



VERFÜGUNG

vom 16. Januar 2004

Ossingen. Privater Gestaltungsplan Wohnheim „Langeneggerhaus“

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 13. Juni 2003 stimmte die Gemeindeversammlung Ossingen dem privaten Gestaltungsplan Wohnheim „Langeneggerhaus“ zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 6. Oktober 2003 und des Bezirksrates Andelfingen vom 4. August 2003 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 11. August und 9. Dezember 2003 ersucht der Gemeinderat Ossingen um Genehmigung der Vorlage.

Die Vorlage beinhaltet die planerischen Möglichkeiten für eine geordnete Bebauung der Parzelle Nr. 3282 der Stiftung Langeneggerhaus für Behinderte mit einem Wohnheim und einer Beschäftigungsstätte.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Wohnheim „Langeneggerhaus“ dem die Gemeindeversammlung Ossingen am 13. Juni 2003 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerin wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Stiftung Langeneggerhaus für Behinderte, Guntibachstrasse 14, 8475 Ossingen)

Staatsgebühr	Fr.	560.00
Ausfertigungsgebühr	Fr.	40.00
<hr/>		
Total	Fr.	600.00

(Konto 8300.43100000
Auftrag 83120.40.210)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Der Gemeinderat Ossingen wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Ossingen (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümerin unter Beilage von drei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Generalsekretariat der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.

Zürich, den 16. Januar 2004
031713/Owü/Zwe

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**
Für den Auszug:



Privater Gestaltungsplan Wohnheim, Kat. Nr. 3282

Situation 1:500

Von den Eigentümern festgesetzt am 23. Mai 2003

Grundeigentümer Kat. Nr. 3282

R. Ganz *Janner*

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 13. Juni 2003

Namens der Gemeindeversammlung,
Der Präsident

M. Maurer

Der Schreiber

Riegler

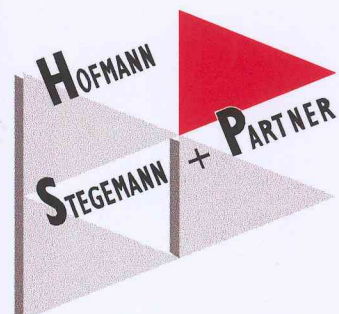
Von der Baudirektion
genehmigt am 16. Jan. 2004

BDV Nr. 34/04

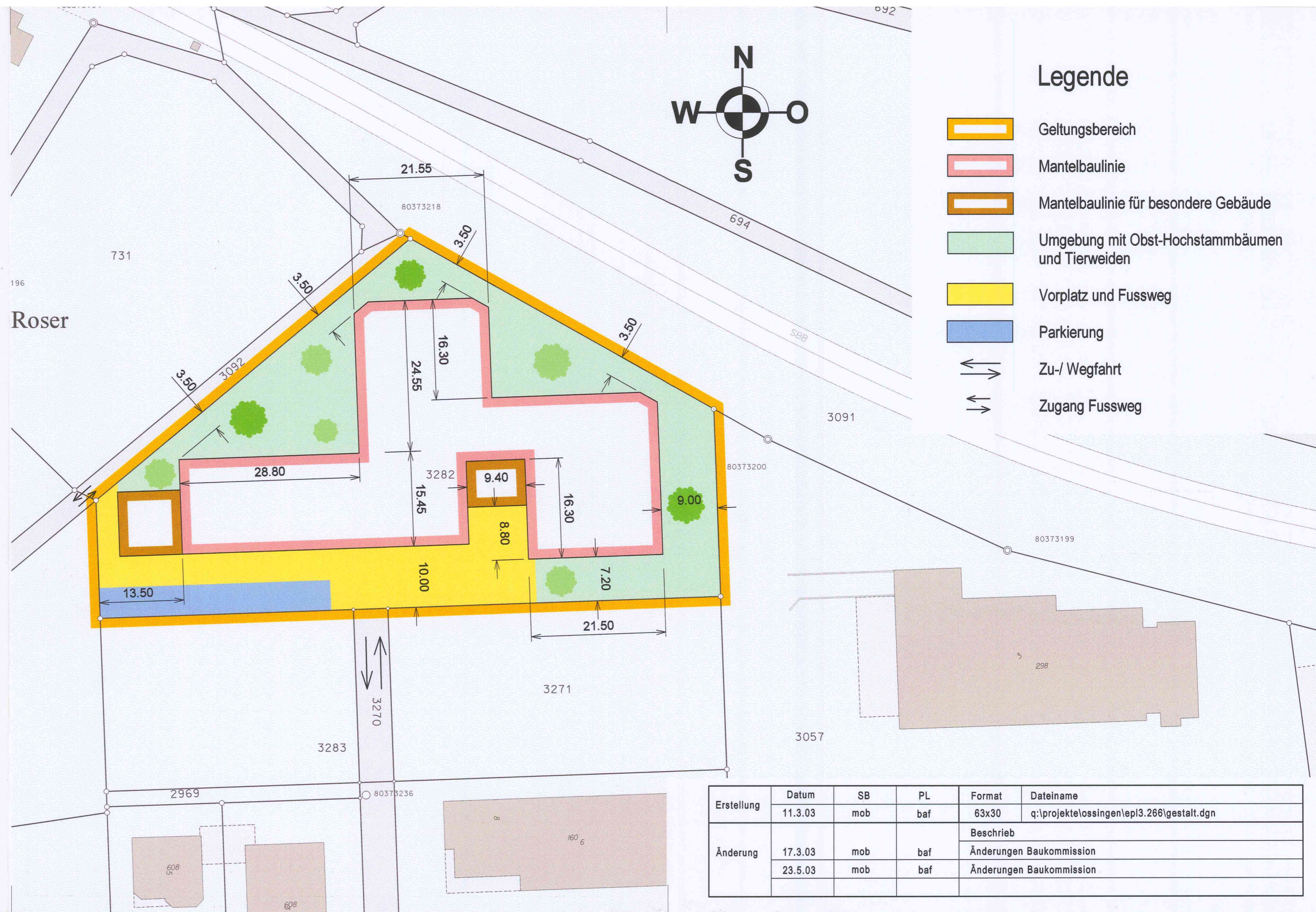
Für die Baudirektion

Ch. Zimmerhall


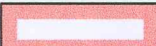

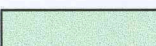




8476 Unterstammheim, 23. Mai 2003



Ingenieure für Vermessung
Bau- und Raumplanung
Andelfingen/Unterstammheim
Tel: 052/305 22 55 Tel: 052/745 13 05
Fax: 052/305 22 56 Fax: 052/745 13 11



Legende

-  Geltungsbereich
-  Mantelbaulinie
-  Mantelbaulinie für besondere Gebäude
-  Umgebung mit Obst-Hochstammbäumen und Tierweiden
-  Vorplatz und Fussweg
-  Parkierung
-  Zu-/ Wegfahrt
-  Zugang Fussweg

Erstellung	Datum	SB	PL	Format	Dateiname
	11.3.03	mob	baf	63x30	q:\projekte\ossingen\ep13.266\gestalt.dgn
Änderung	17.3.03	mob	baf	Beschrieb	
	23.5.03	mob	baf	Änderungen Baukommission	
				Änderungen Baukommission	

**Privater Gestaltungsplan Wohnheim
Grundstück Kat. Nr. 3282**

Vorschriften

Von den Eigentümern festgesetzt am 23.5.2003

Grundeigentümer Kat. Nr. 3282

R. Ganz

J. Amis

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 13.6.2003

Namens der Gemeindeversammlung,
Der Präsident

M. Hauser

Der Schreiber

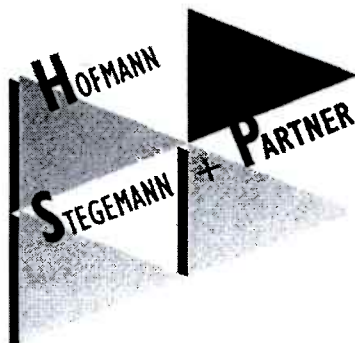
Liege

Von der Baudirektion
genehmigt am 16. Jan. 2004

BDV-Nr. 34104

Für die Baudirektion

Ch. Zimmerhald



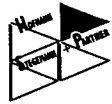
INGENIEURE FÜR VERMESSUNG
BAU- UND RAUMPLANUNG
Andelfingen / Unterstammheim

Büro Unterstammheim:
Tel 052/745 13 05
Fax 052/745 13 11
unterstammheim@hspartner.ch

8476 Unterstammheim, 23. Mai 2003



	Datum	SB	PL	Dateiname
Erstellung	11.03.03	baf	baf	I:\PROJ\EPL\EPL3\Epl3.266\D30523.doc
Änderung	17.03.03	baf	baf	Beschrieb
	23.05.03	baf	baf	Änderungen Baukommission Änderungen Baukommission



Vorschriften

1 Zweck

Der private Gestaltungsplan Wohnheim schafft die Voraussetzung für den Bau und Fortbestand eines Wohnheims mit Beschäftigungsstätte für behinderte Menschen.

2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan umfasst das im Situationsplan gekennzeichnete Grundstück Kat. Nr. 3282.

3 Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus diesen Vorschriften und dem Situationsplan 1:500.

4 Ergänzendes Recht

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, ist die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung sowie das kantonale Planungs- und Baugesetz massgebend.

5 Nutzweise

Zulässig sind der Bau und der Betrieb eines Wohnheims mit Beschäftigungsstätte, sowie Nutz- und Therapiegarten inklusive den zugehörigen Infrastrukturanlagen (Gartenhaus, Stall, Unterstand und Erschliessungsanlagen).

6 Neubauten

Für den Neubau des Wohnheims gelten nachfolgende Bestimmungen:

6.1 Lage, äussere Abmessungen

- Hauptgebäude bzw. Nebengebäude (besondere Gebäude) dürfen nur innerhalb der im Gestaltungsplan festgelegten und durch Mantellinien begrenzten Baubereiche erstellt werden. Nebengebäude (besondere Gebäude) sind auch auf den Parkierungsflächen zulässig.
- Die Lage und die maximalen äusseren Baufluchten der Fassaden und der offenen Gebäudeteile werden durch die Mantellinien festgelegt. Vordächer dürfen die Mantellinien um max. 0.50 m überragen.
- Die maximale Gebäudehöhe beträgt 7.0 m.
- Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse.



6.2 Gestaltung

- Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.
- Die Hauptgebäude sind mit Flach- oder flach geneigten Pultdächern zu versehen.
- Für besondere Gebäude ist die Ausgestaltung der Dachform frei.

7 Erschliessung / Parkierung

- Die Zu- und Wegfahrt zur Parkierung hat über die Gewerbestrasse (Grundstücke Kat. Nrn. 2970 und 3270) zu erfolgen. Im Gestaltungsplan-Gebiet sind max. 20 offene Parkplätze zulässig.
- Die offenen Parkplätze sind mehrheitlich mit wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen.
- Ein Fussweg-Zugang hat über die Grundstücke Kat. Nrn. 2972 und 3092 zu erfolgen.
- Für die Behinderten-Parkplätze gelten die Anforderungen der Norm Vereinigung Schweizer Strassenfachleute SN 640 291.

8 Umgebung

- Die Umgebung ist als Garten- und Grünfläche zu gestalten. Zulässig sind auch Wege, Sitzplätze, Pflanzgärten und Bäume. Massgebend ist der Baueingabeplan zur Umgebung.
- Im ganzen Gestaltungsplangebiet sind nur ortsübliche Einfriedungen gestattet und dürfen nur einheimische Bäume und Hecken gepflanzt werden.

9 Empfindlichkeitsstufe

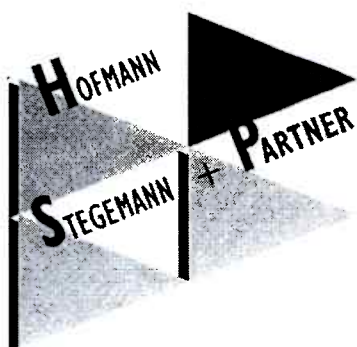
Es sind die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III der Lärmschutzverordnung einzuhalten.

10 Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan Wohnheim tritt 10 Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

**Privater Gestaltungsplan Wohnheim
Grundstück Kat. Nr. 3282**

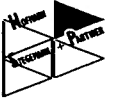
Bericht



INGENIEURE FÜR VERMESSUNG
BAU- UND RAUMPLANUNG
Andelfingen / Unterstammheim

Büro Unterstammheim:
Tel 052/745 13 05
Fax 052/745 13 11
unterstammheim@hspartner.ch

8476 Unterstammheim, 23. Mai 2003



	Datum	SB	PL	Dateiname
Erstellung	11.03.03	baf	baf	I:\PROJ\EPL\EPL3\Epl3.266\T30523.doc
Änderung	17.03.03	baf	baf	Beschrieb
	23.05.03	baf	baf	Änderungen Baukommission Änderungen Baukommission



Bericht

1 Einleitung

Die Stiftung Langeneggerhaus (eine Stiftung für Behinderte) führte im 2. Halbjahr 2002 einen Projektwettbewerb für ein Wohnheim und Beschäftigung, eine Anlage für Garten und Tiere auf dem Grundstück Kat. Nr. 3282 in Ossingen durch. Der erste Preis ging an das Projekt Hortus des Büro Ackermann Architekt BSA SIA AG aus Basel. Dieses Siegerprojekt dient als Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplan.

2 Randbedingung

Aufgrund der teilweise nicht eingehaltenen Vorschriften in der massgebenden Zone W2/35 mit mässig störendem Gewerbe zulässig (Bau- und Zonenordnung vom 6.5.1996) ist ein privater Gestaltungsplan notwendig.

3 Standort

Der Standort im Nordosten des Baugebietes von Ossingen bietet gute Voraussetzungen für ein Wohnheim mit Beschäftigung.

- Das geplante Wohnheim liegt in der Nähe des alten Standortes.
- Die Erschliessung ist vollständig vorhanden.
- Die Parzelle liegt am Ende einer Stichstrasse sowie am Fusse des Bahndamms. Somit ergibt sich ein abgeschlossenes Ensemble.

4 Beschrieb des Vorhabens

- Etappierung

Das Bauvorhaben wird unter Umständen in Etappen realisiert. In einer 1. Etappe ist nur ein reduzierter Ausbau vorgesehen.

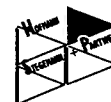
Im Gestaltungsplan ist für die Parzelle Kat. Nr. 3282 der Endzustand dargestellt.

- Situation

Die geplanten Gebäude sind so in die stark geformte Topografie gelegt, dass räumliche Kammern entstehen, welche sich mit den bestehenden Gebäuden, Wegen und Strassen zu einem neuen Ganzen verbinden.

- Architektonischer Ausdruck

Das Hauptgebäude wird als zweigeschossiger Flachdachbau errichtet. Die Gliederung des Gebäudevolumens und die Gestaltung der Fenster und Fassaden unterstreichen den liegenden Charakter des Gebäudes, sie binden das Haus dadurch in die bewegte Topografie ein. Sie unterstreichen die Zusammengehörigkeit der Teile, welche sich wiederum durch Differenzierung z.B. der Fensterformate voneinander unterscheiden.



- **Aussenräume**

Nutzgarten und Weiden sind in beiden Ausbauzuständen die zentralen Elemente des Aussenraums. Sie liegen an den Ankunftsorten und bieten auch dem Besucher gute Möglichkeiten, den Garten und die Tiere zu erleben. Trotz dieser Öffentlichkeit sollen die Gärten auch intime Bereiche bieten, dichte Hecken, einen Sitzplatz im Freien beim Brunnen und kleine Wege. Die einzelnen Bereiche des Nutzgartens (Gartenhaus, Beete, Weiden, Obstbäume) sind in sich klare, der Nutzung folgende Strukturen, welche in spannungsvolle Beziehung zueinander gesetzt werden.

5 Verkehrserschliessung

Die Zufahrt erfolgt von Süden her über die bestehenden Strassen (Neunforner- und Gewerbestrasse).

Auf der Parzelle wird der Verkehr geteilt: Die Parkplätze sind übersichtlich und so angeordnet, dass die Zufahrt ohne Kreuzung mit Fuss- oder Rollstuhlwegen möglich ist und die wichtigen Aussenräume vom Fahrverkehr nicht tangiert werden. Die Vorfahrt zum gedeckten Eingangsbereich ist jederzeit gewährleistet. Die Anlieferung von Küche und Beschäftigung erfolgt im Osten des Gebäudes.

Auf dem Areal selber sind maximal 20 offene Fahrzeugabstellplätze geplant.

Eine zusätzliche Fusswegerschliessung erfolgt über die Flurwege der politischen Gemeinde Ossingen (Grundstücke Kat. Nrn. 2972 und 3092).

6 Begründung

- **Abweichungen Vorschriften BZO**

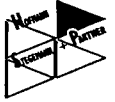
Da die maximale Ausnützung, die Grenzabstände und die Dachform gemäss Art. 9 und 12 BZO nicht eingehalten werden, sind die Voraussetzungen für eine Baubewilligung mit einem Gestaltungsplan zu schaffen. Allerdings muss auch beachtet werden, dass auf die Ausschöpfung der maximalen Gebäudehöhe (7.0 m statt 8.1 m) sowie auf ein Dachgeschoss verzichtet wird.

Die Nutzung der Gebäude für behinderte Menschen, welche teilweise intensiver Pflege und Betreuung bedürfen, verlangt nach einer übersichtlichen Anordnung der Räume auf möglichst wenigen Geschossen. Um jeder Wohnung einen geschützten Aussenraum zuordnen zu können, sind grosse Terrassen in das Gebäude eingelassen. Mit den vorgesehenen Flachdächern kann das Gebäude ruhig und zurückhaltend gestaltet werden.

Aufgrund der angrenzenden Gewerbezone, wo Flachdächer und eine grössere Ausnützung zulässig sind, können die Abweichungen im Rahmen des Gestaltungsplanes als massvoll bzw. sogar als unbedeutend zu bezeichnen werden.

- **Lärm, Empfindlichkeitsstufen**

Aufgrund der erst kürzlich genehmigten Umzonung dieser Parzelle in die W2/35 mit mässig störendem Gewerbe (ES III) und der angrenzenden Gewerbezone empfehlen wir die Empfindlichkeitsstufe unverändert zu belassen.



7 Vorprüfung und öffentliche Auflage

Die Vorprüfung des Amtes für Raumordnung und Vermessung (ARV) erfolgte mit Schreiben vom 8. April 2003.

Die öffentliche Auflage fand am 21. März bis 20. Mai 2003 statt. Während dieser Zeit sind keine schriftlichen Einwendungen eingegangen.

Die Hinweise gemäss Vorprüfungsschreiben führten zu kleineren Anpassungen. Ausserdem sind neu auch besondere Gebäude bei den Parkierungsflächen zulässig. Da diese Bestimmung erst nach der öffentlichen Auflage ergänzt wurde, erklärt sich der Grundeigentümer mit der Notwendigkeit eines Näherbaurechtes einverstanden. Dieses müsste im Baubewilligungsverfahren für einen allfälligen Parkplatz-Unterstand eingereicht werden.

8 Schlussbemerkung

Mit dem vorgeschlagenen Gestaltungsplan wird die Grundlage für das anschliessende Baubewilligungsverfahren geschaffen. Dort wird die genaue Lage und die Gestaltung des Baukörpers definiert.