum bilden die privaten Freiräume. Sie umgreifen die einzelnen Gebäude bis zu einer festgelegten Tiefe und ermöglichen attraktive Erdgeschosswohnungen mit Gartenanteil. In den weiteren Planungsschritten sollte die Art und Weise der zukünftigen Abgrenzung zwischen Privatgarten und gemeinschaftlichen resp. öffentlichen Freiflächen genauer definiert werden. Höhe und Einsehbarkeit, Grad der Durchlässigkeit und Art und Weise bestimmen massgeblich das zukünftige Erscheinungsbild der Freiräume im Quartier und darf nicht den einzelnen Mieterinnen und Mietern einer Gartenwohnung überlassen werden. Vielmehr müssen hier die Spielregeln verbindlich festgelegt werden.

Durch die variierenden Gebäudestellungen entstehen unterschiedlich dimensionierte und ausgerichtete Zwischenräume, die als gemeinschaftlich nutzbare Freiräume einen grossen Stellenwert besitzen. Sie bilden sozusagen das Bindegewebe, welches die einzel-

nen Komponenten (Gebäude, Erschliessung, Spielplätze, Parkierung, Velostellplätze, Vorplätze, Quartierplatz und Allmend) zusammenhält. Diese Zwischenräume funktionieren als Schwellenräume, die von den Bewohnerinnen und Bewohnern gemeinsam angeeignet und entwickelt werden können. Sie leisten damit einen wertvollen Beitrag zur Kommunikation und zum gesellschaftlichen Austausch und letztendlich zur Identifikation auf dem Areal «Ischlag».

Die gemeinschaftlich genutzten Freiflächen bilden ausserdem eine wichtige Kontaktzone zur Landschaft. Besonders nach Süden, aber auch nach Osten zur Töss hin entsteht eine Pufferraum, der für einen graduellen Übergang von der offenen Landschaft zum gebauten Siedlungsraum sorgt. Dadurch, dass die «harte» Siedlungskante wegfällt, verzahnt sich das Quartier bestens mit seinem Umfeld. In den nachfolgenden Planungsschritten sollte diese Qualität unbedingt erhalten bleiben und weiterentwickelt werden.

In den nächsten Planungsschritten gilt es, folgende Punkte stufengerecht und sorgfältig weiterzuentwickeln:

- Ausformulierung der verschiedenen Grenzsituationen (Typologien, Materialisierung, Dimensionierung, Siedlung vs. Landschaft, Privat vs. öffentlich/gemeinschaftlich etc.)
- Ausarbeitung eines Leitbildes zur Bepflanzung (Raumbildung, Baumkonzept, keine Neophyten, standortgerechte Pflanzenverwendung (nicht zwingend nur einheimisch!)
- Präzisierung des Nutzungskonzeptes (Spiel- und Aufenthalt, Nutzergruppen, Altersgruppen, Potentiale für Mitwirkung und Aneignung, Verhältnis zwischen Privatgärten und gemeinschaftlichen resp. öffentlichen Freiräumen etc.)
- Konsolidierung des Erschliessungskonzepts (Bewegungsführung, Hierarchien/Typologien, Dimensionen, ruhender Verkehr, Begegnungszonen und Mischverkehr, Anlieferung Gewerbe und Schleppkurven etc.)

Das vorliegende Freiraumkonzept überzeugt durch seine ganzheitliche und differenzierte Betrachtungsweise. Es präsentiert eine angemessene Vielfalt an Typologien, die in der Summe ein robustes Grundgerüst für die weitere Entwicklung bilden. Für die Identitätsbildung des Quartiers und für ein stringentes, einheitliches Erscheinungsbild, aber auch für die positive Aussenwahrnehmung, ist es unerlässlich, den Freiraum stets als Ganzes zu begreifen. Er trägt massgeblich dazu bei, dass sich die zukünftige Bevölkerung im Ischlag mit ihrem Quartier identifizieren kann. Es wird deshalb empfohlen, auch in den weiteren Planungsprozessen eng mit den Landschaftsarchitekten zusammenzuarbeiten und die hohe Qualität, die der Entwurf erreicht hat, zu sichern.

6.4 Immobilienexperte

Text Felix Turnheer, Immocompass (Immobilienexperte)

Beurteilung Arealentwicklung «Ischlag», Saland, Sicht Immobilienexperte:

Saland im Tösstal kann glaubwürdig einen idyllischen und dörflichen Wohnstandort bieten, wie es ihn im Raum Zürich kaum noch gibt und künftig immer weniger geben wird. Das städtebauliche Konzept nimmt genau diese Standortstärken auf und entwirft ein kleines Quartier, das sich hervorragend in die Landschaft eingliedert. Es verbindet Flusslandschaft, Felder-, Wiesen- und Baumkomponenten geschickt mit gemischt genutzter Siedlung. Das geplante Quartier sieht vielfältige Baukörper vor, die sich dynamisch und vielfältig ins Landschaftsbild einfügen werden. Dank der unterirdischen Parkierung bleiben die Freiräume

wirklich frei und können so für privaten und öffentlichen Aussenaufenthalt genutzt werden. So werden die heutigen positiven Standorteigenschaften verstärkt.

In der heutigen Zeit und auch künftig spielen das Thema Energieautarkie und CO2-Neutralität eine sehr wichtige Rolle. Diese Themen passen glaubwürdig zum heutigen Standort und dessen Stärken. Gerade neue Quartiere können sich mit Energiethemen von bestehenden Quartieren und Bauten abheben und einen zusätzlichen Mehrwert bilden. Ich empfehle deshalb, künftig diese Themen in der weiteren Bearbeitung frühzeitig aufzunehmen, zu regeln und als Chance zu betrachten.

Die verschiedenen Wohngebäudetypen führen zu einem Wohnungsmix mit eher grossen Wohnungen mit vielen Zimmern. Er ist damit stärker auf grössere Haushalte wie Familien ausgerichtet, als dies die statistische Prognose vorsieht. Diese berechnet einen Bedarf durch mehr kleine Haushalte, nach mehr «kleineren» Wohnungen. Die vorgesehenen Gebäudetypen und der daraus resultierende Wohnungsmix können die Positionierung als Familienquartier verstärken. Tatsächlich ist die Gründung einer Familie ein wichtiger Grund für einen Wohnungs- und Standortwechsel. Mit etwas mehr Zeit und Geduld wird der Markt dies erfüllen können. Trotzdem lohnt sich künftig der Gedanke an mehr kleinere Wohnungen und Wohnungen mit weniger Zimmer. Der Gestaltungsplan sollte hier Flexibilität zulassen. Sie stützen Senioren, «Singles», Alleinerziehende und generell Haushalte mit kleinerem Budget.

Die Diagonalen der meisten Baukörper sind unterschiedlich stark ausgeprägt von Norden nach Süden verlaufend. Dies ermöglicht fasst allen Wohnbaukörpern Licht von Südsüdosten und Westsüdwesten. Fast alle Baukörper profitieren so bei schönem Wetter sehr gut von ganztägigem Licht am Morgen und am Abend. Die vorgesehenen Wohnungsgrundrisse sind selbstverständlich als beispielhaft zu betrachten. Im Rahmen der weiteren Planung sollten Wohnungen mit mehr Aussenräumen, Aussenraumtypen unbedingt möglich sein, z.B. zwei Balkone mit Ausrichtung nach Südsüdosten und Westsüdwesten! Im Hinblick auf die Finanzier- und Tragbarkeit der Wohneinheiten ist auch darauf zu achten, dass nicht zu viele Wohnungen zu gross gebaut werden. In der vorgesehenen Struktur ist diesbezüglich auf Spielraum zu achten.

Das städtebauliche Konzept lässt eine kleinteilige Etappierung mit rund 9 Etappen zu. So könnte die Entwicklung schrittweise und im Einklang mit der Marktentwicklung ausgeführt werden.

Das grosse Gewerbe liegt heute schon gut sichtbar am Eingang zum Quartier und bietet Leben sowie Identität. Es bildet eine gut erkennbare Empfangssituation und schirmt die Wohnnutzung von der Hauptstrasse ab. Ein grosser Gewerbebetrieb ist hier bereits ansässig und dem Standort verbunden. In weiteren Etappen könnten nochmals 2 bis 8 gewerblich orientierte KMUs neu dazukommen. Dies ist in einer mittleren Frist durchaus realistisch. Neben reinen Gewerbebauten könnten hier auch Mischformen als Gebäudetyp zusätzlich vorgesehen werden: Hohe Räume im Erdgeschoss für gewerbliche Nutzung und Wohnen auf dem Obergeschoss. Diese urklassische städtische Nutzung einer Immobilie führt zu mehr Gewerbevielfalt und mehr Quartieridentität. Eine solche Typologie sollte in der künftigen Entwicklung auch denkbar sein. Der Gestaltungsplan sollte hier entsprechende Möglichkeiten vorsehen.

Zur lokalen Quartierversorgung sind sehr wenige Gewerbeflächen an einem kleinen Quartierplatz im Süden vom neuen Quartier am heutigen Bahnweg vorgesehen. Im Zeitalter von mehr Coworking, Heimarbeit und dem Bedarf nach Nahversorgung sind solche

Flächen sehr wichtig. Es braucht mengenmässig nur wenig davon. Trotzdem sollte die Option bestehen, auch in den anderen Vier- und Fünfgeschossern optional die eine oder andere Gewerbefläche einrichten zu dürfen.

Ich gratuliere den Eigentümern und der Gemeinde zum standortadäquaten, marktauglichen und gut gelungenen städtebaulichen Konzept und wünsche viel Freude in den nächsten Planungs- und Entwicklungsschritten.

6.5 Gemeinde

Mit der Genehmigung der Verfahrenseinleitung der Quartierplanung Ischlag vom 14. Juli 2017 hat die Baudirektion des Kantons Zürich gestützt auf § 123 Abs. 3 PBG gefordert, vor der Erarbeitung des Quartierplans die anzustrebende Quartierstruktur sowie die mögliche künftige Bebauungsform (Variantenvergleich) entwickeln zu lassen, um die Erschliessung und Parzellierung darauf auszurichten. Dabei soll der Qualitätsanspruch sowohl bei den Bauten wie auch bei den Aussenräumen, insbesondere am Siedlungsrand gegen die Töss, erreicht werden.

Die Grundeigentümer haben sich entschieden, die Quartierstruktur und Bebauungsform mit einem Workshopverfahren erarbeiten zu lassen. Aufgrund der Arealgrösse und Vielfalt der Aufgabenstellung wäre auch ein Studienauftrag nach SIA 143 mit mehreren Planungsteams denkbar gewesen. Das vorliegende Verfahren mit den drei Workshops wurde jedoch gut vorbereitet und durch ausgewiesene Fachexperten begleitet. Das Planungsteam konnte im Dialog mit dem Beurteilungsgremium eine Quartierstruktur und Bebauungsform entwickeln, die dem Ort, den planungsrechtlichen Anforderungen sowie den Wünschen der Grundeigentümer weitgehend Rechnung trägt.

Es wird nun Aufgabe des Gestaltungsplans sein, die baulichen und freiräumlichen Qualitäten des Bebauungskonzepts weiter zu verfeinern und rechtlich verbindlich zu sichern, als Grundlage für den Quartierplan.

7 Weiteres Vorgehen

Mit dem Schlussbericht des Workshopverfahrens liegt dasjenige Bebauungskonzept vor, welches sowohl die Grundlage für den notwendigen Gestaltungsplan als auch für den Quartierplan bildet. Die gewonnenen Erkenntnisse sowie die Qualitäten sind im Gestaltungsplanverfahren grundeigentümerverbindlich zu sichern und gleichzeitig sind genügend Spielräume für die spätere Planung zu ermöglichen, was vertiefte Abklärungen von Teilaspekten erfordern kann.

Die Erarbeitung des Gestaltungsplans erfolgt im Dialog mit den Grundeigentümern und dem Planungsteam. Die Qualitätssicherung erfolgt in Absprache mit dem Planungsteam bzw. in Absprache mit dem Begleitgremium.