



VERFÜGUNG

vom 26. März 2009

Nürens Dorf. Privater Gestaltungsplan „Zentrum Nüeri West“

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die Gemeindeversammlung von Nürens Dorf hat am 19. November 2008 den privaten Gestaltungsplan „Zentrum Nüeri West“ festgesetzt. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 12. Januar 2009 und des Bezirksrates Bülach vom 18. Februar 2009 keine Rechtsmittel ergriffen. Mit Schreiben vom 12. März 2009 ersucht die Gemeinde Nürens Dorf um Genehmigung des Gestaltungsplans.

Das Planungsgebiet befindet sich in der Kernzone von Nürens Dorf. Die Gemeinde hat ein Konzept für Wohnen im Alter erarbeitet. Das Konzept sieht unter anderem die Erstellung von Alterswohnungen in der Kernzone von Nürens Dorf vor. Das Grundstück Kat.-Nr. 2929 befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Dem Gestaltungsplan liegt ein Überbauungskonzept des Architekturbüros Hasler Schlatter Partner AG, Zürich, zu Grunde. Das Konzept weicht von den Bestimmungen der Regelbauweise ab. Namentlich wird die zulässige Baumasse leicht erhöht. Der Gestaltungsplan bedarf der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

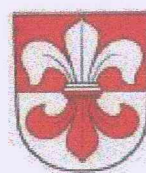
- I. Der Beschluss der Gemeindeversammlung Nürens Dorf vom 19. November 2008, mit dem diese dem privaten Gestaltungsplan „Zentrum Nüeri West“ zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 808.00 (104 103/83120.40.210) und wird dem Rechnungsadressaten gemäss Dispositiv Ziffer IV auferlegt.
- III. Der Gemeinderat Nürensdorf wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und den Gestaltungsplan nach Eintritt der Rechtskraft in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- IV. Mitteilung an den Gemeinderat Nürensdorf (unter Beilage von zwei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei je Dossiers), an die Keller Vermessungen AG, Untere Bahnhofstrasse 25, 8340 Hinwil, sowie an den Rechnungsadressaten Gemeindeverwaltung Nürensdorf.

Zürich, den 26. März 2009
090083/Obl/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:





Privater Gestaltungsplan 'Nüri-West'

1 : 500

Plan Nr: 207.10.1

Datum: 30.11.07/7.3./25.4.08/3.3.09

Aufstellung durch den Grundeigentümer Kat. Nr. neu 2929

Gemeinderat Nürensdorf

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

Festsetzung durch den Gemeinderat am 16. September 2008

Der Präsident: *[Signature]*

Der Schreiber: *[Signature]*

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung Nürensdorf am 19. November 2008

Der Präsident: *[Signature]*

Der Schreiber: *[Signature]*

Von der Baudirektion genehmigt am: 26. MRZ. 2009












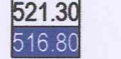
BDV Nr.: 39/09

Für die Baudirektion: *[Signature]*


Plangrösse: 30x63cm

Legende

Inhalt des Beschlusses

-  Perimeter Bebauungsplan
-  Bebaubare Fläche 3-geschossig (braun)
-  Bebaubare Fläche 1-geschossig (grau)
-  Passarelle (dunkelgrau)
-  Baubereich für Tiefgaragen
-  Haupterschliessung
-  Fusswege (Lage schematisch)
-  Abzubrechendes Gebäude
-  Zu- und Wegfahrt
-  Ein- und Ausfahrt PW-Einstellhalle
-  Einfriedung, Geländeabsatz
-  OK Firstbegrenzunglinie in m.ü.M +/-0.5m
OK Gebäudehöhe maximal in m.ü.M. +/-0.5m

Informationsinhalt

-  gestalteter Aussenraum
- A B C**
D E F G Gebäudebezeichnung im Bericht



[] sapartners stadtentwicklung architektur



GEMEINDE
NÜRENSDORF ZH

30.11.07 / 7.3.08 / 25.4.08 / 3.3.09/mu

Vorschriften - Privater Gestaltungsplan ‚Zentrum Nüeri-West‘ nach § 85 ff PBG

Aufstellung durch den Grundeigentümer Kataster 2929 (Politische Gemeinde Nürensdorf):

Der Präsident

Der Schreiber

Festsetzung durch den Gemeinderat am 16. September 2008

Der Präsident

Der Schreiber

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung Nürensdorf am 19. November 2008

Der Präsident

Der Schreiber

Von der Baudirektion genehmigt am: 26. MRZ. 2009

BDV Nr. 39/09

Für die Baudirektion

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Der Gestaltungsplan ermöglicht den Bau von Gebäuden, die speziell den Bedürfnissen von älteren und pflegebedürftigen Personen entsprechen.

Art. 2 Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus diesen Bauvorschriften und dem Situationsplan Mst. 1:500

Art. 3 Geltungsbereich

Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes festgelegt wird, gelten die Vorschriften der jeweiligen gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Nürensdorf und das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich.

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst das Grundstück Kat. Nr. neu 2929.

B. Nutzungs- und Bauvorschriften

Art.4 Besondere Nutzweisen

Gebäude D	Verbindungstrakt
Gebäude E	Verbindungspasserelle zum Gebäude Nr. 426, Restaurant Bären
Gebäude F	Einrichtungen für Gartenrestaurant
Gebäude G	Anrechenbares Untergeschoss als Verbindungstrakt

Art.5 Bebaubare Fläche / Grundmasse

In den im Gestaltungsplan festgelegten bebaubaren Flächen (Baufeldern) gelten folgende Festlegungen

Flächen braun	
Geschosse	max. 3
Dachgeschoss	max. 2
Untergeschoss	max. 1 anrechenbares UG
Max. Gebäudelänge	gemäss bebaubare Fläche Gestaltungsplan
Max. Gebäudebreite	gemäss bebaubare Fläche Gestaltungsplan
Min. Grenzabstand	gemäss bebaubare Fläche Gestaltungsplan
Max. Gebäudehöhe	gemäss Kote (+/- 0.5m) M.ü.M Gestaltungsplan
Max. Firstbegrenzungslinie	gemäss Kote(+/- 0.5m) M.ü.M Gestaltungsplan

Flächen grau:	
Geschosse	max. 1
Dachgeschoss	-
Max. Gebäudelänge	gemäss bebaubare Fläche Gestaltungsplan
Max. Gebäudebreite	gemäss bebaubare Fläche Gestaltungsplan
Min. Grenzabstand	gemäss bebaubare Fläche Gestaltungsplan
Max. Gebäudehöhe	gemäss Kote (+/- 0.5m) M.ü.M Gestaltungsplan

Max. Überbauungsflächen:	
Gebäude A	370m ²
Gebäude B	330m ²
Gebäude C	330m ²
Gebäude D	240m ²

Gebäude E	55m ²
Gebäude F	115m ²
Gebäude G	70m ²

Die Bauten können um das Mass von +/- 50cm von den Baufeldern abweichen, wobei die zulässige Überbauungsfläche dadurch nicht vergrössert werden darf.

Balkone, Veranden, Erker und Vordächer dürfen bis max. 1.0m über die Baufelder hinausragen.

Art.6 Untergeschosse

Anrechenbare Untergeschosse sind nur zulässig, soweit die natürliche Belichtung sichergestellt und die Bestimmung zur Umgebungsgestaltung erfüllt werden kann.

Art.7 Gestaltung

Die Bauten sind harmonisch in das herkömmliche Dorfbild einzupassen und gut zu gestalten. Die Stellung der Bauten ist im Gestaltungsplan verbindlich festgelegt. Giebel- und Dachlukarnenstellung sind in den Baufeldern eingetragen. Die Fassaden der Hauptbauten A/B/C sind als Lochfassaden zu gestalten.

Art. 8 Energetische Anforderungen

Für Neubauten sind die Grenzwerte gemäss MINERGIE®-Reglement vom Januar 2008, Anhang C2 (basierend auf SIA-Norm 380/1, Ausgabe 2007) verbindlich. Der Nachweis ist gemäss Vorgaben MINERGIE® zu führen, die Zertifizierung nach MINERGIE® ist nicht zwingend vorgeschrieben.

Die Erzeugung der Wärme für Raumheizung und Warmwasser ist, soweit wirtschaftlich zumutbar und technisch machbar, auf erneuerbare Energien abzustützen

Art. 9 Lärmschutz

Die Einhaltung der Lärmgrenzwerte sind im Bauprojekt nachzuweisen.

C. Erschliessung und Aussenräume

Art. 10 Erschliessung

Die Erschliessung der unterirdischen Parkgarage sowie der Besucherparkplätze erfolgt über die Hinterdorfstrasse und auf dem auf der Parzelle Nr. 228 geltenden Fuss- und Fahrwegrechtsbereich. Ab der Kanzleistrasse besteht die Möglichkeit für oberirdische Anlieferungen der Liegenschaft. Fusswege zur Liegenschaft bestehen ab der Winterthurerstrasse und der Kanzleistrasse.

Art. 11 Parkierung

Maximal 1PP pro Wohnung + Restaurant Bären 15 PP oberirdisch + 29PP in Parkgarage

Art. 12 Umgebungsgestaltung

Die Umgebungsgestaltung muss der Kernzone entsprechen und gut gestaltet sein. Stützmauern, Abgrabungen, Hofabschlüsse und Abtreppungen sind Elemente, die zur Gestaltung der Umgebung gehören. Die Umgebungsgestaltung sichert attraktive Zugänge von drei Seiten zur Anlage. Es sind keine Spielplätze notwendig. Die

Zugänge haben den Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetzes zu genügen.

Art. 13 Grünflächen

Grünflächen sind mit einheimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

Art. 14 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der amtlichen Publikation der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.



Gemeinde Nürens Dorf

Privater Gestaltungsplan „Zentrum Nüeri-West“

18. September 2008



Inhaltsverzeichnis

Einleitung.....	3
Ausgangslage	3
Entwicklungsabsichten	3
Grundlagen	3
Das Gebiet Zentrum Nüeri-West.....	4
Charakter.....	4
Lage und Erschliessung.....	4
Übergeordnete Vorgaben und Ziele für die Gebietsentwicklung ..	5
Lärmbelastung.....	6
Empfindlichkeitsstufe.....	6
Strassenlärm: Grundlagen	6
Strassenlärm: Berechnungsergebnisse	6
Fluglärm.....	6
Gestaltungsplanfestlegungen.....	7
Typologie.....	7
Kubische Gliederung	7
Überbauungsziffer	8
Freiräume	9
Energie und Komfort.....	9
Betrieb	10
Erschliessung und Parkierung	10
Lärmschutz.....	10

Einleitung

Ausgangslage

Konzept „Wohnen im Alter“	Die Gemeinde hat ein Konzept „Wohnen im Alter“ erarbeitet. Für dessen Umsetzung beabsichtigt die politische Gemeinde Nürensdorf u.a. die Erstellung von Seniorenwohnungen in der Kernzone im Gebiet Nüeri-West.
Abweichung von BO	Mit der Überbauung wird von den Kernzonenbestimmungen Art. 5-17 BO im Baubereich A und C abgewichen. Das zulässige Bauvolumen erhöht sich zu Gunsten einer Lärmschutz- und nutzungsoptimierten Lösung leicht. Der Gestaltungsplan erlaubt eine optimale Abstimmung der Neubauten mit der bestehenden Liegenschaft Restaurant Bären, eine bessere Erschliessung der Liegenschaften und das Abstimmen der Umgebung mit den Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetzes. Der Gestaltungsplan muss durch die Gemeindeversammlung festgesetzt werden. Genehmigt wird der Gestaltungsplan durch die Baudirektion (§ 89 PBG).

Entwicklungsabsichten

Das gesamte Areal „Zentrum Nüeri-West“ ist Eigentum der Gemeinde Nürensdorf. Mit dem privaten Gestaltungsplan sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für eine qualitativ hochwertige Überbauung mit Seniorenwohnungen an zentraler Lage geschaffen werden.

Gemäss § 85 Planungs- und Baugesetz PBG wird der private Gestaltungsplan durch die Grundeigentümer aufgestellt.

Grundlagen

- Studienauftrag als Gesamtleistungswettbewerb vom 31.1. 2007
- Projekt Seniorenwohnungen, Bauengineering AG mit Hasler Schlatter Partner Architekten AG
- Quartierplan ‚Zentrum West‘ vom 17.8.2007, Zobrist + Rab-samen AG
- Lärmgutachten nach LSV durch Strassenverkehrslärm vom 18.10.2007, Mühlebach Akustik und Bauphysik
- Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Nürensdorf vom 24. November 2004.
- Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich vom 7. September 1975
- Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986

Das Gebiet Zentrum Nüeri-West

Charakter

Das Dorfbild im Zentrum ist von traditionellen Bauformen geprägt. Als Ergebnis der steten Entwicklung und der veränderten Bedürfnisse finden sich viele kleinteilige Gebäude- und Dachformen.

Das Gestaltungsplangebiet steigt von der Alten Winterthurerstrasse steil zur Kanzleistrasse an. Im Bereich der Kanzleistrasse finden sich bestehenden Stützmauern und Wege, welche typisch sind für die topografische Situation der Kernzone.

Lage und Erschliessung



Das Gebiet Zentrum Nüeri-West liegt mitten im Dorfkern von Nüensdorf. Im Norden wird das Areal durch die Kanzlei-, im Süden durch die Hinterdorfstrasse und östlich durch die Alte Winterthurerstrasse begrenzt. Das Gebiet umfasst das Grundstück Kat. Nr. neu 2929, welches sich im Besitz der Gemeinde befindet.

Für die vorgesehene Überbauung mit Seniorenwohnungen ist der Abbruch von bestehenden Gebäuden notwendig. Die Abbruchobjekte sind nicht inventarisiert. Die Erschliessung wird im Quartierplan geregelt. Dieser wird vor dem Gestaltungsplan erlassen. Darin ist auch die Erschliessung der Tiefgarage zusammen mit Kat. Nr. 228 geregelt.

An der Alten Winterthurerstrasse in unmittelbarer Nähe des ‚Zentrums Nüeri-West‘ liegt die Bushaltestelle Nüensdorf Post. Von dieser aus ist Winterthur mit dem Bus 660 im Halbstundentakt direkt erreichbar.

Von der Bushaltestelle Nürensdorf Hinterdorf ist zudem mit dem Bus 658 Breite bei Nürensdorf, mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen.

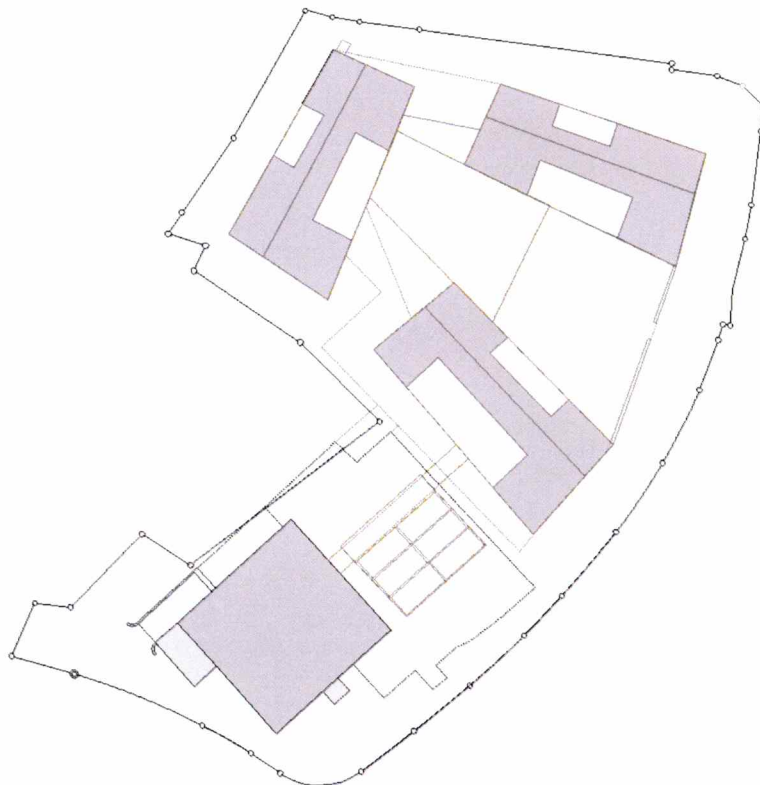
Etwas weiter südlich ebenfalls an der Alten Winterthurerstrasse liegt die Haltestelle Nürensdorf Sennhütte. Von dort aus ist im Halbstundentakt Bassersdorf mit dem Bus 660 und Zürich mit Umsteigen auf die S2 in einer halben Stunde erreichbar.

Übergeordnete Vorgaben und Ziele für die Gebietsentwicklung

Das Areal liegt in der Kernzone. Gemäss Art. 5a BO bezweckt diese Zone die Erhaltung und Erneuerung der Ortskerne in ihrer räumlichen und baulichen Struktur. Die Kernzone Nürensdorf bezweckt zudem die Sicherung zentrumsorientierter Nutzungen.

Die qualitative Entwicklung des Dorfkerns ist für die Gemeinde von grundlegender Bedeutung. In unmittelbarer Nachbarschaft zum ‚Zentrum Nüeri-West‘ ist eine Vielzahl von zentralen Dienstleistungen und Angeboten (z.B. Gemeindehaus, Volg, Post etc.) angesiedelt. Die Seniorenwohnungen sollen diesen Schwerpunkt ergänzen.

Das Dorfzentrum von Nürensdorf ist geprägt von unterschiedlichen Bautypen. Es ist das Ziel, das Erscheinungsbild des Dorfkerns zu attraktivieren und mit einer neuen Überbauung das Zentrum harmonisch zu ergänzen.



Lärmbelastung

Empfindlichkeitsstufe

Dem gesamten Gebiet „Zentrum Nüeri-West“ ist die Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen. Die massgebende Nutzung ist Wohnen. Das Gebiet gilt als erschlossen.

Immissionsgrenzwerte Für Bauvorhaben in lärmbelasteten, erschlossenen Bauzonen im Einflussbereich von bestehenden, ortsfesten Anlagen darf die Baubewilligung nach Art. 22 USG und Art. 31 LSV nur erteilt werden, wenn die Immissionsgrenzwerte (IGW) nicht überschritten werden bzw. diese durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der Lärm abgewandten Seite oder durch bauliche/gestalterische Massnahmen eingehalten werden können.

Strassenlärm: Grundlagen

Die Lärmberechnung basiert auf den aktuellen Verkehrsdaten des kantonalen Tiefbauamts, Fachstelle Lärmschutz (FALS), siehe Anhang. Gemäss Grundlagen der FALS ist die Lärmbelastung in der Nacht um rund 9.2 dB tiefer als am Tage.

Alte Winterthurerstrasse (S1)	Tag	Nacht
Verkehrsmenge [Fz/h]	330	67
Geschwindigkeit km/h	50	52
Strassensteigung	7.6%	
Belagsterm dB	1	
Emissionspegel Lr,e	77.2 dB (A)	68 dB (A)

Strassenlärm: Berechnungsergebnisse

In Bezug auf den Strassenlärm gelten für Wohnnutzung nach Art. 43 folgende Grenzwerte:

IGW für ES III Tag Lr = 65 dB (A)

IGW für ES III Nacht Lr = 55 dB (A)

Die IGW der Empfindlichkeitsstufe ES III sind bei den Empfangspunkten EP 01, EP 03 und EP 05 eingehalten. Bei den Empfangspunkten EP 02 DG (Dachgeschoss) und EP 04 DG (Dachgeschoss) sind die IGW überschritten (s. Anhang)

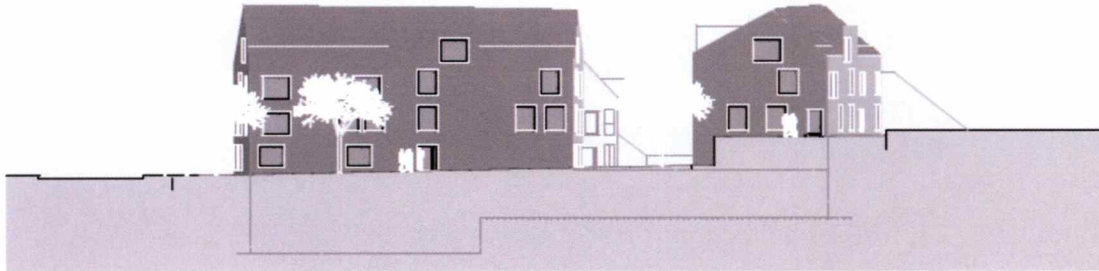
Aus ortsbaulichen Gründen sind keine Massnahmen auf dem Ausbreitungsweg vorgesehen.

Fluglärm

Die Lärmbelastung durch den Flughafen Zürich ist für den Schallschutz gegen Aussenlärm massgebend.

Gestaltungsplanfestlegungen

Typologie



Die geplante Überbauung „Zentrum Nüeri-West“ nimmt Bezug zur baulichen Tradition. Elemente wie Satteldach und Gauben werden neu interpretiert und in eine moderne Formensprache übersetzt. Im Dorfkern entsteht so eine moderne Siedlung, die mit Schrägdächern und einheitlich gestalteten Dachlukarnen an die historische Dorfstruktur anknüpft und diese weiterentwickelt.

Bei der Fassade wird auf eine vertikale Gliederung verzichtet. Die Farbe ist ebenso wie beim Dach in Erdtönen gehalten. Die Leibungen und Loggien sind anders als die Fassadenflächen mit Glimmer angereichertem mineralischem Verputz versehen. Je nach Besonnung wird so die kristalline Form der verzogenen Baukörper unterstrichen.

Mit Lochfenstern in Holz-Metall-Konstruktion wird nach aussen die Homogenität der Fassade unterstützt und die strenge innere Ordnung verwischt. In den Wohnungen werden einmalige Ausblicke geschaffen. Die Naturholzfenster und –Verkleidungen spielen auf die Wohnlichkeit im Innern an. Auf die Verwendung von handwerklich sorgfältig verarbeiteten und ökologischen Materialien wird grossen Wert gelegt.

Das Dach wird als fünfte Fassade verstanden. Die Dachlukarnen sind grösser als bisher ortsüblich ausgestaltet. Dank des ruhigen Rhythmus wird die heutige Dachlandschaft jedoch nicht gestört. Entsprechend der heutigen Nutzung von Dächern, werden die früheren Stauräume den darunter liegenden Wohnräumen als zusätzliches Volumen zuge schlagen.

Alle individuellen Aussenräume sind als offene Zimmer in die Volumen integriert und optional als Wintergärten ausbaubar.

Kubische Gliederung



Die Seniorenüberbauung besteht aus drei Baukörpern. Mit der Setzung dieser drei Baukörper wird die ursprüngliche Massstäblichkeit des Dorfkerns wieder hergestellt.

Die dreigeschossigen Gebäude folgen in ihrer Höhenentwicklung der ansteigenden Topografie und stellen im Erdgeschoss und Unterge-

schoss gleichzeitig die Verbindung zur bestehenden Tiefgarage und den neuen Parkierungsmöglichkeiten her.

Die Stellung der Gebäude zueinander ermöglicht eine gute Besonnung der Wohnungen, dient als Schallschutz im Bereich der alten Winterthurerstrasse und schafft Freiräume mit unterschiedlichen Öffentlichkeitsgraden. Sichtachsen und Durchblicke festigen den Bezug zum übrigen Dorfkern.

Die Lobby als zentraler Empfangsraum liegt zwischen den drei Wohnhäusern und beherbergt neben der Réception auch einen Kiosk. Dieser 1-geschossige Pavillon ist Verbindungsglied der drei Wohnhäuser; von hier aus führen sämtliche internen Wege zu den einzelnen Häusern und zum Bären. Er ist geschickt in die Topografie eingefügt, so dass die Hauptvolumen als freistehende, individuelle Gebäude erlebbar bleiben. Mit der Positionierung der einzelnen Häuser möglichst nahe zum umgebenden Strassennetz, erhalten diese eine individuelle Adresse und eine zusätzliche rückwärtige Anbindung.

Eine zentrale Rolle spielt bei der Überbauung auch die Verbindung zum Bären. In den Obergeschossen des Restaurants sind die zusätzlich notwendigen Infrastruktureinrichtungen (Aufenthalts- und Essräume) für das ‚Wohnen im Alter‘ vorgesehen. Mit der geplanten Passerelle wird hier ein behindertengerechter Übergang zur Überbauung „Zentrum Nüeri-West“ sichergestellt. Zur Alten Winterthurerstrasse hin, die in diesem Bereich von Bäumen gesäumt ist, lädt ein Gartenrestaurant zu einem Besuch ein.

Überbauungsziffer

Der Gestaltungsplanperimeter hat eine Grundstücksfläche von 4'254m² auf. Die Kernzone C weist eine Überbauungsziffer von max. 30% auf. Die Baubereiche der Hauptbaukörper zusammen beanspruchen eine Fläche von 1270m². Zusammen mit dem Restaurant Bären, das in der Kernzone A liegt und keine Überbauungsfläche kennt, ergeben sich ca. die 1418m² zulässige Fläche, die möglich wären, wenn das ganze Gebiet in der Kernzone C liegen würde. Der Gestaltungsplan weicht nur auf Grund der für den optimalen Betrieb notwendigen Nebenflächen von der Überbauungsziffer der Kernzonen C ab.

Max. Überbauungsflächen:

Gebäude A	370m ²
Gebäude B	330m ²
Gebäude C	330m ²
Gebäude D	240m ²
Total	1'270m ²

Nebenflächen (1-geschossig od. anrechenbare Untergeschosse):

Gebäude E	55m ²	Verbindungspasserelle
Gebäude F	115m ²	Einrichtungen Gartenrestaurant
Gebäude G	70m ³	Untergeschoss Verbindungstrakt
Total	240m ²	

Freiräume



Der tief eingezogene Eingangsbereich zur Lobby wird durch eine Gartenmauer vom Strassenbereich der Alten Winterthurerstrasse abgetrennt und über einen Vorgarten erschlossen. Eine einfache Gliederung in zwei Rasenparterres mit Einzelgehölzen fasst den Zugang und vermittelt einen vornehm ruhigen Eindruck der Anlage. Im Gegensatz dazu ist entlang der Alten Winterthurerstrasse eine breite baumbestandene Zone als Ort der Begegnung und der aktiven Teilnahme am dörflichen Leben angelegt. Mit dem öffentlichen Grünraum ums Gemeindehaus, der zusätzlich benutzt werden kann, bestehen so mehrere attraktive Aussenräume unmittelbar bei der Anlage. Die übrigen Randbereiche fügen sich als einfache Grünflächen in die umgebende feingliedrige Struktur von Gärten und Plätzchen ein.

Energie und Komfort

Maximaler Komfort und geringer Energieverbrauch sind kein Widerspruch. Die Seniorenüberbauung trägt den ökologischen Anliegen an eine nachhaltige Entwicklung Rechnung, indem für die gesamte Überbauung MINERGIE-Standard gilt. Dieser ist ein gesamtschweizerisch anerkanntes und etabliertes Label für effiziente und Ressourcen schonende Energieverwendung.

Die Gebäude müssen damit im Wesentlichen folgende Bedingungen erfüllen:

- Eine gut wärmedämmte und luftdichte Gebäudehülle
- Lüftungsanlage für die kontrollierbare Lüfterneuerung*
- Beschränkung der Mehrkosten

Gebäudekategorie		MINERGIE®-Grenzwert [kWh/m ²]	Primär-anforderung	Lüftungs-anlage	Zusatzanforderung
I	Wohnen EFH	38 RH, WW, El. Lüft*	$Q_h \leq 60\% Q_{h,li}$	vorausgesetzt	keine Anforderungen Empfehlung für Haushaltgeräte: Energie-Etikette Klasse A
II	Wohnen MFH	38 RH, WW, El. Lüft*	$Q_h \leq 60\% Q_{h,li}$	vorausgesetzt	keine Anforderungen Empfehlung für Haushaltgeräte: Energie-Etikette Klasse A

Es bedeuten:

RH Raumheizung

WW Warmwasser

El. Lüft Elektrizität für mechanische Lüftung

* im MINERGIE®-Grenzwert ist auch der Energieaufwand für eine allfällige Raumklimatisierung (Kühlung, Be- und Entfeuchtung) enthalten.

Betrieb

Durch das Einschleusen der Lobby als Empfangsraum und Zwischenbau für die punktförmige Erschliessung sämtlicher Nutzungen des Zentrums, ergeben sich die für einen wirtschaftlichen Betrieb zwingend erforderlichen einfachen Betriebsabläufe.

Erschliessung und Parkierung

Fusswege	Die Anordnung der Gebäude ermöglicht einen internen Weg vom Bären zur Kanzleistrasse, mit Abzweigungen zum Schlossgarten und zum alten Schulhaus. Die äussere Fussgängererschliessung der Anlage erfolgt auf vier Ebenen. Der Hauptzugang zur Lobby erfolgt über einen Innenhof von der Hauptstrasse her. Beim Bären wird parallel zum bestehenden Parkplatz die zentrale Anlieferung und die rückwärtige Erschliessung von Haus A eingeführt.
Parkierung	Die Stellflächen für den motorisierten Verkehr werden auf zwei von einander unabhängige Einstellhallen und den Bärenparkplatz aufgeteilt. Weitere Besucherparkplätze für das Seniorenzentrum befinden sich beim Gemeindehaus.

Lärmschutz

Aus ortsbaulichen Gründen, insbesondere auch aufgrund der zentralen Lage von ‚Zentrum Nüeri-West‘, wird auf Massnahmen im Ausbreitungsbereich verzichtet. Es werden keine Lärmschutzwände oder -wälle realisiert.

Die Gebäude in Zentrum Nüeri-West sind so angeordnet, dass die Lüftungsfenster aller lärmempfindlichen Räume um mindestens 90° von der alten Winterthurerstrasse abgewandt sind.

Bis auf die zwei Empfangspunkte EP 02 und EP 04 im Dachgeschoss können somit die Immissionsgrenzwerte alleine aufgrund der Anordnung der Gebäude und der lärmempfindlichen Räume eingehalten werden. Die lärmempfindlichen Räume im Dachgeschoss können jedoch nur Lärm abgewandt belüftet werden. Voraussetzung dafür ist, dass die zur Belüftung massgebende Fensterfläche mind. 5% der Zimmergrundfläche beträgt

Die aus energetischen Gründen vorgesehene kontrollierte Raumlüftung trägt zusätzlich zu besserer Wohnqualität bei.

Massgebender Lärm ist der Fluglärm. Mit Schallschutzfenstern und optimierten Konstruktionen der Fassade und des Steildachs werden die Anforderungen der SIA 181 erfüllt.