UETIKON AM SEE

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN BIRCHWEID

Situationsplan

Ausgangslage

Der öffentliche Gestaltungsplan Birchweid/Gseck von 1990 ist nicht mehr zweckmässig. Er soll aufgehoben und durch einen neuen privaten Gestaltungsplan abgelöst werden, der unter besonderer Beachtung der öffentlichen Interessen eine zeitgemässe Überbauung des bahnhofhah gelegenen Areals mit rund 100 Wohnungen ermöglicht.

Weil der Rahmen der Bau- und Zonenordnung mit der Gesamthöhe der Gebäude überschritten wird, muss die Gemeindeversammlung dem Gestaltungsplan zustimmen.

Konzeptidee

Eigenschaften Bebauungskonzept:

- fünf kompakte Hofgruppen mit je einem zwei-, drei- und viergeschossigen Gebäude
- überdurchschnittlich grosse Freiflächen und Spielbereiche
- ungeschmälerte Erhaltung der Sichtbeziehungen vom Rankweg zum Kirchhügel und zu den denkmalpflegerisch wertvollen Nachbarbauten
- Freihaltung der Obstbaumplantage, der Rebflächen und des Steilhanges von Bauten

Resultat

Die Festlegungen des Gestaltungsplans gewährleisten den angestrebten sorgfältigen Umgang mit dem Ortsbild. Die Eigentümer verzichten darauf, die in der Richtplanung definierte bauliche Dichte auszuschöpfen.

Die Wohnungen an attraktiver Lage bieten Raum für rund 300 Bewohner.

Das Plateau der Birchweid wird kaum mit zusätzlichem Verkehr belastet, was eine weitgehend verkehrsfreie und damit fussgängerfreundliche Umgebungsgestaltung ermöglicht.

SUTER VON KÄNEL WILD

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

Daten

Auftraggeber
- Private Eigentümergemeinschaft

Gebietsgrösse
- 3.2 ha
  (Wohnzonen W/1.3 und W/1.7)

Bearbeitungszeitraum
- 2016–2017

Bearbeitung
- Enge Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und Dahinden Heim Partner Architekten, Winterthur
- Informationsveranstaltungen
- Begleitung der Gemeinde in ortsplanerischer Hinsicht

Arbeitsschritte
- Grundlagen erheben
- Plan, Bestimmungen und Bericht entwerfen und laufend verfeinern
- Vorprüfung und öffentliche Auflage begleiten und auswerten
- Antrag mit Weisung erstellen

Berücksichtigung von öffentlichen Interessen

Kirchhügel:

Die charakteristische Blickbeziehung zum Kirchhügel soll durch die Freihaltung der Wiese ungeschmälert erhalten bleiben.

Sicherung im Gestaltungsplan:

Westlich des Rankwegs sind im Interesse des Ortsbildes keinerlei Bauten zulässig. Damit werden die Silhouette des Kirchhügels und der Obstbaumgarten von der geplanten Bebauung respektiert.

Schutzobjekte:

Mehrere inventarisierte Schutzobjekte am Rankweg sollen samt ihrer Nahumgebung sorgfältig in die Neubebauung eingebunden werden.

Sicherung im Gestaltungsplan:

Die Baubereiche sind so angeordnet, dass die historischen Gebäude freigestellt bleiben. Der First des Bauernwohnhauses gilt als Referenz für die Höhe der Neubauten (rot gestrichelt).

Rebhang:

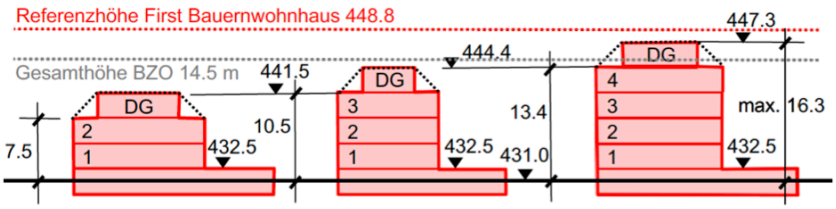
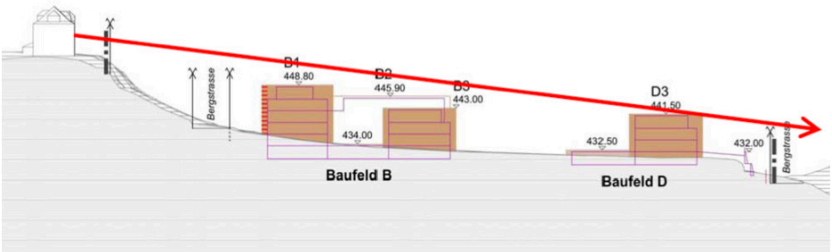
Der Rebhang oberhalb der Bergstrasse sowie eine weitere kleinere Rebfläche sollen langfristig weiter bestehen können.

Sicherung im Gestaltungsplan:

Innerhalb der Rebflächen sind nur zweckbezogene Kleinbauten wie Rebhäuschen erlaubt. Damit bleibt der landschaftsprägende Charakter der Geländestufe erhalten.

Höhenbezüge im Ortsbild

Der First des Bauernwohnhauses Rankhof ist eine Referenzhöhe für die einzelnen Baubereiche. Diese Höhe wird von den viergeschossigen Bauten annähernd erreicht und darf nur begrenzt von technischen Aufbauten überschritten werden.



Die differenzierte Höhenentwicklung mit zwei-, drei- und viergeschossigen Bauten geht nicht zulasten der hinterliegenden Liegenschaften an der Felseneggstrasse, weil diese höher liegen und die Weitsicht über die Gebäude auf der Birchweid hinweg nicht beeinträchtigt wird.