



Kanton Zürich
Baudirektion
Verfügung
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Nr. 0545/15

vom 29. April 2015

Referenz-Nr.: ARE 15-0545

Kontakt: Martin Schneider, Gebietsbetreuer Ortsbild und Städtebau, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 37, www.are.zh.ch

Öffentlicher Gestaltungsplan «Alterszentrum im Geeren» – Genehmigung

Gemeinde Seuzach

Lage Parzelle Kat.-Nr. 4969, zwischen Kirchhügelstrasse und Winterthurerstrasse am Chrebsbach

- Massgebende Unterlagen
- Situationsplan 1:500 vom 28. November 2014
 - Bestimmungen vom 28. November 2014
 - Bericht nach Art. 47 RPV vom 28. November 2014 inklusive Bericht zu den Einwendungen

Sachverhalt

Zustimmung Die Gemeindeversammlung Seuzach stimmte mit Beschluss vom 6. Februar 2015 dem öffentlichen Gestaltungsplan «Alterszentrum im Geeren» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Winterthur vom 11. März 2015 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 18. März 2015 ersucht die Gemeinde Seuzach um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Das seit 35 Jahren bestehende Alterszentrum in Seuzach soll erweitert und teilsaniert werden. Durch den Gestaltungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen dafür festgelegt werden.

Insbesondere sollen die Voraussetzungen für eine architektonisch gut gestaltete Umnutzung und Erweiterung des Alterszentrums geschaffen, Aussenräume von hoher Qualität gewährleistet und die Bauten energetisch möglichst effizient und ressourcenschonend erstellt und betrieben werden.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Dem Gestaltungsplan ging ein Generalplanerwettbewerb voraus, dessen Siegerprojekt als Richtprojekt begleitend für die Gestaltung der Erweiterung und Teilsanierung gilt. Das Richtprojekt weist eine gute architektonische und ortsbauliche Qualität auf und trägt zur Aufwertung des Perimeters bei. Durch die Festlegungen im Situationsplan und die Bestimmungen werden die Ergebnisse des Wettbewerbs und die Zielsetzung des Gestaltungsplans sichergestellt.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften In Art. 6 der Bestimmungen wird festgelegt, dass das Wettbewerbsprojekt als Beurteilungsgrundlage und qualitative Messlatte für die Beurteilung der architektonischen Gestaltungsqualität und der Umgebungsgestaltung im Planungssperimeter gilt. Eine architektonisch guten Gestaltung und Aussenräume von hoher Qualität können dadurch gewährleistet werden.

Die energetischen Ziele des Gestaltungsplans werden durch Art. 13 sichergestellt, indem unter anderem der Minergie-P Standard für Neubauten und Beschränkungen für den Heizwärmebedarf sowie ein Mindestanteil an erneuerbarer Energie festgelegt werden.

Ergebnis der Vorprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 28. August 2014 gestellten Anträgen wurde vollumfänglich entsprochen.

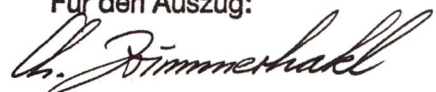
C. Ergebnis

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 öffentliche Gestaltungsplan « Alterszentrum im Geeren », welchem die Gemeindeversammlung Seuzach mit Beschluss vom 6. Februar 2015 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Seuzach 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 in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen
- III. Mitteilung an
 - Gemeindeverwaltung Seuzach, Stationsstrasse 1, Postfach 431, 8472 Seuzach (unter Beilage von drei Dossiers)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Walter Leisinger AG, Ingenieur- und Vermessungsbüro, Strehlgasse 21, 8472 Seuzach (Nachführungsstelle)

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:




ÖFFENTLICHER GESTALTUNGSPLAN
ALTERSZENTRUM IM GEEREN, SEUZACH

Stand 28.11.2014

Vom Gemeinderat verabschiedet am:-4. DEZ. 2014.....

GRB-Nr. 310

Im Namen des Gemeinderates:
Die Vizepräsidentin:

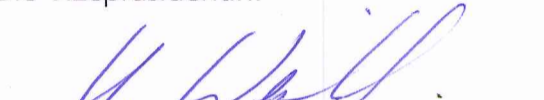

Katharina Weibel

Der Schreiber:


Urs Bietenhader

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:-2. FEB. 2015.....

Im Namen der Gemeindeversammlung:
Die Vizepräsidentin:

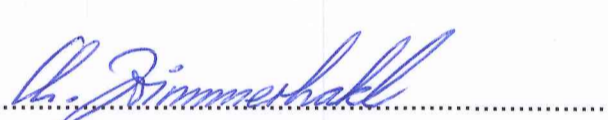

Katharina Weibel

Der Schreiber:


Urs Bietenhader

Von der Baudirektion
genehmigt am: 29. April 2015

Für die Baudirektion:



BDV Nr. 0545/15

PLANVERFASSER

Ernst Basler + Partner AG
Mühlebachstrasse 11
8032 Zürich

Tel. 044 395 16 16
info@ebp.ch
www.ebp.ch

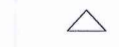

Ernst Basler + Partner

IN ZUSAMMENARBEIT MIT












LEGENDE

Bestimmungen

-  Geltungsbereich
-  Baubereich
-  öffentlicher Raum (Lage schematisch)
-  Zu- und Wegfahrt MIV
-  Anlieferung
-  Bereich Parkierung
-  Bereich Zu- und Wegfahrt Tiefgarage
-  öffentlicher Fussweg (Lage schematisch)

Informationen

-  Geplante Neubauten
-  bestehendes Gebäude im Geltungsbereich
-  bestehende Gebäude innerhalb Baubereich
-  bestehende Gebäude ausserhalb Geltungsbereich
-  bestehende öffentliche Fusswege
-  öffentlicher Freiraum (generelle Lage)
-  Chrebsbach (generelle Lage)
-  Uferstreifen gemäss Übergangsbestimmungen GSchV
-  Wanderweg

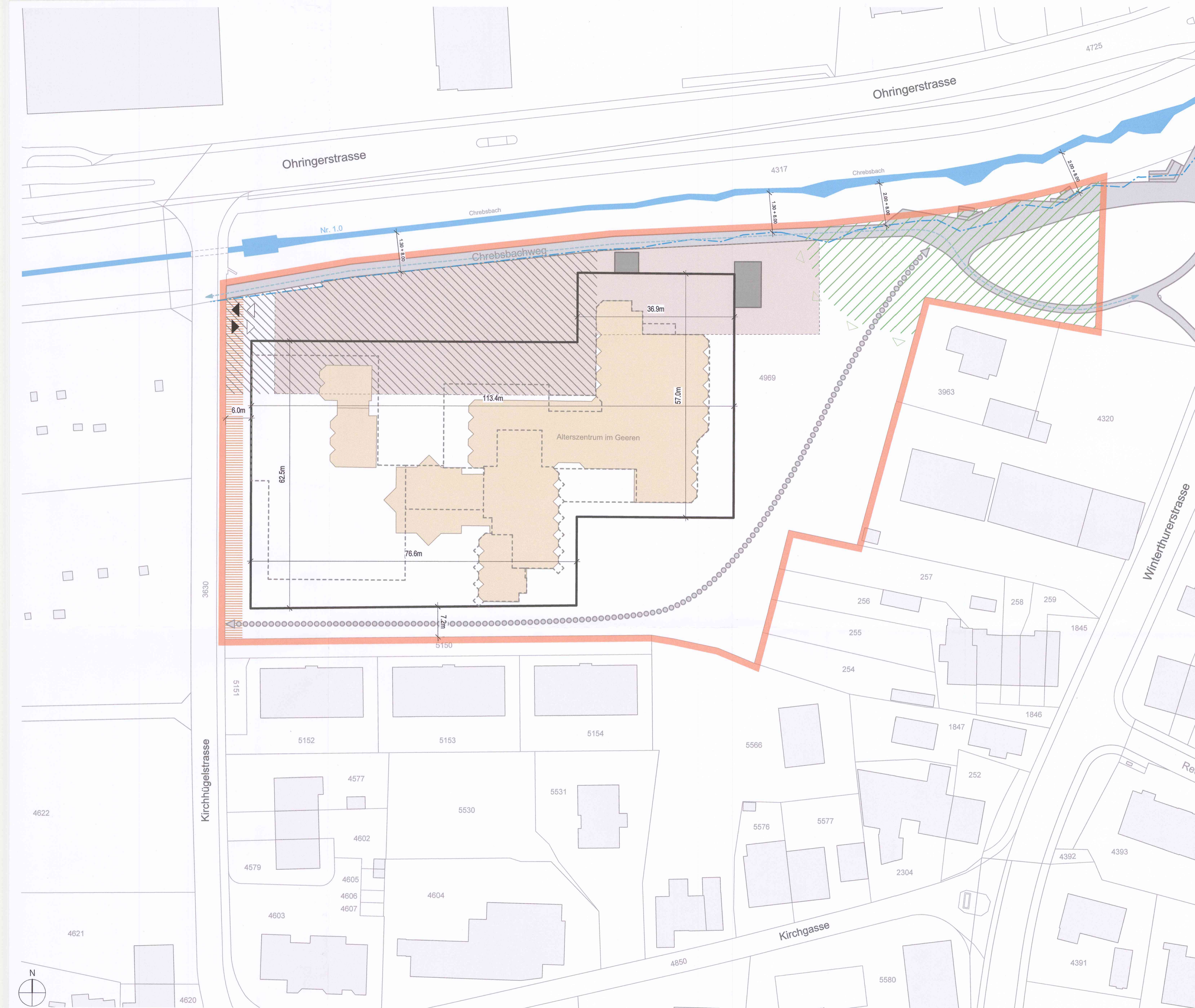
KOORDINATENVERZEICHNIS

Baubereich

Eckpunkt Nr.	X-Achse	Y-Achse
1	696978.72	265703.96
2	696978.89	265766.58
3	697055.49	265766.35
4	697055.54	265782.59

Eckpunkt Nr.	X-Achse	Y-Achse
5	697092.41	265782.28
6	697092.24	265725.29
7	697055.37	265725.51
8	697055.32	265704.79

Der erste Koordinatenpunkt ist der südwestlichste Punkt des Baubereichs. Die anderen Punkte liegen im Uhrzeigersinn an den Ecken des Baubereichs.



SITUATIONSPLAN 1:500

Der Situationsplan ist rechtsverbindlich.



seuzach



Kanton Zürich
Gemeinde Seuzach

Öffentlicher Gestaltungsplan Alterszentrum im Geeren Seuzach (AZiG)

Bestimmungen mit Plan 1:500

Vom Gemeinderat verabschiedet am: - 4. DEZ. 2014

GRB-Nr. 310

Im Namen des Gemeinderates:

Die Vizepräsidentin:

Katharina Weibel

Der Schreiber:

Urs Bietenhader

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: - 2. FEB. 2015

Im Namen der Gemeindeversammlung

Die Vizepräsidentin:

Katharina Weibel

Der Schreiber:

Urs Bietenhader

Von der Baudirektion genehmigt am: **29. April 2015**

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. 0545/15

Verfasser:

Ernst Basler + Partner

Ernst Basler + Partner AG
Mühlebachstrasse 11
8032 Zürich

Tel. 044 395 16 16
info@ebp.ch
www.ebp.ch

In Zusammenarbeit mit:



Stand: 28.11.2014

Gestaltungsplan Alterszentrum im Geeren Seuzach - Bestimmungen

Art. 1 Zweck

¹ Der öffentliche Gestaltungsplan sichert auf planungsrechtlicher Ebene eine ortsbaulich gute und nachhaltige Überbauung des Areals. Er gewährleistet die Nutzung als Alterszentrum sowie die gute Erschliessung des Areals für alle Verkehrsteilnehmenden.

² Insbesondere sollen

- die Voraussetzungen für eine architektonisch gut gestaltete Umnutzung und Erweiterung des Alterszentrums geschaffen werden,
- Aussenräume von hoher Qualität gewährleistet werden,
- die Bauten energetisch möglichst effizient und ressourcenschonend erstellt und betrieben werden.

Art. 2 Geltungsbereich, Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Bestimmungen und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:500.

² Für den im Plan bezeichneten Geltungsbereich gilt ein öffentlicher Gestaltungsplan im Sinne von § 83 ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG).

Art. 3 Ergänzendes Recht

Soweit diese Bestimmungen nichts Abweichendes bestimmen, gelten die kantonalen und eidgenössischen Gesetze und Verordnungen sowie die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Seuzach.

Art. 4 Baubereich und Stellung der Gebäude

¹ Die Gebäude sind innerhalb des im Plan angegebenen Baubereichs anzuordnen. Maximal 85% der Grundfläche des Baubereichs dürfen oberirdisch überbaut werden.

² Gebäude innerhalb des Baubereichs dürfen miteinander verbunden werden.

³ Folgende Gebäude und Gebäudeteile dürfen über den Baubereich hinausragen:

- a) Gebäudevorsprünge bis 1,5 m, solange sie insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sind.
- b) Fluchtwegbauwerke wie Fluchttreppen oder Fluchtröhren aus den Untergeschossen und technisch bedingte Einrichtungen wie Lüftungen.
- c) Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile unter Berücksichtigung der Abstandsvorschriften gemäss BZO.

⁴ Ausserhalb des Baubereichs dürfen besondere Gebäude gemäss § 49, Absatz 3 PBG unter Berücksichtigung der Abstandsvorschriften erstellt werden, sofern sie eine gute Eingliederung in die Umgebung gewährleisten.

Art. 5 Gebäudehöhe

¹ Kein Gebäudeteil darf die Gebäudekote von 456.70m.ü.M überschreiten. Vorbehalten bleiben Aufbauten gemäss Abs. 2.¹

² Ab der Höhe von 456.70 m.ü.M. sind Dachaufbauten (Treppenaufbauten, Liftaufbauten, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, technisch bedingte Aufbauten sowie technische Zentralen) über die gesamte Fassadenlänge zulässig. Bei Neu- und Bestandsbauten sind Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 4.75 m zulässig. Punktuelle Kamine oder Auslässe können bis 1.5 m darüber hinausragen. Treppenaufbauten, Liftaufbauten, technisch bedingte Aufbauten sowie technische Zentralen sind auf maximal 50% der Dachfläche zulässig. Die Dachaufbauten bei Neubauten sind auf allen Seiten unter 45° bis an die Ebenen gemäss § 281 PBG zurück zu setzen.

³ Die Dachaufbauten müssen insbesondere bezüglich Form, Dachabschluss und hinsichtlich ihrer Materialien eine gute Gestaltung und Gesamtwirkung erreichen.

Art. 6 Gestaltung

¹ Bauten, Anlagen sowie Frei- und Grünräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang gut zu gestalten, zweckmässig auszustatten und auszurüsten. Insgesamt muss eine gute Einordnung und Gesamtwirkung erreicht werden.

² Das im Anhang des Planungsberichtes nach Art. 47 RPV wiedergegebene Wettbewerbsprojekt gilt als Beurteilungsgrundlage und qualitative Messlatte für die Beurteilung der architektonischen Gestaltungsqualität und der Umgebungsgestaltung im Planungsperimeter im Baubewilligungsverfahren.

Art. 7 Öffentlicher Raum

¹ Der öffentliche Raum gemäss Bezeichnung im Plan ist öffentlich zugänglich.

² Die Gestaltung der Möblierung und Bepflanzung des öffentlichen Raums muss auf die Bebauung abgestimmt sein.

³ Der öffentliche Raum ist mit standortgerechten Hochstammbäumen zu begrünen.

Art. 8 Gewässerschutz, Hochwasserschutz

¹ Der im Plan eingezeichnete Uferstreifen gemäss Übergangsbestimmung GSchV darf nicht überschritten werden.

² Eine allfällige Hochwasser-Gefährdung durch den Chrebsbach ist im Rahmen des Baugesuchs zu berücksichtigen.

Art. 9 Erschliessung, Anlieferung

¹ Die Erschliessung der oberirdischen Parkplätze sowie die Anlieferung erfolgt an den im Plan bezeichneten Stellen.

² Die Erschliessung der Tiefgarage erfolgt über die Kirchhügelstrasse innerhalb des im Plan bezeichneten Bereichs.

¹ Dies ergibt eine zulässige Gebäudehöhe von maximal 15 Metern, gemessen ab Fussboden Erdgeschoss des heutigen Hauptgebäudes AZIG (entspricht 441.70 m.ü.M.)

³ Soweit zweckmässig sowie technisch und wirtschaftlich tragbar ist die Zufahrt zur unterirdischen Tiefgarage wenn möglich in einem Gebäude zu integrieren und möglichst nahe bei der Ohringerstrasse anzuordnen.

Art. 10 Parkierung

¹ Für die mit diesem Gestaltungsplan mögliche Nutzung sind 103 Abstellplätze für Motorfahrzeuge im Gestaltungsplanperimeter vorzusehen. Davon sind 43 oberirdische Abstellplätze für Besucher und 60 ober- und unterirdische Abstellplätze für Beschäftigte vorzusehen. Bei einer etappierten Ausführung ist eine anteilmässige Realisierung dieser Parkplätze möglich.

² Oberirdische Abstellplätze können innerhalb des im Plan bezeichneten Bereichs angelegt werden. Der Grossteil der oberirdischen Abstellplätze steht den Besuchern zur Verfügung. Für die Beschäftigten stehen hauptsächlich Parkplätze in der Tiefgarage zur Verfügung.

³ Die Abstellplätze sind so zu gestalten, dass sie sich gut in die Umgebung einordnen.

Art. 11 Veloabstellplätze

Eine genügende Anzahl gut zugänglicher Veloabstellplätze ist auf dem Areal sicherzustellen.

Art. 12 Fusswege

Der im Plan eingezeichnete Fussweg ist öffentlich zugänglich. Er ist schematisch dargestellt und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens verschiebbar.

Art. 13 Energie

¹ Neubauten, nicht aber Erweiterungsbauten, müssen die gewichtete Energiekennzahl nach MINERGIE-P einhalten oder einem in der Wirkung mindestens gleichwertigen Energiestandard entsprechen.

² Der Heizwärmebedarf darf hierbei 80% des maximal zulässigen Heizwärmebedarfs nicht überschreiten.

³ Die Wärmeerzeugung hat mindestens zu 50% auf Basis erneuerbarer Energie zu erfolgen.

Art. 14 Lärmschutzbestimmungen

Im Geltungsbereich gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung.

Art. 15 Ökologischer Ausgleich

¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzverordnung zu optimieren.

² Insbesondere sind bei Neubauten nicht als begehbare Terrassen genutzte Bereiche eines Flachdachs ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Anlagen zur Energiegewinnung installiert sind, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

Art. 16 Inkrafttreten

Der öffentliche Gestaltungsplan wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss §6 PBG.

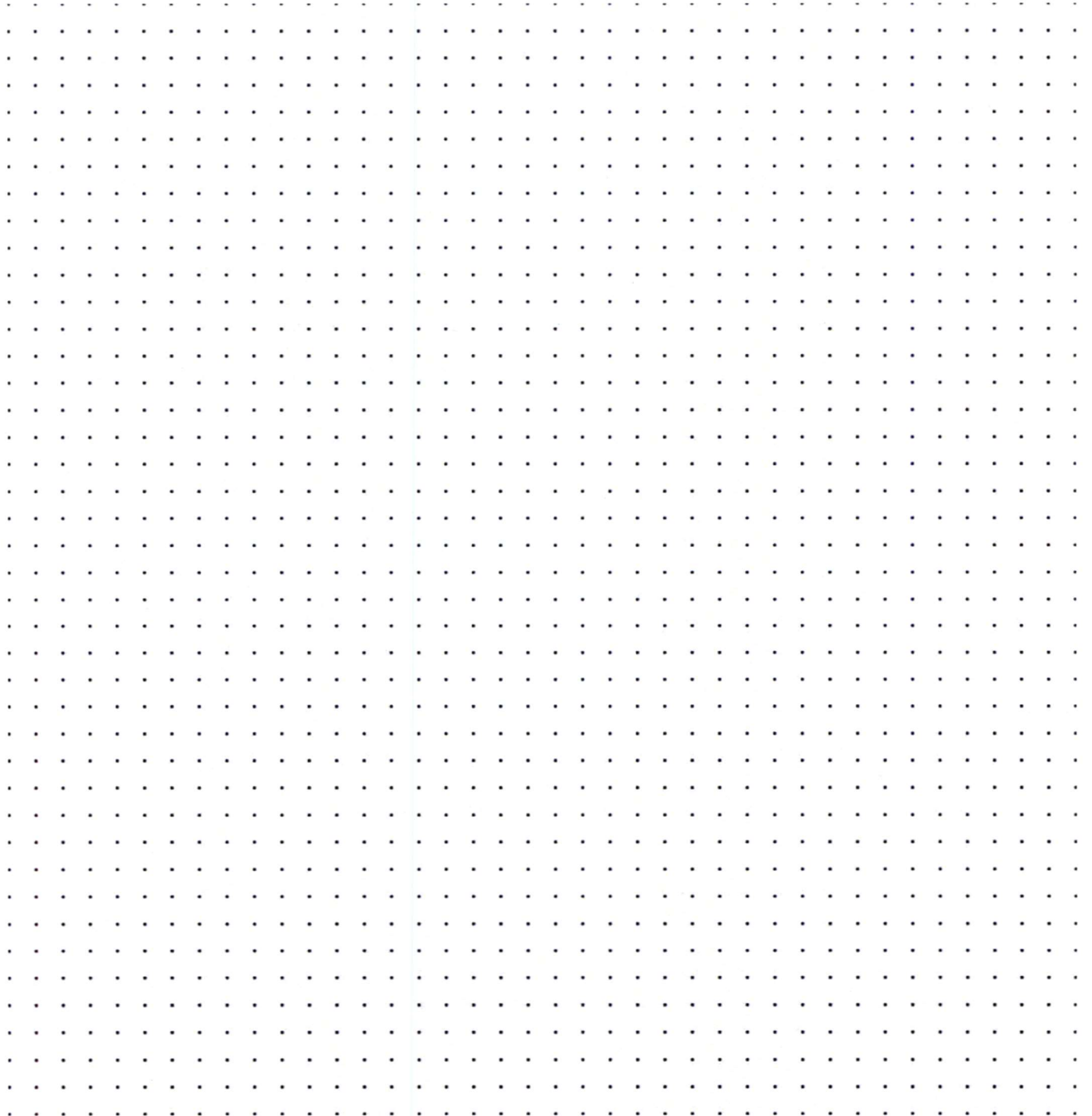
seuzach



Öffentlicher Gestaltungsplan Alterszentrum im Geeren Seuzach (AZiG)

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

28. November 2014



Bearbeitung

Sandra Mischke
Nicolas Jauslin

Ernst Basler + Partner AG
Mühlebachstrasse 11
8032 Zürich
Telefon +41 44 395 16 16
info@ebp.ch
www.ebp.ch

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	2
1.1	Ausgangslage	2
1.2	Projektwettbewerb	2
1.3	Siegerprojekt	3
2	Anlass und Zweck des öffentlichen Gestaltungsplans	4
3	Rahmenbedingungen.....	5
3.1	Perimeter und Eigentumsverhältnisse.....	5
3.2	Übergeordnete und kommunale Gesetze.....	5
3.3	Rechtliche Grundlage, Zielpublikum.....	7
4	Erläuterungen zu den Vorschriften.....	9
4.1	Geltungsbereich.....	9
4.2	Baubereich und Stellung der Gebäude (Artikel 4)	9
4.3	Gebäudehöhe (Artikel 5).....	10
4.4	Gestaltung (Artikel 6).....	13
4.5	Öffentlicher Raum (Artikel 7).....	13
4.6	Gewässerschutz, Hochwasserschutz (Artikel 8).....	14
4.7	Erschliessung, Anlieferung (Artikel 9).....	17
4.8	Parkierung (Artikel 10)	17
4.9	Veloabstellplätze (Artikel 11)	18
4.10	Fusswege (Artikel 12).....	18
4.11	Energie (Artikel 13)	19
4.12	Lärmschutzbestimmungen (Artikel 14).....	19
4.13	Ökologischer Ausgleich (Artikel 15)	19
5	Weiterer Planungsablauf	21

Anhang

- A1 Projekt Bob Gysin + Partner Architekten (Dezember 2014)
- A2 Terrainhöhen
- A3 Berechnung Fahrzeugabstellplätze
- A4 Fahrzeugabstellplätze im Projekt

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Der Zweckverband unter dem Namen „Alterszentrum im Geeren Seuzach“ (AZiG)¹ beabsichtigt, das seit 35 Jahren bestehende Alterszentrum in Seuzach, welches im Besitz der 12 Gemeinden des Zweckverbands ist und vom AZiG unterhalten wird, zu erweitern und teilzusaniieren.

Die heutige Überbauung besteht aus zwei grösseren Gebäudeteilen, die miteinander verbunden sind (Trakte A und B) sowie einzelnen, kleineren Gebäudeteilen. Die Gebäudeteile sind im Laufe der Zeit intensiv genutzt worden. Gemäss der Zustandsanalyse der Imoo AG sind sie in einem mässigen, dem Alter entsprechenden Zustand. Viele bauliche und technische Elemente weisen noch eine längerfristige Restlebensdauer auf. Andere Elemente haben ihren optimalen Instandsetzungspunkt erreicht, bzw. überschritten und müssen Instand gesetzt werden.

Neben einer notwendigen Erweiterung und Teilsanierung der bestehenden Gebäude inkl. baulich/technischer Anpassungen sind auch nutzungsbezogene Mängel zu beseitigen. Dazu gehört die Berücksichtigung veränderter Pflegebedürfnisse und Raumstrukturen (Stichworte: steigender Bedarf an palliativer Pflege, steigende Anzahl Personen mit Demenz, „notfallmässige“ Aufnahmen, Integration anderer Kulturkreise, usw.). Ebenso werden die bestehenden Gebäudeteile den heutigen Bedürfnissen hinsichtlich Nachhaltigkeit, Wohnumfeld und medizinischer Versorgung angepasst.

Zusätzlich zur Erweiterung und Teilsanierung der bestehenden Gebäude ist ein neuer Gebäudeteil (Trakt C) geplant. Mit der Erweiterung soll das Angebot auf dem Areal des AZiG quantitativ und qualitativ so ausgebaut werden, dass der aufgrund der demografischen Bevölkerungsentwicklung für das Jahr 2025 prognostizierte Bedarf an Langzeitpflegeplätzen abgedeckt werden kann. Mit der geplanten zusätzlichen Überbauung soll die Kapazität an Pflege- und Wohnplätzen für die ältere Bewohnerschaft aus den zum Zweckverband AZiG zugehörigen Gemeinden auch in Zukunft ermöglicht und sichergestellt werden. Die Anzahl der Betten kann mit der zusätzlichen Überbauung von 134 auf 174 erhöht werden.

1.2 Projektwettbewerb

Im Hinblick auf die anstehende Erweiterung und Teilsanierung des Alterszentrums wurde im April 2013 vom Zweckverband AZiG ein Generalplanerwettbewerb mit acht renommierten Schweizer Architekturbüros durchgeführt.

1) Bestehend aus den politischen Gemeinden Altikon, Brütten, Dägerlen, Dättlikon, Dinhard, Ellikon an der Thur, Hettlingen, Neftenbach, Pfungen, Rickenbach, Seuzach und Wiesendangen.

Zur Vorbereitung des Generalplanerwettbewerbs wurde auf Grundlage der veränderten betrieblichen Anforderungen und einer Marktanalyse die Strategie 2020 erstellt. Diese steckt in groben Zügen die künftige Ausrichtung und Nutzung des Alterszentrums ab und bildete die Grundlage für die Inangriffnahme des Planungsprozesses. Im Anschluss daran wurde eine umfassende IST-Analyse und darauf aufbauend ein Grobbetriebskonzept erarbeitet. Das Betriebskonzept bildete seinerseits die Grundlage für die 2012 erarbeitete Nutzungsstudie. Diese zeigt den Weg auf, wie die Forderungen der Strategie 2020 baulich und betrieblich erfüllt werden können. Insbesondere zeigte die Nutzungsstudie auf, dass die zusätzlich benötigte Nutzfläche für die geplanten Wohnstationen mit einem Neubau (C) im Westen des Areals sowie einem Anbau über alle Geschosse an den bestehenden Pflegeheimtrakt (B) realisiert werden können. Die Studie zeigte auch, dass sich der heutige Altersheimtrakt (A) aufgrund der geringen Geschosshöhe nicht für die Nutzung mit Wohnstationen eignet und entsprechend zurückhaltend umgebaut und saniert werden soll.

Diese umfassenden Vorarbeiten ermöglichten es, den Generalplanerwettbewerb in einem klar abgesteckten Rahmen durchzuführen.

Das Beurteilungsgremium hat das Projekt „Assemblage“ von Bob Gysin + Partner Architekten Zürich (BGP Architekten) zur Weiterarbeit empfohlen. Das Siegerprojekt erfüllt in vielerlei Hinsicht die Anforderungen, die im Rahmen des Wettbewerbs an die teilnehmenden Teams gestellt wurden. Zum einen werden mit dem Neubau und der Erweiterung, bzw. Teilsanierung die quantitativen Ziele hinsichtlich der Erhöhung der Anzahl Betten und der flexiblen Zuteilung von Einzel- und Doppelzimmern erreicht. Mit der Neugestaltung des nördlichen Teils von Gebäudetrakt A erhält die Anlage ein neues Gesicht und damit eine verbesserte Adresse. Der Haupteingang ist gut auffindbar und mit der grosszügigen Eingangshalle sowie dem zentral gesetzten Empfangsbereich wird der Besucher abgeholt. Auch die Verkehrssituation vor dem Eingang wird verbessert und den veränderten Bedürfnissen von Besucherinnen und Besuchern sowie Mitarbeitenden angepasst. Die Architekten haben sich mit ihrem Projekt gegen einen Anbau im Südosten und für eine Verdichtung der Anlage hin zur Mitte entschieden. Diese Verdichtung erlaubt verbesserte betriebliche Ablaufstrukturen und führt zu einem Gewinn an unverbaute Aussenraumfläche, jedoch ohne Einbussen der quantitativen Vorgaben hinsichtlich Belegung und Nutzung. Durch die Verdichtung wird der parkartig angelegte Aussenraum öffentlicher und erfährt eine klare Aufwertung, die letztlich auch der Öffentlichkeit zu Gute kommt. Schliesslich vermag das Konzept der Architekten und Planer auch aus Sicht Gebäudetechnik und Gebäudestandard zu überzeugen, wobei hier vor allem der Einsatz von Grundwasserwärmepumpen für die Wärmeerzeugung zu erwähnen ist.

1.3 Siegerprojekt

Das Resultat des Generalplanerwettbewerbs (vgl. Anhang A1) wurde weiterentwickelt, sodass es als Grundlage für diesen Gestaltungsplan dienen kann.

2 Anlass und Zweck des öffentlichen Gestaltungsplans

Das Siegerprojekt von BGP Architekten sieht neben der baulichen Erweiterung und Teilsanierung der beiden bestehenden Gebäudeteile Trakt A und B einen vierstöckigen Neubau im Westen des Areals mit insgesamt 80 Zimmern vor. Für den Neubau (Trakt C) werden das heutige, eingeschossige Wohngebäude und der Cafeteria-Anbau auf der Westseite der Anlage abgebrochen. Das Projekt wird am westlichen Dorfeingang der Gemeinde Seuzach in einer Zone für öffentliche Bauten erstellt. Gemäss der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Seuzach ist in dieser eine maximale Gebäudehöhe von 11.4 Metern festgelegt (Art. 22 BZO). Bereits der bestehende Gebäudeteil Trakt A und Trakt B wie auch der neu geplante Trakt C und die Erweiterung Trakt B verletzen diese Bestimmung um je ca. 2 Meter. Diese Überschreitung der Bau- und Zonenordnung hat die Erarbeitung eines Gestaltungsplans zur Folge.

Der öffentliche Gestaltungsplan Alterszentrum im Geeren Seuzach (GP AZiG) sichert auf planungsrechtlicher Ebene eine ortsbaulich gute und nachhaltige Überbauung des Areals gemäss dem Wettbewerbsprojekt von BGP Architekten. Er schafft die Voraussetzungen für eine architektonisch gut gestaltete Erweiterung und Teilsanierung des Alterszentrums im Geeren Seuzach sowie Aussenräume von hoher Qualität. Der GP AZiG gewährleistet den Projektierungsspielraum für die Realisation und sorgt für eine gute Erschliessung des Areals für alle Verkehrsteilnehmer.

3 Rahmenbedingungen

3.1 Perimeter und Eigentumsverhältnisse

Der Gestaltungsplanperimeter wird nördlich vom Chrebsbach, östlich vom öffentlichen Rösslipark, diversen Parzellen in privatem Besitz, südlich von einer privaten Erschliessungsstrasse und westlich von der Kirchhügelstrasse begrenzt.

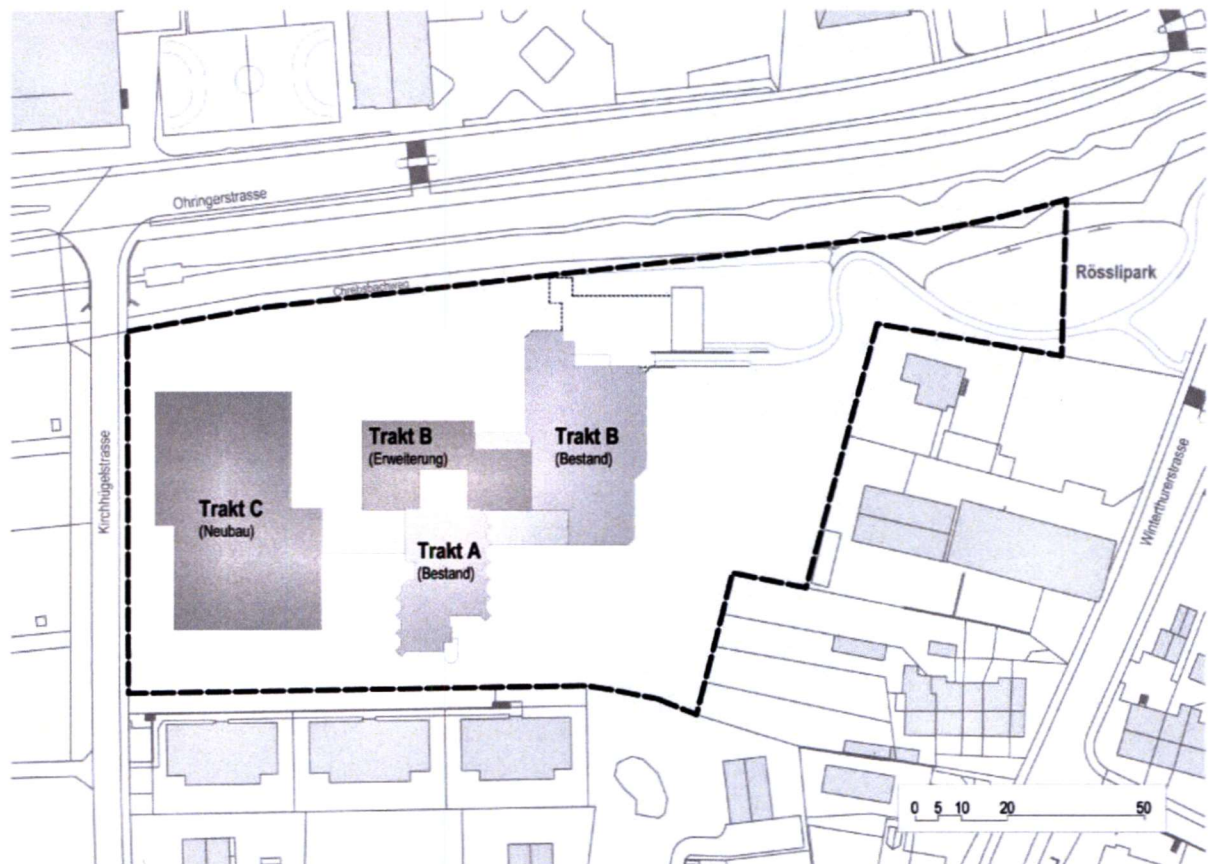


Abbildung 1: Situationsplan Gestaltungsplanperimeter GP AZiG, Mst. 1:1500 (Quelle: BGP Architekten)

Der Gestaltungsplanperimeter besteht aus der Parzelle-Kat.-Nr. 4969 mit einer Fläche von ca. 14'500 m². Eigentümerin der Parzelle Kat.-Nr. 4969 sind die 12 Gemeinden des Zweckverbands.

3.2 Übergeordnete und kommunale Gesetze

Richtpläne

Aus den Inhalten des kantonalen Richtplans Zürich und des regionalen Richtplans Winterthur und Umgebung ergeben sich für das Planungsgebiet keine Einschränkungen. Das Gebiet befindet sich im Siedlungsgebiet. Nordwestlich des Areals befindet sich Siedlungsgebiet mit einer hohen baulichen Dichte. Südwestlich des Areals befindet sich ein Schutzwürdiges Ortsbild.

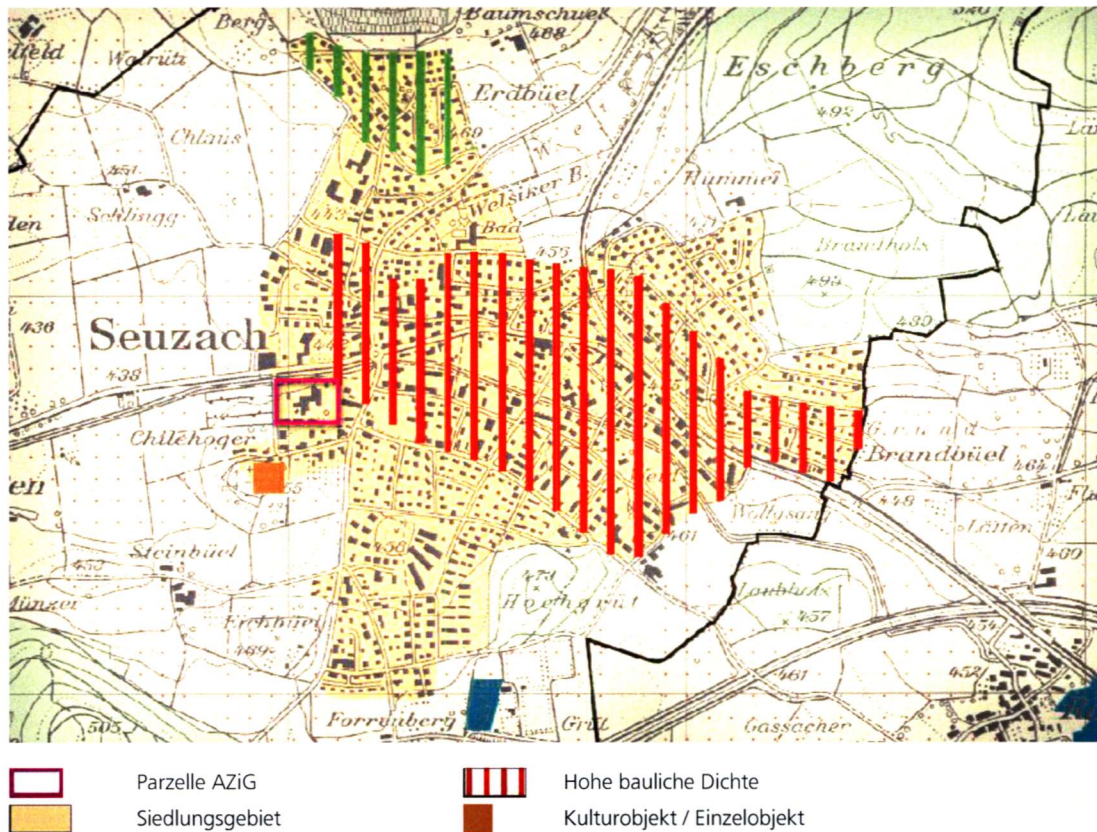


Abbildung 2: Ausschnitt regionaler Richtplan Region Winterthur und Umgebung, Stand: 1997.

Bau- und Zonenordnung

Die Parzelle, auf der sich das heutige Alterszentrum im Geeren Seuzach befindet, liegt gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung (BZO, 1994) der Gemeinde Seuzach in einer Zone für öffentliche Bauten. Gemäss BZO ist die Zone öB für öffentliche Bauten bestimmt. In der BZO werden Angaben zu den Grundwerten gemacht:

- Die Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach kantonalem Recht. Gegenüber Parzellen in Wohnzonen sind die Grenzabstände der benachbarten Zone einzuhalten.
- Die geschlossene Bauweise ist gestattet.
- Die Gebäudehöhe beträgt maximal 11.4 m.

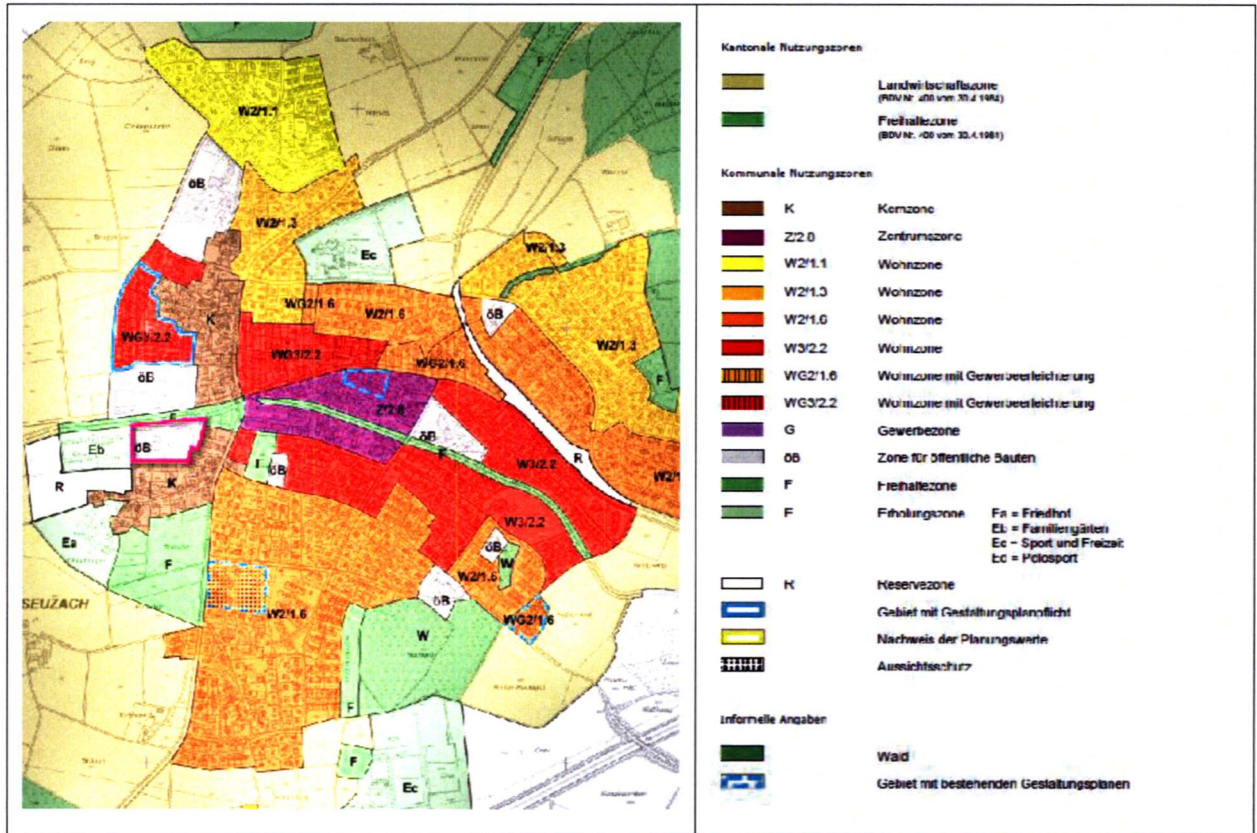


Abbildung 3: Ausschnitt Zonenplan, Gemeinde Seuzach (MSt. 1:5000), Stand: 25. Mai 1994.

Störfallvorsorge

Eine mögliche Gefahrenquelle aus Sicht Störfallvorsorge ist der Transport gefährlicher Güter auf der Ohringerstrasse. Da sich in der Nähe in Ost-West-Richtung und Nord-Süd-Richtung jedoch die beiden Hochleistungsstrassen A1 und A4 befinden, wird der grösste Teil des Transports gefährlicher Güter auf diesen Achsen stattfinden. Es kann davon ausgegangen werden, dass es auf der Ohringerstrasse vereinzelt Heizöl- und Benzintransporte gibt. Die Wirkungsreichweite eines möglichen Ereignisses mit diesen Stoffen beträgt rund 30 Meter. Die Gebäude auf dem Areal des Alterszentrums befinden sich etwa in 30 Metern Entfernung zur Ohringerstrasse. Störfallereignisse haben deshalb keinen massgebenden Einfluss auf die Nutzung des Areals. Eine Vertiefung der Thematik der Störfallvorsorge ist entsprechend nicht weiter notwendig.

3.3 Rechtliche Grundlage, Zielpublikum

Der vorliegende Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 der Verordnung über die Raumplanung (RPV) wird im Rahmen des Nutzungsplanverfahrens zu Handen der Genehmigungsbehörde erstellt. Er gibt Auskunft darüber, wie die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und der Kantonale und Regionale Richtplan berücksichtigt werden.

Weiter zeigt er auf, wie den Anforderungen des Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung getragen wird.

Der Erläuterungsbericht richtet sich an die kantonale Genehmigungsbehörde. Im vorliegenden Fall ist dies formell der Regierungsrat und die für die Prüfung zuständigen Stellen der kantonalen Verwaltung. Ergänzend dient der Erläuterungsbericht auch den Gemeindebehörden als Beurteilungs- und Entscheidungsgrundlage für die nachfolgende Planung und das Projekt.

4 Erläuterungen zu den Vorschriften

Die folgenden Erläuterungen beschreiben alle materiell relevanten Artikel sowie einzelne Absätze mit besonderem Erläuterungsbedarf der Gestaltungsplanvorschriften mit den zugrunde liegenden planerischen Überlegungen. Die Vorschriften stützen sich auf das Wettbewerbsprojekt von BGP Architekten, das vorgängig zum Gestaltungsplan erstellt wurde.

4.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die in Kap. 3.2. benannte Parzelle mit den heutigen Bestandsbauten sowie den Bereich des Neubaus und Erweiterungsbaus.

4.2 Baubereich und Stellung der Gebäude (Artikel 4)

Anordnung der Gebäude im Baubereich (Absatz 1-2).

Alle bestehenden und neu zu erstellenden Gebäude befinden sich im oder sind im Geltungsbereich innerhalb des im Plan angegebenen Baubereichs zu erstellen. Grundsätzlich dürfen die einzelnen Gebäude innerhalb des Baubereichs frei positioniert werden. Die Dimensionierung und Positionierung des Baubereichs strebt jedoch eine klar definierte Ausdehnung und Lage der Gebäude an und respektiert die bestehenden Baustrukturen rund um die Parzelle. Die ausgeschiedene Fläche des Baubereichs wird nicht vollständig beansprucht. Nur 85% der Grundfläche des ausgeschiedenen Baubereichs dürfen oberirdisch überbaut werden. Dies gewährleistet die Umsetzung des Wettbewerbsprojekts inklusive allfällig notwendiger Anpassungen. Gleichzeitig unterstützt die Regelung die von den Architekten geplante Verdichtung der Anlage zur Mitte und sichert die bestehenden Aussenräume sowie öffentlichen Bereiche. Mit dem ausgeschiedenen Baubereich wird die heute bestehende Raumstruktur bewahrt. Der Umgang mit dem Landverbrauch ist haushälterisch, die grosszügigen Aussenräume bleiben erhalten.

Die bestehenden Gebäudeteile (Trakt A und B) sind heute miteinander verbunden. Auch der neu geplante Trakt C soll mit den bestehenden Gebäuden baulich verbunden werden. Die Verbindung von Gebäuden ermöglicht betrieblich ideale Abläufe und eine Kombination von Nutzungen in Neu- und Bestandsbauten.

Da die bestehenden und die neuen Gebäude innerhalb des Baubereichs verbunden sind und auch gebäudeübergreifend saniert und erweitert werden, wird ein Baufeld für alle Gebäude im Geltungsbereich ausgeschiedene. Alle Festsetzungen des Gestaltungsplans gelten für die Um- und Neubauten, falls keine Ausnahmen in den Vorschriften formuliert sind.

Überschreitung Baubereich (Absatz 3-4).

Die Auskragungstiefe von Gebäudevorsprüngen, wie z. B. Balkone und Erker, von maximal 1,5 m richtet sich nach dem Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich.

Fluchtbauwerke sowie technisch bedingte Einrichtungen, die nachträglich an den bestehenden Gebäuden vorgesehen wurden, ragen über den im Gestaltungsplan definierten Baubereich hinaus. Da einerseits diese Bauwerke notwendig sind und andererseits der Baubereich nicht unnötig vergrössert werden sollte, wurde eine entsprechende Ausnahme formuliert. Somit kann ein optimierter Baubereich definiert werden, der gleichzeitig den wertvollen Freiraum freispielt.

Unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile dürfen ebenfalls über den Baubereich hinausragen, nicht aber die Abstandsvorschriften gemäss BZO Seuzach verletzen. Diese Regelung gewährleistet die Anordnung einer sinnvoll dimensionierten Tiefgarage inklusive Veloabstellplätze und neu zu erstellenden Schutzräumen. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass das Untergeschoss mit der Tiefgarage sowie weiteren Räumlichkeiten primär unterhalb der oberirdischen Gebäude vorgesehen wird.

Besondere Gebäude, welche nach PBG des Kantons Zürich nicht für den ständigen Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m nicht übersteigt, sind auch ausserhalb des Baubereichs zulässig. Für besondere Gebäude, die innerhalb des Geltungsbereichs bereits bestehen gilt Bestandsschutz. Dazu gehören die beiden besonderen Gebäude nordöstlich des Baubereichs (Veloabstellplätze, Garage/Schuppen). Der Ausbau bestehender und/oder der Neubau von besonderen Gebäuden, z.B. zusätzliche Velounterstände, soll im Sinne von § 273 PBG grundsätzlich ermöglicht werden. Dabei sollen besondere Gebäude den Gebietscharakter wahren, müssen eine besonders gute Gestaltung aufweisen und sich ins Freiraumkonzept einordnen. Für bereits bestehende besondere Gebäude im Geltungsbereich gelten im Falle ihres Erhalts keine Abstandsvorschriften.

4.3 Gebäudehöhe (Artikel 5)

Gebäudekote (Absatz 1)

Die Gebäudekote von 456.70 m.ü.M. darf von keinem Gebäudeteil, mit Ausnahme der definierten Aufbauten, überschritten werden. Die maximale Gebäudekote ergibt sich aus der Summe der mittleren Terrainhöhe und der maximal zulässigen Gebäudehöhe im Baubereich.

Die heute über den Geltungsbereich variierende Terrainhöhe (vgl. Anhang A2) wurde gemittelt und auf 441.70 m.ü.M. festgelegt. Dies entspricht der Terrainhöhe beim bestehenden Empfang innerhalb des Trakts B des Alterszentrums im Geeren Seuzach.

Ausgehend von dieser mittleren Terrainhöhe wurde die maximal zulässige Gebäudehöhe von 15m für alle bestehenden und alle neuen Gebäude im Geltungsbereich festgelegt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 15 m ergibt sich aus den Gebäudekoten der bestehenden Gebäude

in Relation zur gemittelten Terrainhöhe. Die Gebäudekote von Trakt A liegt bei 456.10 m.ü.M. (= Gebäudehöhe 14.40 m), jene von Trakt B bei 455.50 m.ü.M. (= Gebäudehöhe 13.80 m). Die jeweilige Differenz zur maximal zulässigen Gebäudekote (60 cm bei Trakt A, bzw. 120 cm bei Trakt B) liefern den Architekten einen gewissen und notwendigen Planungsspielraum (z.B. für Dachsanierungen).

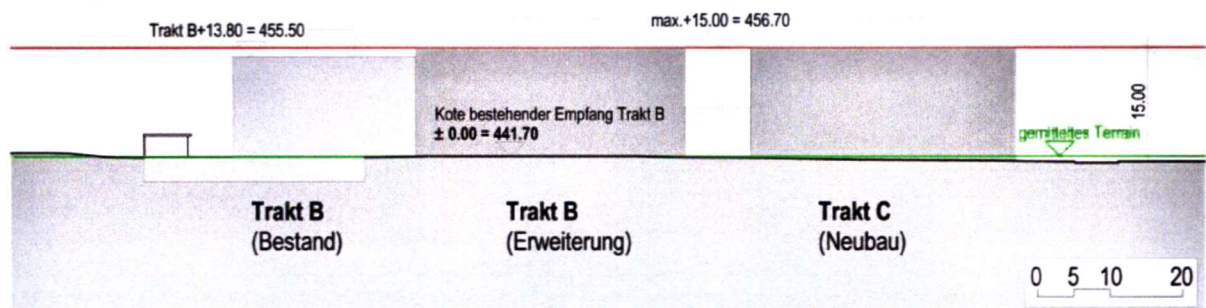


Abbildung 4: mittlere Terrainhöhe und zulässige Gebäudehöhen Ost-West, Mst. 1:1000 (Quelle: BGP Architekten)

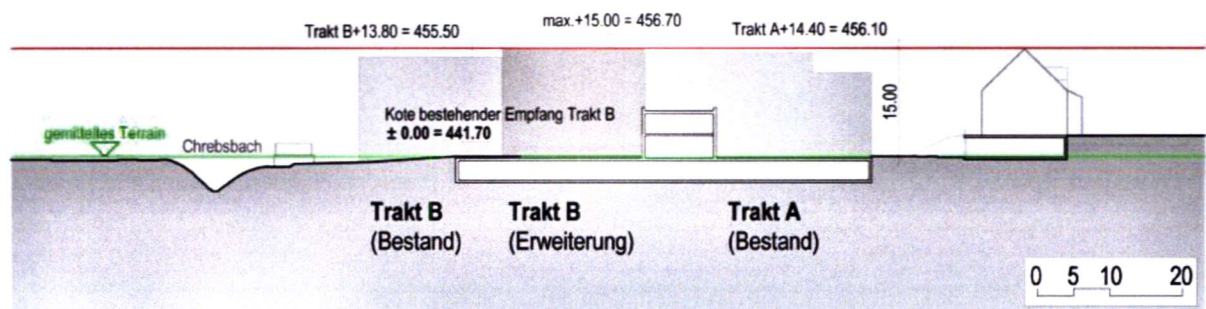


Abbildung 5: mittlere Terrainhöhe und zulässige Gebäudehöhen Nord-Süd, Mst. 1:1000 (Quelle: BGP Architekten)

Dachaufbauten (Absatz 2 - 3)

Die Ausnahmeregelung der Höhenbestimmung für Dachaufbauten hat zwei übergeordnete Zwecke: Zum einen werden mit der Regelung bereits existierende Dachaufbauten auf bestehenden Gebäudeteilen (Trakte A und B) für deren künftige Nutzung gesichert. Die Regelung ermöglicht es, die bestehenden Dachaufbauten weiter zu betreiben. Zum anderen werden mit der Regelung Dachaufbauten auf Neubauten (Trakt C und Erweiterung Trakt B) in die bestehende Dachlandschaft integriert. Dachaufbauten auf Neu- und Bestandsbauten müssen unter Berücksichtigung der 45° Regelung und einer maximalen Ausdehnung von höchstens 50% der Dachfläche des obersten Geschosses konzentriert auf dem Dach erstellt werden (mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie). Ihre maximale Höhe beträgt 4.75m.

Lediglich punktuelle Kamine oder Auslässe dürfen darüber hinaus ragen. Somit werden einerseits notwendige Technikaufbauten mit ihrer dafür notwendigen Höhe auf dem Dach ermöglicht, die gemäss PBG mögliche Höhe der Dachaufbauten von 7m jedoch nicht vollständig ausgeschöpft. Auch die typischerweise zur Belüftung für Gebäude dieser Grösse (mit der entsprechenden Luftmenge) nötigen 6 Meter Höhe konnten aufgrund technischer Optimierungen unterschritten werden.

Die Dachaufbauten sind gegenüber den Fassaden so weit zurück zu setzen, dass sie von unten im 45° Winkel nicht sichtbar sind. Dies und die maximale Ausdehnung auf höchstens 50% der Dachfläche des obersten Geschosses gewährleistet eine minimale Sichtbarkeit der Dachaufbauten. Insgesamt wird darauf geachtet, dass die Dachaufbauten auf das notwendige Minimum beschränkt und gestalterisch gut in die Umgebung eingebunden werden. Die formulierten Begrenzungen zu Höhen und Ausdehnung sollen die bestehenden Sichtbezüge zu den Nachbarbebauungen weiterhin gewährleisten. Ausserdem kann aufgrund der Konzentration und „Umhüllung“ der Technikaufbauten eine mögliche Lärmbeeinträchtigung der Nachbarschaft durch die Technikinstallationen vermieden werden.

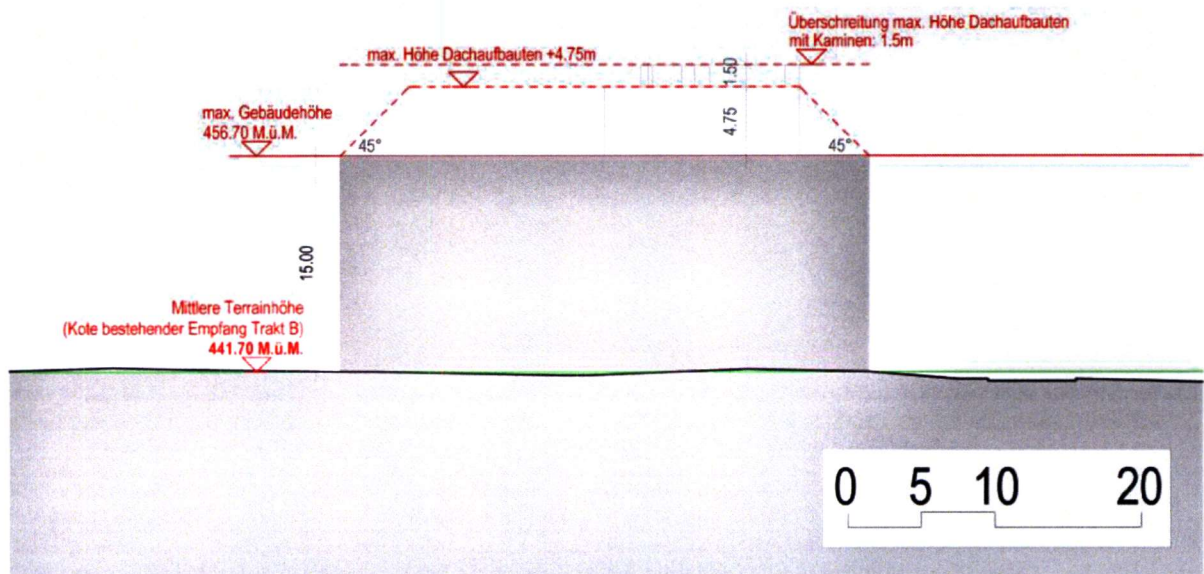


Abbildung 6: 45° Regelung Dachaufbauten, MSt. 1:500 (Quelle: BGP Architekten)

4.4 Gestaltung (Artikel 6)

Einordnung und Gesamtwirkung (Absatz 1)

Der ausgeschiedene Baubereich gemäss Art. 4 achtet auf eine möglichst konzentrierte und effiziente Stellung sowie eine geringe Ausdehnung der Gebäude. Gleichzeitig berücksichtigt das Wettbewerbsprojekt von BGP Architekten die Anbindung des Areals an den östlich an die Parzelle angrenzenden Rösslipark und strebt einen harmonischen Übergang zwischen der Freifläche des Alterszentrums und dem Park an. Das Wettbewerbsprojekt von BGP Architekten verzichtet wo möglich auf eine Überbauung bestehender Freiflächen. Im Süden und Osten entsteht so ein attraktiver Aussenraum, der mit dem Rösslipark und Chrebsbach verbunden ist und eine grosszügige Distanz zu den angrenzenden Wohnbauten belässt. Die organische Wegführung des Rössliparks wird aufgenommen und auf dem eigenen Areal weitergeführt. Vielfältige Wege und weich verlaufende Vegetationsschichten schaffen einen erholsamen Ort mit attraktiven Aufenthaltsqualitäten. Das Terrain wird nur sanft modelliert und erscheint in seinem natürlichen Verlauf.

Grundlage Wettbewerbsprojekt (Absatz 2)

Das Wettbewerbsprojekt setzt den qualitativen Gestaltungsstandard fest und definiert die angestrebte Umgebungsgestaltung. Das Projekt bildet die Beurteilungsgrundlage im Baubewilligungsverfahren. Im Anhang wird das Projekt detailliert beschrieben und aufgezeigt.

4.5 Öffentlicher Raum (Artikel 7)

Öffentlich zugänglicher Raum (Absatz 1)

Die geplanten Erweiterungsbauten ergänzen die bestehenden Gebäude zu einer kompakten Gesamtanlage, die einen haushälterischen Landverbrauch bewirkt und grosszügige Aussenräume bietet. Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs wird ein öffentlicher Raum gemäss Bezeichnung im Plan ausgewiesen. Dieser öffentlich zugängliche Bereich stellt den Eingangsbereich des Alterszentrums dar und weist dem Areal eine klare Adresse zu. Dank dem neu gestalteten öffentlichen Raum und durch den Erweiterungsbau des Trakts B erhält das Alterszentrum ein neues, attraktives Gesicht.

Die Feinerschliessung des AZiG erfolgt über diesen öffentlichen Raum. Hier befinden sich neben dem Haupteingang des Alterszentrums auch die Vorfahrt und die oberirdischen Parkplätze für Privatfahrzeuge. Der öffentliche Raum dient ausserdem als Zufahrt zu den Veloabstellplätzen und der Anlieferung des Alterszentrums.

Gestaltung, Möblierung und Bepflanzung (Absatz 2 - 3)

Der im Plan ausgewiesene öffentliche Raum wird neu gestaltet und aufgewertet und wo möglich mit hochstämmigen Bäumen durchsetzt. So entsteht ein natürlicher Übergang zwischen öffentlichem Raum und dem angrenzenden Chrebsbach (siehe Kapitel 4.4.).

4.6 Gewässerschutz, Hochwasserschutz (Artikel 8)

Der Chrebsbach (öffentliches Gewässer Nr. 1.0) verläuft im Bereich des AZiG in einer eigenen, relativ grosszügig bemessenen Gewässerparzelle.

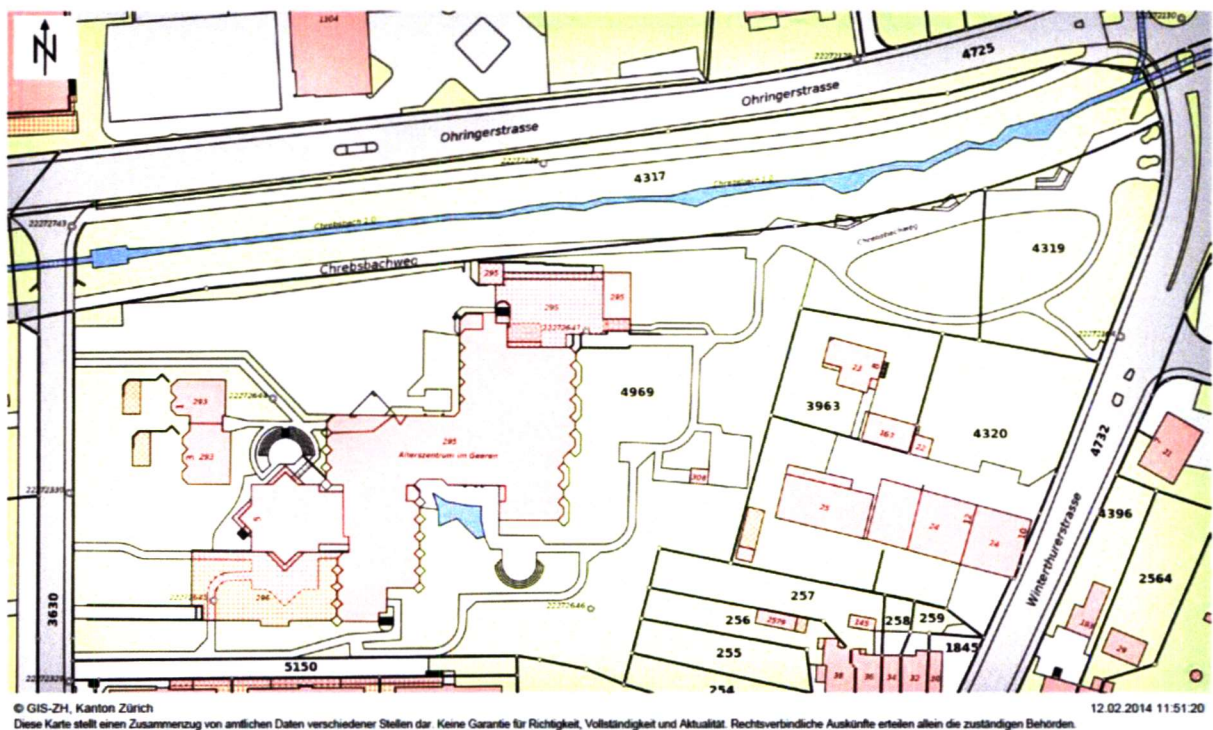


Abbildung 7: Situationsplan AZiG öffentliche Oberflächengewässer. (Quelle: GIS-Browser Kt. ZH: Öffentliche Oberflächengewässer und Wasserrechte)

Uferstreifen, Gewässerraum² (Absatz 1)

Für den Gewässerabstand vom Chrebsbach gelten die 5 m gemäss Art. 21 kantonales Wasserwirtschaftsgesetz (WWG)³. Weitergehende Bestimmungen, die den kantonalrechtlichen

² Merkblatt Änderung der Gewässerschutzverordnung zur Sicherung des Gewässerraums, Baudirektion Kanton Zürich, AWEL/ARE, November 2011.

³ Wasserwirtschaftsgesetz (WWG) vom 2. Juni 1991 (LS 724.11). Art. 21 wird weitestgehend durch neue Vorschriften gemäss GSchG / GSchV ersetzt.

Mindestabstand erhöhen (kommunale Gewässerabstandslinie nach §67 PBG), sind in der BZO nicht vorgesehen.

Für die Ausscheidung der Gewässerräume bestehen seit Kurzem weitergehende Bestimmungen als die früheren Gewässerabstände. Die Änderungen des Gewässerschutzgesetzes (GSchG)⁴ sind am 1. Januar 2011 in Kraft getreten. Gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV)⁵ sind zur Sicherung des Gewässerraums die Uferstreifen festzulegen, die von Bauten und Anlagen freizuhalten sind. Bis der Gewässerraum definitiv ausgeschieden ist (spätestens bis Ende 2018) regeln die Übergangsbestimmungen der GSchV direkt und grundeigentümerverbindlich diese Bemessung.

Gewässerraum gemäss Übergangsbestimmung GSchV

Gewässergrösse
(Gerinnesohlenbreite, GSB)

Berechnung Uferstreifen

Fließgewässer

- aktuelle GSB ≤ 12 m
(inkl. eingedolte Bäche)

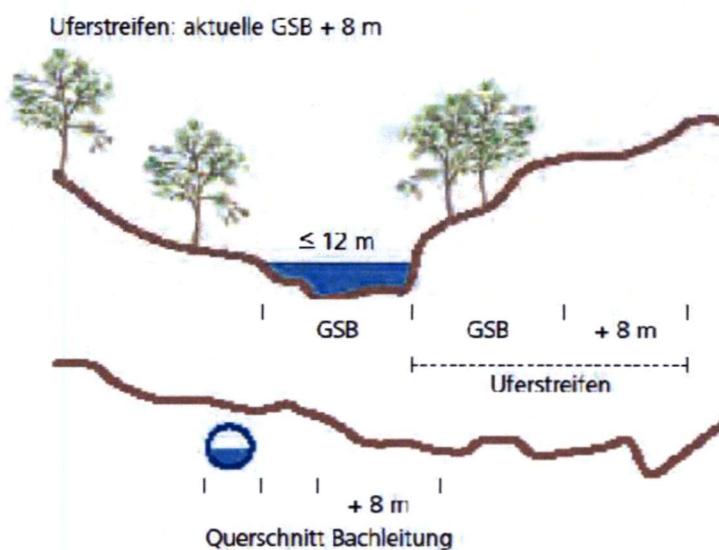


Abbildung 8: Gewässerraum gemäss Übergangsbestimmungen GSchV. Quelle: Merkblatt Änderung der Gewässerschutzverordnung zur Sicherung des Gewässerraums, Baudirektion Kanton Zürich, AWELIARE, November 2011.

Der gemäss GSchV nötige minimale Raumbedarf für die Gewässer muss bei allen planungs- und baurechtlichen Verfahren berücksichtigt werden. Im Gewässerraum bzw. in den Uferstreifen gemäss Übergangsbestimmungen gilt ein Bauverbot für nicht standortgebundene Bauten und Anlagen. Ausnahmen können nur in dicht überbauten Gebieten (Städte und Ortszentren) für zonenkonforme Bauten und Anlagen gewährt werden, wenn keine überwiegenden Interessen dagegen sprechen (namentlich: Hochwasserschutzanforderungen und Gewässerunterhalt). Die

⁴ Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG) vom 24. Januar 1991 (SR 814.20)

⁵ Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 28. Oktober 1998, Stand 1. August 2011 (SR 814.201)

Siedlungsentwicklung nach innen (Verdichtung) und gute städtebauliche und architektonische Lösungen sollen auch weiterhin möglich sein.

Der Uferstreifen gemäss Übergangsbestimmungen der GSchV für den Chrebsbach beträgt⁶:

- Abschnitt 33 gemäss Gewässer-Ökomorphologie: **9.3 m** (Breite Gewässersohle: 1.3 m)
- Abschnitt 34 gemäss Gewässer-Ökomorphologie: **10.0 m** (Breite Gewässersohle: 2.0 m)

Planungsträger können im Rahmen von Änderungen der Bau- und Zonenordnung und Sondernutzungsplanverfahren der Baudirektion die Festlegung des Gewässerraums nach Art. 41a und 41b GSchV beantragen⁷. Für die Erweiterung und Teilsanierung des Alterszentrums in Seuzach sind keine neuen Bauten und Anlagen vorgesehen, die in den Uferstreifen reichen. Daher muss keine Festlegung des Gewässerraums beantragt werden.

Die bestehenden Parkplätze, die in den Uferstreifen ragen, haben Bestandesgarantie. Für neue Parkplätze, welche in den Uferstreifen ragen, wäre eine Ausnahmegewilligung des AWEL notwendig. Dabei müsste nachgewiesen werden, dass sich die Parkplätze nicht an anderer Lage befinden können und ein öffentliches Interesse an diesen Parkplätzen besteht. Ein nicht befestigter Belag wäre dabei eher bewilligungsfähig.

Der Chrebsbachweg kann wie bestehend belassen werden, auch wenn er im Gewässerraum verläuft (Bestandesgarantie).

Hochwasserschutz (Absatz 2)

Eine allfällige Hochwasser-Gefährdung durch den Chrebsbach gilt es zu berücksichtigen. Zurzeit wird die Gefahrenkarte Naturgefahren Kempptal-Näfbach erarbeitet, die auch die Gemeinde Seuzach umfasst. Laut provisorischen Zwischenergebnissen kann damit gerechnet werden, dass vom Chrebsbach im Bereich des AZiG keine Gefährdung ausgeht.

Revitalisierungsplanung

Für den Abschnitt des Chrebsbachs im Bereich AZiG ist in der Revitalisierungsplanung eine mittlere Priorität vorgesehen. Weiter abwärts liegende Abschnitte des Chrebsbachs ausserhalb des Siedlungsgebiets haben hingegen hohe Priorität in der Revitalisierungsplanung, sind aber im vorliegenden Fall nicht massgebend. Zurzeit sind im Siedlungsgebiet von Seiten Kanton keine wasserbaulichen Projekte geplant.

Grundwasser

Das AZiG liegt im Gewässerschutzbereich A(u) sowie im Zuströmbereich Z(u) mehrerer Grundwasserfassungen. Bauten in Grundwasserleitern (unterhalb des höchsten

⁶ Rücksprache mit AWEL, Simone Knecht (Mails vom 25./26.02.2014)

⁷ Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei (HWSchV) vom 14. Oktober 1992, Stand 13. Dezember 2011 (724.112)

Grundwasserspiegels) erfordern eine kantonale Bewilligung. Im Gewässerschutzbereich A(u) dürfen grundsätzlich keine Bauten erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Die kantonale Bewilligungspraxis für das Bauen in Grundwasserleitern ist im AWEL-Merkblatt „Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen“ vom Juni 2003 ausführlich dargestellt. Das wasserrechtliche Gesuch ist zusammen mit dem Baugesuch bei der örtlichen Baubehörde einzureichen. Empfehlung: Bauvorhaben und wasserrechtliches Gesuch mit der Fachstelle vorbesprechen.

4.7 Erschliessung, Anlieferung (Artikel 9)

Erschliessung MIV, oberirdische Parkplätze und Anlieferung (Absatz 1)

Die Zufahrt zum Gebäude, die Anlieferung, die Vorfahrt für das Ein- und Aussteigen von Kunden und Besuchern sowie die Zufahrt zu den oberirdischen Parkplätzen erfolgt über die heute schon bestehende Zufahrt an der Kirchhügelstrasse. Allfällige weitere Parkplätze an der Kirchhügelstrasse werden direkt über die Kirchhügelstrasse erschlossen.

Der Haupteingang des Alterszentrums liegt wie auch heute schon bestehend auf der Nordseite des Gebäudes.

Erschliessung Tiefgarage (Absatz 2 - 3)

Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt über die Kirchhügelstrasse. Die genaue Lage der Tiefgaragenzufahrt im ausgewiesenen Bereich entlang der Kirchhügelstrasse ist bislang nicht festgelegt. Sie hängt in entscheidendem Masse von der Dimensionierung und Lage des Neubaus Trakt C ab. Diese ist erst mit der Eingabe der Baubewilligung sicher. Die Lage des Neubaus Trakt C und die Lage der Zufahrtsrampe hängt zusammen mit der bestehenden Zivilschutzanlage. Die Zufahrtsrampe wird auch für diese verwendet. Daraus resultieren erhöhte Sicherheitsanforderungen an die Rampe. Der Neubau Trakt C muss in genügender Distanz zur Rampe erstellt werden (Trümmerbereich Neubau C). Aus Gründen des Lärmschutzes für die bestehenden Bebauungen im Süden des Areals wird die Tiefgaragenzufahrt - falls dies technisch und wirtschaftlich machbar ist - im Neubau Trakt C integriert und — möglichst nah an die Ohringerstrasse gelegt.

4.8 Parkierung (Artikel 10)

Festlegung Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge (Absatz 1)

Heute gibt es auf dem Areal 43 oberirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge. Zusätzlich bestehen oberirdisch Abstellflächen für Motorräder sowie ca. 30 gedeckte Veloabstellplätze. Bei den Parkplätzen handelt es sich um Besucher- und Mitarbeiterparkplätze. Die vorhandenen 43 Parkplätze auf dem Areal des AZiG genügen den heutigen Ansprüchen nicht. Untersuchungen

seitens AZiG an unterschiedlichen Tagen (vgl. Anhang A3) haben ergeben, dass durchschnittlich 60 Parkplätze benötigt werden. Die zusätzlich zu den vorhandenen Parkplätzen auf dem Areal benötigten Parkplätze werden heute auf der „Pünten“ in Anspruch genommen.

In Zukunft sollen diejenigen Besucher und Beschäftigte, die mit dem eigenen Auto anreisen müssen, auf dem Gelände des AZiG auch parkieren können und nicht mehr auf die „Pünten“ ausweichen müssen. Grundsätzlich dient zur Festlegung der notwendigen Parkplätze die VSS-Norm SN 640 281. Gemäss dieser und unter Berücksichtigung der Reduktionsfaktoren analog der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Seuzach müssten nach der Erweiterung und Teilsanierung auf dem Areal des AZiG 103 Parkplätze realisiert werden.

Mit dem Projekt „Assemblage“ von BGP Architekten sind 103 Parkplätze realisierbar (vgl. Anhang A4).

Anordnung der Parkplätze (Absatz 2)

Grundsätzlich werden die oberirdischen Parkplätze innerhalb des im Plan bezeichneten Bereichs angelegt. Sie stehen den Besuchern und Besucherinnen sowie den Mitarbeitenden des AZiG zur Verfügung. Darüber hinaus werden unterirdische Parkplätze angeboten. Diese sollen aufgrund der einspurigen Zufahrtsrampe und der dadurch erschwerten Ein- und Ausfahrt den Mitarbeitenden des AZiG vorbehalten sein.

Gestaltung Parkplätze (Absatz 3)

Die oberirdischen Parkplätze werden in ausreichendem Masse begrünt und möglichst organisch in die bestehende, bepflanzte Umgebung eingebettet.

4.9 Veloabstellplätze (Artikel 11)

Heute bestehen auf dem Areal ungefähr 30 gedeckte Veloabstellplätze. Die künftige Anzahl Veloabstellplätze nach der Erweiterung und Teilsanierung des AZiG ergibt sich wie bei den Fahrzeugabstellplätzen auf Basis der vorgesehenen Nutzung und der örtlichen Verhältnisse. Ziel ist eine ausreichende Anzahl Veloabstellplätze, so dass den Besucherinnen und Besuchern wie auch den Mitarbeitenden Möglichkeiten zur alternativen Mobilität zum eigenen Auto geboten werden können. Es kann davon ausgegangen werden, dass neben den bestehenden Veloabstellplätzen weitere Veloabstellplätze auf dem Areal vorgesehen werden.

4.10 Fusswege (Artikel 12)

Der im Plan schematisch eingezeichnete öffentliche Fussweg, der das Areal des AZiG von Ost nach West durchquert erhöht die Durchlässigkeit des Areals für den Langsamverkehr und sorgt damit für eine insgesamt bessere Integration des Areals in die bestehenden Quartierstrukturen.

Der Fussweg erleichtert nicht nur die Durchquerung von Südwest nach Osten, es erhöht überdies die Beziehungsqualität des AZiG-Aussenraums mit dem angrenzenden Rösslipark.

4.11 Energie (Artikel 13)

Für den Neubau (Trakt C) ist die gewichtete Energiekennzahl gemäss MINERGIE-P nachzuweisen. Dabei darf der Heizwärmebedarf (SIA 380/1:2009) 80% des maximal zulässigen Heizwärmebedarfs nicht überschreiten. Anbauten, Aufstockungen, Erweiterungsbauten sowie Sanierungen allgemein, sind von dieser Zusatzanforderung nicht betroffen. Falls es mit vertretbarem Aufwand seitens der Bauträgerschaft möglich ist für die zu sanierenden Gebäude und Erweiterungsbauten den Minergie-Standard zu erreichen, wird dieser Standard ebenfalls angestrebt.

In dem Zusammenhang gilt es ökologisch sinnvolle und wirtschaftlich vertretbare Massnahmen umzusetzen. Beim Ersatz der bestehenden Ölheizung soll ein System gewählt werden, welches möglichst auf erneuerbaren Energien basiert.

4.12 Lärmschutzbestimmungen (Artikel 14)

Das Gestaltungsplangebiet ist gemäss dem Zonenplan der Gemeinde Seuzach der Empfindlichkeitsstufe (ES) II zugeteilt. Die massgebende Lärmquelle für das Gestaltungsplangebiet ist die Ohringerstrasse. Gemäss dem Strassenlärm-Informationssystem des Kantons Zürich liegt der Emissionspegel am Tag (6:00 bis 22:00) bei 75.8 dB(A) und in der Nacht (22:00 bis 6:00) bei 65.3 dB(A). Dabei wurde bereits eine Erhöhung der Emissionswerte um 1 dB(A) einkalkuliert, um der allgemeinen Verkehrsentwicklung für den Planungshorizont von 10 Jahren Rechnung zu tragen. Der minimale Abstand des Alterszentrums zur Ohringerstrasse beträgt gut 40 m. Unter Berücksichtigung der Abstandsdämpfung können mit den vorgegebenen Emissionspegeln sowohl am Tag wie in der Nacht die Immissionsgrenzwerte (IGW) der ES II an allen Fassaden eingehalten werden.

4.13 Ökologischer Ausgleich (Artikel 15)

Optimierung Bauten, Anlagen und Umschwung (Absatz 1)

Der ökologische Ausgleich im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Verordnung über den Natur und Heimatschutz (NHV) bezweckt insbesondere, isolierte Biotopie miteinander zu verbinden, nötigenfalls auch durch die Neuschaffung von Biotopen, die Artenvielfalt zu fördern, eine möglichst naturnahe und schonende Bodennutzung zu erreichen, Natur in den Siedlungsraum einzubinden und das Landschaftsbild zu beleben. Die bestehenden und neu zu bauenden Gebäude auf der Parzelle Kat.-Nr. 4969 sollen hinsichtlich dieses Zwecks optimiert werden.

Begrünung Flachdächer (Absatz 2)

Die Dachflächen auf Neubauten sind neben einer allfälligen Aufenthaltsfunktion auch für Retention, Vegetation und als Ausgleichsflächen vorgesehen. Für eine optimale Retention des Meteorwassers und eine ökologische Aufwertung des Gesamtareals sind die Dachflächen auf Neubauten – soweit sie nicht als begehbare Terrassen genutzt werden und soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist – zu begrünen.

5 Weiterer Planungsablauf

Der weitere Planungsablauf ist wie folgt vorgesehen:

Erarbeitung Gestaltungsplan	Bis Ende April 2014
Unterlagen für öffentliche Auflage an Gemeinde	Mitte Mai 2014
Verabschiedung Gemeinderat	Anfang Juli 2014
Öffentliche Auflage 60 Tage und Vorprüfung Kanton	bis Mitte September 2014
Behandlung Einwendungen / Bereinigung Gestaltungsplan	bis Mitte Oktober 2014
Verabschiedung durch Gemeinderat	November 2014
Festsetzung durch Gemeindeversammlung	02. Februar 2015
Genehmigung Baudirektion	bis Ende Mai 2015
Publikation und Rekursfrist (30 Tage)	bis Ende Juni 2015

6 Mitwirkung

6.1 Öffentliche Auflage

Der öffentliche Gestaltungsplan für das Alterszentrum Geeren wurde vom 11. Juli 2014 bis zum 8. September 2014 gemäss § 7 PBG öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist konnte sich jedermann zum Entwurf äussern.

Es ist ein Schreiben mit mehreren Einwendungen eingegangen und der Gemeinderat verlangt eine klarere Regelung der Parkierung

Der Gemeinderat hat die Einwendungen zusammen mit der Bauträgerschaft geprüft. Soweit sich der Gemeinderat und die Bauträgerschaft der Meinung des Einwendenden ganz oder teilweise anschliessen konnte, wird die Vorlage entsprechend angepasst. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen ist gemäss § 7 PBG ein Bericht zu erstellen. Im Interesse der Transparenz werden im Folgenden alle Einwendungen, auch die berücksichtigten, behandelt.

Einwendung zu Artikel 4: Besondere Gebäude

Die Lage der "Besonderen Gebäude" soll vor der Abstimmung aufgezeigt werden. Wenn schon auf die grosszügigen Freiräume hingewiesen werde, sollten diese nicht wieder verbaut werden.

Entscheid: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung: Der Bedarf für Besondere Gebäude, wie Veloabstellhäuschen oder auch Gartenpavillons usw. wird erst der Betrieb zeigen. Es ist daher vertretbar, dass deren Lage noch nicht genau festgelegt wird. Gemäss Art. 4 der Bestimmungen müssen sie sich jedenfalls gut eingliedern.

Einwendung zu Artikel 9: Tiefgarageneinfahrt

Vor der Tiefgarageneinfahrt müsse eine genügend lange Pufferzone für ein- und ausfahrende Fahrzeuge freigehalten werden um Rückstau auf die Ohringerstrasse zu vermeiden.

Entscheid: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung: Der Plan zeigt einen sehr grossen Spielraum für die Lage der Tiefgarageneinfahrt. Dem berechtigten Anliegen kann im Baubewilligungsverfahren Rechnung getragen werden, wenn auch die Art der Bewirtschaftung (mit Schranke, mit zentraler Parkuhr, gratis usw.) geklärt ist.

Einwendungen zu Artikel 10: Parkierung

Das Mobilitätskonzept ist vor der Abstimmung klar zu definieren. Die Festlegung der minimal erforderlichen Parkplätze und deren Anordnung seien klarer zu regeln. Es ist davon auszugehen, dass die erforderliche Anzahl Parkplätze auf dem Grundstück des Alterszentrums zu realisieren sind.

Entscheid: Die Einwendung wird berücksichtigt.

Begründung: Nachdem die Nutzung der Bauten klar definiert sind, kann auch die Parkierung klar definiert werden. In Zukunft sollen diejenigen Besucher und Beschäftigte, die mit dem eigenen Auto anreisen müssen, auf dem Gelände des AZiG auch parkieren können und nicht mehr auf die „Pünthen“ ausweichen müssen. Grundsätzlich dient zur Festlegung der notwendigen Parkplätze die VSS-Norm SN 640 281. Gemäss dieser und unter Berücksichtigung der Reduktionsfaktoren analog der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Seuzach müssten nach der Erweiterung und Teilsanierung auf dem Areal des AZiG 103 Parkplätze realisiert werden. Die Festsetzung wurde entsprechend angepasst.

Einwendung zu Artikel 13 Energie

Für die zu sanierenden Gebäude und Erweiterungsbauten, sei der Minergie-Standard vorzuschreiben, da dies ohne Probleme erreichbar sei.

Entscheid: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung: Die Regelungen in Artikel 13 schreiben für Neubauten sogar den Standard "Minergie P" vor. Sodann muss der Heizwärmebedarf 20% kleiner sein als üblich, und die Wärmeerzeugung hat mindestens zu 50% mit erneuerbaren Energie zu erfolgen. Diese Vorschriften übertreffen den Minergie-Standard.

Einwendung zu den Schutzräumen

Für die während der Bauphase unbenutzbaren Schutzräume sei ein Ersatz bereitzustellen resp. zu definieren.

Entscheid: Auf die Einwendung wird nicht eingetreten, weil der Bauablauf nicht im Gestaltungsplan geregelt wird.

Einwendungen zum Projekt

Der Speisesaal ist dort zu belassen, weil dies für die Abläufe ideal sei.

Der jetzige Cafeteria-Bau sei zu belassen, weil der 8-eck-Bau gut erhalten und originell sei und sich integrieren und/oder umnutzen liesse.

Der Freiraum zwischen Saal und Rezeption sei zu vergrössern, damit es bei Anlässen weniger zu Verstopfungen am Eingang und Empfang komme.

Entscheid: Auf die Einwendungen zum Projekt wird nicht eingetreten, weil dies nicht Gegenstand des Gestaltungsplans ist. Dies ist Sache der Bauträgerschaft.

6.2 Anhörung

Region und Nachbargemeinden

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage fand auch die Anhörung der Nachbargemeinden und der Region statt.

Die Nachbargemeinden haben keine Anträge gestellt. Die Stadt Winterthur weist jedoch darauf hin, dass im erläuternden Bericht dem Thema der Anbindung an den öffentlichen Verkehr zu wenig Beachtung geschenkt werde.

Die RWU unterstützt das Vorhaben und stellt keine Änderungsanträge.

6.3 Kantonale Vorprüfung

Die Unterlagen wurden gleichzeitig dem Amt für Raumentwicklung zur Stellungnahme zugestellt. Mit Schreiben vom 28. August 2014 hat das Amt für Raumentwicklung seine Beurteilung vorgenommen. Es wurden verschiedene Anliegen formuliert, zu welchen im folgenden Stellung genommen wird.

Grundhaltung

Das Amt für Raumentwicklung steht dem Vorhaben grundsätzlich wohlwollend gegenüber, verlangt aber verschiedene Anpassungen und Konkretisierungen damit der Plan genehmigt werden kann:

Perimeter, Uferstreifen

Es wird empfohlen, den Gestaltungsplanperimeter um den Chrebsbachweg zu erweitern und die darauf liegende, bereits bestehende Wanderwegverbindung zu kennzeichnen.

Entscheid: Der Antrag wird berücksichtigt.

Artikel 6, Gestaltung

Es wird empfohlen das Richtprojekt für die Umgebungsgestaltung im gesamten Planungsperimeter und nicht nur für den öffentlichen Raum als Beurteilungsgrundlage festzulegen.

Entscheid: Der Antrag wird berücksichtigt.

Artikel 7, Öffentlicher Raum

Es wird empfohlen die Bestimmungen wie folgt anzupassen: Art. 7 Abs. 3: "Für die Begrünung sind nur einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher (keine Zuchtformen mit Ausnahme von Obstbäumen und keine Hybriden) zu verwenden".

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung: Das Anliegen ist zwar unterstützungswürdig, dies ist jedoch Sache des Umgebungsplanes. Eine Bestimmung im Gestaltungsplan ist nicht stufengerecht.

Artikel 16, Inkrafttreten

Aufgrund der Anpassungen im Planungs- und Baugesetz (PBG) ist der Artikel wie folgt anzupassen:

"Der öffentliche Gestaltungsplan wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss §6 PBG."

Entscheid: Der Antrag wird berücksichtigt.

Hinweis zur Amtlichen Vermessung

Es wird eine klare Vorgabe zur Abgabe der Vermessungsdaten gemacht.

Entscheid: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Hinweis zum Grundwasser

Es wird auf das AWEL-Merkblatt "Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen" vom Juni 2003 aufmerksam gemacht.

Entscheid: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Hinweis zur Lufthygiene

Die Reduktion der Anzahl der Parkplätze sowie das vorgesehene Mobilitätskonzept zur Steuerung der Nachfrage werden begrüsst.

Entscheid: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Anhang

A1 Projekt Bob Gysin + Partner Architekten (Dezember 2013)



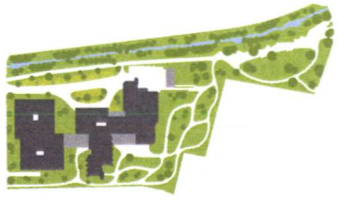
Ansicht Norden 1:200

Städtebau - als Verdichtung nach Innen

Die Erweiterungsbauten ergänzen den Bestand zu einer kompakten Gesamtanlage, die einen haushälterischen Lärmverbrauch bewirkt und sehr grosszügige Aussenräume bietet. Die gegliederte Abwicklung schafft ein integratives, facettenreiches Ensemble mit betrieblich sinnvollen und direkten Wegen, die durch viel Tageslicht und Sitzrasen geprägt sind und fließende Übergänge zum Aussenraum bieten.

Die Adressierung erfolgt attraktiv und übersichtlich über die bestehende Vorfahrt, die aussenrumplich aufgewertet wird und durch den Erweiterungsbau des Trakt B ein neues Gesicht erhält. Durch die entflechtete Anordnung der Anlieferung Ost und Garagenzufahrt/Anlieferung West werden sichere und konfliktfreie Erschliessungen gewährleistet und die südseitigen Aussenräume vor Immissionen geschützt.

Insgesamt entsteht ein Projekt von hohem Identifikationswert, das eine optimale Nutzungseinheit als Bestand und Erweiterung bildet, sich gut ins Siedlungsgefüge integriert und die Grosszügigkeit der Aussenräume erhält.



Grosszügiger Park und Vernetzung mit Chrebsbach/Rössilpark

Aussenraum - als erholsamer Ort und sozialer Treffpunkt

Die städtebauliche Setzung erlaubt einen direkten und ungehinderten Zugang zum südseitigen Aussenraum, der mit dem Rössilpark und Chrebsbach verknüpft wird, und belässt eine grosszügige Distanz zu den südlichen Wohnbauten. Die organische Wegführung des Rössilparks wird aufgenommen und auf dem eigenen Areal mit einem grasszügigen demenzgerechten Aussenraum umgesetzt. Vielfältige Endloswege und weich verlaufende Vegetationsachsen schaffen einen erholsamen Ort mit unterschiedlichen Aufenthaltsqualitäten.

Das Terrain wird nur sanft modelliert und erscheint in seinem natürlichen Verlauf. Die vielfältige Bepflanzung und Materialisierung schafft differenzierte Orte, schärft die Sinne, weckt Erinnerungen und bringt die Natur bis ans und ins Haus. Eltern kündigen die Vögel den Frühling an und blühen die Flieder in einem Beet, schon erstrahlen die verschiedenen Bäume in ihrer Herbstfärbung - wie schnell doch die Zeit vergeht!

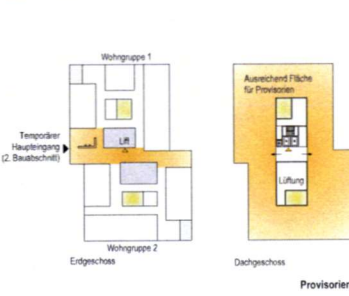
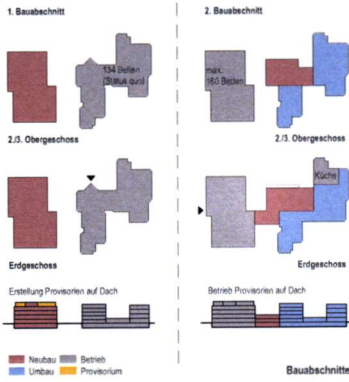
Bauen unter Betrieb - mit klaren Bauabschnitten und präzisen Schnittstellen

Die Anforderung permanent 134 Betten unter Betrieb zu haben, verlangt eine sorgfältige Planung der Realisierungsphase. Die Verdichtung nach Innen schafft hierbei im Vergleich zu rein dezentralen Erweiterungen keine zusätzlichen Einschränkungen, sondern kann mit zwei klar definierten Bauabschnitten gut umgesetzt werden:

Im ersten Bauabschnitt wird der Trakt C über alle Geschosse errichtet, der Betrieb von Trakt A + B läuft unverändert weiter. Auf dem Dach des neuen Trakt C findet sich genügend Platz, um Provisoren für übergeordnete Nutzungen zu erstellen.

Im zweiten Bauabschnitt bildet der Trakt C inklusive Provisoren auf dem Dach eine funktionsfähige Einheit mit maximal 160 Betten. Der Trakt A + B können (mit Ausnahme der Küche) abgekoppelt und umgebaut werden.

Da die Eingriffstiefe im Trakt A + B (neue Nasszellen, Fensterersatz u.a.) während des Umbaus auch bei grösstmöglicher Berücksichtigung der bestehenden Strukturen eine bewohnte Situation zu sehr einschränkt, bietet diese Aufteilung in zwei klar definierte Bauabschnitte mit präzisen Schnittstellen über alle Geschosse die beste Gewähr, dass die Immissionen für die Bewohner möglichst klein gehalten und der Betrieb konstant fortgesetzt werden kann.



Architektur - als stimmungsvolle Gesamterscheinung

Die Fassade nimmt Themen des Bestandes auf (Gliederung, Fensteranteil, mineralische Oberflächen), ohne dabei an Eigenständigkeit einzubüssen: Die offenen Abschnitte werden mit unterhaltsamen, vorfabrizierten Leichtbetonelementen verkleidet, während die Fenster mit Holzjargen eingefasst werden.

Die öffentlichen Bereiche im Erdgeschoss und in den Wohngeschossen treten leicht akzentriert in den ansonsten ruhigen und regelmässigen Fassaden in Erscheinung. Die Öffnungen der Bewohnerzimmer sind sorgfältig austariert hinsichtlich Funktionalität und Glasanteil. Der strukturelle Fensterflügel dient zum Lüften und als 'französischer Balkon', während das zweite Element eine Nische mit integrierter Sitzbank bietet. Auch im Falle einer 2-er Belegung mit abgetrennten Schlafbereichen (Vorhang) ist gewährleistet, dass die kollektive Fläche des Zimmers belichtet und gelüftet werden kann.

Insgesamt entsteht ein stimmungsvolles Ensemble aus Bestand und Erweiterungsbau, das einladend wirkt und in seiner konstruktiven Umsetzung die ästhetischen Ansprüche mit den wirtschaftlichen Anforderungen hinsichtlich Erstellungs- und Unterhaltskosten verbindet.

Wohnqualität - durch übersichtliche und vielfältige Strukturen

Die Pflegegeschosse werden durch eine wohnliche Intimität mit vielfältigen Aussen- und Innenbezügen und viel Tageslicht geprägt. Die einfachen und übersichtlichen Strukturen erleichtern den BewohnerInnen die Orientierung und gewährleisten ein Höchstmass an Selbständigkeit - unterstützt dadurch, dass der ganze Komplex in allen Räumen Hindernis frei und für Rollstuhlfahrer gut geeignet ist.

Endloswege um die Lichthöfe bieten heile und vielfältige Wege, während die Aufenthaltsnischen zum Verweilen und für soziale Kontakte einladen.

Jedes Zimmer ist von gleichwertiger Qualität und erlaubt eine flexible Belegung als 1-er oder 2-er Zimmer. Die statische Struktur erlaubt darüber hinaus auch das Zusammenlegen zweier Zimmer.

Optimierte Betriebsabläufe - für eine hohe Arbeitsqualität

Die Bestände- und Erweiterungsbauten bilden eine sinnvolle Gesamtanlage, die durch übersichtliche Raumfolgen miteinander vernetzt wird und optimale Betriebsabläufe bietet.

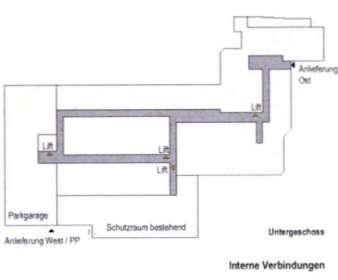
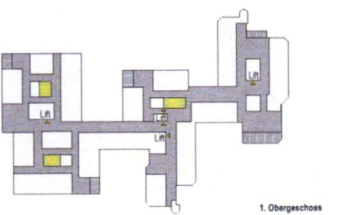
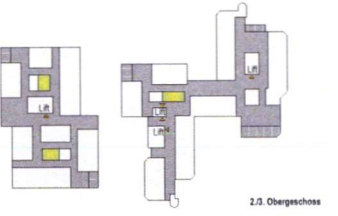
Das Erdgeschoss präsentiert sich als übersichtliche öffentliche Zone mit zentraler Empfang und einfacher Wegführung zu den Trakten A, B und C. Das Restaurant ist in unmittelbarer Nähe der Küche, der Mehrzwecksaal liegt unmittelbar beim Haupteingang.

In den Wohngeschossen wird für zwei Wohngruppen jeweils eine kollektive Mitte ausgebildet, an welcher u.a. die Liftanlagen, Stationszimmer und Essräume angegliedert sind. Die zwei Wohngruppen können je nach Demenzzug der Bewohner zusammen geschaltet oder mit Türen voneinander abgetrennt werden, wobei jede Wohngruppe weiterhin einen eigenen Endlosweg aufweist.

Im Untergeschoss werden die zusätzlichen Nutzflächen wo möglich zu den bestehenden Nutzungsschwerpunkten adoriert und betrieblich optimal miteinander verknüpft. Die Abwurschächle für Abfall und Wäsche liegen unmittelbar entlang der Korridore und können ideal bewirtschaftet werden.

Die Anlieferung/Entsorgung Ost bleibt am bestehenden Ort und erhält einen zusätzlichen Eingang im EG, damit keine Waren über den Haupteingang angeliefert werden müssen. Die bestehende Rampe im Westen wird zum einen als Garagenzufahrt für die Mitarbeiter-Parkplätze genutzt, wie auch als zusätzliche Anlieferung/Entsorgung West. Auf diese Weise sind Personen- und Materialflüsse optimal voneinander entflechtet.

Die Nutzungsverteilung beim Trakt A ist gemäss Pflichtenheft umgesetzt, wie auch die geforderte Verbindung zwischen Trakt A + C im ersten Obergeschoss (Entlastungs-zentrum). Zusätzlich werden der Trakt A + B neu in jedem Geschoss über Lift und Treppe miteinander verbunden, was zu kürzeren Wegen und betrieblichen Synergien führt.



Effiziente Strukturen - als Grundlage für eine grosse Flexibilität

Die Flächeneffizienz und Kompaktheit sind Grundlage für eine hohe Kosteneffizienz. Die Systemtrennung ist konsequent umgesetzt. Die effiziente Statik und der Einsatz nachwachsender Baustoffe ermöglichen es, ein Gebäude mit minimalem Aufwand an grauer Energie zu erstellen, das zugleich dauerhaft, reinigungsfreundlich und betriebskosten-optimiert ist.

Das statische und haustechnische System ermöglicht frei einstellbare Geschosse und individuelle Möblierungen der Räume. So ist gewährleistet, dass in der langfristigen Nutzung alle Optionen offen bleiben und eine 3-fache Flexibilität besteht:

- Planungsflexibilität durch modulare Struktur
- Gebrauchsflexibilität durch Raumproportionen und GR-Layout
- Umnutzungsflexibilität aufgrund Statik- und Schachtkonzept

Die Zimmer-Trennwände sind nicht tragend, damit langfristig auch andere Betreuungsformen realisierbar sind wie Alterswohnungen, Wohn- und Pflegeeinheiten für zwei Bewohner u.a.

Statisches Konzept

Der Neubau Trakt C wird als klassischer Skelettbau erstellt: schlaff armierte Orbetondecken mit vollständig ebensichtiger Untersicht sind aufgelegt auf Kernwände in Orbeton, sowie auf vorfabrizierte Stützen bei den Steigzonen und entlang der Fassade. Bei Spannweiten bis etwa 8 m ergibt sich eine Deckendicke von 32 cm. Die Stützen und Wände sind durchlaufend bis auf die Bodenplatte. Eine Ausnahme bildet das Parking im Untergeschoss, hier wird eine Abfangleiste ausgeführt. Die Stabilisierung gegen Horizontalkräfte aus Wind und Erdbeben erfolgt durch die Kernwände, welche in das alte steife Kiste ausgebildete Untergeschoss eingespant sind.

Dieses Tragsystem ist sehr effizient und wirtschaftlich in der Erstellung, sowie hoch flexibel in der Projektierungsphase wie auch für spätere Umnutzungen: indem alle Zimmertrennwände nichttragend ausgebildet sind, können zwei oder auch mehrere Zimmer zusammengelagert werden, ohne dass teure und emissionsintensive Umbauten am Tragwerk nötig sind. Die Erstellung von späteren Ausparungen ist ohne Probleme möglich.

Der neue Saal im Trakt B weist eine grosszügige freie Spannweite von rund 13.5m auf. Er wird überspannt mit einer formstich gestalteten Kassettendecke in vorgepanntem Orbeton. Die Konstruktionsträfte von rund 48 cm erlaubt zugleich die Erstellung der Auskragung über Vorhang und Haupteingang. Bei den übrigen Decken kommt das gleiche System wie bei Trakt C zum Einsatz.

Die Umbauten der verbleibenden Teile des Traktes B sowie des Traktes A nehmen Rücksicht auf das bestehende Tragwerk. Zur Verbesserung der Erdbebensicherheit werden soweit nötig, bestehende Kernwände lokal verstärkt.

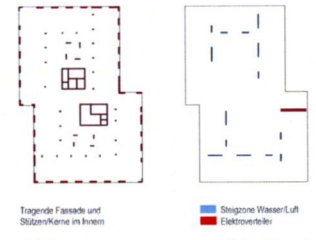
Energie und Haustechnik, Energiekonzept

Durch die Verdichtung der Bebauung kann eine deutliche Reduktion der thermischen Gebäudehülle erreicht werden. Die Gebäudehüllfläche verringert sich dadurch positiv, die Wärmeverluste über Bauteile gegen Aussenluft werden verringert. Diese Massnahmen wirken sich deutlich positiv auf den Energiebedarf der Bestandsbauten aus.

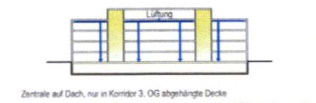
Der ergänzende Neubau (Trakt C) sowie der Verdichtungsbau (Trakt B) werden im Minergie-Standard erstellt. Ohne nennenswerte Mehrkosten lassen sich der Neubau auch im Minergie-P-Standard realisieren (Mehrkosten ca. 5%). Durch die gute Dämmung der Gebäudehülle in Kombination mit den solaren Gewinnen wird der Heizwärmebedarf weitausgehend reduziert. Ein ausgewogener Fensteranteil ermöglicht eine passive solare Nutzung sowie einen hohen Tageslichtkomfort für die Räumlichkeiten. Die niedrigen Vorlauftemperaturen eignen sich zur Beheizung des Neubaus mittels Wärmepumpe. Die Nutzung von Grundwasser erlaubt zudem eine sanfte Kühlung und bildet, abgestimmt auf die Etappierung, das neue Herz der Wärmeversorgung.



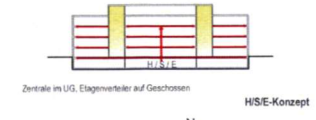
Kollektive Mitte und individuelle Endloswege



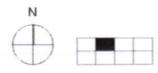
Statische und Schachtkonzepte



Lüftungskonzept



HSE-Konzept





Ansicht Süden 1:200

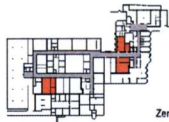
Gebäudehülle, sommerlicher Wärmeschutz und Umgang mit Bestand

Der Zustand des Bestandsbaus weist Sanierungsbedarf für verschiedene Bauteile auf. Aufgrund der verschiedenen Erstellungsjahre der Gebäudetrakte, weisen die Gebäudeteile unterschiedliche, energetische Zustände auf. Im Rahmen der Verdichtung des bestehenden Gebäudekomplexes wird ein moderater Sanierungsgriff vorgesehen. Ziel ist es hierbei unter anderem die vorgeschlagenen Bauteile energetisch zu verbessern und gleiche Ausgangssituationen für die Zukunft zu schaffen. Die energetische Verbesserung der Flachdächer und Dachterrassen kann kurzfristig erfolgen, da diese Arbeiten ohne Beeinträchtigung des Betriebs umgesetzt werden können. Im Rahmen des 2. Bauabschnitts wird ein Fenstersatz für die bestehenden Gebäude vorgesehen.

Da Sanierungsmaßnahmen an teil- bzw. vollbewohnten Gebäuden für alle Beteiligte einen großen Stressfaktor darstellen, wird eine möglichst umfassende Sanierung während des 2. Bauabschnitts empfohlen. Eine Erlichtung der Fassade kann zu diesem Zeitpunkt mit wenig Aufwand und dem geringst möglichen Störeinfluss auf den Betrieb des Alterszentrums erfolgen.

Gebäudetechnik (inkl. Zentralen und Schachtdispositionen)

Abgestimmt auf die übergeordnete Etappierung sowie Rücksicht auf den Bestand präsentiert sich das klare, strukturierte Ver- und Entsorgungskonzept der Gebäudetechnik. Das verbindende Untergeschoss stellt die Horizontalverteilung für Medien und Wartung auf einer klar definierten Ebene sicher.



Zentralen UG

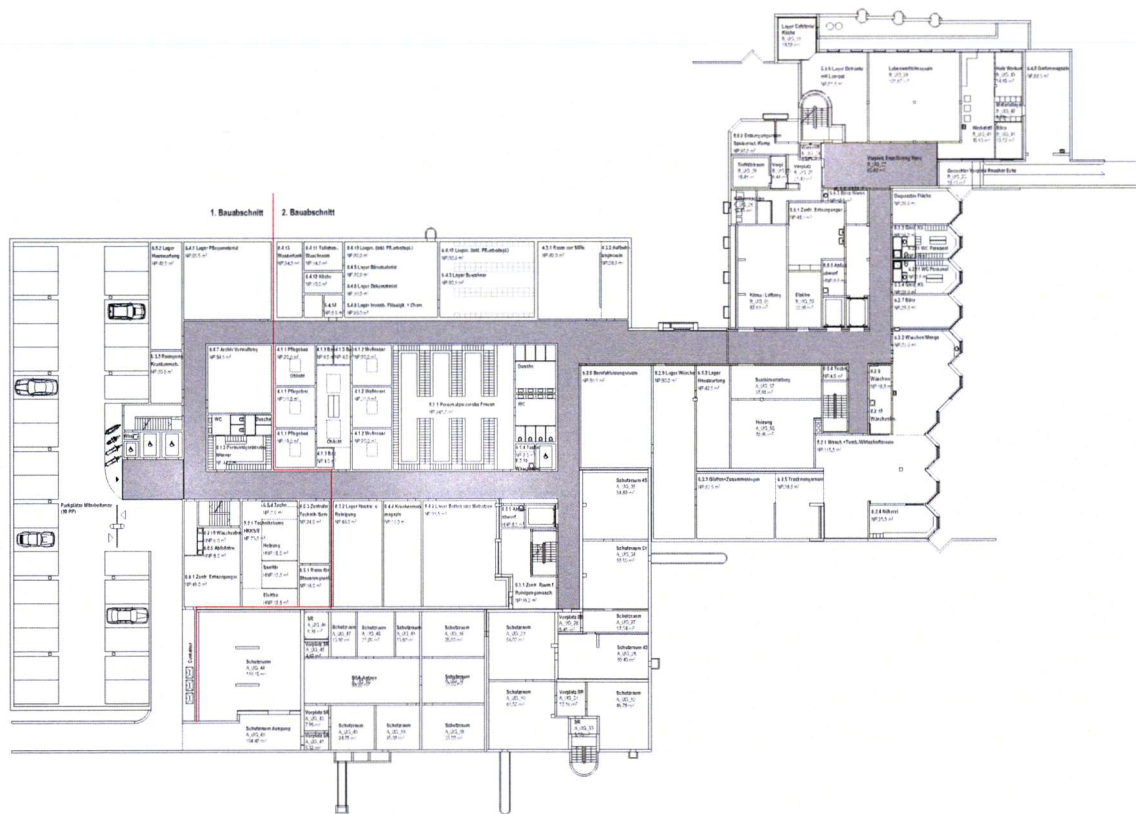
Die Wärmezentrale und weitere Zentralen für Elektro, Sanitär werden im 1. Bauabschnitt unmittelbar unter dem Kernbereich erstellt und versorgen das Gebäude. Dabei sind die Installationen sichtbar und jederzeit gut zugänglich. Die Lüftungszentralen werden konzeptuell abgestimmt auf den Bestand, auf dem Dach platziert. Die Luftführung erfolgt durchgehend über Kernbereich und die Gangzone zu den einzelnen Zimmern. Dabei wird das Erdgeschoss frei von grossen Kanälen gespielt. In den Zimmern wird die Zufuhr, rohbauunabhängig, aus einem leicht abgehängten Bereich beim Eingang in die Zimmer eingelassen, strömt durch definierte, schalldämmte Öffnungen in die Nasszellen und wird dort abgesogen. Die Nasszellen liegen konsequent übereinander und grenzen direkt an die zugänglichen Steigzonen. Es resultieren eine optimale Entfeuchtung sowie kürzeste Verteilwege.

Systemtrennung (Flexibilität und Bauteiltrennung)

Die Medien werden rohbauunabhängig geführt und sind jederzeit anpassbar. Schächte sind gut zugänglich und bilden das Rückgrat der Erschliessung. Die Zimmer-Trennwände sind nicht tragend, damit langfristig auch andere Betreuungsformen realisierbar sind, wie Alterswohnungen, Wohn- und Pflegeeinheiten für zwei Bewohner u. a.

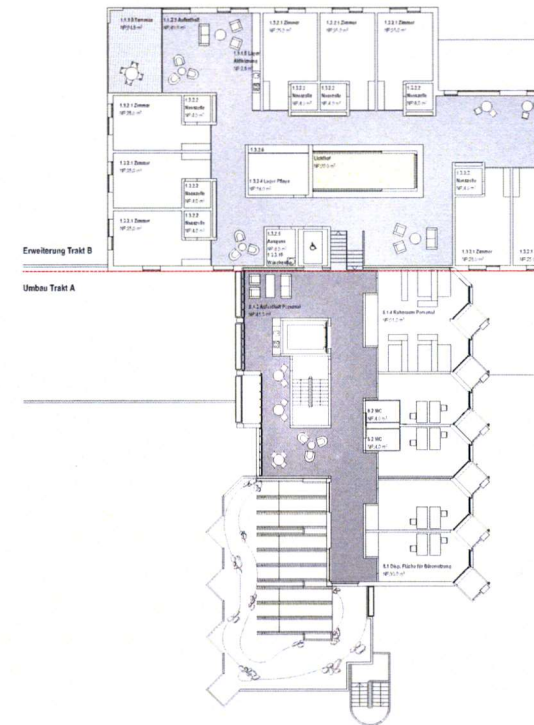


Prinzip Zutuft/Abluft Zimmer



Untergeschoss 1:300

3. Obergeschoss Erweiterung Trakt B 1:200

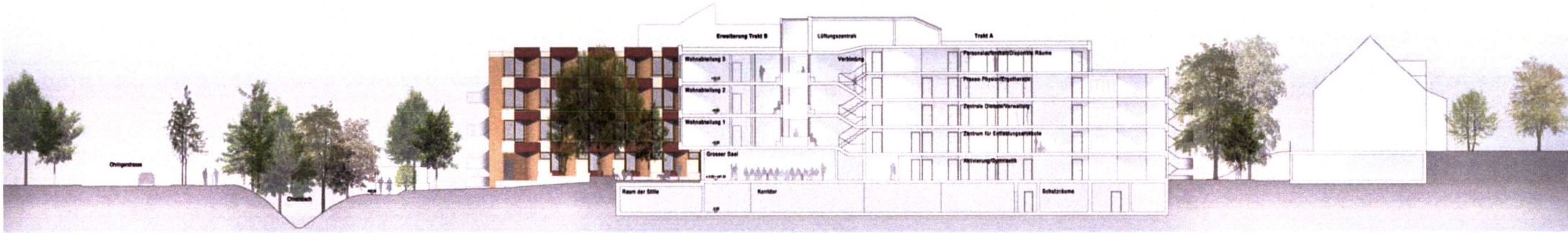


Erweiterung Trakt B

Unbau Trakt A

4. Obergeschoss Trakt A 1:200





Schnitt Erweiterung Trakt B / Trakt A 1:200

Das Gebäude als Gesamtsystem

Zielsetzung ist ein gesundes und vitalisierendes Raumklima, das alle Ebenen der Nachhaltigkeit abdeckt und durch die flexibel nutzbaren Strukturen für den heutigen wie zukünftigen Bedarf gerüstet ist.

Soziale Nachhaltigkeit

- Schaffen einer Gesamtanlage von hohem Identifikationswert
- Integrative Einbindung in den Kontext
- Angebot sozialer Treffpunkte und differenzierter Aussenräume
- Grosszügiger Haupteingang und attraktive Adressierung
- Helle, übersichtliche Erschliessung mit Aussenbezügen

Ökologische Nachhaltigkeit

- Hausklimatischer Umgang mit den Landressourcen
- Hohe Energieeffektivität sowie Umstellung zu 100% erneuerbar
- Einsatz von Materialien mit tiefem Graue Energie-Wert
- Mechanische Verbindungen statt Lösemittelhaltige Klebstoffe
- Dachflächen als 5. Fassade für Retention, Schallabsorption, Vegetation und Ausgleichsfläche
- Praktisch keine versiegelten Flächen

Strukturelle Nachhaltigkeit

- Klare Systemtrennung - Primär / Sekundär / Tertiär
- Hochwertige Hülle ohne Wärmebrücken
- Flexibel einteilbare Strukturen
- Betrieblich optimierte Raumdispositionen / Abläufe
- Problemlose Abtrennung einer Wohngruppe (eigener Endlosweg)

Ökonomische Nachhaltigkeit

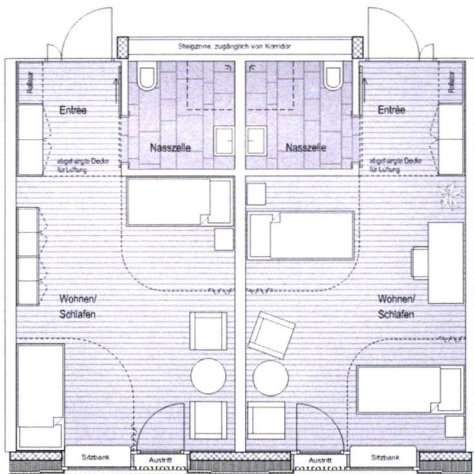
- Klar definierte Bauabschnitte für Bauen unter Betrieb
- Eingriffe im Bestand mit gutem Aufwand-Ertrag-Verhältnis
- Effizienter Rohbau und kostengünstige Technisierung der Erweiterungsbauten
- Vorfabrikzierte Standardelemente für Fassade und Kerne
- Hohe Kompaktheit der Gesamtanlage

Energetische Nachhaltigkeit

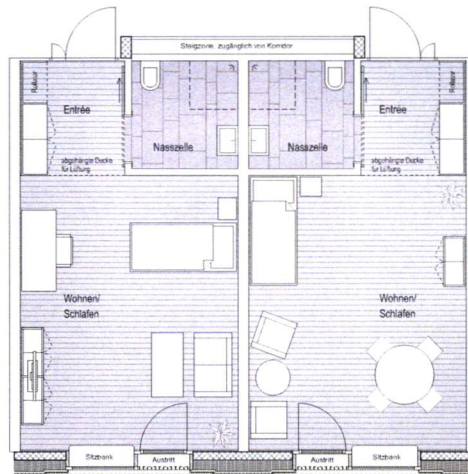
- Integrierte Planung von Hülle, Gebäudetechnik, Tageslichtnutzung und Speichermasse
- Elegante Transformation von alt zu neu anstelle Sanierungsfläckwerk
- Reduzierter Energiebedarf durch passive Massnahmen
- Senkung der Vorlauftemperaturen durch verbesserte Dämmung
- Heizwärme über Grundwasser, Warmwasser über Solaranlage
- Lüftung mit WRG, Vorkonditionierung der Luft über Grundwasserkälte
- Optimale Tageslichtnutzung an Aussenfassade und Lichthöfen

Wohlbefinden auf allen Ebenen

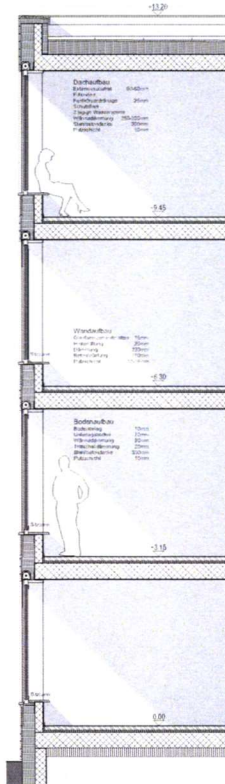
- Thermischer Komfort durch gute, dichte Hülle, ausreichend Speichermasse und Verhinderung Kaltluftabfall bei Fenstern
- Olfaktorischer Komfort durch baubiologische Materialien und einen garantierendem Luftaustausch
- Visueller Komfort durch natürliche Belichtung, vielfältige Aussenbezüge, Rundläufe und klare Raumfolgen
- Akustischer Komfort durch adäquate Materialstärken und schallabsorbierende Flächen in kollektiven Räumen



2er Bewohnerzimmer Neubau 1:50



1er Bewohnerzimmer Neubau 1:50



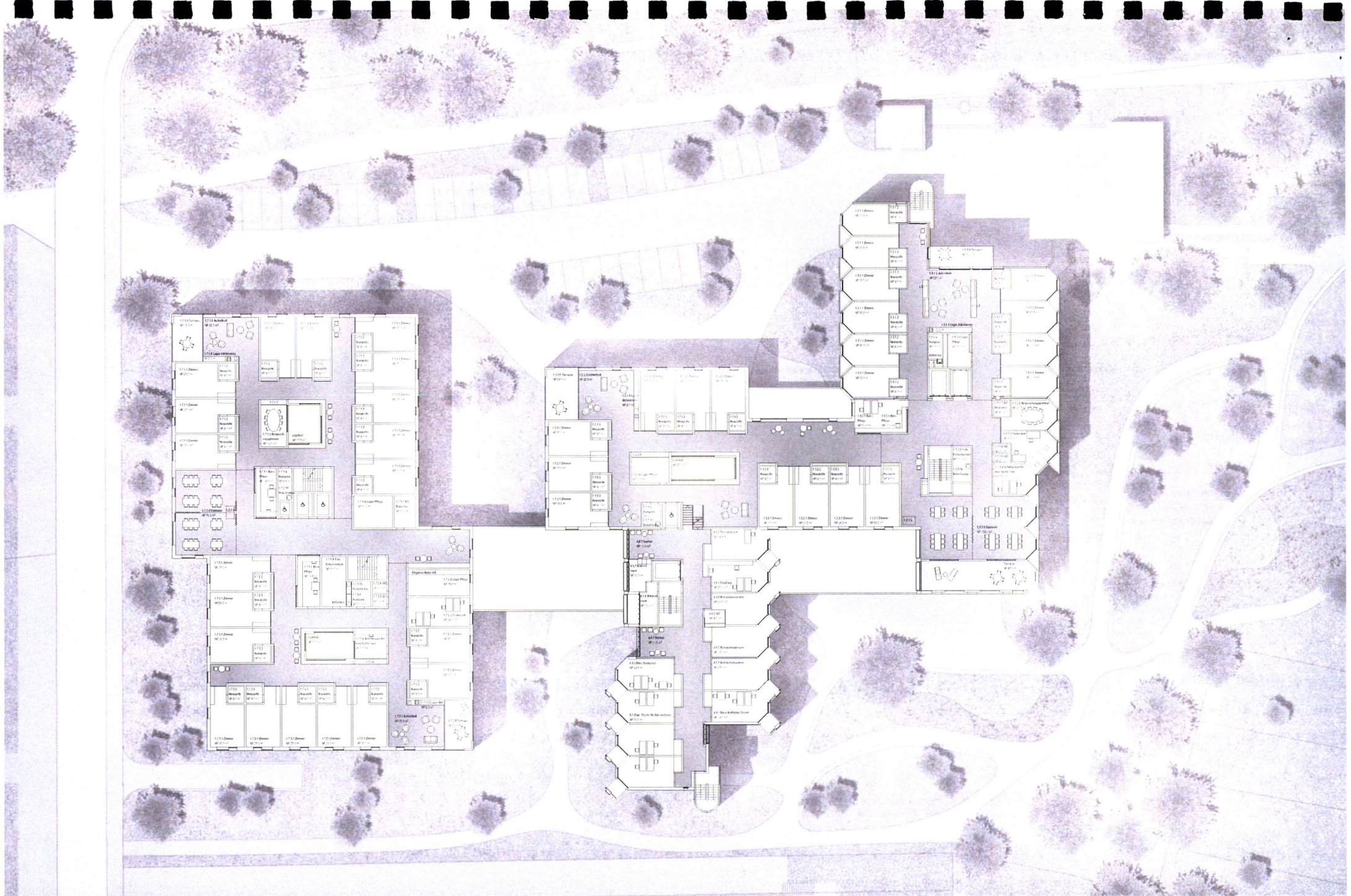
Fassadenschnitt Neubau Trakt C 1:50





1. Obergeschoss 1.200

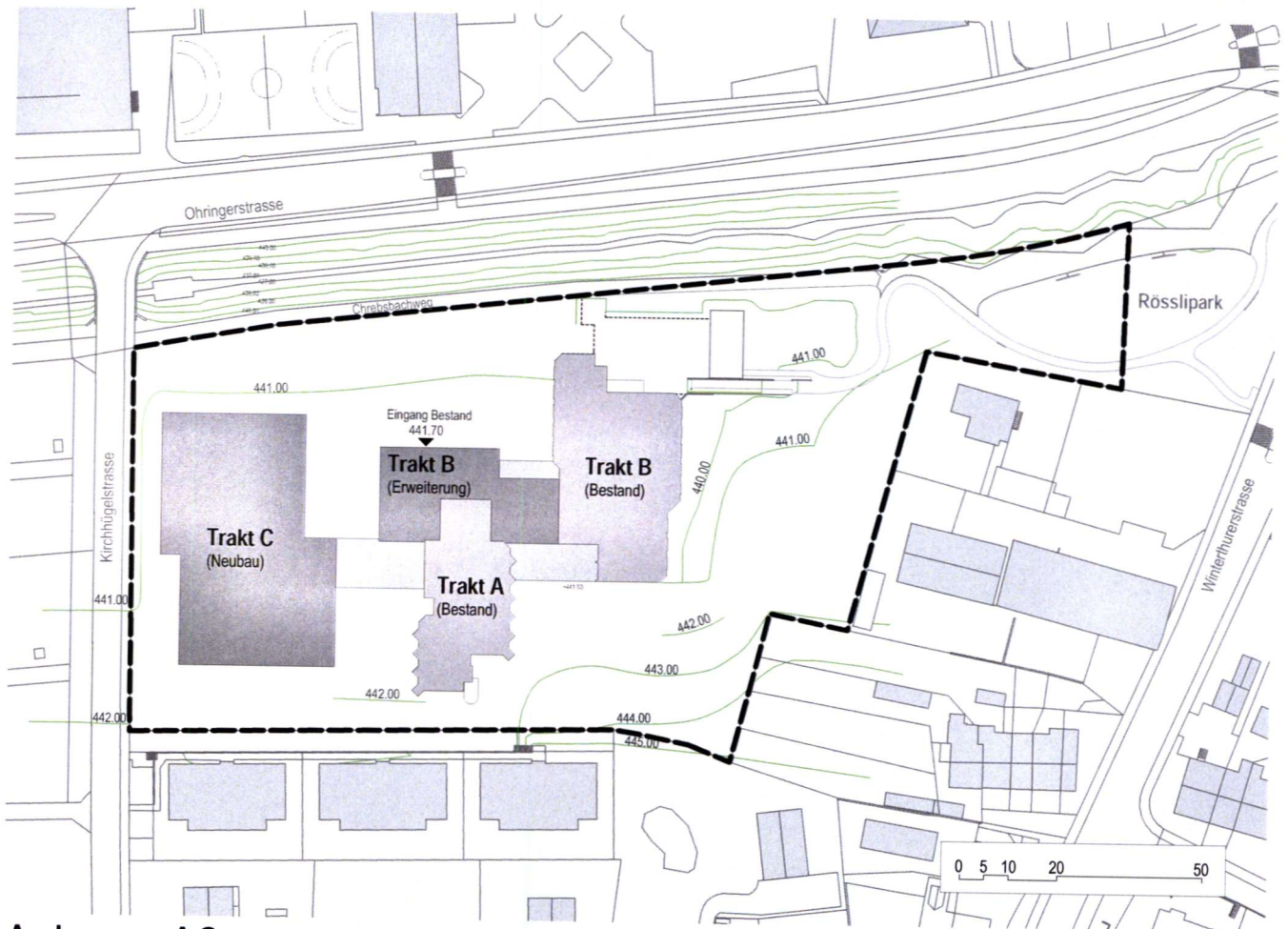




3. Obergeschoss 1:200



A2 Terrainhöhen



Anhang, A2
Mst. 1:1500



Bob Gysin + Partner AG
Architekten ETH SIA BSA

A3 Berechnung Fahrzeugabstellplätze

Parkplätze IST 2013

Anzahl Parkplätze auf Areal / IST Zustand **43**

Anzahl Parkplätze gemäss VSS-Norm SN 640 281

(bei 134 Betten)

Pro Bett	für Personal	0.5	67
Pro Bett	für Besucher	0.3	40
Total Parkplätze gemäss VSS - Norm	Total		107

Anzahl Parkplätze gem. Reduktionsfaktoren analog BZO Seuzach

(Annahme das die gleichen Faktoren gelten wie Zukünftig)

Pro Bett	für Personal	0.7	47
Pro Bett	für Besucher	0.8	32
Total Parkplätze			79

Erhebung Parkplatzbelegung

Termin	PP Areal belegt	PP Pünkte belegt	Total
27.08.2013	43	17	60
04.03.2014	43	18	61
07.03.2014	43	17	60
Total Parkplätze Durchschnitt			60

Effektiv benötigte Parkplätze

Bewohnerbestand	134
Effektiv durchschnittlich benötigte Anzahl PP (ohne Massnahmen)	60
Effektiv zur Verfügung	43
Differenz Total	17

Parkplätze SOLL 2020

Anzahl Parkplätze gemäss VSS-Norm SN 640 281

(bei 174 Betten)

Pro Bett	für Personal	0.5	87
Pro Bett	für Besucher	0.3	52
Total Parkplätze gemäss VSS - Norm	Total		139

Anzahl Parkplätze gem. Reduktionsfaktoren analog BZO Seuzach

(Annahme das die gleichen Faktoren gelten wie Zukünftig)

Pro Bett	für Personal	0.7	61
Pro Bett	für Besucher	0.8	42
Total Parkplätze			103

(Stand 25.11.2014)

A4 Fahrzeugabstellplätze im Projekt

