

Referenz-Nr.: ARE 20-1115

Kontakt: Benjamin Grimm, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 43 12, www.are.zh.ch

1/3

Privater Gestaltungsplan «Rütibüel» – Genehmigung

Gemeinde Herrliberg

Lage Der Perimeter des Gestaltungsplans «Rütibüel» weist eine Gesamtfläche von 8'367 m² und liegt an sensibler Hanglage am Pfannenstiel ausserhalb des Siedlungsgebiet.

Massgebende - Situationsplan 1:500 und Bestimmungen vom 19. März 2020
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 19. März 2020

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Das Heim Rütibüel in Herrliberg existiert seit 1952. Im Jahr 2016 hat der Verein Heim Rütibüel die Anlage an die Martin Stiftung übergeben. Hintergrund dieser Übergabe bildete die Veränderung der Heimlandschaft im Kanton Zürich. Es hat sich gezeigt, dass sich an der bestehenden Lage ein Heim für ältere Personen mit kognitiven Beeinträchtigungen und Demenz besonderes gut eignet und die bestehende Heiminfrastruktur den heutigen Anforderungen nicht mehr genügt.

Vor diesem Hintergrund wurde zusammen mit Fachleuten und dem Sozialamt des Kantons Zürich ein neues Betriebskonzept erarbeitet. Gestützt auf das Konzept wurde für den Neubau ein Studienauftrag durchgeführt und über das Siegerprojekt ein Richtprojekt entwickelt. Das Richtprojekt dient als Grundlage des vorliegenden Gestaltungsplans.

Mit der Genehmigung des Gestaltungsplans «Rütibüel» wird der bestehende Gestaltungsplan von 2003 aufgehoben.

Zustimmung Die Gemeindeversammlung Herrliberg stimmte mit Beschluss vom 20. Juni 2020 dem privaten Gestaltungsplan «Rütibüel» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Meilen vom 7. August 2020 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 28. Juli 2020 ersucht die Gemeinde Herrliberg um Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Das Gestaltungsplangebiet Rütibüel liegt in der kantonalen Landwirtschaftszone an sensibler Hanglage in der Gemeinde Herrliberg am Pfannenstiel ausserhalb des Siedlungsgebiet. Die Hügelzüge des Pfannenstiels liegen grossmehrheitlich im Handlungsraum

«Landschaft unter Druck». Übergänge zur offenen Landschaft sind so zu gestalten, dass sich die Siedlungen gut in die Umgebung einfügen. Landschaftliche Qualitäten sind zu erhalten und, wenn möglich, wiederherzustellen. Im regionalen Richtplan ist das Rütibüel als Standort für eine spezialisierte Klinik im Bereich öffentliche Bauten und Anlagen eingetragen.

Im Rahmen eines Projektstudienauftrags wurde evaluiert, wie sich für die Neuerstellung des Heims Rütibüel an dieser landschaftlich empfindlichen Lage eine betrieblich und architektonisch überzeugende Bebauung mit einer guten Einbettung der Bauvolumen in die Landschaft und hochwertigen Aussenräumen ermöglichen lässt. Aufgrund des Projektstudienauftrags wurde ein Richtprojekt erarbeitet, welches eine gute bauliche Einbettung der Bauvolumen in die sensible Landschaft vorsieht. Durch die Schaffung von vier eng beieinanderliegenden Baubereichen passt sich das Projekt gut in die Landschaft ein. Die Gebäude nehmen eine typische, landwirtschaftlich geprägte Kleinsiedlungsform auf. Der Gestaltungsplan setzt die Ideen des Richtprojekts konsequent um und erfüllt damit die Anforderungen der übergeordneten Planung an dieser exponierten Hanglage.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften
In Art. 3 wird die Bebauung geregelt. Vor Baubeginn müssen die im Plan mit gelb bezeichneten, bestehenden Gebäude abgerissen werden. Wegleitend bei der Bebauung bleibt das Richtprojekt. Über Art. 5 wird der Gestaltung sowie der Einhaltung der richtungswisenden Ideen des Richtkonzepts hohes Gewicht beigemessen.

Gemäss Art. 6 ist der Freiraum so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht wird. Aus diesem Grund wird zusammen mit dem Baugesuch ein Freiraumkonzept eingefordert, welches Aussagen über die Gestaltung der Grünflächen, der Fusswege, der Parkierung sowie der Bepflanzung macht. Die Bepflanzung hat gemäss Abs. 6 über standortgerechte und ökologisch wertvolle Gewächse zu erfolgen.

Art. 8 regelt die Einhaltung hoher umweltrechtlicher Anforderungen u.a. bezüglich Energie oder der Aussenbeleuchtung.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung
Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 6. März 2020 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

Der Gestaltungsplan «Rütibüel» erfüllt die hohen Anforderungen an einen sensiblen Standort am Hang des Pfannenstiels. Die im Süden vorhandenen Fruchtfolgeflächen wurden auf Antrag des Kantons aus dem Perimeter des Gestaltungsplans entfernt. Über die Bestimmungen werden die Anforderungen für einen qualitativ hochwertig gestalteten Freiraum erfüllt. Über die Bebauungsregelung wird eine gut in die Landschaft eingebettete Bebauung gefordert. Das positiv gewürdigte Richtprojekt hat dabei richtungswisenden Charakter.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Gemeinde sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten

und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Rütibüel», welchem die Gemeindeversammlung Herrliberg mit Beschluss vom 20. Juni 2020 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 468.60 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Herrliberg wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.
- I. Mitteilung an
 - Gemeinde Herrliberg (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Müller Ingenieure AG, Dielsdorf (Katasterbearbeiterorganisation KBO)
 - Martin Stiftung, Im Bindschädler 10, 8703 Erlenbach (Rechnungsadressatin)

VERSENDET AM - 1. OKT. 2020

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:





VERFÜGUNG

vom 22. Juni 2006

Herrliberg, Privater Gestaltungsplan Rütibühl

Mit BDV Nr. 431/2005 genehmigte die Baudirektion den privaten Gestaltungsplan Rütibühl gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung Herrliberg vom 3. Dezember 2003. Die gegen den Beschluss der Gemeindeversammlung erhobene Beschwerde wurde vom Bundesgericht mit Entscheid vom 26. April 2006 abgewiesen. Der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung steht somit nichts mehr entgegen.

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Es wird festgestellt, dass der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung des privaten Gestaltungsplans Rütibühl gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung Herrliberg vom 3. Dezember 2003 nichts mehr entgegensteht.
- II. Dem Grundeigentümer, Verein Heim Rütibühl, vertreten durch die Präsidentin, wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Frau E. Schenker, Langackerstrasse 35, 8704 Herrliberg)

| | | | |
|---------------------|-----|--------|---|
| Staatsgebühr | Fr. | 580.00 | |
| Ausfertigungsgebühr | Fr. | 40.00 | |
| <hr/> | | | |
| Total | Fr. | 620.00 | (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.

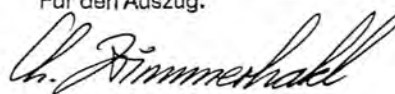
- IV. Die Gemeinde Herrliberg wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I der BDV Nr. 431/2005 gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung je unter Beilage der BDV Nr. 431/2005 an den Gemeinderat Herrliberg (für sich und zuhanden des beteiligten Grundeigentümers unter Beilage von zwei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse in Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung. Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist.

Zürich, den 22. Juni 2006
060599/Owü/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung

Für den Auszug:



VERFÜGUNG

vom 28. April 2005

Herrliberg. Nutzungsplanung (Privater Gestaltungsplan Rütibühl)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die Gemeindeversammlung Herrliberg hat am 3. Dezember 2003 den privaten Gestaltungsplan Rütibühl festgesetzt. Der dagegen erhobene Rekurs wurde mit Entscheid der Baurekurskommission II vom 8. Februar 2005 (BRKE II Nr. 0031/2005) abgewiesen. Vom Eingang der Beschwerde von Robert und Ruth Märky wurde mit Beschluss des Verwaltungsgerichts (VB.2005.00124) Vormerk genommen. Die Baudirektion wird eingeladen, bezüglich der streitbetroffenen Festlegungen des Gestaltungsplans Rütibühl baldmöglichst den Genehmigungsentscheid zu treffen bzw. beim Regierungsrat einzuholen und diesen dem Verwaltungsgericht zuzustellen.

Das Heim Rütibühl (für weibliche Geistesschwache) ist im regionalen Richtplan, Abschnitt Sozial- und Gesundheitswesen, als bestehendes Objekt festgelegt (RRB Nr. 1252/1998). Das Heim Rütibühl wird aufgrund der Bedarfsplanung des Bundesamtes für Sozialversicherung (BSV) vom Kanton (Beitragsverfügung, RRB Nr. 711/1999) unterstützt. Mit dem privaten Gestaltungsplan Rütibühl werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete bauliche Nutzung der bestehenden Bauten im Baubereich A und des grösstenteils noch unüberbauten Grundstückteiles im Baubereich B geschaffen. Den Anliegen des Umgebungsschutzes an landschaftlich exponierter Lage wird mit den speziellen Vorschriften des Gestaltungsplans besonders Rechnung getragen.

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

Angesichts des hängigen Rechtsmittelverfahrens kann der private Gestaltungsplan Rütibühl derzeit nicht in Kraft gesetzt werden. Das Verwaltungsgericht wird eingeladen, der Baudirektion seinen rechtskräftigen Entscheid mitzuteilen, damit je nach Ausgang des Gerichtsverfahrens für die Publikation und die Zustellung des Genehmigungsentscheides und der dazugehörigen Akten gesorgt werden kann.

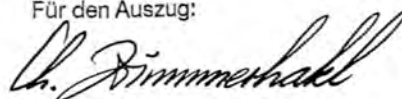
Die Baudirektion v e r f ü g t :

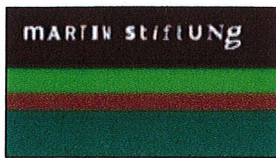
- I. Der von der Gemeindeversammlung Herrliberg am 3. Dezember 2003 festgesetzte private Gestaltungsplan Rütibühl wird genehmigt.
- II. Mitteilung an das Verwaltungsgericht (VB.2005.00124, vierfach) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung.

Zürich, den 28. April 2005
050666/Owü/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung

Für den Auszug:





Kanton Zürich
Gemeinde Herrliberg

Revision Privater Gestaltungsplan "Rütibüel"

SITUATIONSPLAN

1:500

Von der Grundeigentümerin aufgestellt am

23.3.2020

MARTIN STIFTUNG
Im Bindschädlar 10
8703 Erlenbach

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am

24. JUNI 2020

Namens der Gemeinderates
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

1. Okt. 2020

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

1115/20

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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



Kanton Zürich
Gemeinde Herrliberg

Revision Privater Gestaltungsplan "Rütibüel"

SITUATIONSPLAN

1:500

Von der Grundeigentümerin aufgestellt am

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am

Namens der Gemeinderates
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

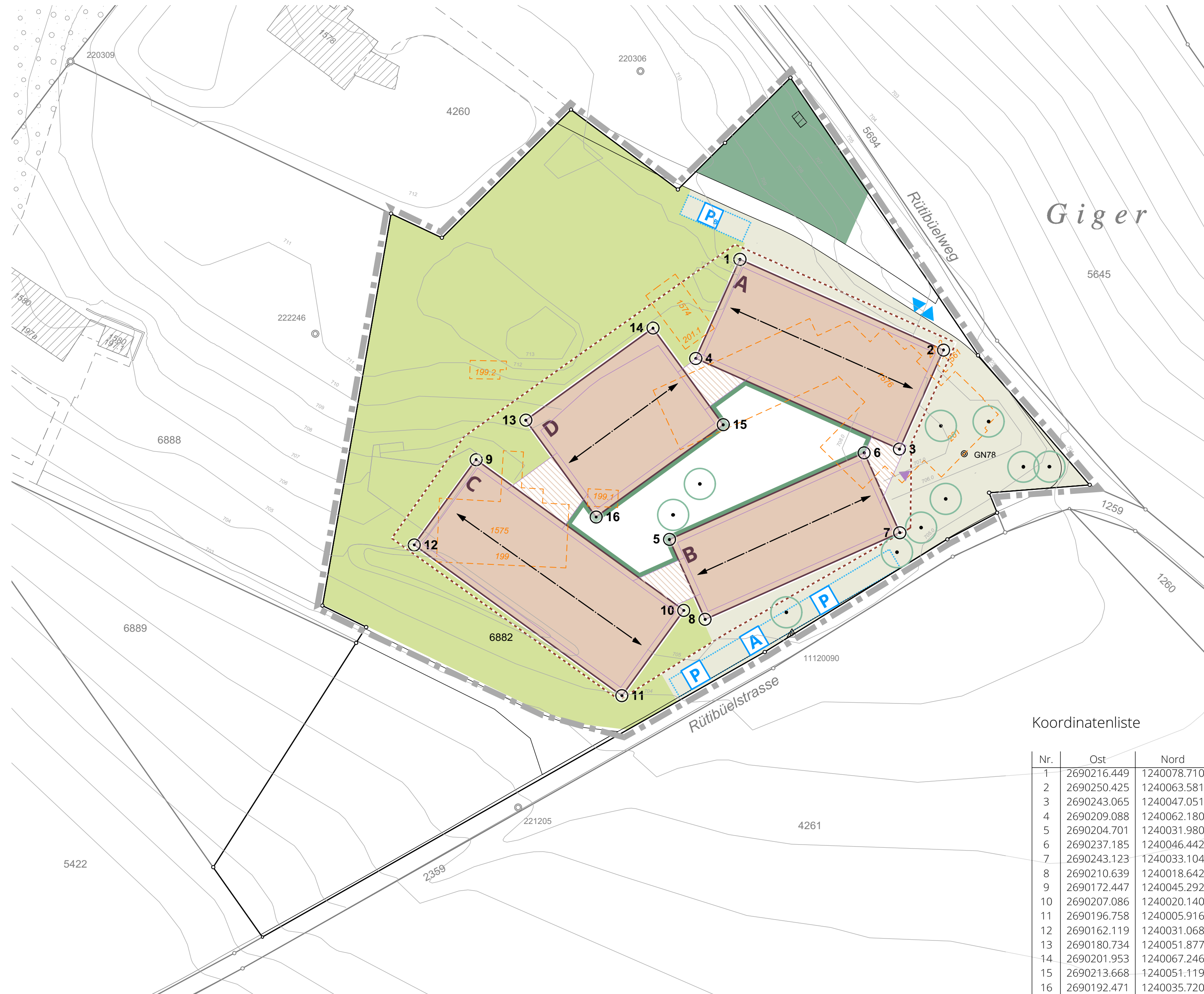
Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG
Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

32723 - 19.3.2020



Koordinatenliste

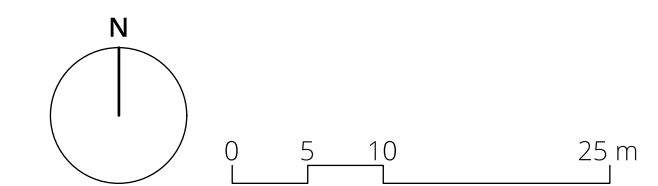
| Nr. | Ost | Nord |
|-----|-------------|-------------|
| 1 | 2690216.449 | 1240078.710 |
| 2 | 2690250.425 | 1240063.581 |
| 3 | 2690243.065 | 1240047.051 |
| 4 | 2690209.088 | 1240062.180 |
| 5 | 2690204.701 | 1240031.980 |
| 6 | 2690237.185 | 1240046.442 |
| 7 | 2690243.123 | 1240033.104 |
| 8 | 2690210.639 | 1240018.642 |
| 9 | 2690172.447 | 1240045.292 |
| 10 | 2690207.086 | 1240020.140 |
| 11 | 2690196.758 | 1240005.916 |
| 12 | 2690162.119 | 1240031.068 |
| 13 | 2690180.734 | 1240051.877 |
| 14 | 2690201.953 | 1240067.246 |
| 15 | 2690213.668 | 1240051.119 |
| 16 | 2690192.471 | 1240035.720 |

Festlegungen

- Geltungsbereich Ziff. 2 / Abs. 2
- massgebender gewachsener Boden Ziff. 2 / Abs. 4
- Rückbau zulässig Ziff. 3 / Abs. 1
- Baubereich Hauptbauten Ziff. 3 / Abs. 2
- Koordinaten Baubereiche Ziff. 3 / Abs. 2
- Baubereich Verbindungsbauten Ziff. 3 / Abs. 5
- Firstrichtung Ziff. 3 / Abs. 7
- Baubereich unterirdische Gebäude Ziff. 3 / Abs. 10
- Hofplatz Ziff. 6 / Abs. 2
- Gartenanlage Ziff. 6 / Abs. 3
- Vorplatzbereich Ziff. 6 / Abs. 4
- Freihaltebereich Ziff. 6 / Abs. 5
- Bäume (schematisch) Ziff. 6 / Abs. 7
- Zu- / Wegfart Einstellhalle (Anordnungsspielraum) Ziff. 7 / Abs. 1
- Besucherparkplätze Ziff. 7 / Abs. 2
- Abstellplätze Busse Ziff. 7 / Abs. 2
- Anlieferung Ziff. 7 / Abs. 3

Informationsinhalte

- Bestehende Gebäude
- Richtprojekt
- Haupteingang



Bearbeitung: Salome Metzger
Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

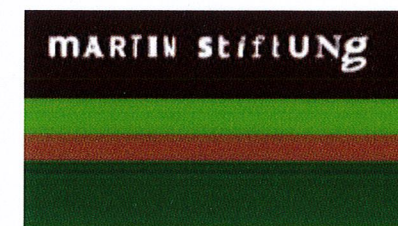
Grundlagedaten
Amtliche Vermessung: ARE, GIS Kanton Zürich vom 28. Juni 2019

Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.



Legende

- Geltungsbereich - - - - -
- Baubereiche A / B
- Zufahrt ▲
- Parkierung P
- Erhaltenswerte Bäume
und Baumgruppen ● ●●



Kanton Zürich
Gemeinde Herrliberg

Revision Privater Gestaltungsplan "Rütibüel"

BESTIMMUNGEN

Von der Grundeigentümerin aufgestellt am
MARTIN STIFTUNG
Im Bindschädler 10
8703 Erlenbach

23. Mai 2020

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am

24. JUNI 2020

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am - 1. Okt. 2020

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

1115/20

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

Auftraggeber

Martin Stiftung, Erlenbach

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel, Projektleiter
Sandrina Hartmann, Sachbearbeiterin

1 ZWECK

Ziele

Der private Gestaltungsplan "Rütibüel" bezweckt im Sinne von § 83 ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG):

- Die Schaffung von Wohn- und Beschäftigungsangeboten für Menschen mit besonderen Bedürfnissen, denen eine reizarme und naturnahe Umgebung Entlastung und Sicherheit bietet
- Realisierung von qualitativ hochstehenden Neubauten
- Sicherstellung einer guten Einordnung der Neubauten in die Landschaft

2 ALLGEMEINES

Bestandteile

¹ Der private Gestaltungsplan "Rütibüel" besteht aus dem Situationsplan 1:500 sowie den Bestimmungen.

Geltungsbereich

² Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

Ergänzendes Recht

³ Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, sind die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung sowie das übergeordnete kantonale Recht und eidgenössische Recht massgebend. Es gelten die in den Anhängen des PBG, der ABV und der BBV II aufgeführten Bestimmungen (Stand 28. Februar 2017).

Gewachsener Boden

⁴ Der massgebende gewachsene Boden ist durch die im Plan eingetragenen Höhenkurven in Meter über Meer (m ü. M.) neu definiert.

3 BEBAUUNG

Rückbau

¹ Die im Plan gelb dargestellten Gebäude müssen vor Baubeginn rückgebaut werden.

Baubereich Hauptbauten

² Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Neubauten ergeben sich aus den im Plan mit Mantellinien und Koordinaten festgelegten Baubereichen. Pro Baubereich ist ein Gebäude zulässig.

Gebäudelänge

³ Die Gebäudelänge ist innerhalb der Baubereiche frei.

Gesamthöhe und Geschosszahl

⁴ Für Neubauten in den einzelnen Baubereichen gelten folgende Vorgaben für die Gebäudehöhe, die Firsthöhe und die Geschosszahl:

| Baubereiche | max. Gebäudehöhe (m.ü.M.) | max. Firsthöhe (m.ü.M.) | VG max. | anrechenbares UG max. |
|-------------|---------------------------|-------------------------|---------|-----------------------|
| A | 715.7 | 717.8 | 2 | 1 |
| B | 713.5 | 715.5 | 2 | - |
| C | 712.4 | 714.4 | 2 | - |
| D | 717.6 | 717.6 | 2 | - |

| | |
|-------------------------------------|---|
| Baubereich Verbindungsbauten | ⁵ In den bezeichneten Bereichen sind geschlossene, überdachte und nicht beheizte Verbindungsbauten zwischen den Baubereichen zulässig. |
| Dachform | ⁶ In den Baubereichen A bis D sind flachgeneigte Schrägdächer bis 18° zulässig. Solaranlagen sind dachbündig einzubauen. |
| Firstrichtung | ⁷ Die Firstrichtungen haben den Angaben im Plan zu entsprechen. |
| Vordächer | ⁸ Vordächer dürfen auch über die Baubereiche hinausragen. |
| Technische Aufbauten | ⁹ Einzelne technisch bedingte Aufbauten wie Liftaufbauten, Geländer und Lüftungsrohre sowie Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie dürfen die effektive Dachfläche um maximal 1.00 m überschreiten. Sie sind zusammengefasst als Einheit zu gestalten und dürfen nicht volumenbildend in Erscheinung treten. |
| Unterirdische Gebäude | ¹⁰ Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb des im Plan bezeichneten Baubereiches zulässig. |
| Besondere Gebäude | ¹¹ Einzelne, der Benutzung und Bewirtschaftung der Gesamtanlage dienende, besondere Gebäude sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. |

4 NUTZUNG

| | |
|-------------------------------------|---|
| Zulässige Nutzweise | ¹ Es sind lediglich Wohn- und Beschäftigungsangebote für Menschen mit besonderen Bedürfnissen zugelassen. |
| Massgebliche Geschossfläche | ² Die Ausnützung wird durch die massgebliche Geschossfläche definiert. Diese umfasst alle dem Wohnen und Arbeiten dienenden Räume in Voll- und Untergeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen, Sanitärräume und inneren Trennwänden (exkl. Aussenwänden). ³ In den einzelnen Baubereichen sowie im Total sind folgende massgeblichen Geschossflächen (mGF) zulässig: A: 1'200 m ² B: 1'000 m ² C: 1'300 m ² D: 850 m ² |
| Geschossflächenverlagerungen | ⁴ Eine Verlagerung von Geschossflächen ist zwischen den Baubereichen zulässig. Die zulässige Geschossfläche gemäss Ziffer 4 Absatz 3 darf dabei unter Einhaltung des Totals von höchstens 4'350 m ² in jedem Baubereich um maximal 10 % überschritten werden. |

5 GESTALTUNG

- Anforderungen** ¹ Bauten, Anlagen und Umschwung inkl. Ausstattung 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 im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.
- Richtprojekt** ² Das Richtprojekt des Architekturbüros Giger Nett Architekten GmbH und Schläpfer Carstensen Landschaftsarchitekten vom 18.3.2020 ist für die Gestaltung der Bauten und der Umgebung (kubische Gliederung, architektonischer Ausdruck, Freiräume und Erschliessung) richtungswesend.
- Abweichungen vom Richtprojekt** ³ Vom Richtprojekt darf vorbehältlich der Bestimmungen des Gestaltungsplans sowie des übergeordneten Rechts aus wichtigen Gründen abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine gleichwertige Lösung erzielt wird.
- Abgrabungen** ⁴ Abgrabungen sind so vorzunehmen, dass eine optimale Einordnung der Neubauten resultiert. Diese sind auf ein Minimum zu beschränken. Stützmauern sind zur Hangsicherung und zur Konstruktion der Bauten auch ausserhalb der Baubereiche zulässig und sind in die Umgebung einzupassen. Die Höhen der Stützmauern sind auf das konstruktiv notwendige Mass und die Gewährleistung einer Absturzsicherung (Brüstung) zu beschränken. Sämtliche Stützmauern sind mit standortgerechten, zu einem hohen Teil einheimischen Pflanzen angemessen zu begrünen.

6 FREIRAUM

- Freiraumkonzept** ¹ Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Freiraumkonzept einzureichen, welches Aussagen über die Gestaltung der Grünflächen, der Fusswege, der Parkierung sowie über die Bepflanzung macht.
- Hofplatz** ² Der im Plan bezeichnete zentrale Hofplatz bildet die gemeinschaftlich nutzbare Mitte. Der Platz ist rollstuhlgängig auszugestalten.
- Gartenanlage** ³ Angrenzend an den Waldrand befindet sich die für ein breites Nutzungsangebot ausgelegte Gartenanlage. Ein Rundweg soll die einzelnen Bereiche miteinander verbinden. Sämtliche Aufenthaltsbereiche sind rollstuhlgängig und mit unterschiedlichen Erholungsqualitäten auszugestalten.
- Vorplatzbereich** ⁴ Der bezeichnete Vorplatz ist als gepflästerte Fläche vorzusehen.

| | |
|-------------------------|---|
| Freihaltebereich | ⁵ Innerhalb des im Plan bezeichneten Freihaltebereiches dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden. Die Fläche ist als extensiv gehaltene Grünfläche auszubilden. |
| Bepflanzung | ⁶ Bei der Bepflanzung der Freiräume sind standortgerechte Pflanzenarten und Wildformen einzusetzen. |
| Bäume | ⁷ Die im Plan schematisch bezeichneten Bäume sind zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. |

7 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

| | |
|---------------------------------------|--|
| Zu- und Wegfahrt Einstellhalle | ¹ Die Zu- und Wegfahrt der Einstellhalle ist an der im Plan schematisch bezeichneten Stelle (Anordnungsspielraum) vorzusehen. |
| Besucherparkplätze | ² In den im Plan bezeichneten Bereichen sind Besucherparkplätze zulässig. |
| Anlieferung | ³ Die Anlieferung hat im Bereich der im Plan bezeichneten Stelle zu erfolgen. |
| Veloabstellplätze | ⁴ Die Veloabstellplätze sind gut zugänglich im Bereich des Vorplatzes anzuordnen. |
| Autoabstellplätze | ⁵ Es sind max. 27 Autoabstellplätze für Beschäftigte und Besucher in der Einstellhalle oder in dem im Plan bezeichneten Bereich anzuordnen. Für die Busse sind neben der Einstallhallen-Einfahrt Abstellplätze vorzusehen. ⁶ Die Aussenparkplätze sind zu begrünen und mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. |

8 UMWELT

Energie

¹ Neubauten sind entweder im Minergie-Standard oder mit einem vergleichbaren Standard eines anderen anerkannten Labels zu erstellen. Eine Zertifizierung des Labels ist nicht notwendig. Der Nachweis einer fortschrittlichen, nachhaltigen Energielösung ist mit einem Energiekonzept im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

² Neubauten sind in energiesparender Bauweise zu erstellen. Zudem ist der Stromverbrauch in der Einstellhalle mit entsprechenden Leuchtmitteln, Leuchten und Steuerungen soweit dies technisch machbar und sinnvoll ist, zu begrenzen.

Lärmempfindlichkeitsstufen

³ In allen Baubereichen gelten die Immissionsgrenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.

Aussenbeleuchtungen

⁴ Aussenbeleuchtungen sind auf das absolute Minimum zu beschränken und so zu gestalten, dass unnötige Lichtemissionen vermieden werden (Lampen dicht über dem Boden, keine Abstrahlung nach oben oder zur Seite, zeitliche Beschränkung durch Bewegungsmelder, Verwendung von insektenfreundlichen Lichtquellen).

Bodenschutz

⁵ Bei einem allfälligen Rückbau sind wieder Böden mit einer Bodenfruchtbarkeit wie vor der baulichen Veränderung herzustellen.

⁶ Abgetragener Boden ist entweder vor Ort für die Wiederherstellung von fruchtbaren Böden oder andernorts für eine Erweiterung der zonenkonformen Nutzungseignung von geschädigten Böden zu verwenden.

⁷ Massgebend für die Projektierung und Ausführung bodenrelevanter Arbeiten sind die Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich, Mai 2003.

⁸ Im Baubewilligungsverfahren ist der Umgang mit dem Boden aufzuzeigen. Dazu bedarf es auch der Zustimmung des Kantons.

9 VER- UND ENTSORGUNG

Bauabfall

¹ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind zusammen mit dem Baugesuch Vorgehenskonzepte einzureichen, die aufzeigen, mit welchen Massnahmen die Anforderungen von Art. 3 der Altlastenverordnung erfüllt und wie die anfallenden verschmutzten Bauabfälle entsorgt werden.

Entwässerung

² Die Entwässerung für das Gestaltungsplangebiet ist im Trennsystem vorzusehen.

Containersammelstelle

³ Im Bereich der Anlieferung ist eine Containersammelstelle für den Abfall anzuordnen.

10 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan "Rütibüel" wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig. Die Gemeinde Herrliberg publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.



Kanton Zürich
Gemeinde Herrliberg

Privater Gestaltungsplan Rütibühl

Vom Grundeigentümer festgesetzt am: 5. Mai 2003

VEREIN
HEIM RÜTIBÜHL

X *C. Schenker J. Birk*

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: - 3. DEZ. 2003

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

R. J. ...

T. ...

Von der Baudirektion
genehmigt am: 28. April 2005

BDV Nr. 431105

Für die Baudirektion

Ch. Zimmerhald

Bestimmungen

1. Zweck
Der Private Gestaltungsplan „Rütibühl“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherstellung und die zweckmässige Erweiterung des Heimes Rütibühl.
2. Geltungsbereiche
Der Geltungsbereich ist im zugehörigen Plan 1:1000 festgehalten.
3. Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung
Wo dieser Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bestimmungen der zweigeschossigen Wohnzone W2/30 gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Herrliberg.
4. Bebauung
Bauten sind nur innerhalb der bezeichneten Baubereiche A und B zulässig.
Im Baubereich A dürfen alle bestehenden Bauten um- und ausgebaut werden. Dabei dürfen die bestehenden Abmessungen nur geringfügig verändert werden.
Im Baubereich B gilt eine Beschränkung der Gebäudehöhe auf max. 7.0 m und der Firsthöhe auf max. 5.0 m
5. Nutzweise
Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, welche für den Betrieb des Heimes Rütibühl erforderlich sind.
6. Gestaltung
Bauten, Anlagen und deren Umgebung sind so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt auch für Materialien und Farben. Allfällige Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
7. Umgebung
Die das Bild des Rütibühl prägenden Bäume sind soweit möglich zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Übrigen ist die Umgebung ansprechend zu gestalten.
8. Erschliessung
Die Erschliessung erfolgt wie bis anhin ab der Rütihofstrasse an der bezeichneten Stelle.
In den dafür bezeichneten Bereichen dürfen 15 - 20 Abstellplätze für Angestellte und Besucher erstellt werden. Sie sind zu begrünen und mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.
9. Lärmschutz
Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.
10. Inkrafttreten
Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.



Kanton Zürich
Gemeinde Herrliberg

Revision Privater Gestaltungsplan "Rütibüel"

ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

32723 – 19.3.2020

| | | |
|---------------|-----------|---|
| Inhalt | | |
| | 1 | EINLEITUNG 3 |
| | 1.1 | Ausgangslage 3 |
| | 1.2 | Planungsperimeter 4 |
| | 1.3 | Aufgabenstellung 5 |
| | 2 | RICHTPROJEKT 6 |
| | 2.1 | Projektstudienauftrag 6 |
| | 2.2 | Weiterentwicklung zum Richtprojekt 8 |
| | 3 | ANFORDERUNGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN 12 |
| | 3.1 | Kantonale Grundlagen 12 |
| | 3.2 | Regionale Grundlagen 13 |
| | 3.3 | Kommunale Grundlagen 14 |
| | 3.4 | Weitere Grundlagen 16 |
| | 4 | ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BESTIMMUNGEN 17 |
| | 4.1 | Zweck (Ziff. 1) 17 |
| | 4.2 | Allgemeines (Ziff. 2) 17 |
| | 4.3 | Bebauung (Ziff. 3) 18 |
| | 4.4 | Nutzung (Ziff. 4) 21 |
| | 4.5 | Gestaltung (Ziff. 5) 23 |
| | 4.6 | Freiraum (Ziff. 6) 24 |
| | 4.7 | Erschliessung und Parkierung (Ziff. 7) 26 |
| | 4.8 | Umwelt (Ziff. 8) 27 |
| | 4.9 | Ver- und Entsorgung (Ziff. 9) 29 |
| | 4.10 | Schlussbestimmungen (Ziff. 10) 29 |
| | 5. | AUSWIRKUNGEN 30 |
| | 6. | FAZIT 31 |
| | 7. | MITWIRKUNG UND VORPRÜFUNG 32 |
| | 7.1 | Ablauf und Terminplan 32 |
| | 7.2 | Öffentliche Auflage und Anhörung 33 |
| | 7.3 | Vorprüfung 33 |
| | | BEILAGEN 35 |

Auftraggeberin

Martin Stiftung, Erlenbach

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel, Projektleiter
Sandrina Hartmann, Sachbearbeiterin

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Heim Rütibühl heute

Das 1952 gegründete Heim Rütibühl liegt an idyllischer und ruhiger Lage am Waldrand hoch über Herrliberg. Der Ausblick reicht von den Berner bis zu den Glarner Alpen.

Bis am 31. Dezember 2015 wurde das Heim vom Verein Heim Rütibühl geführt. Seit dem 1. Januar 2016 gehört das Rütibühl zur Martin Stiftung. Im Rütibühl leben zurzeit 24 Frauen mit einer kognitiven Behinderung in drei Wohngruppen. Mehr als die Hälfte der Bewohnerinnen ist über 65 Jahre alt.

Hintergrund für die Zusammenführung mit der Martin Stiftung war eine notwendige Neuorientierung für das Betreuungsangebot im Rütibühl. Der ehemalige Verein Heim Rütibühl hat im Zusammenhang mit der Erkenntnis, dass sich die bestehenden Gebäude mit ihrer Infrastruktur für eine moderne und professionelle Betreuung und Begleitung nicht mehr eignen, umfangreiche Abklärungen gemacht. Er kam zum Schluss, dass der Standort für ein klassisches Betreuungsangebot für jüngere Menschen mit einer kognitiven Beeinträchtigung ungeeignet ist. Diese wollen heute nicht mehr abgeschieden wohnen, sondern Teil der Gesellschaft sein, mitten in einer Gemeinde oder einer Stadt leben und sich am gesellschaftlichen Leben beteiligen.

Der Standort eignet sich hingegen auf ideale Art und Weise für Wohn- und Beschäftigungsangebote für Menschen mit besonderen Bedürfnissen: für Menschen, denen eine reizarme und naturnahe Umgebung Entlastung und Sicherheit bietet und für ältere Menschen mit einer kognitiven Beeinträchtigung verbunden mit Demenz. Das heutige Gebäude und seine Infrastruktur eignen sich jedoch nicht für diese Angebote: Es entspricht weder den Standards der IV noch jenen der kantonalen Gesundheitsbehörden. Die Räumlichkeiten sind nicht rollstuhlgängig. Sie erlauben keine zeitgemässe Pflege. Sie können auch nicht weglaufgesichert werden. Es braucht zudem reizarme und ruhige Orte, mit Innen- und Aussenräumen, die es den Betroffenen erlauben, ihren Bewegungsdrang in einem sicheren Rahmen, möglichst ohne Treppen, sondern mit geeigneten Rampen, auszuüben und sich dabei auf einfache Art und Weise zu orientieren.

Vor diesem Hintergrund hat die Martin Stiftung, in enger Zusammenarbeit mit dem ehemaligen Verein Heim Rütibühl und in Absprache mit dem für die Angebote für erwachsene Menschen mit Behinderung zuständigen Sozialamt des Kantons Zürich ein Betriebskonzept erarbeitet und schlussendlich ein Projektstudienauftrag im selektiven Verfahren durchgeführt.

1.2 Planungserimeter

Beteiligtes Grundstück

Der Planungserimeter weist eine Gesamtfläche von 8'367 m² auf. Zwischen dem höchsten Punkt im Norden und dem südlichsten Punkt unterhalb der Rütibüelstrasse beträgt die Höhendifferenz rund 17 m. Die Höhendifferenz zwischen dem höchsten Punkt im Norden und dem tiefsten Punkt oberhalb der Rütibüelstrasse ist rund 11 m. Das Gebiet liegt an einer exponierten, gut einsehbaren Lage am Pfannenstil. Von der nördlich verlaufenden Forchautobahn biegt man über die Forchstrasse links ab und erreicht nach ungefähr 500 m das Heim Rütibühl. Auch über die Rütibüelstrasse von Herrliberg via Hof kann das Heim erreicht werden. Diese Zufahrt ist aber untergeordnet und aufgrund der Strassenbreite und -neigung nicht als Zufahrtsweg zu empfehlen. Auf dem rund 703 m ü. M. gelegenen Anwesen geniesst man einen phänomenalen Ausblick über den Zürichsee, zum Zimmerberg und in die Innerschweizer Alpen.

Planungsrechtlicher Rahmen

Das Heim Rütibühl liegt in der kantonalen Landwirtschaftszone. Für die baulichen Veränderungen wurde bereits 2003 ein privater Gestaltungsplan aufgestellt. Dieser wird nach dem Projektstudienauftrag einer Gesamtrevision unterzogen.

Der Grossteil des Grundstückes Kat. Nr. 6882 umfasst einen Bearbeitungsperimeter von:

| Kat. Nr. | Eigentümer | Fläche |
|---------------------|-----------------|----------------------|
| Teilfläche von 6882 | Martin Stiftung | 8'367 m ² |



Orthophoto GIS mit photogrammetrischen Höhenlinien



Blick auf das heutige Rütibühl von Südosten ab der Rütibüelstrasse

1.3 Aufgabenstellung

Privater Gestaltungsplan

Zwecks planungsrechtlicher Sicherung der Erkenntnisse aus dem Projektstudienauftrag ist die Aufhebung des rechtskräftigen Gestaltungsplanes und die Aufstellung eines neuen privaten Gestaltungsplans notwendig. Der Gestaltungsplan besteht aus den folgenden Bestandteilen:

- Plan 1:500
- Bestimmungen
- erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

Das überarbeitete Siegerprojekt aus dem Projektstudienauftrag (Stand 18.3.2020) dient dabei als Richtprojekt für den vorliegenden Gestaltungsplan.

Bei der Erarbeitung des Gestaltungsplans gilt es, die privaten und öffentlichen Interessen aufeinander abzustimmen. Neben einer gesamtheitlichen, städtebaulichen, freiräumlichen und verkehrstechnischen Betrachtung werden die Eckwerte bezüglich maximaler Dichte, Nutzung, Grundmasse der Bauten und Abstände etc. definiert.

Zuständigkeit

Da der private Gestaltungsplan ausserhalb der Bauzone liegt, ist die Revision des privaten Gestaltungsplans der Gemeindeversammlung zur Zustimmung zu unterbreiten. Wurde diese durch die Gemeindeversammlung gewährt, erfolgt die Genehmigung durch den Kanton.

2 RICHTPROJEKT

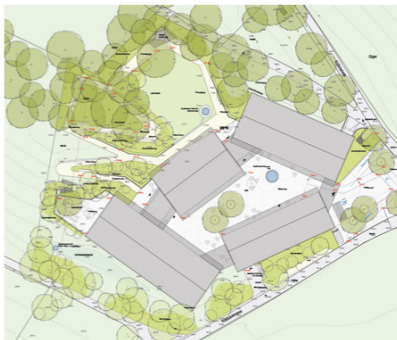
2.1 Projektstudienauftrag

Siegerprojekt

Aus diesem Projektstudienauftrag ging das Projekt des Nachwuchsteams Giger Nett Architekten GmbH mit Schläpfer Carstensen Landschaftsarchitekten aus Zürich als Sieger hervor. Das Siegerprojekt bildet eine solide Grundlage für die Projektierung und die Weiterbearbeitung. Die nachfolgenden Erläuterungen zum Richtprojekt stammen aus dem Jurybericht (vgl. Beilage A) des Projektstudienauftrags. Dabei handelt es sich um einen Zusammenzug.

Gesamtkonzept und Architektur

Einerseits wurde erkannt, dass eine gute bauliche Einbettung der Anlage in diesem sensiblen Landschaftsraum Voraussetzung ist, um das umfangreiche Programm in der Landwirtschaftszone realisieren zu können. Die Verfasser sind der Auffassung, dass es mehr als nur ein Gebäude braucht, um die Bedürfnisse eines umfassenden Lebens ausschliesslich an diesem Ort zu befriedigen. Ortsbaulich nehmen sie die für diesen Ort typische Kleinstsiedlungsform eines Hofes oder Weilers eingebettet im Landschaftsraum auf.



Freiraum

Die vier Gebäude fügen sich selbstverständlich in die bewegte Topografie ein und bilden einen wohlproportionierten Innenhof. Rundum entsteht ein landschaftlicher Garten, in dem die verschiedenen Nutzungen sinnvoll platziert und mit dem Wegesystem gut verbunden sind. Der Innenhof bildet den zentralen Begegnungsraum für alle Gebäude im Sinne eines Dorfplatzes. Die überdachten Engstellen zwischen den Gebäuden lassen Durchblicke zwischen Hof, Garten und Landschaftsraum offen. Im rückwärtigen Garten überzeugt die einfache Grundgestaltung mit Wald, offener Wiese und verschiedenen Aufenthaltsorten.

Erschliessung

Die Anlieferung und Parkierung befinden sich im Geschoss auf der Ebene Strassenniveau, gut auffindbar und vom Zugangsbereich klar getrennt. Die ist zentral und direkt an die verschiedenen Nutzungen wie Fertigungsküche, die Wäscherei und die Werkstatt angebunden.

Die Verbindung der Gebäude sowie die Anbindung an den Freiraum ist über ein ausgeklügeltes Erschliessungsnetz, als "Bewegungsraum", gut organisiert. Die grosszügigen Verbindungsräume zwischen den Bauten dienen gleichermaßen als Windfang für die einzelnen Häuser wie auch als wintersichere Verbindung aller Anlageteile. Die Anlage erlaubt somit viel Bewegungsspielraum.

Qualität und Funktionalität der Grundrisse

Die Zuordnung der verschiedenen Bewohnergruppen zu den einzelnen Gebäuden ist funktional schlüssig. Durch einzelne Bauten ist die Zuordnung der unterschiedlichen sozialen Gefüge hausweise möglich. Diese begünstigen eine individuelle Atmosphäre. Ein einzelnes Gebäude kann langfristig flexibel auf die gewünschten Bedürfnisse angepasst werden, ohne dass andere Angebote tangiert werden. Die Erschliessungsbereiche sind gut strukturiert und räumlich gegliedert. Die Positionierung der Gruppe mit herausforderndem Verhalten im südwestlichen Gebäude mit dem zugeordneten Aussenbereich ist gut gelegen.

Räume wie der Ruheraum sind optimal gelegen. Dieser befindet sich abseits, aber doch zentral und schnell zugänglich. Die Anordnung der allgemeinen Räume auf der Ebene des Hofes ist optimal. Vom Haupteingang kommt man schnell und direkt zu den Therapieräumen, zum Mehrzweckraum und zur Cafeteria. Auch die Büros und das Sitzungszimmer sind zentral gelegen.

Statik und Materialisierung

Die einfachen Grundformen der Gebäude sowie die konstruktive und formale Ausgestaltung leiten sich von der funktionalen Architektur landwirtschaftlicher Bauten im Siedlungsraum ab. Der architektonische Ausdruck, die Fassadengestaltung und die Farbgebung bringen jedoch zum Ausdruck, dass es sich um eine besondere Institution handelt, dass hier Menschen mit besonderen Bedürfnissen ihren Lebensraum haben und es sich nicht um ein landwirtschaftliches Gehöft handelt. Dadurch erhält das Rütibühl – trotz der subtilen Einordnung in den Landschaftsraum – seine Einzigartigkeit, ohne ein lautes Architekturmanifest zu sein.

2.2 Weiterentwicklung zum Richtprojekt

Überarbeitung Siegerprojekt

Gestützt auf die Empfehlungen des Beurteilungsgremiums wurde das Siegerprojekt durch das Team Giger Nett Architekten GmbH und Schläpfer Carstensen Landschaftsarchitekten, umfassend überarbeitet und zu einem Richtprojekt weiterentwickelt (vgl. Beilage B). Damit bildet es eine fundierte Grundlage für den vorliegenden privaten Gestaltungsplan. Die Weiterentwicklung erfolgte in enger Zusammenarbeit mit der Martin Stiftung.

In der Grundkonzeption ist das Projekt weitgehend unverändert geblieben. Im Detail ergaben sich jedoch einzelne Anpassungen und Optimierungen.

Bebauungskonzept

Das Richtprojekt vom 18.3.2020 für die Bauten umfasst sämtliche Grundrisse, die wesentlichen Fassaden sowie die Schnitte der einzelnen Gebäude.

Darüber hinaus sind zahlreiche Abklärungen getätigt worden, unter anderem zur Statik, zur Erschliessung und mit der Feuerpolizei. Ebenso erfolgten detaillierte Berechnungen zu den Parkplätzen, Veloabstellplätzen, Nutzflächen und den Kosten.

Gesamtkonzept und Architektur

Die kulturell verankerte Bauform des Weilers stellt die ideale bauliche Struktur für den Neubau des Betreuungsheimes dar. Als typische Kleinstsiedlungsform im vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Raum, wird auf eine bestehende, sehr flexible Bauform zurückgegriffen. Höfe und Weiler variieren, als verstreute Inseln in der Landschaft, je nach Bedarf beziehungsweise der betrieblichen Ausrichtung ihre Struktur. Im Ergebnis entstehen ähnliche bauliche Konstellationen um einen zentralen Aussenraum, der als Zentrum des familiären Betriebes einen eigenen, nach innen orientierten Kosmos bildet. Mit diesem bewährten Konzept bettet sich die neue Anlage zurückhaltend und ganz selbstverständlich in die empfindliche Umgebung ein. Das Gesamtvolumen wird harmonisch auf mehrere kleinere Gebäude mit eigener Identität und unterschiedlicher Funktion verteilt. So kann für jeden Bereich eine kompromisslose, funktional und ökonomisch optimale Struktur umgesetzt werden.

Als kleine, im Waldrand liegende Siedlung, werden vier Gebäude dem Geländeverlauf folgend angeordnet. So entsteht ein offener Innenhof. Er übernimmt die Funktion der Eingangshalle, dem verbindenden Zentrum des gemeinschaftlichen Lebens in der Anlage. Das vorgeschlagene Ensemble schafft sich somit eine innere Welt und eine klare Orientierung zwischen dem Heim und seiner Umgebung. Die durchgehend zweigeschossigen Gebäude und ihre Platzierung im ansteigenden Gelände haben von jedem Geschoss aus einen direkten Aussenraumbezug. So findet das Leben im Heim auf drei Ebenen statt, der untersten Ebene auf Strassenniveau, der Hofebene und auf der Ebene des Parkes. Die offene und durchlässige Struktur macht

Landschaft und Topographie nutz- und erlebbar. So wird ein gemeinschaftliches Leben in einem geschützten Rahmen und starkem Ausenraumbezug möglich.

Die einfachen Grundformen der Gebäude sowie die konstruktive und formale Ausgestaltung leiten sich von der funktionalen Architektur landwirtschaftlicher Bauten im Siedlungsraum ab. Der architektonische Ausdruck, die Fassadengestaltung und die Farbgebung bringen jedoch zum Ausdruck, dass es sich um eine besondere Institution handelt, dass hier Menschen mit besonderen Bedürfnissen ihren Lebensraum haben und es sich nicht um ein landwirtschaftliches Gehöft handelt. Weit auskragende Dächer bilden geschützte Bewegungs- und Aufenthaltsbereiche entlang der Gebäudefassaden. Eine vertikalisierte, hinterlüftete Fassade kleidet die einzelnen Bauten ein. Die unterschiedlichen Öffnungen werden zu wenigen grossen Schildern zusammengefasst, welche auf einem niedrigen Sockel stehen. In diesen Schildern lassen sich unterschiedliche Öffnungen wie Fenster und Loggien vereinheitlichen und es wird so ein beruhigter und eigenständiger Ausdruck trotz den unterschiedlichen Geschossstrukturen erreicht. Die Zweigeschossigkeit wird überspielt und die einzelnen Gebäude im Ausdruck beruhigt um die Einbettung in die sensible Landschaft zu fördern.

Die Zufahrtssituation in die Einstellhalle wurde gegenüber dem Studienauftrag verbessert. Indem die Zufahrt neu über den Rütibühlweg direkt in das Gebäude geführt wird, kann auf die Rampeanlage im Bereich der Vorfahrt verzichtet werden.

Freiraumkonzept

Die Setzung der vier Bauten in Form eines Weilers im Zusammenspiel mit den Landschaftselementen Wald, Wiese und Topografie bilden die Grundlage des Freiraumkonzepts. Zur Rütibühlstrasse hin schafft ein öffentlich gehaltener und baumbestandener Vorplatz die Adresse des Heimes und ermöglicht ein adäquates Ankommen. Der Vorplatz kommt innerhalb der Strassengabelung zu liegen und kann von zwei Seiten her begangen bzw. befahren werden. Der Waldkörper begleitet das erste Gebäude nach wie vor endet aber nun früher. So wird die baumbestandene Vorfahrt klar als eigenständiger Raum und Adresse der Anlage wahrgenommen. Der Innenhof bildet den zentralen Begegnungsraum für alle Gebäude im Sinne eines Dorfplatzes. Baumbestandener Vorplatz und Hof gehen fließend ineinander über.

Dank des zentralen Hofplatzes ergibt sich eine geschützte und gemeinschaftlich nutzbare Mitte innerhalb der Heimanlage. Die entsprechende Gestaltung der allseitig angrenzenden Erdgeschoss-Grundrisse ermöglicht eine belebte Form von Aufenthalt im Freien. Bei den Zugängen sowie in den Ecksituationen sind die überdachten Aufenthaltsbereiche nischenartig erweitert.

Ein Ausläufer des Rütibühl-Waldes besetzt nordwestseitig die Ausenanlage. Zur Süd- und Nordseite ist das Grundstück mit Wiesenflächen belegt. Die beiden Landschaftselemente Wald (Waldbestand) und Wiese werden in die Freiraumgestaltung integriert und durch ein drittes, den Waldrand, ergänzt. Während der Waldbestand mit sei-

nem Kronendach und der tiefliegenden Krautschicht ruhige, introvertierte Räume bietet, suggeriert die Wiesenfläche offene und dynamische Bereiche. Der Waldrand als neues, zusätzliches Element liegt in der Schnittstelle der beiden genannten. Dank seiner Stauden- und Strauchschicht bildet er eine vielseitige, artenreiche Vegetation die zwischen Waldbestand und Wiese vermittelt. Darüber hinaus vermag er wegen seiner Dichte eine "Leitplanke" entlang der Wege zu bilden, worin auch eine Abzäunung erfolgen kann.

Aus dem Zusammenspiel der drei Elemente resultiert – ergänzend zum Hof – eine Gartenanlage mit einer grossen räumlichen Transparenz und einem breiten Nutzungsangebot. Ein für Rundwege ausgelegtes Wegenetz erschliesst die einzelnen Bereiche (Lichtung, Bellevue, Wiesenhang, Quellbrunnen, Waldpavillon u.W.) wo Sitznischen zum Verweilen einladen. Nebst Durchblicken innerhalb der Anlage sollen auch Weitblicke in die umliegende Landschaft oder in die Alpen geschaffen werden. Pflanzbeete begleiten stellenweise das Wegenetz. In der nördlichen Ecke ergänzt ein Waldpavillon mit einer geschützten Feuerstelle das gemeinschaftliche Leben im Aussenbereich. Das vor Ort genutzte Quellwasser wird in Form von Brunnen und Wasserrinnen als sinnliches Element inszeniert.

Die vorgefundene Topografie wird dazu genutzt, die drei Freiraumtypen Vorplatz, Hof und Gartenanlage zu unterteilen. Während der Vorplatz auf der Ebene der öffentlich zugänglichen Rütibühlstrasse liegt, setzt sich der Hofbereich eine Geschosshöhe höher zwischen den gemeinschaftsbezogenen Räumen ab. Das oberste Niveau wird durch die Gartenanlage besetzt, wo die bewegte Topografie am markantesten verläuft. Entsprechend macht sich die Freiraumgestaltung den Umstand zu nutzen, indem der Rundweg die unterschiedlichen Niveaus verknüpft und erlebbar macht. Vorplatz, Hof sowie die Gartenanlage sind über einen schwellenlosen Wegeverlauf miteinander verbunden der wiederum eine Abfolge von Aufenthaltsbereichen in unterschiedlichen Gemeinschaften und Gefilden ermöglicht.



Erschliessungskonzept und Nutzergruppen

Vier Gebäude mit unterschiedlicher Nutzung bilden den neuen Weiler. Durch die räumliche Organisation kann eine lebendige Gemeinschaft entstehen, die sich im Tagesverlauf an verschiedenen Orten zusammenfindet:

Das Empfangsgebäude ist gegen Süden in die offene Landschaft gelegen. Es heisst die Besucher willkommen und ermöglicht einen zufälligen Austausch sowie auch geplante Anlässe in den grossen Gemeinschaftsräumen. An der Gebäudestirn findet ein kompakter Verwaltungsbereich Platz, der die gesamte Anlage überblickt.

Das Atelier am Hang gegen Norden verbindet schwellenlos über eine Rampenanlage die Ebenen Hof und Park. Hier befinden sich sämtliche Räume der Tagesstruktur, die den Bewohnern Raum für die tägliche Beschäftigung bieten.

Ein Wohnhaus nach Osten nimmt die beiden geschlechtergemischten Wohngruppen auf. Im Untergeschoss des Gebäudes liegt die Einstellhalle.

Ein Wohnhaus nach Westen nimmt die Wohngruppe Demenz sowie die Wohngruppe mit herausforderndem Verhalten auf. Letztere verfügt über einen eigenen, geschützten Aussenraum, der an die allgemeine Gartenanlage angeschlossen ist. Dieser Wohngruppe ist entlang der Traufseite ein unzugänglicher Garten vorgelagert, der diesem sensiblen Bereich zusätzliche Ruhe und Intimität gewährt.

Die beiden Wohnbauten werden über zwei Eingangspavillons erschlossen und sind über das Ateliergebäude miteinander verbunden. Mit ihrem Zwischenklima schaffen die Verbindungsbauten im Winter eine komfortable Erschliessung, während sie sich im Sommer öffnen können und so eine flüssige Durchwegung vom Hof in die Landschaft fördern.



3 ANFORDERUNGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Kantonale Grundlagen

Kantonaler Richtplan

Gemäss kantonalem Richtplan (Festsetzung 22.10.2018) liegt das Planungsgebiet ausserhalb des Siedlungsgebiets. Eine bestehende Kabelleitung verläuft östlich des Planungsperimeters. Weitere spezifische Festlegung bestehen nicht.

Ausschnitt kantonalen Richtplan

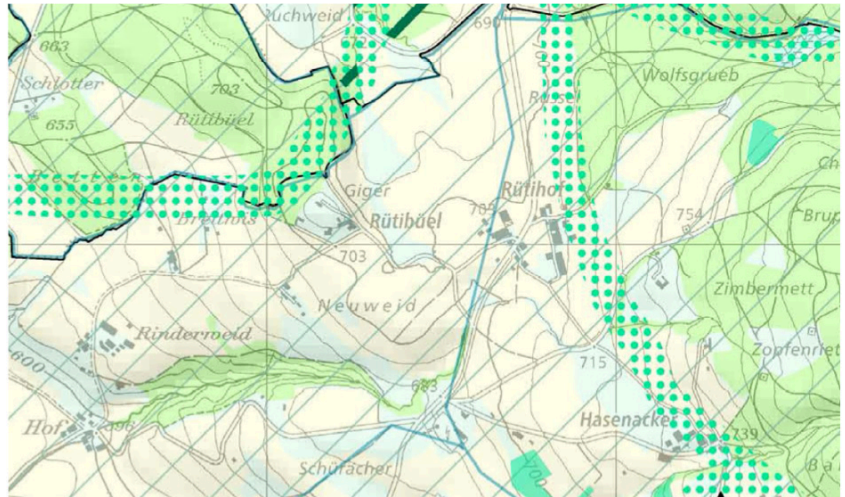
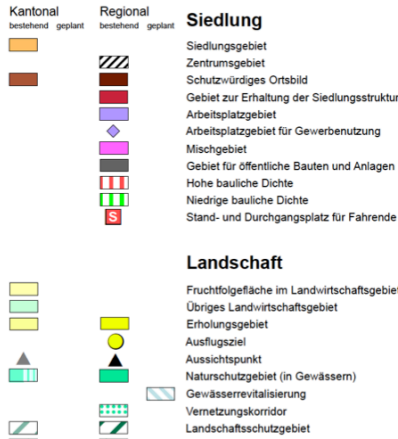


3.2 Regionale Grundlagen

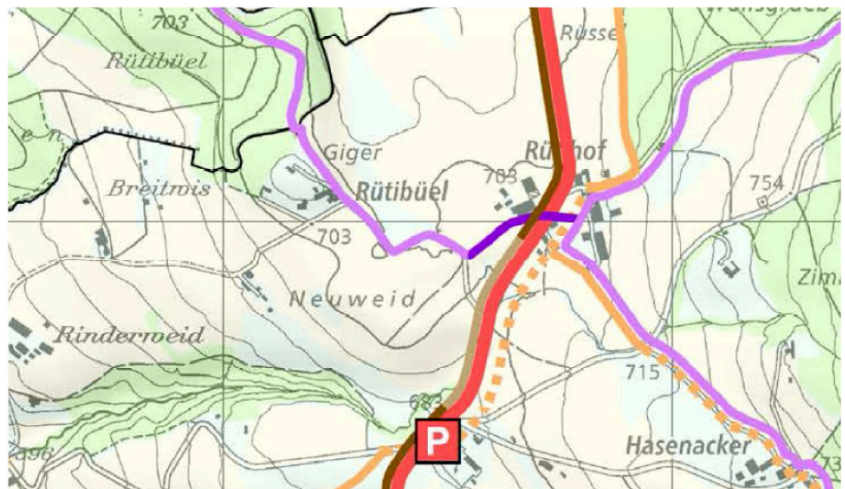
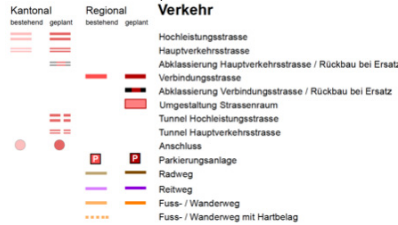
Regionaler Richtplan

Das Gebiet Rütibühl befindet sich gemäss regionalem Richtplan ausserhalb des Siedlungsgebiets. Nordwestlich und östlich verläuft ein Vernetzungskorridor zudem befindet sich nördlich ein Landschaftsschutzgebiet. Entlang des Rütibühlwegs ist ein Reitweg eingetragen. Im Bereich öffentliche Bauten und Anlagen ist das Rütibühl als spezialisierte Klinik eingetragen.

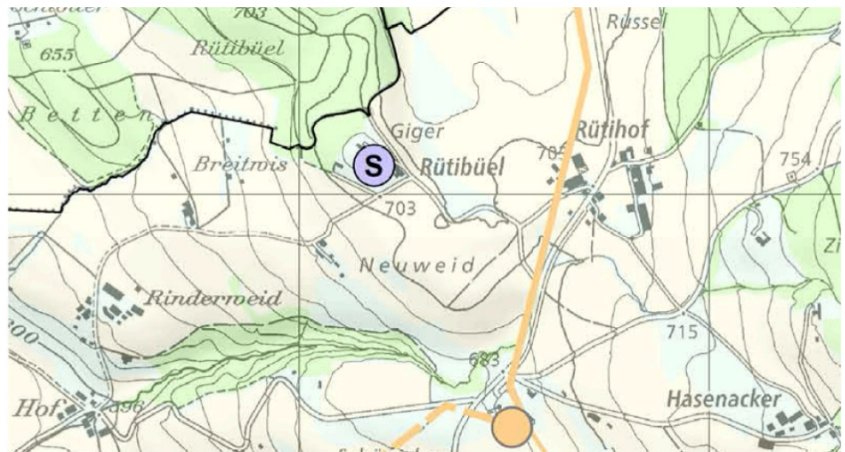
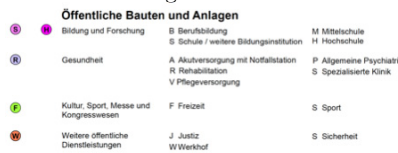
Ausschnitt Richtplankarte Siedlung und Landschaft



Ausschnitt Richtplankarte Verkehr



Ausschnitt Richtplankarte öffentliche Bauten und Anlagen



3.3 Kommunale Grundlagen

Kommunaler Richtplan

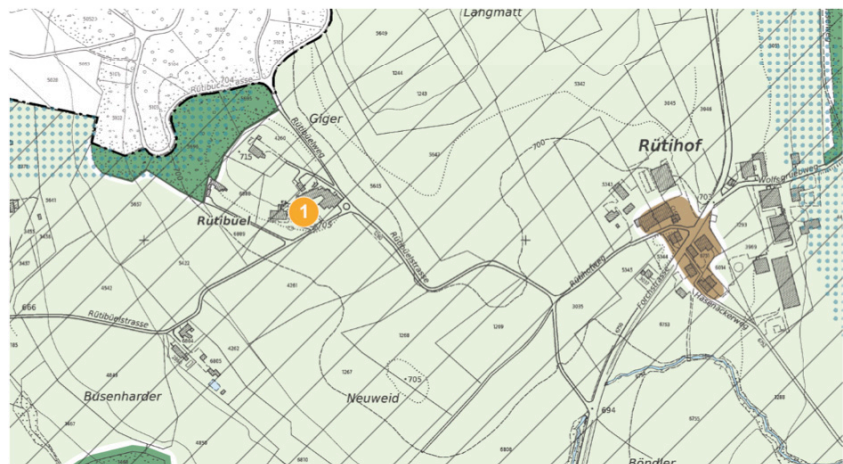
Ausschnitt Kommunalen Richtplan

Der Gemeinderat Herrliberg verabschiedete am 14. Januar 2016 die Entwicklungsstrategie 2030. Diese legt die Grundsätze zum Wachstum und zur Landpolitik der Gemeinde Herrliberg fest und enthält strategische Überlegungen zu den Themen Siedlungsentwicklung, Verkehr sowie Ver- und Entsorgung. Darauf aufbauend wurde der vorliegende kommunale Richtplanentwurf erarbeitet. Er beinhaltet einerseits den Teil Siedlung und Landschaft und andererseits den Teil Verkehr.

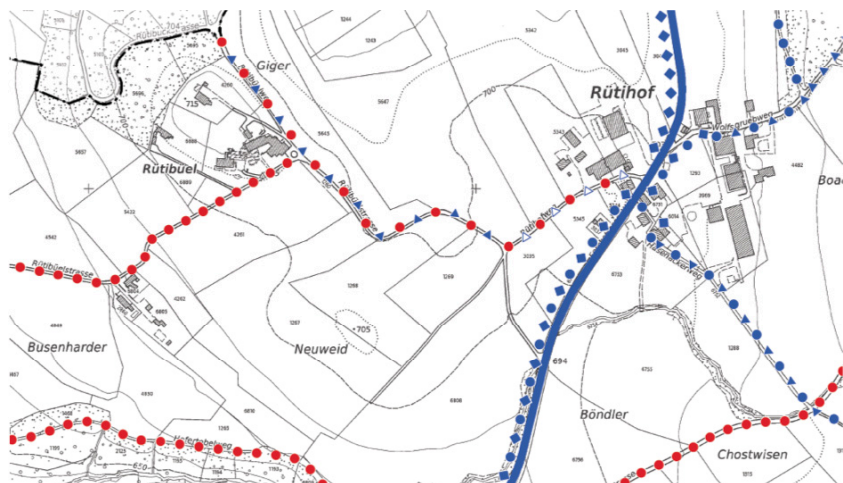
Die Gemeindeversammlung Herrliberg setzte mit Beschluss vom 6. Dezember 2017 eine Gesamtrevision der kommunalen Richtplanung fest. Am 2. Mai 2018 hat die Baudirektion die Gesamtrevision kommunale Richtplanung genehmigt.

Im Teilrichtplan Siedlung und Landschaft ist das Rütibühl als regionale Festlegung "öffentliche Baute und Anlage" definiert. Entlang der Rütibühlstrasse und des Rütibühlweges ist ein bestehender Wanderweg und entlang des Rütibühlweges ist ein überkommunaler Reitweg im Teilrichtplan Verkehr eingetragen.

Ausschnitt kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft



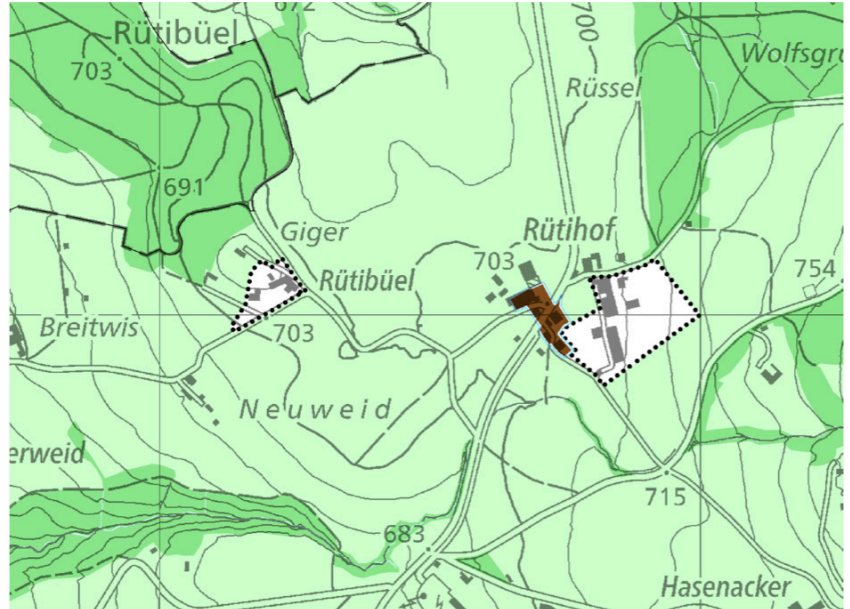
Ausschnitt kommunaler Richtplan Verkehr



Zonenplan

Der rechtskräftige Zonenplan der Gemeinde Herrliberg ist vom 3. Februar 2017. Zurzeit wird die Nutzungsplanung revidiert. Im Gebiet "Rütibüel" befindet sich der im 2005 genehmigte rechtskräftige private Gestaltungsplan Rütibühl.

Ausschnitt Zonenplan



Rechtskräftiger Gestaltungsplan

Am 28. April 2005 genehmigte die Baudirektion des Kantons Zürich den privaten Gestaltungsplan Rütibühl gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung Herrliberg vom 3. Dezember 2003.

Ausschnitt privater Gestaltungsplan
 Rütibühl

Legende

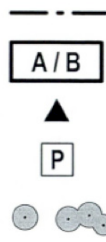
Geltungsbereich

Baubereiche

Zufahrt

Parkierung

Erhaltenswerte Bäume
 und Baumgruppen



3.4 Weitere Grundlagen

| | |
|--|--|
| Chemie-Risikokataster | Das Gestaltungsplangebiet tangiert gemäss Chemie-Risikokataster keinen Konsultationsbereich. Es bestehen keine chemischen Risiken. |
| Energieplan Kanton Zürich | Gemäss Energieplan des Kantons Zürich liegt das Gestaltungsplangebiet nicht innerhalb des Perimeters. |
| Grundwasser/ Gewässerschutz | Innerhalb des Geltungsbereichs zum Gestaltungsplan befindet sich kein Grundwasservorkommen. |
| Öffentliches Gewässer | Im Gestaltungsplangebiet befindet sich kein öffentliches Gewässer. |
| Naturgefahrenkarte | Das Gestaltungsplangebiet unterliegt keiner Naturgefahr und ist somit nicht in der Naturgefahrenkarte aufgeführt. |
| Lärm | Das Gebiet "Rütibüel" ist nicht von Lärm betroffen. |
| Fruchtfolgeflächen | Die Fruchtfolgeflächen werden vom Gestaltungsplangebiet nicht betroffen. |
| Kommunales Energieleitbild | Gemäss kommunalem Energieleitbild sind bei neuen Gestaltungsplänen (private und öffentliche) Neubauten entweder im Minergie-Standard oder mit einem analogen Label zu erstellen. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn der Bau nach Label aus technischen Gründen nicht machbar ist – in diesem Fall sind die gesetzlichen Anforderungen mit Kompensationsmassnahmen (z.B. bessere Dämmung, Photovoltaik-/Solaranlage etc.) zu übertreffen. Soweit technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich zumutbar, gilt dies auch für Umbauten. |

4 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BESTIMMUNGEN

4.1 Zweck (Ziff. 1)

Ziele

Der Zweckartikel stützt sich auf § 83 ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) und gewährleistet die Realisierung von qualitativ hochstehenden Neubauten, die Sicherstellung einer guten Einordnung der Neubauten in die Landschaft und die Schaffung von Wohn- und Beschäftigungsangeboten für Menschen mit besonderen Bedürfnissen, denen eine reizarme und naturnahe Umgebung Entlastung und Sicherheit bietet.

4.2 Allgemeines (Ziff. 2)

Bestandteile

Abs. 1

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen, welche der Genehmigung durch die Baudirektion unterliegen. Der vorliegende Bericht dient der Erläuterung und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit.

Geltungsbereich

Abs. 2

Der Geltungsbereich weist eine Gesamtfläche von 8'367 m² auf und ist im Grundeigentum der Martin Stiftung. Der Perimeter wird gegenüber dem bisherigen Perimeter im Westen leicht bis zur Grundstücksgrenze erweitert. Diese Erweiterung ist notwendig, weil dies ein Teil der Freiraumgestaltung und des Demenzgartens ist. Durch die Erweiterung sind keine Fruchtfootflächen betroffen.

Ergänzendes Recht

Abs. 3

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, gilt die jeweils rechtsgültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Herrliberg sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht.

Da die BZO der Gemeinde Herrliberg noch nicht an die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst ist, stützt sich der Gestaltungsplan auf den Anhang des kantonalen PBG, der ABV und der BBV II ab (Stand 28. Februar 2017).

Gewachsener Boden

Abs. 4

Mit dem Gestaltungsplan wird der gewachsene Boden mittels Höhenkurven in Meter über Meer (m.ü.M.) neu definiert.

Die maximalen Gesamthöhen werden durch die neue Definition des gewachsenen Bodens angegeben.

4.3 Bebauung (Ziff. 3)

Rückbau

Abs. 1

Die im Plan gelb dargestellten Gebäude müssen vor Baubeginn rückgebaut werden.

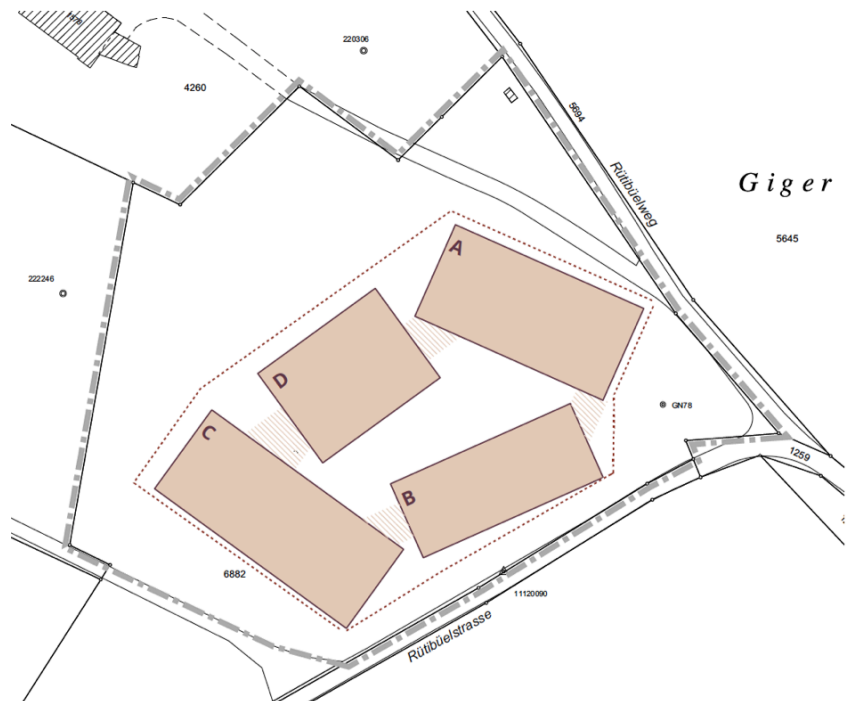
Baubereich Hauptbauten

Abs. 2

Die Zahl, Lagen und äusseren Abmessungen der Bauten ergeben sich aus den im Plan mit Mantellinien und Koordinaten festgelegten Baubereichen. Die Baubereiche sind als Gebäudemantel mit einer maximalen Gesamthöhe (Meereshöhe) definiert.

Die Baubereiche weisen den in § 84 Abs. 2 PBG gesetzlich vorgeschriebenen Projektierungsspielraum auf. Zwischen den Konturen des Richtprojektes und den Baubereichsbegrenzungen liegen zum Teil mehrere Meter und die zulässige Gesamthöhe liegt durchwegs einen Meter über der entsprechenden Höhe des Richtprojektes.

Baubereiche A bis D



Gebäudelänge

Abs. 3

Die innerhalb der Baubereiche möglichen Gebäude- und Gesamtlängen sind frei und können voll ausgeschöpft werden. Wegleitend bleibt das Richtprojekt.

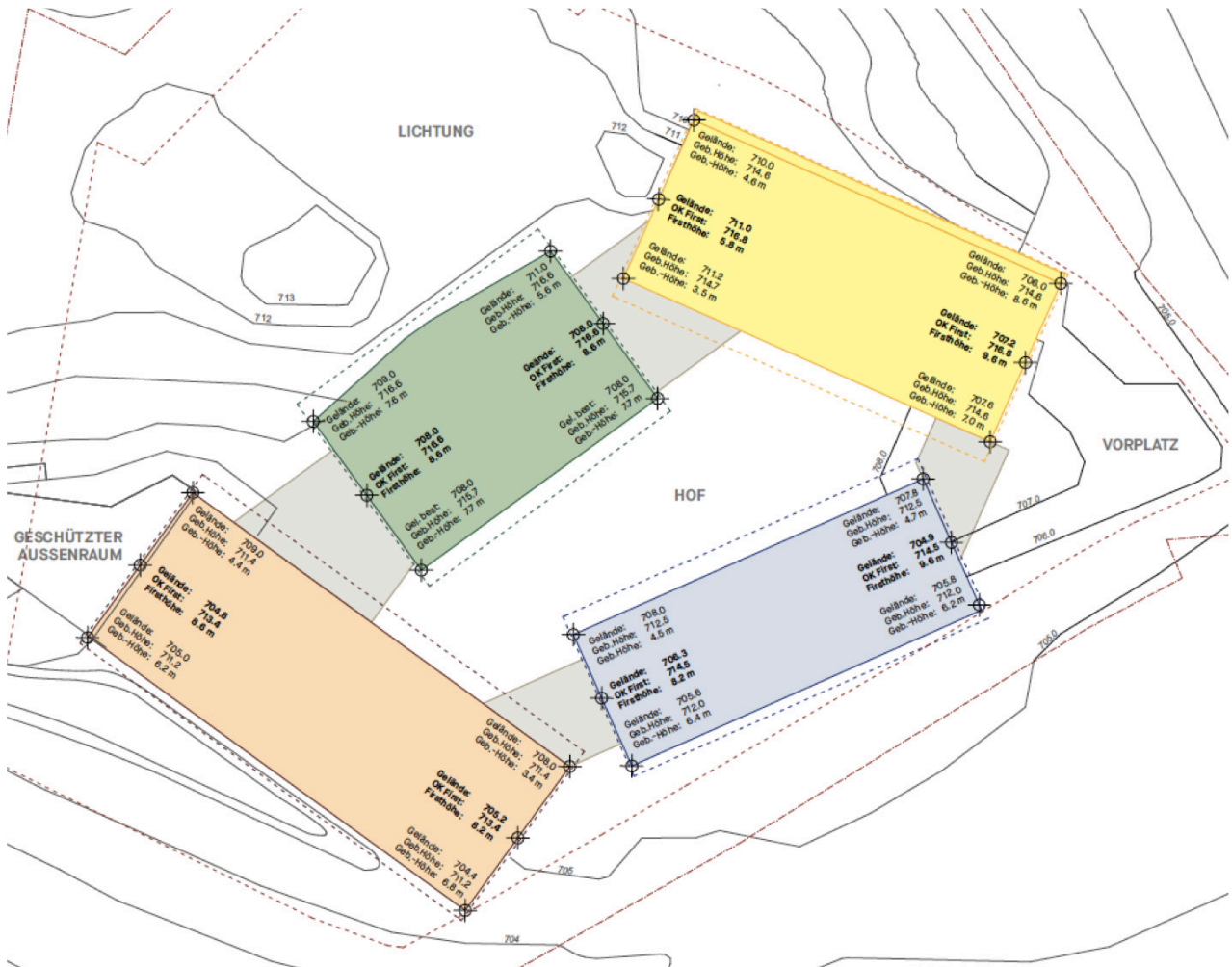
Gesamthöhe und Geschosszahl

Abs. 4

Die maximale Höhenlage der Gebäude wird mit der Gebäudehöhe definiert, wobei diese nicht vom gewachsenen Boden zu messen ist, sondern als Meereshöhe ausgedrückt wird. Diese Höhen gelten im Sinne eines "Deckels" abschliessend, d.h. für die zulässige Höhenentwicklung innerhalb der jeweiligen Baubereiche sind diese Höhenlagen massgebend. Die festgelegten Gebäudehöhen basieren auf den Höhen des Richtprojektes plus 1.00 m Projektierungsspielraum.

Für die Neubauten in den einzelnen Baubereichen gelten folgende Vorgaben für die Gebäudehöhe, die Firsthöhe und die Geschosszahl:

| Baubereiche | max. Gebäudehöhe (m.ü.M.) | max. Firsthöhe (m.ü.M.) | VG max. | anrechenbares UG max. |
|-------------|---------------------------|-------------------------|---------|-----------------------|
| A | 715.7 | 717.8 | 2 | 1 |
| B | 713.5 | 715.5 | 2 | - |
| C | 712.4 | 714.4 | 2 | - |
| D | 717.6 | 717.6 | 2 | - |



Baubereich Verbindungsbauten

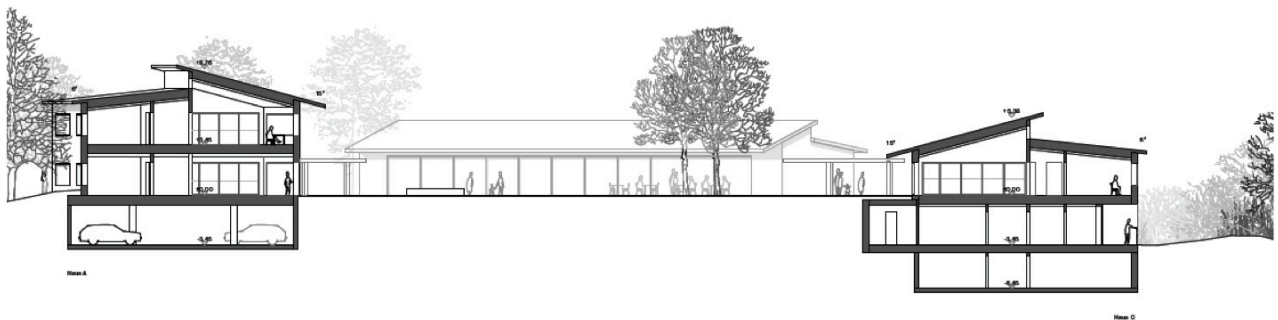
Abs. 5

In den bezeichneten Bereichen sind geschlossene, überdachte und nicht beheizte Verbindungsbauten zulässig. Die Verbindungsbauten dienen den Bewohnern und Bewohnerinnen sowie den Angestellten in einem geschützten Bereich von einem zum anderen Gebäude zu gelangen.

Dachform

Abs. 6

In den Baubereichen A bis D sind flachgeneigte Schrägdächer bis 18° zulässig. Wie auch in Landwirtschaftsbauten üblich, ist vorgesehen, die Dachhälften zueinander zu versetzen, um das Innere der Grundrisse zu belichten, ohne störende Dachfenster machen zu müssen. Werden die Dächer von Solaranlagen beansprucht, so müssen diese dachbündig eingebaut werden.



Firstrichtung

Abs. 7

Die Firstrichtungen haben den Angaben im Plan zu entsprechen.

Vordächer

Abs. 8

Vordächer dürfen auch über die Baubereiche hinausragen.

Technische Aufbauten

Abs. 9

Einzelne technisch bedingte Aufbauten wie Liftaufbauten, Geländer und Lüftungsrohre sowie Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie dürfen die maximale Höhenkote gemäss Abs. 5 sowie die effektive Dachfläche um maximal 1.0 m überschreiten. Sie sind zusammengefasst als Einheit zu gestalten und dürfen nicht volumenbildend in Erscheinung treten.

Unterirdische Gebäude

Abs. 10

Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile, insbesondere die Tiefgarage und Keller- und Serviceräume, sind innerhalb des im Plan bezeichneten Baubereiches zulässig.

Besondere Gebäude

Abs. 11

Einzelne, der Benutzung und Bewirtschaftung der Gesamtanlage dienende, besondere Gebäude wie Pavillons/Gartenhaus sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

4.4 Nutzung (Ziff. 4)

Zulässige Nutzweise

Abs. 1

Zulässig sind lediglich Wohn- und Beschäftigungsangebote für Menschen mit besonderen Bedürfnissen.

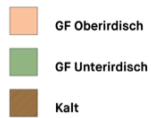
Massgebliche Geschossfläche

Abs. 2 - 3

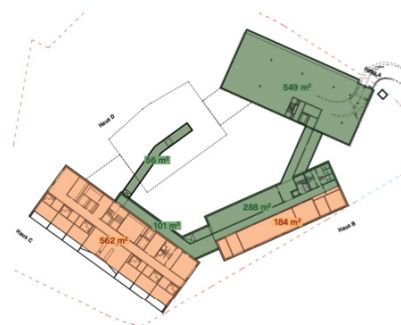
Die Ausnützung wird durch die massgebliche Geschossfläche (mGF) definiert. Diese umfasst nicht nur Vollgeschosse, wie dies § 255 PBG definiert, sondern alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in Voll- und Untergeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen, Sanitärräume und inneren Trennwänden (exkl. Aussenwände).

Basierend auf der obigen Definition wird für jeden Baubereich die zulässige Ausnützung festgelegt. Die massgebliche Geschossfläche von Total 4'350 m² basiert auf den Angaben des Richtprojekts (vgl. Beilage C).

In den einzelnen Baubereichen sowie im Total sind folgende massgebliche Geschossflächen (mGF) zulässig:



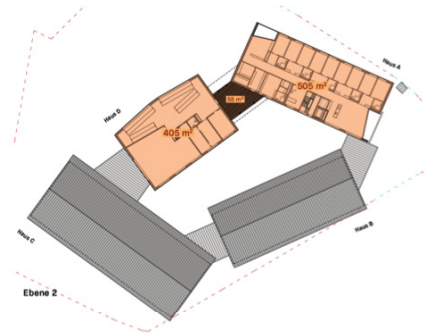
- A: 1'200 m²
- B: 1'000 m²
- C: 1'300 m²
- D: 850 m²



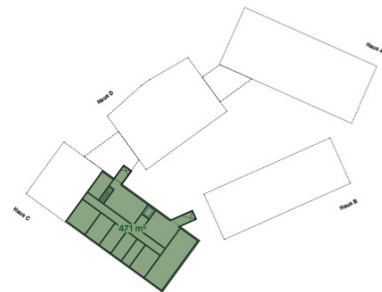
Ebene 0



Ebene 1



Ebene 2



Ebene -1

Effektive Geschossflächen bestehender Gestaltungsplan

Dem bestehenden Gestaltungsplan wurde als Referenzansatz die Zone W2/30 der damaligen Bau- und Zonenordnung zugrunde gelegt. Durch die Änderung der Bau- und Zonenordnung wurde die W2/30 in die Zone W2/1.7 transformiert. Im Wesentlichen veränderte sich die Bemessungsweise von einer Zone mit Ausnützungsziffer in eine Zone mit Baumassenziffer.

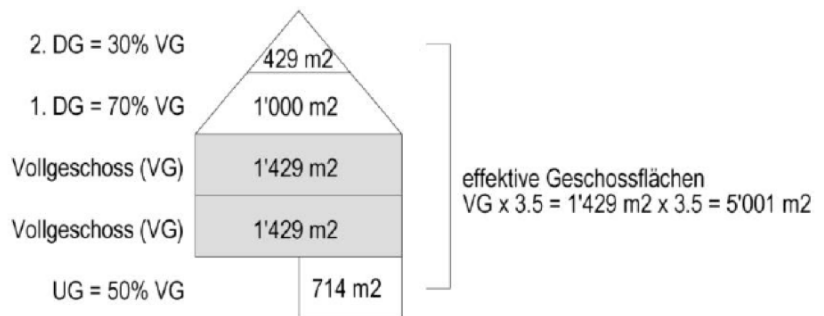
Gegenüberstellung Kennwerte

| | rechtskräftiger GP | W2/30 | W2/1.7 |
|-------------------------------|--|--|--|
| Grundstücksfläche / Perimeter | 9'528 m ² | 9'528 m ² | 8'367 m ² |
| Gebäudehöhe | 7 m | 8.1 m | 8.1 m |
| Geschosse | 2 VG, 2 DG, 1 UG | 2 VG, 2 DG, 1 UG | 2 VG, 2 DG, 1 UG |
| anrechenbare Geschossflächen | 2'858 m ² (2'858 m ² / 2 x 3.5) | 2'858 m ² (2'858 m ² / 2 x 3.5) | 16'837 m ² (16'837 m ² / 3.5) |
| effektive Geschossfläche | 5'001 m ² / 2VG+2 DG +0.5 UG | 5'001 m ² | 4'810 m ² |

Umrechnung von anrechenbaren in effektive Geschossflächen

Die schematische Grafik zeigt die grobe Umrechnung von den anrechenbaren Geschossflächen zu den effektiven Geschossflächen. Mit der damaligen Änderung der BZO haben sich die effektiven Geschossflächen nur unwesentlich von 5'001 m² auf 4'810 m² reduziert.

Aufteilung der Geschossflächen in einem Schemagebäudeprofil



Vergleich zur neuen massgeblichen Geschossfläche.

Die neue zulässige massgebliche Geschossfläche liegt mit 4'350 m² unter dem heute zulässigen Wert.

Geschossflächenverlagerungen

Abs. 4

Eine Verlagerung von massgeblichen Geschossflächen ist zwischen den Baubereichen zulässig. Die zulässige massgebliche Geschossfläche darf dabei unter Einhaltung des Totals von höchstens 4'300 m² in jedem Baubereich um maximal 10 % überschritten werden.

4.5 Gestaltung (Ziff. 5)

Anforderungen

Abs. 1

Es wird nicht nur eine befriedigende Gesamtwirkung im Sinne von § 238 Abs. 1 PBG, sondern eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG eingefordert. Bauten, Anlagen und Umschwung inkl. Ausstattung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und ihrer einzelnen Teile zu gestalten. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben. Mit dem vorgängig durchgeführten Projektstudienauftrag bestehen beste Voraussetzungen, um diesem Anspruch zu genügen.

Richtprojekt

Abs. 2-3

Das Richtprojekt des Architekturbüros Giger Nett Architekten GmbH und Schläpfer Carstensen Landschaftsarchitekten vom 18.3.2020 wird dem Gestaltungsplan zugrundegelegt.

Die wichtigsten Konzeptbestandteile sind:

- Situierung und kubische Gliederung der Neubauten
- Funktion, Lage und Proportionen der verschiedenen Freiraumflächen
- Ausrichtung der Anlage an die bestehende Siedlungsform
- Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr sowie Fusswegverbindungen
- Organisation Parkierung

Die im Richtprojekt vorgesehenen Elemente können im Bauprojekt im Sinne des gesetzlich erforderlichen Projektierungsspielraums (§ 83 Abs. 2 PBG) soweit angepasst, geändert und ergänzt werden, als dadurch unter Beibehaltung der Grundkonzeption eine gleichwertige Lösung erzielt wird. Dabei sind die Festlegungen des Gestaltungsplanes bindend.

Abgrabungen

Abs. 4

Das Rütibühlgelände zeichnet sich durch seine Hanglage aus. Stellenweise sind aufgrund ehemaliger Nutzungen (Quellwasserfassung, Kiesgrubenabbau) künstliche Aufschüttungen und Abgrabungen entstanden, die in die neue Nutzung integriert werden müssen. Stellenweise sind dadurch Abgrabungen nötig um die angestrebte landschaftsgerechte Einbettung der Gesamtanlage zu erreichen. Stützmauern sind zur Hangsicherung und zur Konstruktion der Bauten in untergeordnetem Ausmass auch ausserhalb der Baubereiche zulässig und sind in die Umgebung einzupassen. Für eine bessere Einpassung der Stützmauern in die Landschaft sind die Mauern in jedem Fall durch standortgerechte und zu einem Grossteil einheimische Pflanzen angemessen zu kaschieren.

4.6 Freiraum (Ziff. 6)

Freiraumkonzept

Abs. 1

Der Freiraum ist so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht wird. Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Freiraumkonzept einzureichen, welches Aussagen über die Gestaltung der Grünflächen, der Fusswege, der Parkierung sowie über die Bepflanzung macht.

Hofplatz

Abs. 2

Der im Plan bezeichnete zentrale Hofplatz bildet die gemeinschaftlich nutzbare Mitte. Der Platz ist rollstuhlgängig auszugestalten.

Visualisierung Hofplatz (Stand Projektstudienauftrag)



Gartenanlage

Abs. 3

Die Gartenanlage bildet den Übergang zwischen dem Wald und der Bebauung. Die Gartenanlage soll für ein breites Nutzungsangebot ausgelegt werden. Ein Rundweg soll die einzelnen Aufenthaltsbereiche miteinander verbinden. Sämtliche Aufenthaltsbereiche sind rollstuhlgängig erreichbar und bergen unterschiedliche Erholungsqualitäten.

Visualisierung Parkanlage (Stand Projektstudienauftrag)



Vorplatzbereich

Abs. 4

Visualisierung Sicht Richtung Eingangsbe-
reich und Vorplatz (Stand Projektstudien-
auftrag)

Der gepflasterte Vorplatz an der Biegung der Rütibühlstrasse bildet die neue Adresse des Betreuungsheimes und überwindet den Ni-
veausprung mit leichter Neigung. Die Ausgestaltung des Vorplatzes soll in die Ausgestaltung des Hofes hineinfließen.



Freihaltebereich

Abs. 5

In dem im Plan bezeichneten Freihaltebereich dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden. Die Fläche ist als extensiv gehaltene Grünfläche auszubilden.

Bepflanzung

Abs. 6

Bei der Bepflanzung der Freiräume sind standortgerechte nicht invasive Pflanzenarten mit einem hohen Anteil an Wildformen einzusetzen. Im landschaftsarchitektonischen Richtprojekt sind die Pflanzenarten noch nicht definiert. Der Einsatz standortgerechter und ökologisch wertvoller Gewächse ist mit dem Freiraumkonzept nachzuweisen. Erwünscht ist die Verwendung einheimischer Arten.

Bäume

Abs. 7

Die im Plan schematisch bezeichneten Bäume sind zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Auch hier gilt der Grundsatz standortgerechter Arten.

4.7 Erschliessung und Parkierung (Ziff. 7)

Zu- und Wegfahrt Einstellhalle

Abs. 1

Die Zu- und Wegfahrten der Einstellhalle erfolgen über den Rütibühlweg. Die Stelle ist im Plan schematisch bezeichnet.

Besucherparkplätze

Abs. 2

In den im Plan bezeichneten Bereichen sind Besucherparkplätze zulässig. Sie sind wasserdurchlässig mit Rasengittersteinen bzw. Si-ckersteinen auszuführen.

Die genaue Anzahl der Parkplätze im Freien kann die Baubehörde beschränken. Die Anzahl ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Anlieferung

Abs. 3

Die Anlieferung hat im Bereich der im Plan bezeichneten Stelle **A** zu erfolgen.

Veloabstellplätze

Abs. 4

Die Veloabstellplätze sind gut zugänglich im Bereich des Vorplatzes anzuordnen. Die Anzahl der zu erstellenden Veloabstellplätze ist in Absprache mit der Gemeinde zu bestimmen.

Mit den im Richtprojekt vorgesehenen Veloabstellplätzen steht ein zweckmässiges und bedarfsgerechtes Grundangebot zur Verfügung.

Autoabstellplätze

Abs. 5 und 6

Art. 37, Abs. 4 BZO schreibt vor, dass bei anderen Nutzungen die Baubehörde die Zahl der Pflichtparkplätze unter Berücksichtigung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens festlegt. Gemäss Richtprojekt sind das maximal 27 Parkplätze, die innerhalb der Tiefgarage und den im Plan bezeichneten Bereichen angeordnet werden können. Die leicht modifizierte Anordnung der Aussenparkplätze hat sich aufgrund des nun weitgehend vorliegenden Vorprojektes ergeben. Insbesondere die Verlegung der Aussenparkplätze beim Baubereich A weg von den Erdgeschossfenstern bringt für die Bewohner eine bessere Wohnqualität.

Für die Busse sind neben der Einstellhallen-Einfahrt Abstellplätze vorzusehen.

Erschliessung über die bestehende Rütibühlstrasse

Die Zufahrt zum Rütibühl erfolgt bereits heute über die bestehende, signalisierte Forch- und Rütibühlstrasse.

Östlich des Rütibühls ist ein Projekt in Planung, bei dem eine Geländemulde im Sinne einer Bodenverbesserung aufgefüllt werden soll. Für diese Bauarbeiten sind Ausweichstellen geplant.

4.8 Umwelt (Ziff. 8)

Energie

Abs. 1 und 2

Neubauten sind entweder im Minergie-Standard oder mit einem analogen Label zu erstellen. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn der Bau nach Label aus technischen Gründen nicht machbar ist – in diesem Fall sind die gesetzlichen Anforderungen mit Kompensationsmassnahmen (z.B. bessere Dämmung, Photovoltaik-/Solaranlage etc.) zu übertreffen.

Die Energieversorgung erfolgt durch ein nachhaltiges Erdsonden-Wärmepumpensystem mit einer Heizzentrale. Im Gegensatz zu anderen Systemen entstehen dadurch keine sichtbaren Elemente und Lärmbelastungen. Für einen effizienteren Betrieb mit weniger Einschaltungen und längeren Betriebszeiten werden Pufferspeicher installiert. Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Fussbodenheizung. Neben der Warmwasserbereitstellung und dem Heizen im Winter erlaubt dieses Erdsondensystem auch das Geo-Cooling, eine sanfte und passive Kühlung der Gebäude im Sommer. Mit einem sehr geringen Energieaufwand kann den Gebäuden dadurch Wärme entzogen und ins Erdreich zurückgeführt werden. Neben dem angenehmen Kühlungseffekt wird so ausserdem das Erdreich regeneriert, wodurch auch langfristig einer Auskühlung der Sonden entgegen gewirkt und die Effizienz der Wärmepumpen gesteigert wird.

Um einen möglichst grossen Anteil des Strombedarfs selber zu decken, wird die nach Süden ausgerichtete Dachfläche der Bauten im Baubereich D vollständig mit PV-Modulen belegt. Die PV-Module sind dachbündig in die Dachflächen einzupassen. Die Beanspruchung weiterer Dachflächen für PV-oder Solaranlagen für die Produktion von Strom oder Warmwasser wird mit dem Bauprojekt überprüft. Um den Eigenverbrauch der Stromproduktion zu maximieren, wird der Solarstrom nicht nur für die Gebäude, sondern auch die Wärmepumpen, Lüftungsgeräte und Ladestationen für Elektrofahrzeuge in der Garage eingesetzt.

Der Nachweis einer fortschrittlichen, nachhaltigen Energielösung ist mit einem Energiekonzept im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen. Dieses kann vom obenstehenden Beschrieb in Detailpunkten abweichen.

Neubauten sind in energiesparender Bauweise zu erstellen.

Zudem ist anzustreben, den Stromverbrauch in der Einstellhalle mit optimierten Leuchtmitteln, Leuchten und Steuerungen zu begrenzen.

Lärmempfindlichkeitsstufe

Abs. 3

Es gelten in allen Baubereichen die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES II. Diese Empfindlichkeitsstufen entsprechen denjenigen des Zonenplanes.

Aussenbeleuchtung

Abs. 4

Das Grundstück befindet sich heute in einem weitgehend nachtdunklen Raum. Lichtemissionen von künstlichen Lichtquellen können die Lebensräume von Tieren und Pflanzen negativ beeinflussen und die natürlichen Lebensabläufe erheblich stören. Aussenbeleuchtungen sind deshalb auf das absolute Minimum zu beschränken (Lampen dicht über dem Boden, keine Abstrahlung nach oben oder zur Seite, zeitliche Beschränkung durch Bewegungsmelder, Verwendung von insektenfreundlichen Lichtquellen).

Bodenschutz

Abs. 5 bis 8

Bei einem allfälligen Rückbau der Bauten sind die Böden wieder mit einer Bodenfruchtbarkeit wie vor der baulichen Veränderung herzustellen. Bei einer Abtragung des Bodens ist der Abtrag entweder vor Ort für die Wiederherstellung von fruchtbaren Böden oder andersorts für eine Erweiterung der zonenkonformen Nutzungseignung von geschädigten Böden zu verwerten. Bei der Projektierung und der Ausführung von bodenrelevanten Arbeiten sind die Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich, Mai 2003 massgebend.

Der genaue Umgang mit dem Boden ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen. Dazu bedarf es auch der Zustimmung des Kantons.

4.9 Ver- und Entsorgung (Ziff. 9)

Bauabfall

Abs. 1

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind zusammen mit dem Baugesuch Vorgehenskonzepte einzureichen, die aufzeigen, mit welchen Massnahmen die Anforderungen von Art. 3 der Altlastenverordnung erfüllt und wie die anfallenden verschmutzten Bauabfälle entsorgt werden.

Entwässerung

Abs. 2

Das Gestaltungsplangebiet gilt bezüglich Werkleitungen (Kanalisation, Wasser, Elektrizität) als erschlossen. Heute wird das Gebiet mit einer Mischwasserleitung entwässert. Langfristig ist das gesamte Gebiet im Trennsystem zu entwässern. Daher soll das Gestaltungsplangebiet im Trennsystem entwässert werden. Übergangslösungen (z.B. Versickerung) sind mit der Gemeinde abzuklären. Zudem gilt das Verursacherprinzip. Muss eine Leitung aufgrund des Gestaltungsplanes ausgebaut werden, so muss der Verursacher, in diesem Fall die Martin Stiftung dafür aufkommen.

Containersammelstelle

Abs. 3

Zwecks einer rationellen Abfallbewirtschaftung muss eine Sammelstelle für den Abfall im Bereich der Anlieferung angeordnet werden.

4.10 Schlussbestimmungen (Ziff. 10)

Inkrafttreten

Es muss zunächst die kantonale Genehmigung vorliegen, bevor gegen den Gestaltungsplan Rekurs erhoben werden kann. Der private Gestaltungsplan "Rütibüel" tritt erst nachdem die kantonale Genehmigung in Rechtskraft erwachsen ist, d.h. nach Abschluss des Rekursverfahrens, in Kraft.

5. AUSWIRKUNGEN

Richtplanungen

Die Festlegungen des kantonalen Richtplanes, des regionalen Richtplanes und des kommunalen Richtplanes werden mit dem Gestaltungsplan respektiert.

Dichte und Ortsbild

Das Richtprojekt, das dem Gestaltungsplan zugrunde liegt, weist eine massgebliche Geschossfläche (mGF) von rund 4'350 m² auf. Das entspricht noch ungefähr gleich viel wie bereits heute. Auch die Anzahl an Pflegeplätzen ändert sich nur gering. Die Plätze werden lediglich durch andere Nutzergruppen erweitert.

Das Projekt fügt sich aufgrund seiner Bebauungsstruktur und der vorgesehenen Freiraumtypologie (Vorplatz - Hof - Gartenanlage) in das vorgefundene Ortsbild ein. Zudem wird eine Integration der Gesamtanlage in die hangbezogene Topografie angestrebt und ein Umgang mit den vorgefundenen Landschaftselementen Wald und Wiese aufgezeigt.

Verkehr und Lärm

Die bestehende Erschliessungssituation über die Rütibühlstrasse bleibt unverändert. Durch die bauliche Veränderung erfolgt nur eine geringe Erhöhung des Platzangebotes. Im Grundsatz wird das Raumangebot an die aktuelle Gesetzgebung angepasst.

Auch die Besucherzahl wird sich dadurch nur leicht bis gar nicht erhöhen.

Einhaltung übergeordnete Vorgaben

6. FAZIT

Der vorliegende private Gestaltungsplan "Rütibüel" entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung. Sachpläne und Konzepte des Bundes werden nicht tangiert. Die verbindlichen Vorgaben von kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplänen werden respektiert.

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG sinngemäss wie folgt erfüllt:

- Die Vorgaben in den kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplänen werden respektiert.
- Dem Grundsatz einer massvollen Entwicklung in einer "Landschaft unter Druck" wird mit der Teilrevision des privaten Gestaltungsplans Rechnung getragen, indem sowohl an die Gebäude als auch die Umgebungsfläche erhöhte gestalterische Anforderungen gestellt werden.
- Das Verkehrsaufkommen ist heute wie künftig bescheiden. Es werden keine Veränderungen bezüglich der Luft- und Lärmsituation erwartet.
- Das Richtprojekt zeigt klar auf, dass sich die Gebäude dem Landschaftsbild anpassen. Somit bleiben die landschaftlichen Qualitäten an dieser etwas exponierteren Lage unvermindert erhalten.
- Die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans bedingt keine besondere Abstimmung über die Gemeindegrenzen hinweg, da die Revisionsinhalte keine Wirkungen entfalten, die mit den Nachbargemeinden abgestimmt werden müssten.

7. MITWIRKUNG UND VORPRÜFUNG

7.1 Ablauf und Terminplan

| Privater Gestaltungsplan "Rütibüel" nach § 83 ff PBG | |
|---|---|
| August – Oktober 2019 | Überarbeitung Richtprojekt |
| August – Oktober 2019 | Entwurf Gestaltungsplan durch die Grundeigentümerin |
| November 2019 | Verabschiedung z.H. öffentliche Auflage, Anhörung und Vorprüfung durch Gemeinderat |
| Mitte November – Mitte Januar 2020 | öffentliche Auflage, Anhörung und Vorprüfung durch ARE 60 Tage (gemäss § 87a Abs. 2 PBG) |
| Mitte März 2020 | Überarbeitung Gestaltungsplan aufgrund Vorprüfung ARE |
| Mitte März 2020 | Einreichen der überarbeiteten Vorlage an die Gemeinde |
| April 2020 | Verabschiedung z.H. Gemeindeversammlung |
| Juni 2020 | Gemeindeversammlung |
| Juli – September 2020 | Genehmigung Baudirektion (gemäss § 89 PBG) |
| September 2020 | Publikation durch die Gemeinde (gemäss § 5 Abs. 3 PBG) |
| Oktober 2020 | Rechtsmittel 30 Tage (gemäss § 329 PBG) |
| November 2020 | Rechtskraftbescheinigung |
| Dezember 2020 | Inkrafttreten Privater Gestaltungsplan |

An der Gemeindeversammlung muss der bisherige Gestaltungsplan, welcher von der Gemeindeversammlung am 3.12.2003 festgesetzt und von der Baudirektion am 28.4.2005 genehmigt wurde, formell aufgehoben werden.

7.2 Öffentliche Auflage und Anhörung

Öffentliche Auflagen

Die Unterlagen wurden gemäss § 7 PBG während 60 Tagen, vom 22.11.2019 bis zum 21.1.2020, öffentlich aufgelegt.

Einwendungen

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Vorlage äussern und Einwendungen dagegen einreichen. Es wurden keine Einwendungen gemacht.

Anhörung

Die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstiel (ZPP) und die Nachbargemeinden Erlenbach, Küsnacht, Maur, Egg und Meilen wurden zur Anhörung eingeladen. Diese haben sich für die Einladung zur Stellungnahme bedankt, verzichteten aber auf eine Stellungnahme.

7.3 Vorprüfung

Kantonaler Vorprüfungsbericht vom 6.3.2020

Der private Gestaltungsplan "Rütibüel" wurde dem ARE zur kantonalen Vorprüfung unterbreitet. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom 6.3.2020 Auskunft. Es gingen 10 Anträge ein.

Berücksichtigte Anträge

- Der Perimeter ragt im Südwesten in einen Freihaltebereich mit mässig tiefgründigen und tiefgründigen Böden der landwirtschaftlichen Nutzungseignungsklasse 5. Dieser Bereich betrifft Fruchtfolgefläche. Der Gestaltungsplanperimeter wird um den südwestlich gelegenen Freihaltebereich reduziert. Die Perimetergrösse reduziert sich von 9'904 m² auf 8'367 m².
- Ziffer 3 Absatz 1 wird wie folgt ergänzt: "Die im Plan dargestellten Gebäude müssen vor Baubeginn rückgebaut werden".
- Zusätzlich werden die Bestimmungen mit Ziffer 3 Absatz 8 ergänzt. Vordächer dürfen über die Baubereiche hinausragen.
- Ziffer 3 Absatz 9 und 10 werden neu formuliert, so dass unterirdische Gebäude und Gebäudeteile innerhalb des im Plan bezeichneten Baubereiches zulässig sind. Einzelne, der Benutzung und Bewirtschaftung der Gesamtlage dienende, besondere Gebäude sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Es wird daher ein neuer Baubereich für unterirdische Bauten im Situationsplan aufgenommen.
- Ziffer 5 Absatz 4 wird wie folgt ergänzt: "Sämtliche Stützmauern sind durch standortgerechte und zu einem Grossteil einheimische Pflanzen angemessen zu begrünen."
- Ziffer 7 Absatz 3 wird so ergänzt, dass die Anlieferung auf einen Bereich beschränkt wird.
- Ziffer 8 Absatz 3 wird so angepasst, dass nicht die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gilt, sondern ES II.
- Ziffer 8 wird mit dem Absatz 4 "Aussenbeleuchtung" ergänzt.
- Die Gestaltungsplanbestimmungen wurden bez. Bodenschutz ergänzt (Ziff. 8 Abs.5 bis 8).

Teilweise berücksichtigtes Anliegen

Ein Antrag wird teilweise berücksichtigt. Die Begründung wird nachstehend aufgeführt.

Perimeter

Der Perimeter des Gestaltungsplans ragt im Westen über den Gestaltungsplanpflichtperimeter hinaus. Aus den Erläuterungen ist nicht ersichtlich, weshalb die Erweiterung über den Pflichtperimeter hinaus zwingend nötig ist. Im Hinblick auf die Genehmigung ist zu begründen, wieso die Erweiterung des Gestaltungsplanperimeters vorgenommen wird. Bei Nichtbegründung ist der Perimeter einzuhalten.

Entscheid

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Der Gestaltungsplanperimeter wird im Westen um ca. 560 m² bis zur Grundstücksgrenze erweitert. Diese Erweiterung ist notwendig, weil diese Fläche Teil der Freiraumgestaltung und Teil des Demenzgartens ist. Eine Reduktion würde empfindliche Einbussen bei den Freiraumqualitäten bringen, weshalb an dieser Perimeterabgrenzung festgehalten wird. Von dieser Erweiterung ist keine Fruchtfolgefläche betroffen. Im Gegenzug wird der südliche Parzellenteil, welcher als Fruchtfolgefläche bezeichnet ist, aus dem Gestaltungsplanperimeter entlassen. Diese Fläche war im Gestaltungsplan Teil des Perimeters. Somit reduziert sich die Parzellenfläche gegenüber dem alten Gestaltungsplan um ca. 980 m².

BEILAGEN

- A Jurybericht**
- B Richtprojekt (Situationsplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte)**
- C Berechnung Geschossflächen**



Kanton Zürich
Gemeinde Herrliberg

Projektstudienauftrag Neubau Rütibühl,
Herrliberg

BERICHT DES BEURTEILUNGSGREMIUMS

Projektstudienauftrag



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

34896 – 24.4.2019

Auftraggeberin

Martin Stiftung, Erlenbach

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel, Projektleiter
Sandrina Hartmann, Sachbearbeiterin

Titelbild

Siegerprojekt: Team Giger Nett Architekten GmbH mit Daniel Schläpfer
Landschaftsarchitekt

Inhalt

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1 | EINLEITUNG | 4 |
| 1.1 | Ausgangslage | 4 |
| 2 | AUFGABENSTELLUNG | 7 |
| 3 | VERFAHRENSABLAUF | 14 |
| 3.1 | Präqualifikation | 14 |
| 3.2 | Konzeptentwürfe | 14 |
| 3.3 | Präsentation und Beurteilung 1. Jurytag | 14 |
| 3.4 | 2. Jurytag | 15 |
| 3.5 | Empfehlungen des Beurteilungsgremiums für die Weiterbearbeitung | 17 |
| 4 | PROJEKTBESCHRIEBE | 18 |
| 4.1 | Team Giger Nett Architekten GmbH | 18 |
| 4.2 | Zach + Zünd Architekten GmbH BSA SIA | 24 |
| 4.3 | ARGE Joos & Mathys Architekten AG, Stefan Roggo und Christoph Widmer Architekten ETH SIA | 30 |
| 4.4 | ARGE Scheibler Villard Architekten und Beer Merz Architekten | 36 |
| 4.5 | ARGE Gret Loewensberg Architekten GmbH und Clea Gross Architekten GmbH | 42 |
| 4.6 | ARGE architektick / mmt | 48 |
| 5. | GENEHMIGUNG | 54 |

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Heim Rütibühl heute

Das 1952 gegründete Heim Rütibühl liegt an idyllischer und ruhiger Lage am Waldrand hoch über Herrliberg. Der Ausblick reicht von den Berner bis zu den Glarner Alpen.

Bis am 31. Dezember 2015 wurde das Heim vom Verein Heim Rütibühl geführt. Seit dem 1. Januar 2016 gehört das Rütibühl zur Martin Stiftung. Im Rütibühl leben zurzeit 24 Frauen mit einer kognitiven Behinderung in 3 Wohngruppen. Mehr als die Hälfte der Bewohnerinnen ist über 65 Jahre alt.

Hintergrund für die Zusammenführung mit der Martin Stiftung war eine notwendige Neuorientierung für das Betreuungsangebot im Rütibühl. Der ehemalige Verein Heim Rütibühl hat im Zusammenhang mit der Erkenntnis, dass sich die bestehenden Gebäude mit ihrer Infrastruktur für eine moderne und professionelle Betreuung und Begleitung nicht mehr eignen, umfangreiche Abklärungen gemacht. Er kam zum Schluss, dass der Standort für ein klassisches Betreuungsangebot für Menschen mit einer kognitiven Beeinträchtigung ungeeignet ist. Diese wollen heute nicht mehr abgeschieden hausen, sondern Teil der Gesellschaft sein, mitten in einer Gemeinde oder einer Stadt leben und sich am gesellschaftlichen Leben beteiligen.

Der Standort eignet sich hingegen auf ideale Art und Weise für Wohn- und Beschäftigungsangebote für Menschen mit besonderen Bedürfnissen: für Menschen, denen eine reizarme und naturnahe Umgebung Entlastung und Sicherheit bietet. Auf diesem Hintergrund hat die Martin Stiftung, in enger Zusammenarbeit mit dem Verein Heim Rütibühl und in Absprache mit dem für die Angebote für erwachsene Menschen mit Behinderung zuständigen Sozialamt des Kantons Zürich ein Betriebskonzept erarbeitet, das folgende Angebote beinhaltet:

- Ein Wohnangebot für Menschen mit Behinderung und Demenz mit 10 Plätzen: Menschen mit einer kognitiven Behinderung, insbesondere mit Trisomie 21, haben ein viel grösseres Risiko in Bezug auf eine dementielle Entwicklung im Alter.
- Ein Wohnangebot für Menschen mit Behinderung mit herausforderndem Verhalten mit 6 Plätzen: Es handelt sich dabei vor allem um Menschen mit starken Formen von Autismus, die sich selber und andere gefährden. Sie sind darauf angewiesen, in einer möglichst reizarmen Umgebung zu leben, mit einem klaren, durchstrukturierten Rahmen und Tagesablauf.
- Ein Wohnangebot (zwei Wohngruppen mit 17 Plätzen) für die Frauen, die bisher im Rütibühl gewohnt und dort ein vertraglich abgesichertes Wohnrecht haben. Das Rütibühl bedeutet für diese Frauen Heimat. Es ist ihr Zuhause seit vielen Jahren und sie sollen an diesem Ort ihren Lebensabend verbringen können. Für die

nächsten 10 Jahre wird dies deshalb ein eher klassisches Betreuungsangebot sein, mit dem Schwerpunkt auf eine Begleitung von älteren Frauen und neu auch Männern. Die Trägerschaft geht aber davon aus, dass aufgrund des zunehmenden Bedarfs diese Räumlichkeiten schrittweise dem Angebot für Menschen mit Behinderung und Demenz angegliedert werden.

- Ergänzend zu diesen Wohnangeboten wird es im Rütibühl auch Arbeits- und Beschäftigungsangebote für die dort lebenden Menschen geben (33 Plätze). Primäre Ziele dieser Angebote sind der Erhalt vorhandener individueller Ressourcen und Fähigkeiten im handwerklichen, persönlichen und sozialen Bereich sowie die Stabilisierung in Krisensituationen und der schrittweise Aufbau des Selbstbewusstseins und des Selbstwertes bei den einzelnen Personen.

Die heutigen Einrichtungen verfügen jedoch nicht über eine geeignete Infrastruktur mit weglaufgesicherten Räumlichkeiten, mit reizarmen und ruhigen Orten, mit Innen- und Aussenräumen, die es den Betroffenen erlauben, ihren Bewegungsdrang in einem sicheren Rahmen auszuleben.



Blick auf das heutige Rütibühl von Südosten ab der Rütibühlstrasse

Verfahrensart

Für die Neuausrichtung des Rütibühls führte die Martin Stiftung ein Projektstudienauftrag im selektiven Verfahren durch. Bei der Stufe Präqualifikation konnten sich Planerteams aus Architektur und Landschaftsarchitektur bewerben. Aus den Bewerbern wurden anschliessend sechs Teams für die Bearbeitung des Projektstudienauftrags eingeladen.

Beauftragte Planerteams

Nachwuchsteam

| Architektur | Landschaftsarchitektur |
|--|---|
| Giger Nett Architekten GmbH, Zürich | Daniel Schläpfer Landschaftsarchitekt, Zürich |
| Zach + Zünd Architekten GmbH BSA SIA, Zürich | raderschallpartner ag landschaftsarchitekten bsia sia, Meilen |
| ARGE Joos & Mathys Architekten AG, Stefan Roggo und Christoph Widmer Architekten ETH SIA, Zürich | Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG, Zürich |
| ARGE Scheibler Villard Architekten und Beer Merz Architekten, Basel | Bryum GmbH, Basel |
| ARGE Gret Loewensberg Architekten GmbH und Clea Gross Architekten GmbH, Zürich | Ryffel + Ryffel Landschaftsarchitekten BSLA / SIA, Uster |
| ARGE architektick / MMT, Zürich | dardelet landschaftsarchitektur GmbH, Egg b. Zürich |

Beurteilungsgremium / Vorprüfung

Stimmberechtigte Fachleute

- Peter Ess, Architekt FH/SIA, ehem. Direktor Hochbauamt Stadt Zürich
- Beat Jordi, dipl. Arch. ETH BSA SIA, ADP Architekten
- Rita Illien, Landschaftsarchitektin, FH BSLA SIA, Müller Illien Landschaftsarchitekten
- Zina Lindemann, Dr. sc. techn. dipl Arch. ETH SIA, Suter von Känel Wild AG

Stimmberechtigte Sachverständige

- Irene Ritz, Mitglied Stiftungsrat Martin Stiftung
- Mario de Capitani, Vizepräsident Stiftungsrat, zuständig für Immobilien
- Jürg Hofer, Direktor Martin Stiftung
- Nicole Rode, Bereichsleiterin Martin Stiftung

Experten ohne Stimmrecht

- Beatrix Zeidler, Fachleiterin Gesundheit und Agogik
- Ueli Zolliker, Leiter Wohnheim Frankenthal
- Simon Hari, E'exact Kostenplanung AG, Worb
- Christoph Bollinger, 3-Plan Haustechnik AG, Winterthur

Begleitung und Organisation / Vorprüfung

- Peter von Känel, Suter • von Känel • Wild, Zürich
- Sandrina Hartmann, Suter • von Känel • Wild, Zürich

2 AUFGABENSTELLUNG

Zielsetzungen Projektstudienauftrag

Ziel ist es, die Bedürfnisse und Vorstellungen der Martin Stiftung zu erfassen und im Rahmen eines Projekts umzusetzen. Mit dem Projektstudienauftrag soll aufgezeigt werden, wie an dieser landschaftlich empfindlichen Lage eine betrieblich und architektonisch überzeugende Bebauung mit einer guten Einbettung der Bauvolumen in die Landschaft und hochwertigen Aussenräumen aussehen soll.

Das Siegerprojekt des Projektstudienauftrags soll anschliessend zu einem Richtprojekt weiterentwickelt werden, welches die Grundlage für die Revision des privaten Gestaltungsplans und für das spätere Bauprojekt bilden wird.

Der Gestaltungsplan sichert bzw. schafft die Voraussetzungen für die Weiterentwicklung und die Realisierung des Siegerprojekts samt der Erschliessung und Umgebungsgestaltung.

Mit Abschluss des Gestaltungsplans können die Realisierungsschritte schliesslich eingeleitet werden. Ziel ist es, den Neubau im Jahr 2022/23 zu beziehen.

Planungsperimeter

Der Planungsperimeter weist eine Gesamtfläche von 9'904 m² auf. Zwischen dem höchsten Punkt im Norden und dem südlichsten Punkt unterhalb der Rütibühlstrasse beträgt die Höhendifferenz rund 17 m. Die Höhendifferenz zwischen dem höchsten Punkt im Norden und dem tiefsten Punkt oberhalb der Rütibühlstrasse beläuft sich auf rund 11 m.

Das Heim Rütibühl liegt in der kantonalen Landwirtschaftszone. Für die baulichen Veränderungen wurde bereits 2003 ein privater Gestaltungsplan aufgestellt. Dieser wird nach dem Projektstudienauftrag einer Gesamtrevision unterzogen.

| Kat. Nr. | Eigentümer | Fläche |
|----------|-----------------|----------------------|
| 6882 | Martin Stiftung | 9'904 m ² |

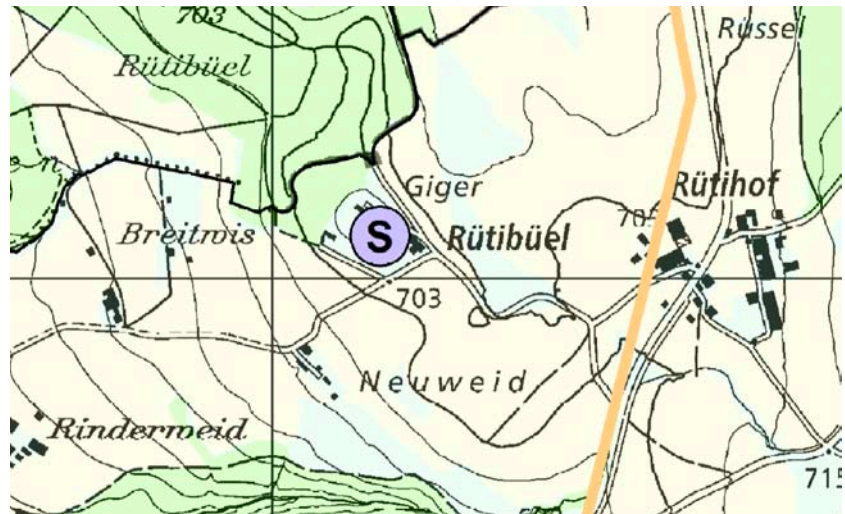


Orthophoto GIS mit
photogrammetrischen Höhenlinien



Regionaler Richtplan

Plan öffentliche Bauten und Anlagen



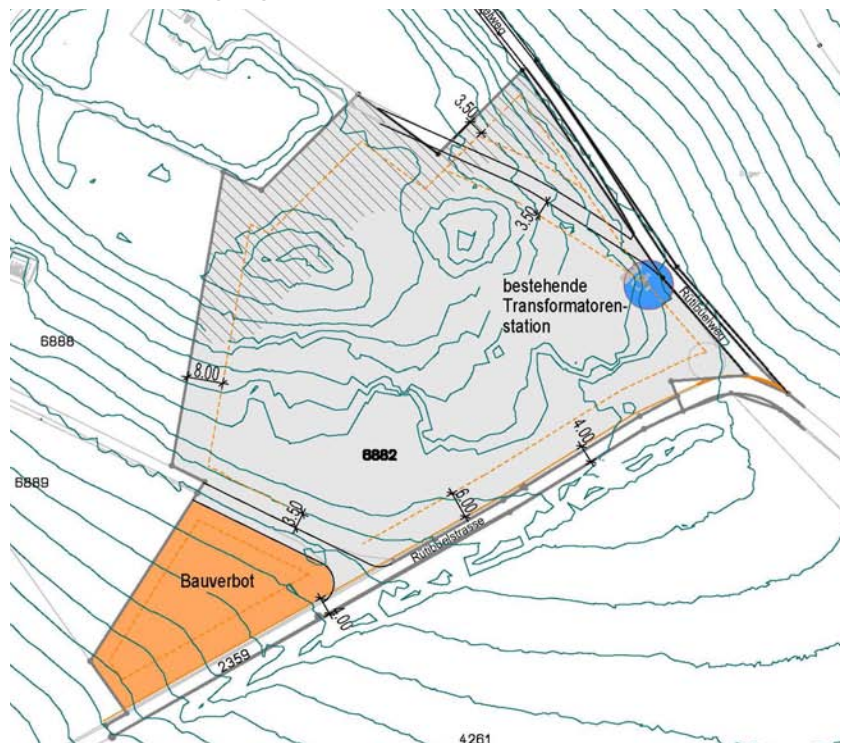
Im regionalen Richtplan ist das Heim als bestehende Spezialklinik eingetragen, die Standortsicherung ist dadurch gewährleistet.

Baurechtliche Rahmenbedingungen

Planungsperimeter
Der schraffierte Bereich ist von Bauten und Einrichtungen freizuhalten

Innerhalb des Perimeters sind folgende Rahmenbedingungen einzuhalten:

- Bauverbot (oranger Bereich)
- Grundabstand 8 m
- Strassenabstand 6 m
- Wegabstand und übrige Grundabstände 3.5 m
- Berücksichtigung der bestehenden Transformatorstation



Verbindliche Kennwerte

Für die Bearbeitung mussten die nachfolgenden Rahmenbedingungen eingehalten werden. Die Kennwerte sind aufgrund der Machbarkeitsstudie in Absprache mit der Gemeinde und dem ARE entwickelt worden.

| | |
|---|---|
| Gebäudehöhe/Gesamthöhe bei Flachdach | max. 12.0 m |
| Gebäudehöhe bei Schrägdach | max. 7.0 m |
| Firsthöhe bei Schrägdach | max. 5.0 m |
| Grundabstand gegen Westen | 8.0 m (siehe Plan Planungsperimeter) |
| Übrige Grundabstände | 3.5 m |
| Grundabstände zu Zufahrten der Nachbargrundstücke | 3.5 m |
| Strassenabstand zur Rütibühlstrasse | 6.0 m |
| Dachneigung | Flach- bzw. Schrägdächer, Flachdächer sind soweit möglich zu begrünen |
| Effektive Geschossfläche | max. 5'000 m ² |
| Bestehende Bauten | Gesamtabbruch |
| Erschliessung | über Forchstrasse-Rütibühlstrasse |

Bewohnergruppen

Das Raumprogramm Rütibühl sieht drei unterschiedliche Bewohnergruppen vor. Es sind Menschen mit kognitiver Beeinträchtigung, Menschen mit kognitiver Beeinträchtigung und Demenz und Menschen mit kognitiver Beeinträchtigung und herausforderndem Verhalten. Die verschiedenen Wohngruppen werden im folgenden Text mit Kürzel beschrieben.

- WOG F+M Wohngruppe Frauen und Männer
- WOG D Wohngruppe Demenz
- WOG hfV Wohngruppe herausforderndes Verhalten

33 Bewohner

Die 33 Bewohnerinnen und Bewohner verteilen sich wie folgt auf die Wohngruppen:

- 17 Plätze WOG F+M
- 10 Plätze WOG D
- 6 Plätze WOG hfV

Tagesstrukturplätze

Die gleiche Anzahl Plätze steht in Tagesstrukturräumen zur Verfügung für die Beschäftigung/Arbeit. Aufgrund der kognitiven und psychischen Beeinträchtigung ist es einzelnen Bewohnerinnen und Bewohnern nur erschwert bis unmöglich, innerhalb der Tagesstrukturmöglichkeiten an diesem Angebot teilzunehmen.

Für diesen Fall sind je ein Tagesstrukturraum auf der WOG D und der WOG hfV geplant. Somit ergibt sich eine durchschnittliche Belegung in den Räumlichkeiten der Tagesstruktur von 28 Personen (vgl. Raumprogramm auf Seite 11, 12 und 13).

Raumprogramm

Das folgende Raumprogramm richtet sich nach den Vorgaben von SIA 416.

Abkürzungen

| | |
|----------|---------------------------------------|
| WOG | Wohngruppe |
| WOG-Büro | Wohngruppenbüro |
| WOG F+M | Wohngruppe Frauen und Männer |
| WOG D | Wohngruppe Demenz |
| WOG hfV | Wohngruppe herausforderndes Verhalten |
| TS | Tagesstruktur |
| HOT | Hotellerie |
| TDI | Technischer Dienst |
| BL | Betriebsleitung |
| KIR-Raum | Kriseninterventionsraum |
| NF | Nutzfläche |

| Raumtyp | Kli. | Merkmale / Anforderungen Martin Stiftung / Zusätze | NF (m2) | Total NF (m2) | |
|---|-----------------|---|---------|---------------|------------|
| Zwei WOG Frauen und Männer | | | | | |
| 17 Zimmer | 17 | Einzelzimmer (nicht belastet durch Schränke) | 14 | 238 | |
| 8 Dusche / WC / Lavabo | | Eine Nasszelle pro zwei Zimmer, genügend Platz für Hebevorrichtungen, Zugang über Bewohnerzimmer | 6 | 48 | |
| 2 Pflegebad | | zusätzlich zu Nasszellen | 14 | 28 | |
| 2 Wohn-/Essbereich, inkl. je eine Familienküche - Aussensitzplätze oder Balkon | | Küche ist abtrennbar vom Wohn-/Essbereich separat von der Aussenanlage, Grösse = nicht definiert (siehe Nutzungsdiagramm) | 80 | 160 | |
| 2 Gruppengarderobe | | in der Nähe des Eingangsbereichs | 7 | 14 | |
| 2 Personalgarderobe mit DU/WC | | in der Nähe des Eingangsbereichs | 8 | 16 | |
| 2 Reduit mit Rollstuhlabbstellmöglichkeiten | | für Pflegebedarf und WOG - Materialien, Parkierung für Rollstühle bei der Erschliessung | 12 | 24 | |
| 1 Reinigungsraum | | ein Reinigungsraum für beide WOGs | 6 | 6 | |
| 2 Ausgussraum | | ein Ausgussraum pro WOG, inkl. Topfmaschine | 4 | 8 | |
| 2 WOG-Büro | | mit Sichtkontakt auf Erschliessung | 20 | 40 | |
| 2 Keller Erschliessungsfläche | | rollstuhlgängig | 10 | 20 | |
| Total NF WOG F + M | | | | | 602 |
| WOG Demenz | | | | | |
| 10 Zimmer | 10 | 10 Einzelzimmer, davon sind 2 x 2 Zimmer mit Trennwand auszustatten, somit sind vier Einzelzimmer als je zwei Doppelzimmer nutzbar | 14 | 140 | |
| 5 Dusche / WC / Lavabo | | Eine Nasszelle pro zwei Zimmer, genügend Platz für Hebevorrichtungen, Zugang direkt über Zimmer | 6 | 30 | |
| 1 Pflegebad | | zusätzlich zu Nasszellen | 14 | 14 | |
| 1 Wohn-/Essbereich, inkl. eine Familienküche, Aufenthalt | | kann mit Erschliessungsfläche kombiniert werden, die Küche muss abgetrennt werden können | 100 | 100 | |
| 1 Tagesstrukturraum Kreativ-Raum - Aussensitzplätze | | für Beschäftigung auf der WOG, räumlicher Bezug zu den allg. Räumen separat von der Aussenanlage, Grösse = nicht definiert (siehe Nutzungsdiagramm) | 16 | 16 | |
| 1 Dienstzimmer | | Nachtwache/Nachtpräsenz | 12 | 12 | |
| 1 Gruppengarderobe | | | 7 | 7 | |
| 1 Personalgarderobe mit DU/WC | | in der Nähe des Eingangsbereichs | 8 | 8 | |
| 1 Reduit mit Rollstuhlabbstellmöglichkeit | | für Pflegebedarf und WOG - Materialien, Parkierung für Rollstühle bei der Erschliessung | 12 | 12 | |
| 1 Reinigungsraum | | ein Reinigungsraum pro WOG | 6 | 6 | |
| 1 Ausgussraum | | ein Ausgussraum pro WOG, inkl. Topfmaschine | 4 | 4 | |
| 1 WOG-Büro | | mit Sichtkontakt auf Erschliessung | 20 | 20 | |
| 1 Keller Erschliessung | | rollstuhlgängig, mit hoher Aufenthaltsqualität | 10 | 10 | |
| Total NF WOG D | | | | 379 | |
| WOG herausforderndes Verhalten | | | | | |
| 6 Zimmer | 6 | davon 1 Zimmer | 14 | 84 | |
| 6 Dusche / WC / Lavabo | | eine Nasszelle pro Zimmer, WC und Lavabo installiert, für Behinderung (Haltestangen etc.) sind nur die Montageplatten vorzusehen, 2 Ausgänge (direkt zu Zimmer und zur Erschliessung) | 6 | 36 | |
| 6 individueller Aussenraum | | mit Sichtschutz vor Passanten, (siehe zusätzliche Beschreibung) | 10 | 60 | |
| 1 KIR-Raum | | Kriseninterventionsraum (siehe zusätzliche Beschreibung) | 12 | 12 | |
| 2 Wohn-/Essbereich, inkl. je eine Familienküche | | zwei Wohn-/Essbereich mit dazwischen liegender Küche, Küche ist abtrennbar zu gestalten | 30 | 60 | |
| 1 Tagesstrukturraum | | für Beschäftigung auf der WOG, räumlicher Bezug zu den allg. Räumen | 16 | 16 | |
| 1 Dienstzimmer | | Nachtwache/Nachtpräsenz | 12 | 12 | |
| 2 Personalgarderobe mit DU/WC | | in der Nähe des Eingangsbereichs | 8 | 16 | |
| 1 Gruppengarderobe | | | 7 | 7 | |
| 1 Reduit | | für Pflegebedarf und WOG-Materialien | 8 | 8 | |
| 1 Reinigungsraum | | ein Reinigungsraum pro WOG | 6 | 6 | |
| 1 Ausgussraum | | ein Ausgussraum pro WOG, inkl. Topfmaschine | 4 | 4 | |
| 1 WOG-Büro | | mit Sichtkontakt auf Erschliessung | 25 | 25 | |
| 1 Keller Erschliessung | rollstuhlgängig | 20 | 20 | | |
| Total NF WOG hfV | | | | 366 | |

| | | | |
|--|---|--------|------------|
| Tagesstruktur Rütibühl | 28 | | |
| 3 Beschäftigungsräume | Seniorenclub (in der Nähe der Demenz angeordnet) à 120 m2 Zwei Ateliers (in der Nähe der allg. Räume angeordnet) à je 75 m2 | 75-120 | 270 |
| 2 Lager | Materiallager für alle Ateliers | 24 | 48 |
| 1 Liege- und Ruheraum | | 12 | 12 |
| 1 Garderoben | | 10 | 10 |
| 2 WC-Anlagen | geschlechtergetrennte Anlage mit genügend Fläche, mind. 2 Kabinen pro Einheit, davon 1 rollstuhlgängig, plus 1-2 Pissoir | 14 | 28 |
| 1 Atelier Büro | Büroraum für das Team | 20 | 20 |
| 1 Büro Abteilungsleitung | AL-Büro; Sitzungen in den allg. Sitzungsräumen (Ausnahme 2er-Gespräch) | 12 | 12 |
| Erschliessung | rollstuhlgängig | | |
| Total NF Tagesstruktur | | | 400 |
| Allgemeine Räume/HOT/TDI | | | |
| 1 Haupteingang / Eingangshalle evt. Windfang | offen, freundlich, klar strukturiert | 60 | 60 |
| 2 Mehrzweckraum | Unterteilungsmöglichkeit in 2 Räume à rund +/- 50m2, für Anlässe, Weiterbildungen | 52.5 | 105 |
| 1 Stuhlmagazin | | 18 | 18 |
| 1 Cafeteria | Cafeteria als Begegnungsraum für Bewohner/-innen, für Besucher/ innen; und Pausenraum für die Tagesstrukturen, Ausstattung: mit Getränkeautomaten | 50 | 50 |
| 1 Fertigungsküche | Moderne Fertigungsküche in der Nähe der Cafeteria/Mehrzweckraum: Regenerierung für Essenslieferung auf die Wohngruppen oder für Anlässe, Infrastruktur für Pausen, kleinere Back- und Kochmöglichkeiten im Rahmen der Tagesstruktur | 25 | 25 |
| 1 Lebensmittellager | Office / Lagerraum | 8 | 8 |
| 2 WC-Anlagen | geschlechtergetrennte Anlage mit genügend Fläche, mind. 2 Kabinen pro Einheit, davon 1 rollstuhlgängig, plus 1-2 Pissoir | 14 | 28 |
| 1 Sitzungsräume | | 20 | 20 |
| 1 Büro Bereichsleitung | | 16 | 16 |
| 1 Büro Fachpersonal | Rückzugsmöglichkeit für administrative Arbeiten ohne Klientenkontakt | 16 | 16 |
| 2 Therapieraum | Räume für Massage, Shiatsu, Gesprächstherapien, Arztvisiten, Coiffeur, da viele Klienten örtlich gebunden sind | 16 | 32 |
| 1 Pausen- und Ruheraum für Fachpersonal | allg. Pausen finden in der Cafeteria statt; ergänzend Ruhe- und Rückzugsraum für das Fachpersonal mit Liegemöglichkeit | 16 | 16 |
| 2 Garderobe für Fachpersonal mit je einer Dusche und WC's | Geschlechtergetrennt; je eine für Fachpersonen im Bereich Tagesstruktur (räumlicher Bezug zu den Ateliers im allg. Bereich) und im Bereich Hotellerie/Führung/Support | 8 | 16 |
| 1 Nebenraum | Kopierer, Druckgeräte, Lager Büromaterial | 12 | 12 |
| 1 Archiv | | 12 | 12 |
| 1 Waschküche | unterteilt in Schmutz- und Sauberraum a 15 m2, Fachmitarbeitenden (Pandemievorsorge) und Möglichkeit für lebenspraktisches Training, zusätzliche Ausstattung: Waschmitteldosieranlage | 30 | 30 |
| 1 Werkstatt TDI | Kleine Werkstatt für Material / Werkzeugversorgung | 15 | 15 |
| 1 Gemeinsames Büro Hotellerie (TDI/HWI/KUE) | Kleines Büro für Arbeiten des Fachpersonals der Hotellerie vor Ort | 12 | 12 |
| 1 Abfallraum für Abfallbewirtschaftung | Abfallbewirtschaftung Rütibühl | 12 | 12 |
| 1 Reinigungsraum | für alle öffentlichen Räume und Ateliersbereich | 12 | 12 |
| 1 Keller- und Lagerräume | Kellerräume der WOG sind berücksichtigt. Funktion: Lagern von Rollstühlen, von Hilfsmitteln, Möbeln etc. | 30 | 30 |
| 1 Transportlift Betten/Material | | 4 | 4 |
| 1 Personenlift | | 2 | 2 |
| Haustechnik | Annahme abhängig ob zentral oder dezentrale Anlage, Energieträger, Minergie etc. | | 150 |
| Erschliessung | rollstuhlgängig | | |
| Total NF Allg. Räume/HOT/TDI | | | 701 |

| Zusammenfassung | | Total NF (m2) |
|---------------------------------|--|------------------------------|
| 2 Wohngruppen Frauen und Männer | | 602 |
| WOG Demenz | | 379 |
| WOG herausforderndes Verhalten | | 366 |
| Tagesstrukturräume | | 400 |
| Allgemeine Räume/HOT/TDI | | 701 |
| Total Nutzfläche Neubau | | 2448 |

| Parkplätze | | Bedarf TOTAL |
|--------------------------------|--|-------------------------|
| PP - Angestellte | 20 Parkplätze für Personal / BL | 20 |
| PP - Besucher | 3 Besucherparkplätze | 3 |
| PP - Betrieb | 2 Parkplätze Bus/Dienstfahrzeug + 1 Shuttleparkplatz | 3 |
| Total Anzahl Parkplätze | | 26 |
| PP- Velo | | 5 |
| PP- Motorräder | | 5 |

**Anforderungen an die
Aussenanlage**

| | | |
|---------------|---|---|
| Bewohner | | - Pergolen / Sitzlauben für (chillen, essen, kommunizieren, Besuch empfangen) |
| | | - Wasserelemente |
| | | - Feuerstelle, eine für die gesamte Anlage |
| | | - Hochbeete mit Kräuter, Beeren etc. |
| | | - Schaukel im Bereich hf V |
| | Begrenzung | - Umzäunung, je nach WOG unterschiedliche Anforderungen |
| Beleuchtung | - Nachtbeleuchtung für Personal, Beleuchtung sämtlicher Wege | |
| Bepflanzung | - keine giftigen Pflanzen, Schatten spendende Pflanzen, Kräuter, Blumen etc. - besondere Anforderungen an die Wegführung | |
| Wege | (rutschfeste Oberflächen, anstatt Stufen Gehrampen (ab 6% Neigung)) | |
| Unterhalt | Container-Abstellplatz | - für 4 Container |
| | Unterhalt | - Schopf für Gartenwerkzeuge |
| Warenumschlag | | - Zulieferung für betriebliche Infrastruktur (Wäsche, Haushaltsartikel, Essen etc.) |
| | Warenumschlag | - Zulieferung für individuelle Infrastruktur (Möbel Bewohner etc.) |

3 VERFAHRENSABLAUF

3.1 Präqualifikation

35 Bewerbungen

Innerhalb der Eingabefrist (20. September 2018) gingen 35 vollständige Bewerbungen ein. Am 4. Oktober 2018 fand die Beurteilung der Bewerbungen durch das Beurteilungsgremium statt. Am 9. Oktober 2019 beschloss der Stiftungsrat über die Teilnahme von sechs Teams.

3.2 Konzeptentwürfe

Fragestellung

Nach einer gemeinsamen Begehung am 24. Oktober 2018 konnten bis am 7. November 2018 Fragen eingereicht werden.

Bis am 21. November 2018 wurden die 53 Fragen beantwortet.

Zwischenbesprechung

Am 19. Dezember 2018 konnten die Teams an einer Zwischenbesprechung ihre Projektvorschläge als Konzeptentwürfe vorstellen. Das Beurteilungsgremium hat daraufhin Empfehlungen verfasst und diese den Teams für die Weiterbearbeitung abgegeben.

Abgabe

Bis zum 15. März 2019 gingen alle sechs Projekte rechtzeitig bei der Verfahrensstelle SUTER • VON KÄNEL • WILD ein. Diese wurden auf ihre Vollständigkeit, das Raumprogramm und Baurecht vorgeprüft.

3.3 Präsentation und Beurteilung 1. Jurytag

Präsentation vom 29. März 2019

Das Beurteilungsgremium trat am 29. März 2019 für die Schlusspräsentation vollzählig zusammen.

Die sechs eingeladenen Teams erhielten die Gelegenheit, ihre Arbeiten einzeln zu präsentieren. Nach jeder Präsentation blieb Zeit zur Klärung von Verständnisfragen aus dem Beurteilungsgremium.

Nach der letzten Präsentation erfolgte eine Nachbesprechung aller vorgestellten Projektvorschläge im Beurteilungsgremium und eine erste Meinungsbildung.

3.4 2. Jurytag

Beurteilung vom 5. April 2019

Das Beurteilungsgremium trat am 5. April 2019 für die Beurteilung vollzählig zusammen.

Ziel

Das Ziel des Beurteilungstages war es, von den sechs eingereichten Projektvorschlägen den Projektvorschlag mit den besten Qualitäten und dem grössten Weiterentwicklungspotenzial zu eruieren.

Resultate Vorprüfung

Zu Beginn des Beurteilungstags wurden dem Beurteilungsgremium die Ergebnisse aus der Vorprüfung mit Hinweisen zu den wichtigsten Verstössen erläutert. Diese betrafen im Wesentlichen folgende Punkte:

- Kleinere Verstösse bei der Einhaltung der Vorgaben des Raumprogramms
- Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen
- Unterschreitung von Grenz- und Strassenabständen

Da es sich nicht um grobe Verstösse handelte, beschloss das Beurteilungsgremium, alle Projekte zur Beurteilung zuzulassen.

Resultate Kostenrechnung

Nach der Bekanntgabe der Vorprüfungsergebnisse gab Simon Hari von E'xact Kostenplanung AG zu jedem Projekt die Kosten bekannt.

Es hat sich gezeigt, dass es Abweichungen von +5 % bis -10 % vom Durchschnitt gab.

Das Projekt von Giger Nett Architekten weist eher viel Geschossfläche und Gebäudehülle aus. Das treibt die Kosten eher an. Dafür ist die Materialisierung eher günstig.

Das Projekt von Zach + Zünd Architekten liegt vollumfänglich im Mittel bezüglich Geschossfläche, Gebäudevolumen und Gebäudehülle. Die Materialisierung der Tragstruktur im Obergeschoss ist jedoch eher aufwändig.

Das Projekt der Arbeitsgemeinschaft Joos & Mathys / Roggo Widmer Architekten weist die grösste Gebäudehülle aus. Zudem befindet sich viel Volumen unter Terrain, wodurch die Kosten höher ausfallen.

Das Projekt der Arbeitsgemeinschaft Scheibler Villard und Beer Merz Architekten liegt bei den Erstellungskosten im Durchschnitt. Das Gebäude ist sehr kompakt und weist daher auch eine eher kleine Gebäudehülle aus.

Das Projekt von Gret Loewensberg und Clea Gross liegt bei der Gebäudehülle und dem Gebäudevolumen im Durchschnitt. Kostentreiber bei diesem Projekt sind die Materialisierung der Tragstruktur im Obergeschoss und die grossen befestigten Flächen in der Umgebungsgestaltung.

Das Projekt von architekttick ist aufgrund der Kompaktheit des Gebäudes das Günstigste. Das Projekt weist die kleinste Gebäudehülle und das kleinste Gebäudevolumen aus. Allerdings fehlt bei diesem Projektvorschlag ca. 100 m² Nutzfläche (zu kleine Ateliers, Mehrzweckräume, Büros und Haustechnik). Kostentreibend ist die Fassadenmaterialisierung mit vorgemauerten Klinkern.

Beurteilungskriterien

Die Beurteilung der Projekte erfolgte anhand folgender Kriterien, wobei die Reihenfolge keiner Gewichtung entsprach:

- **Architektur und Freiraum**
Gesamtkonzept, Fassadengestaltung, Grundrisslösung, Integration in die Landschaft, Volumetrie und Adressbildung, Zu- und Wegfahrt, Parkierung
- **Funktionalität**
Einhaltung des Raumprogramms, Raumkonzept, Raumqualität, Flexibilität
- **Wirtschaftlichkeit**
Flächeneffizienz, Gebäudestruktur, Konstruktionsart und Materialien, Approximative Erstellungskosten
- **Energie**
Energieeffiziente Gebäudegestaltung

Erster Rundgang

In einem ersten wertenden Rundgang wurden die Qualitäten und Mängel aller Projektstudien detailliert besprochen und einander gegenübergestellt. Es schieden diejenigen Projekte aus, die sowohl aus ortsbaulicher Sicht als auch betrieblich weniger zu überzeugen vermochten. Bei diesen Projekten wurde auch ein wenig die Wohnlichkeit bzw. das Gefühl eines "zu Hause sein" vermisst. Es sind dies folgende Projekte:

- Zach + Zünd Architekten GmbH BSA SIA mit raderschallpartner ag landschaftsarchitekten bsia sia
- ARGE Joos & Mathys Architekten AG, Stefan Roggo und Christoph Widmer Architekten ETH SIA mit Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG
- ARGE architektick / mmt mit dardelet landschaftsarchitektur GmbH

Zweiter Rundgang

Im zweiten wertenden Rundgang erfolgte eine kritische Gegenüberstellung der drei verbliebenen Projektvorschläge hinsichtlich der Erfüllung der Beurteilungskriterien. Bei dieser Gegenüberstellung schieden schliesslich die Projektvorschläge folgender Teams aus:

- ARGE Scheibler Villard Architekten und Beer Merz Architekten mit Bryum GmbH
- ARGE Gret Loewensberg Architekten GmbH und Clea Gross Architekten GmbH mit Ryffel + Ryffel Landschaftsarchitekten BSLA / SIA

Dritter Rundgang (Kontrollrundgang)

In einem Kontrollrundgang wurden die getroffenen Entscheidungen nochmals verifiziert. Das Beurteilungsgremium bestätigte das Resultat der beiden ersten Rundgänge. Das Beurteilungsgremium bestimmte das Projekt des Teams Giger Nett Architekten GmbH, Zürich mit Daniel Schläpfer Landschaftsarchitekt, Zürich einstimmig zum Siegerprojekt. Den Verfassern gelingt es, ein stimmiges und identitätsstiftendes Ensemble zu erzeugen, welches über hohe Qualitäten verfügt und eine hohe Funktionalität und Flexibilität aufweist.

3.5 Empfehlungen des Beurteilungsgremiums für die Weiterbearbeitung

Empfehlungen zum Siegerprojekt

Das Siegerprojekt bildet eine solide Grundlage für die Ausarbeitung des Gestaltungsplans und die weiteren Projektierungsarbeiten. Im Rahmen der weiteren Projektbearbeitung empfiehlt das Beurteilungsgremium, in Ergänzung an den Projektbeschreibung in Kapitel 4, insbesondere folgende Aspekte bei der Weiterentwicklung zu beachten bzw. zu überprüfen:

- Die Grundrisse der Zimmer und Loggien in der Wohngruppe für Menschen mit herausforderndem Verhalten müssen überarbeitet werden. So wie geplant, entstehen beim Zimmereingang tote Winkel.
- Die Funktionalität und Zweckmässigkeit der Rampe beim nördlichen Bau muss erörtert werden. Diese beansprucht viel Raum. Eventuell muss eine Alternative gesucht werden.
- Die hindernisfreie Erschliessung beim Eingangsbereich muss bezüglich Höhenabwicklung detaillierter aufgezeigt werden.

4 PROJEKTBESCHRIEBE

4.1 Team Giger Nett Architekten GmbH

Architektur

Mitarbeit

Giger Nett Architekten GmbH, Zürich

Christoph Giger, Nicola Nett, Martin Kaschub, Ming Fung Ki

Landschaftsarchitektur

Mitarbeit

Daniel Schläpfer Landschaftsarchitekt, Zürich

Daniel Schläpfer

Statik

Mitarbeit

SJB Kempter Fitze AG, Eschenbach

Fredy Fitze, Daniel Koller, Corinne Dietschweiler

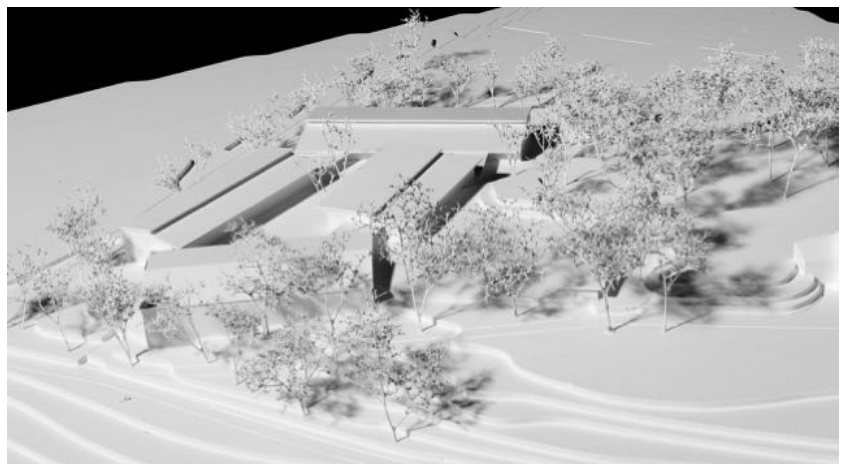
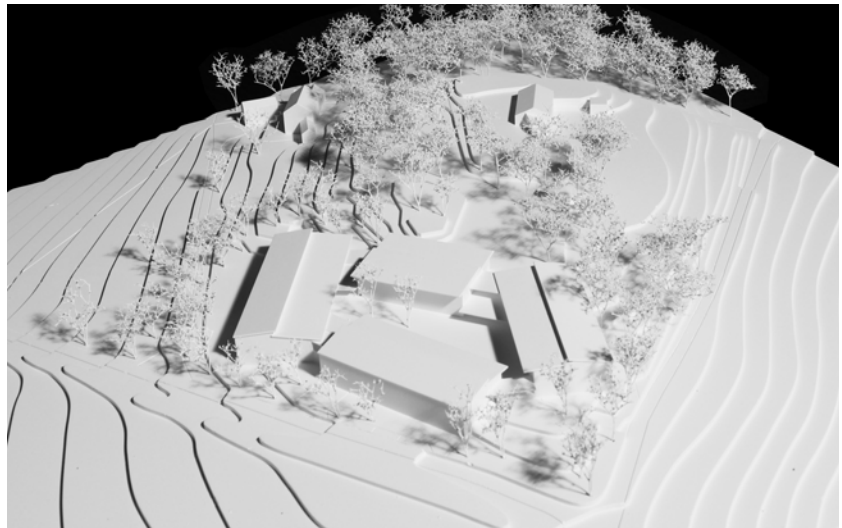
Gebäudetechnik

Mitarbeit

Sustainable Solutions GmbH, Dübendorf

Rafael Burri, Mara Zimmermann

Modellfotos



Gesamtkonzept und Architektur

Dem Projekt liegt eine präzise Analyse der Aufgabenstellung zugrunde. Einerseits wurde erkannt, dass eine gute bauliche Einbettung der Anlage in diesem sensiblen Landschaftsraum Voraussetzung ist, um das umfangreiche Programm in der Landwirtschaftszone realisieren zu können. Andererseits sind die Verfasser der Auffassung, dass es mehr als nur ein Gebäude braucht, um die Bedürfnisse eines umfassenden Lebens ausschliesslich an diesem Ort zu befriedigen. Es ist eine Welt gefragt, die abwechslungsreiche Innen- und Aussenräume zur Verfügung stellt und damit vielfältige Erfahrungen im Tagesablauf ermöglicht.

Die Verfasser verbinden diese beiden Anforderungen auf symbiotische Weise zu einem schlüssigen Projekt. Ortsbaulich nehmen sie die für diesen Ort typische Kleinstsiedlungsform eines Hofes oder Weilers eingebettet im Landschaftsraum auf. Gleichzeitig schaffen sie es ein zu Hause für die Bewohner mit ihren vielschichtigen Ansprüchen zu schaffen, was einen grossen emotionalen Wert darstellt.

Visualisierung



Freiraum

Die vier Gebäude fügen sich selbstverständlich in die bewegte Topografie ein und bilden einen wohlproportionierten Innenhof. Rundum entsteht ein landschaftlicher Garten, in dem die verschiedenen Nutzungen sinnvoll platziert und mit dem Wegesystem gut verbunden sind. Der Innenhof bildet den zentralen Begegnungsraum für alle Gebäude im Sinne eines Dorfplatzes – mit schattenspendenden Bäumen und einem Brunnen. Die überdachten Engstellen zwischen den Gebäuden lassen Durchblicke zwischen Hof, Garten und Landschaftsraum offen. Die Eingangssituation mit dem leicht geneigten Vorplatz im Osten ist elegant und funktional gelöst, sollte sich aber angesichts der Platzsituation und Adresswirkung im Baumeinsatz stärker von der umgebenden, waldartigen Situation unterscheiden. Im rückwärtigen Garten überzeugt die einfache Grundgestaltung mit Wald, offener Wiese und verschiedenen Aufenthaltsorten. Während die Staudenpflanzungen hier stimmig eingesetzt sind, sind sie auf der nördlichen Strassenseite unangemessen.

Situationsplan
Dachaufsicht mit Umgebung



Erschliessung

Die Anlieferung und Parkierung befinden sich im Geschoss auf der Ebene Strassenniveau, gut auffindbar und vom Zugangsbereich klar getrennt. Die Anlieferung mit dem 21 m² grossen Lagerraum ist zentral und direkt an die Fertigungsküche, die Wäscherei und die Werkstatt angebunden.

Die Verbindung der Gebäude sowie die Anbindung an den Freiraum ist über ein ausgeklügeltes Erschliessungsnetz, als "Bewegungsraum", gut organisiert. Die grosszügigen Verbindungsräume zwischen den Bauten dienen gleichermaßen als Windfang für die einzelnen Häuser wie auch als wintersichere Verbindung aller Anlageteile. Die Anlage erlaubt somit viel Bewegungsspielraum.

Qualität und Funktionalität der Grundrisse

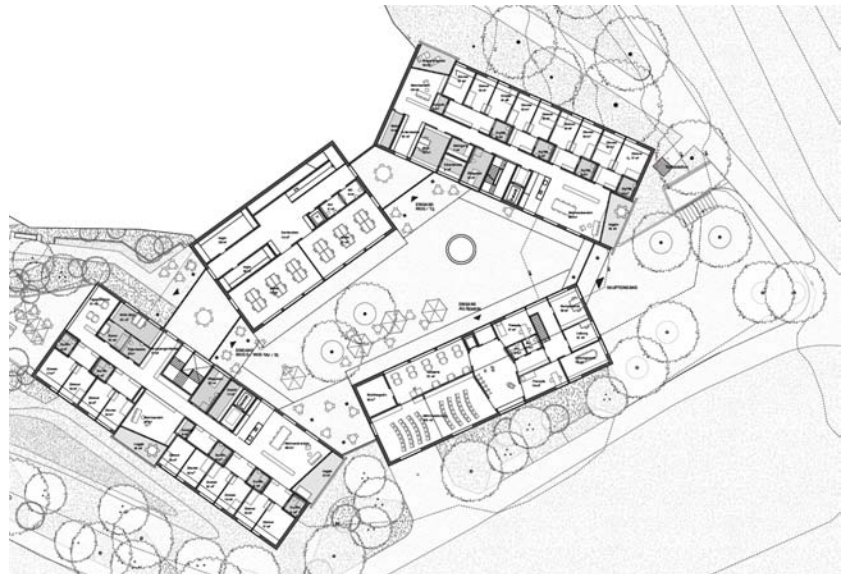
Die Zuordnung der verschiedenen Bewohnergruppen zu den einzelnen Gebäuden ist funktional schlüssig. Durch einzelne Bauten ist die Zuordnung der unterschiedlichen sozialen Gefüge hausweise möglich. Diese begünstigen eine individuelle Atmosphäre. Ein einzelnes Gebäude kann langfristig flexibel auf die gewünschten Bedürfnisse angepasst werden, ohne dass andere Angebote tangiert werden. Dafür muss eine eingeschränkte Flexibilität bei der Zuordnung der Zimmer zu unterschiedlichen Gruppen in Kauf genommen werden. Die Erschliessungsbereiche sind gut strukturiert und räumlich gegliedert. Die Positionierung der Gruppe mit herausforderndem Verhalten im südwestlichen Gebäude mit dem zugeordneten Aussenbereich ist gut gelegen. Die Zimmer sind so jedoch nicht ganz funktions-tüchtig, da sie nicht einsehbare Bereiche aufweisen.

Grundriss Wohngruppe
herausforderndes Verhalten

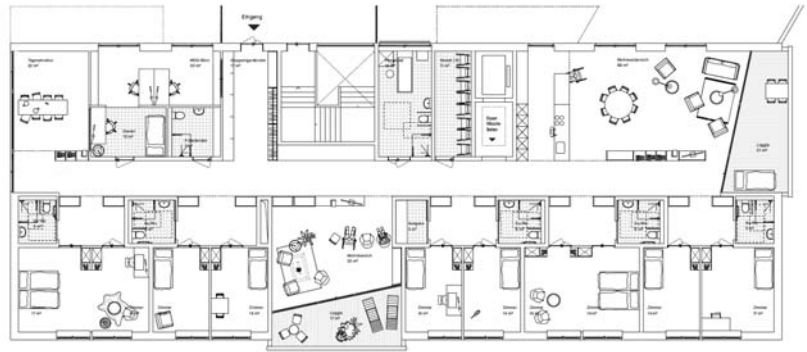


Räume wie der Ruheraum sind optimal gelegen. Dieser befindet sich abseits, aber doch zentral und schnell zugänglich. Die Anordnung der allgemeinen Räume auf der Ebene des Hofes ist optimal. Vom Haupteingang kommt man schnell und direkt zu den Therapieräumen, zum Mehrzweckraum und zur Cafeteria. Auch die Büros und das Sitzungszimmer sind zentral gelegen.

Grundriss Niveau Hof



Grundriss Wohngruppe Demenz



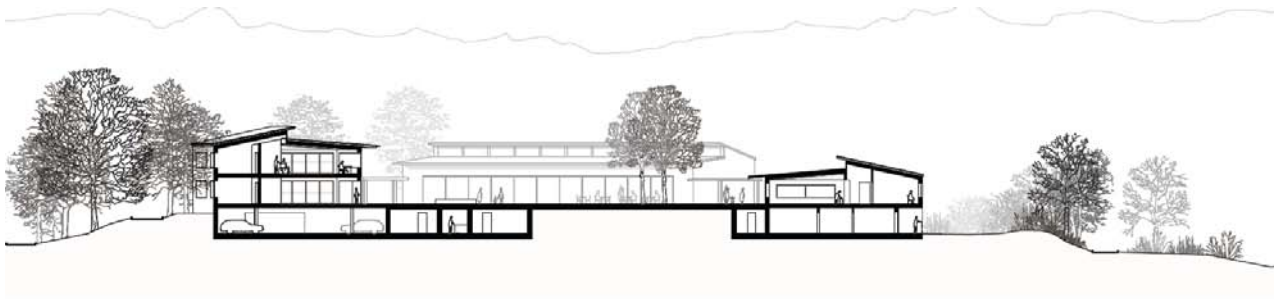
Statik und Materialisierung

Die einfachen Grundformen der Gebäude sowie die konstruktive und formale Ausgestaltung leiten sich von der funktionalen Architektur landwirtschaftlicher Bauten im Siedlungsraum ab. Der architektonische Ausdruck, die Fassadengestaltung und die Farbgebung bringen jedoch zum Ausdruck, dass es sich um eine besondere Institution handelt, dass hier Menschen mit besonderen Bedürfnissen ihren Lebensraum haben und es sich nicht um ein landwirtschaftliches Gehöft handelt. Dadurch erhält das Rütibühl – trotz der subtilen Einordnung in den Landschaftsraum – seine Einzigartigkeit, ohne ein lautes Architekturmanifest zu sein.

Gesamtwürdigung

Insgesamt zeigt das Projekt eine grosse Ausgewogenheit zwischen dem Anliegen einer grösstmöglichen Respektierung und subtilen Einordnung in die empfindliche Landschaft, der Umsetzung des recht umfangreichen Raumprogramms und dem Anspruch der Bewohnerinnen und Bewohner des Rütibühls nach einem qualitätvollen, reichhaltigen Lebensraum. Das Projekt ist betrieblich gut ausgereift, wohl-tuend unaufgeregt und weist trotzdem einen unverkennbaren architektonischen Ausdruck auf. Der Beitrag überzeugt dank der Anordnung der einzelnen Bauten im Landschaftsbild und verspricht eine gute Ausgangslage für den kommenden Prozess mit der Bauherrschaft.

Visualisierung
Blick vom Wohnzimmer in die weite
Umgebung



Längsschnitt



Ansicht

4.2 Zach + Zünd Architekten GmbH BSA SIA

Architektur

Mitarbeit

Zach + Zünd Architekten GmbH BSA SIA, Zürich
Gundula Zach, Corinne Zumstein, Lukasz Pietrzak

Landschaftsarchitektur

Mitarbeit

raderschallpartner ag landschaftsarchitekten bsia sia, Meilen
Sibylle Aubort Raderschall, Roland Raderschall, Karin Willibald

Bauingenieur

Mitarbeit

Schnetzer Puskas Ingenieure AG, Zürich
Stefan Bänziger

HLKS-Ingenieur

Mitarbeit

Beag Engineering AG, Winterthur
Marcel Zünd

Elektro-Ingenieur

Mitarbeit

R+B engineering ag, Zürich
Norbert Schmucki

Brandschutzingenieur

Mitarbeit

Basler & Hofmann AG, Zürich
Elia Tosolini

Modellfotos



Gesamtkonzept und Architektur

"Zuhause, Lebensraum, Heimat für Menschen mit besonderen Bedürfnissen. Drei Häuser, ein Ensemble, ein Weiler in schönster Kulturlandschaft. Wertschätzung und Achtung gegenüber den zukünftigen Bewohnern und Bewohnerinnen. Die Menschen im Vordergrund." Das ist die präzise, knappe, schlüssige Analyse, welche das Projektteam dem Projekt zugrunde legt.

Aus ortsbaulicher Sicht vermag das Projekt das Beurteilungsgremium nicht ganz zu überzeugen. Drei im Fächer angeordnete Häuser bilden das Ensemble Rütibühl. Zwar sind sie präzise in den Landschaftsraum eingefügt, treten aber durch ihre bauliche Verbindung in der offenen Landschaft deutlich in Erscheinung. Die Ausrichtung und Platzierung der Baukörper greift vergleichsweise tief in den rückwärtigen Freiraum, was den Garten hier beengt, während nach vorne eine überaus grosszügige Adresse, doch wenig nutzbarer Raum entsteht. Vermisst wird die gemeinschaftliche Mitte, welche für die Kleinstsiedlungsformen im landwirtschaftlichen Siedlungsraum, wie Gehöfte und Weiler, so charakteristisch ist. Durch diese gemeinschaftliche, synergetische Organisation unterscheidet sich ein Gehöft oder ein Weiler von einem "Ensemble".

Visualisierung



Freiraum

Die Aussenraumgestaltung ist sorgfältig und differenziert ausgearbeitet. Der Entwurf nutzt den Perimeterteil südlich der Strasse für einen Obsthain, der die Anlage schön in die Landschaft bettet. Eher gegen die fliessende landschaftliche Situation arbeitet dagegen die Hecke, die das Gebäudeensemble und den Garten umfasst. Die sehr repräsentativ gestaltete Eingangssituation vor dem Gebäude wird der Nutzung zu wenig gerecht. Die Ankunft wird mit dem Weg durch die Staudenrabatte hervorgehoben, die Treppe und der eigentliche Eingangsbereich wirken dagegen beengt. Der grosszügige Vorbereich und die Gebäudesetzung belegen viel Raum, der im rückwärtigen, landschaftlichen Garten fehlt. Trotz der somit beengten Situation wird das Zusammentreffen von Garten und Landschaft hier schön herausgearbeitet und mit einem guten Wegesystem erlebbar gemacht. Vermisst wird aber ein verbindender gemeinschaftlicher Aussenraum. Die beiden gebäudenahen Freiflächen sind zu dezentral und zu wenig grosszügig angelegt, um diese wichtige Funktion zu erfüllen.

Situationsplan
Dachaufsicht mit Umgebung



Erschliessung

Der Zugangsbereich dient eher der Repräsentation gegenüber Besuchern und der Aussenwelt denn als Ort des Ankommens für die Nutzer/-innen. Aus diesen Gründen wird der Projektvorschlag eher als "Ensemble" und weniger als "Weiler" empfunden. Dementsprechend dürfte das Projekt – trotz der qualitätsvollen gestalterischen Analogie mit Bauten aus der Landwirtschaft – auch aus der entfernteren Betrachtung als eine Sondereinrichtung in Erscheinung treten. Aus Einordnungsgründen wäre die Einheit eines Weilers jedoch vorzuziehen, zumal diese Siedlungsform ein grosses Potenzial hat, die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner nach einem ganzheitlichen, vielfältigen Lebensraum zu unterstützen.

In betrieblicher Hinsicht und bezüglich der Erschliessung funktioniert das Projekt gut.

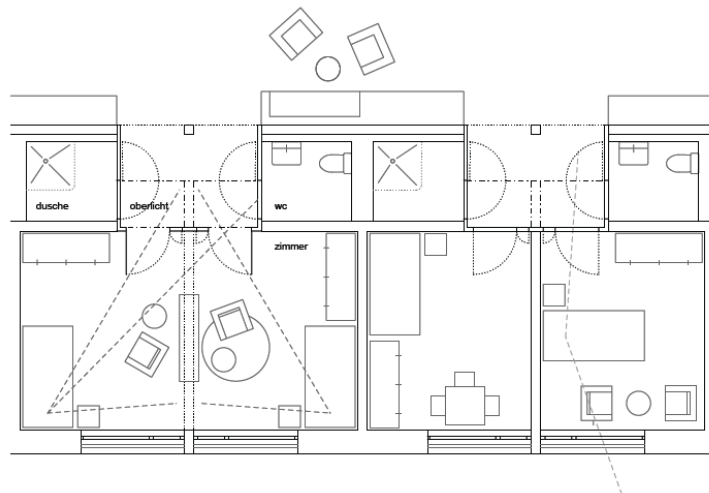
Qualität und Funktionalität der Grundrisse

Die drei Häuser bieten ihren Bewohnern eine gute Aufenthaltsqualität. Alle Zimmer sind optimal belichtet und partizipieren am attraktiven Landschaftsraum. Die gemeinschaftlichen Orte in den Gruppen sind Teil eines reichhaltig gegliederten Bewegungsraums. Die Höhenlage ermöglicht aus allen Wohnbereichen einen direkten Zugang zum Aussenraum. Die Verbindung der drei Häuser erfolgt über die Zwischenbauten, welche die drei Häuser funktional zu einem Ganzen fügen. Eingangshalle, Cafeteria, Seniorenclub und Mehrzweckraum bilden zusammen ein Cluster der gemeinschaftlichen Einrichtungen. Sie ergänzen sich gegenseitig und bieten eine grosse Nutzungsvielfalt. Die dem Gebäude direkt zugeordneten, nutzbaren Freiflächen sind dagegen bescheiden gehalten.

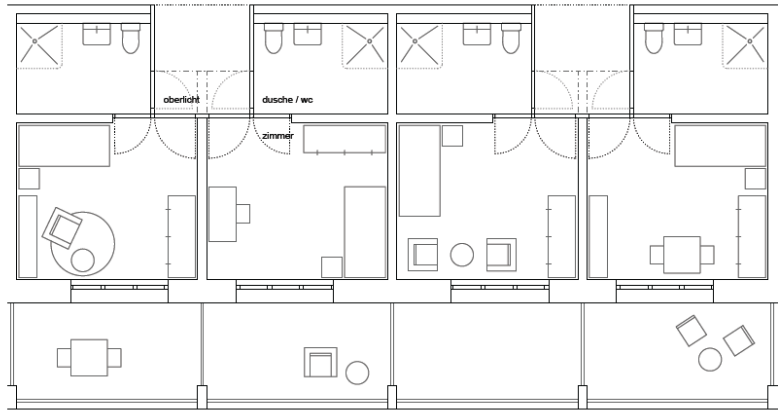
Grundriss Eingangsgeschoss



Grundriss Wohngruppe Demenz



Grundriss Wohngruppe
herausforderndes Verhalten

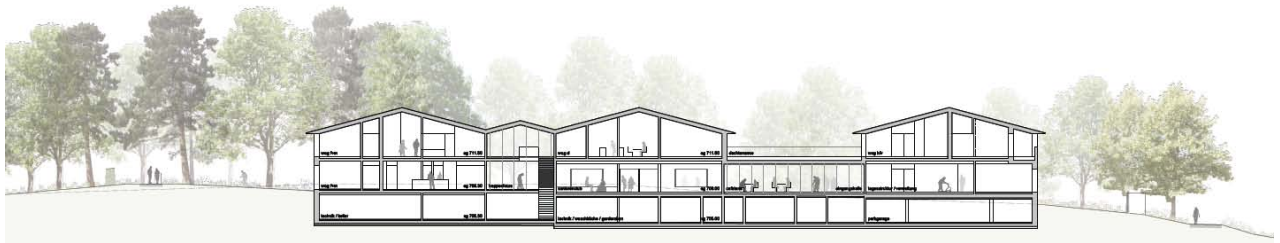


Statik und Materialisierung

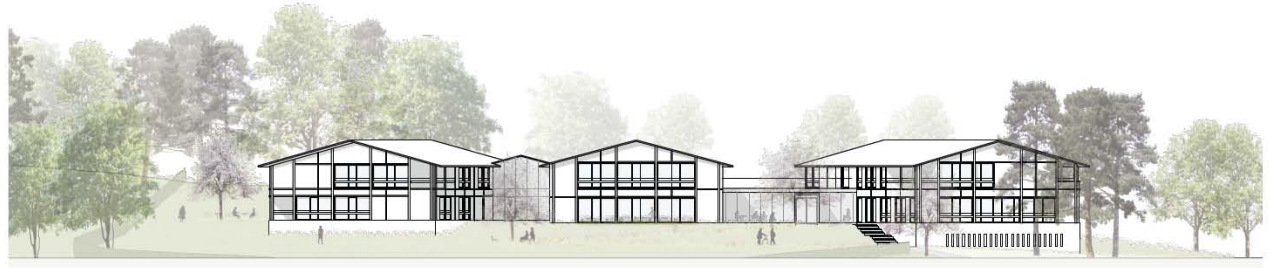
Auf einem steinernen Sockel liegt, in Holzkonstruktion mit vorgefertigten hochwärmegedämmten Rahmenelementen, das Obergeschoss der drei Gebäude. Die warme Farbgebung der Holzfassade bettet sich gut in die Landschaft ein. Das geneigte Dach ist mit Blech eingedeckt.

Gesamtwürdigung

Insgesamt zeichnet sich das Projekt durch einen sehr reichhaltigen, gut gestalteten Lebensraum für die Bewohnerinnen und Bewohner aus. Da stehen die Menschen tatsächlich im Vordergrund. Ebenso wurden sehr vielfältige Vorschläge zur Nutzung des Freiraums gemacht. Die Qualitäten und das Potenzial des Siedlungstypus des Weilers wurde jedoch zu wenig ausgeschöpft. Das Wesen des gemeinschaftlichen Hofraums zur Nutzung und Aneignung durch die Bewohnerinnen und Bewohner wurde nicht erschlossen. Gleichzeitig wurde verpasst, das Rütibühl näher an die Typologie der Kleinstsiedlungsformen im Landwirtschaftsgebiet zu führen.



Längsschnitt



Ansicht Südfassade



Ansicht Ostfassade

4.3 ARGE Joos & Mathys Architekten AG, Stefan Roggo und Christoph Widmer Architekten ETH SIA

Architektur

Mitarbeit

Joos & Mathys Architekten AG mit Stefan Roggo und Christoph Widmer Architekten ETH SIA, Zürich
Peter Joos, Christoph Mathys, Stefan Roggo, Christoph Widmer, Cihan Kuyucu, Li Jie

Landschaftsarchitektur

Mitarbeit

Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG, Zürich
Andreas Geser, Anja Weber

Bauingenieur

Mitarbeit

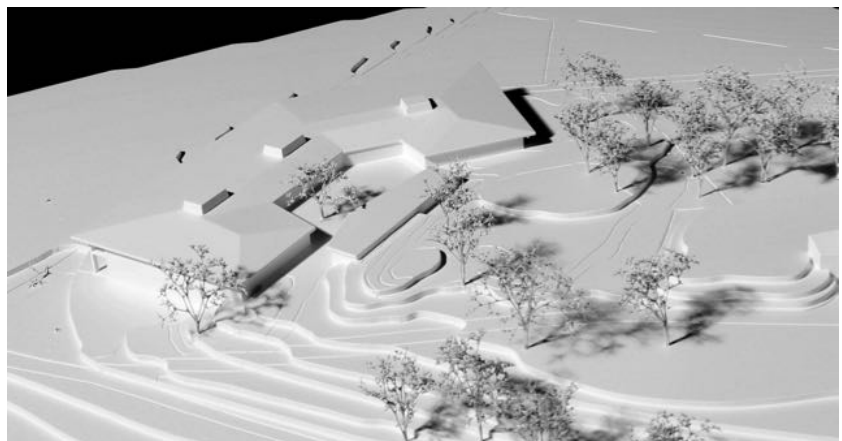
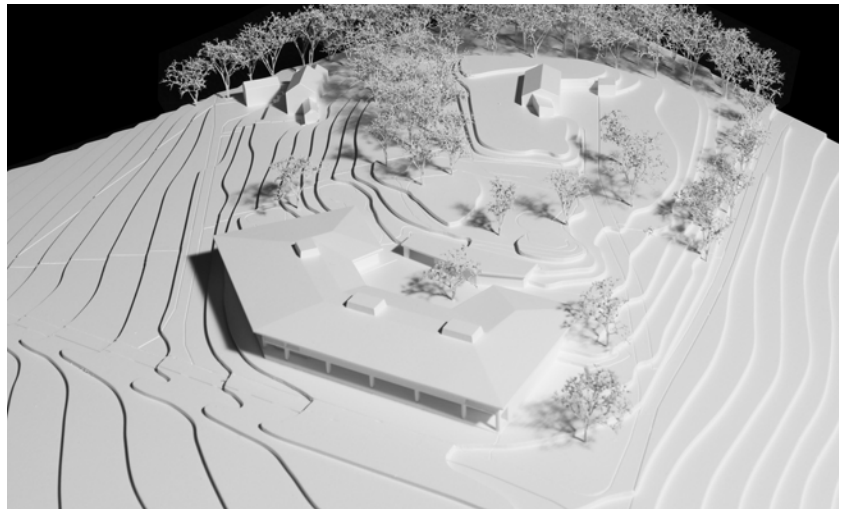
WMM Ingenieure AG, Münchenstein
Andreas Bärtsch

HLKSE-Ingenieur / Bauphysik

Mitarbeit

Raumanzug GmbH, Zürich
Daniel Gilgen, Adrian Flepp, Pino Hegi

Modellfotos



Gesamtkonzept und Architektur

Das in sich ruhende und ausladende Hauptgebäude umfasst einen zentralen Hof, dahinter liegt eine kleine Gartenremise. Das Gebäude verläuft entlang den Höhenlinien um die kleine Hügelkuppe. Die Gebäudehöhe mit den durchlaufenden zwei Geschossen und das flache Walmdach sind der Umgebung angepasst.

Gemäss den Verfassern soll kein intimer, klösterlicher Hof in der Mitte der Anlage erzeugt werden, sondern ein belebter Werk- oder Wirtschaftshof. Die Grundidee des Ensembles von Hauptgebäude, Remise und zentralem Hof basiere auf dem vertrauten Bild eines landwirtschaftlichen Gehöfts, unterstützt von der Metapher der Auffahrt in die Remise. Dies untermauert auch die Anordnung der zum Hof gerichteten Beschäftigungsräume. Der Zugang zum Hof über den Haupteingang wird den Besuchern und Auswärtigen durch die Grundrissdisposition eher verwehrt. Die zusätzlichen ebenerdigen, seitlichen Hofzugänge sind ebenfalls eher von privatem Charakter, auch wenn sie sogar von einer Seite her befahrbar sind. Das Gebäude erzeugt aufgrund der sehr langen Fassadenabwicklung, deren strenger Rhythmisierung und hellen Farbgebung eine grosse Strahlkraft, die zur Diskussion der Selbstinszenierung und der Grundhaltung der Martin Stiftung gegen aussen führte.

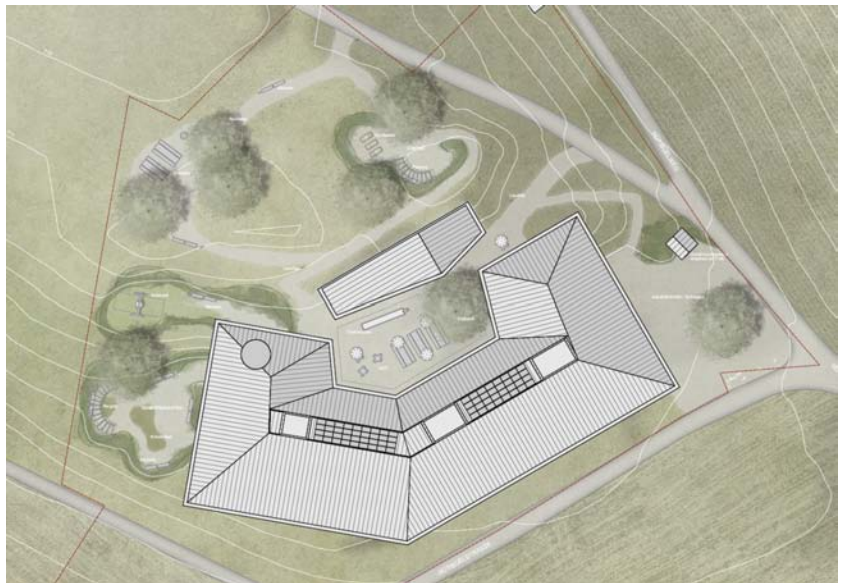
Visualisierung



Freiraum

Wie erwähnt, tritt das Gebäude aus landschaftlicher Sicht sehr deutlich im Landschaftsbild hervor. Dass die Aussenraumgestaltung im Süden auf eine landschaftliche Einbindung mit Bäumen verzichtet, verschärft diese Problematik zusätzlich. Am nordseitigen Hanggarten dagegen generieren die baulichen Setzungen eine interessante Situation: Die Remise im Garten bildet mit dem Hauptbau einen grossen, gemeinschaftlichen Hof, der mit Baum, Brunnen und Sitzgelegenheiten eine hohe Aufenthaltsqualität erwarten lässt. Oberhalb der Remise sieht der Entwurf einen landschaftlich gestalteten Baumgarten vor. Ein Rundweg erschliesst darin verschiedene Aufenthalts- und Nutzungsangebote. Auf konzeptioneller Ebene ist das gut vorstellbar, wäre aber noch zu präzisieren. Auch die beiden geschützten, umfriedeten Gartenteile, die östlich direkt ans Gebäude angrenzen, sind auf dieser konzeptionellen Ebene denkbar, auch hier wird aber ein etwas höherer Detaillierungsgrad vermisst. Der Vorplatz im Osten des Gebäudes ist mit einem Baum schlicht gestaltet. Das ist möglich. Infrage zu stellen ist aber die periphere Lage des eigentlichen Eingangs am Platz. Der Hauptzugang des Gebäudes sollte besser erkennbar sein.

Situationsplan
Dachaufsicht mit Umgebung



Erschliessung

Die harte vordere Gebäudekante zur Rütibühlstrasse mit der langen Rampe entlang der Fassade bildet den Haupteingang. Diese Abfolge des Zugangs, begleitet von der schlichten Blumenwiese im Vordergrund, unterstützt wiederum mit dem Mittel der Gegensätzlichkeit das Ziel der Verfasser, den Ankommenden beim Betreten des Gebäudes vom hektischen Treiben des Alltags zu entschleunigen. Die Umsetzung ist stimmig. Die Vorfahrt und die Zufahrt zur Garage sind selbstverständlich in die Anlage integriert. Der schlichte Vorgarten, der alles verbindet, ist angepasst und gut proportioniert.

Qualität und Funktionalität der Grundrisse

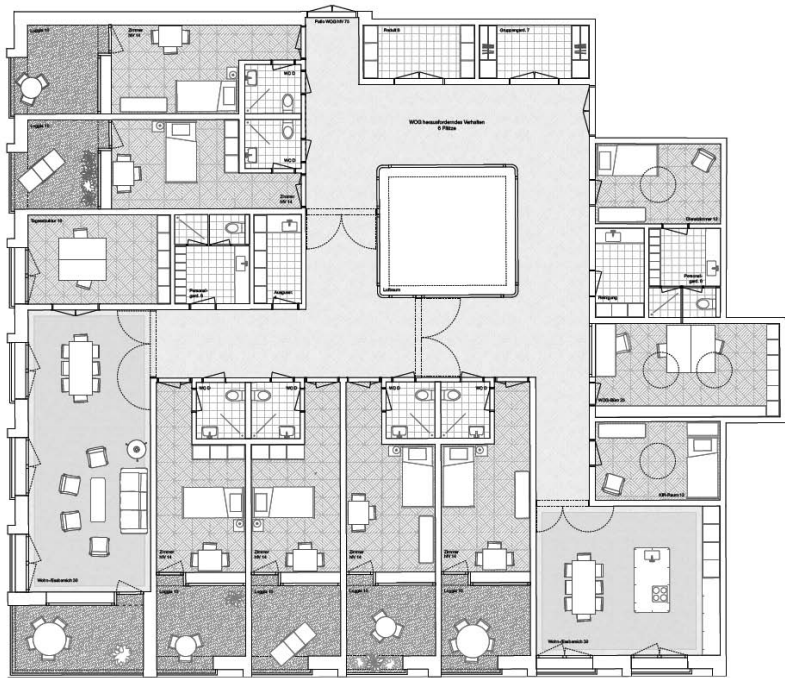
Der rund 21 m tiefe Gebäudekörper lässt Zweifel entstehen an der genügenden Belichtung der Räume. Die grosszügigen Öffnungen über den Treppenanlagen werden das Belichtungsproblem wohl kaum ganz lösen. Sehr attraktiv ist die geringe Geschosszahl von zwei Vollgeschossen und die "alles unter einem Dach"-Lösung. Dass die Bewohner aus sämtlichen Zimmern den wunderbaren Weitblick geniessen können, ist eine grosse Qualität.

Die Nutzungsaufteilung mit der WOG Demenz im Erdgeschoss und den übrigen WOG im Obergeschoss ist denkbar. Der Raum für den Seniorenclub wurde mit der Überhöhe und dem seitlichen Lichteinfall von der nachteiligen Lage im Hang mit mässigem Erfolg zu heilen versucht. Zudem weist auch das Büro der WOG Demenz keinen Bezug zum Aussenraum auf und hat ebenfalls keinen natürlichen Lichteinfall. Im Obergeschoss sind die Zimmer für die WOG hfV gut vor äusseren Einblicken geschützt. Jedoch ist die Belichtung der tiefen Zimmer problematisch und die eingezogenen Nasszellen in den Zimmern verursachen beim Betreten der Zimmer tote Winkel. Auch hier weist das WOG-Büro kein direktes Tageslicht auf. Dafür haben die Büros bei den WOG Frauen und Männer als verglaste Kuben über eine Raumschicht Blickkontakt zum Aussenraum. Die kleinen, witterungsgeschützten Loggias in den Gebäudeecken weisen in Kombination mit den Wohn- und Essbereichen eine zusätzliche Raumqualität auf.

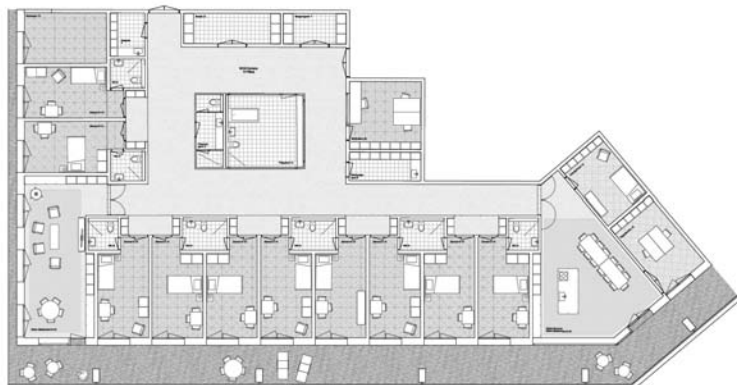
Grundriss Obergeschoss



Grundriss Wohngruppe
herausforderndes Verhalten



Grundriss Wohngruppe Demenz



Statik und Materialisierung

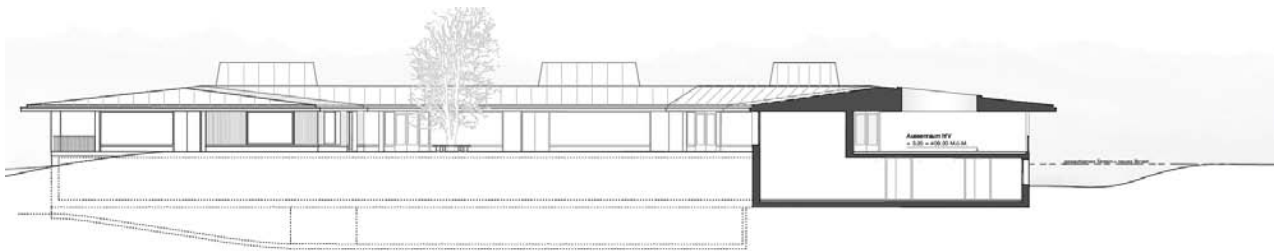
Das massive Erdgeschoss mit dem Systemwechsel als Skelettbau im Obergeschoss und dem verputzten Einsteinmauerwerk erscheint adäquat zum Gebäudekörper gewählt zu sein. Interessant ist das als Kaldach gelöste Walmdach mit dem Einschnitt für die PV-Anlage. Ein interessantes Detail, welches bezüglich genügenden Wirkungsgrades zu prüfen wäre.

Gesamtwürdigung

Der Beitrag überzeugt durch die verschiedenen Atmosphären. Das selbstbewusste Hauptgebäude und die äussere, schnörkellose Schlichtheit sprechen für sich. Die grossen Öffnungen zum Werk- bzw. Wirtschaftshof und damit die Verbindung vom Hauptgebäude zum Hof unterstützen die Vernetzung von Innen und Aussen. Die klare Abgrenzung der vorderen Gebäudekante Hof, der mit der dahinterliegenden Umgebung zerfliesst, weist ein paar Mängel bezüglich der Gebäudekante der Remise zur Hügelkuppe auf. Der seitliche offene Zugang zum Hof lockert das Ensemble auf und unterstützt die Verbindung zum Aussenraum.

Grundsätzlich wird nicht an der Qualität und Kohärenz des Projektvorschlages gezweifelt, sondern viel mehr an der Inszenierung der Martin Stiftung als Institution generell und an diesem speziellen Ort. Aus dieser Sicht erscheint der in sich stimmige Projektvorschlag zu wenig tragbar zu sein.

Visualisierung
Blick in den Werkhof



Schnitt Hof



Ansicht Süden

4.4 ARGE Scheibler Villard Architekten und Beer Merz Architekten

Architektur

Mitarbeit

Arbeitsgemeinschaft Scheibler Villard Architekten und Beer Merz
Architekten, Basel

Sylvain Villard, Maya Scheibler, Paul Schreijäg, David Merz, Anja Beer,
Jannik Siems

Landschaftsarchitektur

Mitarbeit

Bryum GmbH, Basel

Michael Oser, Sebastian Weinsberg

Bauingenieur

Mitarbeit

Conzett Bronzini Partner AG, Chur

Gianfranco Bronzini

HLKS / MSRL

Mitarbeit

HeiVi AG, Basel

Samuel Villiger

Sanitärplanung

Mitarbeit

Gemperle Kussmann GmbH, Basel

Peter Gemperle

Elektroplanung

Mitarbeit

Proengineering AG, Basel

Yves Suter

Brandschutzplanung / Bauphysik

Mitarbeit

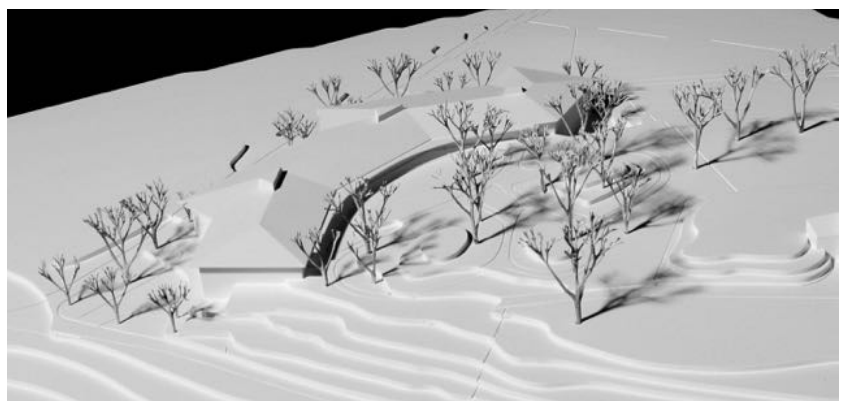
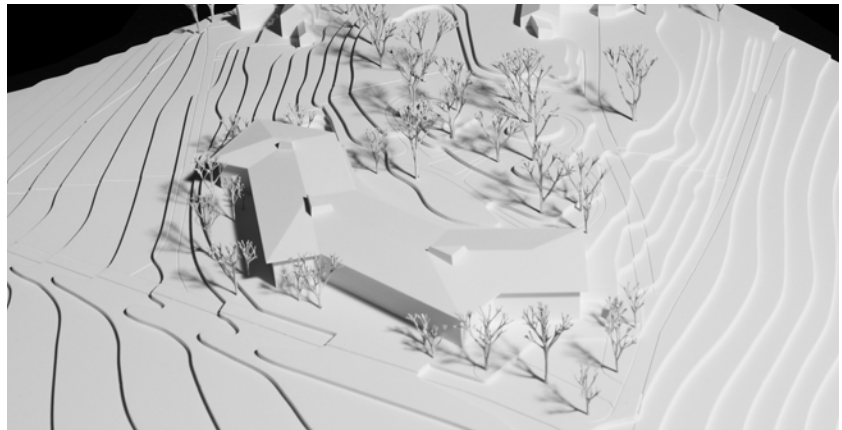
Gartenmann Engineering AG, Basel

Samuel Wyrsch

Visualisierungen

Indievisual, Zürich

Modellfotos



Gesamtkonzept und Architektur

Der Beitrag zeigt ein Gebäude, das sich behutsam entlang den Höhenlinien um die Hangkante schmiegt, mit einer aufgefächerten, segmentierten Fassadengliederung. Das zweigeschossige Gebäude mit einem Walmdachabschluss präsentiert sich sehr zurückhaltend, was durch die Materialisierung und Farbgebung des Gebäudekörpers zusätzlich unterstützt wird. Der Konzeptansatz, alles unter einem Dach zu integrieren, bietet eine wirtschaftliche und, aus betrieblicher Sicht, ökonomische Ausgangslage. Die Breite des Gebäudekörpers von 18 m liegt für eine genügende natürliche Belichtung an der oberen Grenze. Die grosszügigen, beidseitigen Öffnungen, ergänzt von den mittig angeordneten Oblichtern, versprechen aber, dass die Belichtung ausreicht.

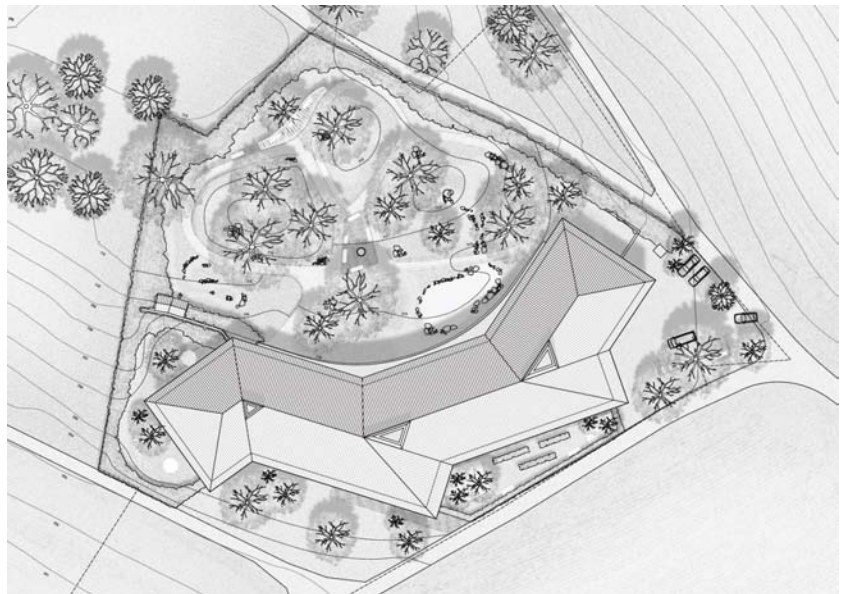
Visualisierung



Freiraum

Durch die gewählte Grossform schafft der Baukörper aus Sicht des Aussenraumes zwei Seiten: die Obstwiese und den rückwärtigen Garten. Dank seiner Ausrichtung an der Topografie gliedert sich das Gebäude gut in den landschaftlichen Kontext ein. Entrée und Adresse sind stimmig auf der Ostseite als baumbestandener Platz angelegt. Die Rabatte mit den Veloständern verstellt aber die offene Situation. Der in Hecken gefasste Aufenthaltsbereich (Seniorenclub/ Cafeteria) vor dem Gebäude ist eine schöne Geste, die Gestaltung lässt aber eine dem Umfeld angemessene grosszügige Weite vermissen. Zum Hanggarten bietet die lange Veranda einen halbprivaten Aussenraum, der in der Aneignung schwierig sein könnte. Davor liegt ein schattiger Staudengarten mit Weiher. Die in der Visualisierung suggerierte intensive Bepflanzung wäre hinsichtlich des Pflegeaufwands zu hinterfragen. Der Baumgarten dahinter erhält die Topografie und den Baumbestand weitgehend und ist mit einem noch zu schematischen Wegesystem erschlossen. An den Wegen liegen Aufenthaltsangebote. Der an sich stimmige, zentrale gemeinschaftliche Aussenraum sollte mehr Bezug zum Gebäude haben. Westlich des Gebäudes liegt mit der Hecke gut gefasst der Dementengarten. Gesamthaft gesehen, entstehen im Aussenraum schöne Situationen, die aber eine grosszügigere Gestaltung erfordern würden. Vermisst werden gemeinschaftlich nutzbare Freiräume.

Situationsplan
Dachaufsicht mit Umgebung



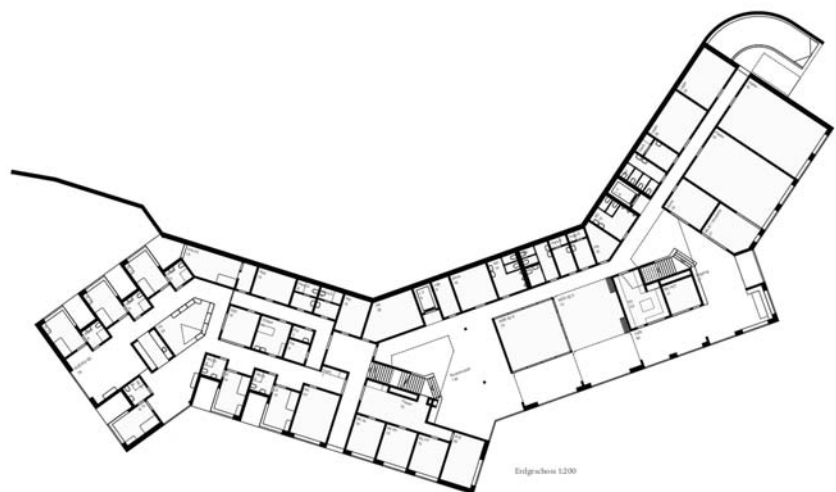
Erschliessung

Über eine gut proportionierte Vorzone wird man in das Gebäude geführt. Der Haupteingang ist angemessen gross und als solcher durch die Abwinkelung der Fassade auch gut erkennbar. Die Erschliessung der Tiefgarage erfolgt genügend nah von der Rütibühlstrasse und ist diskret angeordnet. Leider wird die Einfahrt durch die Besucherparkplätze etwas verstellt. Die Erschliessung des Gartenbereichs über die runde Veranda ist von innen betrachtet gut gelöst. Jedoch wird eine gewisse Grosszügigkeit im Bereich der Veranda vermisst. Der langgezogene, fast anonym wirkende Gang vermittelt wenig Intimität und wenig Stimmung.

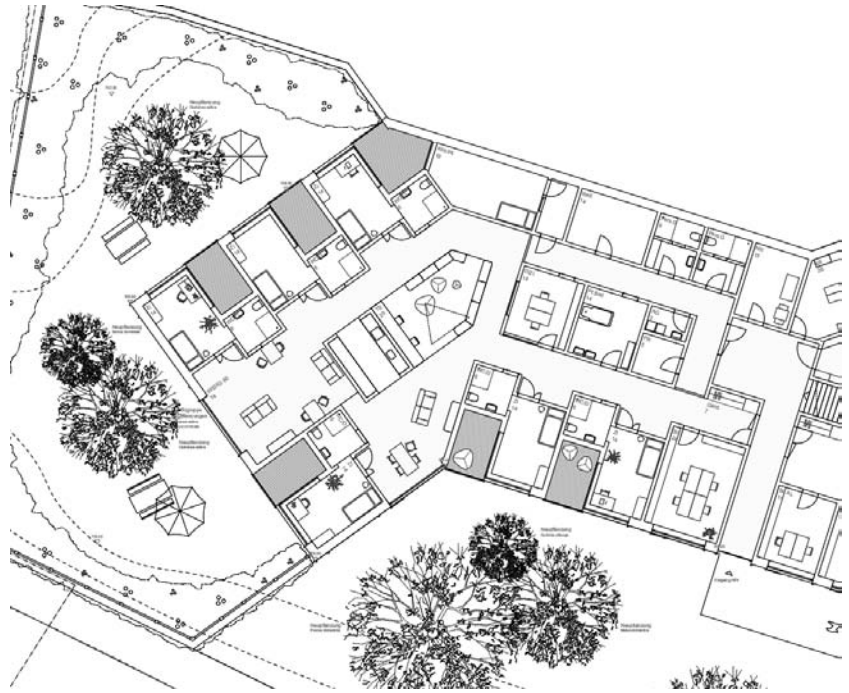
Qualität und Funktionalität der Grundrisse

Eine langgezogene Cafeteria folgt und endet in einem Kombiraum von Durchgang, Cheminéecke, Bibliothek und Seniorenraum. Die Stimmung dieses Raums, der zusätzlich auch ein Knoten von horizontalen und vertikalen Erschliessungswegen ist, ist fragwürdig. Das grosse Oblicht, welches ebenfalls in diesen Raum reicht, verhindert zusätzlich, dass die durch die Bibliothek und das Cheminée vermittelte Gemütlichkeit auch wirklich vorhanden ist. Die Mehrzweckräume, die sich flexibel zur Fassade hin erweitern lassen, sind multifunktional angedacht. Die Zimmeranordnung der WOG hfV ist gelungen. Durch die alternierende, seitliche Integration des individuellen Aussenraums der WOG hfV bleiben die Zimmer gut belichtet. Die Positionierung der WOG hfV und die innere Organisation und Erschliessung sind gut gelöst, leider ist die Belichtungsqualität der Dienstzimmer nicht optimal. Grundsätzlich wird durch die aufgezeigte Nutzungsaufteilung der Geschosse, eine gute Durchmischung zwischen privaten und öffentlichen Bereichen bezweifelt. Es ist zu vermuten, dass sich die Bewohner mehrheitlich im Zimmergeschoss aufhalten werden. Dies ist aber nicht erwünscht. Zwei grosszügig proportionierte, vertikale Erschliessungskerne führen ins Obergeschoss. Interessant und von hoher Qualität sind die alternierend zur Fassade abgedrehten Zimmer. Die serielle Gleichförmigkeit von gleich grossen Zimmern wird dadurch angenehm unterbrochen. Mit dieser Geste der Abdrehung werden die langen, horizontalen Erschliessungskorridore gegliedert und abwechslungsreich. Sämtliche Zimmer kommen in den Genuss des wunderbaren Weitblicks. Dafür werden die Dienstzimmer nur über die davorliegenden Raumschichten natürlich belichtet. Die sehr schmalen Loggien, die durch die aufgefächerte Fassade entstehen, haben einen sehr geringen Nutzwert. Die direkten Zugänge in den Aussenraum mit der Verbindung über die Treppenanlagen erscheinen als gelungen.

Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Wohngruppe
herausforderndes Verhalten



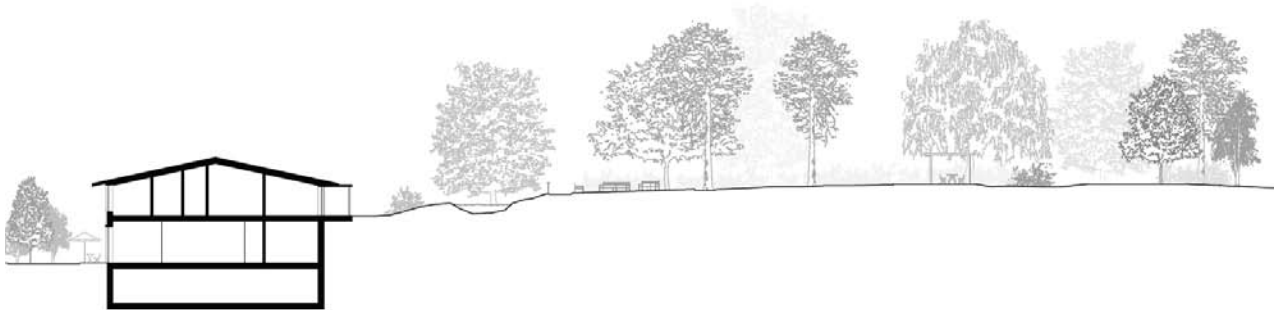
Statik und Materialisierung

Auf einem massiven Sockelgeschoss liegt in Leichtbaukonstruktion das Obergeschoss. Die Konstruktion spiegelt sich auch in der äussersten Witterungsschicht als vertikale Holzlattung wider. Die warme Farbgebung der Holzfassade mit den hellen Holzlisenen vermittelt ein sympathisches Bild der Gesamtanlage. Eine grosse Auseinandersetzung spürt man im Umgang mit den inneren Material- und Farbkonzepten. Die, wie die Verfasser angegeben haben, "robuste Materialisierung" im Erdgeschoss gegenüber der grossen Materialvielfalt im Obergeschoss erzeugt Abwechslung und unterstützt zusätzlich die Orientierung im Gebäude.

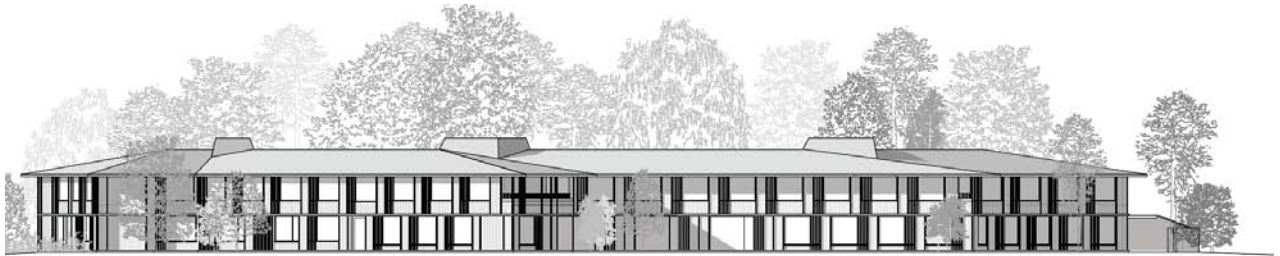
Gesamtwürdigung

Auf den ersten Blick zeigt das kompakte Gebäude, das sich zurückhaltend entlang der Hangkante auffächert, dass die Bewirtschaftung unter einem Dach einige Vorteile mit sich bringt. Beim genauen Hinschauen überzeugt das Projekt aber in einigen Punkten leider nicht ganz.

Visualisierung
Ansicht Zimmernische



Querschnitt Zugangshof



Ansicht Süd

4.5 ARGE Gret Loewensberg Architekten GmbH und Clea Gross Architekten GmbH

Architektur

Mitarbeit

Gret Loewensberg Architekten GmbH & Clea Gross Architekten
GmbH, Zürich

Gret Loewensberg, Clea Gross, Judith Raillard, Luca Can, Dominic
Schenk

Landschaftsarchitektur

Mitarbeit

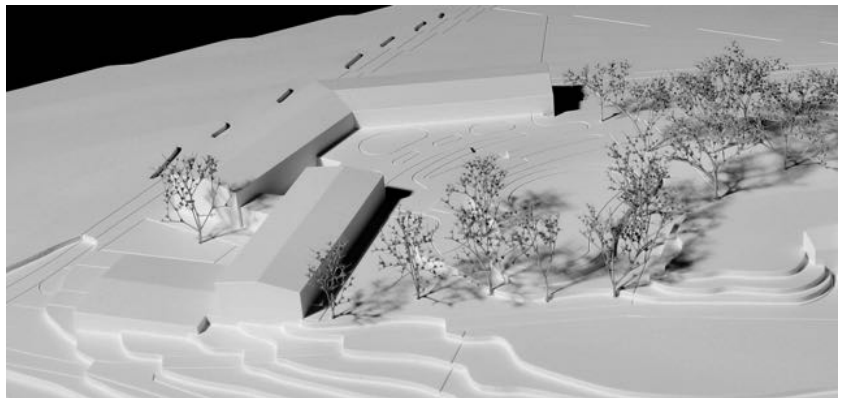
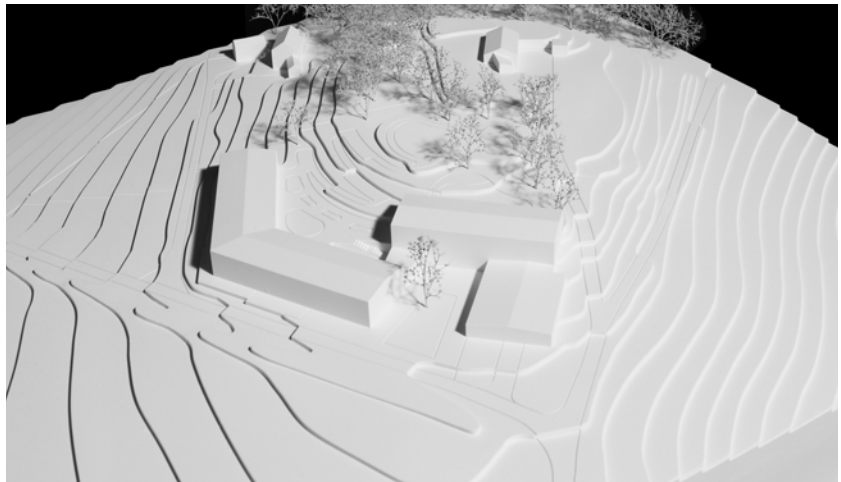
Ryffel + Ryffel Landschaftsarchitekten BSLA / SIA

Sandra Ryffel, Angelika Peeters

Holzbau Ingenieur

Pirmin Jung Schweiz AG

Modellfotos



Gesamtkonzept und Architektur

Die Verfasserinnen beschreiben ihren Projektvorschlag als ein Gehöft von heute. Das neue Ensemble soll auch als Komposition von funktional und räumlich miteinander verknüpften Teilen und damit als Gesamtform mit Figurqualität verstanden werden. Die einzelnen Teile und die Gesamtform gliedern sich sehr selbstverständlich, elegant und massstäblich in den Kontext ein. Im Grundsatz überzeugt die direkte architektonische Umsetzung der ortsbaulichen Grundfigur. Noch nicht optimal gelungen ist die Ausgestaltung der Gelenksituation im Bereich des Zugangshofes in freiräumlicher und räumlich-architektonischer Hinsicht. Aus landschaftlicher Sicht bindet die bauliche Setzung und Aussenraumgestaltung zwar die Waldkuppe schön ein, die Gebäudefigur tritt aber angesichts der exponierte Lage doch recht kräftig in Erscheinung.

Visualisierung



Freiraum

Geschickt fasst und erschliesst das bauliche Konzept verschiedene Aussenräume mit differenzierter Wirkung und Nutzbarkeit: Sie definieren einen klaren Eingangshof mit chaussiertem Zentrum, Baum und Brunnen, dessen Adresswirkung und Aufenthaltsqualität allerdings durch die Platzierung der Besucherparkplätze und die Tiefgaragenzufahrt vor dem Garagengebäude deutlich geschmälert wird. Die Lösung des östlichen Auftakts der Anlage mit dem Garagengebäude und dem Empfangshof vermag noch nicht ganz zu überzeugen. Auch die Lösung für den Gebäudezugang, sowohl in seiner Lage zum Hofraum als auch in Bezug auf seine Position in der Gebäudefigur, und die Fassaden- und Detailgestaltung wird von der Jury hinterfragt.

Im hangseitigen Gartenraum entsteht eine in der Höhe gestaffelte Aussenraumabfolge: Von der hausnahen, mit dem Eingangshof verbundenen Terrasse führt eine Treppe in einen gut gefassten, geschützten und von Bäumen beschatteten Aufenthaltshof, der von beiden Gebäuden aus ebenerdig erreichbar ist. Eine Überprüfung der Organisation des Gebäudezuges, der Nutzungszuordnung und Ausgestaltung der Innenraumstruktur in der Gelenksituation könnte zu einer wesentlichen Klärung und Stärkung des Gesamtkonzepts führen.

Vom unteren Hof aus erschliesst ein Weg in rollstuhlgängigen Serpentin verschiedene Sitzangebote und schliesslich die Aussichtskanzel mit Spielwiese und Waldpavillon. Diese an sich elegante, gut nutzbare Lösung generiert mit ihren zahlreichen Wegaufweitungen viel versiegelte Erschliessungsfläche auf Kosten des Wiesenhangs. Der Dementengarten ist in seiner Form und Umfriedung noch besser an die Bedürfnisse anzupassen.

Situationsplan
Dachaufsicht mit Umgebung



Erschliessung

Der Hof mit der grossen Linde bildet einerseits eine Vorfahrt und andererseits einen Hof für Bewohnerinnen und Bewohner. Die Adresse ist nicht zu übersehen. Die ebenerdige Remise funktioniert als Garage. Über diese können das Lager und die Kellerräume direkt beliefert werden. Die Fertigungsküche wird separat südlich von aussen beliefert.

Qualität und Funktionalität der Grundrisse

Die Grundrissorganisation ist im Bereich der Wohnungseinheiten sehr klar, einfach und zum Teil schön gelöst. Alle Zimmer und Teile der gemeinschaftlichen Räume profitieren von der grandiosen Aussicht, was nicht nur für die Bewohnerinnen und die Bewohner selber, sondern auch für Besucher und Betreuende eine Qualität darstellt. Die zusätzliche Nutzung der Vorbereiche zu den Zimmern erlaubt trotz der eher langen Erschliessungsbereiche eine wohnliche und vielfältige Interpretation der Wohneinheiten im Alltag.

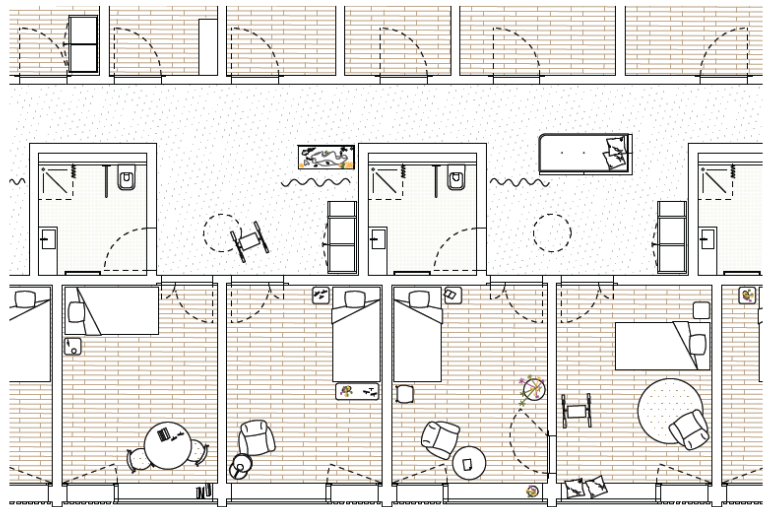
Im westlichen Sockelgeschoss und im Bereich der Nebenräume zum bergseitigen grünen Freiraum entstehen zum Teil Raumabschnitte mit eher langen Korridoren resp. Nebenraumschichten. In diesen Bereichen könnte durch Massnahmen im Grundriss oder durch sekundäre örtliche Massnahmen, wie innere Verglasungen, eine räumliche Aufwertung erreicht werden.

Die weitläufige, durch weitgehend ein- resp. zweibündige Grundrisse gekennzeichnete Grundanlage des Konzepts dürfte zu eher höheren Baukosten führen. Auf der anderen Seite entstehen praktisch keine unbelichteten Räume, was die Aufenthalts- und Arbeitsplatzqualität der Haupt- und Nebenräume positiv stützt. Durch die ansprechende Raumqualität können auch die durch die Grundrisscharakteristik bedingten eher langen Betriebswege innerhalb der Gesamtanlage in Kauf genommen werden.

Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Wohngruppe Demenz



Grundriss Wohngruppe
herausforderndes Verhalten



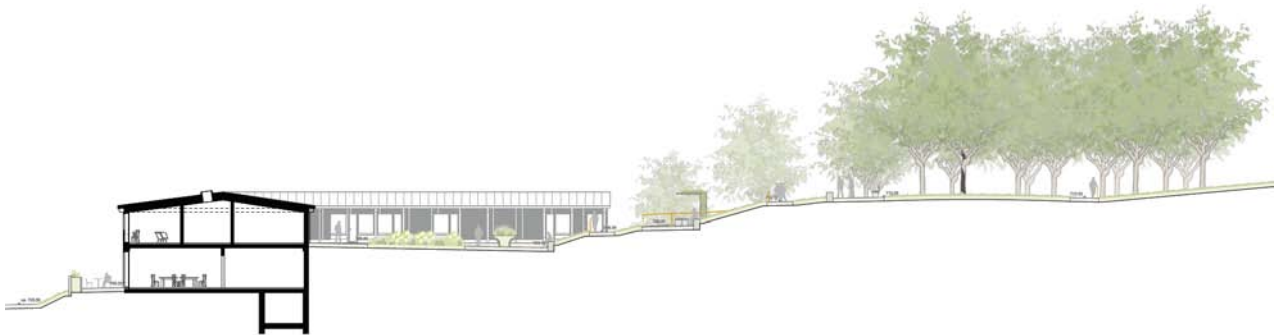
Statik und Materialisierung

Die architektonische Gestaltung der in Holz konstruierten Fassaden- und Dachflächen ist von ihrem Grundansatz her interessant. Die Verwendung von bohlenartigen, vertikalen Holzelementen schafft Bezüge zur traditionellen Sprache ländlicher Ökonomiegebäude. Sie erlaubt die Steuerung des Öffnungsgrads der Fassaden je nach örtlichen funktionalen und technischen Anforderungen. Die generell sehr helle Farbgebung der Holzfassaden ist unter dem Blickwinkel einer unauffälligen Einbindung der exponiert gelegenen Gesamtanlage in den freiräumlichen Kontext nicht wirklich verständlich.

Gesamtwürdigung

Beim Konzept von Löwensberg/Gross/Ryffel handelt es sich um einen selbstverständlich und schön in den Kontext eingebundenen Lösungsvorschlag. Die Analogie mit funktional gedachten Bauernhöfen der Nachkriegszeit unterstützte die Entwicklung eines Konzepts, das funktional unterschiedlichste Teile zu einem Ganzen zusammenbringt. Der nach Norden ausgerichtete Innenhof wird zu wenig an den Aussenraum angebunden. Er wirkt eher abgelegen und nicht sehr attraktiv. An den Hof sind die Funktionsräume angeschlossen, nicht aber Räume mit Öffentlichkeitscharakter.

Visualisierung
Zimmernischen im Korridor



Schnitt Gartenanlage



Ansicht Süd

4.6 ARGE architekttick / mmt

Architektur

Mitarbeit

architekttick Tina Arndt & Daniel Fleischmann, Zürich
Jasmin Gander, Nina Peter

Kostenplanung

mmt AG Bauleiter und Architekten, Winterthur

Landschaftsarchitektur

Dardelet Landschaftsarchitektur GmbH, Egg

Bauingenieur

PINI Swiss Engineers AG, Zürich

HLK-Ingenieur

Eicher + Pauli AG, Zürich

S-Ingenieur

Ingenieurbüro Riesen Zürich AG, Zürich

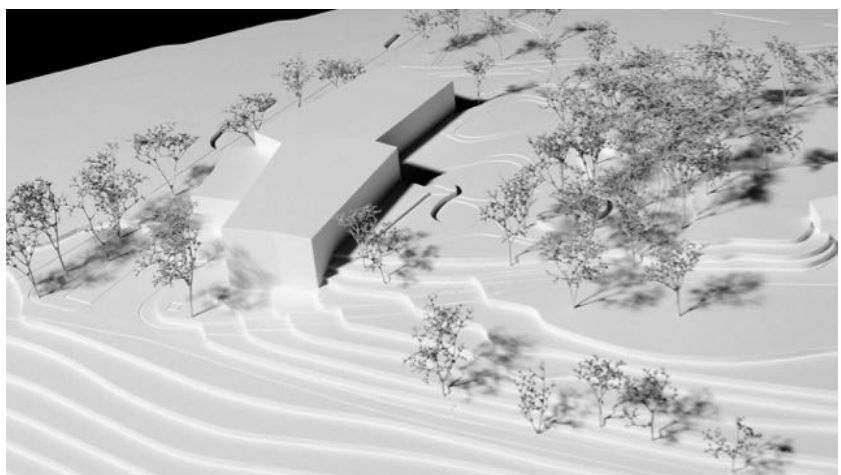
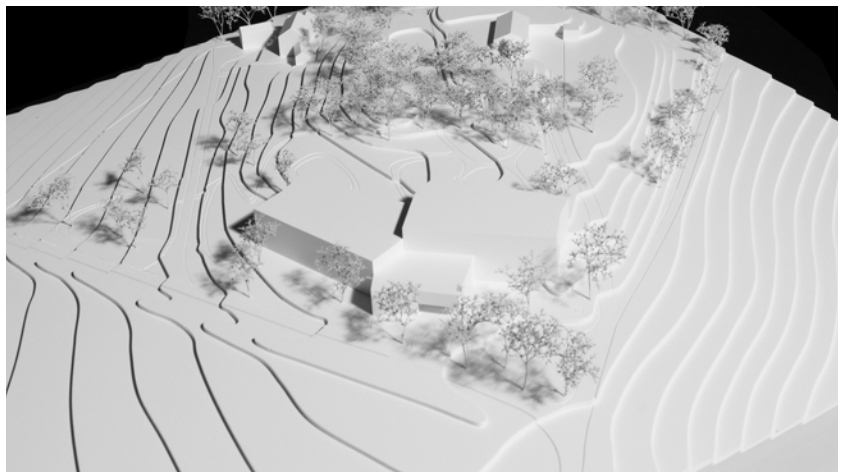
E-Ingenieur

Phase Grün GmbH, Weisslingen

Visualisierung

Tripet SA, Zürich

Modellfotos



Gesamtkonzept und Architektur

Die Grundstrategie des Teams architektonisch hatte zum Ziel, durch eine möglichst hohe Konzentration der bebauten Fläche den ländlichen Freiraum so gut wie möglich freizuhalten. Dieses Ziel soll durch die von der südlichen Arealgrenze leicht zurückgesetzte Lage und eine in der Höhe gestaffelte, volumetrische Konfiguration polygonal geschnittener, gegliederter Baukörper erreicht werden. Das zukünftige Gebäude soll zusätzlich einen Abschluss der Hügelkuppe bilden. Weiter sollen die Baukörper durch eine die ganze Anlage einbindende freiräumliche Umhüllung aus einzelnen hochstämmigen Föhren, die die bestehende Baumgruppe ergänzen, eingebunden werden.

Die auf den ersten Blick im ländlichen Kontext sehr grossmassstäbliche Gebäudestruktur erwies sich im Quervergleich in den Modellen überraschenderweise als städtebaulich denkbarer Ansatz. Durch die auffällig helle und trotz Texturierung sehr geschlossen wirkende Interpretation der Gebäudehülle wurde dem Gebäude jedoch zusätzlich ein unnahbarer, institutioneller und im ländlichen Kontext sehr hart wirkender Ausdruck verliehen. Es wurde diskutiert, ob eine offenere, leichtere und farblich unauffälligere Materialisierung die institutionelle beinahe spitalartige Erscheinung des Gebäudes lindern könnte. Weiter wurde diskutiert, ob es denkbar wäre, z.B. durch eine Verlegung der Parkierung in ein Untergeschoss, auf das auch funktional unbefriedigende vierte Geschoss zu verzichten.

Visualisierung



Freiraum

Bezüglich der Aussenraumgestaltung spielt der städtebauliche Ansatz grosszügige Freiräume frei, das Gebäude tritt dafür aber in der Landschaft in seiner urbanen Ausstrahlung, Kompaktheit und Höhe kraftvoll hervor. Ebenso der gut organisierte, in seiner Ausstrahlung aber zu funktionale Haupteingang, der mit der Zulieferung kombiniert ist. Der Ansatz, den Baukörper in den auslaufenden Wald zu betten und so auch das Landschaftselement Wald weiterzuführen, ist eine gut denkbare Lösung. Landschaftlich weniger überzeugend ist in diesem Kontext die sehr urbane gestalterische Haltung der Architektur. Grundsätzlich ist die Aussenraumgestaltung mit der Streuobstwiese im unteren, südlichen Bereich und dem von Wegen durchzogenen Waldgarten im Norden vorstellbar, wäre aber noch zu verfeinern. Den gemeinschaftlichen Aussenräumen in Gebäudenähe fehlt es noch an Atmosphäre. Nicht empfehlenswert ist angesichts der Nutzung die Wegführung über die Strasse in den südlichen Perimeterteil.

Situationsplan
Dachaufsicht mit Umgebung



Erschliessung

Die Tiefgarageneinfahrt liegt neben der Anlieferung. Die Einstellhalle ist effizient im Hang integriert. Über das Fluchttreppenhaus gelangt man direkt in die grosse zentrale Eingangshalle. Von dort führt eine Haupttreppe in die verschiedenen Geschosse. Die Eingangshalle wirkt belichtungsmässig und räumlich nicht sehr einladend.

Qualität und Funktionalität der Grundrisse

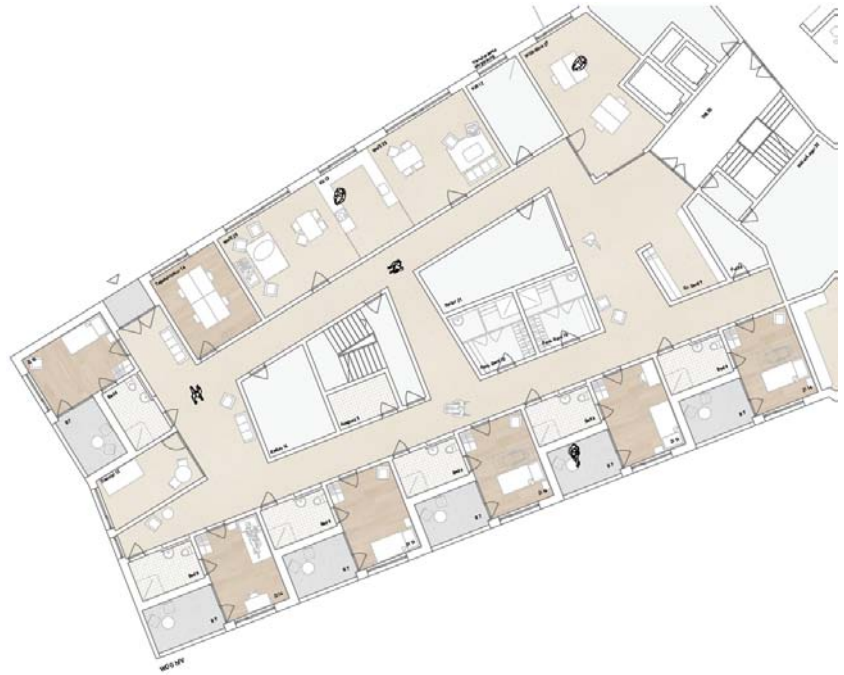
Funktional sind das Gebäude und die einzelnen Geschosse sorgfältig und schön aufgebaut. Für das Layout der Wohneinheiten in dreispänniger Form gibt es im Bereich der Erschliessungsräume und der multifunktionalen, gemeinschaftlich genutzten Räume interessante räumliche Ansätze, die in Zusammenarbeit mit den Betreibern zu einer spezifischen Qualität weiterentwickeln werden könnten. So werden u.a. die Aufenthalts- und Essbereiche der Wohneinheiten als grosszügige Raumkombination mit dem Erschliessungsrundgang und einem grosszügigen Aussenraum vorgeschlagen.

Neben der erwähnten funktional unglücklichen Anordnung der Administrationsräume im vierten Geschoss wurden einzelne weitere Aspekte eher kritisch beurteilt. Es wurde bezweifelt, ob durch das mehrläufig organisierte Treppenhaus wirklich Licht über vier Geschosse hinweg in die wenig gut belichtete Eingangshalle im Erdgeschoss gelangen würde. Der bereits nach der ersten Bearbeitungsphase angesprochene innenräumliche Bezug unter den Geschossen, der die Orientierbarkeit im grossen Gebäude verbessern würde, wurde erneut vermisst.

Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss Wohngruppe
herausforderndes Verhalten



Grundriss Wohngruppe Demenz



Statik und Materialisierung

Die Beurteilung der Fassadengestaltung wurde etwas erschwert durch den Umstand, dass die Auswirkung der Loggienpartien auf die Gesamterscheinung der Gebäude in Plänen und Modell nicht wirklich nachvollzogen werden konnte. Der Hinweis auf den Gestaltungsansatz in der Visualisierung der Zugangsseite mit einer horizontal akzentuierten, grossen Öffnung im zweigeschossigen Ankunftsgebäude wirkt eher zufällig und verschärft die funktionale und institutionelle Erscheinung der Gebäude eher noch zusätzlich.

Gesamtwürdigung

Betrieblich bietet das Konzept eine kompakte und gut funktionierende Anlage. Trotz kleinem Fussabdruck zugunsten grösserer Freiräume vermochte das eher massiv in Erscheinung tretende Gebäude jedoch vor allem auch stimmungsmässig nicht zu überzeugen. Die grosse Gebäudetiefe führte bezüglich Belichtung und Orientierung zu teilweise nicht sehr einladenden räumlichen Verhältnissen.



Schnitt Westen



Ansicht Südostfassade



Ansicht Südwestfassade

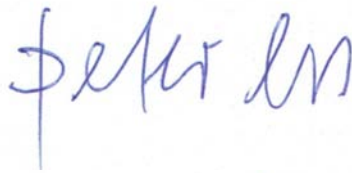
5. GENEHMIGUNG

Das Beurteilungsgremium hat den Bericht zum Projektstudienauftrag
am 24. April 2019 genehmigt.

Mario de Capitani



Peter Ess



Jürg Hofer



Rita Illien



Beat Jordi



Zina Lindemann



Irene Ritz



Nicole Rode



Neubau Rütibühl, Herrliberg (ZH)
Situation Richtprojekt

| | |
|-------------|------------------------|
| Plannummer | 156_31-11_001 |
| Format | 63 x 59 |
| Massstab | 1:200 |
| Datei | 177_31-11_Sit-LA_Datum |
| Bearbeitung | ds |
| Datum | 18.03.20 |
| Revision | |

0 5m 10m



Bauherrschaft:
Martin Stiftung
Im Blindschäfer 10
8793 Erlenbach

Landschaftsarchitekt:
Schlüpfer Carstensen Landschaftsarchitekten GmbH
Fluelstrasse 6, 8048 Zürich

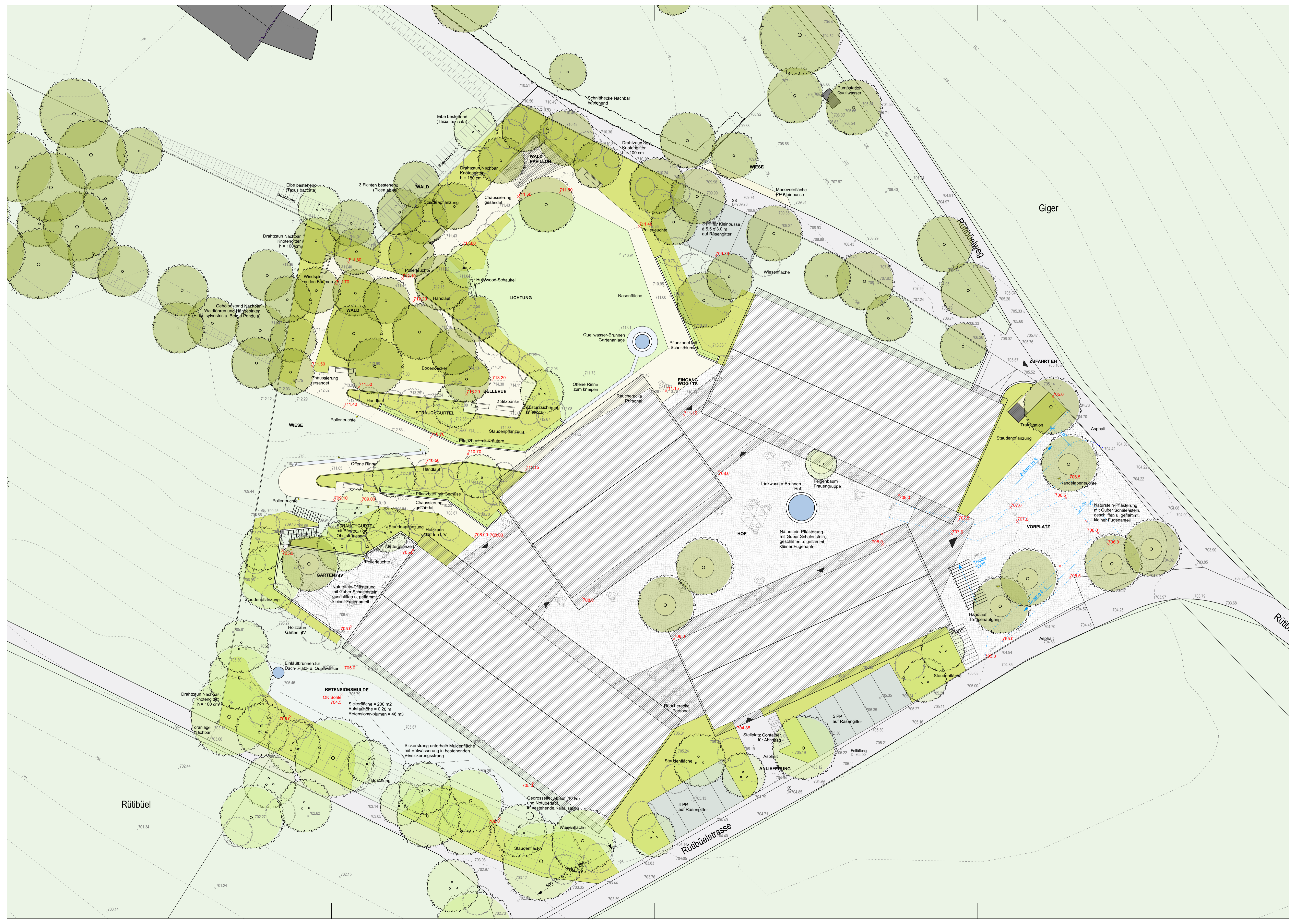
Architekt und Generalplaner:
Giger Nett Architekten
Flurstrasse 56
8048 Zürich

Zugrundliegende Pläne

| | | |
|----------------------|--|-----------------------------|
| Stand Architektur: | Giger Nett, GR EGO - EGz (VP-Freeze), DA v. 18.03.20 | Niveaupunkt: ±0.00 = 704.85 |
| Stand Kataster: | Amtliche Grundlage v. Geometer (ING+) v. August 2019 | |
| Stand Terrain: | Aufnahme Geometer (ING+) v. August 2019 | |
| Stand Werkleitungen: | Amtliche Grundlage v. Geometer (ING+) v. August 2019 | |

Legende

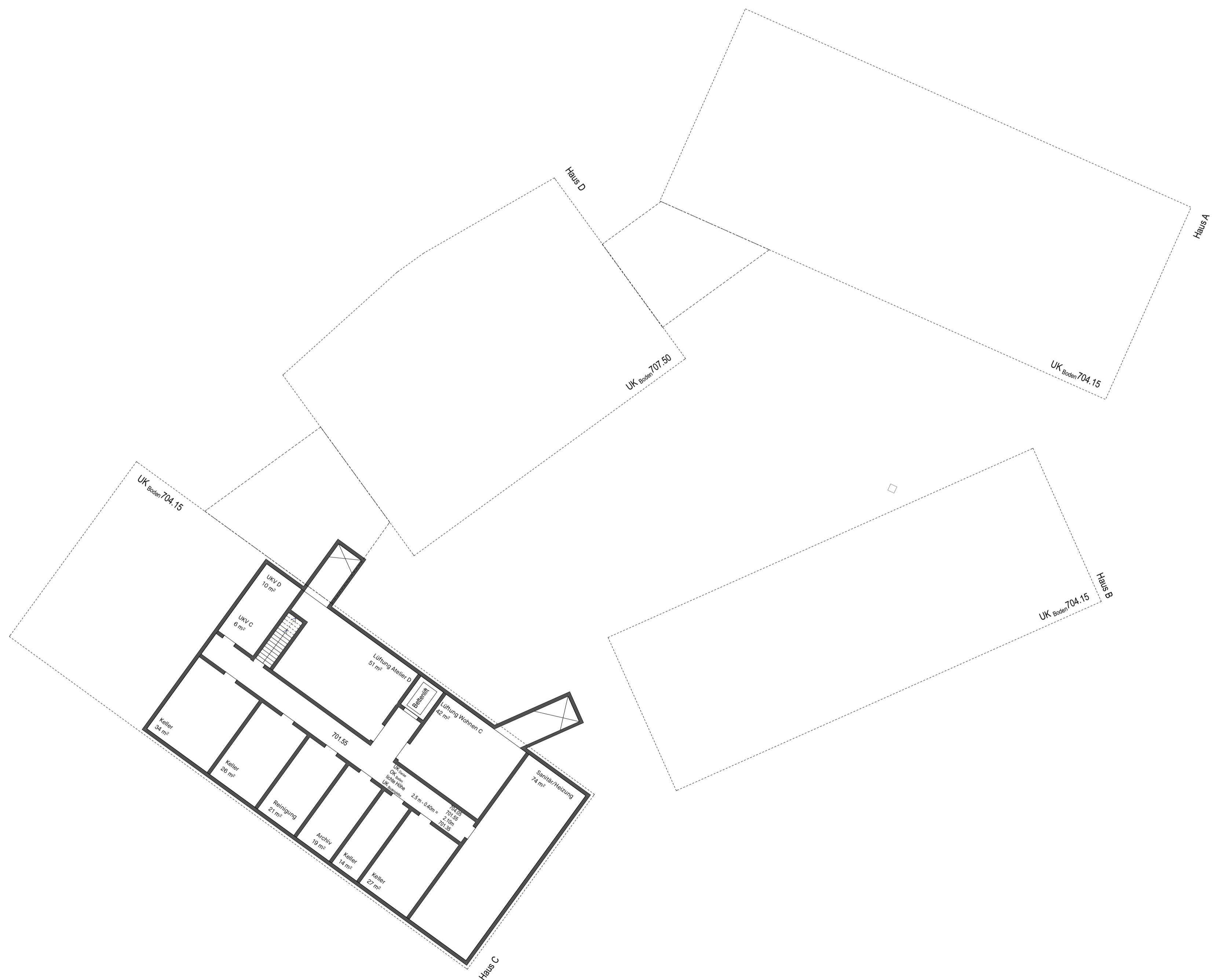
| | | | |
|--------|----------------------------|-----|------------------------|
| 711.15 | Kote OK Terrain neu | 708 | Höhenlinie |
| 711.48 | Kote OK Terrain Bestand | | Bäume und Sträucher |
| | Staudenpflanzung | | Naturstein-Pflasterung |
| | Wiesenfläche / Rasenfläche | | Asphaltbelag |
| | Gebundener Kiesbelag | | Rasengittersteine |



Rütibühl

Rütibelstrasse

Rütibelweg



| | |
|-------------------|------------------------|
| Giger Nett | |
| PLAN NR. | 029_VO_GRI_200 |
| MASSTAB | 1:200 |
| FORMAT | A1 - 59.4/84.1 |
| DATUM | 17.12.2019 |
| REV. DATUM | 18.03.2020 |
| INDEX | C |
| MEERESHÖHE: | ± 0.00 = 708.00 m.ü.M. |

Neubau Rütibühl Herrliberg
Richtprojekt
1 Ebene -1

5m 20m

N



Giger Nett

Neubau Rütibühl Herrliberg
 Richtprojekt
 3 Ebene 1

PLAN NR.: 029_VO_GRI_200
 MASSSTAB: 1:200
 FORMAT: A1 - 59.4/84.1
 DATUM: 17.12.2019
 REV. DATUM: 18.03.2020
 INDEX: 0

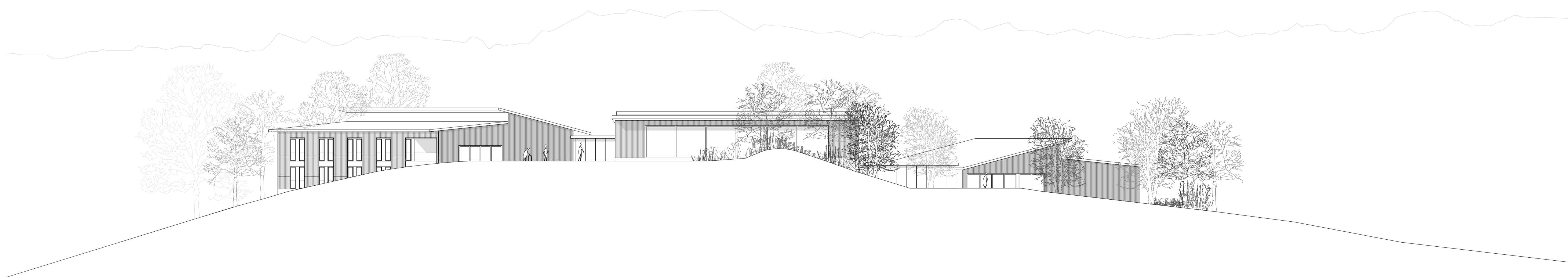
MEERESHÖHE: ± 0.00 = 708.00 m.u.M.

5m 20m

N



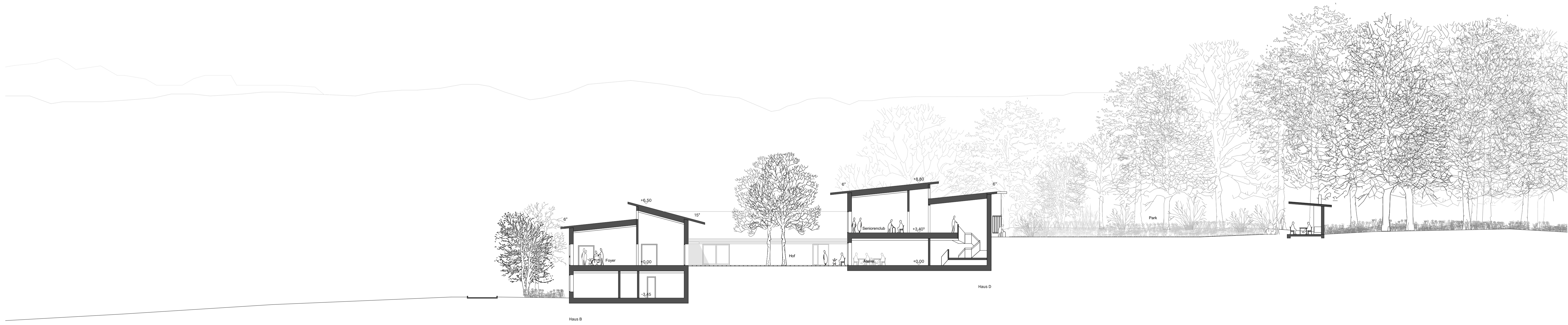
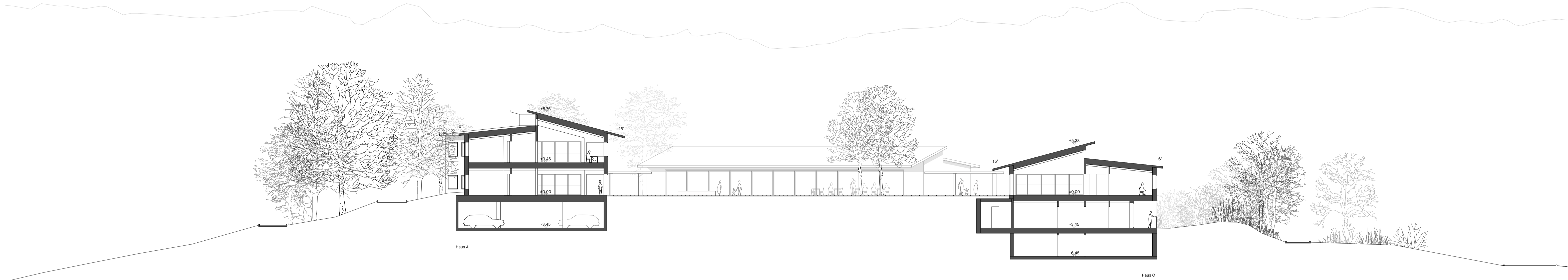
| | | | |
|-----------------------------------|--|------------------------|----------------|
| Neubau Rütibühl Herrliberg | | Giger Nett | |
| 4 Ebene 2 | | PLAN NR. | 029_VO_GR1_200 |
| | | MASSTAB | 1:200 |
| | | FORMAT | A1 - 59.4/84.1 |
| | | DATUM | 17.12.2018 |
| MEERESHÖHE: | | REV. DATUM | 18.03.2020 |
| | | INDEX | 0 |
| | | ± 0.00 = 708.00 m.ü.M. | |



| | |
|-------------------|------------------------|
| Giger Nett | |
| PLAN NR. | 029_VO_SC_200 |
| MASSTAB | 1:200 |
| FORMAT | A1 - 59.4/84.1 |
| DATUM | 18.03.2020 |
| REV. DATUM | |
| INDEX | |
| MEERESHÖHE: | ± 0.00 = 708.00 m.ü.M. |

Neubau Rütibühl Herrliberg
Richtprojekt
Ansichten



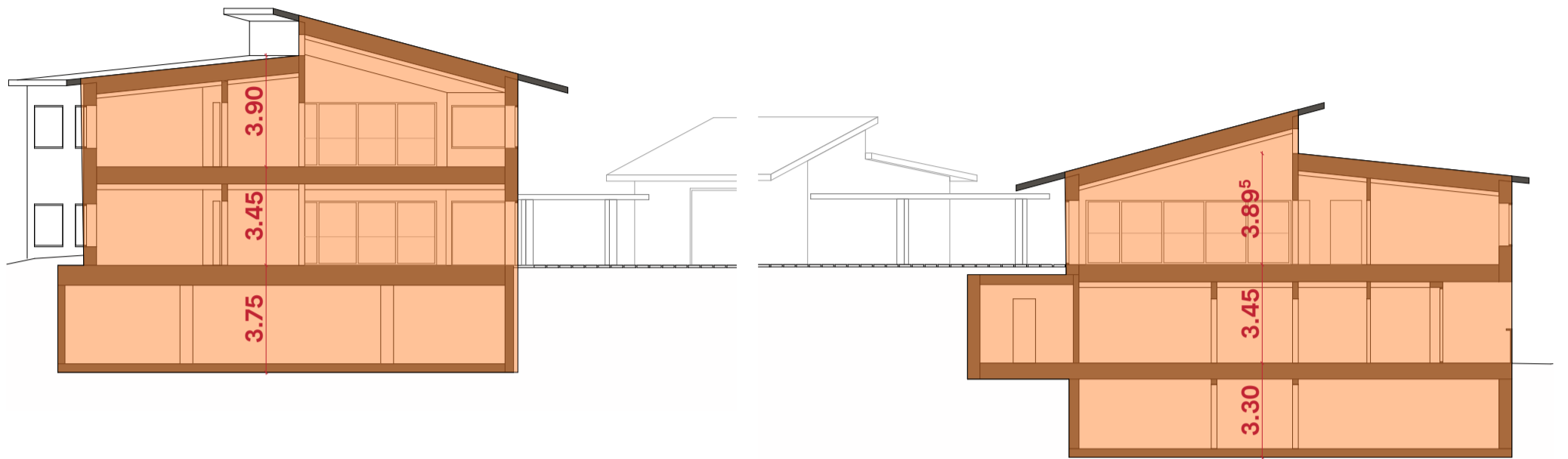


| | |
|-------------------|------------------------|
| Giger Nett | |
| PLAN NR. | 029_VO_SC_200 |
| MASSTAB | 1:200 |
| FORMAT | A1 - 59.4/84.1 |
| DATUM | 18.03.2020 |
| REV. DATUM | |
| INDEX | |
| MEERESHÖHE: | ± 0.00 = 708.00 m.ü.M. |

Neubau Rütibühl Herrliberg
Richtprojekt
Schnitte



Geschossfläche und Gebäudevolumen



Haus A

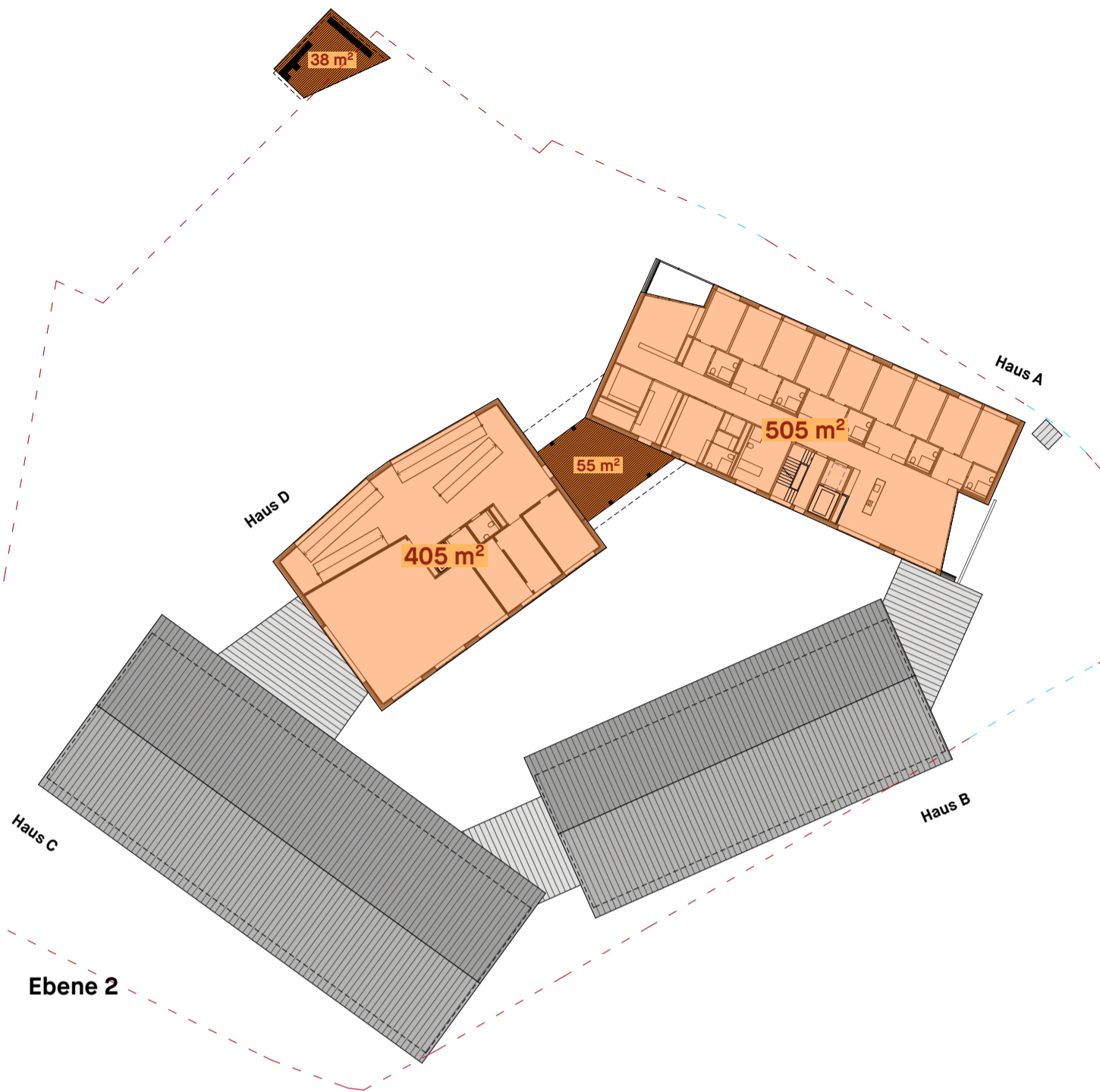
Haus C

GF Total

| | GF _{oi} | GF _{ui} | GF _{tot} |
|--------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|
| HAUS A | 1'010 | 549 | 1'559 m ² |
| HAUS B | 606 | 288 | 894 m ² |
| HAUS C | 1'167 | 572 | 1'739 m ² |
| HAUS D | 810 | 56 _(kalt) | 966 m ² |
| Pavillonbauten | 233 _(kalt) | | 233 m ² |
| GF _{warm} | 3'593 m ² | 1'409 m ² | 5'002 m ² |
| GF _{kalt} | 233 m ² | 56 m ² | 289 m ² |

GV Total

| | GV _{oi} | GV _{ui} | GV _{tot} |
|--------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| HAUS A | 3'711 | 2'058 | 5'769 m ³ |
| HAUS B | 2'335 | 1'080 | 3'415 m ³ |
| HAUS C | 4'468 | 1'932 | 6'400 m ³ |
| HAUS D | 2'958 | 168 _(kalt) | 3'126 m ³ |
| Pavillonbauten | 699 _(kalt) | | 699 m ³ |
| GV _{warm} | 13'472 m ³ | 5'070 m ³ | 18'542 m ³ |
| GV _{kalt} | 699 m ³ | 168 m ³ | 867 m ³ |



- GF Oberirdisch
- GF Unterirdisch
- Kalt

| GF | GF _{oi} | GF _{ui} |
|---|------------------|--------------------------|
| HAUS A | 505 | 0 |
| HAUS D | 405 | 0 |
| HAUS C | 0 | 0 |
| HAUS D | 0 | 0 |
| GF_{warm} | 910 | 910 m² |
| GF_{kalt} Pavillonbauten | 38 + 55 | 93 m² |

| GV | GV _{oi} | GV _{ui} |
|---|------------------|----------------------------|
| HAUS A | 1'969 | 0 |
| HAUS D | 1'579 | 0 |
| HAUS C | 0 | 0 |
| HAUS D | 0 | 0 |
| GV_{warm} | 3'548 | 3'548 m³ |
| GV_{kalt} Pavillonbauten | 279 | 279 m³ |



- GF Oberirdisch
- GF Unterirdisch
- Kalt

| GF | GF _{oi} | GF _{ui} |
|---|------------------|---------------------------|
| HAUS A | 505 | 0 |
| HAUS B | 422 | 0 |
| HAUS C | 605 | 0 |
| HAUS D | 405 | 0 |
| GF_{warm} | 1937 | 1937 m² |
| GF_{kalt} Pavillonbauten | 84 + 56 | 140 m² |

| GV | GV _{oi} | GV _{ui} |
|---|------------------|----------------------------|
| HAUS A | 1'742 | 0 |
| HAUS B | 1'645 | 0 |
| HAUS C | 2'360 | 0 |
| HAUS D | 1'379 | 0 |
| GV_{warm} | 7'144 | 7'144 m³ |
| GV_{kalt} Pavillonbauten | | 420 m³ |

Ebene 1



Ebene 0

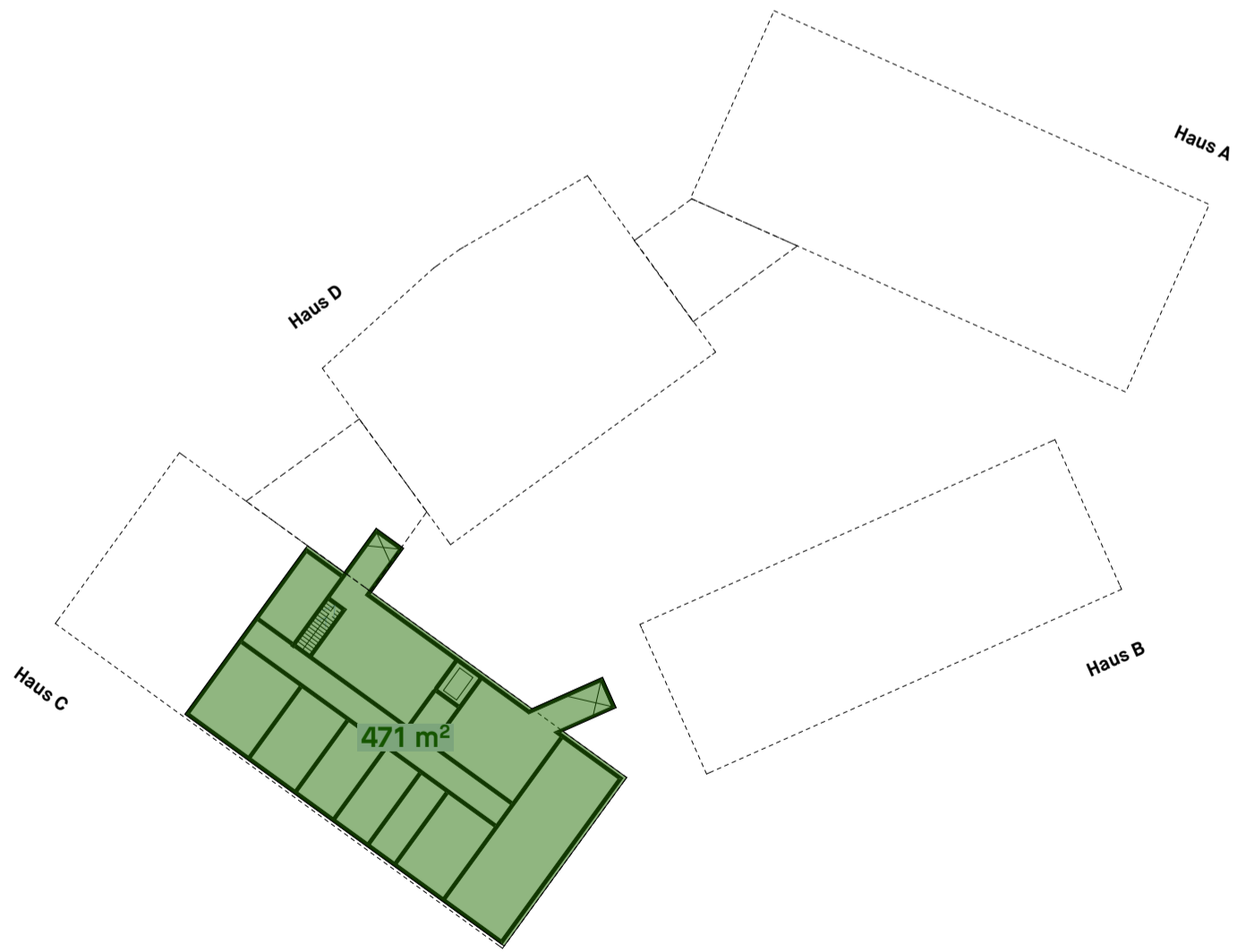
- GF Oberirdisch
- GF Unterirdisch
- Kalt

GF

| | GF _{oi} | GF _{ui} | |
|--------------------------|------------------|------------------|----------------------------|
| HAUS A | 0 | 549 | 549 m ² |
| HAUS B | 184 | 288 | 472 m ² |
| HAUS C | 562 | 101 | 663 m ² |
| HAUS D | 0 | 56 | 56 m ² |
| GF_{warm} | 746 | 994 | 1'740 m² |
| GF_{kalt} | | | 0 m² |

GV

| | GV _{oi} | GV _{ui} | |
|--------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| HAUS A | 0 | 2'058 | 2'058 |
| HAUS B | 690 | 1'080 | 1'770 |
| HAUS C | 2'108 | 378 | 2'486 |
| HAUS D _{TECHNIK} | 0 | 168 | 168 |
| GV_{warm} | 2'798 m³ | 3'516 m³ | 6'314 m³ |
| GV_{kalt} Technikgang | | 168 m³ | 168 m³ |



Ebene -1

- GF Oberirdisch
- GF Unterirdisch
- Kalt

GF

| | GF _{oi} | GF _{ui} | |
|--------------------------|------------------|------------------|--------------------------|
| HAUS A | 0 | 0 | 0 m ² |
| HAUS B | 0 | 0 | 0 m ² |
| HAUS C | 0 | 471 | 471 m ² |
| HAUS D | 0 | 0 | 0 m ² |
| GF_{warm} | 0 | 471 | 471 m² |
| GF_{kalt} | | | 0 m² |

GV

| | GV _{oi} | GV _{ui} | |
|--------------------------|------------------------|----------------------------|----------------------------|
| HAUS A | 0 | 0 | 0 |
| HAUS B | 0 | 0 | 0 |
| HAUS C | 0 | 1'554 | 1'554 |
| HAUS D | 0 | 0 | 0 |
| GV_{warm} | 0 m³ | 1'554 m³ | 1'554 m³ |
| GV_{kalt} | | 0 m³ | 0 m³ |



Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 19.02.2021
Voraussichtliches Ablaufdatum: 19.02.2024
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000000914

Publizierende Stelle
Gemeinde Herrliberg - Hochbau, Forchstrasse 9, 8704 Herrliberg

Privater Gestaltungsplan Rütibüel, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8704 Herrliberg

Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung:

Die Gemeindeversammlung Herrliberg hat mit Beschluss vom 20. Juni 2020 dem privaten Gestaltungsplan Rütibüel zugestimmt.

Die Baudirektion hat mit Verfügung Nr. 1115/20 vom 1. Oktober 2020 die Genehmigung erteilt.

Kontaktstelle:

Gemeinde Herrliberg - Hochbau
Forchstrasse 9
8704 Herrliberg