



VERFÜGUNG

vom 20. März 2009

Hirzel. Bau- und Zonenordnung (Änderung)
Öffentlicher Gestaltungsplan Spyrigarten (Änderung)
Öffentlicher Gestaltungsplan Wohngruppe Spyrigarten

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Mit RRB Nr. 1713/1994 wurde die Nutzungsplanung der Gemeinde Hirzel genehmigt. Mit RRB Nr. 3706/1993 wurde der öffentliche Gestaltungsplan Spyrigarten genehmigt. Am 1. Oktober 2008 beschloss die Gemeindeversammlung Hirzel eine Änderung der Bau- und Zonenordnung, eine Änderung des öffentlichen Gestaltungsplans Spyrigarten sowie die Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans Wohngruppe Spyrigarten. Gegen diese Beschlüsse wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 27. Januar 2009 und des Bezirksrates Horgen vom 11. November 2008 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 28. Januar 2009 ersucht der Gemeinderat Hirzel um Genehmigung der Vorlage.

Das Areal Spyrigarten liegt im Perimeter des Ortsbildes Hirzel/Vordere Höhe und ist gemäss Inventar als von regionaler Bedeutung klassiert (BDV Nr. 25/2002). Die Vorlage beinhaltet betreffend die Änderung der Bau- und Zonenordnung die Umzonung einer Fläche von 1428 m² von der Freihaltezone in die Kernzone 2B mit Gestaltungsplanpflicht. Sie beinhaltet im Weiteren die Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans Wohngruppe Spyrigarten und betreffend die Alterssiedlung die Änderung des öffentlichen Gestaltungsplans Spyrigarten.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die von der Gemeindeversammlung Hirzel am 1. Oktober 2008 festgesetzten Änderungen der Bau- und Zonenordnung und des öffentlichen Gestaltungsplans



Spyrigarten sowie die Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans Wohngruppe Spyrigarten werden genehmigt.

- II. Die Gemeinde Hirzel wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und die Änderung der Bau- und Zonenordnung nach Eintritt der Rechtskraft in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- III. Mitteilung an den Gemeinderat Hirzel (unter Beilage von vier Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Verwaltungsgericht (unter Beilage von je einem Dossier), an die Osterwalder Lehmann Ingenieure und Geometer AG, Bahnhofstrasse 41, Postfach 624, 8803 Rüschlikon, sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 20. März 2009
090091/Owü/Zst

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

M. Stehler

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 8. Dezember 1993

3706. Öffentlicher Gestaltungsplan Spyrigarten, Hirzel

Am 17. September 1993 setzte die Gemeindeversammlung Hirzel den öffentlichen Gestaltungsplan Spyrigarten fest. Gegen diesen Beschluss ist gemäss Zeugnis der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 3. November 1993 und des Bezirksrates Horgen vom 11. November 1993 kein Rechtsmittel eingelegt worden. Mit dem Gestaltungsplan wird die Erstellung von Alterswohnungen und Räumen für die Spitex-Dienste ermöglicht. Der Gestaltungsplan umfasst gleichzeitig eine Neueinzonung von rund 2600 m² unterhalb des Meta Heusser-Heims. Die Festlegungen gemäss Entwurf des revidierten kantonalen Richtplans werden nicht verletzt. Das fragliche Areal liegt im Anordnungsspielraum zwischen Siedlungs- und Landwirtschaftsgebiet. Die zugehörigen Bauvorschriften entsprechen im wesentlichen den Vorschriften der angrenzenden Kernzone. Die Vorlage ist recht- und zweckmässig und kann genehmigt werden.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der öffentliche Gestaltungsplan Spyrigarten, welcher von der Gemeindeversammlung Hirzel am 17. September 1993 festgesetzt wurde, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Hirzel, 8816 Hirzel (unter Beilage von zwei mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplaren des Gestaltungsplans), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 8. Dezember 1993

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:



Roggwiller

Teilrevision
Öffentlicher Gestaltungsplan Spyrigarten

Anpassung Situation

1:500

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 1. Oktober 2008

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am 20. März 2009

Für die Baudirektion

BDV Nr. 33/09

Unveränderte Inhalte

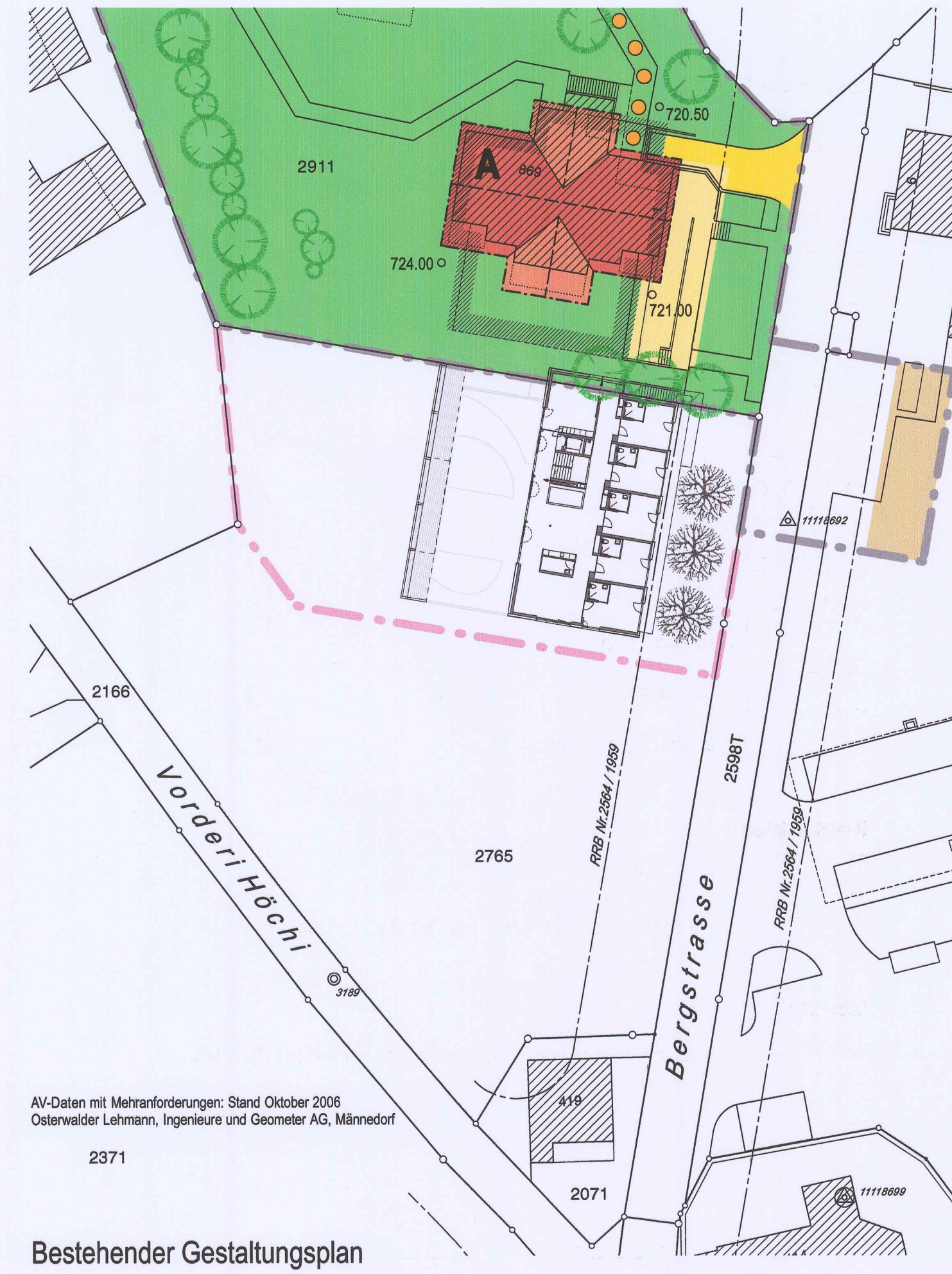
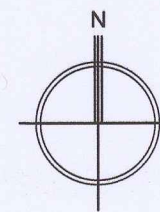
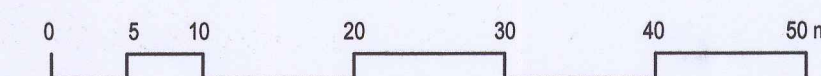
- Geltungsbereich
- Neubauten mit Firstrichtung Hauptdach
- Gebäudeteil mit Kehrfirst
- Baubegrenzungslinie
- Baulinie bestehend
- max. Höhenkote
- Gartencafé
- Überdeckte Wege
- Ein- und Ausfahrt Unterniveaugarage
- Baubegrenzungsbereich Unterniveaugarage
- Besucherparkplätze
- Umgebungsbereich
- Bäume / Hecken neu

Revisionsinhalt

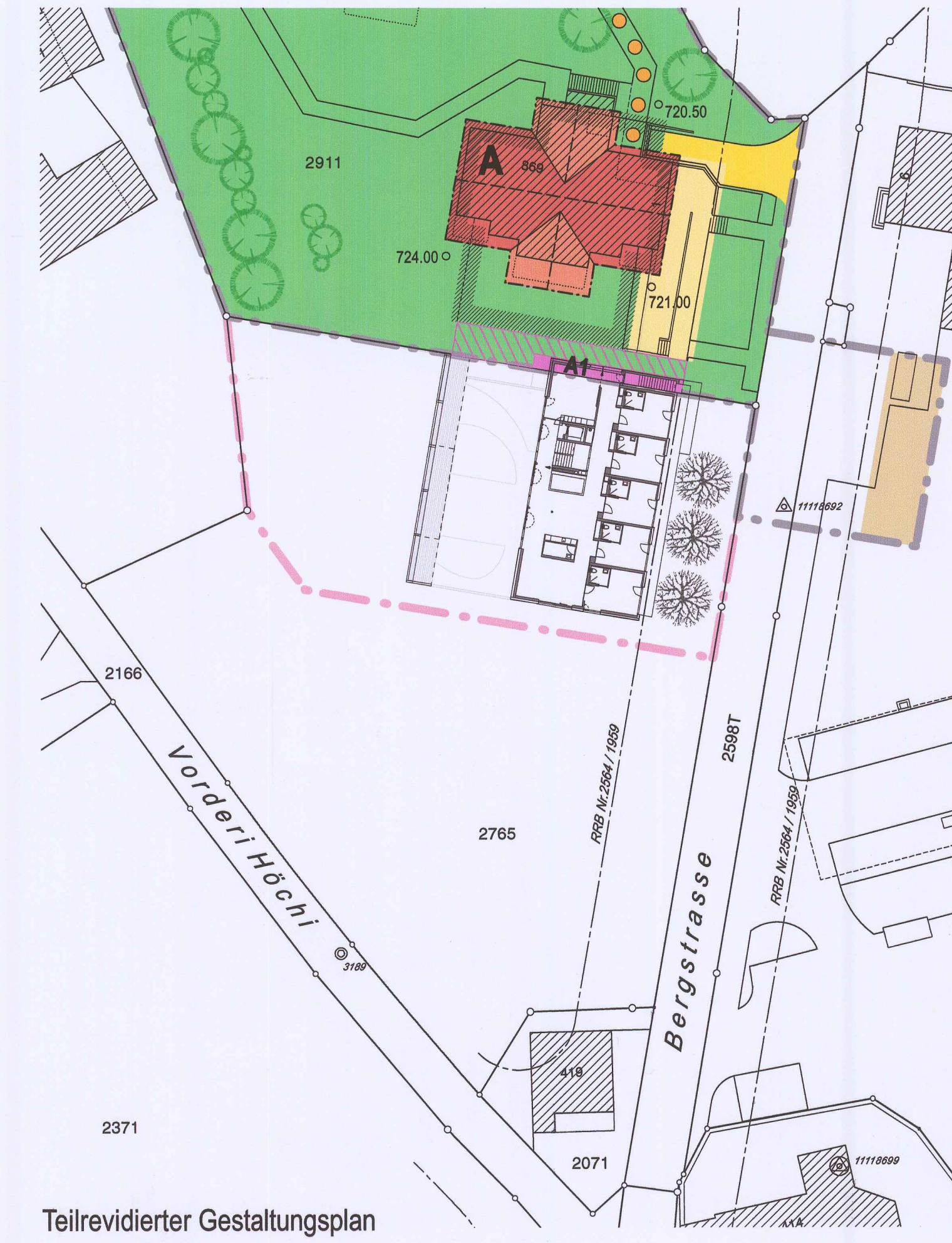
- Baubereich A1
- Baubereich für Erschliessungs- und Verbindungsbauten

Information

- Geltungsbereich Öffentlicher Gestaltungsplan Wohngruppe Spyrigarten
- Richtprojekt



Bestehender Gestaltungsplan



Teilrevidierter Gestaltungsplan



Kanton Zürich

Gemeinde Hirzel

Exemplar des
Amtes für Raumplanung

Öffentlicher Gestaltungsplan
Spyrigarten

Plan

Mst. 1: 500

Von der Gemeindeversammlung mit Beschluss Nr. 104
am 17. September 1993 festgesetzt

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident :

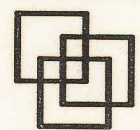


Der Schreiber :

Vom Regierungsrat genehmigt am 8. Dez. 1993
mit Beschluss Nr. 3706

Vor dem Regierungsrat

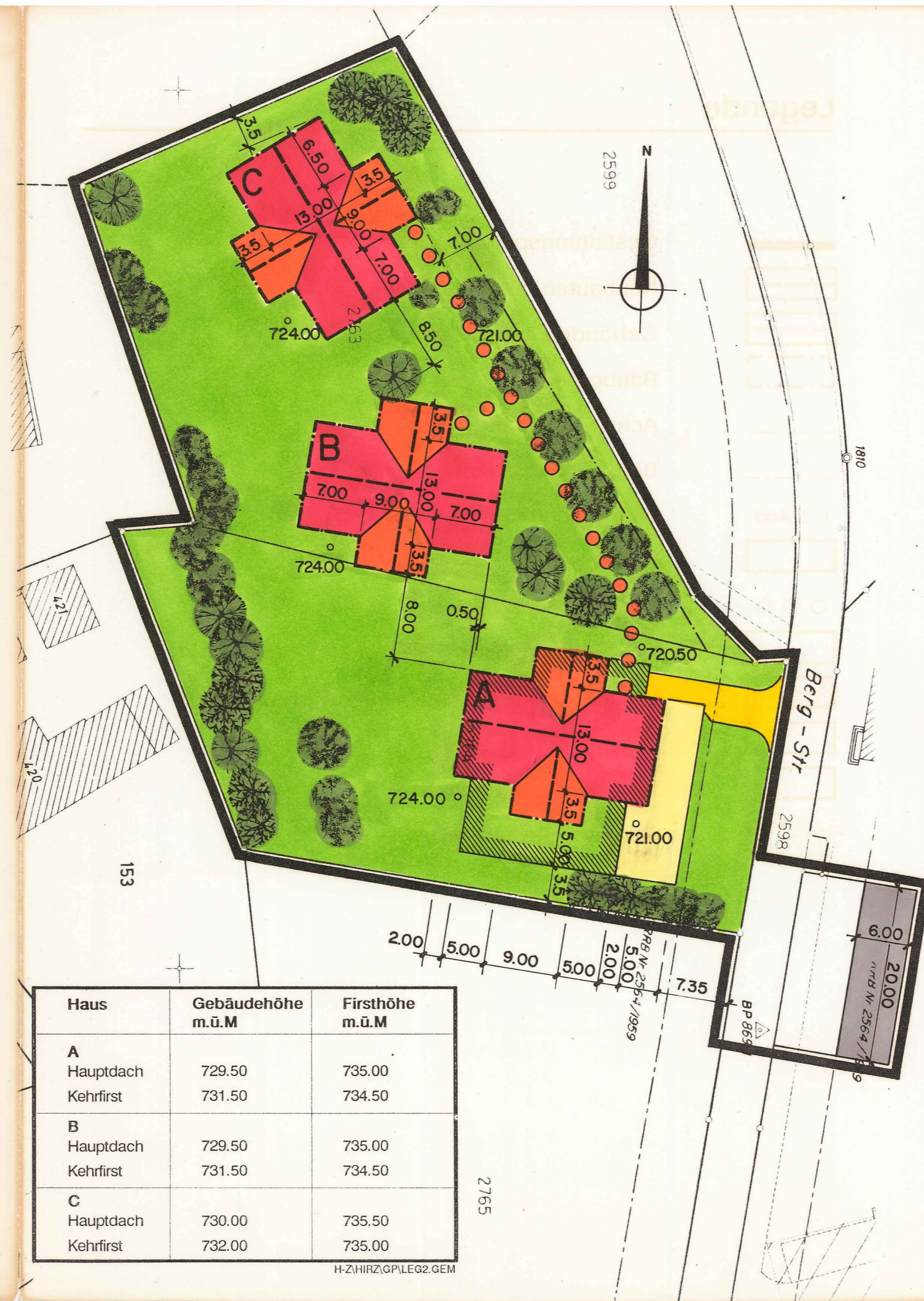
Der Staatsschreiber :



Theo Stierli + Partner AG
Büro für Raumplanung
Rötelstr.84, 8057 Zürich

(01) 362 46 47

Sachbearbeiter: sti	Plandatum: 22. 6. 93	Aenderungen: 20. 7. 93, 24. 8. 93, 30. 9. 93	Auftrags Nr. 1.3768
Gezeichnet: PS/bb	Plangrösse: 30/63		Abgabedatum:
Geprüft:	H-ZHIRZ/GP/TIB1.GEM		



Haus	Gebäudehöhe m.ü.M	Firshöhe m.ü.M
A		
Hauptdach	729.50	735.00
Kehrfirst	731.50	734.50
B		
Hauptdach	729.50	735.00
Kehrfirst	731.50	734.50
C		
Hauptdach	730.00	735.50
Kehrfirst	732.00	735.00

Legende

- Gestaltungsplan- Perimeter
- Neubauten mit Firstrichtung Hauptdach
- Gebäudeteil mit Kehrfirst
- Baubegrenzungslinie
- Achse Notzufahrt
- Baulinie bestehend
- max. Höhenkote
- Gartencafé
- Ueberdeckte Wege
- Ein- und Ausfahrt Unterniveaugarage
- Baubegrenzungsbereich Unterniveaugarage
- Besucherparkplätze
- Umgebungsbereich
- Bäume / Hecken neu

H-ZHIRZ/GP/LEG1.GEM

H-ZHIRZ/GP/LEG2.GEM



Teilrevision
Öffentlicher Gestaltungsplan Spyrigarten

Anpassung Bestimmungen

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 1. Oktober 2008

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:



Der Schreiber:



Von der Baudirektion genehmigt am **20. März 2009**

Für die Baudirektion:



BDV-Nr. **33109**

Ingress

Die Bestimmungen Art. 1 – 4, Art. 6, Art. 9 und Art. 11 – 14 bleiben unverändert.

Nachfolgende Bestimmungen werden geändert oder ergänzt.

ALT

5. Baubegrenzungslinien für Hauptbauten

- ¹ Neue Hauptbauten dürfen nur innerhalb der im Gestaltungsplan festgelegten Baubegrenzungslinien erstellt werden.
- ² Die Baubegrenzungslinien berücksichtigen einen angemessenen Spielraum für die Projektierung im Sinne von 83 Absatz 2 PBG.
- ³ Gebäudevorsprünge, ausgenommen Dachvorsprünge, dürfen in keinem Punkt die Baubegrenzungslinien überstellen oder überkragen.
- ⁴ Lichtschächte dürfen maximal 1.00 m über die Baubegrenzungslinie hinausragen.

NEU

5. Baubegrenzungslinien für Hauptbauten

- ¹ Neue Hauptbauten dürfen nur innerhalb der im Gestaltungsplan festgelegten Baubegrenzungslinien erstellt werden.
- ² Die Baubegrenzungslinien berücksichtigen einen angemessenen Spielraum für die Projektierung im Sinne von 83 Absatz 2 PBG.
- ³ Gebäudevorsprünge, ausgenommen Dachvorsprünge, Vordächer, Balkone udgl., dürfen in keinem Punkt die Baubegrenzungslinien überstellen oder überkragen.
- ⁴ Vordächer, Balkone udgl. dürfen bis max. 2.00 m in den Baulinienbereich hineinragen.
- ⁵ Lichtschächte dürfen maximal 1.00 m über die Baubegrenzungslinie hinausragen.
- ⁶ Im Baubereich A1 sind Gebäude und Gebäudeteile bis zu einer Gebäudehöhe von 9.50 m und einer Firsthöhe von 2.00 m zulässig, die für den Betrieb der Wohngruppe Spyrigarten notwendig sind. Diese Gebäude und Gebäudeteile dürfen bis an die Parzellengrenze gestellt und mit Gebäuden und Gebäudeteilen auf der Nachbarparzelle Kat.-Nr. 2765 verbunden werden.
- ⁷ Im Baubereich für Erschliessungs- und Verbindungsbauten dürfen Gebäude und Gebäudeteile angeordnet werden, die das gewachsene Terrain um nicht mehr als 4.00 m überragen und die für den Betrieb der Wohngruppe Spyrigarten notwendig sind. Diese Gebäude und Gebäudeteile dürfen bis an die Parzellengrenze gestellt und mit Gebäuden und Gebäudeteilen auf der Nachbarparzelle Kat.-Nr. 2765 verbunden werden.

ALT

7. Gestaltung der Bauten

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderungen gelten auch für Materialien und Farben.

NEU

7. Gestaltung der Bauten

¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderungen gelten auch für Materialien und Farben.

² Die Gestaltung der Gebäude und Gebäudeteile im Baubereich A1 und im Baubereich für Erschliessungs- und Verbindungsbauten ist auf die Gestaltung der Gebäude und Gebäudeteile auf der Nachbarparzelle Kat.-Nr. 2765 abzustimmen.

ALT

8. Dachform, Firstrichtung und Dachaufbauten

- ¹ Es dürfen nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung erstellt werden.
- ² Die Firstrichtungen sind im Plan festgelegt.
- ³ Die Grösse des Kehrfirstes mit Fassadenvorsprung ist im Plan festgelegt.
- ⁴ Die an die Kreuzgiebel anschliessenden Schleppegauben dürfen eine Breite von je 3.00 m nicht überschreiten. Weitere Dachaufbauten sind nicht gestattet.
- ⁵ Für die Dacheindeckung, Dachneigungen, Aufschieblinge und Dachvorsprünge gilt die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hirzel.

NEU

8. Dachform, Firstrichtung und Dachaufbauten

- ¹ Es dürfen nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung erstellt werden.
- ² Die Firstrichtungen sind im Plan festgelegt.
- ³ Die Grösse des Kehrfirstes mit Fassadenvorsprung ist im Plan festgelegt.
- ⁴ Die an die Kreuzgiebel anschliessenden Schleppegauben dürfen eine Breite von je 3.00 m nicht überschreiten. Weitere Dachaufbauten sind nicht gestattet.
- ⁵ Für die Dacheindeckung, Dachneigungen, Aufschieblinge und Dachvorsprünge gilt die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hirzel.
- ⁶ Die Gestaltung von Dachflächen im Baubereich A1 ist auf die Gestaltung der Dachflächen auf der Nachbarparzelle Kat.-Nr. 2765 abzustimmen.

ALT

10. Umgebungsgestaltung

- ¹ Der Umgebungsbereich ist vorwiegend als Garten- und Grünfläche zu gestalten.
- ² Zulässig sind auch Wege, Plätze, Pflanzgärten, Kleintierhaltung, Bäume und ein Teich. Massgebend ist der Baueingabeplan zur Umgebung.
- ³ Zusätzliche Besondere Gebäude gemäss PBG sind gestattet.
- ⁴ Es sind nur ortsübliche Einfriedungen gestattet.
- ⁵ Es dürfen nur ortsübliche Bäume und Hecken gepflanzt werden.
- ⁶ Der Standort für die Container muss mit der Gesundheitsbehörde unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit festgelegt werden.

NEU

10. Umgebungsgestaltung

- ¹ Der Umgebungsbereich ist vorwiegend als Garten- und Grünfläche zu gestalten.
- ² Zulässig sind auch Wege, Plätze, Pflanzgärten, Kleintierhaltung, Bäume und ein Teich. Massgebend ist der Baueingabeplan zur Umgebung.
- ³ Zusätzliche Besondere Gebäude gemäss PBG sind gestattet.
- ⁴ Es sind nur ortsübliche Einfriedungen gestattet.
- ⁵ Es dürfen nur ortsübliche Bäume und Hecken gepflanzt werden.
- ⁶ Der Standort für die Container muss mit dem ~~Gesundheitsbehörde~~ Gesundheitsvorstand unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit festgelegt werden.
- ⁷ Im Grenzbereich zur Parzelle Kat.-Nr. 2765 dürfen Treppen, Mauern udgl. angeordnet werden, die mit Bauten und Anlagen auf der Parzelle Kat.-Nr. 2765 verbunden und von diesen mitgenutzt werden dürfen.

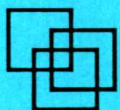
Gemeinde Hirzel

Kanton Zürich

Öffentlicher Gestaltungsplan Spyrigarten

Bauvorschriften

**Von der Gemeindeversammlung mit Beschluss Nr. 104
am 17. September 1993 festgesetzt.**



THEO STIERLI + PARTNER AG
Büro für Raumplanung
Rötelstrasse 84 8057 Zürich

8. Oktober 1993
Peter Stierli / René Lüthi
WW93PS/13768BAD

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlage, Erlass	3
2	Zweck	3
3	Geltungsbereich, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung	3
4	Nutzweise, Geschosse	4
5	Baubegrenzungslinien für Hauptbauten	4
6	Höhe der Bauten	5
7	Gestaltung der Bauten	5
8	Dachform, Firstrichtungen und Dachaufbauten	5
9	Fahrzeugparkierung	6
10	Umgebungsgestaltung	6
11	Überdeckte Wege	7
12	Erschliessung	7
13	Lärmschutzverordnung	7
14	Festsetzung und Inkrafttreten	8

1 Rechtsgrundlage, Erlass

Gestützt auf die §§ 83 - 89 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) erlässt die Gemeindeversammlung den nachstehenden öffentlichen Gestaltungsplan Spyrigarten.

2 Zweck

Mit dem Gestaltungsplan Spyrigarten werden die Gestaltungsgrundsätze für die Realisierung der Alterswohnungen festgelegt. Er soll eine angemessene und zweckmässige Überbauung des Areals sicherstellen. Er berücksichtigt die bauliche Umgebung und das Landschaftsbild. Der Gestaltungsplan ordnet die Zahl, die Lage, die äussere Abmessung und die architektonische Gestaltung der Bauten. Er regelt die Erschliessung für Fahrzeuge und Fussgänger und beinhaltet die wichtigsten Elemente der Umgebungsgestaltung.

3 Geltungsbereich, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

1 Der Gestaltungsplan gilt für das im Plan, Mst. 1:500, vom 17. September 1993 abgegrenzte Areal.

2 Es gelten die Festlegungen dieser Bauvorschriften sowie des zugehörigen Planes Mst. 1:500, nachfolgend als "Plan" bezeichnet.

3 Wo der Gestaltungsplan keine Regelungen trifft, gilt die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hirzel (BZO), insbesondere sind dabei die Vorschriften der Kernzone K2 B sowie die kantonale und eidgenössische Gesetzgebung massgebend.

4 Wird der Gestaltungsplan Spyrigarten aufgehoben, gelten die Bau- und Zonenvorschriften für dieses Gebiet.

4 Nutzweise, Geschosse

Auf dem durch den Gestaltungsplan abgegrenzten Areal werden Alterswohnungen mit den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen erstellt. Folgende Nutzungen sind vorgesehen:

Haus	2. UG	1. UG	EG	OG	1. DG	2. DG
A	Unter-niveau-garage	Cafeteria Spitex Keller	Wohnen	Wohnen	Wohnen	Estrich
B	-	Keller Heizzentrale	Wohnen	Wohnen	Wohnen	Estrich
C	-	Keller Schutzraum	Wohnen	Wohnen	Wohnen	Estrich

5 Baubegrenzungslinien für Hauptbauten

- 1 Neue Hauptbauten dürfen nur innerhalb der im Gestaltungsplan festgelegten Baubegrenzungslinien erstellt werden.
- 2 Die Baubegrenzungslinien berücksichtigen einen angemessenen Spielraum für die Projektierung im Sinne von § 83 Absatz 2 PBG.
- 3 Gebäudevorsprünge, ausgenommen Dachvorsprünge, dürfen in keinem Punkt die Baubegrenzungslinien überstellen oder überkragen.
- 4 Lichtschächte dürfen bis maximal 1.00 m über die Baubegrenzungslinie hinausragen.

6 Höhe der Bauten

Die im Plan eingetragenen Koten der Gebäude-, First- und Terrainhöhen dürfen nicht überschritten werden.

7 Gestaltung der Bauten

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

8 Dachform, Firstrichtungen und Dachaufbauten

- 1 Es dürfen nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung erstellt werden.
- 2 Die Firstrichtungen sind im Plan festgelegt.
- 3 Die Grösse des Kehrfirstes mit Fassadenvorsprung ist im Plan festgelegt.
- 4 Die an die Kreuzgiebel anschliessenden Schleppegauben dürfen eine Breite von je 3.00 m nicht überschreiten. Weitere Dachaufbauten sind nicht gestattet.
- 5 Für die Dacheindeckung, Dachneigungen, Aufschieblinge und Dachvorsprünge gilt die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hirzel.

9 Fahrzeugparkierung

- 1 Die Zahl der Abstellplätze richtet sich nach den Festlegungen im Gestaltungsplan.
- 2 Die Unterniveaugarage muss 13 Fahrzeugabstellplätze aufweisen, wovon einer für Behinderte zu dimensionieren ist.
- 3 Für Besucher sind 4 Fahrzeugabstellplätze zu realisieren, wovon einer für Behinderte zu gestalten ist.
- 4 Für die Behinderten-Parkplätze gelten die Anforderungen der Norm Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute SN 640 603a.

10 Umgebungsgestaltung

- 1 Der Umgebungsbereich ist vorwiegend als Garten- und Grünfläche zu gestalten.
- 2 Zulässig sind auch Wege, Plätze, Pflanzgärten, Kleintierhaltung, Bäume und ein Teich. Massgebend ist der Baueingabeplan zur Umgebung.
- 3 Zusätzliche Besondere Gebäude gemäss PBG sind gestattet.
- 4 Es sind nur ortsübliche Einfriedungen gestattet.
- 5 Es dürfen nur ortsübliche Bäume und Hecken gepflanzt werden.
- 6 Der Standort für die Container muss mit der Gesundheitsbehörde unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit festgelegt werden.

11 Überdeckte Wege

Die grösste Höhe der überdeckten Wege, darf bei Schrägdächern und begehbaren Überdachungen inklusive Brüstung, gemessen ab dem gestalteten Terrain, 4.00 m nicht überschreiten.

12 Erschliessung

1 Die erschliessungstechnischen Belange - wie Kanalisation, Wasser- und Energieversorgung, Antennenanlagen usw. - werden durch den Gestaltungsplan Spyrigarten nicht geregelt. Sie sind Bestandteil des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens.

2 Alle Häuser müssen über eine Notzufahrt erreichbar sein. Die Achse der Notzufahrt ist im Plan festgelegt.

3 Die Einmündung der Garagenausfahrt in die Bergstrasse ist nach den Anforderungen der Verkehrssicherheits-Verordnung vom 15. Juni 1983 und nach der Strassenabstands-Verordnung vom 19. April 1978 auszuführen.

4 Die beiden Grundstücke Kat.-Nr. 2763 und 2764 sind durch Zusammenlegung zu einem Grundstück zu vereinigen.

13 Lärmschutzverordnung

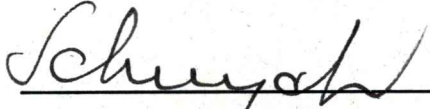
Gemäss Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986, Art. 43 wird die Empfindlichkeitsstufe II festgelegt.

14 Festsetzung und Inkrafttreten

Von der Gemeindeversammlung mit Beschluss Nr. 104 am 17. September 1993 festgesetzt.

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:


Hanswalter Schnyder



Der Schreiber:


Max Wild

Vom Regierungsrat am **8. Dez. 1993**
mit Beschluss Nr. **3706**
genehmigt.

Vor dem Regierungsrat,

Der Staatsschreiber:

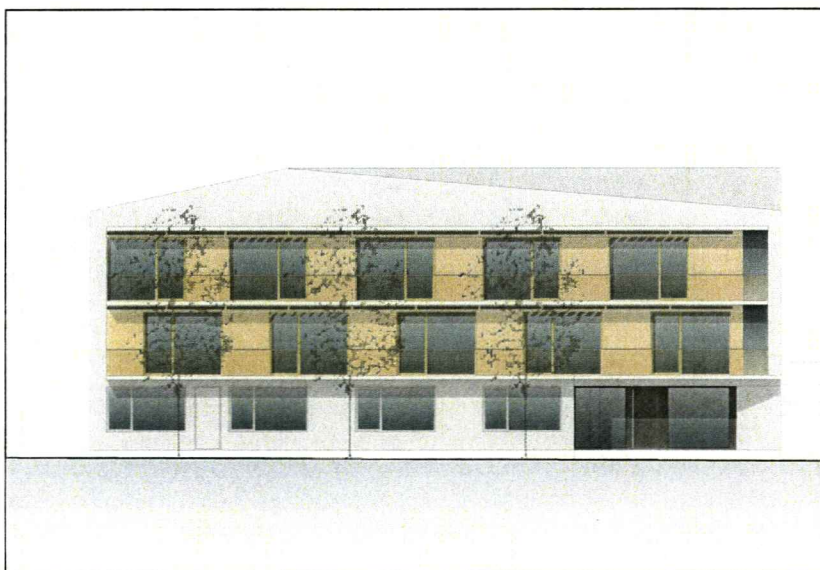

Dr. H. Roggwiler



Der öffentliche Gestaltungsplan Spyrigarten tritt nach der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Planungen Spyrigarten

Bericht gemäss Art. 47 RPV



Strassenfassade des Neubaus (Stand März 2008)

1. Einleitung

Anlass

Der Spyrigarten ist eine Überbauung mit Alterswohnungen und einer Wohngruppe für betreuungsbedürftige Menschen aus dem Hirzel. Der Gebäudekomplex liegt an sehr schöner Lage mit herrlicher Aussicht und verfügt über einen grosszügigen Umschwung. Das Raumangebot vermag die Nachfrage nicht mehr zu decken, weshalb die heute in der gemeinnützigen Genossenschaft Spyrigarten eingemietete Wohngruppe in einem Neubau südlich der bestehenden Gebäude ihr neues Domizil finden soll.

Projekt ist Folge eines Studienauftrag

Um sowohl ortsbaulich und landschaftlich als auch betrieblich eine überzeugende und wirtschaftliche Lösung zu finden, führte die Gemeinde Hirzel einen Studienauftrag durch, zu dem sie vier Büros einlud. Die im Rahmen dieses Studienauftrages eingereichten Projekte wurden im März 2007 juriert. Da keines der eingereichten Projekte vollständig zu überzeugen vermochte, entschloss sich der Gemeinderat, die Projektverfasser einzuladen, ihre Projekte zu überarbeiten. Dieser Einladung folgten alle beteiligten Büros, so dass im Juli 2007 vier überarbeitete Projekte juriert werden konnten. Aus dieser 2. Runde ging das Projekt „ensemble“ des Büros Roos Architekten, Rapperswil, als Sieger hervor.

Notwendige Planungsschritte zur Umsetzung des Neubaus

Der Neubau für die Wohngruppe Spyrigarten überstellt einen Teil der Parzelle Kat.-Nr. 2765. Diese Parzelle liegt in einer Freihaltezone und gehört einer Privatperson, die bereit ist, die für den Neubau und den dazugehörigen Umschwung benötigte Fläche abzuparzellieren und an die Gemeinde zu verkaufen. Diese Teilfläche soll in die Kernzone K2B eingezont und das Bauprojekt im Rahmen des Gestaltungsplans „Wohngruppe Spyrigarten“ umgesetzt werden.

Es ist geplant, den Neubau mit dem bestehenden Haus A (Hauptgebäude der Alterssiedlung) auf dem Niveau des Erdgeschosses zu verbinden. Auch kommen die dem Neubau dienenden Fluchttreppen sowie eine Rampe in der Parzelle Kat.-Nr. 2911 zu stehen. Damit diese Bauten und Anlagen wie geplant realisiert werden können, sind Teile des bestehenden Öffentlichen Gestaltungsplans Spyrigarten (Alterssiedlung) zu revidieren.

Auf der Parzelle Kat.-Nr. 2765 existiert zudem ein Bauverbot. Der Bauherrschaft wurde zugesichert, dass dieses Bauverbot den Bedürfnissen entsprechend angepasst werden wird.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Übergeordnete Vorgaben

Areal Spyrigarten ist Teil
des Ortsbildperimeters von
regionaler Bedeutung

Das ganze Gemeindegebiet Hirzel wird vom BLN-Objekt Nr. 1307 Glaziallandschaft zwischen Lorzentobel und Sihl mit Höhröhenkette überlagert. Das Areal Spyrigarten befindet sich im Ortsbildperimeter von regionaler Bedeutung des Inventars für das Ortsbild Hirzel/Vordere Höhe (BDV Nr. 125/2002).

2.2 Kommunale Vorgaben

Zonierung und
Bauvorschriften

Der Planungsperimeter liegt gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) in der Freihaltezone „Vorderi Höchi“. Diese Freihaltezone befindet sich im Ortsbildperimeter von regionaler Bedeutung des Inventars für das Ortsbild „Hirzel/Vordere Höhe“.

Mit dem Gestaltungsplan kann zwar von den Bestimmungen der BZO abgewichen werden, aufgrund übergeordneter Interessen (Nachbarschaft, Ortsbild) wurden aber bereits im Studienauftrag Rahmenbedingungen formuliert, die auch in die Bestimmungen des Gestaltungsplans Eingang gefunden haben:

- Schrägdachpflicht
- max. 2 Vollgeschosse, max. 1 anrechenbares Untergeschoss, kein anrechenbares Dachgeschoss zulässig
- kein Grenzabstand gegenüber der Parzelle Kat.-Nr. 291 1

Baulinien entlang der
Bergstrasse

Mit RRB 2564/1959 wurden entlang der Bergstrasse zwei Baulinien festgesetzt. Der Baulinienbereich beträgt 20 m und umfasst die auf knapp 6 m ausgebaute Bergstrasse, das auf der Ostseite der Strasse angelegte Trottoir mit 2 m Breite sowie die angrenzenden Vorgartenbereiche. Auf der Westseite der Strasse ist kein Trottoir vorhanden. Sollte dereinst ein Trottoir geplant werden, so kann dieses problemlos gebaut werden, da die Trottoirfläche im Richtprojekt Bestandteil des Vorgartenbereichs ist.

3. Richtprojekt

Zweck des Neubaus

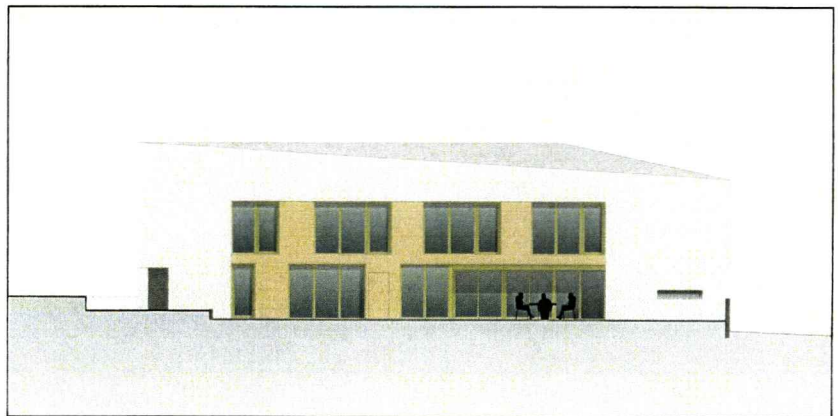
Der Neubau Wohngruppe Spyrigarten beherbergt in Zukunft zehn betreuungsbedürftige Seniorinnen und Senioren in zwei Wohngruppen auf zwei Geschossen. Im 1. Obergeschoss ist nebst den Bewohnerzimmern auch die Küche angeordnet. Die beiden Geschosse sind so gestaltet, dass trotz geschossweiser Trennung die Wohngruppe als Einheit wahrgenommen wird.

Ortsbauliches und architektonisches Konzept

Der Neubau für die Wohngruppe Spyrigarten kennzeichnet den Ortseingang von Norden her. Er stellt sich parallel zum Hang und fügt sich so optimal in den Geländeverlauf ein, so dass den Bewohnern die schöne Aussicht auf die Berge von den Zimmern aus ermöglicht wird und nach Westen hin ein grosszügiger ebenerdiger Garten entsteht.

Das Gebäude bildet zusammen mit der Dorfkirche und dem Meta Heusser Heim im Westen ein Ensemble, die Stellung und Lage der Gebäude entlang der Topografie des Hügels definieren den Freiraum. Die Höhenlinien laufen im hinteren Teil des Gebäudes, im Gartenbereich, an das Gebäude heran und um das Gebäude herum. Die Topografie wird weitgehend belassen. Der Dementengarten mit Pergola fügt sich sanft in die Topografie ein und verbindet den Aussenraum des Neubaus mit dem nördlich liegenden Altbau.

Westfassade des Neubaus



Zugang und interne Erschliessung

Zusammen mit dem Behindertenparkplatz bildet der gedeckte Eingangsbereich eine Einheit. Die Haupteinschliessung erfolgt über diesen gedeckten Eingangsbereich, der in den Empfangsbereich führt, von dem her die Spitzex und der Pausenraum zugänglich sind.

Die Cafeteria der bestehenden Überbauung mit Alterswohnungen ist vom Empfangsbereich direkt über den Verbindungsgang verbunden. Dieser wird über ein Fensterband natürlich belichtet.

Die Wohngeschosse sind über das zentral angeordnete Treppenhaus und den Lift zugänglich. Die Zimmer der Wohngruppe verteilen sich über zwei Etagen und ermöglichen so eine flexible Nutzung. Unterschiedliche Schweregrade der Pflege können so geschossweise angeordnet werden.

Anordnung der Funktionen

Im 1. Obergeschoss befinden sich ein Teil der Wohngruppe mit vier Zimmern, von denen sich je zwei Zimmer ein Bad teilen, sowie das Besucherzimmer. Den Zimmern vorgelagert sind Küche und Wohnbereich sowie ein gedeckter Sitzplatz mit Gartenanschluss. Zwischen der Zimmerschicht und den Aufenthaltsräumen ist eine Schicht eingefügt mit Sanitärräumen, Ausguss und Putzraum.

Der Aufenthaltsraum ist der Ort der Begegnung und der Kommunikation. Gleichzeitig stellt er die Verbindung zum Aussenraum dar. Zusammen mit dem Essraum und der Küche bildet er das soziale Zentrum für alle Bewohner.

Die fünf Zimmer im 2. Obergeschoss verfügen jeweils über ein eigenes Bad. Die Bewohnerzimmer öffnen sich zum Wohnraum, der in einen Wohn- und einen Teeküchenbereich unterteilt ist.

Der Wohnbereich ist in beiden Geschossen offen gestaltet und mit einer Hörverbindung über einen Luftraum verbunden. Dies dient dem Zusammengehörigkeitsgefühl der Wohngruppen. Durch das offen gestaltete Treppenhaus werden unübersichtliche Ecken und verwirrende Korridore vermieden. Das Personal ist auf beiden Stationen leicht zu erreichen und alle behalten den Überblick. Einbauschränke und Vorzonen ergeben eine angenehme Distanz zwischen privatem und gemeinschaftlichem Bereich.

Konstruktion

In Materialisierung und Herstellung wird ein langlebiges Bauwerk mit flexiblen Gebäudestrukturen angestrebt. Der Massivbau in Beton und Backstein wird mit einer Aussenisolation versehen.

Die raumhohen Fenster bilden mit den fassadenbündigen Holzverkleidungen eine zusammenhängende Fläche in der Putzfläche. Die Fenster der Bewohnerzimmer setzen sich zusammen aus einem mit der Fassade bündigen Öffnungsflügel sowie einem fest verglasten Panoramafenster.

Die Balkone an der Ostfassade vor den Bewohnerzimmern und die Feuertreppe entlang der Nordfassade dienen als Fluchtweg.

Das Sockelgeschoss zeichnet sich aus über Lochfenster und den offen gestalteten Eingangsbereich. Dieser gewährt eine leichte Auffindbarkeit.

Im Untergeschoss sind Keller- und Technikräume vorgesehen.

Energie

Das Gebäude soll im Minergiestandard errichtet werden. Die Wärmeerzeugung erfolgt im Verbund mit der bestehenden Alterssiedlung.

4. Teilrevision Zonenplan

Einzonung des GP-Perimeters in die Kernzone K2B

Eine 1'428 m² grosse Fläche soll von der Freihaltezone in die Kernzone K2B umgezont werden, um den angestrebten Neubau mit einem Gestaltungsplan realisieren zu können. Da in der Freihaltezone die vorgesehene Umgebungsgestaltung nicht realisiert werden kann, umfasst die umzuzonende Fläche auch die Aussenräume der Wohngruppe sowie einen Anteil Wiesland. Die einzuzonende Fläche ist identisch mit dem Perimeter des Öffentlichen Gestaltungsplans Wohngruppe Spyrigarten.

Bei Aufhebung des GP Wohngruppe Spyrigarten: Rückzonung in F-Zone

Sollte der Öffentliche Gestaltungsplan Wohngruppe Spyrigarten dereinst aufgehoben und die Bauten und Anlagen abgebrochen werden, ist die gesamte, in der Kernzone K2B liegende Perimeterfläche wieder in eine Freihaltezone zurückzuzonen. Eine entsprechende Anmerkung ist im Grundbuch festzuhalten.

5. Teilrevision GP Spyrigarten

Revision notwendig zur Realisierung von Gebäudeteilen der neuen Wohngruppe

Es ist geplant, den Neubau mit dem bestehenden Haus A (Hauptgebäude der Alterssiedlung) auf dem Niveau des Erdgeschosses zu verbinden und einige Gebäudeteile des Neubaus auf der Parzelle Kat.-Nr. 2911 zu erstellen. Damit diese Bauten realisiert werden können, sind Teile des bestehenden Öffentlichen Gestaltungsplans Spyrigarten (Alterssiedlung) zu revidieren.

Ergänzung in Bestimmungen und Plan

Auf dem Niveau des Erdgeschosses sollen der Alt- und der Neubau miteinander verbunden werden. Der eingeschossige Verbindungskorridor, der von der Ostseite her natürlich belichtet wird, befindet sich auf der Parzelle Kat.-Nr. 2911. Ebenfalls auf der Parzelle Kat.-Nr. 2911 befinden sich die Fluchttreppen, die vom 1. und 2. Obergeschoss des Neubaus auf das Niveau des Erdgeschosses hinunterführen, eine Treppe, die vom Niveau des Erdgeschosses in den Garten im 1. Obergeschoss hinaufführt, sowie ein Teil des Rapportzimmers, das sich im 2. Obergeschoss befindet. In die Parzelle Kat.-Nr. 2911 ragen auch Teile der Balkonplatten sowie des Vordaches hinein.

Um diese Gebäude und Gebäudeteile realisieren zu können, wird im Situationsplan des bestehenden Gestaltungsplans Spyrigartens (Alterssiedlung) ein Baubereich A1 und ein Baubereich für Erschliessungs- und Verbindungsbauten ausgeschieden und in den Bestimmungen entsprechende Regelungen erlassen. Diese Bestimmungen lassen beispielsweise auch die Erweiterung der bestehenden Tiefgarage zu.

6. GP Wohngruppe Spyrigarten

6.1 Formelles

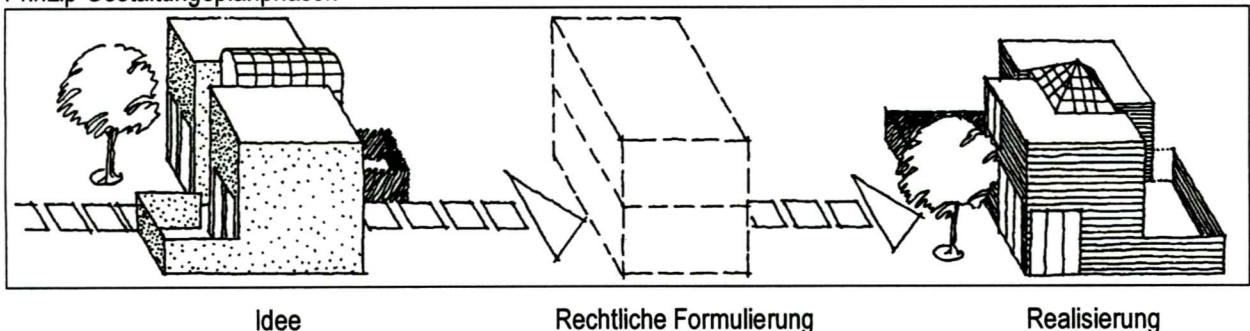
Verfahren

Der Öffentliche Gestaltungsplan wirkt wie eine Spezialbauordnung, welche die allgemeinen Regelungen ergänzt. Mit dem Gestaltungsplan können massgeschneiderte Bauvorschriften erlassen werden. Die rechtlichen Grundlagen für den Öffentlichen Gestaltungsplan sind in den §§ 83 ff PBG geregelt.

Da der Gestaltungsplan von der Grundordnung abweicht, bedarf er der Zustimmung der Gemeindeversammlung und der Genehmigung durch die Baudirektion.

Der Gestaltungsplan zwingt nicht zum Bauen; er legt lediglich fest, in welchem Ausmass zusätzliche Bauten und Anlagen realisiert werden dürfen. Der Gestaltungsplan ist auch kein Bauprojekt. Sämtliche baulichen Veränderungen bedürfen deshalb noch einer baurechtlichen Bewilligung.

Prinzip Gestaltungsplanphasen



Kleiner Projektierungsspielraum

Dem Gestaltungsplan liegt das in Kapitel 3 beschriebene Vorprojekt zugrunde. Um den projektierenden Architekten und Ingenieuren einen angemessenen Spielraum zu gewähren, wurde das Richtprojekt nicht als verbindlich erklärt; dieses hat lediglich begleitenden Charakter. Der Baubereich sowie die Vorschriften wurden dementsprechend mit einem Projektierungsspielraum versehen, so wie ihn auch das PBG vorschreibt. Dementsprechend wirkt der Gestaltungsplan abstrakt, da er ja noch kein Projekt ist, sondern erst die Randbedingungen dazu darstellt. Ob dieser Spielraum zweckmässig genutzt wird, muss die Baubehörde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens beurteilen.

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes und der dazugehörigen Verordnungen sowie des Bundesrechts.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes umfasst einen Teil der Parzelle Kat.-Nr. 2765 mit einer Fläche von 1'428 m². Dieser Parzellenteil wird nach der Teilrevision des Zonenplans zur Kernzone K2B gehören.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch den Gestaltungsplan Spyrigarten

Im Osten: durch die Bergstrasse

Im Süden: durch die Parzelle Kat.-Nr. 2765

Im Westen: durch die Parzelle Kat.-Nr. 3108

6.2 Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

Baubereich mit Projektierungsspielraum

Der Gestaltungsplan sieht nur einen Baubereich vor. Dieser Baubereich lässt den projektierenden Architekten und Ingenieuren durch seine äusseren Abmessungen einen angemessenen Spielraum.

Bauvolumen

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hirzel kennt nur eine Überbauungsziffer für Hauptgebäude und für Besondere Gebäude sowie eine Freiflächenziffer. Die Überbauungsziffer für Hauptgebäude beträgt in der Kernzone K2B max. 25%. Bei einer Parzellenfläche von 1'428 m² dürfte daher maximal eine Fläche von 357 m² überbaut werden. Die im Gestaltungsplan vom Neubau überstellte Fläche beträgt jedoch rund 380 m². Aus diesem Grund wird die max. zulässige Überbauungsziffer auf max. 30% erhöht, was der Überbauungsziffer der Kernzone K3A entspricht. Die Freiflächenziffer von min. 30% kann problemlos eingehalten werden.

Gebäudeabmessungen

Es sind zwei Vollgeschosse sowie ein anrechenbares Untergeschoss erlaubt. Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildschutzes ist kein anrechenbares Dachgeschoss erlaubt. Das Richtprojekt sieht demnach keine Nutzung im Dachgeschoss vor.

Die max. Gebäudehöhe wurde bei 9.50 m festgelegt, die Firsthöhe darf max. 2.0 m betragen. Das Vorprojekt weist nur auf der Seite der Bergstrasse eine Giebelfassade auf. Auf den anderen drei Gebäudeseiten entspricht die Gebäudehöhe der Gesamthöhe des Neubaus.

Die Gebäude- bzw. Gesamtlänge wurde abweichend zu den Bestimmungen der Kernzone K2B auf max. 30.00 m erhöht. Dies entspricht der zulässigen Gebäude- bzw. Gesamtlänge in der Kernzone K3A.

Besondere Gebäude

Einzelne Besondere Gebäude im Sinne des PBG dürfen auch ausserhalb des Baubereiches erstellt werden. Diese sollen dem Aufenthalt und der Erholung dienen. Diese Gebäude dürfen ohne Einschränkungen an die Grenze gestellt werden. Innerhalb des im Plan als Wiese bezeichneten Bereiches sind Besondere Gebäude nicht gestattet.

Grenz- und Strassenabstände

Die zulässigen Grenz- und Gebäudeabstände ergeben sich durch den festgelegten Baubereich. Der Baubereich wird im Norden durch die Parzellengrenze und im Osten durch die Baulinie begrenzt. Der Baubereich weist eine Breite von 16.00 m und eine Länge von ca. 27.30 m auf. Diese Abmessungen lassen einen kleinen Spielraum für die Projektierung zu.

Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile im Sinne des PBG dürfen auch ausserhalb des Baubereiches erstellt werden. Diese unterliegen bis auf die Baulinien keinen Abstandsvorschriften. Der im Situationsplan ausgeschiedene Baubereich umfasst auch die geplanten unterirdischen Gebäudeteile des Neubaus. Innerhalb des im Plan als Wiese bezeichneten Bereiches sind unterirdische Gebäude und Gebäudeteile nicht gestattet.

Gebäudeteile im Baulinienbereich

Das Vordach über dem Eingangsbereich, das auch den dort geplanten Behindertenparkplatz überdeckt, sowie die Balkonplatten des 1. und 2. Obergeschosses und die daran anschliessenden Fluchttreppen ragen gemäss Vorprojekt bis 2.0 m in den Baulinienbereich hinein. Gemäss § 100 Abs. 1 PBG dürfen einzelne oberirdische Gebäudevorsprünge nur bis zu 1.5 m über Verkehrsbaulinien hinausragen. Allerdings öffnet § 100 Abs. 3 PBG diesbezüglich einen Spielraum, denn „weitergehende und andersartige Beanspruchungen des Baulinienbereichs können mit der baurechtlichen Bewilligung, nötigenfalls unter sichernden Nebenbestimmungen, gestattet werden.“ Gestützt auf diesen Absatz wurden in den Bestimmungen zum Gestaltungsplan Wohngruppe Spyrigarten wie auch in den Bestimmungen zum Gestaltungsplan Spyrigarten (Alterssiedlung) das Auskragen von Vordächern, Balkonen udgl. bis max. 2.0 m über die Baulinie gestattet.

Verbindung mit Bauten auf der Nachbarparzelle

Wie bereits erwähnt sollen Alt- und Neubau miteinander über einen Korridor verbunden werden. Diese Verbindung befindet sich auf dem Niveau des Erdgeschosses.

Im Studienauftrag war die Erweiterung der bestehenden Tiefgarage auf der Parzelle Kat.-Nr. 2911 gegen Süden ein Thema. Von der Realisierung der Tiefgaragen wird aus Kostengründen abgesehen.

Nur Wohnnutzung und
nicht störende Betriebe
zulässig

6.3 Nutzweise

Im Gestaltungsplangebiet sind nur Wohnnutzungen sowie nicht störende Betriebe zulässig. Der Neubau soll ausschliesslich der Beherbergung von betreuungsbedürftigen Seniorinnen und Senioren aus der Region Hirzel dienen. Im Erdgeschoss wird die Spitex gewisse Räume für ihre Tätigkeiten mieten. Denkbar ist, dass der Gruppenraum im Erdgeschoss auch von externen Gruppierungen genutzt werden kann.

Gesamtgestaltung

6.4 Gebäudegestaltung

Die Bauten und Anlagen sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Dies gilt auch für Materialien, Farben, Fassaden- und Dachgestaltung u. dgl. Die Qualitätsanforderungen sind im Baubewilligungsverfahren zu prüfen. Das aus dem Studienauftrag „Wohngruppe Spyrigarten“ hervorgegangene Projekt, auf dem das vorliegende Richtprojekt basiert, hat für die Gestaltung des Gebäudes und der Umgebung wegleitenden Charakter.

Dachgestaltung

Aus Orts- und Landschaftsschutzgründen muss das Dach als Schrägdach ausgebildet sein. Das Richtprojekt sieht eine besondere Dachform vor, deren Neigung allseitig nicht mehr als 10° alter Teilung beträgt. Trotz der etwas speziellen Dachform und der geringen Dachneigung ist dieses Dach als Schrägdach wahrnehmbar und passt sich so ortsbaulich ein. In Abweichung zur BZO wird kein Hauptfirst verlangt. Dadurch kann die Firsthöhe tief gehalten werden.

Das Dach fungiert aufgrund der gut einsehbaren Lage gleichsam als 5. Fassade und soll in seiner Ausgestaltung daher möglichst ruhig und ohne grössere Störungen in Erscheinung treten. Diesem Grundsatz folgen auch die Bestimmungen zur Materialisierung. Aufgrund der geringen Dachneigung stehen für die Dacheindeckung im Moment die Materialien Blech und Faserzement (Eternit) zur Diskussion. Diese sind flächig zu verarbeiten. Glänzende Materialien sind nicht zulässig.

Nur technisch bedingte
Dachaufbauten zulässig

Aus diesem Grund sind auch Dachaufbauten wie Lukarnen udgl. sowie Dachflächenfenster nicht gestattet. Technisch bedingte Dachaufbauten sind auf ein Minimum zu beschränken und wenn möglich zusammenzufassen, die Liftüberfahrt darf gegen Aussen gar nicht in Erscheinung treten.

Besondere Gebäude wie z.B. Gartenlauben usw. dürfen auch andere Dachformen aufweisen.

6.5 Umgebungsgestaltung

Gartenbereich und Wiese

Der Freiraum wird in einen Umgebungsbereich und einen Bereich mit Wiesland unterteilt. Der Gartenbereich ist direkt vom 1. Obergeschoss her zugänglich und umfasst Wege, Aufenthaltsflächen sowie bepflanzte Flächen. Der Garten wird auf seiner Westseite von einer in Beton ausgeführten Pergola gefasst, die zugleich als Stützmauer gegenüber dem abfallenden Gelände dient.

Da es sich beim Neubau um einen Teil der Gesamtanlage Spyrigarten handelt, werden die beiden Aussenräume des Neubaus und des bestehenden Gebäude über Rampen, die eine max. Neigung von 6% aufweisen dürfen, miteinander verbunden. Eine dieser Rampen kommt innerhalb der Nachbarparzelle zu liegen.

Der Bereich zwischen dem Garten und der westlich liegenden Parzellengrenze wird wie bis anhin als Wiesland genutzt. Diese Fläche darf nicht bebaut werden und ist extensiv zu nutzen, beispielsweise als Weidefläche für Schafe. Die Errichtung hierfür notwendiger Einrichtungen wie Drahtzäune ist zulässig.

Vorgartenbereich

Der Vorgartenbereich zwischen der Bergstrasse und dem Gebäude gehört ebenfalls zum Umgebungsbereich und kann für Aufenthaltszwecke genutzt werden. Die Verwendung dieser Fläche für das Abstellen von Fahrzeugen ist nicht zulässig. Die im Plan gezeigte Bepflanzung ist wegweisend für die Gestaltung dieser Fläche.

6.6 Erschliessung und Parkierung

Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt direkt von der Bergstrasse her über die im Plan als Vorfahrt bezeichnete Fläche. Hier befindet sich der Hauptzugang zur Wohngruppe und zur Spitex.

Parkierung Bewohner, Besucher und Personal

Aufgrund der Nutzung des Gebäudes als Wohnhaus für betreuungsbedürftige Seniorinnen und Senioren kann auf die Erstellung von Bewohnerparkplätzen verzichtet werden.

Für Besucher der Wohngruppe und der Spitex steht beim Haupteingang ein behindertengerechter Parkplatz zur Verfügung, der auf der ganzen Länge witterungsgeschützt ist. Dieser ist primär dafür gedacht, Personen ein- oder aussteigen zu lassen. Besucher und Personal benützen wie bis anhin den nahe gelegenen Kirchenparkplatz. Daher sind keine Pflichtparkplätze vorzusehen.

Parkierung Spitex

Die Spitex verfügt über einen reservierten Parkplatz in der Tiefgarage. Es besteht bei Bedarf die Möglichkeit, einen weiteren Parkplatz in der Tiefgarage zu mieten.

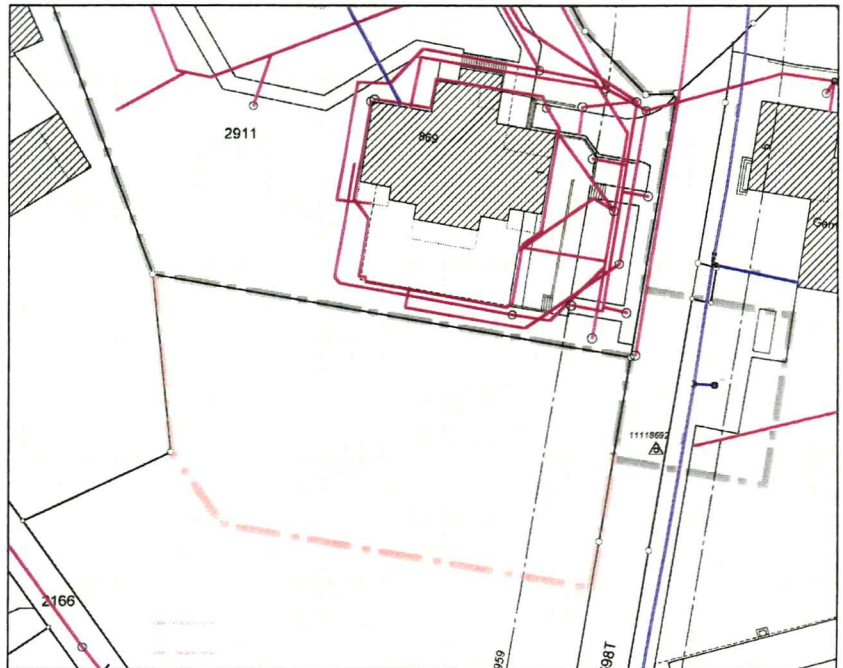
6.7 Ver- und Entsorgung

Wasser, Abwasser, Strom

Das Gestaltungsplangebiet ist noch nicht vollständig erschlossen.

Gemäss GEP (Genereller Entwässerungsplan) ist eine neue Schmutzwasserleitung in der Bergstrasse vorgesehen, welche das Schmutzwasser, das im Gestaltungsplangebiet anfällt, ableiten soll. Es ist in Abklärung, ob für die Ver- und Entsorgung westlich der Bergstrasse zwischen der Ludothek und der Cafeteria Spyrigarten neue Leitungen erstellt und mit diesen der Neubau sowie eventuell die bestehenden Bauten der Genossenschaft Spyrigarten erschlossen werden könnten. Das Reinabwasser wie Regenwasser, unverschmutztes Platzwasser usw. ist innerhalb der als Umgebungsbereich bezeichneten Fläche versickern zu lassen. Ein Anschluss an die Versickerungsanlage der bestehenden Überbauung Spyrigarten ist aufgrund der dortigen Kapazität nicht möglich.

Gestaltungsplanperimeter mit
Werkleitungen



Minergie-Standard
gefordert

6.8 Energie

Im Hinblick auf die aktuelle Energiedebatte auf Kantons- und Bundesebene und die Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft wird die Einhaltung des Minergie-Standard gefordert. Die Wärmeerzeugung erfolgt im Verbund mit der bestehenden Alterssiedlung.

ES II

6.9 Empfindlichkeitsstufen

Im Gestaltungsplangebiet wird im Hinblick auf die zulässige Nutzung die Empfindlichkeitsstufe II festgelegt.

7. Mögliche Auswirkungen

Keine negativen
Auswirkungen zu erwarten

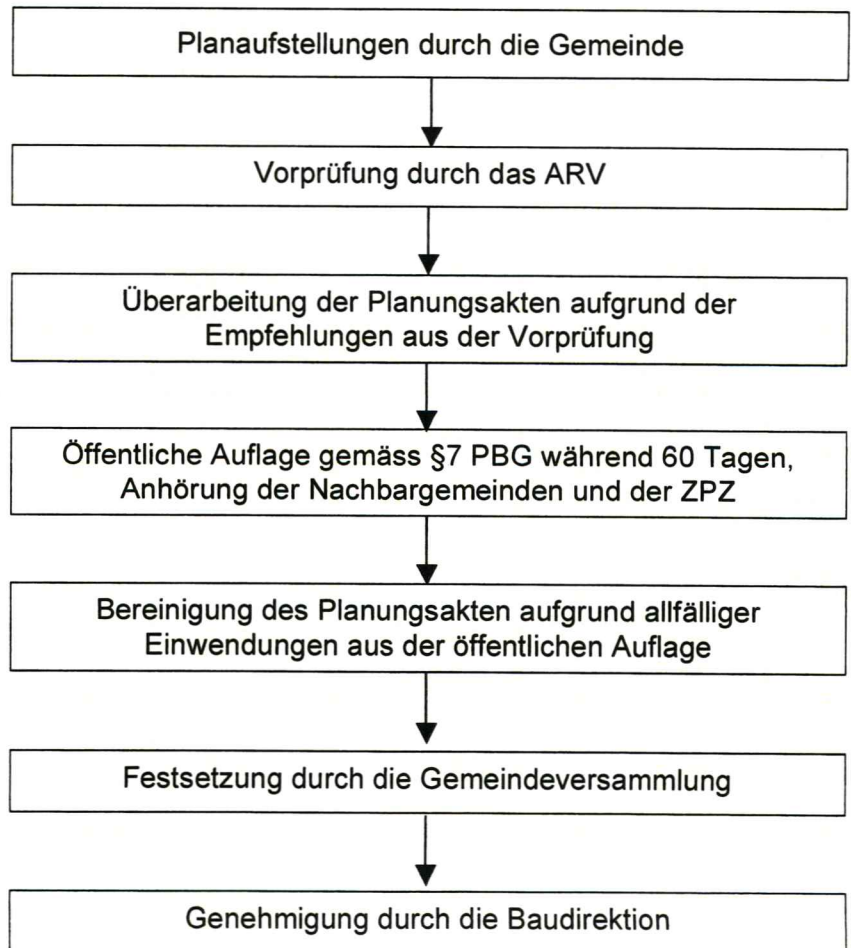
Der Gestaltungsplan Wohngruppe Spyrigarten ermöglicht die Realisierung eines zeitgemässen Gebäudes, das sowohl den hohen Anforderungen betreffend ortsbaulicher Eingliederung wie auch hinsichtlich den Anforderungen betreffend architektonischer Qualität und betrieblicher Funktionalität gerecht wird.

Die Einhaltung all dieser Anforderungen wurde bereits mit dem Studienauftrag und dem vorliegenden Vorprojekt sorgfältig abgeklärt und verifiziert. Es sind keine negativen Auswirkungen auf Umwelt und Nachbarschaft zu befürchten.

8. Weiterer Planungsablauf

8.1 Übersicht Gesamtablauf

Verfahren



8.2 Vorprüfung durch das ARV

Kantonale Vorprüfung

Die Teilrevision der Nutzungsplanung, die Teilrevision des Öffentlichen Gestaltungsplans Spyrigarten (Alterssiedlung) und der Öffentliche Gestaltungsplan Wohngruppe Spyrigarten wurden durch das Amt für Raumordnung und Vermessung vorgeprüft. Der Vorprüfungsbericht vom 20. Februar 2008 hat keine Änderungswünsche vorgebracht.

8.3 Mitwirkung der Öffentlichkeit

Öffentliche Auflage

Die Teilrevision der Nutzungsplanung, die Teilrevision des Öffentlichen Gestaltungsplans Spyrigarten (Alterssiedlung) und der Öffentliche Gestaltungsplan Wohngruppe Spyrigarten wurden gemäss §7 PBG während 60 Tagen vom 11. April 2008 bis 10. Juni 2008 öffentlich aufgelegt.

Eine Einwendung

Innert der Auflagefrist ging eine schriftliche Einwendung des Zürcher Heimatschutzes (Stiftung Pro Zürcher Haus) gegen die Planungen Spyrigarten ein. Die Einwendung verlangt, dass die heutige Freihaltezone ungeschmälert erhalten bleibt.

Der Gemeinderat hat die Einwendung eingehend geprüft und ist zum Schluss gelangt, dass diese nicht zu berücksichtigen sei.

Die Begründung weshalb die Einwendung nicht berücksichtigt werden kann, ist in einem separaten Bericht festgehalten.

Über nicht berücksichtigte Einwendungen wird gemäss § 7 Abs. 3 PBG zusammen mit der Festsetzung der Planungsakten (Gestaltungspläne und Zonenplan) entschieden.

9. Schlussbemerkung

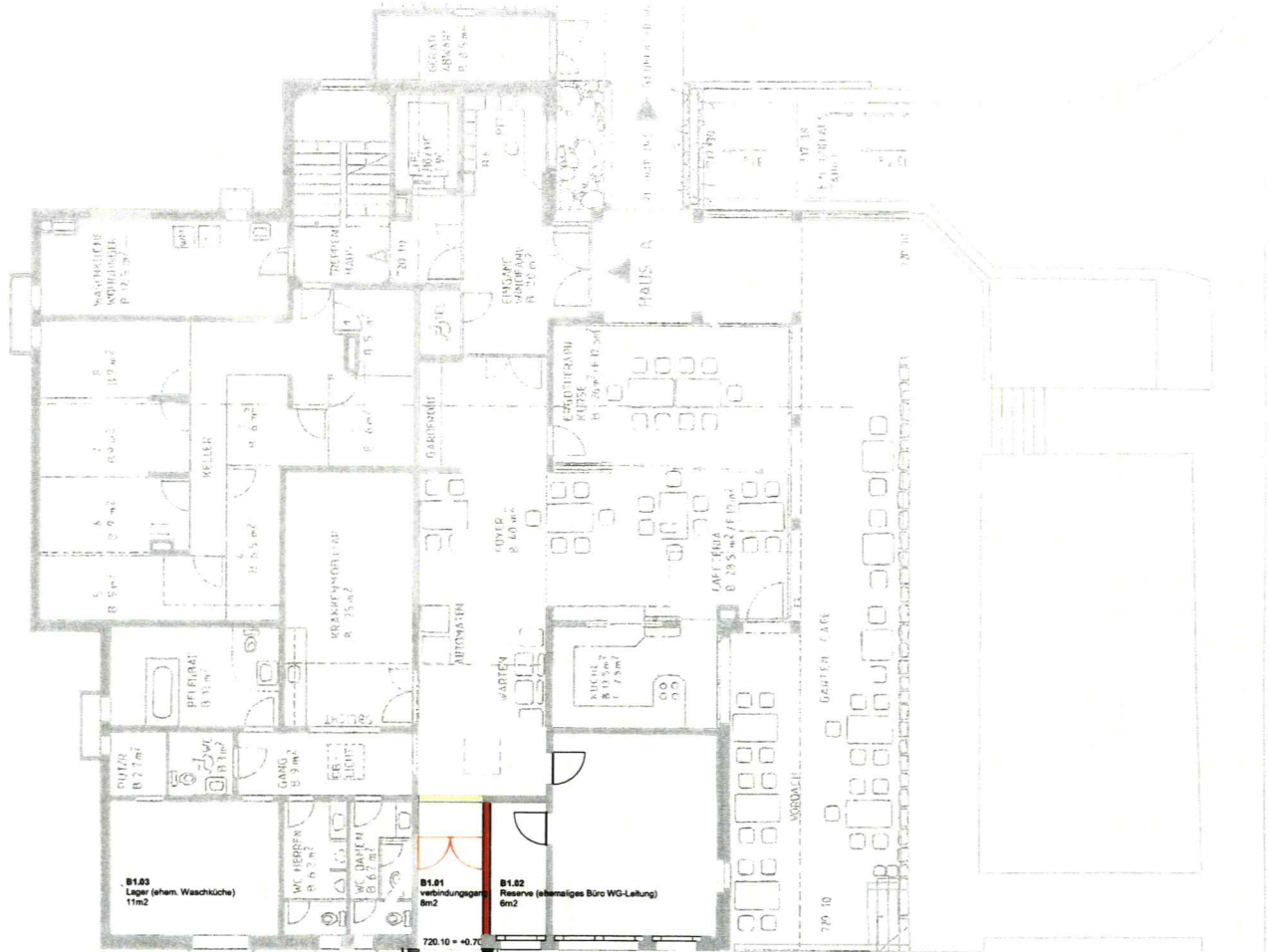
Planungen sind zweckmässig

Der Gemeinderat Hirzel wie auch die jetzige Grundeigentümerin und die zukünftigen Betreiber der Wohngruppe sind überzeugt, dass die vorliegenden Planungen angemessen und zweckmässig sind, die gesetzlichen Anforderungen erfüllen und den öffentlichen wie privaten Anliegen gleichermassen Rechnung tragen.

Anhang

Vorprojekt

Stand März 2008, Roos Architekten, Rapperswil



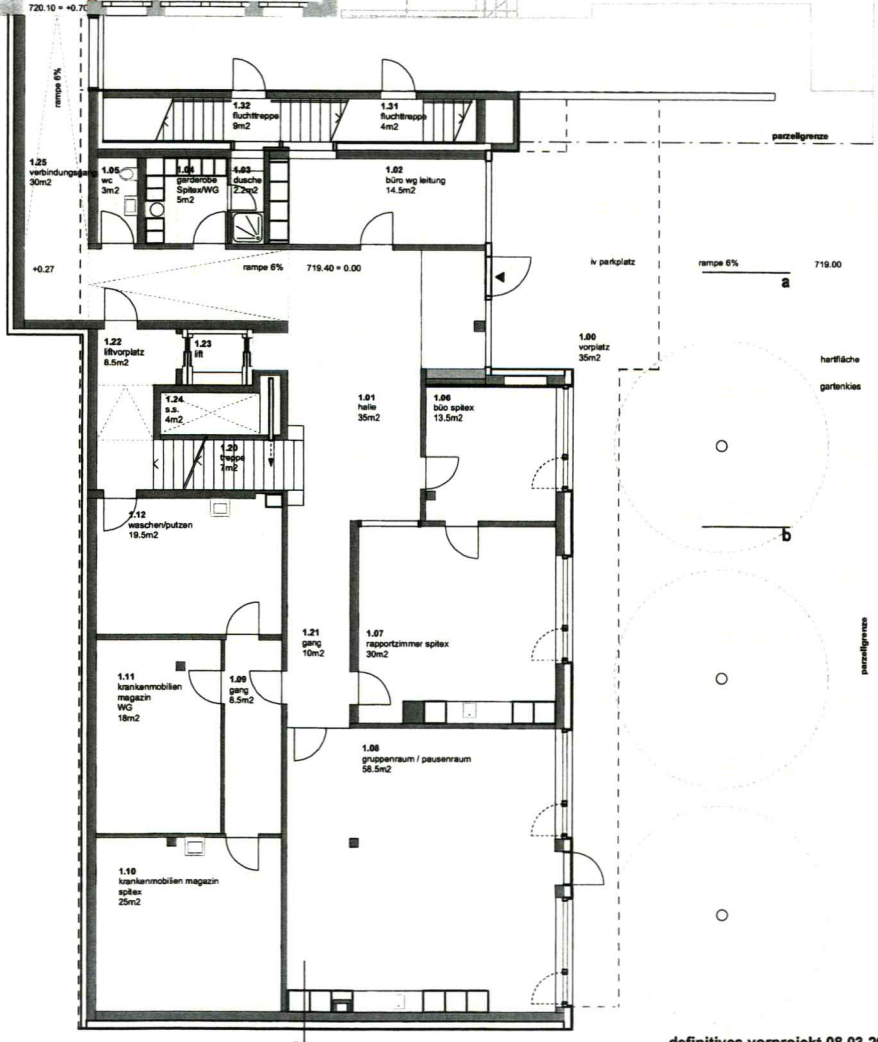
B1.03
Lage (ehem. Waschlösche)
11m²

B1.01
Verbindungsgep.
6m²

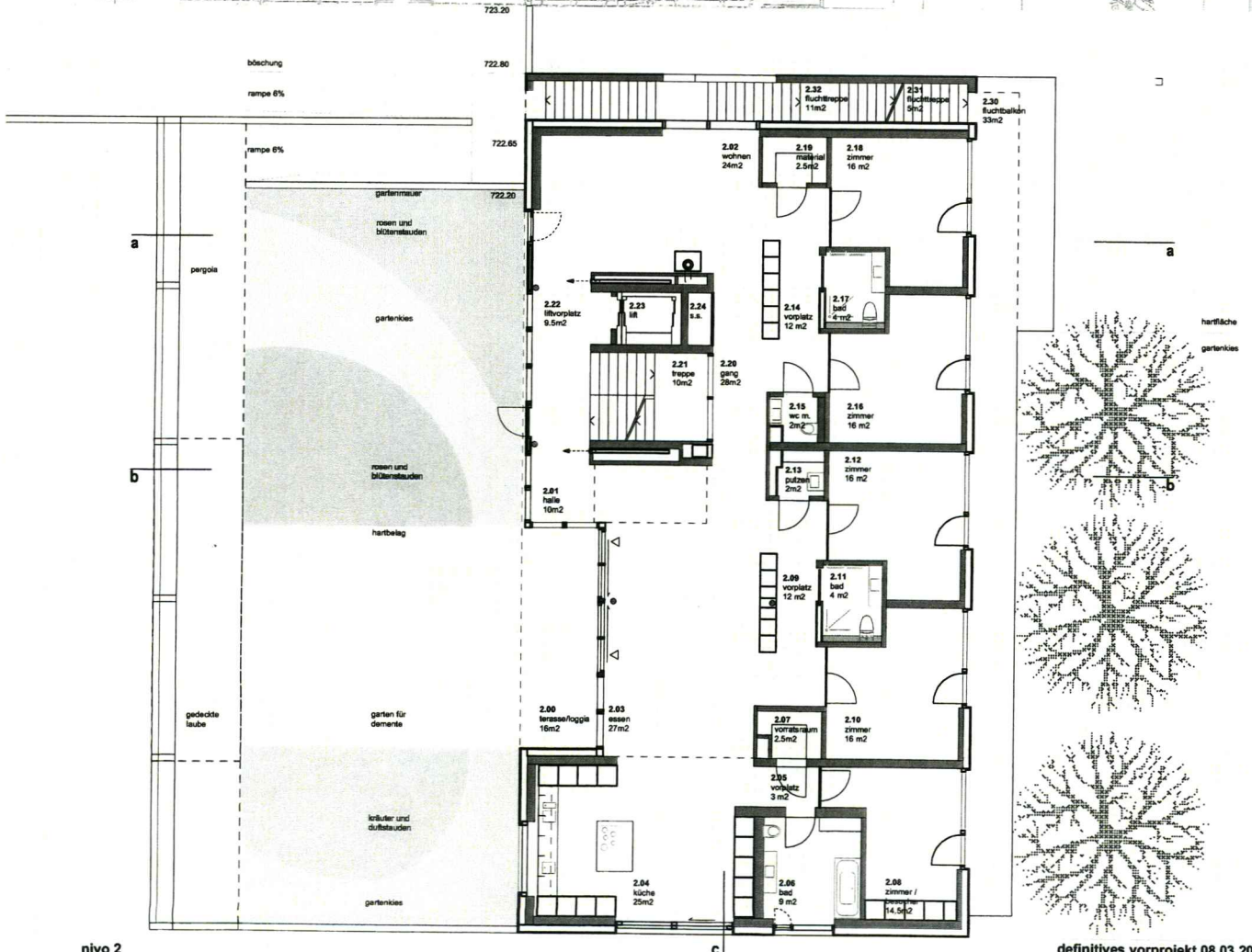
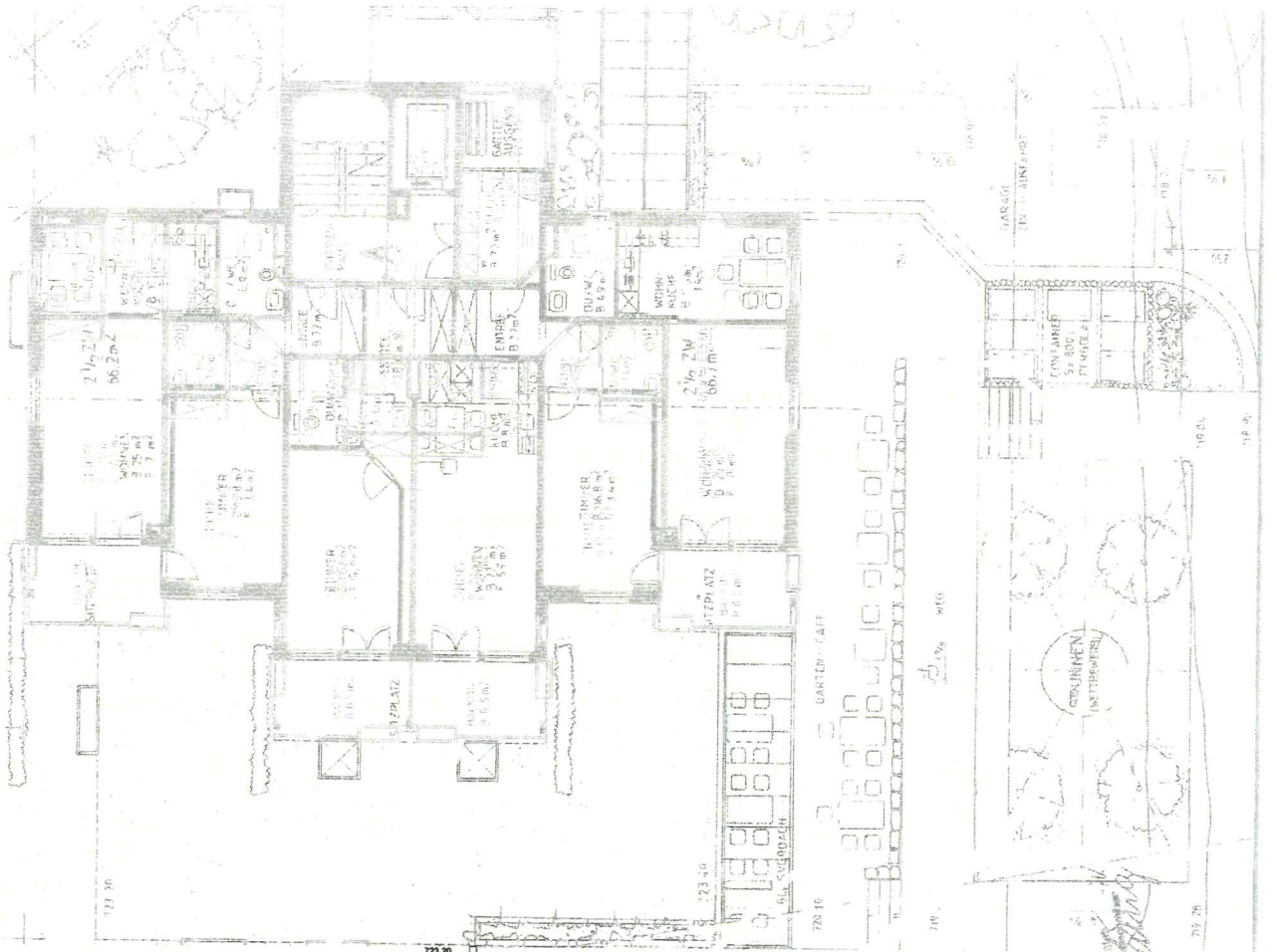
B1.02
Reserve (ehemaliges Büro WG-Leitung)
6m²

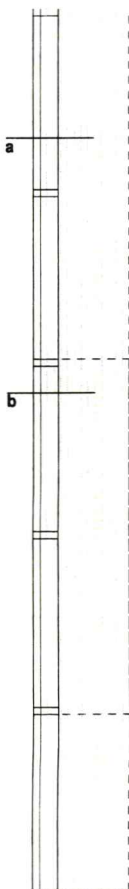
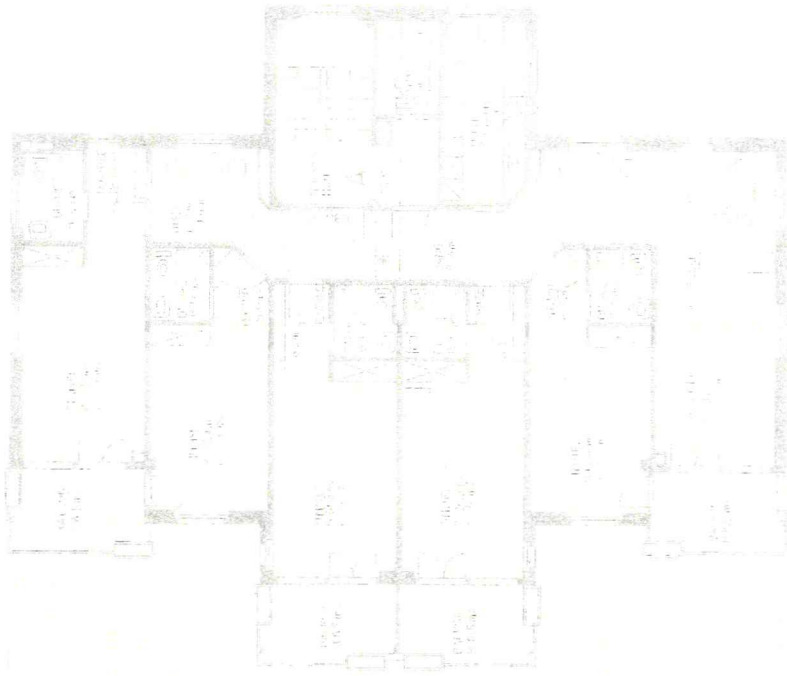
a

b

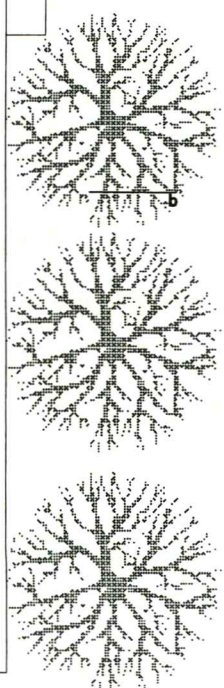
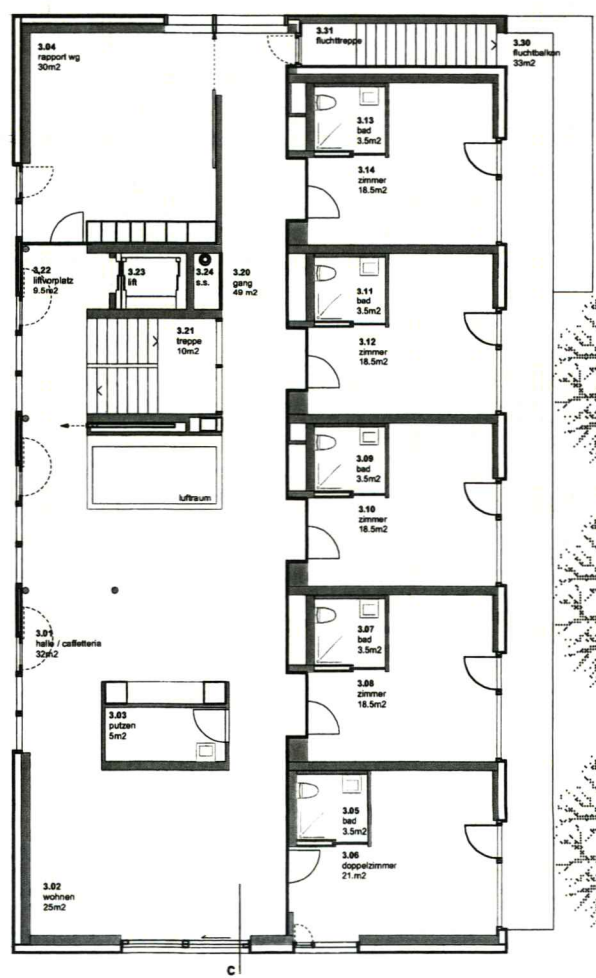


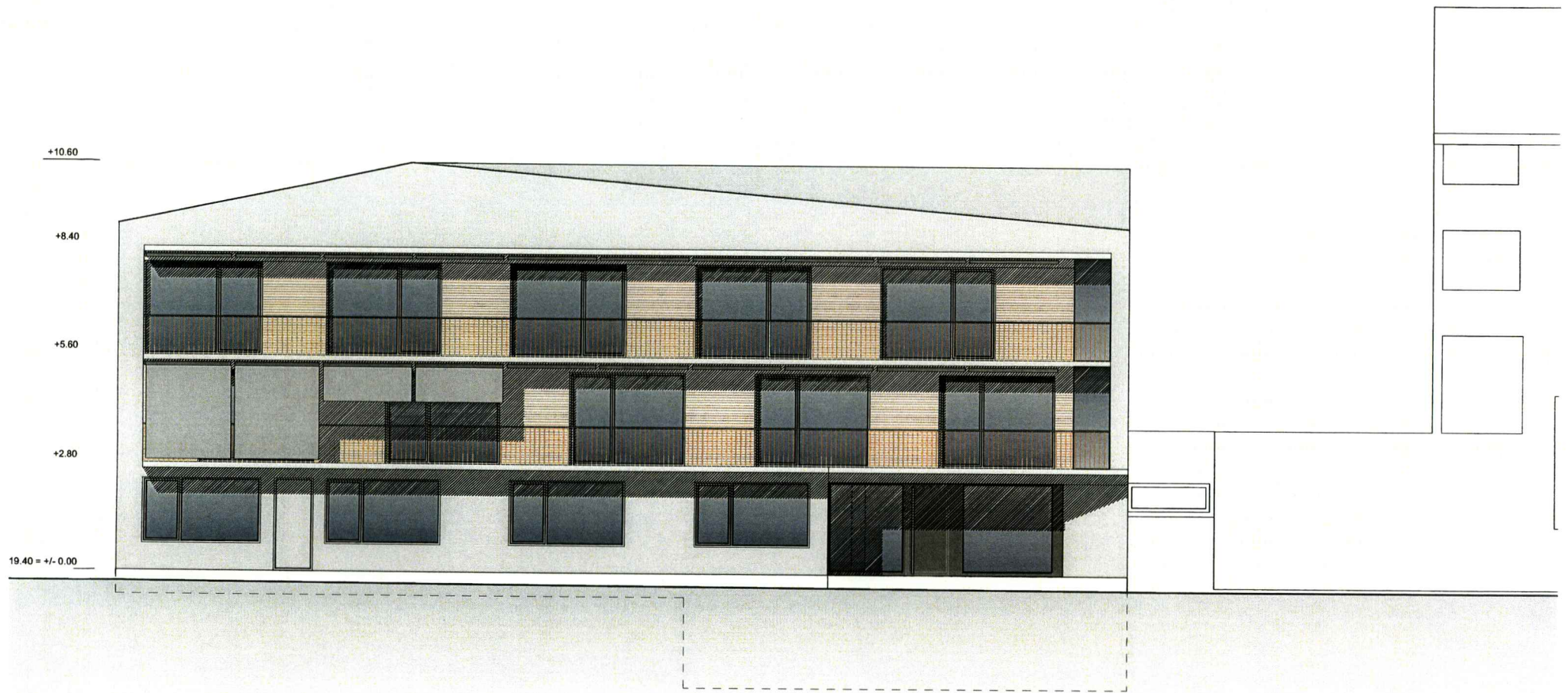
nivo 1
strassengeschoß 1:200





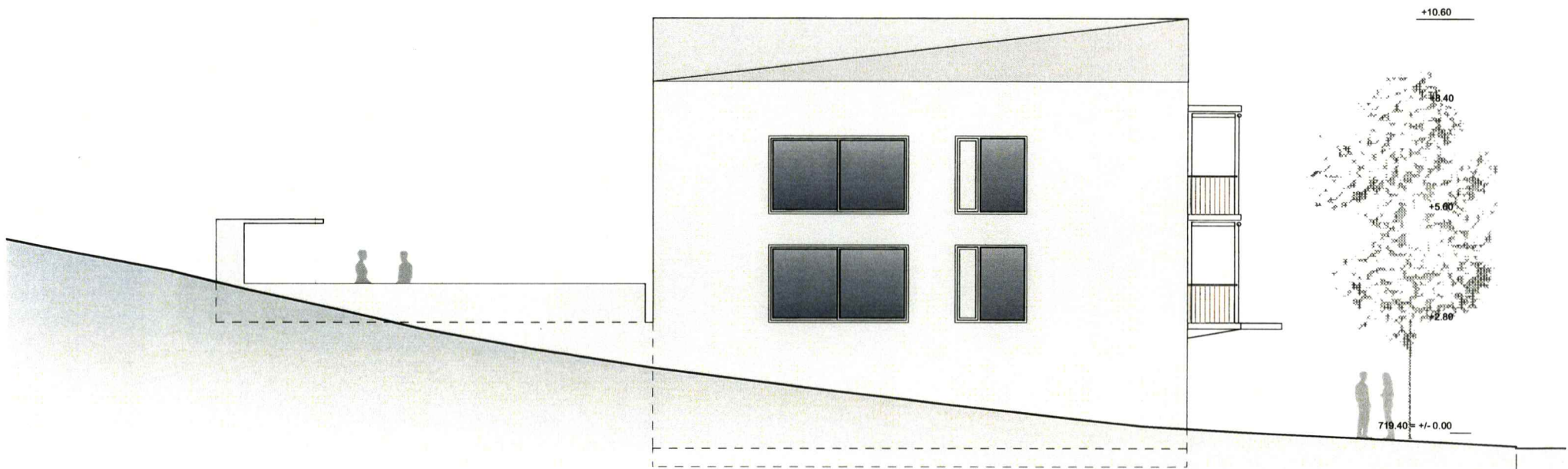
nivo 3
obergeschoss 1:200





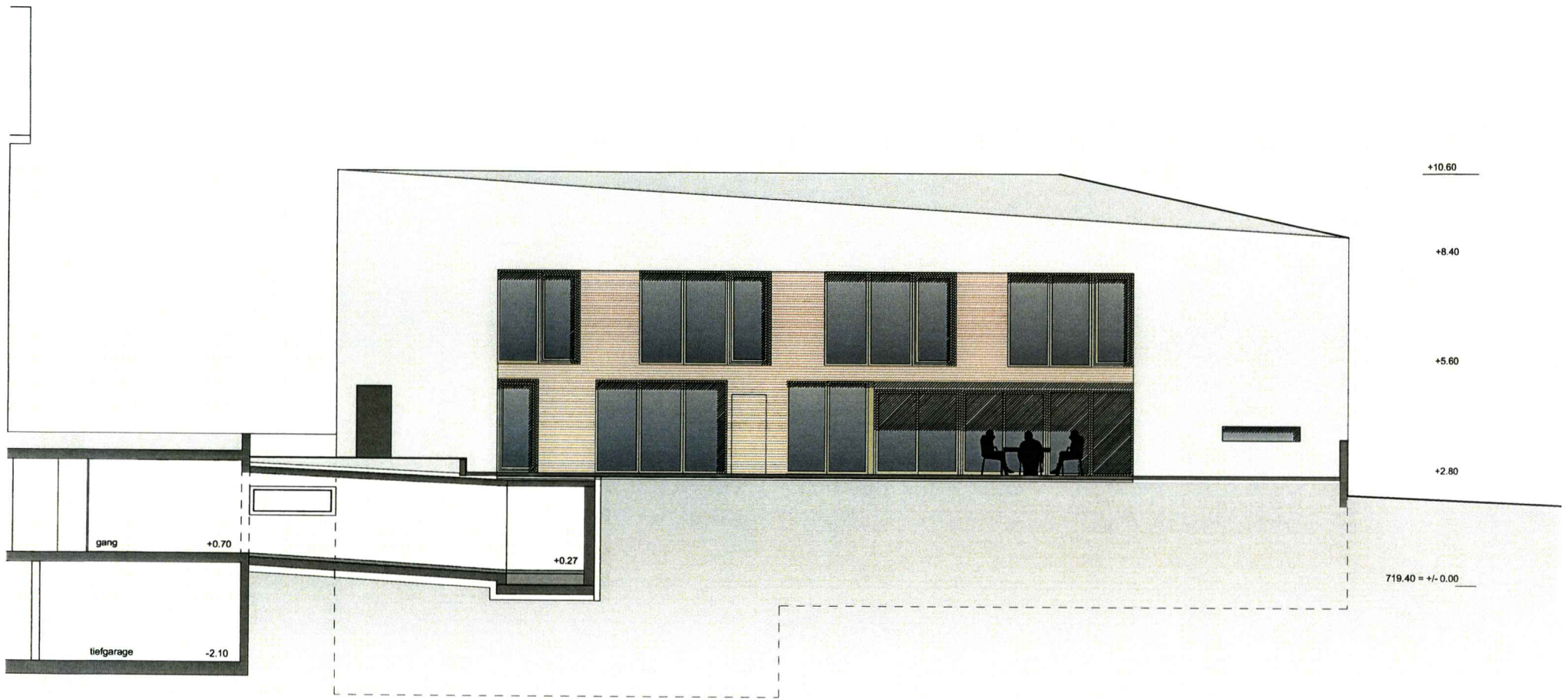
ostfassade 1:100

definitives vorprojekt 07.02.2008
neubau wohngruppe spyrigarten hirzel
r o o s architekten gmbh, rapperswil



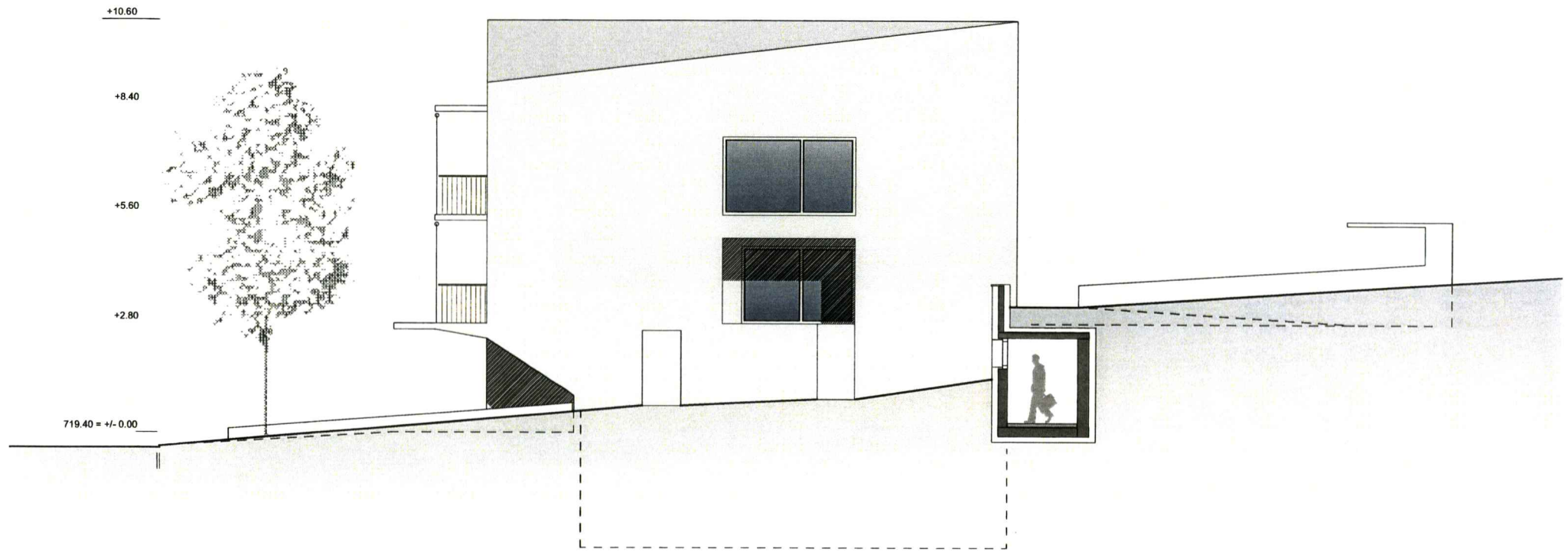
südfassade 1:100

definitives vorprojekt 07.02.2008
neubau wohngruppe spyrigarten hirzel
r o o s architekten gmbh, rapperswil



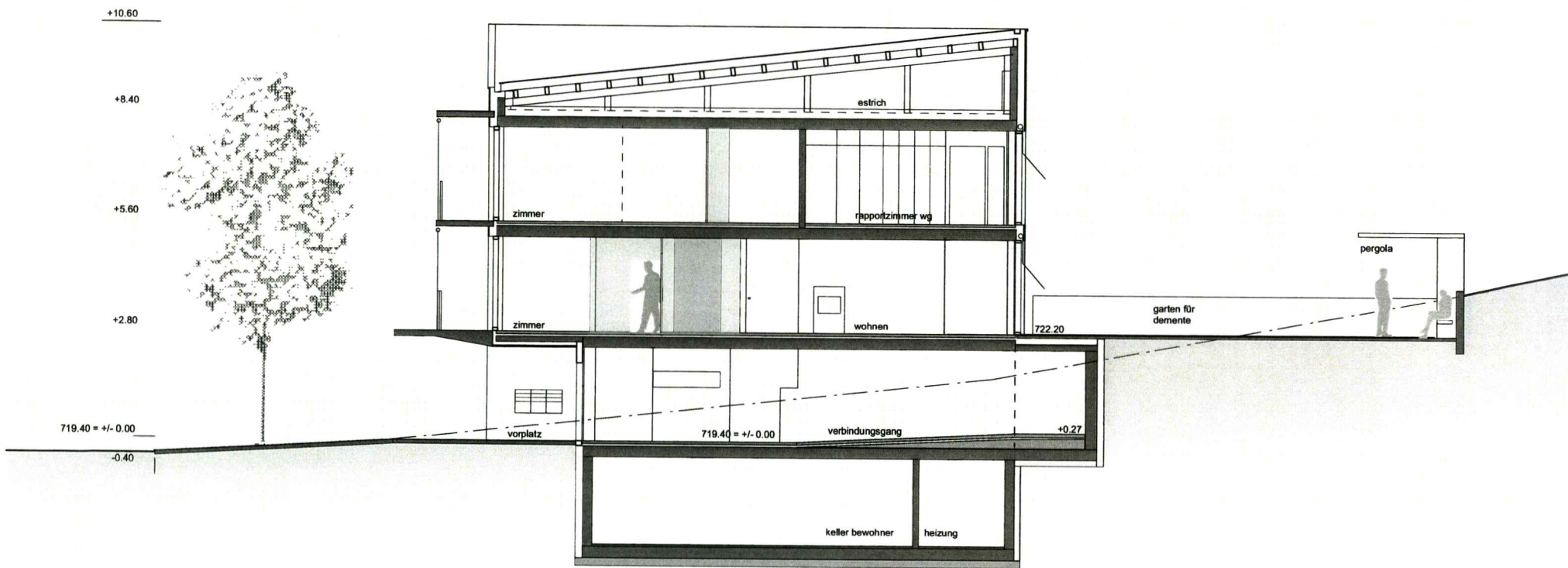
westfassade 1:100

definitives vorprojekt 07.02.2008
neubau wohngruppe spyrigarten hirzel
r o s architekten gmbh, rapperswil



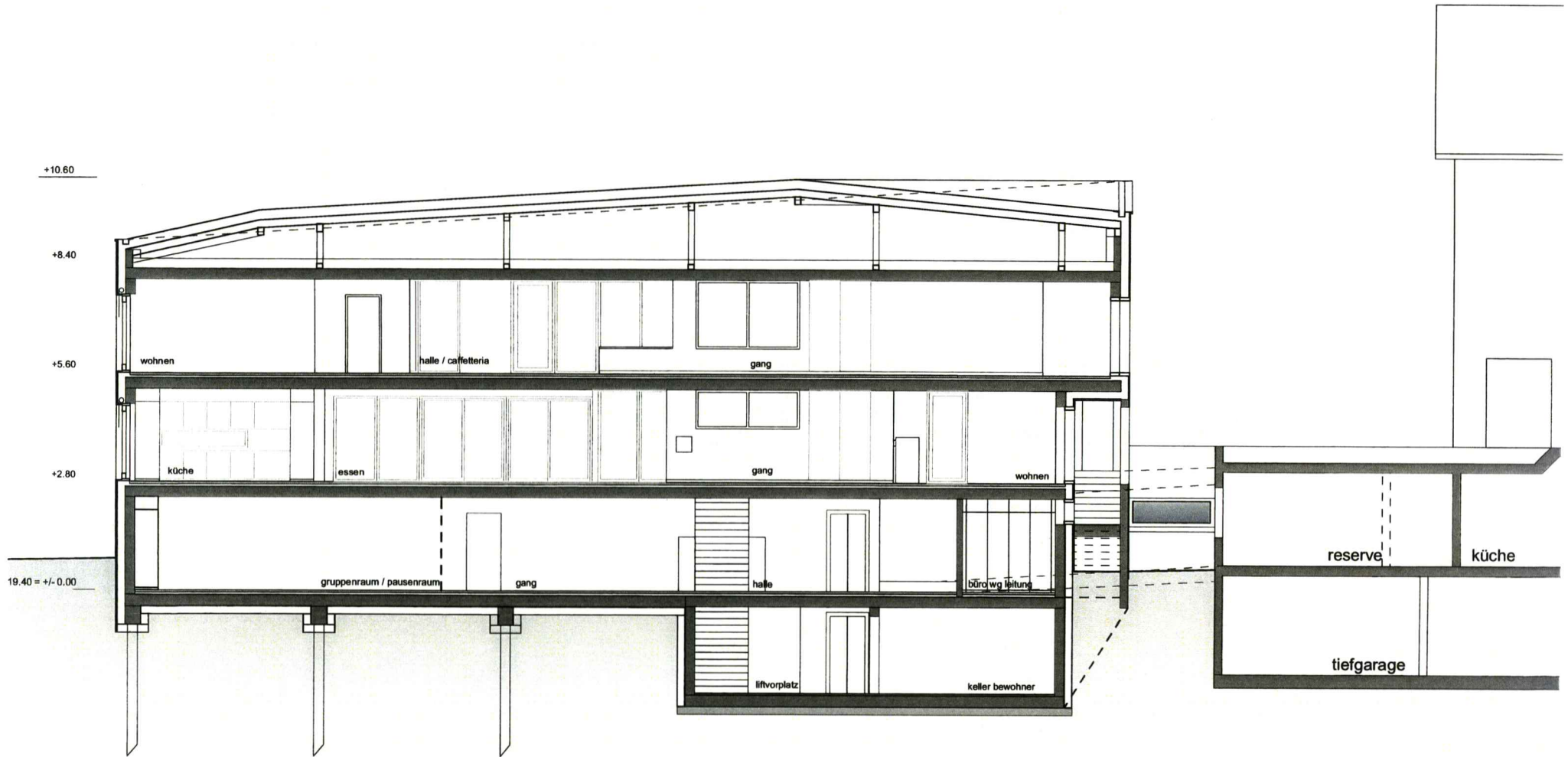
nordfassade 1:100

definitives vorprojekt 07.02.2008
neubau wohngruppe spyrigarten hirzel
r o s architekten gmbh, rapperswil



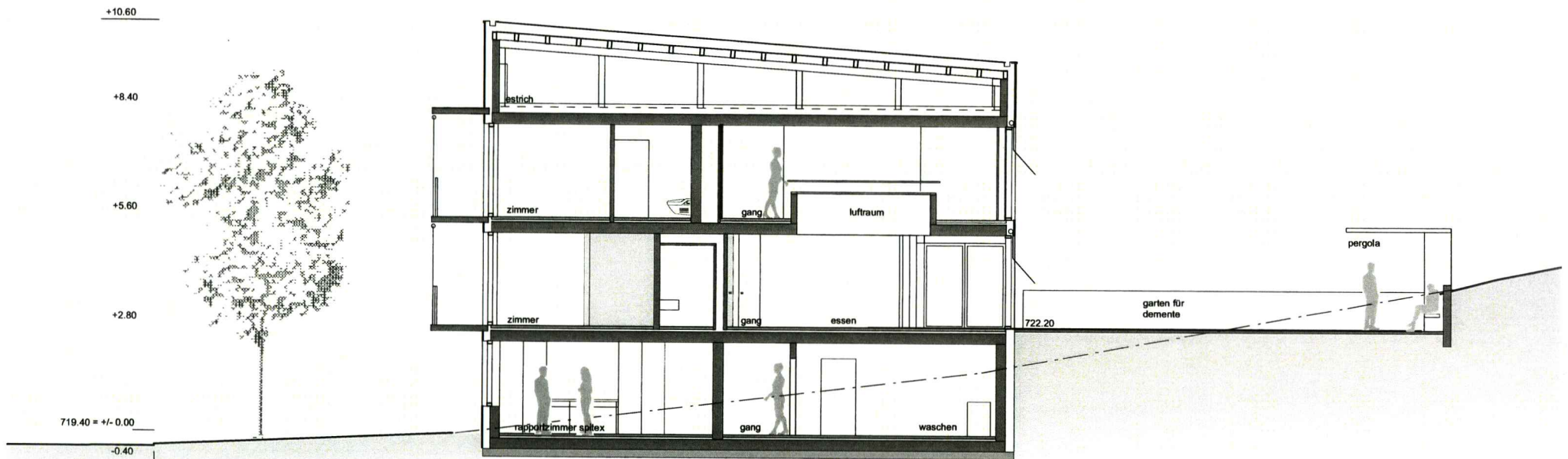
schnitt a 1:200

definitives vorprojekt 07.02.2008
 neubau wohngruppe spyrigarten hirzel
 r o s architekten gmbh, rapperswil



schnitt c 1:200

definitives vorprojekt 07.02.2008
 neubau wohngruppe spyrigarten hirzel
 r o s architekten gmbh, rapperswil



schnitt b 1:200

definitives vorprojekt 07.02.2008
 neubau wohngruppe spyigarten hirzel
 r o s architekten gmbh, rapperswil



Planungen Spyrigarten

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 1. Oktober 2008

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:



Der Schreiber:



~~Von der Baudirektion genehmigt am:~~

~~Für die Baudirektion:~~

~~BDV-Nr.~~

1. Allgemeines

Eine Einwendung

Die Planungen Teilrevision Zonenplan, Teilrevision Gestaltungsplan Spyrigarten und Gestaltungsplan Wohngruppe Spyrigarten wurden in den amtlichen Publikationsorganen der Gemeinde ordnungsgemäss ausgeschrieben. Die öffentliche Auflage fand vom 11. April 2008 bis 10. Juni 2008 statt.

Innert der Auflagefrist ging eine schriftliche Einwendung des Zürcher Heimatschutzes (Stiftung Pro Zürcher Haus) gegen die Planungen Spyrigarten ein.

Einwendung wird vom Gemeinderat abgelehnt

Der Gemeinderat hat die Einwendung eingehend geprüft und ist zum Schluss gelangt, dass diese nicht zu berücksichtigen sei.

Die nicht berücksichtigte Einwendung ist im vorliegenden Bericht zusammengefasst.

Über nicht berücksichtigte Einwendungen wird gemäss § 7 Abs. 3 PBG zusammen mit der Festsetzung der Planungsakten (Gestaltungspläne und Zonenplan) entschieden.

2. Antrag zum öffentlichen Gestaltungsplan Spyrigarten

2.1 Zürcher Heimatschutz ZHV, Stiftung Pro Zürcher Haus, vertreten durch Hans Schächli, Ortsvertreter Hirzel

Einwendung

Freihaltung des Wiesenabhanges von der Bergstrasse bis zum
Meta Heusser-Heim.

Begründung Antragsteller

Der bestehende Gestaltungsplan Spyrigarten mit der seinerzeitigen Änderung des Zonenplanes legt fest, dass die Wiese von der Bergstrasse bis zu den Gebäuden des Meta Heusser-Heimes der Freihaltezone zugewiesen ist.

Das soll so bleiben! Mit der stückweisen Freigabe dieses Grünhanges entgeht dem Dorf Hirzel auf der Zimmerbergkuppe sein bedeutendes Charakteristikum, seine betonende Eigenheit, nämlich sein Schaustück und Symbol: diese herrliche Hangwiese. Die Grosszügigkeit und der gewisse Luxus dieses Wiesenhanges mit seiner Krönung durch das Elternhaus der "Heidi"-Schriftstellerin Johanna Spyri, dem Meta Heusser-Haus, macht Hirzel zu einer eigenartigen Grösse in der Bergregion des Zimmerbergrückens – die zu erhalten ist.

Beschluss Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung Gemeinderat

a) Bedarf und Standortklärung

Der Spyrigarten ist eine Überbauung mit Alterswohnungen und einer Wohngruppe für betreuungsbedürftige Menschen aus dem Hirzel. Der Gebäudekomplex liegt an sehr schöner Lage mit herrlicher Aussicht und verfügt über einen grosszügigen Umschwung. Das aktuelle Raumangebot vermag die Nachfrage nicht mehr zu decken, weshalb die heute in der gemeinnützigen Genossenschaft Spyrigarten eingemietete Wohngruppe in einem Neubau südlich der bestehenden Gebäude ihr neues Domizil finden soll.

Um sowohl ortsbaulich und landschaftlich als auch betrieblich eine überzeugende und wirtschaftliche Lösung zu finden, führte die Gemeinde Hirzel einen Studienauftrag durch, zu dem sie vier Büros einlud. Die Rahmenbedingungen für den Studienauftrag wurden in enger Zusammenarbeit mit dem Amt für Raumordnung und Vermessung des Kantons Zürich (ARV) abgesprochen und festgelegt. Insbesondere die Frage des Standortes für den Neubau wurde vor nun gut zwei Jahren intensiv diskutiert. Der Erweiterungsanspruch der Wohngruppe

wurde vom ARV klar bejaht. Die Bewohner sollen in ihrer Gemeinde bleiben können, auch dann wenn sie pflegebedürftig und auf fremde Hilfe angewiesen sind.

Aufgrund einer Machbarkeitsstudie wurde schon im Vorfeld des Studienauftrages klar, dass die Verknüpfung mit dem bestehenden Bau sehr komplex ist und ein Neubau nur im Anschluss der bestehenden Bauten sinnvoll ist. Die Baute lässt sich an einem anderen Ort nicht zweckmässig realisieren. Es wurden in der Folge 3 Standortvarianten geprüft. Nach intensiven Abwägungen wurde dann dem heutigen Standort der Vorzug gegeben. Diesem Entscheid ist eine fundierte Interessenabwägung vorausgegangen, bei der ortsplanerische, landschaftliche, kulturhistorische, soziale und wirtschaftliche Aspekte gleichermaßen in die Beurteilung miteinbezogen wurden. Im Zusammenhang mit der Meinungsbildung fanden auch diverse Augenscheine mit Vertretern der Grundeigentümerin, der Gemeinde, des ARV und der kantonalen Denkmalpflege statt. Der heutige Standort war zu Beginn nicht unbestritten, stellte sich aber dann aufgrund der breit abgestützten Meinungsbildung als klar als bester Standort heraus.

Für den Studienauftrag wurde eine Sichtlinie zwischen der südöstlichen Ecke des Meta Heusser-Hauses und der Kirche definiert, die nicht überschritten werden durfte. Damit wird der Freiraum zwischen Kirche und Meta Heusser-Haus angemessen freigehalten.

b) Optimale Einordnung des Neubaus

Der Neubau für die Wohngruppe Spyrigarten kennzeichnet den Ortseingang von Norden her. Er stellt sich parallel zum Hang und fügt sich damit optimal in den Geländeverlauf ein, so dass den Bewohnern die schöne Aussicht auf die Berge von den Zimmern aus ermöglicht wird und nach Westen hin ein grosszügiger ebenerdiger Garten entsteht.

Das Gebäude bildet zusammen mit der Dorfkirche und dem Meta Heusser-Haus im Westen ein Ensemble, die Stellung und Lage der Gebäude entlang der Topografie des Hügels definieren den Freiraum. Die Höhenlinien laufen im hinteren Teil des Gebäudes, im Gartenbereich, an das Gebäude heran und um das Gebäude herum. Die Topografie wird weitgehend belassen. Der Dementengarten mit Pergola fügt sich sanft in die Topografie ein und verbindet den Aussenraum des Neubaus mit dem nördlich liegenden Altbau.

Diese herausragenden Ortsbaulichen Qualitäten wurden auch in einem Gutachten der kantonalen Denkmalpflege bestätigt. Darum erscheinen die Bedenken des Einwenders nicht gerechtfertigt zu sein.

c) Gespräch mit dem Einwender

Am 23. Juni 2008 fand ein Gespräch mit dem Einwender statt. Daran nahmen Vertreter des Kantons, der Gemeinde und des Zürcher Heimatschutzes statt. Dabei wurden die vorerwähnten Sachverhalte dem Einwender erläutert. Leider konnte keine Einigung erzielt werden, weshalb die Einwendung formell behandelt werden musste.

d) Fazit

Der Standortentscheid basiert auf einer fundierten und sehr sorgfältig durchgeführten Güterabwägung, in der die Grundeigentümerin, Vertreter des Kantons und Vertreter der Gemeinde eingebunden waren. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die mit dem Studienauftrag gefundene Neubaulösung sich optimal ins Ortsbild und die landschaftliche Situation einbringt. Diese Auffassung wird auch von Vertretern des ARV und der kantonalen Denkmalpflege vertreten.

Angesichts der guten Lösung und der ausgewiesenen Bedürfnisse von pflegebedürftigen Bewohnerinnen und Bewohnern der Gemeinde Hirzel lehnt der Gemeinderat die Einwendung klar ab.