



VERFÜGUNG

vom 16. Juli 2007

Freienstein-Teufen. Privater Gestaltungsplan «Wohnschule Freienstein»

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 4. April 2007 hat die Gemeindeversammlung Freienstein-Teufen dem privaten Gestaltungsplan «Wohnschule Freienstein» zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 29. Mai 2007 und des Bezirksrates Bülach vom 6. Juni 2007 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 22. Juni 2007 ersucht der Gemeinderat Freienstein-Teufen um Genehmigung der Vorlage.

Die Wohnschule Freienstein liegt gemäss Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) im Objekt Nr. 1410 «Irchel» sowie gemäss dem Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung im Objekt Nr. 104 (eisezeitliche Schmelzwasserrinne mit Rundhöcker Riberg und Burg ruine). Das Areal grenzt unmittelbar an das im kantonalen Richtplan festgelegte Freihaltegebiet Nr. 59 «Freienstein-Teufen, Ruine Freienstein» und liegt im Landschaftsförderungsgebiet. Sowohl für die Wohnschule wie auch die angrenzende Parkierungsanlage besteht im regionalen Richtplan eine entsprechende Festlegung. Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet liegt in der Landwirtschaftszone.

Das bestehende Schulhaus der Wohnschule ist zu klein und das Raumangebot entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Zudem ist die Parkplatzsituation unbefriedigend. Mit dem privaten Gestaltungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage geschaffen, die Bauten und Anlagen den aktuellen Bedürfnissen anzupassen. Im Wesentlichen ist ein Ersatzbau für ein Schulgebäude sowie die Erweiterung der Parkierungsanlagen vorgesehen. Aufgrund der besonderen landschaftlichen Lage ist der sorgfältigen Gestaltung und Einordnung der Bauten grosser Wert beizumessen. Als Grundlage für die Ausarbeitung des Gestaltungsplans wurde deshalb ein zweistufiger Projektwettbewerb durchgeführt. Die im Rahmen der Vorprüfung beantragten Änderungen wurden berücksichtigt.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan «Wohnschule Freienstein», dem die Gemeindeversammlung Freienstein-Teufen am 4. April 2007 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Bauherrschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

Zustelladresse: Wohnschule Freienstein, Herr P. Salmoiraghi,
Rüedistrasse 1, 8427 Freienstein

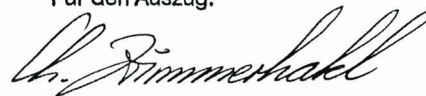
(Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert 20 Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist.)

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARV Fr. 512.00 8000 001266 / 83120.40.210

- III. Die Gemeinde Freienstein-Teufen wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- IV. Mitteilung an den Gemeinderat Freienstein-Teufen (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümerin unter Beilage von fünf Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 16. Juli 2007
070648/Oth/Zst

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





Privater Gestaltungsplan Wohnschule Freienstein

Situation

1:500

Vom Grundeigentümer festgesetzt am 17. Januar 2007
Verein Wohnschule Freienstein

W. C. *U. Meier*

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 4. April 2007
Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident: *[Signature]* Der Schreiber: *[Signature]*

Von der Baudirektion genehmigt am 16. Juli 2007

Für die Baudirektion: *[Signature]* BDV-Nr. 107/07

Suter • von Känel • Wild • AG

Orts- und Regionalplaner FSU sia
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich Telefon 044 315 13 90 Fax 044 315 13 99 info@skw.ch 32363 - 17.1.2007

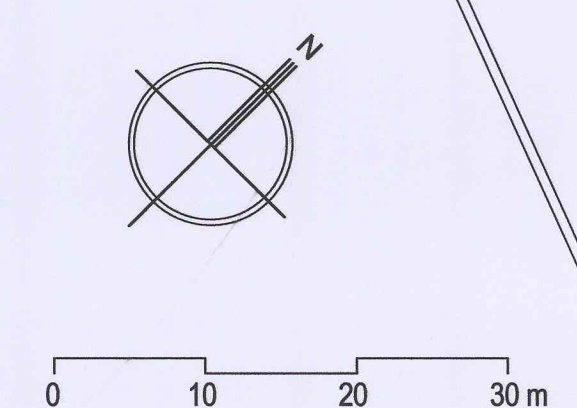


Verbindlicher Inhalt

- Geltungsbereiche (Ziff. 2)
- Landwirtschaftlicher Bereich (Ziff. 3)
- Waldabstandslinie (Ziff. 4)
- Baubereich mit Bezeichnung (Ziff. 5)
- Vordachbereich (Ziff. 5)
- Umgebungsbereich mit Bezeichnung (Ziff. 6)
- Bereich für Oberlichter (Ziff. 7)
- Ein- und Ausfahrt (Ziff. 9)
- Bereich für oberirdische Parkierung (Ziff. 9)

Informativer Inhalt

- Bestehende Gebäude
- Abbruch
- Neubau mit Umgebung
- bestehende / mögliche neue Parkplätze
- Wald
- Gewässerabstandslinie
- Strassenabstandslinie





Kanton Zürich
Gemeinde Freienstein-Teufen

Privater Gestaltungsplan Wohnschule Freienstein

Bestimmungen

Vom Grundeigentümer festgesetzt am 17. Januar 2007

Verein Wohnschule Freienstein

H. Meier

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 4. April 2007

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am **16. Juli 2007**

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. **107/07**

Bestimmungen

1. Zweck

Neubau Schulhaus, Sicherung bestehende Nutzung

Der Private Gestaltungsplan Wohnschule Freienstein bezweckt die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen:

- für die bauliche Erweiterung der Wohnschule Freienstein,
- für die Sicherung der zur Wohnschule gehörenden Tauchschule,
- für die Sicherung der im regionalen Richtplan festgesetzten Parkierungsanlage sowie deren massvollen Erweiterung.

2. Geltungsbereich und Bestandteile

Situationsplan und Bestimmungen

¹ Der Geltungsbereich des Privaten Gestaltungsplanes Wohnschule gliedert sich in die Bereiche A und B und ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

² Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen.

3. Ergänzendes Recht

Wo der Gestaltungsplan nichts bestimmt, gelten die Vorschriften des PBG sowie des Bundesrechtes

¹ Der vorliegende Gestaltungsplan wird festgesetzt im Sinne von § 83 ff PBG.

² Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes und der dazugehörigen Verordnungen sowie des Bundesrechtes.

³ Für die im Gestaltungsplan als landwirtschaftlicher Bereich gekennzeichnete Fläche kommen die Vorschriften über die Landwirtschaftszone zur Anwendung.

4. Waldabstand

Festsetzung einer Waldabstandslinie

Zusammen mit dem Gestaltungsplan wird die im Situationsplan eingezeichnete Waldabstandslinie festgesetzt.

5. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

Grundmasse

¹ Oberirdische Gebäude dürfen nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche A-F erstellt werden.

² Einzelne Besondere Gebäude im Sinne des PBG sind vorbehältlich der einzuhaltenden Strassen-, Wald-, Gewässer- und Grenzabstände auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, sofern sie sich gut in die Landschaft einordnen.

³ Vorbehältlich der Einhaltung der Forst- und Gewässerschutzvorschriften sind unterirdische Gebäude auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

⁴ Die zulässigen äusseren Abmessungen der Gebäude sind innerhalb der Baubereiche wie folgt begrenzt:

Baubereiche

Baubereich	Anzahl Gebäude max.	Gebäudehöhe max.	Firsthöhe max.	Anzahl Vollgeschosse VG Anzahl Dachgeschosse DG
A	1	11.00 m	6.00 m	3 VG / 2 DG
B	1	6.50 m	4.50 m	2 VG / 1 DG
C	1	8.20 m	-	2 VG / 0 DG
D	2	6.50 m	3.50 m	2 VG / 1 DG
E	1	6.50 m	5.00 m	2 VG / 1 DG
F	1	gemäss § 273 PBG		

⁵ Einzelne Vorsprünge wie Laubengänge, Balkone, Vordächer und dergleichen dürfen bis maximal 2.0 m über den Baubereich hinausragen. Die Länge solcher Bauteile darf höchstens einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge betragen. Davon ausgenommen ist die als Vordachbereich bezeichnete Fläche, innerhalb der auf der ganzen Länge ein Vordach erstellt werden darf.

⁶ Die bestehenden Gebäude dürfen abgebrochen und ersetzt werden.

6. Nutzweise

Baubereiche A - F

¹ In den Baubereichen A-F sind folgende Nutzungen zulässig:

Baubereich	Zulässige Nutzung
A	Schul- und Aufenthaltsräume, (Schul)küche, Büros, Bibliothek/Videothek, Musik- und Rhythmikzimmer, Sanitär- und Umkleieräume, Wohnräume, Nebenräume wie Heizung, Werkstatt, Archiv usw.
B	Büros der Verwaltung, Wäscherei mit Lingerie und Trockenraum
C	Schulnutzung mit dazugehörigen Nebenräumen
D	Wohnen, Aufenthaltsräume, Büro der Verwaltung
E	Wohnen
F	Gebäude für die Lagerung der zur Aus- und Weiterbildung benötigten Tauchsportgeräte

Umgebungsbereiche 1-3

² In den Umgebungsbereichen 1, 2 und 3 sind folgende Nutzungen zulässig:

Umgebungsbereich	Zulässige Nutzung
1	Rasenspielfeld für Gruppenspiele wie Fussball, Feldhockey, Handball, Baseball udgl.
2	Hartplatzspielfeld für individuelles Spielen wie Klettern, Schaukeln, Basketball udgl.
3	Aussenarbeitsplatz für den im Gebäude im Baufeld C befindlichen Werkraum

³ In den Umgebungsbereichen sind Einrichtungen und Geräte zulässig, die dem jeweiligen Zweck des Umgebungsbereiches entsprechen:

- für Umgebungsbereich 1 sind dies Fangnetze, Tore udgl.
- für Umgebungsbereich 2 sind dies Spielgeräte wie Rutsche, Klettergerüst, Basketballkorb, Torwand udgl.
- für Umgebungsbereich 3 sind dies Tische, Bänke, Sockel für Werkmaschinen udgl.

Abstand zur Waldgrenze

⁴ Neue Hartplätze und neue Spiel- und Sportgeräte haben zur Waldgrenze einen Mindestabstand von 5.0 m einzuhalten.

Flächen im
Gewässerabstand

⁵ Flächen, welche sich innerhalb des Gewässerabstandes befinden, dürfen nicht für die dauernde Lagerung oder als Parkierungsfläche genutzt werden.

7. Gestaltung der Bauten und Anlagen

Gute Gesamtwirkung

¹ Die Bauten und Anlagen sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

Dachformen

² Im Baubereich C sind nur Flachdächer zulässig. Im Baubereich F muss ein Schrägdach erstellt werden. In den übrigen Baubereichen dürfen nur Satteldächer erstellt werden.

Dachaufbauten

³ Dachlukarnen, Dachgauben und vereinzelt Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie sich gut in die Dachfläche einordnen.

⁴ Technisch bedingte Aufbauten wie Liftüberfahrten, Lüftungsröhre etc. dürfen max. 0.5 m über die Dachfläche hinausragen.

⁵ Im Baubereich C sind in dem im Plan bezeichneten Bereich max. 5 Oberlichter zulässig.

8. Umgebungsgestaltung

Naturnahe Gestaltung

¹ Die Umgebung ist ansprechend zu gestalten und zu bepflanzen. Insbesondere sind Flächen, die nicht der Erschliessung, dem Sport, Spiel oder dem Aufenthalt dienen, naturnah zu gestalten. Es sind einheimische oder standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

² Die Nordostfassade der Tauchschule und die neuen Parkplätze sind mit geeigneten Grünelementen zu bepflanzen.

Beläge der Umgebungsbereiche

³ Der Umgebungsbereich 1 ist als Rasenfläche auszugestalten.

⁴ Für Umgebungsbereich 2 sind Beläge wie Asphalt, Tartan, Kies, Holzschnitzel udgl. gestattet.

⁵ Für Umgebungsbereich 3 sind Beläge wie Asphalt, Steinplatten, Betonplatten, Kies udgl. gestattet.

9. Erschliessung und Parkierung

Zu- und Wegfahrten

¹ Die Zu- und Wegfahrten dürfen nur an den bezeichneten Stellen erfolgen.

Bestehende Parkplätze

² Die bestehenden Parkplätze entlang der Rüedistrasse dienen ausschliesslich den Mitarbeitern der Wohnschule und deren Besucher. Zwei dieser Parkplätze sind als Behindertenparkplätze zu kennzeichnen.

Neue Parkplätze auf
Kat.-Nr. 879

³ Die neuen Parkplätze sind innerhalb des im Plan speziell bezeichneten Bereichs anzuordnen. Bei der Projektierung dieser Parkplätze sind die Bestimmungen des Gewässerschutzbereiches zu beachten. Die neuen Parkplätze dienen den Mitarbeitern und Besuchern der Wohnschule sowie der weiteren Öffentlichkeit.

10. Ver- und Entsorgung

Bestehende Werkleitungen

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

² Reinabwässer (Dachwasser, unverschmutztes Oberflächenwasser) sind wenn immer möglich innerhalb des Gestaltungsplanperimeters versickern zu lassen.

³ Weiter sind die Bestimmungen der Grundwasserschutzzone zu beachten.

11. Empfindlichkeitsstufen

ES III

Dem Gestaltungsplan wird die Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss Lärmschutzverordnung zugeordnet.

12. Inkraftsetzung

Genehmigung Baudirektion

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft.



Privater Gestaltungsplan Wohnschule Freienstein

Bericht nach Art. 47 RPV



Inhaltsverzeichnis	1. Einleitung	3
	1.1 Geschichte der Wohnschule	3
	1.2 Anlass für Wettbewerbsverfahren	4
	1.3 Erweiterung Parkplatz	4
	1.4 Warum ein Gestaltungsplan?	4
	2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	5
	2.1 Bundesinventar	5
	2.2 Kantonaler Richtplan	5
	2.3 Kantonales Inventar	7
	2.4 Regionale Richtpläne	8
	2.5 Kommunale Festlegungen	9
	2.6 Waldabstandslinie	10
	2.7 Gutachten der Natur- und Heimatschutzkommission	10
	3. Wettbewerb	12
	3.1 Aufgabenstellung	12
	3.2 Rahmenbedingungen	12
	3.3 Verfahren	13
	3.4 Resultat	13
	4. Formelles	17
	5. Erläuterungen zum Gestaltungsplan	18
	5.1 Allgemein	18
	5.2 Waldabstand	19
	5.3 Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten	20
	5.4 Nutzweise	21
	5.5 Gestaltung der Bauten und Anlagen	23
	5.6 Umgebungsgestaltung	24
	5.7 Erschliessung und Parkierung	25
	5.8 Ver- und Entsorgung	27
	5.9 Empfindlichkeitsstufen	29
	6. Mögliche Auswirkungen	29
	7. Ablauf und Mitwirkungsverfahren	30
	7.1 Übersicht Gesamtablauf	30
	7.2 Vorprüfung durch das ARV	31
	7.3 Mitwirkung der Öffentlichkeit	31
	8. Schlussbemerkung	31
Anhang	Vorprüfungsbericht des ARV zum Privaten GP Wohnschule Freienstein	

1. Einleitung

1.1 Geschichte der Wohnschule

Zweck der Wohnschule Freienstein

Die Wohnschule Freienstein nimmt normal begabte, verhaltensauffällige Kinder und Jugendliche zwischen 7 und 15 Jahren auf. Sie leben in vier Wohngruppen mit max. neun Kindern zusammen und werden ganzjährig und rund um die Uhr betreut. Die Aufenthaltsdauer der Kinder in der Wohnschule beträgt 2-4 Jahre. Sie besuchen die dazugehörige Schule, wo sie in vier Kleinklassen von Unter- bis Oberstufe unterrichtet werden. Der zur Wohnschule gehörende, biologisch produzierende Landwirtschaftsbetrieb ergänzt als Lern- und Erlebnisfeld den schulischen Unterricht.

Bauliche Entwicklung

Die heutige Wohnschule Freienstein wurde 1838 als „Rettungsanstalt für arme, verwahrloste Kinder“ durch einen Freundeskreis von Pfarrern und Baron Friedrich von Sulzer-Warth gegründet, die zu diesem christlich begründeten Zweck ein Bauerngut auf dem Freienstein erwarben. Im Folgenden wurde das Anwesen immer wieder den sich verändernden Bedürfnissen angepasst und erweitert, wie die nachfolgende Liste zeigt.



Um 1850 Erweiterung der Scheune

- 1875 Anbau eines Schullokals
- 1895 Erweiterung Hauptgebäude
- 1935 Neubau der freistehenden Scheune, Einbau neuer Schulzimmer
- 1937 Renovation und Umbau Hauptgebäude, Einbau neuer Schulzimmer
- 1944 Umbau Waschhaus und Einbau einer Mitarbeiterwohnung
- 1949 Umbauten im Hauptgebäude, Aufteilung der Schlafsäle in Zimmer
- 1956 Bau Schulhaus mit Turnplatz, Erweiterung Hauptgebäude und Einbau einer Lehrerwohnung
- 1967 Bau Gruppenhaus mit Lehrerwohnung und Bau Wohnhaus Landwirtschaftsbetrieb
- 1975 Ausbau Gruppenwohnungen im Hauptgebäude
- 1976 Wohnungseinbau im Waschhaus
- 1978 Neuanlage Sport- und Spielplatz
- 1980 Bau Viehstall
- 1985 Heimleiterwohnung im bisherigen Lehrerhaus, Ausbau Gruppenwohnungen Hauptgebäude
- 1993-98 Sanierung und Erweiterung Hauptgebäude

Fehlende Schulräume



Wohngebäude mit provisorischen Schulräumen.

1.2 Anlass für Wettbewerbsverfahren

Bereits seit geraumer Zeit besteht ein Bedarf an zusätzlichen Schulräumen. Das bestehende Schulhaus der Wohnschule ist zu klein. Aus Platzmangel mussten Schulräume provisorisch in den Wohnbauten untergebracht werden. Die bestehenden Schulräume entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen und genügen auch den kantonalen Richtlinien nicht. Abgestützt auf das Rahmenkonzept 2004 wurde ein Raumprogramm für die Wohnschule erstellt. In einer Machbarkeitsstudie wurde überprüft, ob und wie das Raumprogramm auf der Liegenschaft der Wohnschule Freienstein umgesetzt werden kann.

Basierend auf der Machbarkeitsstudie wurde dann ein Wettbewerb für den Schulhausneubau durchgeführt. Das Wettbewerbsverfahren sowie dessen Resultat werden in Kapitel 2 erläutert.

1.3 Erweiterung Parkplatz



Bestehender Parkplatz zwischen Rüedistrasse und Sportplatz der Wohnschule.

Der entlang der Rüedistrasse in der Landwirtschaftszone liegende Parkplatz dient nicht nur der Parkierung der Fahrzeuge der Mitarbeiter und Besucher der Wohnschule und des landwirtschaftlichen Betriebes Lindenhof, sondern auch der weiteren Öffentlichkeit. Der regionale Richtplan Verkehr enthält diese Parkierungsanlage als Festlegung.

Der Parkplatzbedarf überstieg das Angebot in letzter Zeit deutlich, so dass eine massvolle Erweiterung der Parkierungsanlage notwendig wird. Diese soll im Gestaltungsplan sichergestellt werden.

Umsetzung Wettbewerbsresultat und Erweiterung Parkierungsanlage mittels Gestaltungsplan

1.4 Warum ein Gestaltungsplan?

Da die gesamte Liegenschaft der Wohnschule Freienstein sowie die bestehende Parkierungsanlage ausserhalb der Bauzone in der Landwirtschaftszone liegen, kann die baurechtliche Umsetzung des Schulhausneubaus sowie die Erweiterung der Parkierungsanlage nur im Rahmen eines Gestaltungsplans erfolgen. Aus diesem Grund wurde der Private Gestaltungsplan Wohnschule erarbeitet.

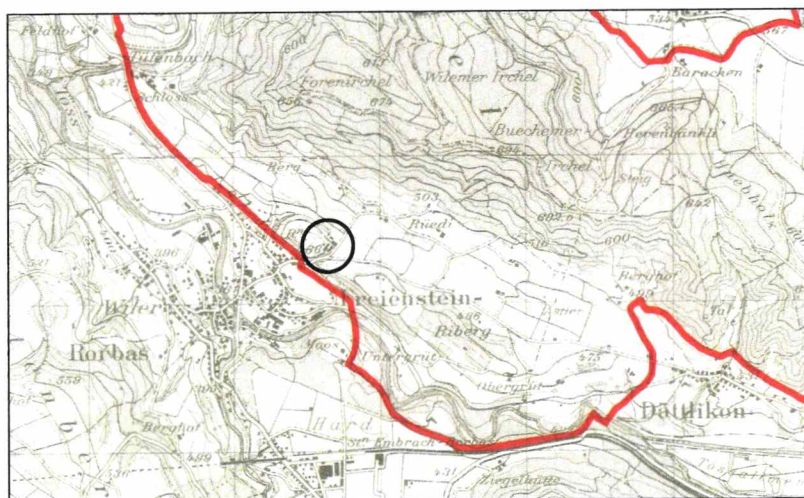
2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Bundesinventar

BLN-Gebiet

Die Wohnschule Freienstein liegt gemäss Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) im Gebiet Nr. 1410 „Irchel“. Das BLN entfaltet keine unmittelbare Rechtswirkung, insbesondere nicht auf das Grundeigentum. Für die Kantone ist es nur bindend, wenn sie den Vollzug von Bundesaufgaben übernehmen, ansonsten sind sie nur aufgefordert, das BLN entsprechend einzubeziehen, z.B. in die Richt- und Nutzungsplanung und in Sondernutzungsplänen.

Ausschnitt aus dem Inventarblatt Nr. 1410: Die Wohnschule Freienstein (Kreis) liegt am Rande des BLN-Gebietes.



2.2 Kantonaler Richtplan

Freihaltegebiet / kantonale Freihaltezone

Gemäss kantonalem Richtplan ist das Gebiet rund um die Burgruine Freienstein (kantonales Schutzobjekt) als Freihaltegebiet von kantonaler Bedeutung bezeichnet. Um die Ruine herum wurde daher eine Freihaltezone nach kantonalem Recht festgesetzt. Diese Freihaltezone wird durch den Gestaltungsplanperimeter nicht tangiert.

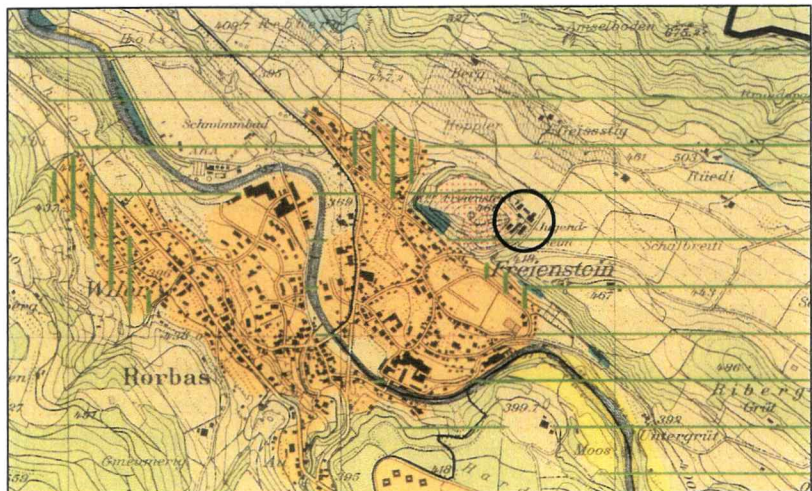
Landschafts- Förderungsgebiet

Die Wohnschule Freienstein liegt am Rande des Siedlungsgebietes in der Landwirtschaftszone. Der kantonale Richtplan zeigt, dass die Liegenschaft innerhalb einem so genannten Landschafts-Förderungsgebiet liegt. Mit der Bezeichnung von „Landschafts-Förderungsgebieten“ sollen die Bewirtschaftung sowie die Erhaltung und Förderung von Eigenart, Vielfalt, Natürlichkeit und Erholungswert dieser Flächen langfristig sichergestellt werden. In Landschafts-Förderungsgebieten haben die vorhandenen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen Priorität und können deshalb auch den aktuellen Bedürfnissen und Anforderungen entsprechend weiterentwickelt werden.

In Landschafts-Förderungsgebieten kommen primär die gesetzlichen Bestimmungen der überlagerten Flächen zur Anwendung, d.h. die Landwirtschafts- und Waldgesetzgebung (vgl. LwG, WaG) sowie die Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes über das Bauen ausserhalb der Bauzone (vgl. Art. 16 in Verbindung mit Art. 22 und Art. 24 ff RPG, Fassung vom 20.3.1998). Soweit nicht aufgrund der einschlägigen Inventare des eidgenössischen und des kantonalen Rechts spezielle natur- und landschaftsschützerische Massnahmen zu treffen sind, beschränkt sich die Festlegung „Landschafts-Förderungsgebieten“ somit auf das Anliegen nach einer zweckmässigen Koordination aller landschaftswirksamen Tätigkeiten im Lichte der genannten Zielsetzungen.

Mit dem Gestaltungsplan werden, soweit nichts anderes in den Bestimmungen erwähnt wird, die Bestimmungen der Landwirtschaftsgesetzgebung ausser Kraft gesetzt.

Auszug aus dem Kantonalen Richtplan Siedlung und Landschaft: Punktirt das Freihaltegebiet, grün gestreift das Landschafts-Förderungsgebiet. Im Kreis die Wohnschule Freienstein mit dem Lindenhof.



2.3 Kantonales Inventar

Bauvorhaben innerhalb
kantonalem Landschafts-
schutzobjekt

Die Wohnschule Freienstein liegt innerhalb des kantonalen Landschaftsschutzobjektes 104_148 „Eiszeitliche Schmelzwasserinne mit Rundhöcker Riberg und Burgruine“. Das Objekt 104_148 ist im Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung, welches 1980 vom Regierungsrat festgesetzt worden ist.

Das Inventarblatt zu diesem Landschaftsschutzobjektes enthält folgende Angaben:

Beschrieb des Schutzobjektes

Zwischen dem Irchel und den Rundhöckern Geltenbüel, Burgruine und Riberg ist eine talartige Eintiefung sichtbar, die heute von keinem Gewässer mehr durchflossen wird. Das Tal ist ausserordentlich tief mit Schottern und Moränenmaterial aufgefüllt. Es handelt sich zweifellos um eine Tössrinne, die während der Eiszeit als Abflussrinne des Rheingletschers diente, der sowohl von der Ostseite wie von der Westseite des Irchel her in das untere Tösstal hineinragte.

Der von weitem sichtbare Rundhöcker wurde wegen seiner herausragenden Stellung in der Landschaft schon im Mittelalter als Burghügel verwendet. Seine regelmässige runde Form rührt von der schleifenden Erosion her, die das Gletschereis auf den Molassegrund ausgeübt hat.

Schutzziel

Es wird die unbeeinträchtigte Bewahrung der Schmelzwasserinne und der Rundhöcker als charakteristische Merkmale der glazial geprägten Landschaft angestrebt.

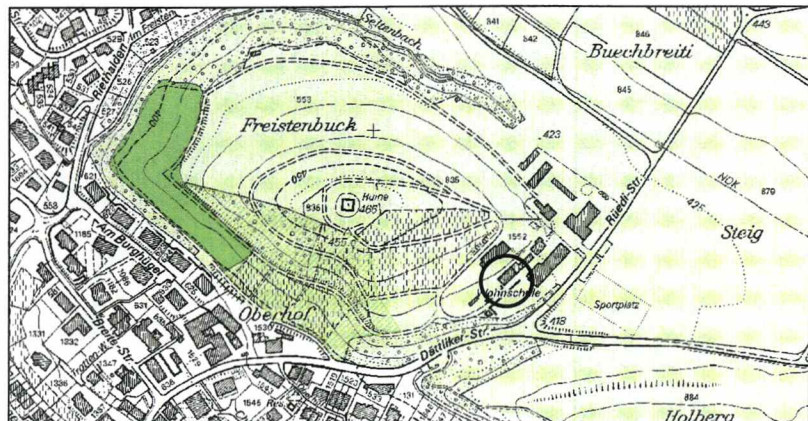
Massnahmen

Geländeveränderungen sind zu unterlassen.

Keine Beeinträchtigung
durch Bauvorhaben

Der geplante Neubau sowie die weiteren Festlegungen des Gestaltungsplans beeinträchtigen die Schutzziele des Landschaftsschutzobjektes 104_148 in keiner Art und Weise.

Die hellgrüne Fläche bezeichnet die Ausdehnung des Landschaftsschutzobjektes 104_148. Im Kreis kommt der Neubau zu stehen.

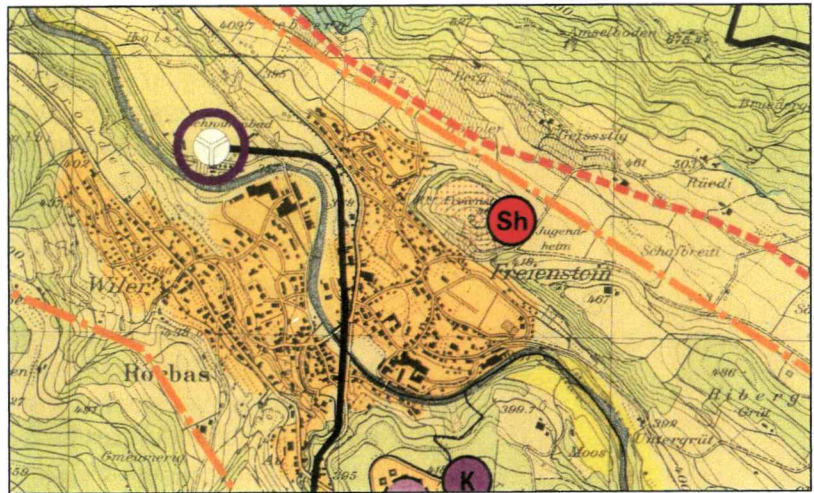


2.4 Regionale Richtpläne

Wohnschule als Festlegung im regionalen Richtplan

Der Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen bezeichnet die bestehenden und geplanten Bauten und Anlagen von überkommunaler Bedeutung, die nicht im kantonalen Richtplan enthalten sind. Sie dienen der Erfüllung öffentlicher Aufgaben und der Wahrung öffentlicher Interessen. Die Wohnschule Freienstein wurde als Anlage von öffentlichem Interesse im regionalen Richtplan festgesetzt.

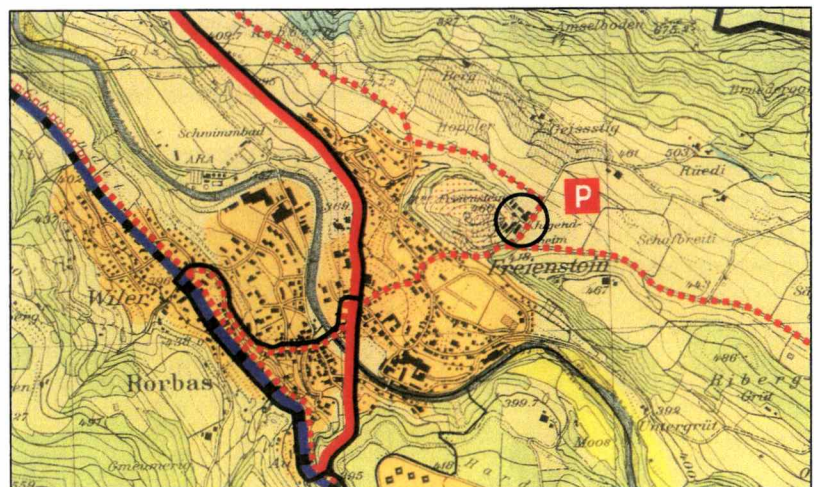
Ausschnitt aus dem regionalen Richtplan Versorgung, Entsorgung, öff. Bauten und Anlagen



Parkierungsanlage als Festlegung im regionalen Richtplan

Wie bereits in Kapitel 1.3 beschrieben stösst die Parkierungsanlage bei der Wohnschule zeitweilig an ihre Grenzen und muss daher erweitert werden. Diese Parkierungsanlage wurde, da sie im öffentlichen Interesse ist, im regionalen Richtplan Verkehr festgesetzt.

Ausschnitt aus dem regionalen Richtplan Verkehr. Im Kreis die Wohnschule Freienstein mit dem Lindenhof.



2.5 Kommunale Festlegungen

Grundwasserschutzzone

Westlich der Wohnschule befindet sich die Quellwasserfassung Oberhof. Aus diesem Grund wurde eine so genannte Grundwasserschutzzone ausgeschieden. Diese wird unterteilt in:

- Fassungsbereich Zone I (Zone S1)
- Fassungsbereich Zone II (Zone S2)
- Fassungsbereich Zone III (Zone S3)

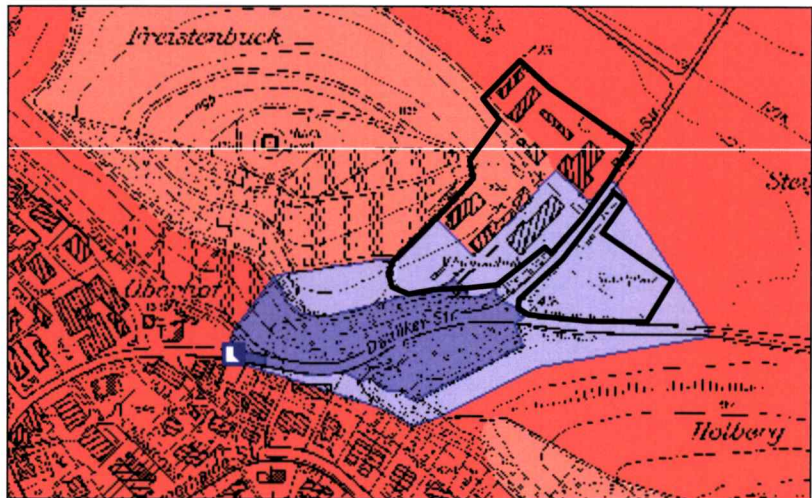
Zu den ausgeschiedenen Schutzzonen wurde ein Schutzzone-nreglement erlassen, das die zum Schutz des Grundwassers und der Quellfassungen erforderlichen Nutzungsbestimmungen sowie die zu treffenden Massnahmen festlegt. Das Schutzzone-nreglement wurde mit Baudirektionsverfügung Nr. 1006/1995 genehmigt.

Das Gestaltungsplangebiet liegt weitgehend in der weiteren Schutzzone III. Die Bestimmungen berücksichtigen die Nutzungseinschränkungen der Schutzzone III. Die Bestimmungen der Grundwasserschutzzone gehen den Bestimmungen des Gestaltungsplans in jedem Fall vor.

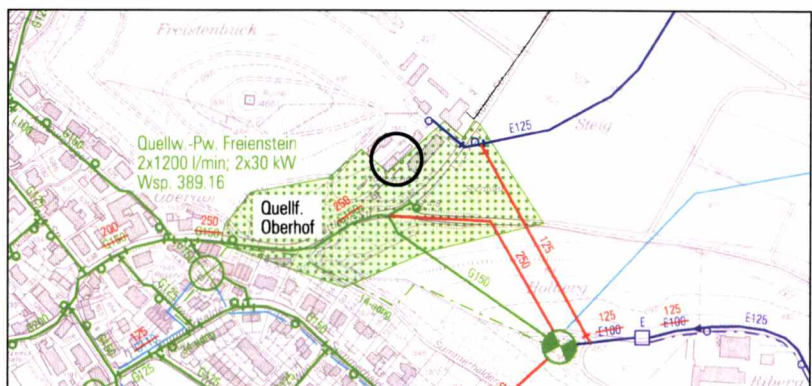
Gewässerschutzkarte
(Quelle: Gis-Browser ARV Kt. ZH):
S1: violettes Quadrat (Quellfassung)
S2: dunkelviolette Fläche
S3: hellviolette Fläche

Gewässerschutzbereich A:
dunkelrote Fläche
Gewässerschutzbereich B:
hellrote Fläche

Schwarze Bandierung:
Gestaltungsplanperimeter



Ausschnitt aus dem GWP: Die Grundwasserschutzzone ist grün punktiert, der Standort des neuen Schulhauses ist mit einem Kreis markiert.



Waldfeststellungsverfahren durchführen, Waldabstandslinie im GP festsetzen

2.6 Waldabstandslinie

Die Parzelle Kat. Nr. 1552, auf dem die Wohnschule steht, grenzt im Süden an eine Waldparzelle an. Im Rahmen der Vorabklärungen des Wettbewerbes wurde die Waldgrenze durch den zuständigen Kreisförster vor Ort überprüft. Er stellte fest, dass der tatsächlich bestehende Wald mit der Waldparzelle übereinstimmt.

Da durch die Festsetzung des Gestaltungsplans aus der vor-maligen Landwirtschaftszone eine Bauzone wird, ist ein Waldfeststellungsverfahren durchzuführen. Dieses wird parallel zum Gestaltungsplanverfahren abgewickelt.

Die Festsetzung der Waldgrenze gemäss Art. 13 Waldgesetz erlaubt die Festsetzung einer Waldabstandslinie gemäss § 66 Planungs- und Baugesetz. In Absprache mit dem Kreisförster wird die Waldabstandslinie im Gestaltungsplan in einer Distanz von 15.00 m zur Waldgrenze festgesetzt.

Abklärungen für Erweiterungsbauten bereits 1991

2.7 Gutachten der Natur- und Heimatschutzkommission

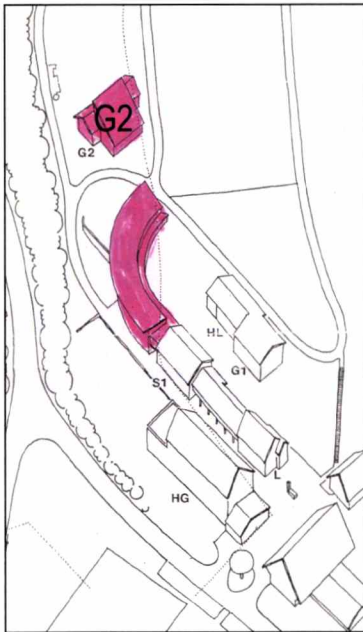
Die Erweiterung der Wohnschule Freienstein ist bereits seit längerem ein Thema. In die Diskussion um die geplante Erweiterung wurden bereits früh die massgeblichen kantonale Amtsstellen und Institutionen involviert.

Die Gemeinde Freienstein ersuchte die kantonale Natur- und Heimatschutzkommission mit Schreiben vom 28. Mai 1991 um eine Beurteilung der sechs eingereichten Varianten für die Erweiterung der Wohnschule. Die Natur- und Heimatschutzkommission nahm in ihrem Gutachten Nr. 15-1991 wie folgt Stellung (gekürzt):

Anlehnung der bestehenden Bauten an den Hangfuss

„Das Schulheim mit den verschiedenen Baukörpern – Wohnteil, Oekonomie und Schulbauten – steht am östlichen Fusse des Freienbucks, auf dem sich an dominierender Lage die Ruine der ehemaligen Burg Freienstein befindet. Die ganze Anlage liegt erhöht über dem Dorf Freienstein neben der Rüedi- und der Dättlikerstrasse und ist gegen das Dorf durch einen schmalen Waldstreifen abgetrennt. Die Bauten stehen auf einer kleinen Geländeterrasse am Hangfuss, im Übergang gegen die sich ausdehnende Schafbreiti mit dem eingedohnten Seltenbach angeordnet. Sie sind deutlich an den Hangfuss angelehnt, vereinzelt auch in den Hang hineingebaut; dies in anschaulichem Kontrast zum verhältnismässig offenen und teilweise ebenen Landwirtschaftsland, in dem der Sportplatz des Schulheimes platziert ist.

Neubauten in der Linie der bestehenden Bauten denkbar



Standortstudie von 1991:
Variante 6 sieht eine Erweiterung der Schule in südwestlicher Richtung vor.

Dieses sich an den Hangfuss Anschmiegen der Baukörper, vor allem aus der Sicht von Osten und Norden (sonst ist die Anlage kaum einzusehen), bedeutet das Charakteristische der Anlage.“

Nach einem eingehenden Augenschein am 11. Juli 1991 und Prüfung der vorliegenden Unterlagen hat die Natur- und Heimatschutzkommission zu den sechs Varianten in ihrem Schreiben vom 19. August 1991 wie folgt Stellung genommen:

„Vorab halten wir fest, dass aus Gründen des Landschaftsschutzes, der Volumetrie der Bauten in der topografischen Situation, des Einbindens des Ensembles in das Umgebungsbild eine Erweiterung auf der östlichen Seite der Rüedistrasse abgelehnt wird. Mit diesen Erweiterungen würde die Landschaft empfindlich beeinträchtigt. Ein Übergreifen der Baukörper und das damit verbundene Ausufern in die freie Landschaft wäre unverantwortlich. [...] Wir vertreten die Auffassung, dass nach sorgfältiger Überprüfung der heutigen Strukturen eine Erweiterung am ehesten gemäss Variante 6 (vgl. Abb. links) geprüft werden sollte, ohne jedoch die merkwürdig skizzierte Bauform weiter zu verfolgen. Die Bewilligung der Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes ist unseres Erachtens aus landschaftlichen Gründen gerechtfertigt. Eine Verletzung von Interessen der Walderhaltung oder der Hygiene ist auszuschliessen. Das auf dieser Variantskizze angedeutete Gebäude G2 ist auf jeden Fall wegzulassen. Die Bauvolumen sind auf die östliche Seite der Zufahrt zur Burgruine zu beschränken. [...]

Unzweifelhaft steht im Vordergrund, dass neben den betrieblichen Notwendigkeiten und gestalterischen Raffinessen die sorgfältige Einbindung der Bauten in die äusserst schöne Landschaft und anspruchsvolle Umgebung angestrebt werden muss.“

3. Wettbewerb

3.1 Aufgabenstellung

Aufgabenstellung und Ziele



Der Wettbewerb sollte zeigen, ob der benötigte Schulraum als Ersatzneubau oder als Erweiterung und Sanierung des bestehenden Schulhauses erstellt werden kann. Es wurde eine wirtschaftlich und funktionell sinnvolle Lösung gesucht, die die nötige Flexibilität in der Nutzung der Räume gewährleistet. Der architektonischen Gestaltung der Bauten wurde im Kontext der besonderen landschaftlichen Lage mit der benachbarten Burg ruine grosser Wert beigemessen. Das Schulhaus sollte sich in die bestehende Gebäudegruppe gut einfügen.

Der Umnutzung der frei werdenden Räume in den Wohnbauten, die heute als Schulräume genutzt werden, war nicht Teil des Wettbewerbes. Die Sanierung dieser Räume wird jedoch Teil des Architekturauftrags sein, der entsprechend dem Resultat des Wettbewerbs vergeben werden soll.

Raumprogramm

Das Raumprogramm – das mit den subventionierenden Behörden von Bund und Kanton vorbesprochen wurde – sah die Erstellung von vier Schulzimmern, zwei Werkräumen, Lehrerzimmer/Bibliothek/Sammlung, Schulleitungsbüro, Therapieraum, Materiallager und diversen Nebenräumen wie WC-Anlagen, Technik etc. vor. Total sollten knapp 500 m² Fläche erstellt werden. Im Aussenraum sollten eine überdachte Pausenhalle sowie ein Pausenplatz geplant werden. Ebenfalls sollte für das Schöpflli Ersatz geschaffen werden.

3.2 Rahmenbedingungen

Einhaltung Perimeter sowie Wald- und Wegabstände

Im Wettbewerbsprogramm wurden folgende Rahmenbedingungen formuliert (Auszug):

- Perimeter: Der Wettbewerbsperimeter umfasst den nördlich des Zugangswegs liegende Teil der Parzelle Kat. Nr. 1552. Die Gebäude Nr. 332 und 323 müssen erhalten bleiben.
- Die Waldgrenze verläuft entlang der Grenze der Parzelle Kat. Nr. 1552. Im Rahmen der Gestaltungsplans sind Ausnahmegestattungen für einen Waldabstand von min. 15 m für bewohnte Bauten bzw. ständige Arbeitsplätze möglich.
- Vom Flurweg, der in einem Bogen um das Grundstück Kat. Nr. 1552 führt, ist ein Wegabstand von 3.5 m einzuhalten.

3.3 Verfahren

Zweistufiger Wettbewerb

Veranstalter des zweistufigen Wettbewerbes war der Verein Wohnschule Freienstein. Mitte Oktober 2005 wurden den acht ausgewählten Büros die Wettbewerbsunterlagen abgegeben, Anfangs März 2006 mussten die Teilnehmer anonym ihre Entwürfe einreichen. Die Arbeiten wurden Ende März 2006 beurteilt und rangiert.

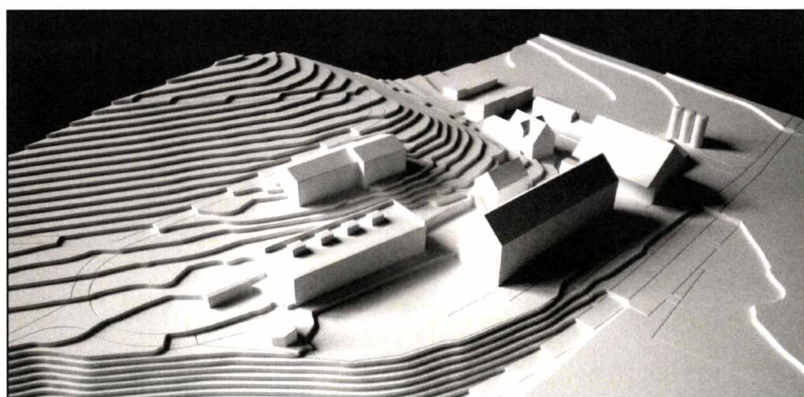
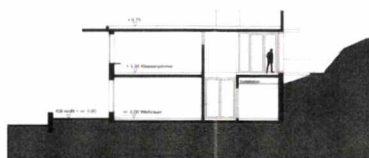
Das Preisgericht empfahl dem Wettbewerbveranstalter, die beiden Projekte im 1. und 2. Rang in einer zweiten, nicht anonymen Wettbewerbsstufe überarbeiten zu lassen. Beide Projekte hatten spezifische Qualitäten, vermochten aber nicht in allen Belangen zu überzeugen. In der Überarbeitung zu berücksichtigen waren die Anforderungen der Sonderschule, die Situierung im Kontext sowie die Wirtschaftlichkeit der Projekte.

3.4 Resultat

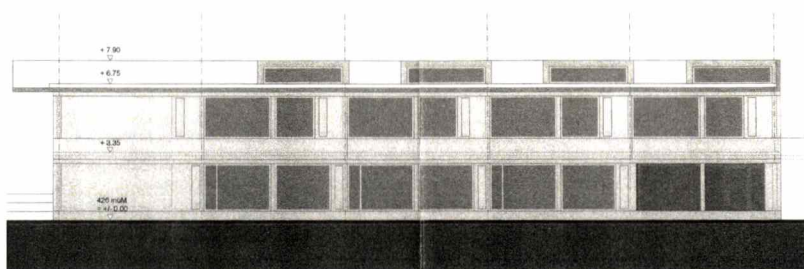
Projektbeschreibung

Aus der Überarbeitung ging das Projekt „konzentriert“ des Basler Architekten Christian Dill als Sieger hervor. Dieser schlägt einen talseitig zweigeschossig in Erscheinung tretenden Holzbau vor, der durch sein Abrücken von der bestehenden Bebauung seine eigenständige Haltung betont. Die Ensemble-Wirkung des Weilers bleibt aber erhalten. Bergseitig wird lediglich die eingeschossig verglaste Nordfassade den bestehenden Wohnbauten vorgelagert.

Links: Modellfoto Siegerprojekt
Unten: Gebäudeschnitt
(Stand Vorprojekt Sept. 2006)



Südfassade
(Stand Vorprojekt Sept. 2006)

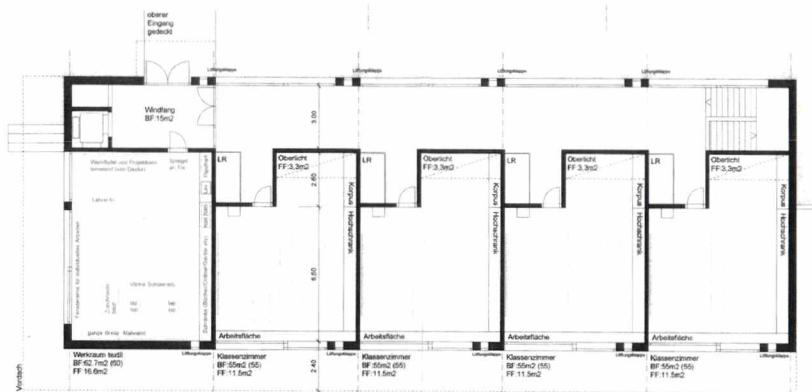


Organisation Erdgeschoss

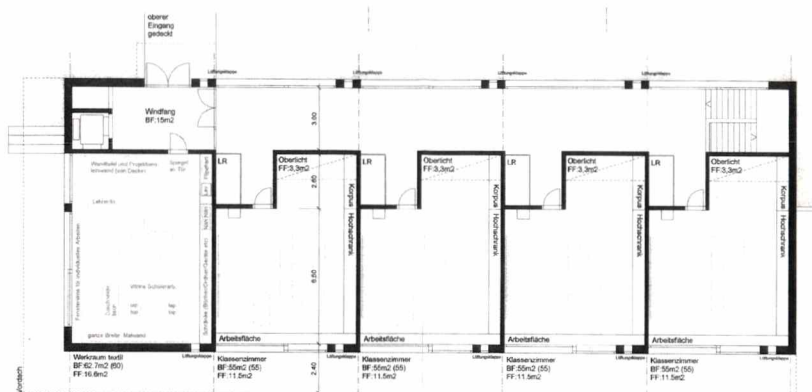
Das Gebäude weist eine strenge innere Organisation auf. Im Erdgeschoss sind entlang der Südostfassade die Pausenhalle, die Lehrerzone sowie die Werkräume für Metall und Holz aufgereiht. Der Werkraum für Holz wird zum Wald und zu seinem eigenen, aussen liegenden Werkplatz hin orientiert. Vom Lehrerzimmer können sowohl die Pausenhalle, der Schulhausplatz wie auch der Spielplatz eingesehen werden.

Gegenüber dieser nach Südosten orientierten Raumschicht werden bergseitig die Nebenräume wie Lager- und Putzraum sowie die WC-Anlagen angeordnet. Ein von der Stirnseite und von oben belichteter Korridor verbindet die beiden Raumschichten miteinander.

Grundriss Erdgeschoss
 (Stand Vorprojekt Sept. 2006)



Grundriss Obergeschoss
 (Stand Vorprojekt Sept. 2006)



Organisation Obergeschoss

Eine einzelne, zweiläufige Treppe und ein rollstuhlgängiger Lift erschliessen alle Räume des oberen Geschosses. Die Klassenzimmer sowie der Werkraum für textiles Arbeiten sind über einen gemeinsamen Korridor erschlossen. Die Klassenzimmer weisen als Besonderheit jeweils eine Nische auf, die von oben belichtet wird und sich vielfältig bespielen lässt.

Materialisierung

Gebäudeteile, welche den Hang befestigen, sowie die Decken und Böden werden aufgrund ihrer grossen Spannweite und aus akustischen Gründen in Beton ausgeführt. Die Fassaden gegen Süden und die Schmalseiten sind als Holz-/Glas-Konstruktion gedacht, welche von einem raumgreifenden Vordach gut geschützt wird.

Dach

Vier Oberlichter strukturieren das Flachdach. Durch den Einsatz des Flachdaches wirkt der Baukörper noch kompakter. Der Blick der oberen Wohnhäuser in die Landschaft hinaus wird durch die Oberlichter nicht beeinträchtigt.

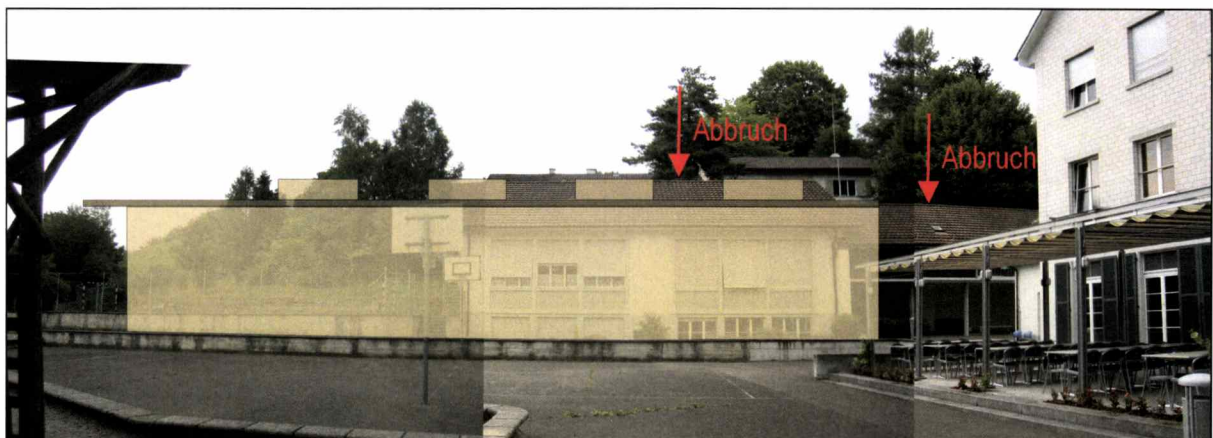
Projekt passt sich gut in die Umgebung ein

Das geplante Schulhaus nimmt die Ausrichtung der bestehenden Bauten auf und fügt sich in selbstverständlicher Art und Weise in die Anlage ein. Durch das Abrücken des neuen Baukörpers von der bestehenden Bebauung und durch seine architektonische Ausformulierung betont er dennoch seine eigenständige Haltung.

Durch den Abbruch der bestehenden Pausenhalle und die Integration derselben in den Neubau entsteht zwischen dem Verwaltungsgebäude, dem Hauptgebäude und dem Neubau ein kleiner Platz, der mit dazu beiträgt, den bestehenden Bauten genügend Raum zu lassen.

Hinter der hangseitigen Mauer werden drei seit längerem benötigte Lagerräume geschaffen. Da diese Räume in den Hang hineingebaut werden, gelten sie als unterirdisch. Daher ist für die Erstellung dieser Räume kein Baubereich notwendig.

Die Dachfläche des neuen Schulhauses liegt rund 1.40 m tiefer als der First des bestehenden Schulgebäudes. Dadurch passt sich der Neubau, trotz des grösseren Bauvolumens resp. der grösseren Gebäudelänge, gut in die Umgebung ein.



Visualisierung des neuen Volumens (beige Flächen) in der bestehenden Situation. Das bestehende Schulhaus sowie die rechts angrenzende Pausenhalle werden abgebrochen.

Neubau von Bäumen weitgehend verdeckt

Durch die Platzierung des neuen Schulhauses nahe am Hang tritt das neue Gebäude von der Burgseite her praktisch nicht in Erscheinung. Das Foto unten zeigt dies klar: Deutlich erkennbar sind das Dach und die Stirnseite des Hauptgebäudes sowie – in etwas dunklerer Farbe – das Dach des oberen Wohnhauses. Das bestehende Schulhaus ist nicht sichtbar. Auch das neue Schulhaus wird trotz seiner grösseren Länge im Vergleich zum bestehenden Schulhaus durch die Baumgruppen verdeckt bleiben. Einzig im Winter besteht die Möglichkeit, dass ein Teil des Daches des neuen Schulhauses sichtbar würde. Dieses tritt aber durch seine Ausbildung als Flachdach in viel geringerem Mass in Erscheinung als die bestehenden Schrägdächer.

Projekt entspricht den Anliegen des Landschaftsschutzes

Den Anliegen des Landschaftsschutzes wird mit dem vorgeschlagenen Projekt vollumfänglich Rechnung getragen. Platzierung und Ausgestaltung des neuen Baukörpers entsprechen den Grundsätzen, wie sie im Gutachten der Natur- und Heimatschutzkommission formuliert worden sind. beachten

Blick vom Burghügel hinunter auf die Wohnschule: Topografie und Bepflanzung verdecken die bestehenden Bauten weitgehend.



4. Formelles

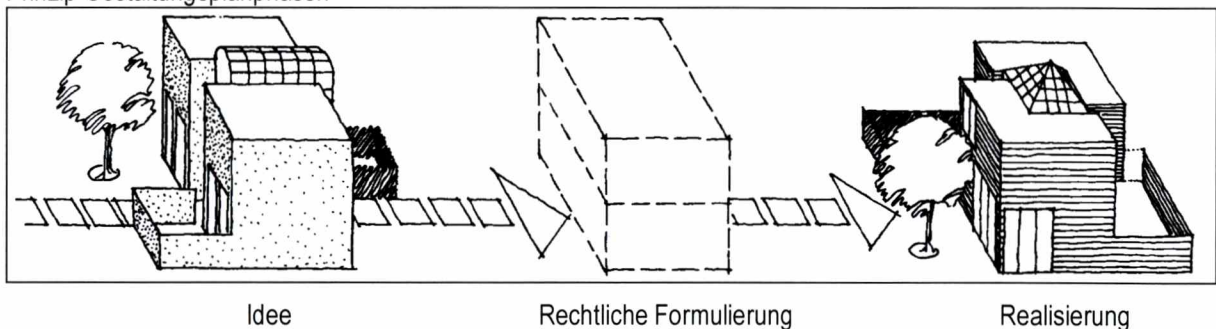
Verfahren

Der private Gestaltungsplan wirkt wie eine Spezialbauordnung, welche die allgemeinen Regelungen ergänzt. Mit dem Gestaltungsplan können massgeschneiderte Bauvorschriften erlassen werden. Für die Projektierung ist ein angemessener Spielraum zu belassen. Die rechtlichen Grundlagen für den privaten Gestaltungsplan sind in den §§ 83 ff PBG geregelt.

Der private Gestaltungsplan Wohnschule Freienstein ist von der Grundeigentümerin festzusetzen. Da die Bestimmungen von den Regelungen der Grundordnung, der Landwirtschaftszone, abweichen, muss der Gestaltungsplan der Gemeindeversammlung zur Zustimmung vorgelegt werden. Plan und Bestimmungen sind anschliessend der Baudirektion zur Genehmigung einzureichen.

Der Gestaltungsplan zwingt nicht zu einer Bauausführung; 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. Im Gegensatz zur Landwirtschaftszone wird aber nicht mehr der Kanton, sondern neu die Gemeinde Bewilligungsinstanz für Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen.

Prinzip Gestaltungsplanphasen



5. Erläuterungen zum Gestaltungsplan

5.1 Allgemein

Kleiner Projektierungs- spielraum

Wie im Kapitel 2 beschrieben liegt dem Gestaltungsplan das überarbeitete Projekt des Basler Architekten Christian Dill zugrunde. Aufgrund der zu beachtenden und teilweise sehr einschränkenden Rahmenbedingungen wie Wald- und Wegabständen, Grundwasserschutzzone, kantonale Freihaltezone und die Nähe zum Schutzobjekt wurde der Projektierungsspielraum, der in § 83 PBG vorgeschrieben wird, in den Bestimmungen und im Situationsplan eher klein gehalten. Bestimmungen und Situationsplan orientieren sich stark an den vorhandenen Strukturen und lassen nur wenig baulichen Spielraum, beschränken sich dafür in ihren Aussagen auf einige wenige wesentliche Punkte. Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes und der dazugehörigen Verordnungen sowie des Bundesrechts.

Speziell wurde der im Gestaltungsplanperimeter liegende landwirtschaftliche Betrieb Lindenhof behandelt. Dieser wurde in den Perimeter integriert, da die eine Zufahrt zum Lindenhof gleichzeitig die einzige Zufahrt zur Wohnschule darstellt. Für den Lindenhof wurde ein Bereich ausgeschieden, in dem die Vorschriften der Landwirtschaftszone zur Anwendung kommen. Dies sichert die zukünftige landwirtschaftliche Nutzung des Lindenhofs durch die Pächterfamilie, die den Betrieb noch mindestens ein Jahrzehnt weiter führen will.

Der Lindenhof wird zwar in den GP-Perimeter integriert, für ihn gelten aber weiterhin die Vorschriften der LW-Zone.



Geltungsbereich

In Absprache mit dem Kantonalen Amt für Raumordnung und Vermessung wurde der landwirtschaftliche Betrieb Lindenhof sowie die bestehende und zu erweiternde Parkierung in den Geltungsbereich des Gestaltungsplanperimeters mit einbezogen, der Geltungsbereich aber in zwei von der Ruedistrasse getrennte Bereiche unterteilt. Somit umfasst der Geltungsbereich nur Flächen, die dem Verein Wohnschule Freienstein gehören.

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst 17'693 m². Der Perimeter wird wie folgt abgegrenzt:

- im Osten durch Landwirtschaftsgebiet
- im Süden durch den bestehenden Wald
- im Westen durch den Flurweg zur Burgruine
- im Norden durch den eingedohnten Seltenbach

5.2 Waldabstand

Vgl. Kapitel 2.6

Die Parzelle Kat. Nr. 1552, auf dem die Wohnschule steht, grenzt im Süden an eine Waldparzelle an. Im Rahmen der Vorabklärungen des Wettbewerbes wurde die Waldgrenze durch den zuständigen Kreisförster vor Ort überprüft. Er stellte fest, dass der tatsächlich bestehende Wald mit der Waldparzelle übereinstimmt.

Da durch die Festsetzung des Gestaltungsplans aus der vor-maligen Landwirtschaftszone eine Bauzone wird, ist ein Waldfeststellungsverfahren durchzuführen. Dieses wird parallel zum Gestaltungsplanverfahren abgewickelt.

Die Festsetzung der Waldgrenze gemäss Art. 13 Waldgesetz erlaubt die Festsetzung einer Waldabstandslinie gemäss § 66 Planungs- und Baugesetz. In Absprache mit dem Kreisförster wird die Waldabstandslinie im Gestaltungsplan in einer Distanz von 15.00 m zur Waldgrenze festgesetzt.

Hauptgebäude ausserhalb
der Waldabstandslinie



Die Baracke innerhalb des Waldabstandes hat Bestandesgarantie.

Das neue Schulhaus kommt ausserhalb der projektierten Waldabstandslinie zu stehen. Ein kleiner Teil des Vordaches des neuen Schulhauses ragt aber in den Waldabstandsbereich hinein. Gemäss § 262 PBG dürfen offene, nicht abgestützte Balkone ohne Rücksicht auf ihre Länge 2 m tief in den Abstandsbereich hineinragen, so dass in dieser Hinsicht im Gestaltungsplan keine weiterführenden Regelungen notwendig sind.

Das Hauptgebäude Assek. Nr. 321 kommt ausserhalb der projektierten Waldabstandslinie zu stehen. Bestehende Gebäude, die nun innerhalb der Waldabstandslinie liegen, haben Bestandesgarantie.

5.3 Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

Eng gefasste Baubereiche

Aufgrund der planungsrechtlichen Bedingungen ist an diesem Ort nur eine begrenzte bauliche Entwicklung erwünscht. Diese Zielsetzung findet ihren Ausdruck in den Baubereichen, die die bestehenden Gebäude wie auch den geplanten Neubau eng umschliessen. Über die Baubereiche hinaus sind nur einzelne vorspringende Gebäudeteile wie Laubengänge, Balkone und Vordächer zulässig.

Einzig beim Baubereich D wird zum momentanen Zeitpunkt von dieser Grundhaltung abgewichen. Es wird zurzeit über eine Erweiterung des rechten Hausteils diskutiert. Es sind zwei Varianten im Gespräch:

- Ausbau des Dachgeschosses: Dies bedingt die Anhebung des Firstes um 1.00 m.
- Anbau an der Nordostseite über zwei Geschosse mit einer Breite von 5.00 m

Bauvolumen durch Grundmasse definiert

Die zulässigen Bauvolumen werden durch die Grundmasse Länge und Breite (vgl. Baubereiche gemäss Situationsplan) sowie Höhe definiert. Alle drei Masse orientieren sich eng an den bestehenden Abmessungen. Zudem wird die max. zulässige Voll- und Dachgeschosszahl festgesetzt.

Beim Neubau im Baubereich C wird eine max. Gebäudehöhe festgesetzt, die auch die Oberlichter umfasst. Die Gebäudehöhe lässt für die weitere Projektierung einen kleinen Spielraum.

Für den Baubereich F, in dem die Gebäude der Tauchschule stehen, wurde keine max. Gebäudehöhe festgesetzt. Die zulässigen Abmessungen der Bauten im Baubereich F entsprechen den Abmessungen für Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG: Die grösste Höhe darf 4 m, bei Schrägdächern 5 m nicht übersteigen.

Unterirdische Bauten bedingt möglich

Unterirdische Gebäude sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, sofern sie die Forst- und Gewässerschutzvorschriften und insbesondere die Bestimmungen des Schutzzonenreglementes einhalten. Bauliche Eingriffe sind gemäss Schutzzonenreglement unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels bzw. im Bereich der wasserführenden Schichten nicht zugelassen. Im Sinne einer Ausnahme können Tiefbauten (Kanalisationen oder Pfählungen) unter dem höchsten Grundwasserspiegel zugelassen werden, wenn sie auch zwingenden Gründen erforderlich sind, im öffentlichen Interesse liegen und keine qualitative oder quantitative Verschlechterung der Grundwasserverhältnisse bewirken.

Besondere Gebäude auch ausserhalb der Baubereiche erlaubt

Bauliche Eingriffe unter den höchsten Grundwasserspiegel (inkl. Sondierbohrungen) bedürfen einer Bewilligung des Amtes für Gewässerschutz und Wasserbau des Kantons Zürich (AGW).

Einzelne Besondere Gebäude im Sinne des PBG sind vorbehältlich der einzuhaltenden Strassen-, Wald-, Gewässer- und Grenzabstände auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, sofern sie sich gut in die Landschaft einordnen. Diese Besonderen Gebäude schaffen Raum für Nebennutzungen wie Garagen, Lagerräume udgl.

Wohnen auch für Externe



Das Gebäude im Baubereich E hat zwei Wohnungen.

5.4 Nutzweise

Die Festlegung der Nutzweise der einzelnen Baureiche orientiert sich eng an den bestehenden Nutzungen. Es bestehen zurzeit keine Absichten zur Umnutzung von Gebäuden, im Hauptgebäude sind lediglich einige Umbauten geplant.

In den Baubereichen A, D und E sind Wohnnutzungen zulässig. Die Wohnräume in den Gebäuden in den Baubereichen A und D werden von der Wohnschule selbst genutzt. Im Gebäude im Baubereich E befinden sich zwei Wohnungen, wovon die eine vom Bewirtschafter des Lindenhofs und seiner Familie bewohnt wird und die andere an Dritte vermietet ist. Eine Einschränkung der Wohnnutzung, beispielsweise nur für Schulangehörige, ist nicht zweckmässig.

Tauschschule „Freestone Divers“

Die betriebseigene Tauschschule „Freestone Divers“ für Kinder und Jugendliche im Baubereich F ist eine unerwartete Nutzung an diesem Ort. Der Hintergrund dieser Tauschschule wird im Rahmenkonzept 2004 der Wohnschule Freienstein wie folgt beschrieben (Auszug):

„Der Partnersport Tauchen bietet sich sehr gut an, um für unsere Kinder und Jugendliche ein absolut neues, nicht vorbelastetes Lernfeld zu eröffnen. Sie können hautnah, lustvoll und über echtes Erleben lernen und Erfolgserlebnisse verbuchen.

Tauchen als pädagogisches Element



Die Bauten der Tauchschule „Freestone Divers“.

Unsere Tauchschule ist ein wichtiges pädagogisches Element, das unsere Bemühungen im Alltag unterstützt und die Tragfähigkeit der Beziehungen sowie die Vertrauensbasis zwischen Kindern und Trainerinnen und Trainern stärkt. Festgefahrene Rollen werden so temporär aufgeweicht, was nicht selten einen neuen Zugang zum Tauchpartner respektive zur Bezugsperson ermöglicht.

Die Tauchschule stellt für unsere Institution nicht nur eine Spezialität und ein Markenzeichen, sondern für die Kinder und Jugendlichen ein selbstwertförderndes Lernprogramm für Selbstständigkeit, Selbstverantwortung und Solidarität dar. Nicht zuletzt sind beim Tauchen auch schulische Fächer wie Rechnen, Anatomie und Physik in Theorie und Praxis integriert und fördern so das vernetzte Lernen.“

Zukünftige bauliche Entwicklungsmöglichkeit eingeschränkt

Der Gestaltungsplan legt die planungsrechtliche Grundlage für das weitere Bestehen der Tauchschule an diesem Ort. Da die Bedürfnisse der Tauchschule mit den bestehenden Gebäuden gedeckt sind, sieht der Baubereich F keinen Spielraum für die bauliche Erweiterung der Tauchschule vor.

Bauten in den Umgebungsbereichen nicht zulässig



Der Umgebungsbereich 2 mit Klettergerüst und Basketballkorb.

Im Aussenraum befinden sich zwei grössere Flächen, die als Umgebungsbereiche definiert werden: der Sport- und der Spielplatz. Der Sportplatz im Umgebungsbereich 1 dient als Rasenspielfeld für Sportarten wie Fuss- oder Handball, Feldhockey, Baseball udgl. Innerhalb des Umgebungsbereichs 1 sind lediglich Einrichtungen und Geräte zulässig, die dem Zweck des Umgebungsbereichs 1 dienen, wie z.B. Fangnetze, Tore udgl. Bauten und Anlagen wie Tribünen, Gerätehaus udgl. sind nicht erlaubt.

Der Spielplatz im Umgebungsbereich 2 dient dem individuellen Spiel und bietet mit seiner Ausstattung Gelegenheit zum Klettern, Schaukeln, Basketballspielen usw. Auch im Umgebungsbereich 2 sind nur Einrichtungen und Geräte zulässig, die dem Zweck des Umgebungsbereichs entsprechen.

Nutzungseinschränkung im Gewässerabstandsbereich



Durch das Gestaltungsplangebiet verläuft das eingedohlte öffentliche Gewässer Nr. 2.2 Seltenbach. Rund um den Seltenbach gilt der minimale Gewässerabstand von 5.00 m. Innerhalb dieses Abstandes dürfen Flächen aus gewässerschutzrechtlichen Gründen nicht für die dauernde Lagerung von Material oder Gütern oder für die Parkierung genutzt werden.

Abb. links: Der Seltenbach fliesst unter dem Boden auf der rechten Seite des Zauns.

5.5 Gestaltung der Bauten und Anlagen

Gute Gesamtwirkung

Als Grundsatz gilt, dass die Bauten und Anlagen für sich und im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten sind, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Dies gilt auch für Materialien und Farben.

Aufgrund des durchgeführten Wettbewerbes bestehen hierfür gute Voraussetzungen. Im Einzelnen sind die Qualitätsanforderungen im Baubewilligungsverfahren zu prüfen.

Dachformen

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters dominieren die Schrägdächer. Die grossen Satteldächer des Hauptgebäudes der Wohnschule und des Oekonomiegebäudes des Bauernhofs sind weit herum sichtbar. Etwas weniger dominant erscheinen die Satteldächer der kleineren Wohn- und Verwaltungsbauten. Ein Teil der Oekonomiegebäude sowie die Tauschschule haben Pultdächer. Der Gestaltungsplan schreibt daher vor, dass in allen Baubereichen – mit Ausnahme des Baubereichs C für den Neubau – Schrägdächer erstellt werden müssen.

Flachdachpflicht für neues Schulgebäude

Aus dem Wettbewerb ging ein Gebäude mit einem Flachdach als Sieger hervor. Das Flachdach des neuen Schulhauses entspricht dem Charakter des Gebäudes als einfacher Kubus und zeigt ihn als eigenständigen Baukörper neben den bestehenden Gebäuden. Auch tritt das Flachdach – im Vergleich zu den bestehenden Satteldächern – weniger stark in Erscheinung und erfüllt so den Anspruch einer guten Einordnung in die landschaftlich sensible Situation. Aus diesem Grund wird für das Baufeld C, in dem das neue Schulhaus zu stehen kommt, ein Flachdach vorgeschrieben.

Sorgfältige Gestaltung der Dachlandschaft

Der Gestaltung der Dachlandschaft ist besondere Beachtung zu schenken, da durch die Lage der Wohnschule am Fuss des Burghügels und durch die topografischen Erhebungen auf der gegenüber liegenden Seite besonders die Dächer gut sichtbar sind. Dachaufbauten wie Dachlukarnen, Dachgauben und Dachflächenfenster sind zulässig, müssen sich aber gut in die Dachfläche einordnen.

Auch technisch bedingte Aufbauten wie Liftüberfahrten, Kamine usw. sind erlaubt. Diese dürfen aber max. 0.5 m über die Dachfläche hinausragen.

Der Entwurf für das neue Schulhaus sieht für die natürliche Belichtung der Erschliessungsflächen unter anderem max. fünf Oberlichter vor.

Blick vom Burghügel: Die Dächer der bestehenden Gebäude sind durch die Lage am Hangfuss gut sichtbar (vgl. auch Titelbild).



5.6 Umgebungsgestaltung

Vielfältiger Aussenraum



Tischtennistisch beim Hauptgebäude.

Die Wohnschule weist vielfältige und abwechslungsreich gestaltete Aussenräume auf, die eine grosse Palette an Nutzungsmöglichkeiten erlauben. Nebst den bereits in Kapitel 5.4 beschriebenen Sport- und Spielflächen weist der Aussenraum zahlreiche Anlagen auf: Tischtennistisch, Sandkasten, Feuerstelle, Biotop, Brunnen mit Sitzmöglichkeit, Dusche, gedeckter Veloständer, mehrere offene und gedeckte Sitzplätze usw. Flächen, die nicht der Erschliessung, dem Sport, Spiel oder dem Aufenthalt dienen, sind heute bereits grösstenteils naturnah gestaltet und mit zahlreichen Bäumen und Büschen bepflanzt. Diese Art der Gestaltung der Umgebung soll auch in Zukunft fortgeführt werden.



Biotop neben dem neuen Schulhaus.

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters befinden sich zahlreiche Bäume. Die meisten von ihnen stehen in Baumgruppen zusammen. Nur die Birke vor dem Hauptgebäude, der Ahorn neben dem Brunnen sowie der Hagenbuch in der Schleife des Flurweges zur Burgruine hinauf heben sich ein wenig aufgrund ihrer solitären Stellung ab. Diese Bäume sind aber nicht von besonderer Bedeutung, weshalb eine spezielle Behandlung im Gestaltungsplan nicht notwendig ist.



Aus landschaftsästhetischen Gründen sind die Nordostfassade der Tauchschule sowie die neue Parkierungsanlage mit Grünelementen zu kaschieren.

Abb. links: die stirnseitige Nordostfassade der Tauchschule.

5.7 Erschliessung und Parkierung

Zu- und Wegfahrt zur Wohnschule via Rüedistrasse

Die Zu- und Wegfahrt zur Wohnschule, zum Lindenhof und zu den bestehenden Parkplätzen erfolgt ab der Rüedistrasse an den im Gestaltungsplan bezeichneten Stellen. Die Rüedistrasse genügt aufgrund der vorhandenen Strassenbreite von 6.00 m den Anforderungen.

Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens kann auf den Bau eines Trottoirs verzichtet werden.

Erweiterung der Parkierungsanlage

Wie bereits in Kapitel 1.3 beschrieben stösst die Parkierungsanlage bei der Wohnschule zeitweilig an ihre Grenzen und muss daher erweitert werden. Diese Parkierungsanlage wurde, da sie auch im öffentlichen Interesse ist, im regionalen Richtplan Verkehr festgesetzt (vgl. Kapitel 2.4).

Im Rahmen der Erarbeitung dieses Gestaltungsplans wurden verschiedene Varianten zur Erweiterung der bestehenden Parkierungsanlage studiert. Aus Rücksicht auf die landschaftliche besondere Situation soll die Erweiterung der Parkierungsanlage in der von der Burgruine und auch vom Irchel her schlecht einsehbaren, dreieckigen Fläche zwischen Sportplatz, Rüedi- und Dättlikerstrasse erfolgen.

Auf der dreieckigen Fläche sollen die Parkplätze für die Allgemeinheit angeordnet werden.



Rund 30 neue Parkplätze

Die im Gestaltungsplan gezeigte Parkierungsvariante ist parallel zum Sportplatz angeordnet und umfasst rund 30 neue Parkplätze. Die neuen Parkplätze sind in dem im Situationsplan bezeichneten Bereich für die oberirdische Parkierung zu erstellen. Bei der Realisierung der neuen Parkplätze sind die Vorschriften des Schutzzonenreglementes Oberhof vom 8.12.1993 zu beachten.

Zu-/Wegfahrt zum neuen Parkplatz via Dättlikerstrasse

Die Zu- und Wegfahrt zur neuen Parkierungsanlage erfolgt von der Dättlikerstrasse her im Bereich des im Gestaltungsplan bezeichneten Abschnittes. Dies ist die einzige Stelle, an dem die topografische Situation den Bau einer Zu- und Wegfahrt zulässt. Eine Zu- und Wegfahrt von der Rüedistrasse her ist wegen der Steilheit der Strassenböschung nicht möglich.



Die Dättlikerstrasse ist von der Kreuzung Rüedistrasse her mit einem Fahrverbot für Motorwagen und Motorräder belegt; gemäss der Zusatztafel ist einzig der Zubringerdienst gestattet. Um die Zufahrt zur neuen Parkierung zu ermöglichen, ist die Zusatztafel entsprechend zu ergänzen („Zubringerdienst und Zufahrt zum Parkplatz gestattet“).

Abb. links: Das Fahrverbot mit Zusatztafel an der Dättlikerstrasse.

Neue Parkierungsanlage bepflanzen

Um den Einblick in die neue Parkierungsanlage etwas einzuschränken, ist diese mit geeigneten Grünelementen einzufassen.

Neue Parkplätze primär für weitere Öffentlichkeit



Die neuen Parkplätze sind primär für die weitere Öffentlichkeit wie Spaziergänger, Wanderer, Radfahrer usw. gedacht, dienen bei grösseren Anlässen in der Wohnschule aber auch den Gästen und Besuchern als Parkierungsmöglichkeit. Die Anbindung des Parkplatzes an die Rüedistrasse und den dort verlaufenden Wanderweg erfolgt über ein kurzes Wegstück, das im näheren Bereich der Trafostation des EKZ mit dem Bau des Parkplatzes zu erstellen ist.

Abb. links: Im Bereich der Trafostation ist eine Wegverbindung zu erstellen.

Bestehende Parkierung für Wohnschule reservieren

Die bereits bestehenden und zudem bewilligten Parkplätze bei der Wohnschule hingegen sollen in Zukunft nur noch der Wohnschule zur Verfügung stehen. Es ist ein entsprechendes Parkverbot zu erlassen. Zwei dieser Parkplätze sind behindertengerecht auszubauen und entsprechend zu markieren. Diese sind möglichst nahe bei den Gebäuden der Schulanlage zu platzieren, damit keine langen Wege entstehen.

5.8 Ver- und Entsorgung

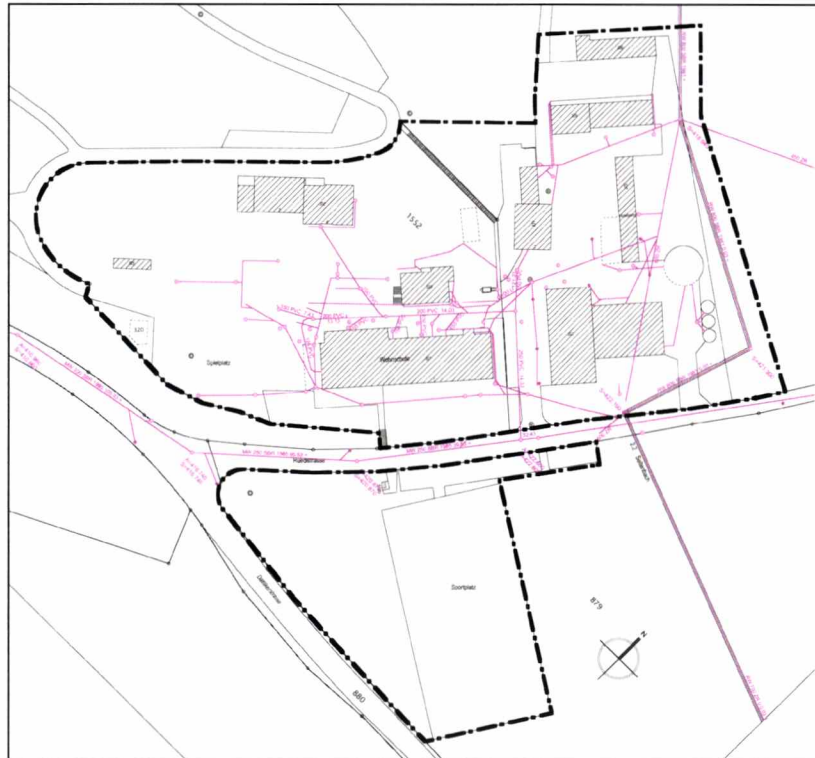
Wasserentsorgung

Die Entsorgung erfolgt im Mischsystem über die in den angrenzenden Strassen eingelegten Werkleitungen. Gemäss Aussage des Büros Kuratli Calörtscher Hirner, das das Generelle Entwässerungsprojekt GEP ausgearbeitet hat, weisen die bestehenden Werkleitungen eine genügend grosse Kapazität auf, um die durch den Neubau anfallenden Abwasser abzuführen.

Die Notwendigkeit von zusätzlichen Überflurhydranten für einen umfassenden Brandschutz der geplanten Bauten ist im Einvernehmen mit dem zuständigen Kommandanten der Feuerwehr abzuklären. Zur Verbesserung der Versorgungssicherheit der Wasserversorgung im Gestaltungsplangebiet und für diverse Höfe der Druckzone Hurz ist gemäss GEP von 2001 der Bau eines Leitungsringschlusses zwischen dem Wohnheim und dem Hof Riberg vorgesehen. Im Zusammenhang mit den Erweiterungsbauten der Wohnschule soll der Ringschluss gemäss GWP realisiert werden.

Die Versickerung von Dachwasser muss gemäss Schutzzonereglement im Einzelfall geprüft werden. Die Ausführung bedarf in jedem Fall einer Bewilligung des Amts für Gewässerschutz und Wasserbau des Kantons Zürich (AWEL).

Kanalisationsnetz gemäss GEP



5 m Abstand gegenüber eingedohlttem Seltenbach

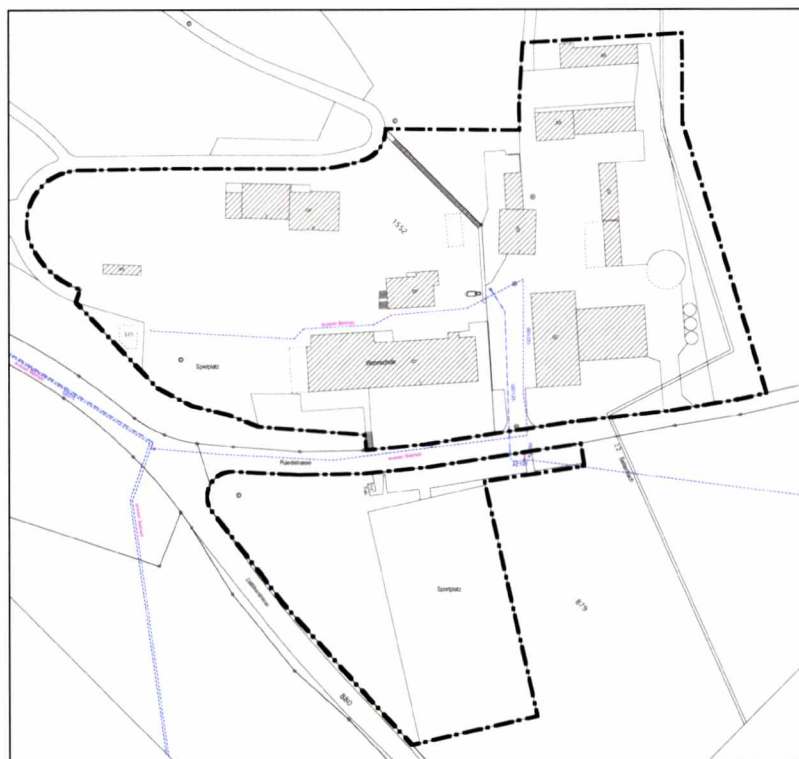
Durch das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet fliesst der eingedolte Seltenbach, öffentliches Gewässer Nr. 2.2. Eine Ausdohlung dieses Gewässers ist nicht sinnvoll, da einerseits die Bachsohle zu tief liegt und andererseits das Gewässer nur während ca. einem Drittel des Jahres überhaupt Wasser führt. Der Seltenbach hat mehr den Charakter eines Drainagenvorfluters als den eines öffentlichen Gewässers. Im GEP ist daher auch keine Ausdohlung vorgesehen.

Gemäss § 21 WWG haben ober- und unterirdische Bauten und Anlagen gegenüber offenen und eingedohltten Oberflächengewässern einen Abstand von 5 m einzuhalten. Die im Entwurf vorliegende Erweiterung der Parkierungsanlage sowie die Festlegung des Baufeldes F berücksichtigen diesen Abstand.

Wasserversorgung

Die bestehende Wasserversorgung gewährleistet eine einwandfreie Brauch-, Trink- und Löschwasserversorgung.

Wasserversorgung gemäss GWP



Stromversorgung

Die Stromversorgung ist heute sichergestellt. Innerhalb des Gestaltungsplangebietes, zwischen Parkplatz und Fussballplatz, steht mit Gebäudenummer 715 eine Trafostation der EKZ.

5.9 Empfindlichkeitsstufen

ES III gemäss LSV

Das Planungsgebiet wird der Empfindlichkeitsstufe III (ES III) zugeordnet, was auch der Empfindlichkeitsstufe der angrenzenden Landwirtschaftszone entspricht.

6. Mögliche Auswirkungen

Keine negativen
Auswirkungen

Der Gestaltungsplan ermöglicht die dringend benötigte bauliche Erweiterung der Wohnschule Freienstein in Form eines neuen Schulhauses. Dank dem Wettbewerb konnte ein Projekt gefunden werden, das dem speziellen Standort des neuen Schulhauses in unmittelbarer Nähe zu einem Schutzobjekt von kantonaler Bedeutung angemessen ist und das auch die zahlreichen weiteren Rahmenbedingungen einzuhalten vermag.

Der Spielraum für die zukünftige bauliche Erweiterung der Wohnschule wird in Anbetracht der einschränkenden Rahmenbedingungen eher klein gehalten: Die Baubereiche umfassen die bestehenden Bauten und den geplanten Bau (Schulhaus) eng.

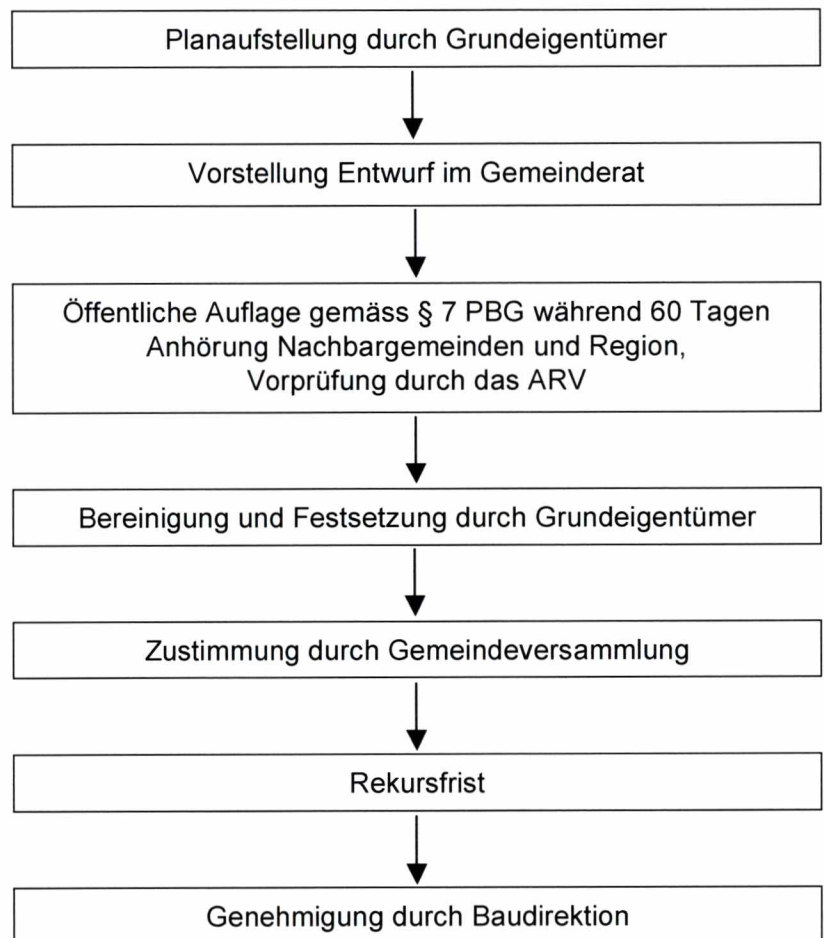
Auch die Nutzungsmöglichkeiten werden eingeschränkt: Eine Umnutzung der Bauten beispielsweise zu rein privaten Wohn- oder Arbeitszwecken ist nicht zulässig. Dadurch können unerwünschte Folgeerscheinungen wie beispielsweise mehr Verkehr vermieden werden.

Dem Aspekt der guten Einordnung in die landschaftlich sensible Situation wurde sowohl bei der Wahl des Projektes wie auch bei der Ausarbeitung der Bestimmungen und der Situierung der neuen, öffentlich zugänglichen Parkierungsanlage besondere Beachtung geschenkt, so dass keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu befürchten sind.

7. Ablauf und Mitwirkungsverfahren

7.1 Übersicht Gesamtablauf

Gestaltungsplanverfahren



7.2 Vorprüfung durch das ARV

Nur wenige Anmerkungen

Der Private Gestaltungsplan Wohnschule Freienstein wurde zusammen mit dem Waldgrenzenplan vorgeprüft. Aufgrund der Vorprüfung ergaben sich folgende Änderungen:

- Festlegung der effektiven Gebäude- und Firshöhen in Metern für die Baubereiche A-E
- Streichung von Art. 11: „Es sind die Bestimmungen des Energiegesetzes zu beachten.“
- Präzisierung von Art. 12: „Dem Gestaltungsplan wird die Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss Lärmschutzverordnung zugeordnet.“

Durch das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet fliesst der eingedolte Seltenbach. Das AWEL regt an, eine Ausdöhlung dieses Gewässers zu prüfen und anzustreben. Die Überprüfung mit dem zuständigen GEP-Ingenieur hat ergeben, dass eine Ausdöhlung des Seltenbachs nicht sinnvoll ist, da einerseits die Bachsohle zu tief liegt und andererseits das Gewässer nur während ca. einem Drittel des Jahres überhaupt Wasser führt. Eine Ausdöhlung würde zudem zu einem grossen Kulturlandverlust führen.

7.3 Mitwirkung der Öffentlichkeit

Öffentliche Auflage

Der Private Gestaltungsplan Wohnschule Freienstein wurde gemäss § 7 PBG während 60 Tagen vom 6. November 2006 bis 5. Januar 2007 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist gingen keine Einwendungen gegen den Gestaltungsplan ein.

Die Planungsgruppe Zürcher Unterland äusserte sich positiv zum Gestaltungsplan; mit diesem werde eine klare planungs- und baurechtliche Grundlage geschaffen.

Gegen den gleichzeitig aufgelegten Waldgrenzenplan gingen ebenfalls keine Einwendungen ein.

8. Schlussbemerkung

Gestaltungsplan ist zweckmässig

Der Grundeigentümer ist überzeugt, dass der vorliegende Gestaltungsplan angemessen und zweckmässig ist, die gesetzlichen Anforderungen erfüllt und den öffentlichen wie privaten Anliegen Rechnung trägt.

Anhang

Vorprüfungsbericht des ARV



Baudirektion Kanton Zürich

Gemeinderat Freienstein-Teufen
8427 Freienstein

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Stampfenbachstrasse 12, Postfach, 8090 Zürich
Telefon: 043 259 30 22
Telefax: 043 259 42 83
Internet: <http://www.arv.zh.ch>

Bearbeitet von: Heinz Vetter
Direktwahl: 043 259 30 35

Zürich, 10. JAN. 2007

EINGEGANGEN

11. Jan. 2007

Erl. FA/PA

Freienstein. Privater Gestaltungsplan Wohnschule Freienstein, Vorprüfung

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 3. November 2006 hat uns das Planungsbüro Suter • von Känel • Wild • AG den privaten Gestaltungsplan „Wohnschule Freienstein“ zur Vorprüfung eingereicht. Gerne nehmen wir dazu – zusammen mit dem AWEL, dem ALN sowie der VD, VIS – wie folgt Stellung.

Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan umfasst die Bauten und Anlagen der Wohnschule Freienstein. Neben den bestehenden Bauten und Anlagen sollen ein Schulhausneubau und zusätzliche Parkplätze realisiert werden. Für den Schulhausneubau wurde ein Wettbewerb durchgeführt. Da die Liegenschaften und die Parkieranlagen ausserhalb der Bauzonen liegen, kann die baurechtliche Umsetzung der Neubauten nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes erfolgen.

Die Bauten liegen gemäss dem Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) im Objekt Nr. 1410 „Irchel“ sowie gemäss dem Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung im Objekt Nr. 104 (eisezeitliche Schmelzwasserrinne mit Rundhöcker Riberg und Burgruine). Gemäss kantonalem Richtplan ist ein Freihaltegebiet (Trenn- und Umgebungsschutzgebiet) betroffen. Die diesbezüglichen Aussagen im Bericht sind korrekt.

Die Beurteilung des Gestaltungsplans aus der Sicht des Landschaftsschutzes ergibt, dass mit dem Vorhaben keine nennenswerte zusätzliche Beeinträchtigung der umgebenden Landschaft verbunden ist; das neue Schulgebäude (Baubereich C) kommt mitten in das bestehende Ensemble zu liegen

und die zusätzlichen Parkplätze sind neben dem bestehenden Sportplatz ideal gewählt. Das Gebot der ungeschmäleren Erhaltung des BLN-Objektes (Art. 6 des Natur- und Heimatschutzgesetzes) wird nicht verletzt. Für die geplante Begrünung (S. 27 des Berichtes) als Sichtschutz für die Parkanlage sind einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.

Vorschriften

- Art. 5:* Im Baubereich D sind die effektiven Höhen in Metern – nicht bestehende Trauf- bzw. Firsthöhe – festzulegen.
- Art. 11:* Die Vorschriften des Energiegesetzes gelten ohnehin. Art. 11 könnte deshalb ersatzlos gestrichen werden.
- Art. 12:* Muss heissen: Dem Gestaltungsplan wird die Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss Lärmschutzverordnung zugeordnet.
Erst im Baubewilligungsverfahren ist zu entscheiden, ob die Planungswerte oder die Immissionsgrenzwerte zum Tragen kommen.

Waldgrenzenplan/Waldabstandslinie

Die Waldgrenze ist im Waldgrenzenplan vom 2. November 2006 korrekt festgehalten. Einer Ergänzung des Waldkatasters der Gemeinde Freienstein-Teufen gemäss diesem Plan kann seitens des ALN, Abteilung Wald zugestimmt werden.

Im eingereichten Gestaltungsplan vom 2. November 2006 wird eine Waldabstandslinie von ca. 15 m vorgeschlagen. Das bereits bestehende Gebäude auf der Parzelle Kat.-Nr. 1552, Gemeinde Freienstein-Teufen, weist einen Waldabstand von rund 10 m auf. Mit der vorgeschlagenen Waldabstandslinie wird die Situation für den Wald gegenüber heute nicht verschlechtert. Dieser Waldabstandslinie kann deshalb zugestimmt werden.

Belange des AWEL

A. Wasserbau

Planung

Durch das Gestaltungsplangebiet fliesst der eingedolte Seltenbach, öffentliches Gewässer Nr. 2.2. Für die bestehende Eindolung wurde im Rahmen des Generellen Entwässerungsplans (GEP) der Gemeinde ein hydraulischer Kapazitätsnachweis erarbeitet. Ein Ausbau des Gewässers ist aus hydraulischen Gründen nicht erforderlich. Eine Ausdolung und offene Wasserführung des Seltenbachs ist dennoch zu prüfen und anzustreben.

Nach Art. 3 des Bundesgesetzes über den Wasserbau (WBG, LS 721.00) und Art. 21 der Wasserbauverordnung (WBV, LS 721.001) ist der Raum für Gewässer, der für den Schutz und die

Gewährleistung der natürlichen Funktionen des Gewässers erforderlich ist, bei allen raumwirkenden Tätigkeiten zu berücksichtigen. Gemäss Gestaltungsplan ist genügend Raum für das Gewässer ausgeschieden und die Nutzungsmöglichkeiten durch die Vorschriften klar umrissen. Aus wasserbaupolizeilicher Sicht bestehen deshalb keine Einwände gegen den vorliegenden Gestaltungsplan.

B. Grundwasser

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich grösstenteils in der sog. weiteren Schutzzone (Zone S 3) der Quelfassung Oberdorf (Grundwasserrecht l 5-1). Das Schutzzonenreglement wurde mit Baudirektionsverfügung Nr. 1006/1995 genehmigt. Die Bestimmungen des Schutzzonenreglements sind einzuhalten (z.B. sind bauliche Eingriffe im Bereich unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels nicht zulässig).

C. Wasserversorgung

Die Notwendigkeit von zusätzlichen Überflurhydranten für einen umfassenden Brandschutz der geplanten Bauten ist im Einvernehmen mit dem zuständigen Kommandanten der Feuerwehr abzuklären. Zur Verbesserung der Versorgungssicherheit der Wasserversorgung im Gestaltungsplangebiet und für diverse Höfe der Druckzone Hurz ist gemäss dem genehmigten Generellen Wasserversorgungsprojekt (GWP) 2001 der Bau eines Leitungsringschlusses zwischen dem Wohnheim und dem Hof Riberg vorgesehen. Im Zusammenhang mit den Erweiterungsbauten der Wohnschule soll der Ringschluss gemäss GWP realisiert werden.

D. Entwässerung

Im Gestaltungsplan wird auf den Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde hingewiesen. Grundsätzlich hat sich die Entwässerung nach diesem GEP zu richten.

Bezüglich der abwassertechnischen Anlagen der Liegenschaften ist die Norm SN 592000 «Liegenschaftsentwässerung» (2002) zu beachten. Für die Entsorgung und eine allfällige Behandlung des Regenwassers ist die VSA-Richtlinie «Regenwasserentsorgung» (2002) und die «Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung» des AWEL (2005) massgebend.

E. Energie

Im Bericht nach Art. 47 RPV wird auf § 10a Energiegesetz hingewiesen (Abschnitt 5.9 Energie). Dabei wird nicht erwähnt, dass diese Vorschrift – neben mindestens 20 % erneuerbaren Energien einzusetzen – auch mit verbesserter Wärmedämmung erfüllt werden kann. Entweder sollte dies ergänzt oder auf Angaben zur Umsetzung verzichtet werden.

Belange VD, Verkehr und Infrastruktur Strasse

Parkierungsanlage von regionalem Interesse:

Die heute vorhandenen Parkplätze entlang der Rüedistrasse, gegenüber der Wohnschule, sind im regionalen Richtplan als bestehende Parkierungsanlage von öffentlichem Interesse eingetragen. Weitere Angaben wie Parkplatzanzahl sind im Richtplan nicht vorhanden.

Die Parkplätze werden ebenfalls durch die Besucher und Mitarbeiter der Wohnschule sowie dem landwirtschaftlichen Betrieb "Lindenhof" genutzt.

Im Rahmen des Gestaltungsplanes sollen die bestehenden Parkplätze entlang der Rüedistrasse neu ausschliesslich für das Wohnheim und den Lindenhof sein. Der öffentliche Parkplatz soll parallel zum Sportplatz angeordnet werden.

Aus Sicht der Volkswirtschaftsdirektion, Verkehr und Infrastruktur Strasse, sollte die Anzahl öffentlicher Parkplätze am neuen Standort gegenüber heute an der Rüedistrasse mindestens gleich bleiben.

Der Richtplaneintrag wird von den Parkplätzen an der Rüedistrasse auf die neue Anlage verschoben. Öffentliche Parkplätze können nicht reserviert werden oder einer bestimmten Nutzergruppe exklusiv vorbehalten sein. Die Gestaltung des Parkplatzes kann als chaussierter Platz erfolgen. Die "Verlegung" der bestehenden Parkplätze kann nicht dem Strassenfonds belastet werden.

Weiteres:

Auf der Dättlikerstrasse verläuft der bestehende regionale Radweg S-42. Auf der Rüedistrasse der bestehende regionale Radweg S-41. Auf der Dättlikerstrasse und weiter auf der Rüedistrasse der bestehende regionale Wanderweg S-601. Staatsstrassen sind durch den Gestaltungsplan nicht betroffen.

Gebühren

Wir erlauben uns, der Bauherrschaft für die uns durch die Bearbeitung dieser Vorprüfung entstandenen Aufwendungen direkt Rechnung zu stellen.

Zustelladresse: Verein Evangelisches Schulheim auf dem Freienstein, Herr P. Salmoiraghi,
Wohnschule Freienstein, 8427 Freienstein

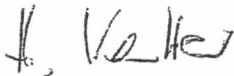
(Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist.)

Staatsgebühr ARV	Fr.	928.00	Konto 8300.43100000 / 83120.40.210
Staatsgebühr AWEL/PG	Fr.	382.00	Konto 8000 0010 01 / 85273.75.002
Staatsgebühr AWEL/SE	Fr.	116.00	Konto 8000 0010 01 / 85283.75.001
Staatsgebühr AWEL/GW+WV	Fr.	232.00	Konto 8000 0010 01 / 85284.75.000
Ausfertigungsgebühr	Fr.	96.00	Konto 8300.43100000 / 83120.40.210
<hr/>			
Total	Fr.	1'754.00	

Wir hoffen, Ihnen mit unserer Stellungnahme zu dienen und bitten Sie, fachspezifische Belange direkt mit den betreffenden Fachstellen zu bereinigen. Für allfällige Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen

ARV Amt für Raumordnung und Vermessung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Heinz Vetter, Kreisplaner

Beilagen:

- 3 Dossiers Gestaltungsplan

Kopie an:

- Suter • von Känel • Wild • AG
- AWEL
- ALN
- VD, Verkehr und Infrastruktur Strasse