



Kanton Zürich
Baudirektion
Verfügung
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Nr. 16/15

vom 21. Jan. 2015

Referenz-Nr.: ARE 14-1384

Kontakt: Bernard Capeder, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 25, www.are.zh.ch

Privater Gestaltungsplan «Pädagogisches Zentrum Pestalozzihaus Rätterschen» – Genehmigung

Gemeinde Elsau

Lage Felsenhof, Alte St. Gallerstrasse/Schlatterstrasse

- Massgebende Unterlagen
- Situation Mst. 1:500 (Plan-Nr.8001-C)
 - Bestimmungen zum Gestaltungsplan
 - Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV vom 14. März 2014

Sachverhalt

Zustimmung Die Gemeindeversammlung Elsau hat am 17. Juni 2014 dem privaten Gestaltungsplan «Pädagogisches Zentrum Pestalozzihaus Rätterschen» zugestimmt. Mit Schreiben vom 28. Juli 2014 ersucht die Gemeinde Elsau um Genehmigung der Vorlage. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Winterthur vom 23. Juli 2014 keine Rechtsmittel eingelegt.

Anlass und Zielsetzungen der Planung Das pädagogische Zentrum Pestalozzihaus Rätterschen hat aufgrund der aktuellen und künftigen Anforderungen Raumbedarf im Bereich stationäre Betreuung und Förderung von Kindern und Jugendlichen mit Verhaltensschwierigkeiten.

Das Areal des pädagogischen Zentrums Pestalozzihaus liegt ausserhalb der Bauzonen in der Landwirtschaftszone. Die planungsrechtliche Grundlage für die Festsetzung eines privaten Gestaltungsplanes gemäss §§ 83 ff. PBG ist mit dem Richtplaneintrag als Schülerheim der Stiftung Pestalozzihaus im kommunalen Richtplan der öffentlichen Bauten und Anlagen geschaffen worden (RRB Nr. 3572/1982).

Mit dem privaten Gestaltungsplan sollen die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der bestehenden Nutzungen als pädagogisches Zentrum mit den entsprechenden Anlagen für den Wohn-, Schul- und Freizeitbetrieb mit angegliedertem Landwirtschaftsbetrieb sowie einer massvollen baulichen Weiterentwicklung des pädagogischen Zentrums geschaffen werden.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Übergangsbestimmungen Am 1. Mai 2014 ist das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) und die
RPG dazugehörige Raumplanungsverordnung (RPV) in Kraft getreten. Damit haben sich die Rahmenbedingungen dahingehend geändert, dass zu prüfen ist, ob die Vorlage unter die Übergangsbestimmungen des neuen RPG fällt. Gemäss den Übergangsbestimmungen des neuen RPG sieht die Raumplanungsverordnung für folgende Fälle die Möglichkeit von Einzonungen während der Übergangsfrist vor (vgl. Art. 52a Abs. 2 lit. a-c RPV):

- wenn im Kanton mindestens die gleiche Fläche ausgezont wird
- wenn Zonen für öffentliche Nutzungen geschaffen werden, in denen der Kanton sehr wichtige und dringende Infrastrukturen plant
- wenn andere Zonen von kantonaler Bedeutung geschaffen werden, die dringend notwendig sind, und bei der Genehmigung die Fläche festgelegt und planungsrechtlich gesichert ist, die rückgezont werden muss

Da im vorliegenden Fall keine flächengleiche Auszonung beantragt wurde, ist zu prüfen, ob es sich bei der Einzonung des pädagogischen Zentrums Pestalozzihauses im Rahmen eines Gestaltungsplanes um ein Vorhaben handelt, auf das ein oben genannter Ausnahmetatbestand im Sinne einer kantonalen Bedeutung des Vorhabens zutrifft. Die Prüfung ergab, dass das Vorhaben durchaus von kantonaler Bedeutung ist. Das pädagogische Zentrum Pestalozzihaus untersteht der Aufsicht der kantonalen Bildungsdirektion. Die Finanzierung des Betriebes erfolgt durch das Bundesamt für Justiz und die kantonale Bildungsdirektion. Mit Schreiben der kantonalen Bildungsdirektion vom 12. Januar 2015 werden die kantonale Bedeutung und die Dringlichkeit des Bauvorhabens bestätigt. Somit besteht ein Ausnahmetatbestand gemäss RPG.

Zusammenfassung der Vorlage Der private Gestaltungsplan «Pädagogisches Zentrum Pestalozzihaus Rätterschen» stellt sicher, dass alle aktuellen und künftigen Bauten und Anlagen für eine landwirtschaftliche Nutzung innerhalb des Gestaltungsplanperimeters geregelt und untergebracht sowie die kantonalen Anforderungen betreffend Wald, Natur- und Bodenschutz, Gewässerschutz, Wasserversorgung, Lärmschutz und Denkmalpflege angemessen berücksichtigt werden.

Als Grundlage für den privaten Gestaltungsplan wurde aufgrund von verschiedenen Standortvarianten für die bauliche Entwicklung des Areals ein Entwicklungskonzept mit Richtprojekt erarbeitet.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Für die auf dem Areal des pädagogischen Zentrums Pestalozzihaus neu geplanten Gebäude werden Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt. Zudem werden Erschliessung und Umgebungsgestaltung geregelt.

Die Schutzobjekte Vers.-Nr. 46, 47 und 48 sind als regional eingestufte Inventarobjekte festgesetzt. Aus Sicht der kantonalen Denkmalpflege kann betreffend Ökonomiegebäude Vers.-Nr. 48 die Entlassung aus dem Inventar in Aussicht gestellt werden. Die Inventarentlassung wird mit den vorhandenen massiven Eingriffen in Bausubstanz, dem Freiraum und den besseren gestalterischen Möglichkeiten für Platzierung der Neubauten begründet. Für das markante Riegelhaus Vers.-Nr. 47 und den ehemaligen Landsitz Felsenhof Vers.-Nr. 46 werden der sachgerechte Erhalt und die Nutzweise sichergestellt.

Die Abstandsvorschriften zum Waldareal entlang der Schlatterstrasse werden in den Bestimmungen des Gestaltungsplans festgelegt.

Der zur ausreichenden landschaftsökologischen Aufwertung und zur Einbettung in den Lebensraumverbund festgelegte wertvolle Baum- und Strauchbestand ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Der Verlust an Fruchtfolgeflächen muss, in der Regel durch Aufwertung von geschädigten Böden, kompensiert werden. Dem Kanton ist ein Konzept zur Kompensation von Fruchtfolgeflächen einzureichen. Die Umsetzung des Konzepts muss rechtlich und finanziell sichergestellt sein.

In den Bestimmungen zum Gestaltungsplan wird die Empfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) den verschiedenen Baubereichen nutzungskonform zugeordnet.

Ergebnis der Vorprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 18. März 2014 gestellten Anträgen wurde entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Pädagogisches Zentrum Pestalozzihaus Rätterschen», dem die Gemeindeversammlung Elsau mit Beschluss vom 17. Juni 2014 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Gestützt auf § 2 lit. d und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden werden die Gebühren wie folgt festgesetzt:
Fr. 1'112 .00 (106 528/83100.40.100)
Die Gebühren werden dem Rechnungsadressaten 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.



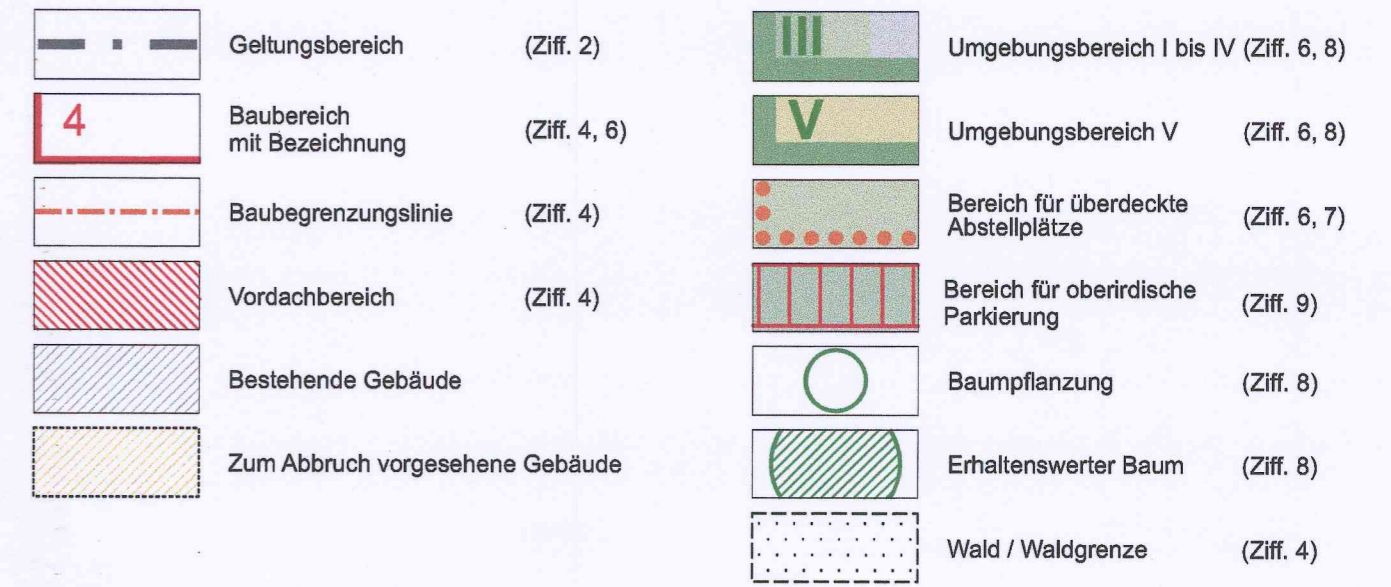
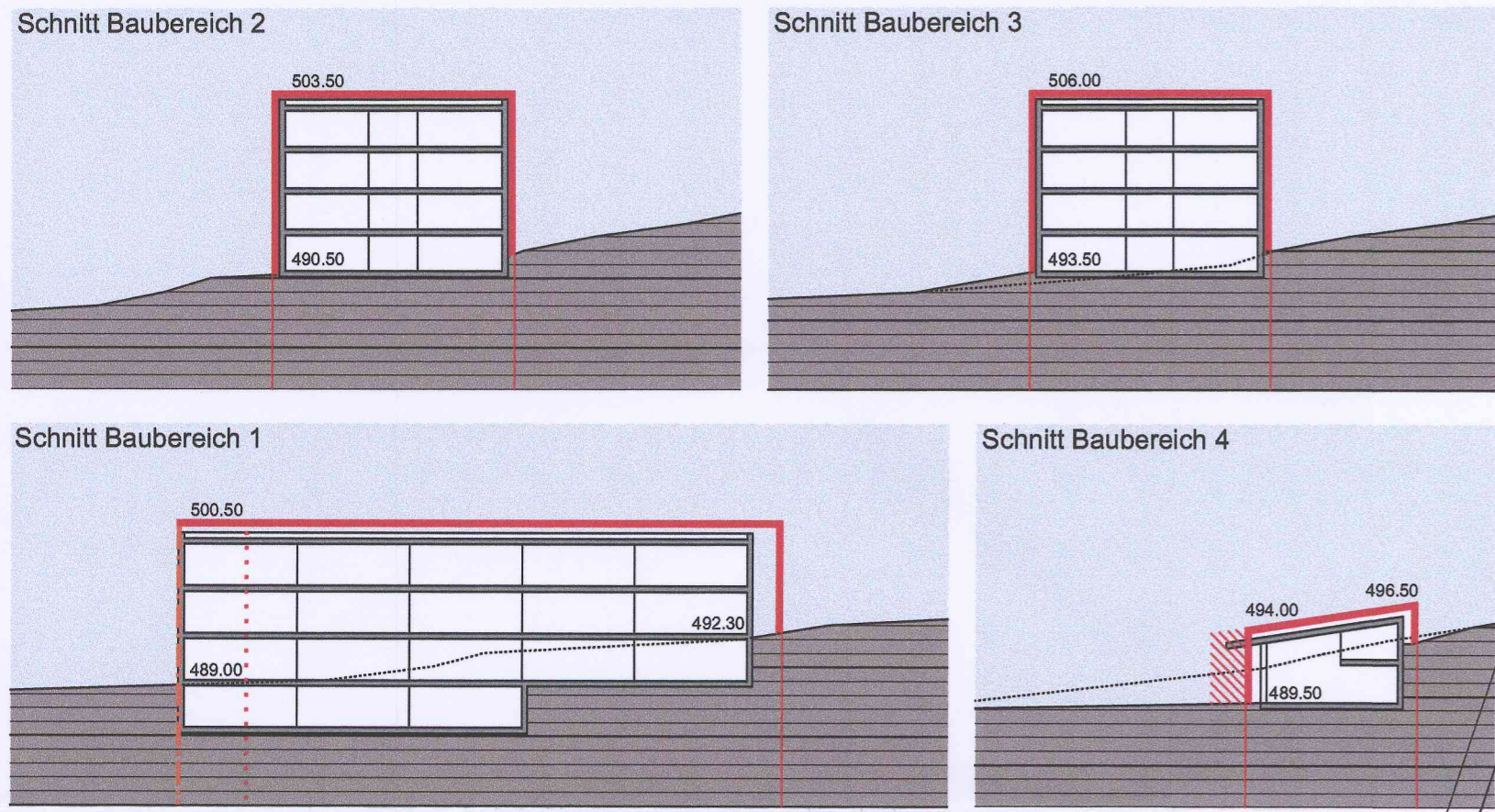
IV. Die Gemeinde Elsau wird eingeladen

- Dispositiv I samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und 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 in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen

V. Mitteilung an

- Gemeinde Elsau (unter Beilage von sieben Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- TBB Ingenieure AG, Florastrasse 5a, Postfach 324, 8353 Elgg (Nachführungsstelle)
- Pädagogisches Zentrum Pestalozzihaus, Alte St. Gallerstrasse 1, 8352 Rätterschen (Rechnungsadressat)

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:



Amt für Raumentwicklung

vom Grundeigentümer festgesetzt am 14. März 2014

Ursula E. Bär
Verein «Pestalozzihaus Rätterschen»
Alte St. Gallerstrasse 1 8352 Elsau

von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 17. Juni 2014

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

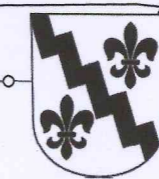
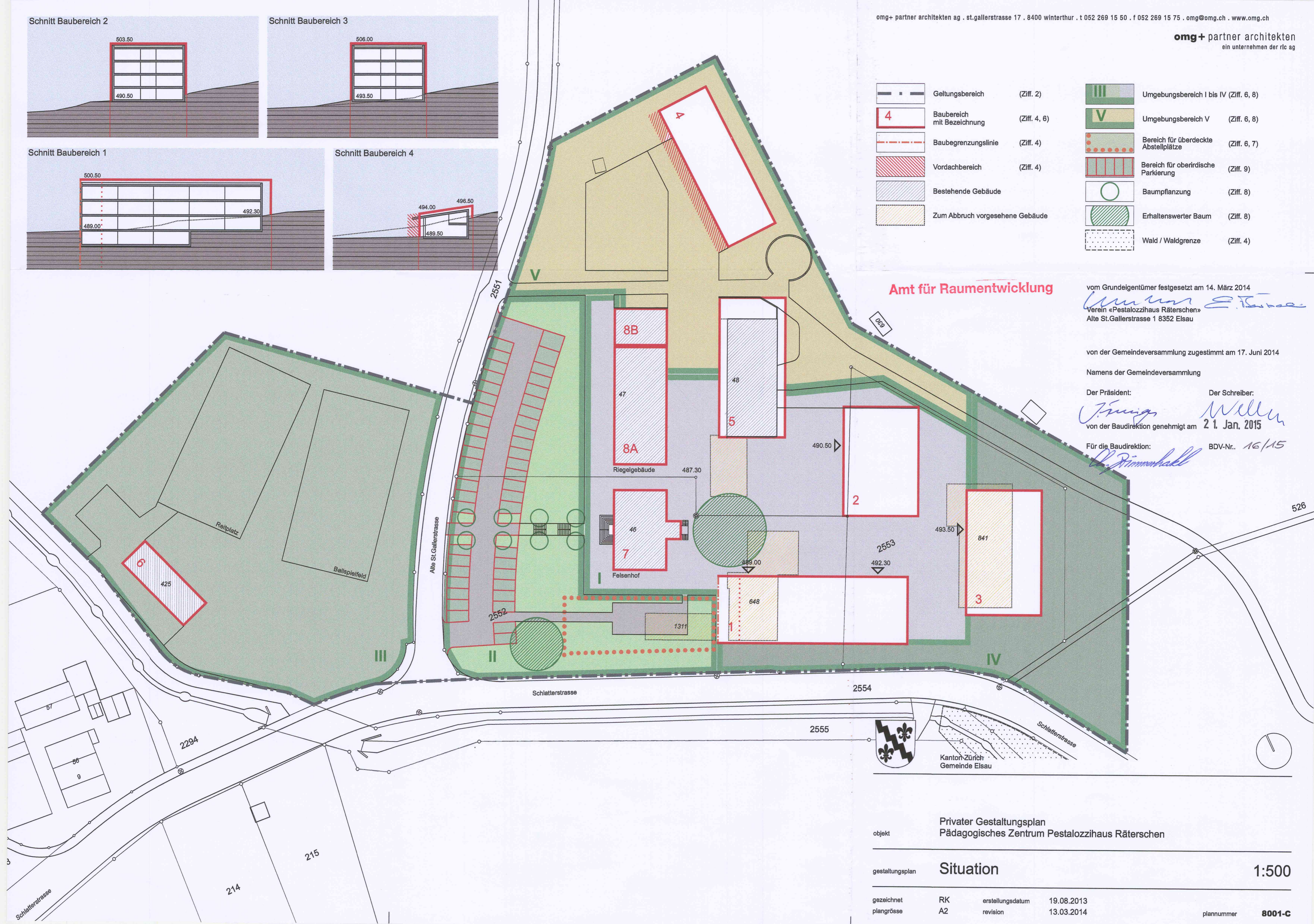
Der Schreiber:

J. Frey *W. Müller*
von der Baudirektion genehmigt am **21. Jan. 2015**

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. 16/15

D. Zimmermann



Kanton Zürich
Gemeinde Elsau

objekt **Privater Gestaltungsplan
Pädagogisches Zentrum Pestalozzihaus Rätterschen**

gestaltungsplan **Situation** 1:500

gezeichnet **RK** erstellungsdatum **19.08.2013**
plangrösse **A2** revision **13.03.2014**

plannummer **8001-C**



Kanton Zürich
Gemeinde Elsau

Privater Gestaltungsplan
Pädagogisches Zentrum Pestalozzihaus Rätterschen

Bestimmungen

vom Grundeigentümer festgesetzt am 14. März 2014

Verein „Pestalozzihaus Rätterschen“
Alte St.Gallerstrasse 1 8352 Elsau

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 17. Juni 2014

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am **21. Jan. 2015**

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. 16/15

Bestimmungen

1. Zweck

Der private Gestaltungsplan Pädagogisches Zentrum Pestalozzihaus Rätterschen bezweckt die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen:

- für die Sicherung der bestehenden Nutzung als pädagogisches Zentrum mit den entsprechenden Anlagen für den Wohn-, Schul- und Freizeitbetrieb und einem angegliederten Landwirtschaftsbetrieb
- für die massvolle, bauliche Weiterentwicklung des Pädagogischen Zentrums Pestalozzihaus Rätterschen

2. Geltungsbereich und Bestandteile

¹ Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans Pädagogisches Zentrum Pestalozzihaus Rätterschen ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 eingetragen.

² Der Gestaltungsplan setzt sich aus diesen Bestimmungen und dem Situationsplan 1:500 mit den darin eingetragenen Gebäudeschnitten zusammen.

3. Ergänzendes Recht

¹ Der private Gestaltungsplan Pädagogisches Zentrum Pestalozzihaus Rätterschen wird im Sinne von § 83 ff PBG festgesetzt.

² Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes vorsieht, gelten die Vorschriften des PBG mit den dazu gehörenden Verordnungen und das Bundesrecht.

4. Zahl, Lage und Abmessungen der Bauten

- Baubereiche**
- ¹ Oberirdische Gebäude dürfen nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche 1 bis 8 erstellt werden.
- ² Einzelne Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG bis zu einer maximalen Grundfläche von jeweils 30 m² und einer maximalen Gebäudehöhe von 3.50 m und einer maximalen Firsthöhe von 1.50 m sind unter Wahrung der gesetzlichen Abstandsvorschriften in den Umgebungsbereichen I und V auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, sofern sie sich gemäss § 238 PBG in die Landschaft und die Umgebung der bestehenden Bauten gut einfügen.
- ³ Unterirdische Gebäude gemäss § 269 PBG sind vorbehaltlich der Einhaltung der kantonalen Vorschriften auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, sofern sie vollständig überdeckt sind und dadurch keine Terrainveränderungen von mehr als 0.50 m resultieren.
- ⁴ Im Baubereich 1 ist ein einzelnes Gebäude zulässig. Die nordwestliche Fassade inkl. allfälliger Gebäudevorsprünge ist entweder auf die Baubegrenzungslinie zu stellen oder hält von dieser einen Abstand von mindestens 5.00 m ein.
- ⁵ In den Baubereichen 2 und 3 ist jeweils ein einzelnes Gebäude zulässig.
- ⁶ In den Baubereichen 4, 5 und 6 sind jeweils maximal 2 Gebäude zulässig.
- ⁷ Die bestehenden Gebäude in den Baubereichen 7, 8A und 8B dürfen nur unter Beibehaltung von Lage, Grundfläche, kubischer Gestaltung und Ausbildung der Fassaden und des Daches umgebaut oder ersetzt werden. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.
- Gebäudevorsprünge**
- ⁸ Einzelne Gebäudevorsprünge wie Balkone, Vordächer und dergleichen dürfen bis maximal 2.00 m über den Baubereich hinausragen.
- Vordachbereich**
- ⁹ In der als Vordachbereich bezeichneten Fläche können Vordächer erstellt werden.
- Waldabstand**
- ¹⁰ Bauten und Anlagen im Baubereich 1 halten zur Waldgrenze einen Abstand von mindestens 15.00 m, im Baubereich 3 einen Abstand von mindestens 20.00 m ein.

5. Höhenlage der Bauten

Eingangshöhe

¹ Für die Höhenlage des Eingangsgeschosses bzw. des Erdgeschosses der einzelnen Bauten darf von den im Situationsplan für die jeweiligen Baubereiche eingetragenen Höhenkoten um höchstens 0.30 m abgewichen werden.

Gebäudehöhe

² Die in den Schnitten des Situationsplans für die jeweiligen Baubereiche eingetragenen Höhenkoten für die Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden. Vorbehalten bleibt die Messweise gemäss § 280 PBG.

Dachaufbauten

³ Technisch bedingte Dachaufbauten gemäss § 292 PBG sind so zu gestalten, dass sie von den Fassaden deutlich zurück versetzt sind und möglichst unauffällig in Erscheinung treten.

6. Nutzweise

Baubereiche

¹ In den Baubereichen 1 bis 3 sind Räume mit der Nutzweise für den Internatsbetrieb, wie Wohnen, Schule, Verwaltung oder Nebennutzungen usw. zulässig.

² Im Baubereich 4 sind Räume mit der Nutzweise für den Landwirtschaftsbetrieb, wie Stallungen, Lager, Remise und den Direktverkauf von Eigenprodukten zulässig.

³ Im Baubereich 5 sind Räume mit der Nutzweise für den Landwirtschaftsbetrieb, wie Stallungen, Lager, Remise zulässig.

⁴ Im Baubereich 6 sind Räume mit der Nutzweise für den Landwirtschaftsbetrieb, wie Lager oder Remise oder als Lager- und Geräteräume für den Betrieb und den Unterhalt der Sport- und Therapieflächen im Umgebungsbereich III zulässig.

⁵ Im Baubereich 7 (Felsenhof) sind Räume mit der Nutzweise für den Internatsbetrieb, wie gemeinschaftliche Aufenthaltsräume, Verwaltung, Büro und Küche mit den entsprechenden Nebenräumen zulässig.

⁶ Baubereich 8 (Riegelgebäude) ist unterteilt in die Baubereiche 8A und 8B. Im Baubereich 8A sind Räume mit der Nutzweise für den Internatsbetrieb, wie gemeinschaftlicher Aufenthalts- und Veranstaltungsraum und die Infrastruktur mit den entsprechenden Nebenräumen zulässig. Im Baubereich 8B sind Räume mit der Nutzweise für das Wohnen zulässig.

Umgebungsbereiche

7 Umgebungsbereich I ist für die Nutzweise als zentraler Aufenthalts-, Spiel- und Erschliessungsbereich vorgesehen. Einrichtungen und Geräte sind zulässig, welche diesem Zweck dienen. Es sind dies nebst Erschliessungsanlagen, Bänke, Tische und Spielgeräte wie Rutsche, Klettergerüst, Ballspielgeräte usw.

8 Umgebungsbereich II ist für die Nutzweise als zentraler Erschliessungs- und Aufenthaltsbereich vorgesehen. Einrichtungen und Geräte sind zulässig, welche diesem Zweck dienen. Es sind dies nebst nicht überdeckten Abstellplätzen für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Abfallcontainer auch Erschliessungsanlagen, Bänke, Tische usw.

Überdeckte Abstellplätze für Fahrräder und Abfallcontainer sind im dafür markierten Bereich zulässig, soweit sie den guten Gesamteindruck der Bauten und Anlagen nicht stören.

9 Umgebungsbereich III ist für die Nutzweise als Sport- und Therapiebereich für ergänzende Angebote des Pädagogischen Zentrums Pestalozzihaus oder für den landwirtschaftlichen Betrieb als Weide, Auslauf bzw. Wies- oder Ackerbauland vorgesehen. Vorbehältlich der gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen sind Einrichtungen und Geräte zulässig, welche für diese Nutzungen direkt erforderlich sind. Es sind dies Einzäunungen, Beleuchtungen, Tore, Basketballkörbe usw. soweit sie für den Betrieb eines Rasenspielfelds für Gruppenspiele und einen therapeutischen Reitplatz oder vergleichbare Nutzungen notwendig sind.

10 Umgebungsbereich IV ist für die Nutzweise als Freihalte- und Grünfläche vorgesehen. Einrichtungen und Geräte sind zulässig, welche für diese Nutzungen direkt erforderlich sind und den Übergang zur Landwirtschaftszone optisch nicht stören.

11 Im Umgebungsbereich V ist die landwirtschaftliche Nutzweise als Weide, Auslauf oder Paddockfläche zulässig.

7. Gestaltung der Bauten und Anlagen

Gute Gesamtwirkung

1 Die Bauten und Anlagen sind für sich, in ihrem Zusammenhang und insbesondere mit Bezug auf die erhaltenswerten Gebäude sowie mit der landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Dies gilt insbesondere für die Gestaltung der Baukörper, der Dächer, der Fassaden und der Aussenräume sowie für die Material- und Farbwahl. Reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

Flachdächer

2 Flachdächer auf den Hauptgebäuden sind extensiv und mit einheimischem, regionaltypischem Saatgut dauerhaft zu begrünen und regelmässig zu pflegen. Bei der Ausgestaltung der Flächen ist eine möglichst grosse Vielfalt an Kleinlebensräumen vorzusehen.

- Dachformen
- ³ In den Baubereichen 1 bis 3 sind nur Flachdächer zulässig.
- ⁴ Im Baubereich 4 sind nur flach geneigte Pultdächer mit talseitiger Traufe zulässig.
- Dachaufbauten
- ⁵ Bauliche Massnahmen zur Belichtung und Belüftung der Dachräume sind zulässig, sofern sie sich gut in die Dachfläche einordnen.
- Landwirtschaftliche Bauten
- ⁶ Bauten in den Baubereichen 4, 5 und 6 richten sich in ihrer Gestaltung nach den Einordnungs- und Gestaltungsvorgaben gemäss Merkblatt der Baudirektion Kanton Zürich für „Landwirtschaftliche Ökonomiegebäude“ vom 12. Oktober 2010.

8. Umgebungsgestaltung

- Einordnung
- ¹ Die Umgebung ist so zu gestalten, dass die Übergänge in die angrenzende Landschaft ohne wesentliche Terrainanpassungen erfolgen und die Vegetation bzw. die Beläge gut in das landschaftliche Umfeld eingeordnet sind. Es sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden.
- Landschaftsökologie
- ² Zur landschaftsökologischen Aufwertung und zur Einbettung in den Lebensraumverbund ist der Baum- und Strauchbestand möglichst weitgehend zu erhalten. Für Neupflanzungen sind standortgerechte, einheimische Pflanzen zu verwenden. Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern erfolgt ausschliesslich in Wildformen. Der Anteil an versiegelten Flächen ist auf ein Minimum zu beschränken.
- Umgebungsbereiche
- ³ Im Umgebungsbereich I sind Beläge wie Asphalt, Chaussierung und Pflästerungen und niedere Bepflanzungen zulässig.
- ⁴ Umgebungsbereich II ist von sichtbehindernder Bepflanzung frei zu halten. Ausgenommen sind die im Situationsplan eingetragenen Bäume sowie einzelne, bestehende Hochstamm-bäume. Geschlossene Beläge sind seitlich zur oberflächlichen Versickerung zu entwässern oder sickerfähig auszugestalten. Stellflächen für Motorfahrzeuge sind sickerfähig auszubilden und zu begrünen.
- ⁵ Im Umgebungsbereich III sind Wiesen- und Rasenflächen sowie Beläge wie Sand, Kies oder Holzschnitzel zulässig.
- ⁶ Die Gestaltung des Umgebungsbereichs IV orientiert sich an der angrenzenden Vegetation. Sichtbehindernde Bepflanzungen, wie Hecken, sind zu vermeiden. Bekieste Sitzplätze und ähnliches sind zulässig.
- Baumpflanzungen
- ⁷ Die im Situationsplan eingetragenen Bäume sind am festgelegten Standort zu pflanzen, fachgerecht und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für die Baumpflanzungen sind ausreichend grosse Pflanzgruben vorzusehen.

Baumerhalt

⁸ Die im Situationsplan eingetragenen erhaltenswerten Bäume sind am festgelegten Standort fachgerecht und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Vorbehalten bleiben behördliche Vorschriften insbesondere die Verordnung über den Natur- und Landschaftsschutz der Gemeinde Elsau.

9. Erschliessung und Abstellplätze

Zugänge

¹ Die verkehrsmässige Anbindung des Gestaltungsplangebiets erfolgt ab der Alten St. Gallerstrasse.

Bereich für oberirdische
Parkierung

² Nicht überdeckte Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind nur innerhalb des im Situationsplan dafür eingetragenen Bereichs zulässig.

³ Zwei Parkfelder sind als Behindertenparkplätze auszubilden und zu markieren.

10. Ver- und Entsorgung, Energie

Ver- und Entsorgung

¹ Die Ver- und Entsorgung der Grundstücke erfolgt über die bestehenden Werkleitungen.

Dachwasser

² Dachwasser und unverschmutztes Oberflächenwasser sind wo möglich innerhalb des Gestaltungsplanperimeters versickern zu lassen.

Energie

³ Der häushälterische Umgang mit Energie ist durch ein rechtzeitig vorliegendes Energiekonzept nachzuweisen, welches die zu diesem Zeitpunkt gültigen Vorschriften verschärft und die Verwendung eines erhöhten Anteils an erneuerbarer Energie berücksichtigt.

Solaranlagen

⁴ Beim Erstellen von Solaranlagen ist auf die Schutzobjekte besondere Rücksicht zu nehmen. Bei deren Gestaltung und Anordnung sind die Richtlinien der Wegleitung „Solaranlagen“ der Baudirektion Kanton Zürich vom April 2013 zu berücksichtigen.

11. Bodenschutz, Altlasten

Grundsatz

¹ Der Verlust an Fruchtfolgefleichen ist generell durch Aufwertung von geschädigten Böden zu kompensieren. Dem Kanton ist ein Konzept zur Kompensation von Fruchtfolgefleichen einzureichen. Die Umsetzung muss rechtlich und finanziell sichergestellt sein.

	<p>² Massgebend für die Projektierung und Ausführung sind die Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich vom Mai 2003.</p>
Aushub	<p>³ Im Baubewilligungsverfahren ist der Umgang mit Boden aufzuzeigen. Dazu bedarf es auch der Zustimmung des Kantons.</p> <p>⁴ Ausgehobener Boden ist entweder vor Ort für die Wiederherstellung von Böden oder andernorts für eine Erweiterung der zonenkonformen Nutzungseignung von geschädigten Böden zu verwenden.</p>
Rückbau	<p>⁵ Bei einem allfälligen Rückbau sind wieder Böden mit standort-typischer Bodenfruchtbarkeit herzustellen.</p>
Altlasten	<p>⁶ Mit dem Baugesuch ist das Zusatzformular „Belastete Standorte / Altlasten (inkl. mit Neobiota belastete Standorte)“ einzureichen.</p>

12. Lärmschutz

Empfindlichkeitsstufe ES II	<p>¹ Den Baubereichen 1, 2, 3, 7 und 8 wird die Empfindlichkeitsstufe ES II LSV (Lärmschutzverordnung) zugeordnet.</p>
Empfindlichkeitsstufe ES III	<p>² Den Baubereichen 4, 5 und 6 wird die Empfindlichkeitsstufe ES III LSV (Lärmschutzverordnung) zugeordnet.</p>

13. Inkraftsetzung

Der Gestaltungsplan tritt mit der Veröffentlichung der kantonalen Genehmigung in Kraft.



Kanton Zürich
Gemeinde Elsau

Privater Gestaltungsplan
Pädagogisches Zentrum Pestalozzihaus Rätterschen

Planungsbericht

gemäss Art. 47 RPV

14. März 2014

Inhaltsverzeichnis		
	1. Einleitung	2
	1.1 Ausgangslage	2
	1.2 Projektentwicklung	3
	1.3 Planungsablauf	3
	2. Planungsrechtliche Situation	4
	2.1 Bundesinventar	4
	2.2 Richtplan Kanton Zürich	4
	2.3 Kantonales Inventar	4
	2.4 Bau- und Zonenordnung Elsau	5
	2.5 Kommunalen Richtplan Elsau	6
	2.6 Verordnung Natur- und Landschaftsschutz Elsau	6
	2.7 Landschaft und Landwirtschaft	6
	2.8 Natur und Umwelt	7
	3. Entwicklungskonzept	9
	3.1 Aufgabenstellung, Analyse	9
	3.2 Standortvarianten	9
	3.3 Richtprojekt	14
	4. Gestaltungsplan	22
	4.1 Zweck und Geltungsbereich	22
	4.2 Zahl, Lage und Abmessungen der Bauten	22
	4.3 Höhenlage der Bauten	22
	4.4 Nutzweise	23
	4.5 Gestaltung der Bauten und Anlagen	23
	4.6 Umgebungsgestaltung	23
	4.7 Erschliessung und Abstellplätze	24
	4.8 Ver- und Entsorgung, Energie	24
	4.9 Empfindlichkeitsstufe	25
	5. Auswirkung der Planung	26
	6. Projektablauf	28
	6.1 Stellungnahme der Denkmalpflege	28
	6.2 Vorprüfung durch das ARE	28
	6.3 Mitwirkungsverfahren der Öffentlichkeit	28
	7. Schlussbemerkungen	29

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Pestalozzihaus

Das Pädagogische Zentrum Pestalozzihaus Rätterschen ist eine Institution der stationären, teilstationären und ambulanten Betreuung von normalintelligenten, jedoch verhaltensauffälligen Kindern. Träger-schaft ist der private Verein „Pestalozzihaus Rätterschen“. Zentrum des Betriebs, welcher zusätzlich Tagesschulen in Rätterschen und Eschenmosen betreibt, ist das Gelände an der Verzweigung von Alter St.Gallerstrasse und Schlatterstrasse, ausserhalb von Rätterschen. Auf diesem Areal sind heute das Internat, welches in mehrere familien-ähnliche Wohngruppen aufgeteilt ist, Schulräume, die Verwaltung und ein Bauernhof untergebracht.

Das ehemalige Schulhaus an der Pestalozzistrasse wird primär als Tagesschule für externe Kinder und als Gruppenwohnraum genutzt.

Die Institution „Pädagogisches Zentrum Pestalozzihaus“ untersteht sowohl als Internat wie auch als Tagesschule der Aufsicht der kantonalen Bildungsdirektion. Die Finanzierung des Betriebs erfolgt einerseits durch die Versorgertaxen als auch durch Beiträge der kantonalen Bildungsdirektion und des Bundesamts für Justiz.

Geschichtliche Entwicklung

Ende des 18. Jahrhunderts baute Alt-Landrichter Jakob Peter ausserhalb von Rätterschen einen landwirtschaftlichen Gutsbetrieb, den „Felsenhof“ auf. Geprägt ist die Anlage durch das stattliche und repräsentative Wohngebäude mit beeindruckend grossem Keller und das mächtige, in Riegelbauweise erstellte Ökonomiegebäude mit östlich angebautem Wohnteil. Bergseitig der Scheune angeordnete Nebenbauten ergänzten die parallel zur Alten St.Gallerstrasse ausgerichtete Anlage.

Um 1900 wurde das Landgut von der „Gemeinnützigen Gesellschaft“ erworben und es entstand ein Schulheim für ca. 20 Kinder. Seit 1926 ist die gesamte Liegenschaft im Besitz des privaten Vereins „Pestalozzihaus Rätterschen“

Ein neues Heimkonzept führte insbesondere in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts zu verschiedenen baulichen Veränderungen, wie beispielsweise dem Bau von zwei neuen Gruppenwohnhäusern und markanten Umbauten im alten Wohnhaus

Auch in den landwirtschaftlichen Bauten wurden durch die Umstellung auf biologischen Betrieb und später durch die Ergänzung mit Reithherapie ebenso starke Umbaumassnahmen und der Ersatz der rückwärtigen Nebenbauten durch ein neues Ökonomiegebäude erforderlich.

1.2 Projektentwicklung

Raumbedarf

In weiten Teilen entspricht das aktuell vorhandene Raumangebot den aktuellen Anforderungen und den Entwicklungsansprüchen, welche den Weiterbestand der Institution sichern sollen, in keiner Weise mehr. Die Ermittlung des detaillierten Raumprogramms aufgrund des aktuellen und zukünftigen Bedarfs ergab insbesondere im Bereich der Internatsschule und beim Wohnen massive Differenzen, welche innerhalb der bestehenden Gebäudevolumen bei Weitem nicht mehr abgedeckt werden können.

Das gewählte Verfahren erlaubt es, Aussagen über den langfristigen Bedarf für die bauliche Entwicklung des Areals zu machen.

1.3 Planungsablauf

Standortstudien

In einer Standortstudie mit mehreren Varianten wurden konzeptionelle Lösungsansätze für die bauliche Entwicklung untersucht. Ziel war es die räumliche Anordnung im Gelände bezüglich der Landschaftsverträglichkeit und der Ortsbaulichen Eingliederung zu prüfen, um die bestmögliche Variante weiter zu bearbeiten.

Richtprojekt

Auf der Basis der Bestvariante der Standortstudie wurde anhand eines Richtprojekts die Umsetzbarkeit des Bebauungskonzepts und die konkrete Auswirkung auf die bestehenden Bauten, die umgebende Landschaft und die funktionalen Bezüge geprüft. Diese Planungsstufe diente wiederum als Grundlage für das Erarbeiten eines privaten Gestaltungsplans.

Gestaltungsplan

Das gesamte Areal des Pädagogischen Zentrums Pestalozzihaus liegt vollständig ausserhalb der Bauzone in der Landwirtschaftszone gemäss PBG § 36 ff. Eine bauliche Entwicklung bestehender Bauten ist nur geringfügig möglich oder von der Zonenkonformität oder der Standortgebundenheit abhängig. Die baurechtliche Umsetzung des zukünftigen Raumbedarfs kann deshalb nur im Rahmen eines privaten Gestaltungsplans gemäss PBG § 83 ff erfolgen.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Bundesinventar

Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung

Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz

Das Areal liegt weit ausserhalb des BLN Objekts 1420 Hörnli – Bergland und hat keinen Einfluss und Bezug zur inventarisierten Landschaft.

Die Alte St.Gallerstrasse ist als Objekt ZH 14.1.1 im Inventar historischer Verkehrsweg der Schweiz IVS mit der Einstufung „national mit historischem Verlauf“ eingetragen. Das detaillierte Bauprojekt für die Erstellung der Parkplätze und der dazu gehörenden Einfahrt in die Alte St.Gallerstrasse ist der Kantonsarchäologie zur Prüfung vorzulegen. Ebenso ist auch mit Plänen für Werkleitungsbauten in dieser Strasse zu verfahren. Bei der Ausführung der Bauarbeiten ist der Kantonsarchäologie genügend Zeit für vorgängige Untersuchungen und die Begleitung der Eingriffe im Bereich des IVS-Objekts einzuräumen.

2.2 Richtplan Kanton Zürich

Landschaftsförderungsgebiet

Das Pädagogische Zentrum Pestalozzihaus liegt ausserhalb des Siedlungsgebiets im Landwirtschaftsgebiet, jedoch innerhalb eines Landschaftsförderungsgebiets.

“Landschaftsförderungsgebiete umfassen ausgeprägt multifunktionale Landschaften, die sich insbesondere durch ihre Eigenart, Natürlichkeit und ihren Erholungswert auszeichnen. Sie weisen eine hohe Dichte an jeweils typischen Landschaftselementen sowie eine gewisse Ursprünglichkeit auf. Landschaftsförderungsgebiete sollen insgesamt in ihrem jeweiligen speziellen Charakter erhalten und weiterentwickelt werden.“ (Richtplan 24.03.2014)

Zur Anwendung kommen primär die gesetzlichen Bestimmungen für das Bauen ausserhalb der Bauzonen sowie die Gesetzgebung für Land- und Forstwirtschaft.

Durch den Gestaltungsplan werden die gesetzlichen Bestimmungen für die Landwirtschaftszone ersetzt.

2.3 Kantonales Inventar

Natur- und Landschaftsschutzinventar 1980

Kantonale Objekte des Natur- und Landschaftsschutzes sind von der Weiterentwicklung des Areals Pestalozzihaus nicht betroffen. Das am nächstgelegene Gebiet „Trockenstandort Chräenbüel“ liegt in einer Entfernung von beinahe einem Kilometer.

Denkmalpflegeinventar der
Objekte von überkommunaler
Bedeutung

Im Gestaltungsplangebiet sind drei Einzelobjekte im Inventar der kantonalen Denkmalpflege als Objekt von regionaler Bedeutung eingestuft. Die denkmalpflegerischen Abklärungen zur Schutzwürdigkeit der überkommunalen Schutzobjekte hat folgendes ergeben:

Die Objekte Vers.Nr. 46, 47 und 48 sind mit RRB Nr. 5113/1979 als regional eingestufte Inventarobjekte festgesetzt. Für die beiden Objekte Vers.Nr. 46 und 47 sind im Grundbuch Personaldienstbarkeiten (21.12.1981 und 8.06.1988) zugunsten des Kantons Zürich eingetragen. Betreffend dem Gebäude Vers.Nr. 48 wird die Entlassung aus dem Inventar in Aussicht gestellt. Diese Inventarentlassung wird mit bisherigen, massiven Eingriffen in die Bauzusubstanz, dem Freiraum und den besseren gestalterischen Möglichkeiten für die Platzierung der Neubauten begründet.

Felsenhof (Vers.Nr. 46)

Geplant ist die Umnutzung für die zentralen Aufgaben wie gemeinsamer Speisesaal, Küche und Verwaltung. Für den Umbau soll die ursprüngliche Struktur soweit möglich berücksichtigt werden.

Riegelbau (Vers.Nr. 47)

Im Ökonomieteil soll anstelle des heutigen Scheunenbereichs innerhalb der vorhandenen Struktur ein Mehrzwecksaal entstehen. Die Ende des 20. Jahrhunderts eingebauten Ställe werden zu den dazugehörigen Nebenräumen umgebaut. Aus der als Durchfahrt konzipierten Remise entsteht der Foyer- und Erschliessungsbereich. Durch die Aufteilung der Dienstwohnung im östlichen Bereich des Bauwerks unter Strukturerehalt in zwei Wohnungen und den Ausbau des Dachgeschosses entsteht zugleich eine temporär genutzte therapeutische Kleinwohngruppe.

Ökonomiegebäude (Vers.Nr. 48)

Die wesentlichen Teile des Ökonomietrakts wurden Ende des 20. Jahrhunderts durch einen Neubau für ein Scheunen- und Stallgebäude ersetzt. Von der ursprünglichen Bausubstanz ist lediglich ein kleiner, westlicher Anbau übrig geblieben der jedoch auch in den letzten Jahrzehnten massive Veränderungen erfahren hat. Dieser Anbau soll zugunsten eines angemessenen, zentralen Aufenthaltsbereichs abgebrochen werden. Die Inventarentlassung des gesamten Objekts Vers.Nr. 48 ist Voraussetzung dafür. Das Gesuch dazu wurde mit Datum 25.02.2014 ordnungsgemäss beim Gemeinderat Elsau eingereicht und von der Gemeinde mit Schreiben vom 21.03.2014 an das Amt für Raumentwicklung weitergeleitet.

Archäologische Zone

Das Gestaltungsplangebiet liegt in keiner archäologischen Zone.

2.4 Bau- und Zonenordnung Elsau

Landwirtschaftszone

Das Areal des Pädagogischen Zentrums liegt in der Landwirtschaftszone der Gemeinde Elsau. In der Bau- und Zonenordnung wird auf das PBG verwiesen und es werden keine weiteren Vorschriften erlassen.

2.5 Kommunalen Richtplan Elsau

Öffentliche Bauten u. Anlagen
Heim

Im kommunalen Richtplan von 1981 ist das Areal des Pädagogischen Zentrums Pestalozzihaus mit dem Eintrag „Heim“ unter der Kategorie Öffentliche Bauten und Anlagen / Erziehung und Bildung verzeichnet.

2.6 Verordnung über den Natur- und Landschaftsschutz Elsau

Einzelbäume

Mit der kommunalen Schutzverordnung von 1981 ist eine Schwarzföhre auf dem Areal des Pädagogischen Zentrums Pestalozzihaus als Einzelbaum geschützt. Der Baum ist vom Richtprojekt nicht betroffen und ist zugleich im Situationsplan als erhaltenswerter Baum aufgenommen worden.

2.7 Landschaft und Landwirtschaft

Fruchtfolgefleichen

Das Gestaltungsplangebiet gliedert sich in die folgenden drei Bereiche:

Bereich zwischen Alte St.Gallerstrasse, Schlatterstrasse und Flurweg

Dieser Bereich ist im kantonalen Plan nicht als Fruchtfolgefleichen (Nutzungsseignungsklassen 6R/N und 7R) ausgewiesen.

Bereich nordöstlich des Flurwegs

Dieses Teilgebiet ist im Gestaltungsplan der landwirtschaftlichen Nutzung zugewiesen. Durch die Veränderungen betroffen sind primär Flächen, die als „Bedingte Fruchtfolgefleichen (im wesentlichen Nutzungsseignungsklasse 6) bezeichnet sind. Ausgeschieden wird darin das Baufeld 4, das der landwirtschaftlichen Nutzung oder dem landwirtschaftlichen Nebenerwerb vorbehalten bleibt. Vorgesehen sind in diesem Bereich Stallungen, Auslaufplätze sowie der Ersatzraum für Einstellen von landwirtschaftlichen Geräten, welcher durch die Umnutzung des Riegelbaus (Vers.Nr. 47) erforderlich wird.

Bereich nordwestlich der St.Gallerstrasse

Mit Ausnahme des Reitplatzes und der bestehenden Remise ist diese Fläche als Fruchtfolgefleichen (Nutzungsseignungsklassen 3G) ausgewiesen. Zweck des Einbezugs in den Gestaltungsplangebiet ist es, der bereits erfolgten, nicht zonenkonformen Umnutzung als Freizeitbereich (Ballspielplatz, Reitplatz) den rechtlichen Rahmen zu verleihen. Sofern die heutige Nutzung entfällt, ist die Rückführung für die landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen.

Bodenschutz	Das Gestaltungsplangebiet mit einer Fläche von ca. 2 ha ist zu rund zwei Dritteln durch Bauten und Umschwünge mit teilweise befestigten Plätzen geprägt. Im Umgebungsbereich III und im Baubereich 4 sind mässig tief- und tiefgründig Böden mit landwirtschaftlichen Nutzungseignungen der Klassen 3 bzw. 1 – 5 und 6 von möglichen baulichen Massnahmen oder Terrainveränderungen betroffen. Das Konzept für die Kompensation von beanspruchten Fruchfolgefächern wird jeweils im Rahmen der Baubewilligungsverfahren für Bauprojekte im Baubereich 4 und im Umgebungsbereich III mit bodenrelevanten Massnahmen erarbeitet. Oder es werden dazumal die Sicherstellungen der Kompensationsmassnahmen vereinbart.
Waldentwicklungsgebiet	Der obere Teil des Laufs des Felsenhofbachs bzw. das Ufergebiet (südlichwestlich der Schlatterstrasse) ist im kantonalen Waldentwicklungsplan Kanton Zürich (2010) erfasst. Die Waldfunktion wird der Kategorie „ohne Vorrang“ zugewiesen. Eine Beeinträchtigung durch Baumassnahmen im Gestaltungsplangebiet ist nicht zu erwarten.
Wald	<p>Südöstlich des Gestaltungsplangebiets sind die Uferbereich des Felsenhofbachs bewaldet. Die dynamische Waldgrenze verläuft entlang der Strassenparzelle Kat.Nr. 2554, Gemeinde Elsau. Parzelle Kat.Nr. 2556 ist vollständig mit Wald bestockt. Auf Parzelle Kat.Nr. 2555 trennt der Flurweg Wald und Offenland. Dabei werden der Flurweg und die in Richtung Norden verlaufende Uferbestockung des Felsenhofbachs nicht mehr zum Waldareal gezählt. Die Bestockung ist einreihig und schmal.</p> <p>Die Baubereiche 1 und 3 tangieren den forstrechtlichen Waldabstand (PBG § 262). Für die beiden betroffenen Baubereiche ist die forstrechtliche Bewilligung für einen reduzierten Waldabstand von 15 m bzw. 20 m in Aussicht gestellt worden. Die Waldfeststellung im massgebenden Bereich ist am 26.03.2014 durch das ALN, Abteilung Wald erfolgt.</p>

2.8 Natur und Umwelt

Schadstoffbelastung	<p>Grundstück Kat.Nr. 2553 ist aufgrund der Wiederauffüllung einer Materialentnahmestelle im Kataster der belasteten Standorte unter der Nr. 0219/D.0024 als belasteter Standort ohne schädliche oder lästige Einwirkung verzeichnet.</p> <p>Im Baubewilligungsverfahren wird das Zusatzformular „Belastete Standorte / Altlasten (inkl. mit Neobiota belastete Standorte)“ eingereicht.</p>
Gewässerschutz	<p>Entlang der Schlatterstrasse, welche die südwestliche Begrenzung des Gestaltungsplanbereichs bildet, fliesst der Felsenhofbach als öffentliches Gewässer. Eine Gefahrenkarte existiert derzeit noch nicht. Dementsprechend wurden bisher keine Massnahmen zur Hochwassersicherheit festgelegt.</p> <p>Gemäss den Übergangsbestimmungen zur Gewässerschutzverordnung ist nach Massgabe der Gerinnensohlenbreite des Felsen-</p>

	<p>hofbachs beidseitig ein Uferstreifen von 9 m Breite von Bauten und Anlagen freizuhalten. Davon betroffen ist einzig ein Teil des Umgebungsbereichs III. Der entsprechende Vorbehalt bezüglich der Nutzung ist in Art. 6 Abs. 9 der Bestimmungen enthalten.</p>
Grundwasser	<p>Der Bereich zwischen Alter St.Gallerstrasse, Schlatterstrasse und dem Flurweg ist dem Gewässerschutzbereich üB (übrige Bereiche) zugewiesen. Das restliche Gebiet des Gestaltungsbereichs liegt im Gewässerschutzbereich Au.</p> <p>Das Gestaltungsplangebiet tangiert Grundwasservorkommen bloss peripher. Im Umgebungsbereich III liegt der Höchststand des Grundwasserstroms der Eulach mindestens ca. 2 bis 4 Meter unter der Oberfläche. Östlich liegt ein vermutetes Grundwasservorkommen, welches sich am Hangfuss in Richtung Unterschottikon entwickelt. Das Gestaltungsplangebiet scheint ausserhalb dieses Vorkommens zu liegen.</p> <p>Baubereich 6 liegt im Bereich des Eulachgrundwasserstroms. Die Nutzweise für diesen Baubereich ist für den Landwirtschaftsbetrieb als Lager und Remise oder als Lager- und Geräteraume für den Betrieb und den Unterhalt der Sport- und Therapieflächen im Umgebungsbereich III vorgesehen. Eine Störung des hochliegenden Grundwasserstroms ist dadurch nicht zu erwarten. Bauvorhaben im Baubereich 6 und im Umgebungsbereich III richten sich nach dem Merkblatt „Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutz-zonen“ des AWEL vom Juni 2003.</p>
Naturgefahren	<p>Bezüglich der Erdbebensicherheit liegt das Gebiet in der Gefährdungszone 1. Die Kartierung der Naturgefahren ist noch nicht erfolgt.</p>
Lärmbelastung	<p>Das Gestaltungsplangebiet befindet sich in der Landwirtschaftszone, ist jedoch überwiegend bebaut. Die durch den Gestaltungsplan erzielte Mehrnutzung liegt in dem für die Zone zulässigen Bereich und es ist demzufolge nicht von einer Neueinzonung gemäss Art. 29 LSV auszugehen. Es gelten die Immissionsgrenzwerte (IGW). Gemäss kantonaler Praxis werden die Empfindlichkeitsstufen baubereichsweise entsprechend dem zulässigen Störgrad zugeordnet.</p> <p>Lärmbelastungen durch Verkehrsträger werden einerseits durch die Eisenbahnlinie Winterthur – St.Gallen, andererseits durch die St.Gallerstrasse und die Schlatterstrasse verursacht. Gegenüber Bahn und St.Gallerstrasse werden die Immissionsgrenzwerte der ES II eingehalten. Gegenüber der Schlatterstrasse werden sie jedoch auf der Fassade geringfügig überschritten. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens werden die entsprechenden Lärmschutzmassnahmen festgelegt.</p>
Lufthygiene	<p>Für die Bauarbeiten sind die Bestimmungen der BUWAL-Richtlinie „Luftreinhaltung auf Baustellen“ (Baurichtlinie Luft, 2009) einzuhalten. Die entsprechenden Massnahmen werden im Rahmen der jeweiligen Baubewilligungsverfahren durch die Gemeinde festgelegt.</p>

3. Entwicklungskonzept

3.1 Aufgabenstellung, Analyse

Raumprogramm

Zur möglichst präzisen Ermittlung des Erweiterungsbedarfs wurden die Ziele für die zukünftige Entwicklung der Institution erhoben. Um den langfristigen Bestand gewährleisten zu können, wurde von der Deckung des Nachholbedarfs aufgrund eines nicht mehr zeitgemässen Standards, der Zusammenlegung und Vereinfachung der Betriebsabläufe sowie einer moderaten Erhöhung der Anzahl Wohngruppen von fünf auf sieben ausgegangen.

Zusätzlicher Raumbedarf

Der zusätzliche Raumbedarf ergibt sich aus zusätzlich maximal benötigter Geschossfläche der verschiedenen Bereiche:

Wohnen	550 m ²
Internatsschule	1'230 m ²
Infrastruktur, Dienste	430 m ²

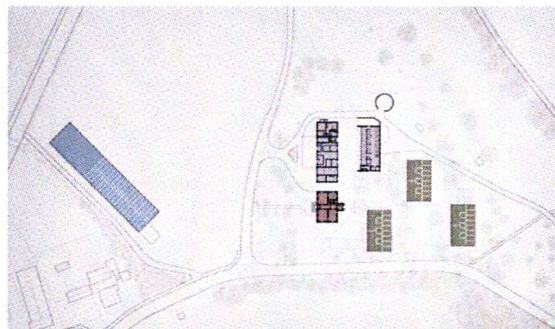
Zustandsbeurteilung

Der bauliche Bestand der gesamten, nicht landwirtschaftlich genutzten Anlage wurde einer Zustandsbeurteilung unterzogen. Daraus resultierte, dass die beiden Gebäude Lindenhof und Birkenhof / Sonnenhof zwar teilweise baulichen Sanierungsbedarf aufweisen, jedoch in ihrer Gebäudestruktur für den zukünftigen Bedarf und erforderlichen Standard des Heimbetriebs nicht angepasst werden können. Längerfristig ist ein Ersatz dieser beiden Bauten erforderlich.

3.2 Standortvarianten

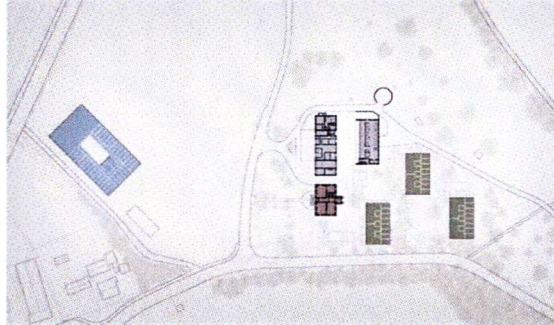
In einem ersten Schritt wurde auf Basis des Raumprogramms die generelle Umsetzung in sechs verschiedenen Varianten konzeptionell erarbeitet und die Varianten einander gegenüber gestellt.

Variante 1a



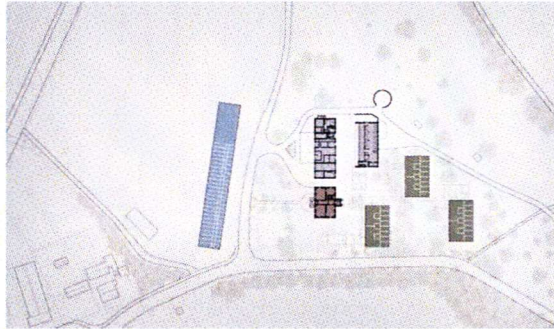
Schulhaus in Ebene, linear, parallel zum Bach,
Gruppenwohnhäuser 2-geschossig

Variante 1b



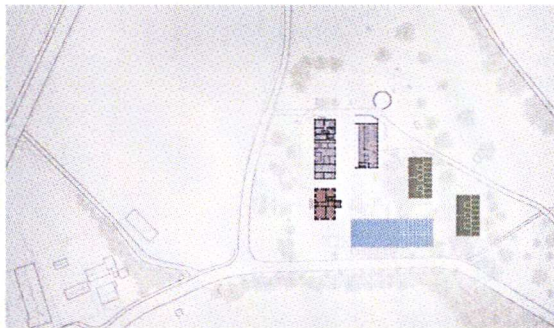
Schulhaus in Ebene, kompakt, parallel zum Bach,
3 Gruppenwohnhäuser 2-geschossig

Variante 1c



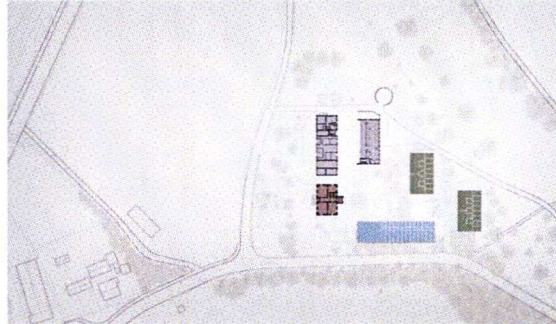
Schulhaus in Ebene vorgelagert, linear, parallel
zur Alten St. Gallerstrasse
3 Gruppenwohnhäuser 2-geschossig

Variante 2a



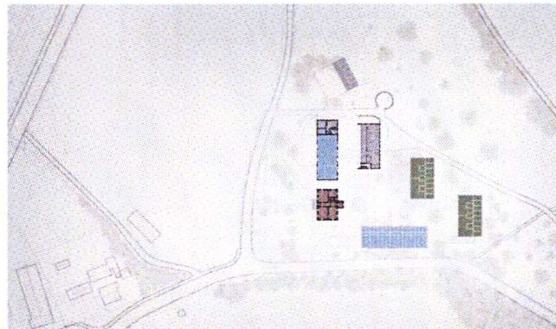
Schulhaus mit Mehrzweckhalle (standard)
innerhalb Areal, linear, parallel zur Strasse,
2 Gruppenwohnhäuser 3-geschossig

Variante 2b



Schulhaus mit Mehrzweckhalle (klein)
innerhalb Areal, linear, parallel zur Strasse,
2 Gruppenwohnhäuser 3-geschossig

Variante 2c



Schulhaus innerhalb Areal, parallel zur Strasse
Mehrzweckhalle im Riegelbau,
2 Gruppenwohnhäuser 3-geschossig

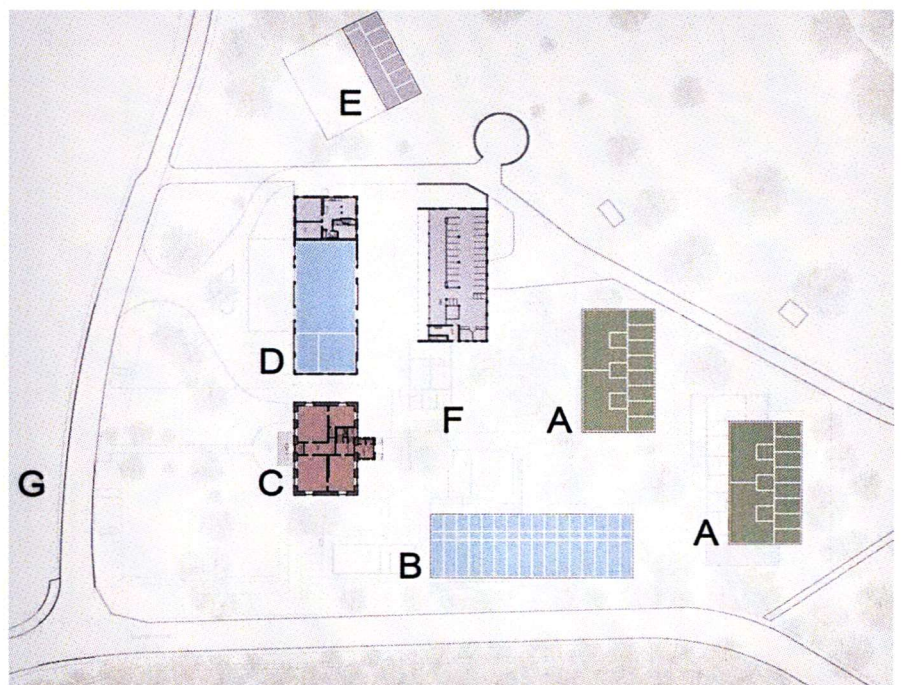
Aufgrund der Kriterien

- Landschaftliche / ortsbauliche Eingliederung
- Betriebsabläufe
- Wirtschaftlichkeit

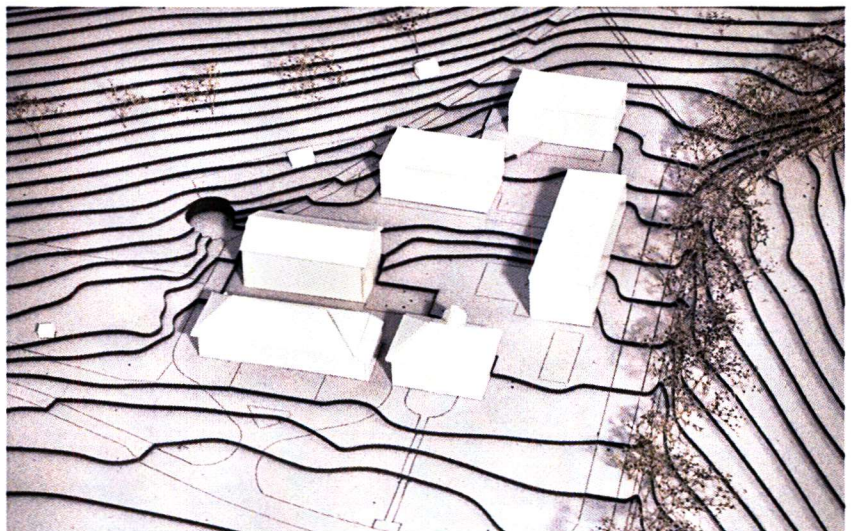
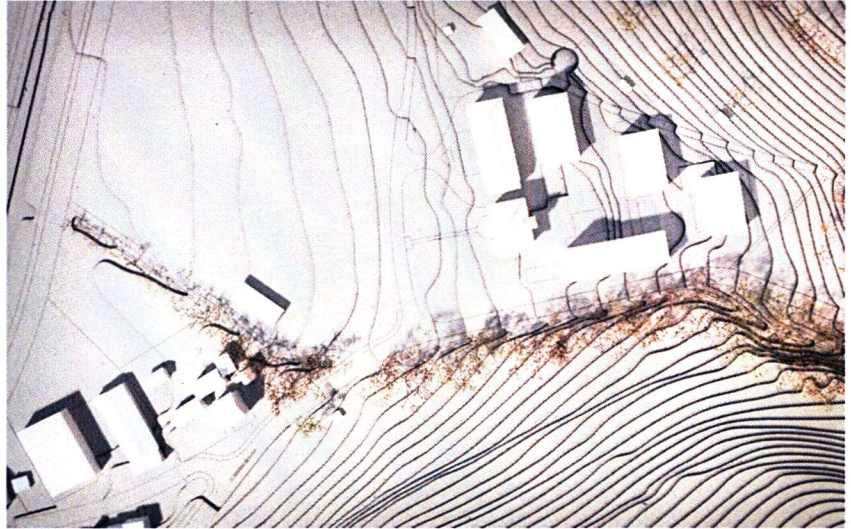
erfolgte die Festlegung auf Variante 2c. Diese diente nun als Grundlage für die Weiterbearbeitung und Vertiefung als Richtprojekt.

Favorisierte Variante

- A Gruppenwohnhäuser: im südlichen, bergseitigen Bereich des Areals werden zwei parallel zum den grossen Riegelbau zwei Bauten erstellt, die auf drei Geschossen je eine Wohngruppe beherbergen.
- B Schulhaus: parallel zur Schlatterstrasse wird für die Schule ein Neubau erstellt, welcher die Unterrichts-, Therapie- und Nebenräume des Internats enthält.
- C Felsenhof: im zentralen Gebäude werden die allgemeinen Räume, wie Speisesaal und Küche, zudem die Räume für die Verwaltung untergebracht.
- D Riegelbau: im Scheunenteil entsteht ein grosser Mehrzwecksaal, der zugleich der Schule als Bewegungsraum dient. Im östlichen Kopfteil sind die Wohnungen, die der Landwirtschaft dienen und zusätzlich eine kleine Therapiewohnung.
- E Landwirtschaft: als Ersatz für die aus der Scheune ausgelagerten Nutzungen entsteht östlich des Flurwegs ein Nebengebäude, welches primär für die Reittherapie genutzt wird. Das Ökonomiegebäude südlich des Riegelbaus bleibt bestehen und dient weiterhin dem Landwirtschaftsbetrieb.
- F Zentraler Aussenraum: im Zentrum der Anlage entsteht durch den Abbruch der Lingerie ein zentraler Erschliessungs-, Begegnungs- und Spielbereich. Der grosse Laubbaum südlich des Felsenhofs wird erhalten.
- G Sport- und Spielbereich: der Bereich nördlich der Alten St. Gallerstrasse dient weiterhin als Sport- und Freizeitbereich. Der Voltigierplatz für die Reittherapie bildet den nördlichen Abschluss der Gesamtanlage.



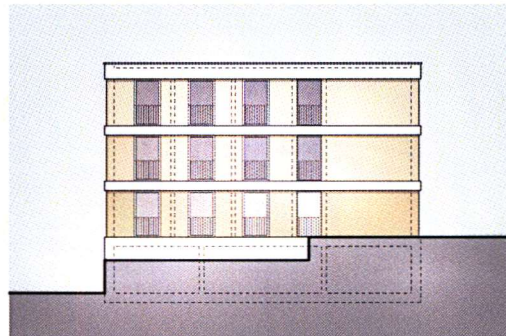
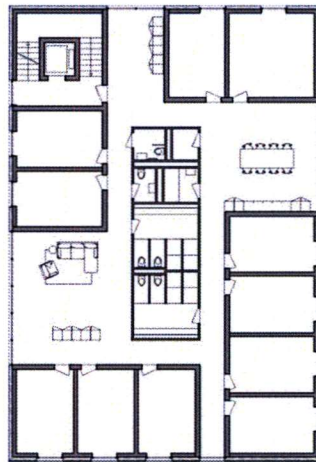
Arbeitsmodell



3.3 Richtprojekt

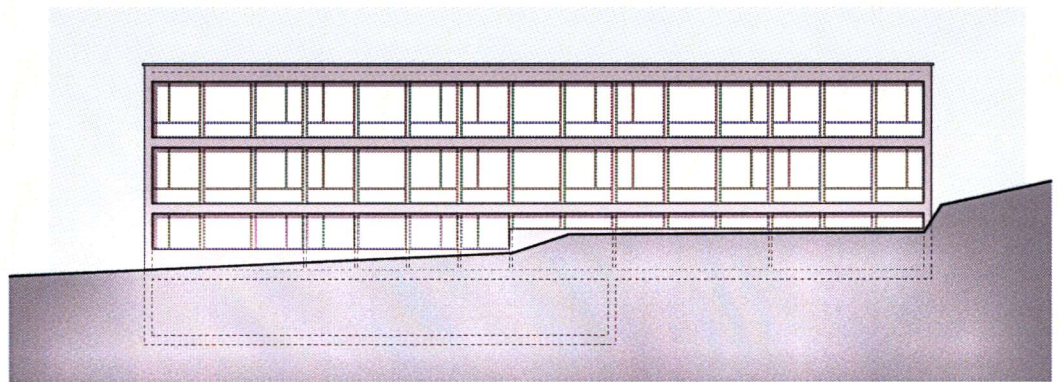
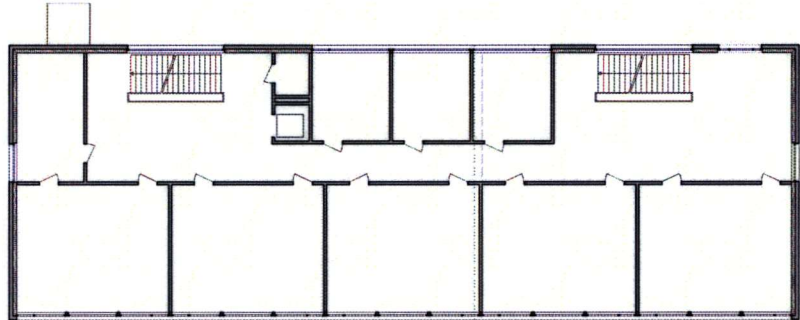
In einem zweiten Planungsschritt wurde die Standortvariante 2c zu einem Vorprojekt weiterbearbeitet, um die Richtigkeit des vorangehenden Planungsschritts zu verifizieren und letztlich um die für die, im Gestaltungsplan zu definierenden Baufelder und Höhenlagen der Gebäude festlegen zu können.

Gruppenwohnhaus



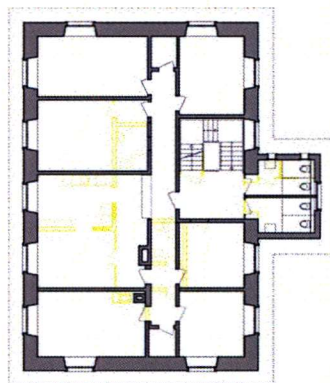
Die beiden Gruppenwohnhäuser in den beiden Baufeldern 2 und 3 sind als kompakte dreigeschossige Bauten mit einem talseitig freigelegten Untergeschoss konzipiert. Jede Wohngruppe ist auf einem Geschoss organisiert. Der Zugang erfolgt jeweils von Norden her über ein natürlich belichtetes Treppenhaus und eine IV konforme Aufzugsanlage. Die Zimmer der Wohngruppen sind um eine innenliegende Servicezone gruppiert. Allseitiger Fassadenanstoß der Korridorzone bzw. der Gemeinschaftsbereiche bringt Tageslicht ins Innere der tiefen Wohnungsgrundrisse und gibt wechselnde Ausblicke in die freie Landschaft und die zentrale Erschliessungs- und Begegnungszone zu.

Schulhaus

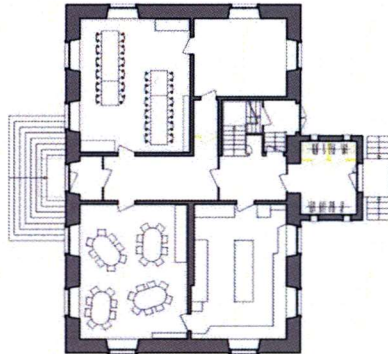


Auf zwei Vollgeschossen und einem teilweise freigelegte Untergeschoss entwickelt sich das Schulhaus als zweibündige Anlage mit Unterrichtsräumen, die nach Südwesten orientiert sind und einer rückwärtigen Schicht, die primär der Erschliessung dient und für untergeordnete Räume genutzt wird. Der Haupteingang mit IV-konformem Zugang ist im Untergeschoss vorgesehen. Ein Nebeneingang bedient das Erdgeschoss ab einer höhergelegenen Zwischenebene des zentralen Erschliessungs- und Begegnungsbereichs. Es ist vorgesehen, das Schulhaus in zwei Etappen zu realisieren.

Felsenhof



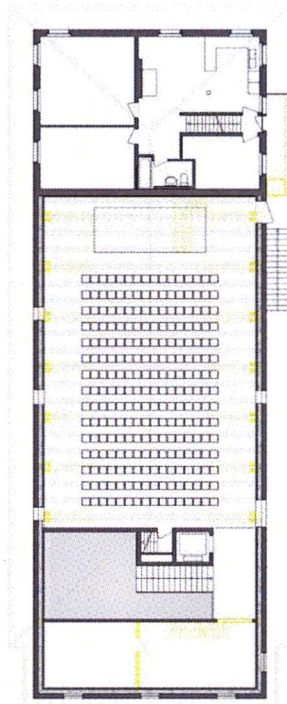
Obergeschoss



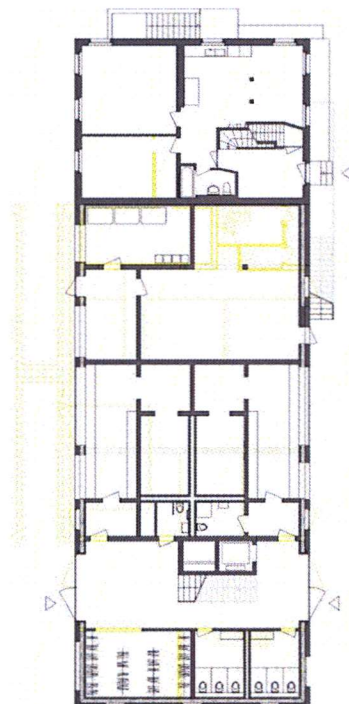
Erdgeschoss

Der Felsenhof soll als repräsentatives Gebäude den Auftakt der Anlage und damit auch als zentraler Punkt der Institution dienen. Entsprechend soll am äusseren Erscheinungsbild möglichst wenig verändert werden. Im Erdgeschoss sind die Speiseräume und die Küche vorgesehen, die Raumeinteilung kann dazu belassen werden. Obergeschoss und Dachgeschoss, wo die Räume für die Verwaltung geplant sind, werden von den kleinteiligen Einbauten befreit und wieder auf die ursprüngliche Struktur rückgeführt.

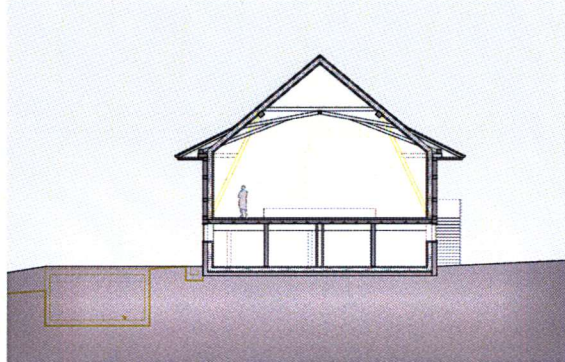
Riegelbau



Obergeschoss

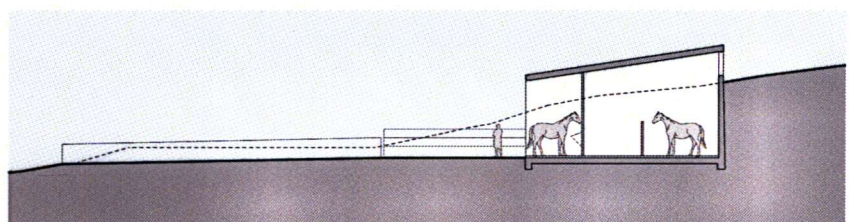
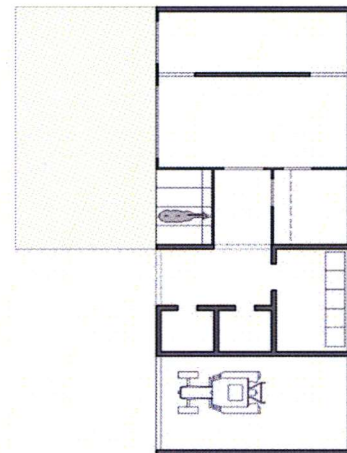


Erdgeschoss



Der imposante Riegelbau gehört zum historischen Ensemble, wird heute jedoch bedingt durch die Anforderungen an die Tierhaltung und die betrieblichen Abläufe sowie dank dem Ende des 20. Jahrhunderts neu erstellten neuen Ökonomiegebäude nur noch teilweise landwirtschaftlich genutzt. Neu sollen die verbliebenen Teile der landwirtschaftlichen Nutzung ausgelagert und dadurch der Ökonomieteil dem Heim- und Internatsbetrieb zugeordnet werden. Im stützenfreien Obergeschoss ist ein grosser Mehrzwecksaal vorgesehen, der mit dem Foyer im Erdgeschoss IV-konform verbunden ist. Im Erdgeschoss und im westseitigen Anbau sind die Räume für die Nebennutzungen und die Haustechnik untergebracht. Der ostseitige Kopfbau erfährt nur geringfügige Veränderungen, die eine flexiblere Unterteilung der Wohnnutzung zulassen.

Landwirtschaft



Durch die Umnutzung des Riegelbaus müssen Teile des Landwirtschaftsbetriebs bzw. der Reittherapie umgelagert werden. Die Räume dafür sind in einem einfachen, möglichst in die Landschaft eingepassten Gebäude, nordöstlich des Flurwegs knapp ausserhalb des bereits belegten Siedlungsgebiets angeordnet. Das der Geländeform folgende, flach geneigte Pultdach soll möglichst wenig in Erscheinung treten, um den benachbarten Riegelbau nicht zu konkurrenzieren.

Umgebung und Gestaltung

Die Gesamtanlage des Pestalozzihauses liegt einerseits am Übergang der Schwemmlandebene der Eulach zur Hügellandschaft des Zürcher Oberlands andererseits angelehnt an die Ufervegetation des Felsenhofbachs, die sich aus einem kleinen, hangaufwärtsliegenden Waldstück entwickelt. Diese Geländekammer, die in die weiträumige Landschaft des unteren Tannzapfenlands überleitet wird zusätzlich durch eine den in Nord – Süd - Richtung verlaufenden Flurweg hügelabwärts begleitende Gebüsch- und Baumreihe und den der Siedlung vorgelagerten Baumgarten bestimmt. Die Bebauung selbst bildet ein in sich geschlossenes, dichtes Ensemble, das als eigenständiger, sorgfältig in die Landschaft eingepasster Weiler erscheint. Der Ursprung als repräsentativer, rein landwirtschaftlich geprägter Landsitz auch heute klar ablesbar ist. Ziel der Gestaltung ist es, diese einmalige Qualität und Eigenart zu erhalten und zu festigen. Der Übergang in die umgebende Landschaft ist sorgfältig, ohne ablesbare Gelände- veränderungen und im Sinne der baumbestanden, offenen Landschaft zu gestalten. Die äussere Erscheinung der Neubauten soll sich trotz ihres markanten Volumens zurückhaltend der repräsentativen Dominanz der Altbauten (Felsenhof, Riegelbau) unterordnen.



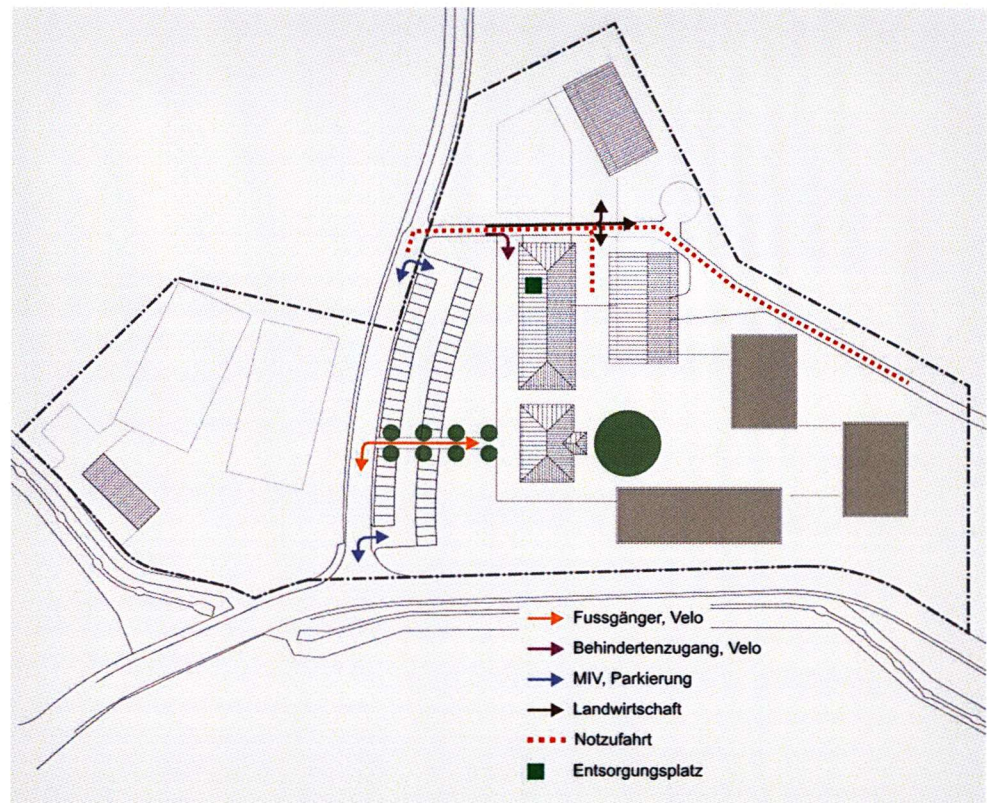
Sport- und
Spielbereich

Der Sportplatz und der Reitplatz erfahren derzeit keine Veränderungen. Die Nutzung ist an den Heimbetrieb des Pestalozzihauses gebunden und soll erhalten bleiben.

Erschliessung

Die Erschliessung des Gesamtareals erfolgt über die Alte St. Gallerstrasse. Der axial auf den Felsenhof ausgerichtete Fussgängerzugang soll durch das Freihalten von sichtbehindernder Bepflanzung und das Wiederherstellen einer niederen Obstbaumallee gestärkt werden. Die Zu- und Wegfahrt zum Gelände erfolgt ab der Alten St. Gallerstrasse, einerseits auf eine neu organisierte, teilweise begrünte Parkierungsanlage, andererseits über den neu, geradlinig zur Alten St. Gallerstrasse geführten Flurweg.

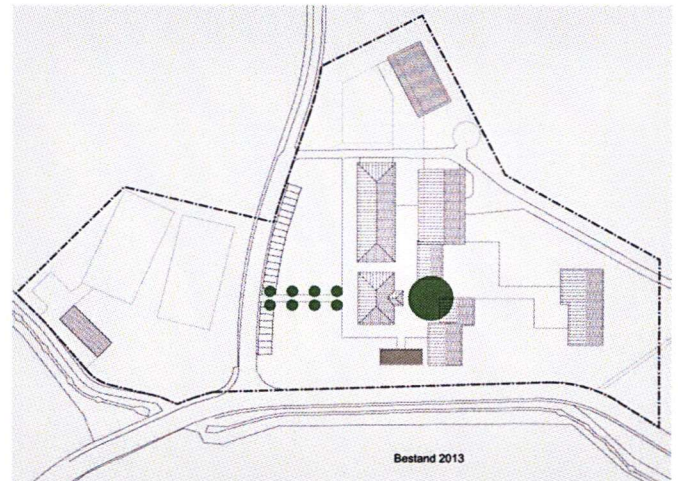
Der Anschluss der Werkleitungen erfolgt weiterhin an die bestehenden, lokalen Erschliessungsleitungen.



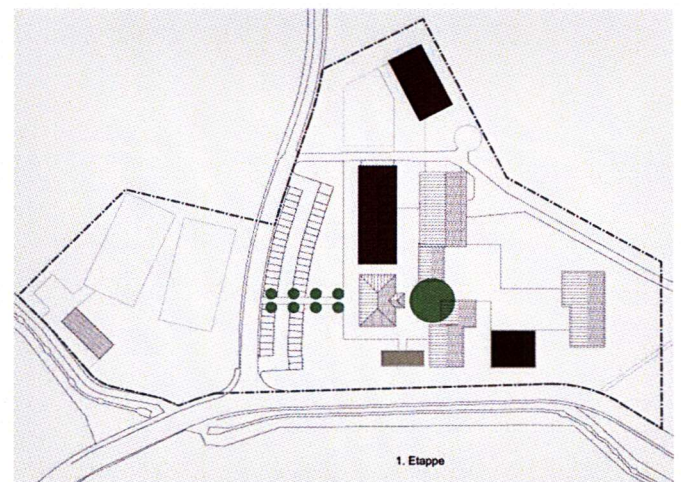
Etappierung

Die Realisierung des Projekts wird in mehreren Etappen erfolgen und richtet sich einerseits nach den wirtschaftlichen Kriterien und andererseits nach der Entwicklung und den Standards im Heimwesen und dessen Umfeld.

Ausgangslage Bestand 2013

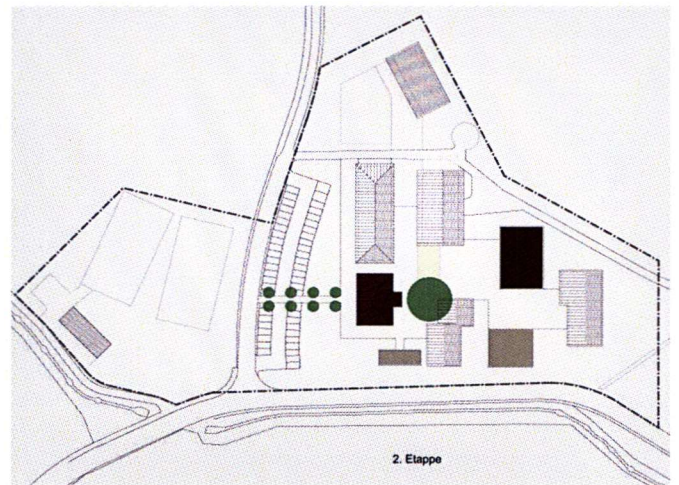


1. Etappe Neubau Teilprojekt Schulhaus Umbau Riegelbau Neubau Pferdestall / Remise



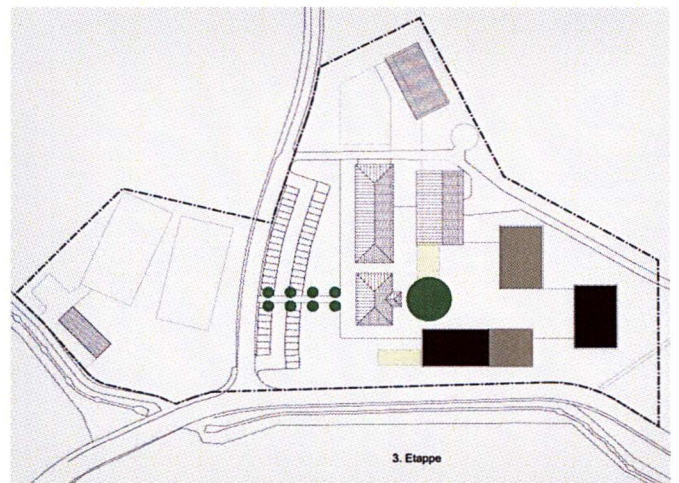
2. Etappe

Neubau Gruppenwohnhaus mit
Lingerie und Energiezentrale
Umbau Felsenhof



3. Etappe

Neubau Gruppenwohnhaus
Anbau Ergänzungsprojekt zum
Schulhaus
Gestaltung zentraler
Aussenraum



4. Gestaltungsplan

4.1 Zweck und Geltungsbereich

Rechtssicherheit und Weiterentwicklung

Der Weiterbestand des Heimbetriebs erfordert mittel- und langfristig die Sicherstellung einer moderaten baulichen Entwicklung des Areals, um auf die sich ständig verändernden Ansprüche und Entwicklungen des Heimwesens angemessen reagieren zu können. Die Lage des Areals in der Landwirtschaftszone kann diese Anforderung nicht erfüllen und verursacht provisorische Einzelentscheide und lässt durch die damit verbundene, fehlende Rechtssicherheit die gewünschte Zukunftsperspektive vermissen. Der Gestaltungsplan bietet die planungsrechtliche Grundlage für den Bestand und die längerfristige Entwicklung der Institution.

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist auf die Flächen bezogen, für welche aktuell und zukünftig keine rein landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen ist.

4.2 Zahl, Lage und Abmessungen der Bauten

Rücksichtnahme auf die bestehenden Bauten und die Landschaft

Dem vorliegenden Gestaltungsplan liegt das Richtprojekt von omg+ partner architekten ag vom April 2013 zugrunde. Die Baubereiche umschliessen die projektierten Bauten mit einem meist kleinen, teilweise grösseren, jedoch angemessenen Spielraum. Bewusst wurde dieser mit Rücksicht auf die geschützten Bauten und die gute Einpassung in die Landschaft nur partiell ausgeweitet.

Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten, sind sofern je erforderlich auch ausserhalb dieser Baufelder möglich.

4.3 Höhenlage der Bauten

Einpassen in die Topografie und die Siedlungsstruktur

Die Topografie erfordert die frühzeitige Festlegung der Höhenlagen der einzelnen Gebäude um soweit möglich behindertengerechte Zugänge ohne technische Einrichtungen zu ermöglichen. Die Einschränkung der Höhenentwicklung in den Baubereichen soll helfen, unerwünschte Hierarchien und Konkurrenzierung der schützenswerten Bauten zu vermeiden. Um dem Planungsstand des Richtprojekts Rechnung zu tragen, besteht für die Höhenlage der Eingangsgeschosse ein kleiner Spielraum.

4.4 Nutzweise

Einschränkung auf ein
Pädagogisches Zentrum mit
Nebenbetrieben

Der Gestaltungsplan beabsichtigt, den Betrieb des Pädagogischen Zentrums auf dem Areal sicherzustellen. Dieser setzt sich einerseits aus einem Internat und der dazugehörenden Schule, andererseits aus der Schule und dem Angebot für die Tagesbetreuung für externe Kinder zusammen. Eine Ausweitung auf davon unabhängige Wohn- oder Gewerbenutzung soll eingeschränkt bleiben. Integrierte Bestandteilen im Heimbetrieb sind sowohl die Reittherapie, als auch der Landwirtschaftsbetrieb, deren langfristiger Bestand auch gesichert bleiben soll.

4.5 Gestaltung der Bauten und Anlagen

Gute Gesamtwirkung

Die Bauten und Anlagen sollen für sich und im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so gestaltet werden, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Insbesondere ist auf die im kantonalen Inventar der schützenswerten Objekte verzeichneten Gebäude (Felsenhof, Riegelbau) Rücksicht zu nehmen.

Das vorliegende Richtprojekt weist nach, dass die geforderten Qualitätsansprüche erfüllt werden können.

Dachformen

Um die Volumen der Gruppenwohnhäuser und des Schulhauses möglichst nieder zu halten, welche entsprechend wenig in Erscheinung treten und um eigenständige Baukörper mit grosser Bautiefe gestalten zu können, wurden für die dafür vorgesehenen Baufelder bewusst begrünte Flachdächer vorgeschrieben.

Für die landwirtschaftliche Nebenbaute (Pferdestall, Remise) ist zugunsten der möglichst niederen Erscheinung ein dem Geländeverlauf folgendes Pultdach bestimmt.

4.6 Umgebungsgestaltung

Einpassung

Bei der Umgebungsgestaltung ist der nahtlosen Einpassung in die umgebende Landschaft oberste Priorität einzuräumen. Im Inneren der Anlage stehen die Ansprüche an die Nutzung als zentraler Aussenraum und die schwellenlose Erschliessung der Gebäude jedoch im Vordergrund.

Freistellen von Felsenhof
und Riegelbau

Durch das Vermeiden von sichtbehindernder Bepflanzung sollen die Fassaden der beiden repräsentativen, für gemeinsame Nutzungen vorgesehenen Gebäude ihre optische Wirkung nach aussen entwickeln können und dem Pädagogischen Zentrum einen der Institution angemessenen Auftritt ermöglichen.

4.7 Erschliessung und Abstellplätze

Parkierungsanlage

Angrenzend an die Alte St. Gallerstrasse sind Parkplätze vorgesehen, welche primär für die Angestellten und Besucher des Pädagogischen Zentrums dienen sollen. Im dafür ausgeschiedenen Feld können maximal ca. 47 Abstellplätze erstellt werden. Diese ersetzen und ergänzen die heute vorhandenen 22 teilweise nicht organisierten Abstellplätze, die durch den normalen, täglichen Heim-, Schul- und Landwirtschaftsbetrieb vollständig ausgelastet sind. Der Parkplatzbedarf kann bereits heute sowohl für regelmässige, interne Konferenzen als auch für ausserordentliche Veranstaltungen nicht mehr geordnet abgedeckt werden. Durch den geplanten Ausbau des Heim- und Schulbetriebs sind im Alltagsbetrieb mindestens 16 zusätzliche Abstellplätze für Mitarbeiter und 6 Besucherparkplätze erforderlich.

Gemäss der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatz – Bedarfs in kommunalen Erlassen ist für die Lage des Pestalozzihauses die Güteklasse der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr schlechter als Klasse D zuzuordnen. Daraus ergibt sich ein massgeblicher Pflichtbedarf an Abstellplätzen von mindestens 90% des Grenzbedarfs, welcher sich nach der Nutzungsart und der Anzahl an Bewohnern, Beschäftigten und Besuchern richtet.

Eine angemessenen Anzahl von Abstellplätzen ist behindertengerecht auszuführen und zu markieren. Aus ökologischen und landschafts-ästhetischen Überlegungen sind die Stellplätze zu begrünen.

4.8 Ver- und Entsorgung, Energie

Wasserversorgung

Das Gestaltungsplangebiet verfügt über eine private Wasserversorgung mit einer eigenen Quelle. Vor wenigen Jahren sind sowohl die Quelfassung als auch die Erschliessungsleitung saniert worden. Vor Genehmigung des Gestaltungsplans wird zwischen der Gemeinde Elsau und dem Verein „Pestalozzihaus Rätterschen“ ein Konzessionsvertrag abgeschlossen, welcher die Rechte und Pflichten für den langfristigen Betrieb der Wasserversorgung regelt.

Die Löschwasserversorgung des Gestaltungsplangebiets ist sichergestellt.

Kanalisation

Der Bau und Betrieb der Kanalisationsanlagen und die Behandlung der Abwässer erfolgt nach den behördlichen Vorgaben und Reglementen der Gemeinde Elsau.

Werkleitungen

Die Versorgung mit Werkleitungen erfolgt durch die lokalen öffentlichen und privaten Betreiber.

Energie

Die bestehende Anlage des Pädagogischen Zentrums Pestalozzihaus wird aktuell über eine zentrale Anlage im Gebäude „Lindenhof“ (Geb.vers. 648) mit Wärme versorgt. Diese soll in einer zweiten

Baustufe durch eine neue Anlage zur Energiegewinnung im Baubereich 2 ersetzt werden. Ziel ist es, dann einen Anteil von erneuerbarer Energie einzusetzen, der klar über dem dannzumal durch den Gesetzgeber geforderten Anteil liegt. Durch ein Gesamtenergiekonzept, welches den ganzen Energiehaushalt für den Standort des Pädagogischen Zentrums Pestalozzihaus umfasst, sollen die geeigneten Massnahmen, welches einen nachhaltigen Betrieb aufzeigt, nach ökologischen und wirtschaftlichen Kriterien erfasst, beurteilt und stufengerecht umgesetzt werden.

Neubauten werden generell auf erhöhte Anforderungen an die Wärmedämmung ausgerichtet. Für die schützenswerten Bauten sind die Massnahmen zur wärmetechnischen Sanierung sowohl nach denkmalpflegerischen als auch nach ökologischen Kriterien zu gewichten.

4.9 Empfindlichkeitsstufe

Die Baubereiche 1, 2, 3, 7 und 8 (Wohnen, Schule, Verwaltung) werden der Empfindlichkeitsstufe II gemäss LSV (Lärmschutzverordnung) zugeteilt. Für die übrigen Baubereiche des Planungsgebiets (Landwirtschaft, Freizeit) gelten die Anforderungen der Empfindlichkeitsstufe III.

5. Auswirkung der Planung

Planungsrechtliche Sicherheit	Der Gestaltungsplan erlaubt es einerseits der Institution Pädagogisches Zentrum Pestalozzihaus, die Sicherheit für den Weiterbestand und die planerischen Leitplanken und den Anspruch für die dringend notwendigen, zukünftigen baulichen Entwicklungsschritte zu erhalten. Andererseits gewinnt auch die Öffentlichkeit durch das Festlegen auf die Ziele für einen anvisierten Ausbau und das damit verbundene Ab-rücken von Einzelentscheiden im planungsrechtlichen Vakuum an planungsrechtlicher Sicherheit.
Kommunale Nutzungsplanung	<p>Bereits seit über 30 Jahren ist das Areal im kommunalen Nutzungs-plan für Öffentliche Bauten und Anlagen, spezifisch als Heim, vorge-sehen. Aus dieser Sicht bedeutet der Gestaltungsplan lediglich eine planerisch vertiefte Umsetzung der Ziele der kommunalen Richtplanung.</p> <p>Der Spielraum für Nutzungsänderungen ist klein, da der Gestaltungs-plan einerseits in der räumlichen Ausdehnung der Baubereiche auf die Bedürfnisse und Entwicklungsziele der Institution Pädagogisches Zentrum Pestalozzihaus ausgerichtet ist und andererseits in der Definition der Nutzweise die entsprechenden Einschränkungen formuliert sind.</p>
Ortsbauliche Auswirkungen	In den Standortstudien, welche dem eigentlichen Richtprojekt voran-gegangen sind, wurden einerseits die räumlichen, ortsbaulichen Aus-wirkungen von Lösungsansätzen überprüft, die auf das Areal innerhalb des Dreiecks Schlatterstrasse, Alte St.Gallerstrasse und Flurweg be-schränkt waren, andererseits von Lösungsansätzen, die auf der Er-weiterung des Areals nordwestlich der Alten St.Gallerstrasse basier-ten. Als Folgerung aus diesen Studien wurde entschieden, den Perimeter für die bauliche Entwicklung auf das bereits heute durch Hochbauten definierte, innere Siedlungsgebiet des Areals zu redu-zieren und dieses im Innern zu verdichten. Ortsbaulich bedeutet dies den Verzicht auf eine Ausweitung des Siedlungsgebiets. Die einzige Ausweitung in der Landwirtschaftszone betrifft die Auslagerung der Pferdestallungen mit einem kleinen Remisenteil aus dem schützens-werten Riegelgebäude, wo die Anforderungen an die tiergerechte Haltung nur durch grössere Eingriffe in die Baustruktur hätten um-gesetzt werden können. Da es sich bei der Nutzung um einen land-wirtschaftlichen Nebenbetrieb handelt, wird die Massnahme als gut verträglich und zonenkonform gewichtet.
Landschaftliche Auswirkungen	Die innere Verdichtung des Areals unter dem Beibehalten innerer Frei-räume für die erforderliche Freizeitnutzung bedeutet zugleich für die Neubauten eine grössere Höhenentwicklung als die bestehenden Alt-bauten. Um das nach aussen sichtbare Volumen möglichst klein zu halten ist einerseits der Spielraum innerhalb der Baubereiche gegen-über dem Richtprojekt relativ klein, andererseits sind für alle Neu-

bauten des Internats und der Schule begrünte Flachdächer vorgesehen.

Der Einpassung in das weitgehend offene Landwirtschaftsgebiet soll durch sorgfältig angepasste Übergänge mit nur geringen Terrainanpassungen und möglichst geringer, die Sicht einschränkenden Bepflanzung so verträglich und unauffällig, wie möglich gestaltet werden. Terrassierungen, die im ansteigenden Gefälle zweifellos unumgänglich sind, müssen auf den inneren Umgebungsbereich beschränkt bleiben.

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf schützenswerte Objekte

Ziel der gemäss Richtprojekt vorgesehenen Umnutzung ist es, dem Felsenhof, die ihm als repräsentativem Gebäude angemessene Bedeutung und Raumstruktur zurück zu geben. Zugleich entlastet die im Ober- und Dachgeschoss extensivere Nutzung die Bausubstanz.

Stalleinbauten im Ökonomieteil des Riegelgebäudes, die eine fachgerechte Tierhaltung nicht mehr zulassen, erschweren die landwirtschaftliche Nutzung. Bereits vor Jahrzehnten wurde dieser Betriebsteil in einen südlich davon erstellten Neubau ausgelagert. Bedingt durch frühere, markante Eingriffe in die statische Grundstruktur des Scheunenteils sind zur langfristigen Sicherung Sanierungsmassnahmen unumgänglich. Basis dafür ist die Revitalisierung des Gebäudes durch eine intensivere, grossräumige Nutzung, anstelle des derzeitig extensiven, landwirtschaftlichen Gebrauchs. Das Umnutzungskonzept sieht in diesen Räumen gemeinschaftlich genutzte Räume für den Heim- und den Schulbetrieb vor, wodurch einerseits dass stimmiges, einmaliges Ambiente für gemeinschaftliche Anlässe und andererseits die Grundlage für den langfristigen Erhalt der Bausubstanz geschaffen werden kann.

Durch die bewusste möglichst niedere Erscheinung der Flachdachbauten und eine zurückhaltende Fassadengestaltung und –materialisierung wird der Dominanz und Bedeutung der schützenswerten Bauten respektvoll Rechnung getragen.

6. Projektablauf

6.1 Stellungnahme der Denkmalpflege

Die Denkmalpflege beurteilt die im Gestaltungsplan vorgesehenen Massnahmen und Eingriffe aufgrund einer umfassenden Begehung der Gebäude und des Areals am 16. Juli 2013 und entsprechend dem vorliegenden Richtprojekt. Sie kommt dabei zu folgendem Schluss:

Aus denkmalpflegerischer Sicht unproblematisch ist das Konzept für den Ausbau des Felsenhofs, sehr zu begrüßen ist die Konzeption im Dachgeschoss.

Der Ausbau der Scheune (Vers.Nr. 47) ist möglich, hingegen schwierig bis unmöglich ist der Dachgeschossausbau des Wohnteils (Vers.Nr. 47) bezüglich Eingriffe in die Dachkonstruktion resp.

Belichtungsmöglichkeit. Hier empfehlen wir eine Überarbeitung.

Bei der Beurteilung der Scheune mit Werkstatt (Vers.Nr. 38) kommen wir zum Schluss, dass dieses Objekt u. A. wegen seiner massiven, bestehenden Eingriffe in die Bausubstanz und zugunsten einer guten Platzierung der Neubauten mit Hofbereich aus dem Inventar entlassen werden kann.

Raumplanerisch schwierig finden wir die Platzierung des neuen Stalls im Wirtschaftsbereich. Die Anlage verlangt einen sensiblen Umgang auch bei der Bearbeitung der Umgebung (Zugang, Parkierung etc.) und bedarf einer umfassenden Bearbeitung.

6.2 Vorprüfung durch das ARE

Die Vorprüfung durch das kantonale Amt für Raumentwicklung vom 18. März 2014 liegt vor. Die darin aufgeführten Einwände sind im vorliegenden Situationsplan, den Bestimmungen und im Planungsbericht berücksichtigt worden.

6.3 Mitwirkungsverfahren der Öffentlichkeit

Die öffentliche Auflage gemäss PBG § 7 während 60 Tagen ist nach der öffentlichen Publikation vom 6. Januar 2014 bis 6. März 2014 in der Gemeindeverwaltung Elsau erfolgt.

Es sind keine Einwendungen eingegangen.

7. Schlussbemerkungen

Zweckmässigkeit

Der Grundeigentümer ist davon überzeugt, dass der vorliegende Gestaltungsplan den angestrebten Zweck der Sicherung der bestehenden Nutzung und der Grundlage für eine massvolle, bauliche Weiterentwicklung erfüllt, die rechtlichen Anforderungen dazu erfüllt und sowohl den öffentlichen und den privaten Anliegen angemessen Rechnung trägt.