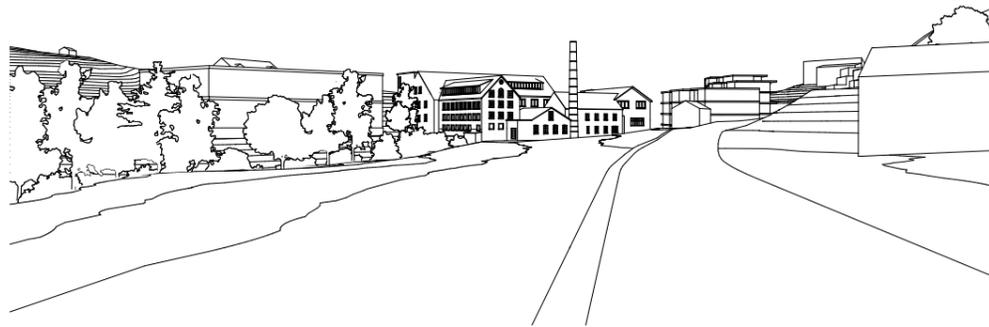


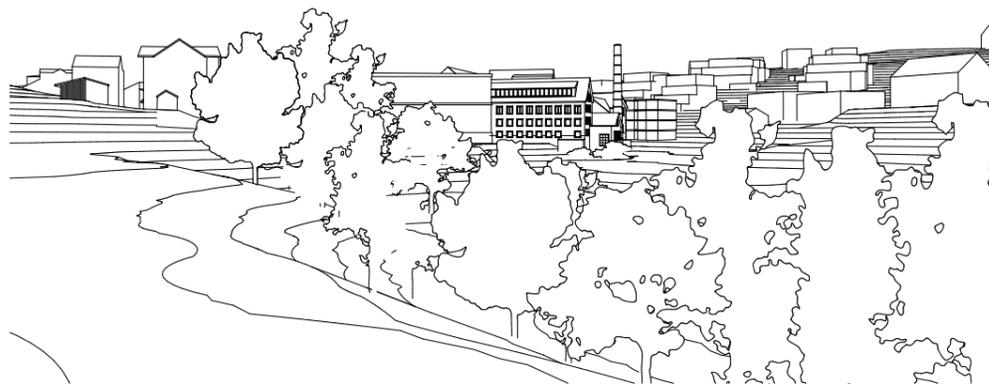
Richtprojekt



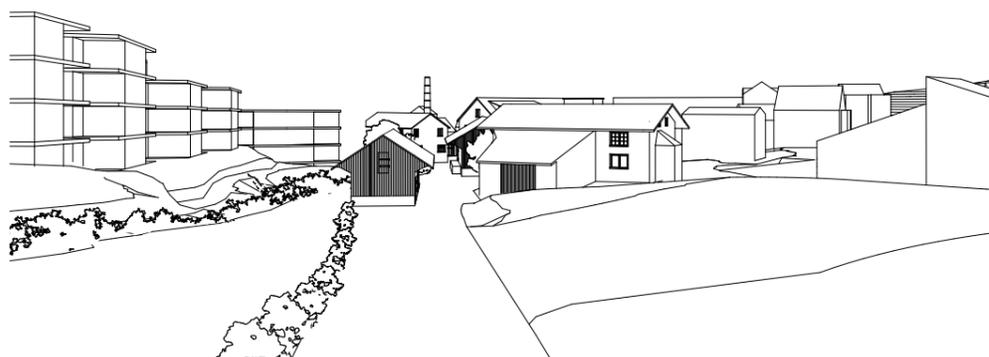
Ansicht von der Hauptstrasse



Südostansicht Teilgebiet B



Südansicht Teilgebiet A



Ansicht von der Winkelstrasse

Richtprojekt zum Gestaltungsplan Waldau Winkel

Auf dem Areal der Spörri und Co. am südöstlichen Siedlungsrand von Laupen befindet sich eine seit 1984 hauptsächlich gewerblich genutzte Fabrikanlage mit Nebengebäuden und Wohnhäusern. Durch das Areal verläuft der Diezikonerbach. Die Parzellen auf der Südseite des Gewässers sind weitgehend, auf der Nordseite hingegen kaum überbaut. Die Gebäude wurden laufend unterhalten und an neue Bedürfnisse angepasst. Sie befinden sich in gutem Zustand und sind alle vermietet. Als die Fabrik noch in Betrieb war, wurde der Bach zur Energieerzeugung genutzt. Das weitverzweigte Wasserkraftssystem wurde nach der Stilllegung rückgebaut und die Wasserrechte abgegeben.

Am Gebäudekonglomerat der ehemaligen Fabrik, das sich um einen Hof gruppiert, sind die verschiedenen Entwicklungsschritte des Produktionsbetriebs ablesbar. Grosse Maschinenhallen, kleinere Nebengebäude für die technischen Anlagen und den Unterhalt sowie Lagerschuppen in Nebengebäuden aus Holz prägen das industrielle Ensemble. Als einziges Gebäude des Areals ist das ehemalige Kosthaus im kommunalen Inventar für schützenswerte Gebäude aufgeführt. Das Mehrfamilienhaus mit 8 Dreizimmerwohnungen wurde 1991 totalsaniert und mit Balkonen ausgestattet. Zum Areal gehören weitere Wohnhäuser mit ländlichem Charakter. Im Riegelhaus an der Winkelstrasse 32 befinden sich eine 4Z- und zwei 3Z- Wohnungen, der Hausteil im Ober Winkel 5 hat 6,5 Zimmer und im Bauernhaus an der Hauptstrasse befinden sich ein 3Z- sowie ein 6Z- Hausteil.

Das Grundeigentum der AG Spörri verteilt sich auf mehrere, unterschiedlich stark überbaute Parzellen im Umfeld der eigentlichen Fabrik. Der Gestaltungsplanperimeter erstreckt sich über einen grossen Teil der Parzellen die sich im Besitz der AG Spörri befinden und wird durch den Bach in die Arealbereiche A (Parzellen 7725, 7726, 8113, 8116) und B (Parzellen 5755, 8096, 8097, 8098, 8100) geteilt. Weil sie die Entwicklung des Areals direkt tangieren werden die Wegparzellen (Parzellen 8097, 8113, 8114), die Parzelle des EW Wald (Parzelle 7628) sowie Abschnitte von Auen- und Diezikonerbach (Parzellen 8092, 8099) ihrer Lage wegen zum GP-Perimeter gezählt obwohl keine Absicht besteht sie zu erwerben oder zu bebauen.

Im Arealbereich A steht die Weiterführung der Gewerbenutzung im Vordergrund. Die das Areal prägenden Fabrikgebäude um den zentralen Hof bleiben bestehen, ersetzt wird in Zukunft ausschliesslich die Halle aus den 70er-Jahren.

Durch die Arrondierung des Grundeigentums im Areal B wurde der Baubereich im Januar 2019 erweitert. Die Parzelle 8098 kann nun direkt über die Winkelstrasse erschlossen werden und hängt funktional nicht mehr zwingend mit dem bestehenden Gewerbeareal auf der südlichen Bachseite zusammen. Dies eröffnet neue Möglichkeiten für die zukünftige Entwicklung. Die zum Bach hin orientierte Lage am Südhang eignet sich insbesondere für weitere Wohnungen.

Die Brücke über den Diezikonerbach und die bestehenden Fusswege bleiben bestehen und werden im Arealbereich B durch einen Zugangsweg zu den Hauseingängen im Norden des Gebäudes und einen öffentlich zugänglichen Bachweg im Süden Gebäudes ergänzt. Hier befinden sich auch die Spiel- und Ruheflächen welche auch Bewohnerinnen und Bewohnern des Quartiers offen stehen. Eine Angemessene Durchwegung des Areals abseits der von Lastwagen genutzten Strassen ist somit gewährleistet.

Anforderungen GP-Pflichtgebiete gemäss BZO Wald Art. 56.1 e erhöhter Lärmschutz, Einhaltung der IGW ES II Werte auch für Zonen mit ES III.

Teilgebiet A - Weiterführen der Gewerbenutzung

Die massgebliche Grundfläche dieses Arealbereichs beträgt 8'510m². Durch geeignete Massnahmen sollen der allgemeine und der Energiebonus eingelöst werden. Dies entspricht einer BMZ von 2.14 für die Parzellen ausserhalb des Gestaltungsplanpflichtperimeters und einer BMZ von 4.5 für die Parzelle 7726. Die Baumasse der bestehenden Gebäude (ohne die zu ersetzende Halle) wird aufgrund des verfügbaren Planmaterials auf rund 16'000m³ geschätzt. Für einen Neubau steht somit eine Baumasse von rund 14'000m³ zur Verfügung.

Der Standort für den Ersatzneubau liegt zwischen dem Kosthaus und dem Fabrikensemble. Die Grundeigentümer beabsichtigen auch weiterhin Räume für Gewerbe anzubieten und die bestehende Anlage in absehbarer Zeit durch eine zeitgemäss nutzbare Halle zu ergänzen. Da sich auf dem Areal bereits zahlreiche Wohngebäude befinden, wurde darüber hinaus geprüft, ob das Wohnangebot durch weitere Mehrfamilienhäuser am südlichen Rand der Parzelle erweitert werden soll. Hauptsächlich die befürchtete Verschärfung der bereits heute bestehenden Erschliessungs-Konflikte die durch das Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzung bestehen waren ausschlaggebend für die Entscheidung keine weiteren Wohnungen in diesem Arealbereich anzubieten.

Das Richtprojekt sieht somit eine vom bestehenden Ensemble entkoppelte, vielfältig nutzbare zweigeschossige Halle mit Grundmassen von maximal 26 x 45m vor. Im Untergeschoss und auf der Westseite befinden sich insgesamt ...PP, was zusammen mit den bestehenden Parkplätzen im Arealbereich A den von der BZO geforderten Parkplatzbedarf abdeckt. Die neuen Flächen sind ideal an die bestehende Erschliessung für Lastwagen angebunden, ausreichend dimensionierte Manövrierrflächen sind vorhanden.

Mit dem Richtprojekt wird somit die bisherige Strategie der punktuellen Eingriffe weitergeführt. Der gepflegte Gebäudebestand soll weiterhin mit angemessener Sorgfalt und Respekt vor dem Vorhandenen gut unterhalten und bei Bedarf an neue Anforderungen angepasst werden.

Teilgebiet B - Wohnen am Diezikonerbach

Die massgebliche Grundfläche dieses Arealbereichs beträgt 6'928m². Durch geeignete Massnahmen sollen der allgemeine und der Energiebonus eingelöst werden. Dies entspricht einer BMZ von 2.14. Für einen Neubau steht somit eine Baumasse von rund 14'800m³ zur Verfügung.

Zugunsten der besseren ortsbaulichen Einbindung wird die Parzelle 8100 von einer Bebauung frei gehalten. Das prägende Fabrikensemble am Ortseingang ist somit auch in Zukunft von der Hauptstrasse her unverstellt zu sehen. Der bebaubare Bereich zwischen Hauptstrasse und Diezikonerbach, respektive zwischen Winkelstrasse und Auenbach, liegt auf dem steil abfallenden Südhang. Neben dem Gewässerraum sind Strassen- und Grenzabstände zu berücksichtigen, die Erschliessung für motorisierte Fahrzeuge ist ausschliesslich im Nordwesten möglich.

Auch für dieses Areal wurden verschiedene Varianten mit einer Gewerbenutzung geprüft. Die Erschliessung des steilen, schmalen Baubereichs ist aber insbesondere für Lastwagen kaum befriedigend zu lösen. Für Wohnungen ist die Lage am auf den Bach ausgerichteten Südhang hingegen sehr attraktiv.

Das Richtprojekt sieht einen dreigeschossigen, gestaffelten Baukörper vor, der sich an die Topografie anpasst. Obwohl das gesamte Volumen in einem Baukörper realisiert wird, erscheint das Gebäude somit aus keiner Perspektive zu dominant, ausserdem ist der Freiraum am Bach vom Strassenlärm geschützt. Zur Strasse hin wird ein baumbepflanzter Vorgarten mit Zugangswegen ausgebildet. Die Erdgeschosswohnungen erhalten einen Privatgarten auf der Südseite.

Arealentwicklung Waldau-Winkel
Gemeinde Wald ZH, Laupen

Situation | 1:1000

06.07.2022

Richtprojekt

Teilgebiet A

Geschossfläche	m2	7'140
Baumasse	m3	29'800
Parkplätze		51
Besucherparkplätze		13

Teilgebiet B

Geschossfläche	m2	4'680
Baumasse	m3	14'040
Parkplätze		44
Besucherparkplätze		5

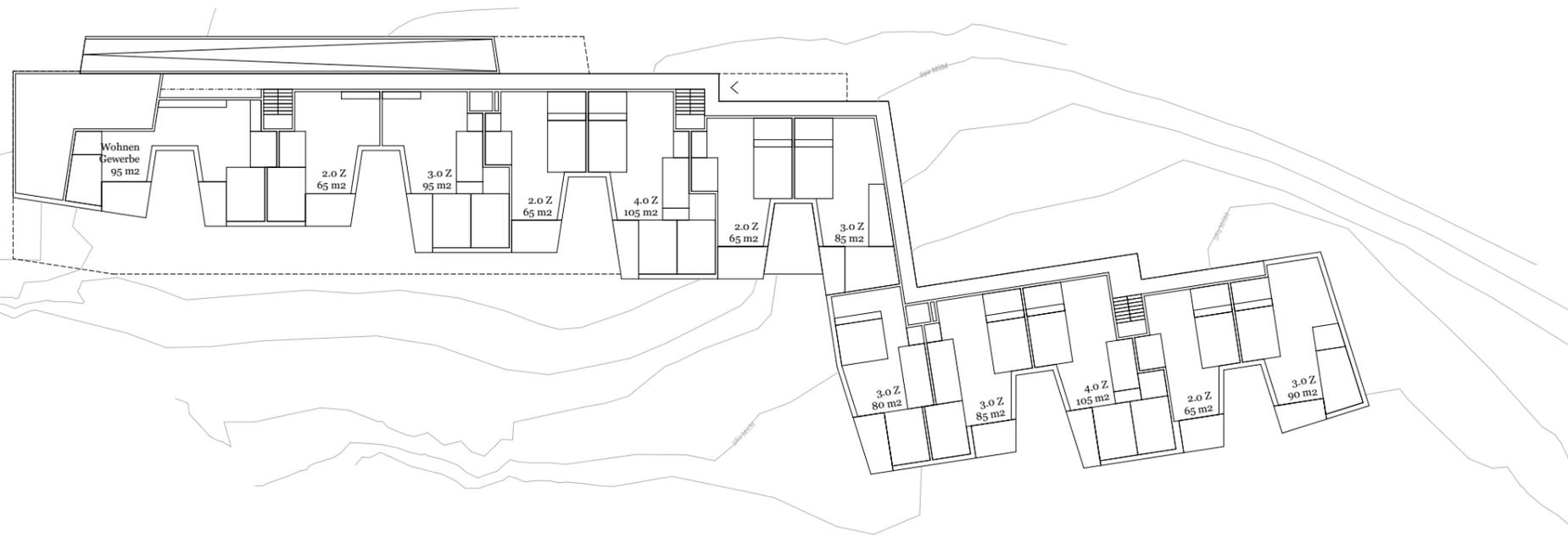
Legende

- Perimeter
- - - Verkehrsbaulinie gem. Planauflage 12.06.12
- - - Gewässerraum
- - - bestehende Gewässerabstandslinie
- - - Grenzabstände
- Bäume neu
- Bäume bestehend
- Unterholz
- Rückbau
- Bestand
- Projektiert
- Landschaftsgrün
- Vorgarten
- Privatgarten
- Spiel- & Ruheflächen
- △ Erschliessungen
- △ Erschliessungen Tiefgarage

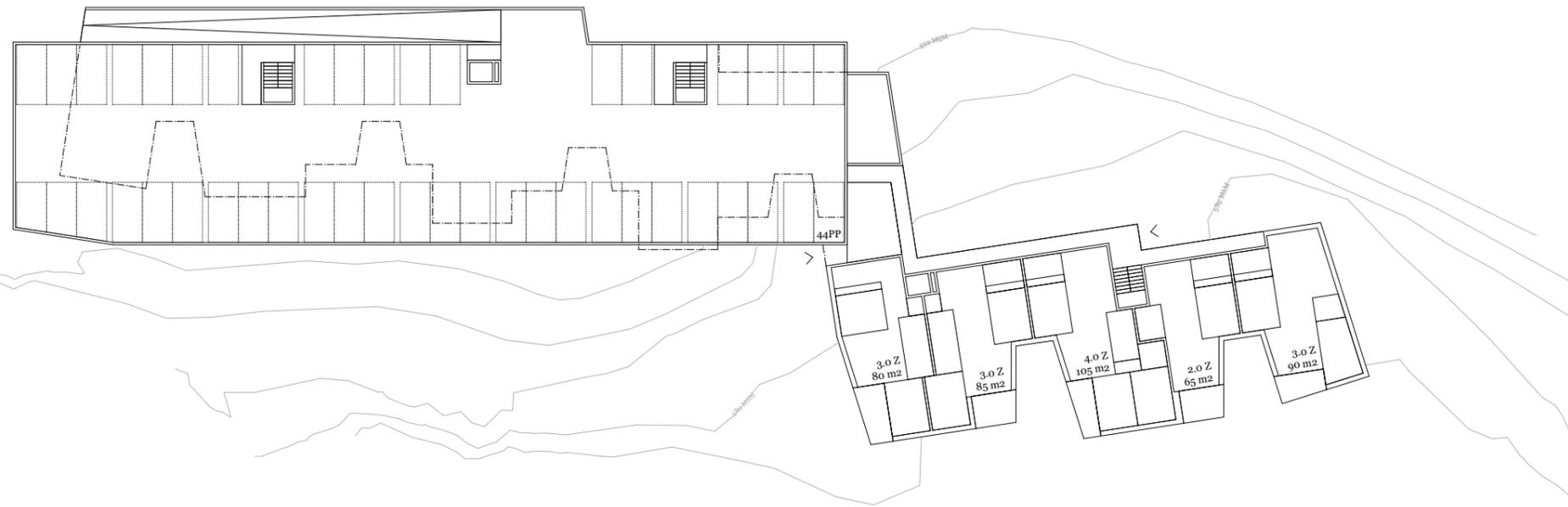


Richtprojekt Teilgebiet B

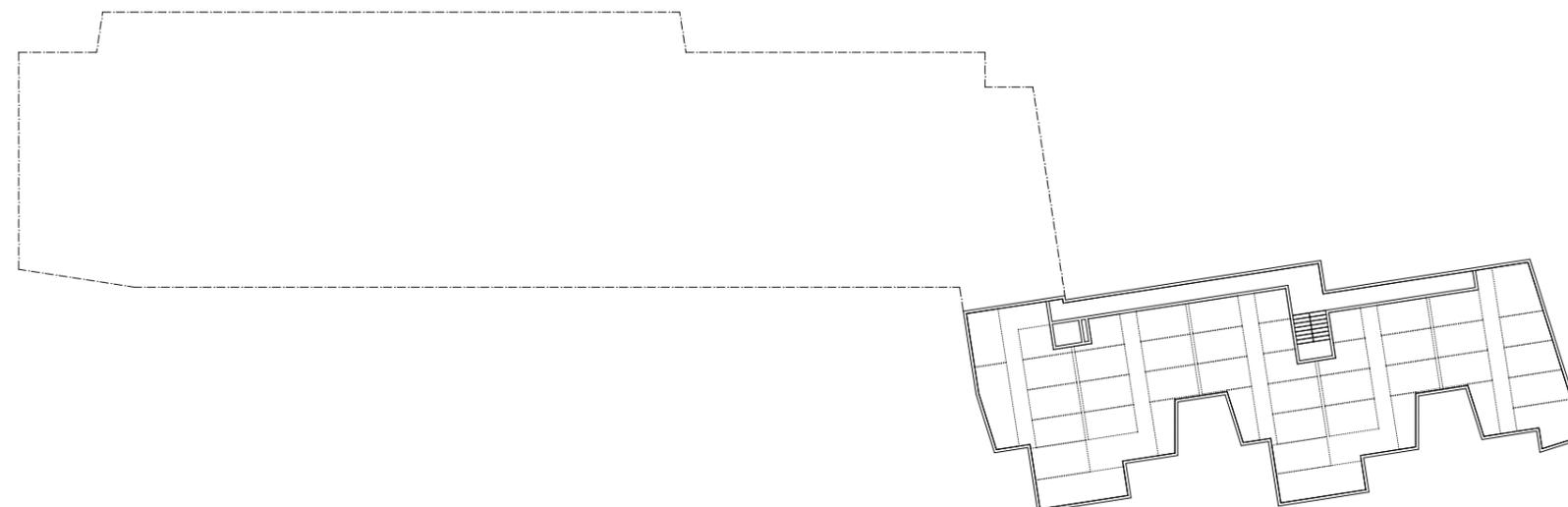
Niveau +1 | 592 M.ü.M.



Niveau 0 | 589 M.ü.M.



Niveau -1 | 586 M.ü.M.

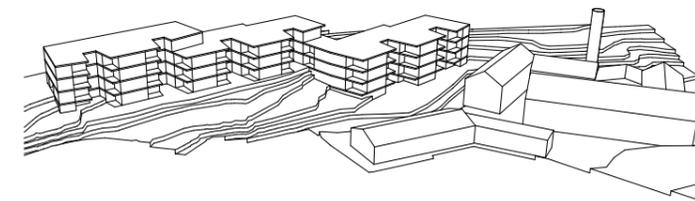


Richtprojekt Teilgebiet B

Anzahl Wohnungen:

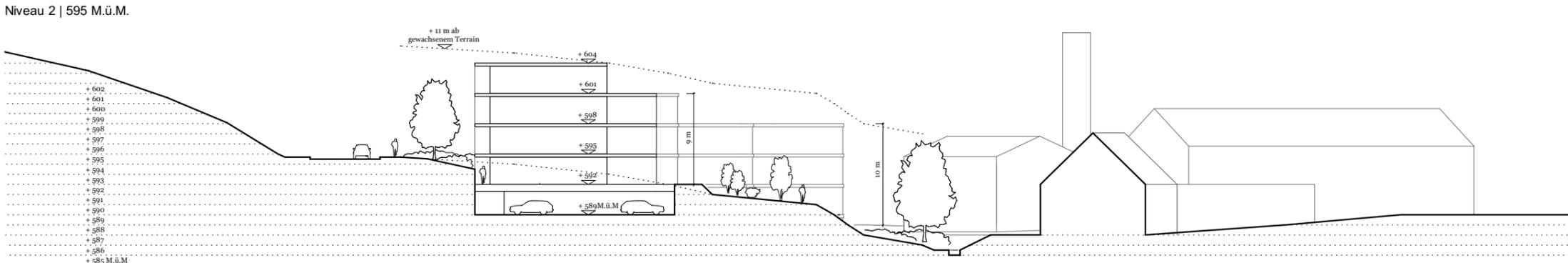
- 11 x 4.5 Zimmerwohnung
- 19 x 3.5 Zimmerwohnung
- 14 x 2.5 Zimmerwohnung

44 Total

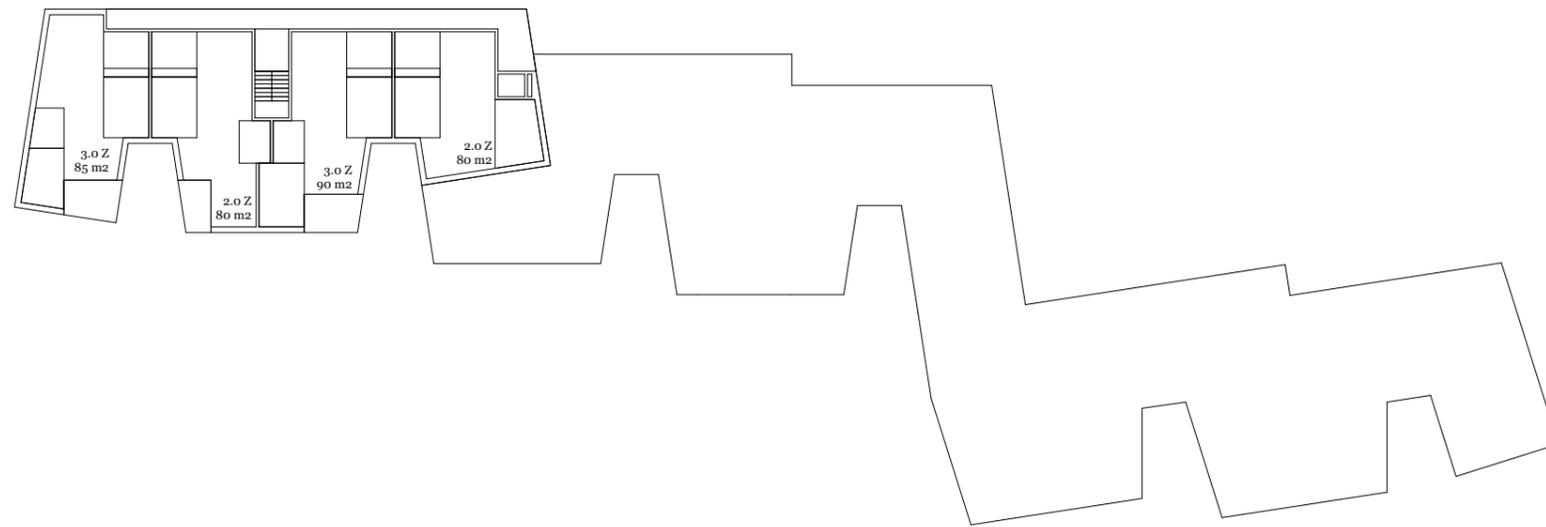


Legende

- Perimeter
- - - Verkehrsbaulinie gem. Planaufgabe 12.06.12
- - - Gewässerraum
- - - bestehende Gewässerabstandslinie
- - - Grenzabstände
- ⋯ gewachsenes Terrain



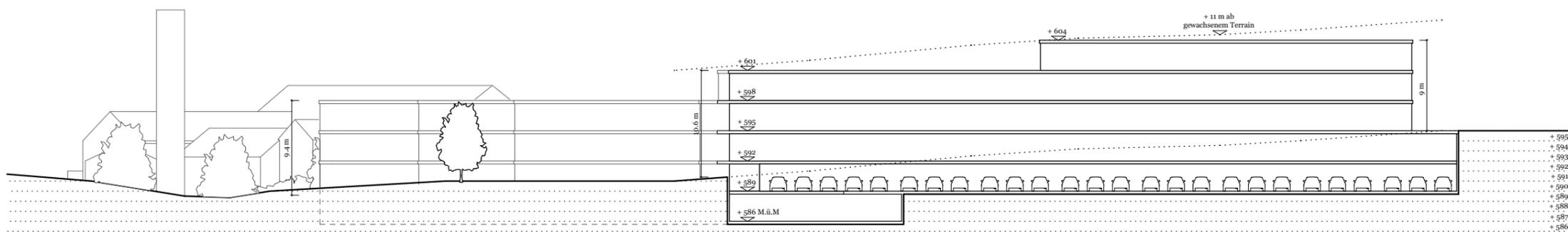
Richtprojekt Teilgebiet B



Niveau 4 | 601 M.ü.M.



Niveau 3 | 598 M.ü.M.



Schnitt 2



Richtprojekt Teilgebiet A



Legende

- Perimeter
- - - Verkehrsbaulinie gem. Planaufgabe 12.06.12
- - - Gewässerraum gem. GSchV Art. 41
- - - bestehende Gewässerabstandslinie
- - - Grenzabstände

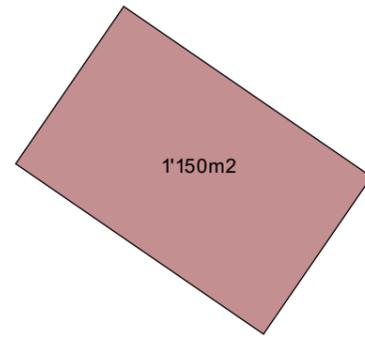
Erdgeschoss | 592 M.ü.M.



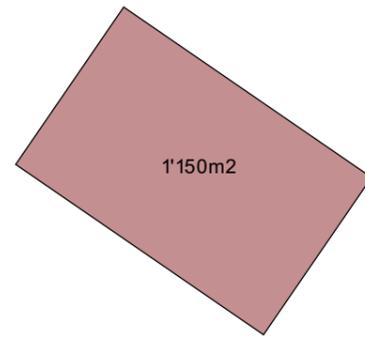
Schnitt 3



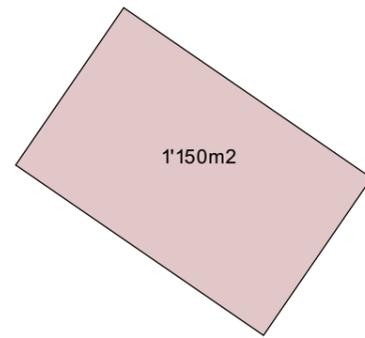
Teilgebiet A



1. Obergeschoss | 589 M.ü.M. | 1'150 m²

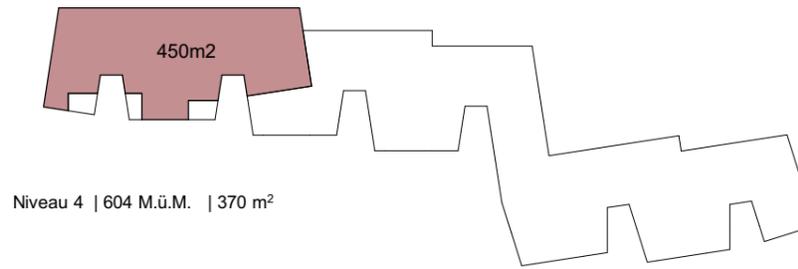


Erdgeschoss | 589 M.ü.M. | 1'150 m²

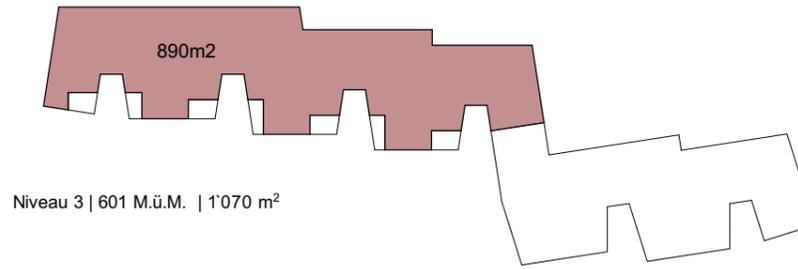


1. Untergeschoss | 589 M.ü.M. | 1'150 m²

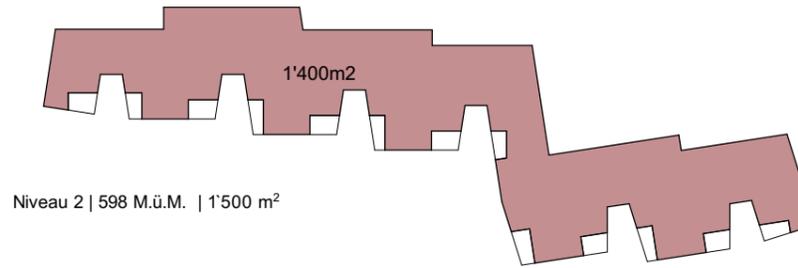
Teilgebiet B



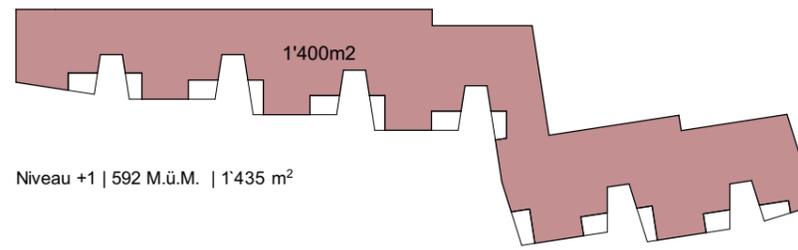
Niveau 4 | 604 M.ü.M. | 370 m²



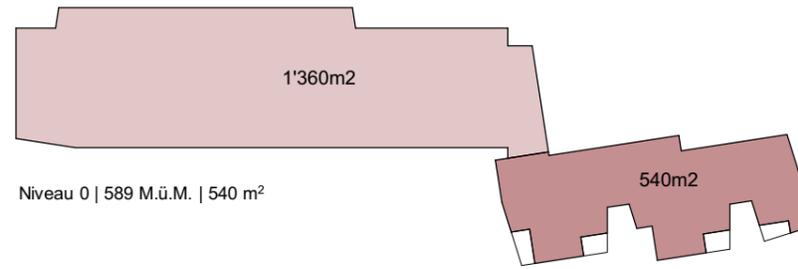
Niveau 3 | 601 M.ü.M. | 1'070 m²



Niveau 2 | 598 M.ü.M. | 1'500 m²



Niveau +1 | 592 M.ü.M. | 1'435 m²



Niveau 0 | 589 M.ü.M. | 540 m²



Niveau -1 | 586 M.ü.M.

Arealentwicklung Waldau-Winkel
Gemeinde Wald ZH, Laupen

Baumasse 06.07.2022

Teilgebiet A

Parzellen	7725	7726	8113	8116	
massg. Grundfläche m2	910	5'020	1'644	936	8'510
BMZ inkl. Bonus	2.14	4.5	2.14	2.14	
BMmax inkl. Bonus m3	1'947	22'590	3'518	2'003	30'059

Bestandesbauten (geschätzt)

Geschossfläche m2	4'840
Baumasse m3	16'000

Neubau A2

Geschossfläche (anrechenbar) m2	2'300
Baumasse (anrechenbar) m3	13'800
Baumasse unterirdisch (nicht anrechenbar) m3	3'210

Total

Geschossfläche m2	7'140
Baumasse m3	29'800

Teilgebiet B

Parzellen	9618	9621	
massg. Grundfläche m2	5499	1201	6'700
BMZ inkl. Bonus	2.14	2.14	
BMmax inkl. Bonus m3	11'760	2'570	14'330

Neubau B

Geschossfläche (anrechenbar) m2	4'680
Baumasse (anrechenbar) m3	14'040
Baumasse unterirdisch(nicht anrechenbar) m3	4'080