Potenzialstudie Wohnen im Alter Ottenbach

Bericht

Gemeinde Ottenbach

21. September 2026



metron

Bearbeitung

Rebekka Huber
dipl. Architektin ETH/SIA
Matilde Negri
MSc ETH in Architektur

Metron Raumentwicklung AG
Stahlrain 2
Postfach
5201 Brugg
T 056 460 91 11
info@metron.ch
www.metron.ch

Auftraggeber

Gemeinde Ottenbach
Gemeindeverwaltung
Affolternstrasse 3
8913 Ottenbach

Titelbild: Luftbild Dorfzentrum Ottenbach (Quelle: geoportal Kanton Zürich, metron)

Dieser Bericht ist für einen doppelseitigen Ausdruck gelayoutet

Inhaltsverzeichnis

	Zusammenfassung	7
1	**Einleitung**	**9**
1.1	Ausgangslage	9
1.2	Ziele der Potenzialstudie	9
1.3	Zu prüfende Standorte	10
1.4	Arbeitsgruppe	12
2	**Rahmenbedingungen**	**13**
2.1	Nutzungskonzept	13
2.2	Planungsrecht	14
2.3	Weitere Rahmenbedingungen	18
2.4	Städtebauliche Analyse	20
3	**Methodik und Annahmen**	**24**
3.1	Methodische Grundlagen	24
4	**Bebauungsstudien**	**28**
4.1	Areal Restaurant Post	28
4.2	Bebauungspotenzial	28
4.3	Bebauungsstudie Areal Klosterwiese	30
4.4	Bebauungspotenzial	30
4.5	Erkenntnisse Bebaubarkeit Areale	33
4.6	Standortwahl / Entscheid Gemeinderat	33
5	**Vertiefung Areal Klosterwiese**	**34**
5.1	Vertiefungsvariante	34
6	**Erweiterungspotenziale**	**37**
7	**Trägerschaft**	**40**
7.1	Abwägung	40
7.2	Gegenüberstellung Trägerschaftsmodelle	40
7.3	Ausführungen zu den Trägerschaftsmodellen	41
8	**Fazit und weiteres Vorgehen**	**42**
	Anhang	**43**
	Anhang 1 Bebauungsvarianten Areal Post	43
	Anhang 2 Bebauungsvarianten Areal Klosterwiese	45
	Anhang 3 Vertiefung Variante Klosterwiese	47
	Anhang 6 Raumprogramm (aus Nutzungskonzept WohnenPLUS)	52
	Anhang 7 Weitere planungsrechtliche Rahmenbedingungen	53

Zusammenfassung

Bedarf für ein erweitertes Wohnangebot
Die Gemeinde Ottenbach beabsichtigt, das Wohnangebot für Seniorinnen und Senioren zu erweitern. Grundlage bildet das Konzept «WohnenPLUS» mit mindestens 20 altersgerechten Wohnungen, gemeinschaftlich nutzbaren Räumen und einem organisierten Unterstützungsangebot. Die Potenzialstudie untersucht die beiden gemeindeeigenen Grundstücke Restaurant Post und Klosterwiese und beurteilt deren Eignung. Ebenso werden Aussagen zum geeigneten Trägerschaftsmodell getroffen.

Zwei Standorte mit unterschiedlichen Potenzialen
Beide untersuchten Areale weisen grundsätzlich Entwicklungspotenzial auf, unterscheiden sich aber grundsätzlich. Das Areal Restaurant Post bietet interessante Voraussetzungen für eine gemischte Nutzung aus Wohnen und Gastronomie. Aufgrund der Parzellengeometrie können jedoch auch mit einem Gestaltungsplan nicht genügend Wohnungen realisiert werden, um die Ziele des Alterswohnprojekts zu erfüllen. Zudem bestehen erhöhte Anforderungen an die Abstimmung von Wohnen, Gastronomie, Lärm, Erschliessung und Parkierung. Für das spezifische Wohnmodell «WohnenPLUS» ist der Standort deshalb weniger geeignet.
Auf der Klosterwiese kann das angestrebte Raumprogramm mit rund 20 Wohnungen innerhalb der Regelbauweise umgesetzt werden. Die Bebauung ermöglicht zusammenhängende gemeinschaftliche Aussenräume und zwei auf die Umgebung abgestimmte Wohnbauten. Der Gemeinderat hat deshalb entschieden, die Klosterwiese weiterzuverfolgen.

Klosterwiese bietet das erforderliche Potenzial
Die untersuchte Variante bestätigt die Eignung des Standorts. Mit der untersuchten Variante können 21 Wohnungen sowie die vorgesehenen Gemeinschafts- und Nebenräume realisiert werden. Die Parzellengeometrie erlaubt wenig unterschiedliche Bebauungsvarianten, dadurch ist das Nutzungsmass beschränkt. Die Parzelle bietet keine Möglichkeit für eine substanzielle Vergrösserung des Wohnungsangebots, um eine durchmischte Wohnsituation zu schaffen.

Eine zusätzliche Verdichtung mittels Gestaltungsplan würde lediglich einzelne zusätzliche Wohnungen ermöglichen. Dieser Mehrwert wird als gering beurteilt, zumal eine Mehrhöheeine gegenüber der Regelbauweise in weiten Teilen als nicht ortsverträglich angesehen wird. Empfohlen wird deshalb eine Weiterentwicklung innerhalb der Regelbauweise.

Zusätzliche Spielräume durch Nachbarsparzellen
Der Einbezug der angrenzenden Parzellen 1146 und 1147 ist für die Umsetzung von «WohnenPLUS» nicht erforderlich. Er könnte jedoch zusätzliche Spielräume für Bebauung, Erschliessung und Freiraum schaffen.

Baurecht als bevorzugtes Trägerschaftsmodell
Von den untersuchten Modellen Verkauf, Baurecht und Eigenentwicklung wird die Abgabe im Baurecht als am geeignetsten eingeschätzt. Sie ermöglicht der Gemeinde, das Grundeigentum langfristig zu sichern und wesentliche Entwicklungsziele zu steuern, ohne die Anforderungen und Risiken einer Eigenentwicklung vollständig übernehmen zu müssen.

Nächste Schritte: konkretisieren und optimieren

Im nächsten Planungsschritt stehen die Weiterentwicklung der Klosterwiese innerhalb der Regelbauweise, die Suche nach einer geeigneten Trägerschaft sowie die Vertiefung des Baurechtsmodells im Vordergrund. Zusammen mit der Trägerschaft ist das Projekt so weiterzuentwickeln, dass die Kosten des Projekts zu den finanziellen Möglichkeiten der angestrebten Zielgruppe passen.

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Ottenbach beabsichtigt, das Wohnangebot für Seniorinnen und Senioren in der Gemeinde zu erweitern. Als Grundlage hat eine Projektgruppe im Auftrag der Gemeinde und mit Unterstützung von Pro Senectute Zürich und Luzern den Bedarf ermittelt und das Grobkonzept «WohnenPLUS» entwickelt (vgl. Kap. 2.1.1). Für die Umsetzung wurden zwei gemeindeeigene Grundstücke als mögliche Standorte bestimmt: die Parzelle 1165 beim Restaurant Post und die Parzelle 1385 Klosterwiese. In einer ersten Grobabschätzung wurde die auf den beiden Grundstücken realisierbare Anzahl Wohnungen ermittelt.

Mit der vorliegenden Potenzialstudie werden die räumlichen und baulichen Möglichkeiten der beiden Standorte vertieft untersucht. Unter Berücksichtigung des Nutzungskonzepts und der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen soll beurteilt werden, inwiefern sich die Grundstücke für das geplante Wohnangebot eignen. Ergänzend werden mögliche Trägerschaftsmodelle betrachtet. Die Potenzialstudie schafft damit die Grundlage für den Standortentscheid und die Festlegung der weiteren Planungsschritte.

Im Rahmen der Konzepterarbeitung fand ein Mitwirkungsanlass statt, an dem die Bedürfnisse der Bevölkerung erhoben wurden. Im Rahmen der Erarbeitung der Potenzialstudie war keine weitere Mitwirkung vorgesehen. Nach Abschluss der Studie wird die Projektgruppe über die Ergebnisse informiert und die nächsten Schritte geplant. Die Bevölkerung wird regelmässig über den Projektstand informiert.

1.2 Ziele der Potenzialstudie

Die Gemeinde Ottenbach beauftragte die Metron Raumentwicklung AG, im Rahmen einer Potenzialstudie die beiden Standorte Klosterwiese und Restaurant Post zu untersuchen. Dabei werden folgende Fragestellungen bearbeitet:

- Ermittlung des ortsbaulichen Potenzials
- Ermittlung des Nutzungsmasses innerhalb der Regelbauweise
- Beurteilung eines möglichen zusätzlichen Spielraums mittels Sondernutzungsplanung
- Beurteilung der Standorte und Standortentscheid
- Evaluation möglicher Trägerschaftsmodelle

1.3 Zu prüfende Standorte

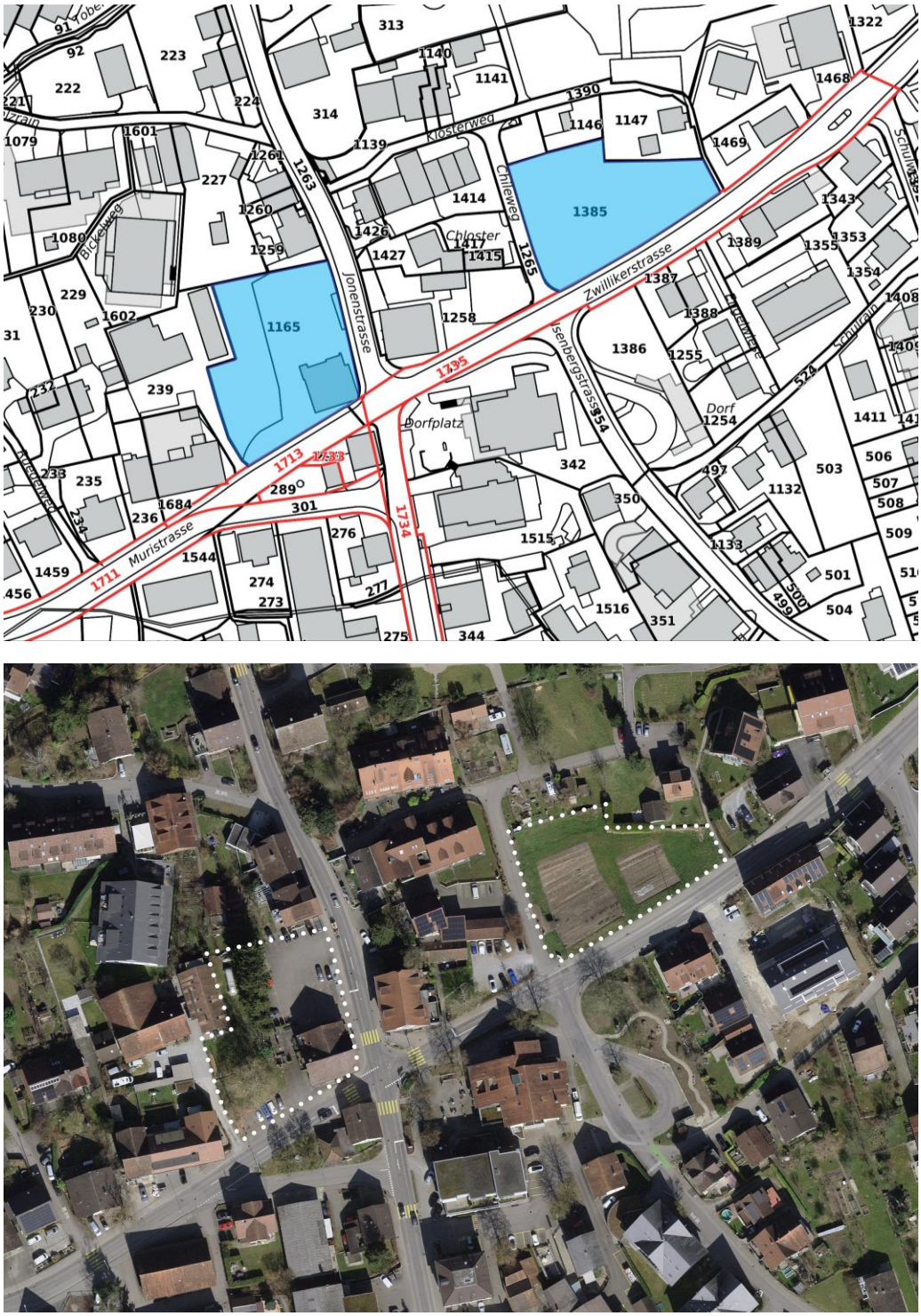


Abbildung 1: Kartenausschnitt Amtliche Vermessung und Luftbild mit Standorten (Geoportal Kanton Zürich)

1.3.1 Standort Restaurant Post / Parzelle 1165

Das Restaurant Post hat für die Bevölkerung von Ottenbach eine wichtige Bedeutung. Entsprechend besteht ein grosses Interesse an der künftigen Nutzung und Entwicklung der Liegenschaft. Für die Potenzialstudie wird davon ausgegangen, dass der Gastronomiebetrieb mit der bestehenden Infrastruktur weitergeführt wird. Im Rahmen einer künftigen Entwicklung sind insbesondere die Hindernisfreiheit sowie der Umgang mit dem bestehenden Gebäude zu klären. Das Gebäude Restaurant Post weist im Gegensatz zum gegenüberliegenden Gebäude Dorfplatz 1 keinen Schutzstatus auf. Das Thema Denkmalschutz/Ortsbild ist aber dadurch relevant.

Bezeichnung	–	Restaurant Post
Parzellennummer	–	Parzelle 1165
Parzellenfläche	–	2'239 m²
Gebäudegrundfläche	–	244 m²
Freifläche	–	1'995 m²
Bauzone	–	Kernzone K



Abbildung 2: Arealplan Standort Restaurant Post und Ausschnitt Zonenplan

1.3.2 Standort Klosterwiese / Parzelle 1385

Die Klosterwiese ist eine der letzten unbebauten Baulandreserven der Gemeinde Ottenbach. Das Grundstück wird als Wiese genutzt. Der nördliche Grundstücksbereich wird von der Nachbarschaft als kleines «Plätzli» mit Garten genutzt.

Bezeichnung	–	Klosterwiese
Parzellennummer	–	Parzelle 1385
Parzellenfläche	–	2'127 m²
Gebäudegrundfläche	–	Keine Bauten
Bauzone	–	Kernzone K



Abbildung 3: Arealplan Standort Klosterwiese und Ausschnitt Zonenplan

1.4 Arbeitsgruppe

Die Arbeitsgruppe «Potenzialstudie Wohnen im Alter Ottenbach» setzte sich wie folgt zusammen:

– Gabriela Noser	Gemeindepräsidentin
– Ronald Alder	Gemeinderat Gesundheit / Soziales
– Franz Zeder	Vizepräsident Finanzen / Liegenschaften
– Alisha Schaufelberger	Leiterin Bevölkerungsdienst, Projektleitung intern
– Noemi Weber	Stv. Leiterin Bevölkerungsdienst
– Sandra Remund	Projektleitung extern, Sandra RemUND – wohnen leben älterwerden
– Rebekka Huber / Matilde Negri	Metron Raumentwicklung AG, Potenzialstudie

2 Rahmenbedingungen

2.1 Nutzungskonzept

2.1.1 Grobkonzept WohnenPLUS

Das Grobkonzept «WohnenPLUS» wurde von der Projektgruppe «Wohnen im Alter in Ottenbach» unter der Leitung von Alinka Rüdin (Pro Senectute Kanton Zürich) und Sandra Remund (Pro Senectute Kanton Luzern) erarbeitet und im Dezember 2025 abgeschlossen. Es bildet die konzeptionelle Grundlage für die Entwicklung eines altersgerechten Wohnangebots in Ottenbach. Ausgangspunkt sind die demografische Entwicklung, der zunehmende Bedarf an ambulanten und intermediären Wohn- und Unterstützungsformen sowie das Bedürfnis älterer Menschen, möglichst lange selbstständig im vertrauten Wohnumfeld leben zu können.

Das Grobkonzept definiert dafür das Wohnmodell «WohnenPLUS». Dieses verbindet hindernisfreie, altersgerechte Wohnungen und gemeinschaftlich nutzbare Räume («Wohnen» bzw. Hardware) mit einem organisierten Unterstützungsangebot («PLUS» bzw. Software). Eine zentrale Rolle übernimmt eine Kontaktperson vor Ort, die Unterstützungsangebote koordiniert, als Ansprechperson dient und die Gemeinschaft sowie die gegenseitige Unterstützung fördert. Hauptzielgruppe sind ältere Menschen aus Ottenbach mit Unterstützungsbedarf.

Für die räumliche Umsetzung geht das Grobkonzept von mindestens 20 Wohnungen aus. Vorgesehen ist ein Mix aus 1½-, 2½- und 3½-Zimmer-Wohnungen, ergänzt durch gemeinschaftlich nutzbare Räume und Aussenbereiche. Von besonderer Bedeutung sind die Hindernisfreiheit, eine zentrale Lage, eine hohe Aufenthaltsqualität sowie die Förderung von Begegnung und Gemeinschaft.

Als mögliche Standorte bezeichnet das Grobkonzept die Parzelle 1165 beim Restaurant Post und die Parzelle 1385 Klosterwiese. Die vorliegende Potenzialstudie baut auf diesen Vorgaben auf und untersucht, welches ortsbauliche und bauliche Potenzial die beiden Standorte aufweisen und in welchem Umfang die räumlichen Anforderungen des Grobkonzepts umgesetzt werden können. Dabei werden sowohl die Möglichkeiten innerhalb der Regelbauweise als auch ein mögliches zusätzliches Potenzial mittels Sondernutzungsplanung untersucht.

2.1.2 Raumprogramm

Das im Grobkonzept «WohnenPLUS» definierte Raumprogramm bildet die quantitative Grundlage für die Potenzialstudie. Es umfasst den angestrebten Wohnungsmix sowie die erforderlichen Gemeinschafts- und Nebenräume und die Parkierung. Für die Potenzialstudie wurde das Raumprogramm unverändert übernommen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die vorgesehenen Nutzungen und Wohnungstypen mit den entsprechenden Nutz- und Geschossflächen.

Damit wird von einem Referenzwert von 1'483 m² Nutzfläche und 2'076 m² oberirdischer Geschossfläche ausgegangen.

Nutzungstyp	NF	Anteil	Anzahl	Total NF	Total GF
Wohnen					
1.5 Zi-Whg	40 m²	10%	2	80 m²	
2.5 Zi Whg	60 m²	60%	12	720 m²	
3.5 Zi Whg	80 m²	30%	6	480 m²	
Total Wohnungen		**100%**	**20**	**1'280 m²**	**1'792 m²**
Gemeinschaft					
Gemeinschaftsraum gr	40 m²		1	40 m²	
Gemeinschaftsraum kl	20 m²		1	20 m²	
Toilette	3 m²		1	3 m²	
Materialraum	15 m²		1	15 m²	
Total Gemeinschaft				**78 m²**	**109 m²**
Total Whg+Gemein.				**1'358 m²**	**1'901 m²**
Nebenräume EG					
Waschküche	20 m²		2	40 m²	
Trocknungsraum	10 m²		4	40 m²	
Abstellraum Scooter	15 m²		2	30 m²	
Geräteraum Hauswart	15 m²		1	15 m²	
Total Nebenräume EG				**125 m²**	**175 m²**
Total GFoi					**2'076 m²**
Nebenräume UG					
Keller	8 m²		20	160 m²	
Technik	50 m²		1	50 m²	
Lager Gemeinschaftsr.	15 m²		1	15 m²	
Entsorgung	10 m²		1	10 m²	
Total Nebenräume UG				**235 m²**	**329 m²**
Parkierung TG		GF			
Parkplatz* Wohnen		30 m²	7		210 m²
Parkplatz* Dritte		30 m²	5		150 m²
inkl. Fahrgasse/Rampe gedeckt					
Total Parkierung					**360 m²**
Total GFui					**689 m²**

Abbildung 4: Zusammenstellung Nutz- und Geschossflächen gemäss Vorgaben Grobkonzept WohnenPLUS

2.2 Planungsrecht

Nachfolgend sind die für die Beurteilung der beiden Grundstücke 1385 und 1165 wesentlichen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zusammengefasst. Ergänzende Grundlagen und weitere Rahmenbedingungen sind im Anhang dokumentiert.

2.2.1 Bauvorschriften gemäss BZO

- Grundlage bildet die rechtsgültige Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Ottenbach von 1994 mit Ergänzungen von 2020.
- Die Änderungen aus der Teilrevision 2024 sind in den nachfolgend aufgeführten Vorschriften berücksichtigt.

Zonenzugehörigkeit

- Beide Grundstücke befinden sich in der Kernzone
- Für die Kernzone gilt gemäss BZO Art. 3: In der Kernzone ist die besondere **Eigenart des bestehenden Orts- und Strassenbildes zu erhalten**.



Kommunale Zonen	ES
Kernzone (K)	III
zweigeschossige Wohnzone, a (W2a)	II
zweigeschossige Wohnzone, b (W2b)	II
dreigeschossige Wohnzone (W3)	II
zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbe (WG2)	III
Gewerbezone (G)	III
Zone für öffentliche Bauten (Oe)	II
Freihaltezone (F)	---
Reservezone (R)	---

Abbildung 5: Ausschnitt Zonenplan mit Legende, Gemeinde Ottenbach

Grundmasse für Neubauten

Vollgeschosse max.	**2**
anrechenbare Dachgeschosse max.	**2**
anrechenbare Untergeschosse max.	**1**
Fassadenhöhe max.	**7,50 m**
Gebäudelänge max.	**30,00 m**
Gesamtlänge bei geschlossener Überbauung max.	**40,00 m**
Grenzabstand min.	**5,00 m**

Dächer

- Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig. Sie muss zwischen 30° a.T. und 55° a.T. liegen und soll sich der Dachneigung der benachbarten Bauten angleichen.
- Die Dächer sind mit Tonziegeln zu decken.
- Bei Hauptgebäuden sind giebelseits Dachvorsprünge von mindestens 30 cm, traufseits solche von mindestens 80 cm zu erstellen.
- Dachaufbauten sind nur in Form von Lukarnen und Gauben zulässig. Sie müssen sich bezüglich Gestaltung und Materialwahl unauffällig ins Gesamtbild einordnen. Bei guter Gesamtwirkung können Dachaufbauten bewilligt werden, die insgesamt breiter sind als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge.

- Dacheinschnitte sind nur bei Neubauten zulässig und werden bei der Bestimmung der zulässigen Breite (§ 292 PBG) wie Dachaufbauten mitgezählt.
- Einzelne und mehrere nebeneinander angeordnete, hochrechteckige Dachflächenfenster von höchstens 0,5 m2 Glaslichtfläche sind zulässig, ebenso bevorzugt im Vordachbereich liegende Glasziegel, wenn sie sich gut ins Ortsbild einfügen.

Fassadengestaltung, Balkone, Reklamen

- Materialien, Formen und Farben sind dem Ortsbild anzupassen.
- Fenster, Türen und allfällige Fassadenabschlüsse haben sich dem Ortsbild anzupassen.
- Im Dachbereich sind Balkone traufseitig nur im 1. Dachgeschoss möglich. Sie dürfen nicht über die Trauflinie hinausragen. Solche Balkone dürfen zwischen Fassade und Traufe weder Überdachungen, feste Konstruktionen für einen Sonnenschutz, noch feste seitliche Abschlüsse – ausser offenen Geländern – aufweisen. Balkone sind im 2. Dachgeschoss nur giebelseitig möglich.

Umgebung

- Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierung oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen.
- Am massgebenden Terrain (§ 5 ABV) sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.
- Garagen und Abstellplätze sind möglichst unauffällig in die Umgebung einzupassen.

Fahrzeugabstellplätze

- Bei Wohngebäuden ist pro 80 m² anrechenbarer Geschossfläche (inkl. Dach- und Untergeschosse) ein Abstellplatz erforderlich. Pro 5 Wohnungen ist zusätzlich je ein Besucherparkplatz zu erstellen.
- Bei allen Berechnungen sind Dezimalbruchteile aufzurunden.
- Im Bereich der ÖV-Güteklassen A, B und C kann die Anzahl der Pflichtabstellplätze bis auf die Hälfte reduziert werden. Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, die minimal erforderliche Anzahl Abstellplätze planerisch nachzuweisen und gegebenenfalls grundbuchrechtlich zu sichern, damit die Realisierung bei wiederholten Abweichungen von den Vorgaben sichergestellt ist.
- Nach Möglichkeit sind offene Fahrzeugabstellplätze unversiegelt zu erstellen. Ansonsten ist die Versiegelung auf das Notwendigste zu reduzieren.

Spiel- und Ruheflächen

- Bei Mehrfamilienhäusern sind im Freien an geeigneter Lage Flächen im Umfang von mindestens 20 % der zum Wohnen genutzten anrechenbaren Geschossfläche (inkl. Dach- und Untergeschosse), je nach Zweckbestimmung der Gebäude, möglichst vielfältig, naturnah und gut bespielbar als gemeinschaftliche Spiel- und/oder Erholungsfläche für alle Altersstufen zu gestalten.

Strassen- und Wegabstand

- Gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien ist für unterirdische Bauten ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten

2.2.2 Strassen, Strassenabstände und Baulinien

Strassentyp

- Die Jonen-, Affoltern- und Zwillikerstrasse sind Kantonsstrassen. Auf den betreffenden Abschnitten gilt aktuell Tempo 30. Im Zusammenhang mit der Umfahrung sind Umgestaltungen vorgesehen.
- Die Muristrasse wurde abklassiert und ist neu eine Gemeindestrasse. Auch hier gilt aktuell Tempo 30; eine Umgestaltung ist vorgesehen.

Strassenabstand (Kantonale Gesetzgebung)

- Strassenabstände sind gemäss § 265 PBG wie folgt definiert:
  Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege und erscheint eine Festsetzung nicht nötig, so haben oberirdische Gebäude einen Abstand **von 6 m gegenüber Strassen und Plätzen und von 3,5 m gegenüber Wegen** einzuhalten, sofern die Bau- und Zonenordnung keine anderen Abstände vorschreibt.

Unterschreitung Strassenabstand

- Gemäss BZO der Gemeinde Ottenbach (Art. 5) ist eine Unterschreitung des Strassenabstandes möglich, sofern dies einer besseren Einpassung ins Ortsbild dient.
  Das Bauen bis an die Strassengrenze ist unter Vorbehalt von Verkehrssicherheit und Wohnhygiene gestattet, sofern dies zur Erhaltung des Charakters des Orts- und Strassenbildes beiträgt. Baulinien zur Sicherung der Verkehrssicherheit bleiben im Einzelfall vorbehalten.

Aufhebung Strassenbaulinie Chileweg

- Gemäss Auskunft des Baurechtsberaters der Gemeinde Ottenbach, Patrick Wälter (gpw), kann die bestehende Strassenbaulinie am Chileweg für die vorliegende Potenzialstudie vernachlässigt werden. Ihre Aufhebung ist im Rahmen der Teilrevision der BZO vorgesehen.

2.2.3 Abweichungen im Rahmen eines Gestaltungsplans

Mit einem Gestaltungsplan können Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten verbindlich festgelegt werden. Dabei sind auch Abweichungen von der allgemeinen Bau- und Zonenordnung möglich (§ 83 Abs. 1 PBG/ZH). Das kantonale Recht gibt für solche Abweichungen keine generellen quantitativen Grenzen, beispielsweise hinsichtlich Geschosszahl oder Ausnützung, vor. Abweichungen von der Regelbauweise sind im Rahmen des Gestaltungsplans jedoch entsprechend zu begründen und setzen eine hohe ortsbauliche und gestalterische Qualität voraus.

2.3 Weitere Rahmenbedingungen

2.3.1 Strassensanierungsprojekt Zwillikerstrasse

Stand: Bauprojekt vorliegend, Pläne 28.03.24, Porta Ingenieure

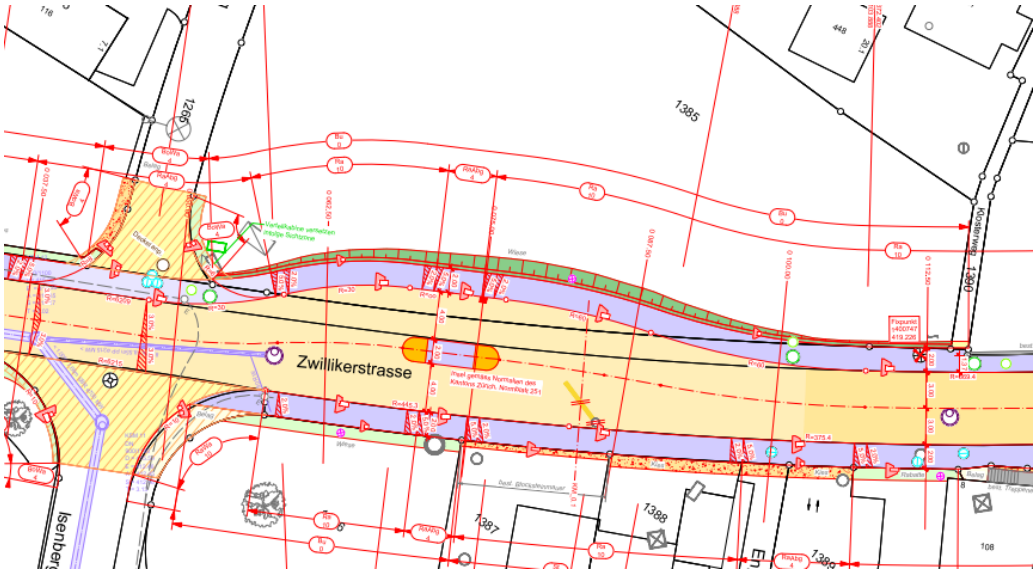


Abbildung 6: Ausschnitt Strassensanierungsprojekt, 28.3.24, Porta Ingenieure

Im Rahmen des Strassensanierungsprojekts ist auf Höhe der Klosterwiese eine Querungsstelle mit Mittelinsel vorgesehen. Dadurch verbreitert sich der Strassenraum im Bereich der Parzelle 1385 um rund 1,85 bis 2,0 m. Das Grundstück steigt vom Strassenniveau bis etwa zur Grundstücksmitte um rund 1,5 bis 1,8 m an. Da die Verbreiterung auf dem Niveau der Zwillikerstrasse erfolgt, verschiebt sich die bestehende Böschung ins Grundstück und wird entsprechend steiler. Dies schränkt die Bebaubarkeit und Nutzbarkeit des strassenseitigen Erdgeschossniveaus ein.

2.3.2 Strassenprojekt Jonenstrasse / Zentrumsgestaltung

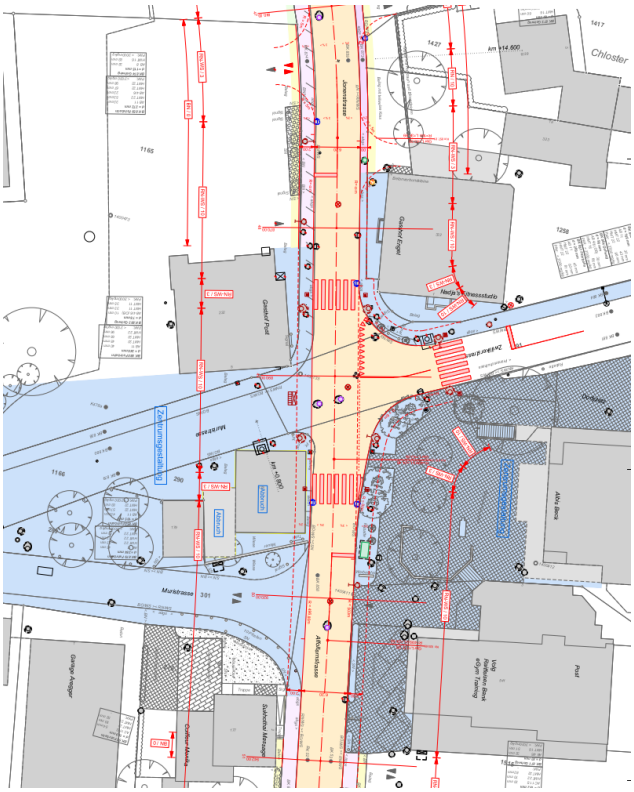


Abbildung 7: Ausschnitt Strassengestaltung Jonenstrasse



Abbildung 8: Ausschnitt Plandokumentation Zentrumsgestaltung

2.3.3 Lärm

Für beide Standorte wurde eine erste fachliche Einschätzung der Lärmsituation eingeholt (telefonische Absprache mit Julia Armbruster, Kopitsis AG). Eine vertiefte Lärmbeurteilung war nicht Bestandteil der Potenzialstudie.

Areal Klosterwiese (alte Strassenführung)

- mässiges Verkehrsaufkommen bei Tempo 30
- Beeinträchtigung durch Strassenlärm voraussichtlich überschaubar
- auf Stufe Potenzialstudie keine besonderen Lärmschutzmassnahmen berücksichtigt

Areal Restaurant Post

- höheres Verkehrsaufkommen bei Tempo 30
- im weiteren Planungsverlauf ist eine Lärmgrobbeurteilung erforderlich
- mit Auswirkungen auf die Grundrissorganisation und gegebenenfalls zusätzlichen Lärmschutzmassnahmen ist zu rechnen

2.3.4 Baugrund

Aufgrund von Erfahrungen bei umliegenden Grundstücken ist davon auszugehen, dass auf der Klosterwiese anspruchsvolle Baugrundverhältnisse bestehen. Im Rahmen der Potenzialstudie hat die Gemeinde entschieden, auf eine geologisch-geotechnische und hydrogeologische Baugrunduntersuchung zu verzichten.

Für die Studie wird von einer grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks ausgegangen. Erforderliche Massnahmen im Zusammenhang mit dem Baugrund können jedoch relevante Auswirkungen auf die Erstellungskosten haben. In der Kostengrobschätzung ist eine entsprechende Budgetposition für Spezialfundierungen zu berücksichtigen.

2.4 Städtebauliche Analyse

2.4.1 Gebäudestellung zur Strasse



Abbildung 9: Östliche Ansicht auf das Areal Klosterwiese



Abbildung 10: Gebäudeorientierung zu den Hauptstrassen

Die Bebauung im Dorfkern weist keine einheitliche Ausrichtung oder durchgehende Gebäudeflucht auf. Die Gebäude stehen teilweise in leichter Winkelstellung zur Strasse. Ihre Setzung ist weniger durch eine klar definierte Strassenlinie als vielmehr durch die historische Entwicklung des Dorfkerns geprägt. Entsprechend variieren auch die Abstände zum Strassenraum: Während einzelne Gebäude fast unmittelbar an die Strasse angrenzen, verfügen andere über Vorgärten oder Vorbereiche. Deutlich erkennbar ist aber die nahe Positionierung der Bauten an der Jonenstrasse und das Abdrehen der Bauten vom Strassenraum entlang der Zwillikerstrasse.

Für die Studie wird auf dem Areal Post von einer Bebauung parallel zur Strasse mit deutlicher Unterschreitung vom Strassenabstand ausgegangen. Auf dem Areal Klosterwiese wird von einer Bebauung ausgegangen, die sich leicht von der Strasse abdreht und die Ausrichtung der umliegenden Bauten aufnimmt.

2.4.2 Gebäudehöhe

Areal Post

Die Bebauung rund um das Areal Post ist durch zwei bis dreigeschossige Bauten mit Hochparterre sowie ausgeprägten Giebeldächern mit oft bis zu zwei Dachgeschossen geprägt. Das historische mächtige Gebäude vom Restaurant Engel prägt die Kreuzung um das Areal Post besonders. Das Gebäude Restaurant Post und das an das Grundstück 1165 anschliessende Gebäude sind dagegen mit je zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss tiefer.

Die angemessene Gebäudehöhe auf dem Areal Restaurant Post ist zu prüfen.



Abbildung 11: Gebäude entlang Jonenstrasse

Areal Klosterwiese

Das Areal Klosterwiese wird im Norden durch die Präsenz der Kirche mit Kirchturm geprägt. Die Kirche hebt sich in der Höhe nicht von den umliegenden Bauten ab, durch ihre Position auf einem leichten Hügel und die freie Klosterwiese davor, wird sie gut wahrgenommen. Die umliegende Bebauung besteht mehrheitlich aus zweigeschossigen Bauten mit markanten Giebeldächern.

Entlang der Zwillikerstrasse sind die Gebäudehöhen heterogen. Vorwiegend handelt es sich um Bauten mit zwei Vollgeschossen, die sich aber in der Mächtigkeit der Dachgeschosse und der Ausbildung von Untergeschossen in der Höhe deutlich unterscheiden.

Die angemessene Gebäudehöhe auf dem Areal Klosterwiese ist zu prüfen.



Abbildung 12: Gebäude entlang Klosterweg und Ansicht auf Kirche



Abbildung 13: Bebauung entlang Zwillikerstrasse

2.4.3 Dachlandschaft

Die Dachlandschaft im Dorfkern wird durch Giebeldächer mit mehrheitlich steilen Dachneigungen von über 40 Grad geprägt. Das Dorfbild wird durch die grossflächigen Dachlandschaften geprägt. Die Firstrichtungen variieren, wobei die Firste mehrheitlich parallel zur Hauptstrasse verlaufen. Flachdächer sind nur sehr vereinzelt und hauptsächlich ausserhalb der Kernzone vorhanden.

Für die Studie wird eine Dachneigung von 40 Grad übernommen.



Abbildung 14: Dachlandschaft Dorfplatz und Zwillikerstrasse

3 Methodik und Annahmen

3.1 Methodische Grundlagen

Die Potenzialstudie dient dazu, das realisierbare Nutzungsmass der beiden Standorte abzuschätzen, ohne bereits ein konkretes Projekt auszuarbeiten. Die Untersuchung erfolgt deshalb anhand schematischer Grundriss- und Schnitttypologien sowie definierter Zielwerte für die Flächeneffizienz. Die daraus abgeleiteten Flächen und Volumen stellen eine Annäherung an das realisierbare Potenzial dar. Sie sind im weiteren Planungsverlauf im Rahmen einer vertieften Machbarkeitsstudie zu überprüfen und zu konkretisieren.

3.1.1 Flächeneffizienz

Für die Wirtschaftlichkeit des Projekts ist eine hohe Flächeneffizienz von Bedeutung. Als Zielwert wird für das Verhältnis zwischen oberirdischer Geschossfläche und anrechenbarer Nutzfläche ein Faktor von GF/NF = 1.4 angenommen. Für die Berechnung des Flächenkoeffizienten werden die oberirdischen Geschossflächen den direkt dem Wohnen und der Gemeinschaft zugeordneten Nutzflächen gegenübergestellt. Die unterirdischen Geschossflächen für Keller, Technik und Tiefgarage werden nicht berücksichtigt. Oberirdische Nebenflächen wie Waschküchen und Scooterräume sowie der Gemeinschaftsraum werden der Nutzfläche zugerechnet.

In den ersten Volumenstudien wurde die erforderliche Geschossfläche aus der vorgegebenen Nutzfläche und dem angestrebten Flächenkoeffizienten abgeleitet. Bei der vertieften Variante Klosterwiese wurden die Gebäudevolumen dagegen anhand schematischer Grundrisse entwickelt und anschliessend über den Flächenkoeffizienten überprüft. Die Vertiefungsvariante weist einen leicht höheren Flächenkoeffizienten auf, der im weiteren Planungsverlauf zu optimieren ist.

3.1.2 Grundrisstypologie

Für die Potenzialstudie wurde eine schematische Grundrisstypologie verwendet, die eine Abschätzung des Nutzungspotenzials ermöglicht, ohne eine konkrete architektonische Lösung vorwegzunehmen. Ausgangspunkt ist eine Gebäudetiefe von rund 12 bis 13 m. Diese ermöglicht bei den Kleinwohnungen eine einseitige Orientierung mit vorgelagerter Erschliessung; in den Gebäudeecken sind mehrseitig orientierte Wohnungen möglich.

Die schematische Wohnungsanordnung basiert auf einem Raster von 7,5 m, woraus Gebäudelängen von 22,5 bzw. 30 m abgeleitet werden. Alternative Grundrisstypologien mit grösseren Gebäudetiefen sind grundsätzlich denkbar, müssten jedoch standortspezifisch entwickelt und hinsichtlich Wohnqualität und Flächeneffizienz überprüft werden.

Die geeignete Grundrisstypologie ist im weiteren Planungsverlauf zu vertiefen. Ziel ist eine Lösung, die eine gute Ausnutzung des Grundstücks mit einer hohen Wohnqualität und Flächeneffizienz verbindet.



Abbildung 15: Referenzprojekt Seepark in Eich, Sigrist Schweizer Architekten AG

3.1.3 Schnitttypologie

Aufgrund der Topografie der Klosterwiese wurden für die Potenzialstudie zwei unterschiedliche Schnitttypologien untersucht.

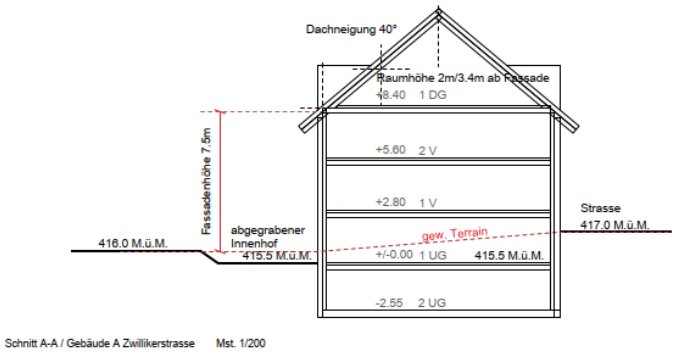
Im flacheren nordwestlichen Bereich bietet sich ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen und zwei Dachgeschossen an (Typologie 1). Das Erdgeschoss ist ab dem Strassenniveau ebenerdig zugänglich. Aufgrund des relativ steilen Dachs und grossflächiger Lukarnen kann das erste Dachgeschoss zu einem hohen Anteil genutzt werden. Das zweite Dachgeschoss ermöglicht, abhängig von Ausbildung und Erschliessung, zusätzliche, jedoch deutlich geringere Nutzflächen.

Im abfallenden südöstlichen Bereich kann die Topografie für ein teilweise freigespieltes Untergeschoss genutzt werden (Typologie 2). Aufgrund der maximal zulässigen Fassadenhöhe von 7,5 m muss die Dachtraufe tiefer angesetzt werden. Dadurch ist lediglich ein Dachgeschoss mit geringerem Kniestock und entsprechend reduzierter nutzbarer Geschossfläche möglich. Für einen hindernisfreien Zugang vom Hof wird das Untergeschoss möglichst auf das Niveau des gemeinschaftlichen Aussenraums gelegt. Zur Zwillikerstrasse entsteht dadurch eine um ein Halbgeschoss versetzte Zugangssituation.

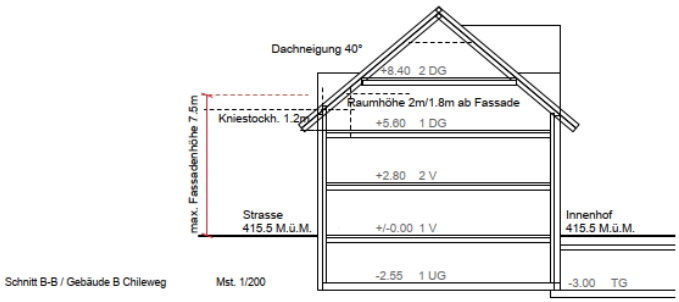
Für die grobe Berechnung der realisierbaren Geschossfläche wird bei beiden Typologien vereinfacht von der dreifachen Gebäudegrundfläche ausgegangen:

- Typologie 1: zwei Vollgeschosse sowie erstes Dachgeschoss mit ca. 80 % und zweites Dachgeschoss mit ca. 20 % der Gebäudegrundfläche
- Typologie 2: zwei Vollgeschosse sowie Untergeschoss und Dachgeschoss mit jeweils ca. 50 % der Gebäudegrundfläche

Diese vereinfachten Annahmen dienen dem Vergleich unterschiedlicher Bebauungsmuster und der grundsätzlichen Beurteilung der Standorte. Die tatsächlich realisierbaren Geschossflächen sind im weiteren Planungsverlauf anhand der konkreten Grundrissorganisation und der Topografie zu verifizieren.



Typologie 1
2-Vollgeschosse mit 2 Dachgeschossen



Typologie 2
2-Vollgeschosse mit Untergeschoss und Dachgeschoss

3.1.4 Umgebungskoten

Für die Potenzialstudie wird von einer Terrainmodellierung ausgegangen, bei der der Hofbereich auf einer Kote von rund 415,5 m ü. M. an den Chileweg und den Klosterweg anschliesst. Dadurch soll ein möglichst hindernisfreier Zugang zu den Gebäuden und eine einfache Nutzung des Grünraums ermöglicht werden. Das strassenseitig orientierte Gebäude schliesst im Bereich der neuen Querungsstelle auf einer Kote von rund 417,0 m ü. M. an die Zwillikerstrasse an.



Abbildung 16: Schemadarstellung Terrainverlauf

3.1.5 Parkierung

Gemäss den planungsrechtlichen Vorgaben und dem Bedarf gemäss Wohnkonzept sind für das Wohnprojekt mindestens sieben Parkplätze erforderlich, davon zwei rollstuhlgerecht. Für die Potenzialstudie wird von zwölf Parkplätzen in einer Tiefgarage ausgegangen. Damit soll gemäss Vorgabe der Gemeinde zusätzlich zur erforderlichen Parkierung ein begrenztes Angebot für Anwohnende geschaffen werden. Ergänzend sind im Aussenraum vier Besucherparkplätze vorgesehen.

Die Zufahrt zur Tiefgarage wird zugunsten einer möglichst hohen Freiraumqualität in das Gebäude integriert. Insbesondere in der sensiblen Kernzone ermöglicht dies eine bessere Einordnung der Anlage und zusammenhängendere Aussenräume. Die Integration der Zufahrt beansprucht jedoch Gebäudefläche und ist deshalb im weiteren Planungsverlauf hinsichtlich Flächeneffizienz und Kosten zu überprüfen.

Für die erste Flächenabschätzung der Tiefgarage wurde mit rund 30 m² Geschossfläche pro Parkplatz inklusive Fahrgassen gerechnet. Aufgrund der kleinen Anlage und des entsprechend hohen Anteils an Verkehrsflächen stellt dies einen anspruchsvollen Zielwert dar. In der Vertiefungsvariante konnte dieser Wert noch nicht erreicht werden. Die flächensparende und wirtschaftliche Organisation der Parkierung ist deshalb ein wichtiges Thema der weiteren Projektentwicklung.

4 Bebauungsstudien

4.1 Areal Restaurant Post

4.2 Bebauungspotenzial

Für die Umsetzung des Wohnangebots auf dem Areal Restaurant Post ist aufgrund des erforderlichen zusätzlichen Geschosses von einem Gestaltungsplan auszugehen. Die Bebauungsstudie weicht deshalb von der Regelbauweise ab.

Trotz dieser zusätzlichen Möglichkeiten kann das angestrebte Raumprogramm von rund 20 Wohnungen auf dem Grundstück nicht umgesetzt werden. Begrenzend wirkt insbesondere die Geometrie der Parzelle: Sie lässt kein wesentlich grösseres Gebäudevolumen zu aufgrund der möglichen Gebäudetiefe (Belichtung), der ortsbaulichen Einordnung und der erforderlichen Aussen- und Erschliessungsflächen.

Neben den planungsrechtlichen Vorgaben wird das Bebauungspotenzial insbesondere die erforderliche Erschliessung und Parkierung sowie die Lärmbelastung entlang der angrenzenden Strassen beeinflusst. Diese Rahmenbedingungen stellen erhöhte Anforderungen an die Anordnung und Orientierung der Wohnungen sowie an die Organisation der Aussenräume dar. Der Baukörper ist aufgrund der Lärmexposition parallel zur Strasse zu orientieren. Die Tiefgarageneinfahrt im rückwärtigen Arealbereich ist nur mit Einverständnis der Eigentümerschaft des Nachbargrundstücks möglich.

Mit der untersuchten Bebauung können rund 16-17 Wohnungen und 13-14 Parkplätze realisiert werden. Damit bleibt das mögliche Wohnungsangebot deutlich unter dem formulierten Ziel von mindestens 20 Wohnungen.

Die Kombination von Wohnen und Gastronomie wird grundsätzlich als attraktiver und für den zentral gelegenen Standort einzigartiger Nutzungsmix beurteilt. Die beiden Nutzungen stellen jedoch unterschiedliche Anforderungen an Erschliessung, Aussenräume, Parkierung und Lärmschutz und müssen deshalb sorgfältig aufeinander abgestimmt werden. Insbesondere ist zu prüfen, ob die spezifischen Anforderungen des Wohnmodells und dessen Ausrichtung auf ältere Menschen für diesen Standort optimal sind. Eine Wohnnutzung mit einer breit gefassten Zielgruppe könnte grössere Spielräume für die Organisation der Wohnungen und das Zusammenspiel mit dem Gastronomiebetrieb bieten.

4.2.1 Einschätzung

Das Areal Restaurant Post weist damit grundsätzlich Entwicklungspotenzial für eine gemischte Nutzung aus Wohnen und Gastronomie auf. Für die Umsetzung des in der vorliegenden Studie untersuchten Wohnmodells ist es aufgrund des begrenzten Gebäudevolumens und der zusätzlichen Anforderungen jedoch weniger geeignet.

Durch die Nutzungskombination Restaurant und Wohnen ist das Grundstück Restaurant Post anspruchsvoll. Wichtige Rahmenbedingungen wie der Bestandeserhalt, die Parkierungssituation und die Exposition zur Strasse bedingen bedingen einen innovativen Umgang mit der Situation. Es ist zu erwarten, dass dieses Grundstück für eine Trägerschaft Herausforderungen darstellt und eine sinnvolle Trennung zwischen dem Arealbereich Restaurant (Gemeinde) und Arealbereich Wohnen (Trägerschaft) zielführend sein kann. Die Anforderungen an die Parkierung durch die Restaurantkundschaft wie auch die Einfahrt zur Tiefgarage über die Zufahrt des Nachbargrundstücks stellen dabei zentrale Herausforderungen dar.

4.2.2 Gebäudehöhe und ortsbauliche Einordnung

Für die Bebauungsstudie wird gegenüber der Regelbauweise von einem zusätzlichen Geschoss ausgegangen. Eine entsprechende Gebäudehöhe erscheint aus ortsbaulicher Sicht grundsätzlich denkbar. Als Referenz dient unter anderem der gegenüberliegende Gasthof Engel, dessen Volumen und Höhenentwicklung den Strassenraum wesentlich mitprägen. Auf welchen Bauten das neue Volumen Bezug nimmt und wie das Zusammenspiel mit dem bestehenden Gebäude Restaurant Post funktioniert, ist mit einem konkreten Projektvorschlag zu entwickeln. Eine abschliessende Beurteilung der verträglichen Gebäudehöhe ist in einem nachfolgenden Planungsverfahren vertieft zu untersuchen und im Rahmen eines Gestaltungsplans qualitativ nachzuweisen.



Abbildung 17: Restaurant Post und Restaurant Engel

4.2.3 Bestehende Erweiterungsstudie Restaurant

Für das Areal Restaurant Post liegt eine Bebauungsstudie vor (Büro Schlütter 2021). Die Studie schlägt einen Anbau vor, der den hindernisfreien Zugang vom Restaurant sicherstellt. Diese wurde als Grundlage für die vorliegende Untersuchung beigezogen. Die vorliegende Potenzialstudie knüpft mit dem Bebauungskonzept an die Idee des Erschliessungsanbaus aus der Studie an. Der neue Baukörper mit den Alterswohnungen kann an den Anbau anschliessen und die Erschliessung kann geteilt werden.



4.2.4 Bebauungsvarianten



Abbildung 18: Darstellung zweier möglicher Bebauungsvariante Areal Restaurant Post

Vgl. Darstellung Bebauungsvariante Areal Restaurant Post im Anhang

4.3 Bebauungsstudie Areal Klosterwiese

4.4 Bebauungspotenzial

Die Bebauungsstudie zeigt, dass das angestrebte Raumprogramm mit rund 20 Wohnungen auf der Klosterwiese grundsätzlich innerhalb der Regelbauweise umgesetzt werden kann.

Die Anordnung der Gebäude orientiert sich an der Topografie und den unterschiedlichen Niveaus der angrenzenden Strassen. Mit den in Kapitel 3 beschriebenen Schnitttypologien können diese Höhenunterschiede aufgenommen und für die Erschliessung der Gebäude genutzt werden. Gleichzeitig ermöglicht die Anordnung der Baukörper einen zusammenhängenden gemeinschaftlichen Aussenraum im Innern der Bebauung.

Die Parkierung wird in einer Tiefgarage angeordnet. Die Zufahrt ist in das Gebäude integriert, um die oberirdischen Erschliessungsflächen zu reduzieren und einen möglichst zusammenhängenden Aussenraum zu ermöglichen.

Entscheidend für die möglichen Bebauungsmöglichkeiten ist die Parzellengeometrie, welche sowohl den östlichen wie auch den nördlichen Arealteil als nicht bebaubar definiert. Durch die Strassenverbreiterung im Zug der Umgestaltung der Kantonsstrasse

wird das Grundstück gerade an seiner breitesten Stelle geschwächt und die Bebaubarkeit stark beeinflusst. Ein Abdrehen des Baukörpers in den Strassenraum und parallel zur neuen Strassenführung ist unabdingbar.

Im nördlichen Arealteil schliesst es an die bestehende dörfliche Bebauungsstruktur an und bietet einen schönen Ausblick in die freibleibende Wiese und den Kirchhügel. Der Aussenraum kann sich, mit dem neuen Baukörper von der Zwillikerstrasse geschützt, in diesen Bereich entwickeln und im Bereich des heutigen «Plätzlis» zusammen mit einem Brunnen, Sitzgelegenheit, Schattendach o.ä. einen wertvollen Beitrag zu einem guten Begegnungsraum bieten.

4.4.1 Einschätzung

Einzelne zusätzliche Wohnungen sind je nach Bebauungsstruktur und Grundrissorganisation allenfalls zusätzlich möglich. Unter Berücksichtigung der baurechtlichen Rahmenbedingungen wie Gebäudelänge und Überlegungen zur Einpassung ins Ortsbild wird die Variante mit zwei einzelnen Baukörpern als am geeignetsten beurteilt.

Diese Variante wird vertieft, die Möglichkeiten zusätzlicher Wohneinheiten abgeschätzt und die Schnittstellen zu den Nachbarsparzellen untersucht.

4.4.2 Bebauungsvarianten



Abbildung 19: Darstellung dreier möglicher Bebauungsvariante Areal Klosterwiese

Vgl. Darstellung Bebauungsvariante Areal Klosterwiese im Anhang

4.5 Erkenntnisse Bebaubarkeit Areale

Die Bebauungsstudien zeigen, dass beide untersuchten Areale grundsätzlich Entwicklungspotenzial aufweisen. Hinsichtlich der spezifischen Anforderungen des Grobkonzepts «WohnenPLUS» bestehen jedoch deutliche Unterschiede.

Areal Klosterwiese
Auf der Klosterwiese kann das angestrebte Raumprogramm mit rund 20 Wohnungen grundsätzlich bereits innerhalb der Regelbauweise umgesetzt werden. Die Grundstücksgrösse und -geometrie ermöglichen zudem eine Bebauung mit zusammenhängenden gemeinschaftlichen Aussenräumen und eine gute Anbindung an die bereits bestehenden genutzten Freiräume. Es sind attraktive private Aussenräume zum geschützteren Hof und Orte für Begegnung mit dem Quartier realisierbar. Die Anknüpfung der Wohnsiedlung an den Klosterweg mit einem kleinen gemeinschaftlichen Aussenbereich bietet die Möglichkeit für Begegnung und stärkt den dörflichen Charakter der Situation. Die gewünschten Parkplätze für die Siedlung mit einzelnen zusätzlichen Parkplätzen sind als Tiefgarage im Untergeschoss realisierbar.

Damit bietet die Klosterwiese insgesamt die besseren Voraussetzungen für die Umsetzung des Wohnmodells «WohnenPLUS».

Areal Restaurant Post
Das Areal Restaurant Post eignet sich grundsätzlich für eine gemischte Entwicklung mit Wohnen und Gastronomie. Aufgrund der Parzellengeometrie lässt sich jedoch auch unter Annahme eines Gestaltungsplans und eines zusätzlichen Geschosses kein ausreichend grosses Gebäudevolumen für das angestrebte Raumprogramm mit mindestens 20 Wohnungen realisieren. Hinzu kommen erhöhte Anforderungen an die Abstimmung von Wohnen und Gastronomie sowie an Lärmschutz, Erschliessung und Parkierung. Bei einer späteren Entwicklung des Areals sind deshalb insbesondere der geeignete Nutzungsmix und die Zielgruppe der Wohnnutzung vertieft zu prüfen.

- Erdgeschossräume zur Jonenstrasse werden für das Wohnen als ungeeignet eingeschätzt (Einsicht/Aussicht). Es eignet sich eine Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzung (kleiner Laden, Therapieräume etc.).
- Durch die Lärmexposition entlang der Jonenstrasse sind die Haupträume der Wohnungen hauptsächlich nach Westen auszurichten. Dafür sind grössere Wohnungen geeigneter als Kleinwohnungen und erlauben einen tieferen Baukörper.
- Der Gastrobetrieb ist auf eine gut belebte Aussenterrasse angewiesen. Dies kann zu einem Nutzungskonflikt mit der Wohnnutzung führen (Aussenräume ebenfalls zum Innenhof). Je nach Zielpublikum (geringe Lärmempfindlichkeit, hohe Toleranz) kann dies aber auch zu einem attraktiven belebten Gemeinschaftsraum führen.
- Im Bestandesgebäude Restaurant Post können im Obergeschoss Wohnungen realisiert werden. Aufgrund der Lärmexpositionen sind Kleinwohnungen/Alterswohnungen aber nicht geeignet.
- Die Tiefgaragenzufahrt ist kaum neben dem Aussenraum des Gastrobetriebs zu führen. Die Tiefgarage ist zu klein für Wohnnutzung und Gastrobetrieb. Die Parkplätze des Gastrobetriebs müssten oberirdisch angeordnet werden können.

4.6 Standortwahl / Entscheid Gemeinderat

Auf Grundlage der Ergebnisse der Bebauungsstudien hat der Gemeinderat entschieden, die Klosterwiese als Standort für die weitere Bearbeitung des Projekts «Wohnen im Alter» weiterzuverfolgen. Das Areal Restaurant Post wird im Rahmen der vorliegenden Potenzialstudie nicht weiter vertieft.

5 Vertiefung Areal Klosterwiese

Aufgrund der Ergebnisse der Bebauungsstudien und des Standortentscheids des Gemeinderats wurde das Areal Klosterwiese vertieft untersucht. Ziel der Vertiefung ist es, das in Kapitel 4 aufgezeigte Bebauungspotenzial zu konkretisieren.

Die Vertiefungsstudie stellt weiterhin kein konkretes architektonisches Projekt dar. Sie dient dazu, die grundsätzliche Machbarkeit zu überprüfen, die relevanten Kennwerte zu plausibilisieren und die wesentlichen Themen für den weiteren Planungsverlauf zu identifizieren.

5.1 Vertiefungsvariante

Mit der untersuchten Anordnung können insgesamt 21 Wohnungen sowie die im Raumprogramm vorgesehenen Gemeinschafts- und Nebenräume realisiert werden. Damit weist die Studie eine zusätzliche 3.5 Zimmer-Wohnung auf. Die oberirdische Geschossfläche beträgt rund 2'260 m² und liegt mit 184 m² leicht über dem Zielwert (1 zusätzliche Wohnung). Bei einer Nutzfläche von 1'563 m² ist der Flächenkoeffizient bei ca.1.45 und liegt leicht über dem Zielwert von 1.4. Damit besteht noch Optimierungspotenzial und die tiefen Flächenkoeffizienten sind weiterzuverfolgen.

Die Studie zeigt aber auch, dass nicht substanziell mehr Wohnungen realisierbar sind, um eine durchmischte Siedlung zu erlangen. Die Parzelle bietet aufgrund ihrer Geometrie wenig Spielraum für die Organisation der Bauten. Die Unterschreitung vom Strassenabstand Zwillikerstrasse wird als zwingend erachtet, um die gewünschte Geschossfläche zu erreichen. Eine Anpassung vom Grenzabstand zur Parzelle 1147 oder eine Dazunahme der Parzelle 1146 würde mehr Möglichkeiten für die Anordnung der Bauten erlauben.

Bebauungsstruktur

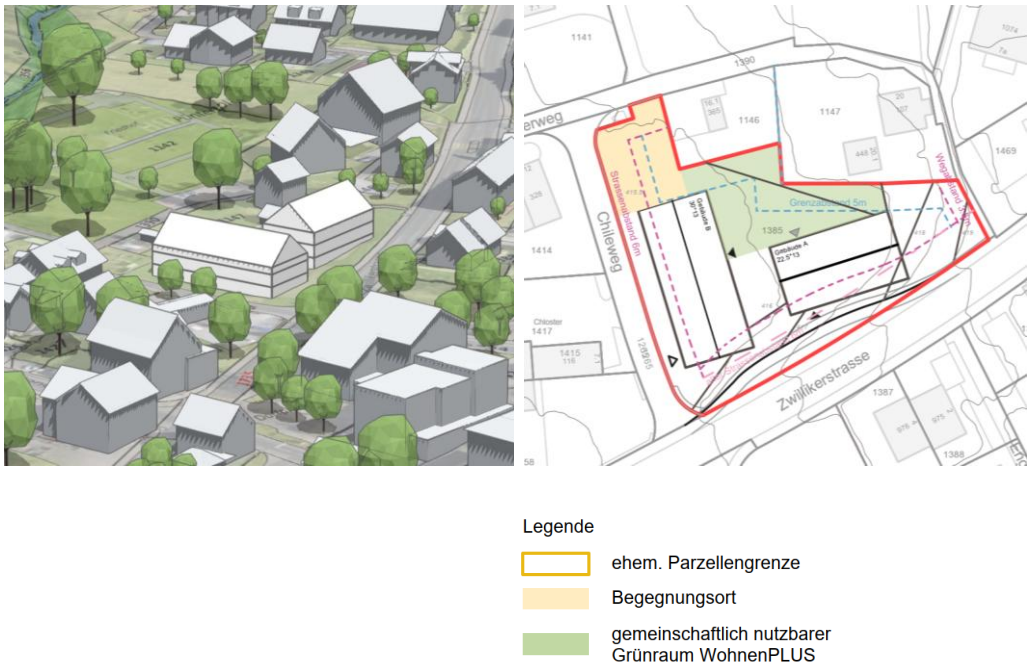
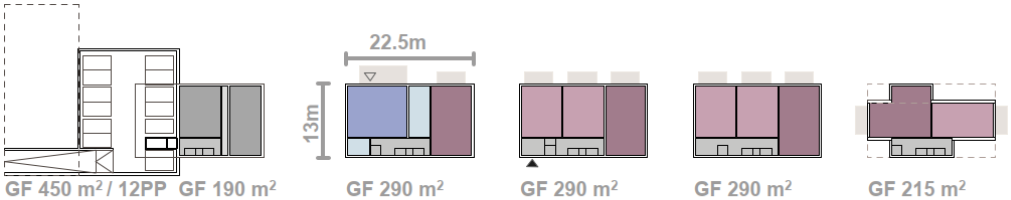


Abbildung 20: Mögliche Bebauungsvariante mit 21 Wohnungen

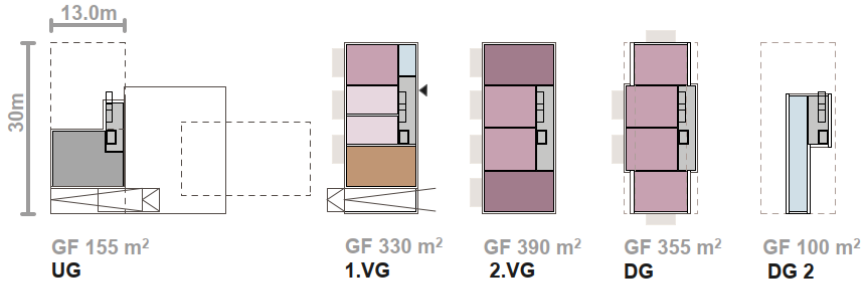
Wohnungsnachweis

GFoi tot 1'085m² 5 2.5 ZW
GFui tot 1900m² 4 3.5 ZW
GFTG tot 450m²



Schemagrundriss Gebäude A Zwillikerstrasse Mst. 1/1000

GFoi tot 1'175m² 2 1.5 ZW
GFui tot 155m² 7 2.5 ZW
2 3.5 ZW
1 3.5 ZW zusätzlich



Schemagrundriss Gebäude B Chileweg Mst. 1/1000

Abbildung 21: Schematische Darstellung Gebäudetypologie mit Wohnungen

Mengengerüst

Geschossfläche

Geschossfläche oi Total	2'260 m² GFoi
Geschossfläche ui Total	345 m² GFui
Geschossfläche uiTG	450 m² GFuiTG

Nutzflächen

Wohnen	1'360 m² HNF
Gemeinschaft	78 m² HNF
Nebenräume EG	125 m² NNF
Wohnungen	21 Wohnungen
1.5 Zimmerwhg	2 Wohnungen
2.5 Zimmerwhg	12 Wohnungen
3.5 Zimmerwhg	7 Wohnungen
Parkierung	12 Parkplätze

Vgl. Darstellung Bebauungsvariante Areal Klosterwiese im Anhang

5.1.1 Einschätzung zusätzliche Verdichtung

Die umliegende Bebauung spricht grundsätzlich für eine ortsverträgliche zweigeschossige Überbauung. Die Auseinandersetzung mit den Varianten zeigt, dass die Regelbauweise mit zwei Vollgeschossen zu einer ausgewogenen Lösung führt. Insbesondere beim Chileweg zusammen mit der Kirche (ca. 7 m Höhe) wird mehr Höhe als nicht überzeugend beurteilt. Eine Anpassung an die umgebenden Bauten ohne Hierarchisierung einzelner Bauten scheint naheliegend. Ein gut eingepasster Neubau wird zu einem harmonischen Ensemble rund um das Brunnenplätzli beitragen. Entlang der Zwillikerstrasse wäre ein zusätzliches Geschoss aufgrund der heterogenen Umgebung ohne Ensemblebildung allenfalls denkbar. Der Mehrwert beschränkt sich jedoch auf drei bis maximal vier zusätzliche Wohnungen. Der Aufwand für einen Gestaltungsplan steht aufgrund der langen Verfahrensdauer, der Kosten und des politischen Prozesses in keinem angemessenen Verhältnis zum zusätzlichen Nutzen. Zu beachten ist zudem, dass das Gebäude zum Hof aufgrund der Topografie damit als 4-geschossig erscheint und die Wirkung auf den Hofraum und angrenzende Bauten zu massiv würde. Es wird empfohlen, das Projekt in Regelbauweise weiterentwickeln und innerhalb dieser Möglichkeiten das Maximum auszuschöpfen.

5.1.2 Potenziale Gestaltungsplan Klosterwiese

Aufbauend auf der vertieften Bebauungsstudie wurde untersucht, welches zusätzliche Nutzungspotenzial durch Abweichungen von der Regelbauweise im Rahmen eines Gestaltungsplans erreicht werden könnte. Mit einem Gestaltungsplan könnte insbesondere über eine zusätzliche Höhenentwicklung weiteres Nutzungspotenzial geschaffen werden. Die damit verbundene Mehrhöhe verändert jedoch die ortsbauliche Wirkung der Bebauung und stellt entsprechend erhöhte Anforderungen an die Einordnung und Gestaltung. Das zusätzliche Nutzungspotenzial entspricht gegenüber der vertieften Variante in Regelbauweise lediglich rund drei bis vier Wohnungen. Dem begrenzten zusätzlichen Nutzungspotenzial stehen der Aufwand für das Gestaltungsplanverfahren, höhere Anforderungen an die ortsbauliche und architektonische Qualität sowie ein entsprechend aufwendigerer Planungsprozess gegenüber.

Sollte ein zusätzliches Vollgeschoss angestrebt werden, müsste die Verträglichkeit mit einer vertieften Studie mit Modell und dem Einbezug der umliegenden Gebäudehöhen detaillierter geprüft werden und mit einem Fachgremium beurteilt werden.

Da das angestrebte Raumprogramm bereits innerhalb der Regelbauweise umgesetzt werden kann, wird der zusätzliche Nutzen eines Gestaltungsplans als gering beurteilt. Für die weitere Bearbeitung wird deshalb empfohlen, die Klosterwiese auf Grundlage der Regelbauweise weiterzuentwickeln.

5.1.3 Fazit

Die Vertiefungsstudie bestätigt, dass das Raumprogramm «WohnenPLUS» auf der Klosterwiese innerhalb der Regelbauweise umgesetzt werden kann. Die untersuchte Variante mit 21 Wohnungen bildet eine tragfähige Grundlage für die weitere Projektentwicklung.

Ein Gestaltungsplan ermöglicht zwar eine zusätzliche Verdichtung, der Mehrwert von rund drei bis vier Wohnungen steht jedoch in einem ungünstigen Verhältnis zum zusätzlichen Planungsaufwand und zu den erhöhten qualitativen Anforderungen. Eine Weiterentwicklung innerhalb der Regelbauweise wird deshalb empfohlen.

6 Erweiterungspotenziale

6.1.1 Einbezug Nachbarsparzellen

Das Grundstück 1385 bildet zusammen mit den Parzellen 1146 und 1147 ein zusammenhängendes Areal. Beide Nachbarsgrundstücke sind in Privatbesitz. Das Grundstück 1146 mit einer Parzellengrösse von 281m2 ist mit einer Doppelgarage bebaut. Das Grundstück 1147 mit einer Parzellengrösse von 638m2 ist mit einem dreigeschossigen Mehrfamilienhaus bebaut.

Ergänzend zur Vertiefungsstudie Klosterwiese wurde geprüft, welche zusätzlichen Entwicklungsmöglichkeiten sich durch einen Einbezug der angrenzenden Parzellen 1146 und 1147 ergeben könnten. Der Einbezug dieser Grundstücke ist für die Umsetzung des Raumprogramms «WohnenPLUS» nicht erforderlich, könnte jedoch zusätzliche Spielräume für die Bebauung, die Erschliessung und die Gestaltung der Aussenräume schaffen. Darüber hinaus könnten sich Synergien zwischen einer Entwicklung der Klosterwiese und einer längerfristigen Entwicklung der angrenzenden Grundstücke ergeben. Eine gemeinsame Betrachtung würde ermöglichen, Grundstücksgrenzen bei der städtebaulichen Konzeption weniger stark als begrenzendes Element zu behandeln und Bebauung, Freiraum und Erschliessung gesamtheitlicher zu organisieren. Bei der weiteren Planung der Klosterwiese sollte darauf geachtet werden, mögliche spätere Synergien mit den Nachbarparzellen nicht unnötig zu verunmöglichen.

Kleinere Abgleichungen:
- Bereinigung Parzellengrenzen für bessere Bebaubarkeit
- Wenn nötig Näherbaurecht gewähren über Verträge (Dienstbarkeit)

Nutzung von Infrastrukturen und Synergien:
- Gemeinsame Erschliessung und Tiefgarage
- Zusammenhängender, einheitlich gestalteter Aussenraum

Gemeinsame Planungsabsichten
- Gemeinsame Arealentwicklung
- Gemeinsamer privater Gestaltungsplan mit Baufeldern
- Höhere Ausnutzung durch Aufhebung der Grenzabstände

Um das Potenzial der Nachbarsparzellen abzuschätzen, wurden unterschiedliche Szenarien untersucht.

Jeder für sich
Das Grundstück 1146 könnte für sich allein unter Einhaltung aller Grenzabstände schlecht bebaut werden. Das Grundstück 1147 hätte das Potenzial für einen Ersatzneubau mit einer höheren Ausnutzung.

Durch die Parzellengeometrie der Parzelle 1385 sind die Spielräume bezüglich Bebauungsmuster und Freiraumanordnung sehr eingeschränkt. Die östlichen und nördlichen Grundstücksteile sind unter Einhaltung der Grenzabstände nicht bebaubar.

Parzelle 1146 zu 1385
Werden die Parzellen 1146 und die Parzelle 1385 zusammen beplant, könnten sich die Möglichkeiten hinsichtlich Volumenanordnung, Anzahl Bauten und Ausrichtung der Freiräume vergrössern. Die Realisierbarkeit zusätzlicher Geschossfläche wäre zu prüfen. Je nach Bebauungsstruktur und Anordnung des Freiraums scheint das Potenzial von zusätzlichen 1-2 Wohnungen (ca. 300m2 GF) realistisch.

Parzelle 1146 aufgeteilt

Mit der Aufteilung der Parzelle 1146 in gleichem Anteil zur Parzelle 1385 und Parzelle 1147 könnte der Spielraum der Bebaubarkeit für die Parzelle 1385 ebenfalls vergrössert werden und der Freiraum zum Klosterweg als Gegenüber zum Kirchenvorbereich könnte grosszügig gestaltet werden. Für die Parzelle 1147 wird das Potenzial an bebaubarer Fläche nicht erhöht, die zusätzliche Fläche könnte nur als Freiraum genutzt werden.

Optionen Parzelle 1147

Für den Einbezug der Parzelle 1147 in die Entwicklung der Klosterwiese bestehen zwei Möglichkeiten: eine gemeinsame Entwicklung innerhalb der bestehenden Parzellengrenzen mit etappierter Umsetzung oder der Verkauf der Parzelle an die Gemeinde. Während die erste Variante eine gesamtheitliche Betrachtung von Nutzung und Gestaltung ermöglicht, schafft die zweite den grösstmöglichen Spielraum hinsichtlich Volumen, Setzung und Freiraumgestaltung.

Bereinigung Grenzverläufe

Eine Bereinigung der Grenzverläufe zwischen den Parzellen 1385 und 1147 bietet das Potenzial für eine grössere bebaubare Fläche der Parzelle 1147 und die bessere Bebaubarkeit der Parzelle 1385 im östlichen Randbereich. Der mittige zusammenhängende Freiraum der Parzelle 1385 (Hofsituation) würde dagegen verkleinert. Die Vor- und Nachteile der Bereinigung wären auf der Grundlage eines konkreten Projektvorschlages genauer abzuwägen.

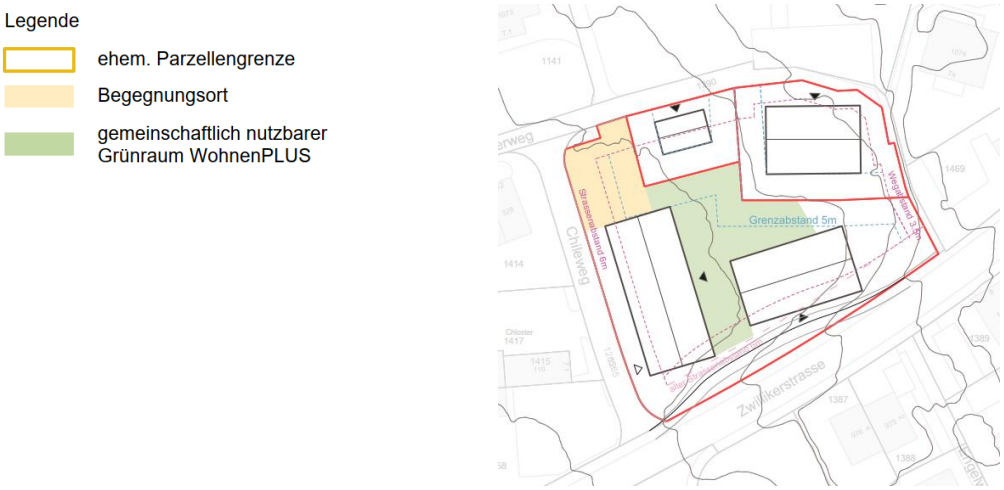


Abbildung 22: Bebauungsvariante, Parzellen einzeln betrachtet





Abbildung 23: Bebauungsvariante bei Zusammenlegung 1385 und 1146



Abbildung 24: Bebauungsvariante Aufteilung 1146 zu gleichen Teilen



Abbildung 25: Bebauungsvariante Aufteilung 1146 zu gleichen Teilen und Bereinigung der Grenzverläufe von 1147 und 1385

7 Trägerschaft

7.1 Abwägung

Für die Festlegung der nächsten Schritte ist zu klären, welches Trägerschaftsmodell für die Realisierung und den Betrieb der Alterswohnungen geeignet ist. Neben den finanziellen Auswirkungen sind insbesondere die Möglichkeiten der Einflussnahme sowie die erforderlichen personellen und fachlichen Ressourcen der Gemeinde von Bedeutung.

Die Gemeinde hat ein Interesse, auf den Realisierungszeitpunkt, die Qualität der Zentrumsentwicklung und die Umsetzung des Nutzungskonzepts «WohnenPLUS» Einfluss zu nehmen. Ebenso sollen die Anliegen aus dem bisherigen Mitwirkungsprozess angemessen berücksichtigt werden.

Die Wahl des Trägerschaftsmodells ist eine strategische und politische Abwägung zwischen Einflussnahme, langfristigem Ertrag, Risiko und Ressourceneinsatz. Die drei untersuchten Modelle setzen dabei unterschiedliche Schwerpunkte. Für den für die weitere Projektentwicklung wichtigen Entscheid stehen für die Gemeinde folgende Fragen im Vordergrund:

- Wie sieht die übergeordnete Immobilienstrategie der Gemeinde aus?
- Welche Rolle möchte die Gemeinde im Immobilienbereich einnehmen: ermöglichen, unterstützen oder selber entwickeln, zur Verfügung stellen und betreiben?
- Möchte die Gemeinde die Alterswohnungen langfristig besitzen und bewirtschaften?
- Sind die erforderlichen personellen und fachlichen Kompetenzen und Ressourcen in Gemeindeverwaltung und Gemeinderat vorhanden bzw. sollen diese extern beschafft werden?
- Welchen Grad der Einflussnahme möchte die Gemeinde bei der weiteren Entwicklung sicherstellen?

Aufgrund der personellen Ressourcen und fachlichen Kompetenzen wird eine Abgabe im Baurecht als am geeignetsten eingeschätzt. Die Vergabe im Baurecht ermöglicht der Gemeinde, das Grundeigentum langfristig zu sichern und wesentliche Entwicklungsziele mitzubestimmen, ohne die finanziellen und organisatorischen Anforderungen einer Eigenentwicklung vollständig übernehmen zu müssen.

7.2 Gegenüberstellung Trägerschaftsmodelle

Aufgrund des aktuellen Grundsatzentscheids des Gemeinderats, keine gemeindeeigenen Liegenschaften zu veräussern, steht ein Verkauf des Grundstücks derzeit nicht im Vordergrund. Im Sinne einer umfassenden Betrachtung der möglichen Trägerschaftsmodelle wird die Variante dennoch in die Gegenüberstellung einbezogen.

Der Verkauf ermöglicht einen zeitnahen Kapitalzufluss und eine weitgehende Übertragung der Entwicklungsrisiken an Dritte, schränkt jedoch die langfristige Einflussnahme der Gemeinde deutlich ein. Das Baurecht ermöglicht den Erhalt des Grundeigentums und die Sicherung wesentlicher Entwicklungsziele bei vergleichsweise geringem finanziellem Engagement. Die Eigenentwicklung bietet die grössten Steuerungsmöglichkeiten und langfristigen Ertragspotenziale, stellt jedoch auch die höchsten finanziellen, personellen und fachlichen Anforderungen an die Gemeinde.

Kriterium	Verkauf	Baurecht	Eigenentwicklung
Einfluss Gemeinde	gering	mittel bis hoch	sehr hoch
Finanzieller Ertrag	einmaliger Verkaufserlös	langfristiger Baurechtszins	langfristige Erträge
Kapitalbedarf Gemeinde	gering	gering	hoch
Risiko Gemeinde	gering	gering bis mittel	hoch
Ressourcen / Know-how	gering	mittel	hoch
Sicherung qualitativer Ziele	beschränkt, über Vertragsbedingungen	gut, über Baurechtsvertrag	sehr gut, direkte Steuerung
Grundeigentum	geht verloren	bleibt bei Gemeinde	bleibt bei Gemeinde
Langfristiger Handlungsspielraum	gering	hoch	sehr hoch

7.3 Ausführungen zu den Trägerschaftsmodellen

Verkauf des Grundstücks
Ein Verkauf ermöglicht der Gemeinde einen zeitnahen und vergleichsweise hohen einmaligen Kapitalzufluss. Gleichzeitig werden die finanziellen und unternehmerischen Risiken der Projektentwicklung weitgehend an die Käuferschaft übertragen und die Gemeinde benötigt für die Realisierung nur beschränkt eigene Ressourcen. Demgegenüber reduziert sich mit dem Verkauf die langfristige Einflussmöglichkeit der Gemeinde deutlich. Über einen Kaufrechtsvertrag und entsprechende Bedingungen können zwar Vorgaben hinsichtlich Realisierungszeitpunkt, Nutzung oder Qualität vereinbart werden, die Einflussnahme auf die spätere Umsetzung bleibt jedoch beschränkt.

Abgabe im Baurecht
Mit der Abgabe im Baurecht verbleibt das Grundstück langfristig im Eigentum der Gemeinde, während Erstellung und Finanzierung der Bauten durch einen externen Bauträger erfolgen. Die Gemeinde erzielt über den Baurechtszins langfristige Einnahmen, ohne die Investitionen für die Hochbauten selber tragen zu müssen. Gleichzeitig können im Baurechtsvertrag Vorgaben beispielsweise zum Wohnungsangebot, zur Qualitätssicherung, zur Nutzung und zum Realisierungszeitpunkt festgelegt werden. Auch die Wahl eines geeigneten Bauträgers bietet die Möglichkeit, die politischen und gesellschaftlichen Zielsetzungen der Gemeinde zu unterstützen. Insbesondere eine gemeinnützige oder genossenschaftliche Trägerschaft könnte mit den aus dem Mitwirkungsprozess hervorgegangenen Anliegen gut vereinbar sein.

Die Ausgestaltung des Baurechts erfordert eine sorgfältige Abwägung. Umfangreiche Auflagen können die Zahl möglicher Bauträger einschränken und sich auf den erzielbaren Baurechtszins auswirken. Zwischen der Sicherung der kommunalen Interessen und einem ausreichenden unternehmerischen Spielraum für den Bauträger ist deshalb ein angemessenes Gleichgewicht zu finden. Für die Wahl und Ausgestaltung eines für Ottenbach geeigneten Baurechtsmodells empfiehlt sich der Beizug einer spezialisierten Fachperson.

Eigene Entwicklung durch die Gemeinde
Die Eigenentwicklung ermöglicht der Gemeinde den grössten Einfluss auf Nutzung, Qualität und Realisierungszeitpunkt. Grundstück und die mit der Entwicklung geschaffenen Werte verbleiben vollständig bei der Gemeinde. Bei entsprechender Wirtschaftlichkeit können daraus langfristige und kontinuierliche Erträge entstehen.

Diese Variante stellt gleichzeitig die höchsten Anforderungen an die Gemeinde. Neben den erforderlichen finanziellen Mitteln müssen ausreichende personelle Ressourcen und entsprechendes Fachwissen für die Projektentwicklung vorhanden oder extern beschafft werden. Die spätere Bewirtschaftung kann an Dritte übertragen werden; die Entwicklung und die damit verbundenen Bauherrenaufgaben erfordern jedoch einen erheblichen Einsatz. Zudem trägt die Gemeinde die Entwicklungs- und Investitionsrisiken selbst.

8 Fazit und weiteres Vorgehen

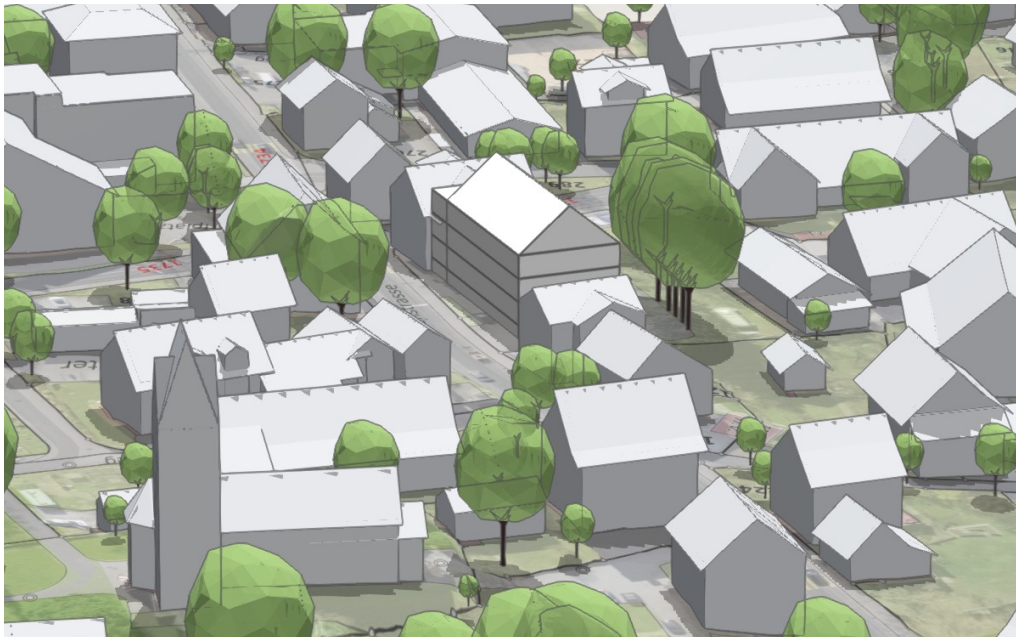
- Klosterwiese weiterverfolgen
- Regelbauweise als Ausgangspunkt
- ca. 20 Wohnungen
- Nachbarsparzellen/Synergien prüfen
- Trägerschaft suchen
- Baurechtsmodell vertiefen
- Kostenziel und Zielgruppe klären

Anhang

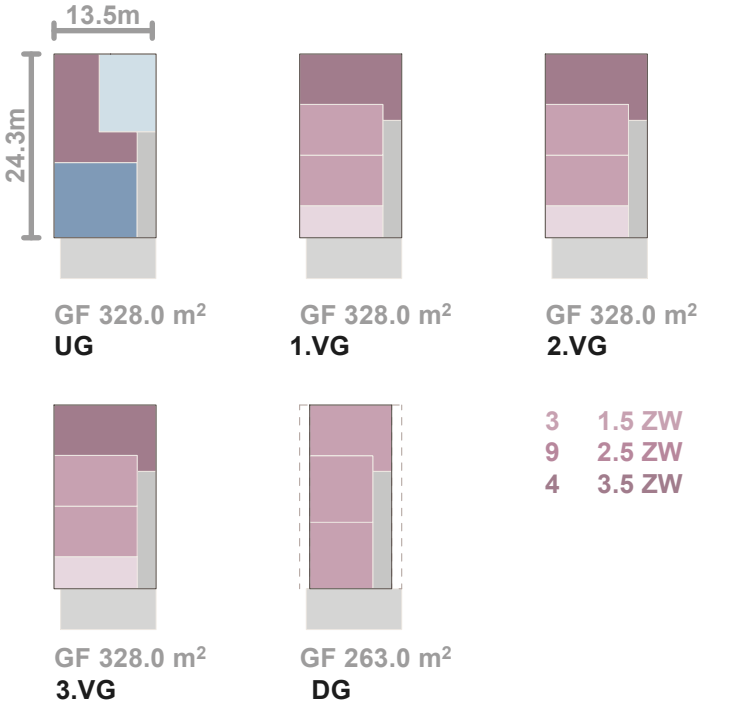
Anhang 1 Bebauungsvarianten Areal Post

Areal alte Post

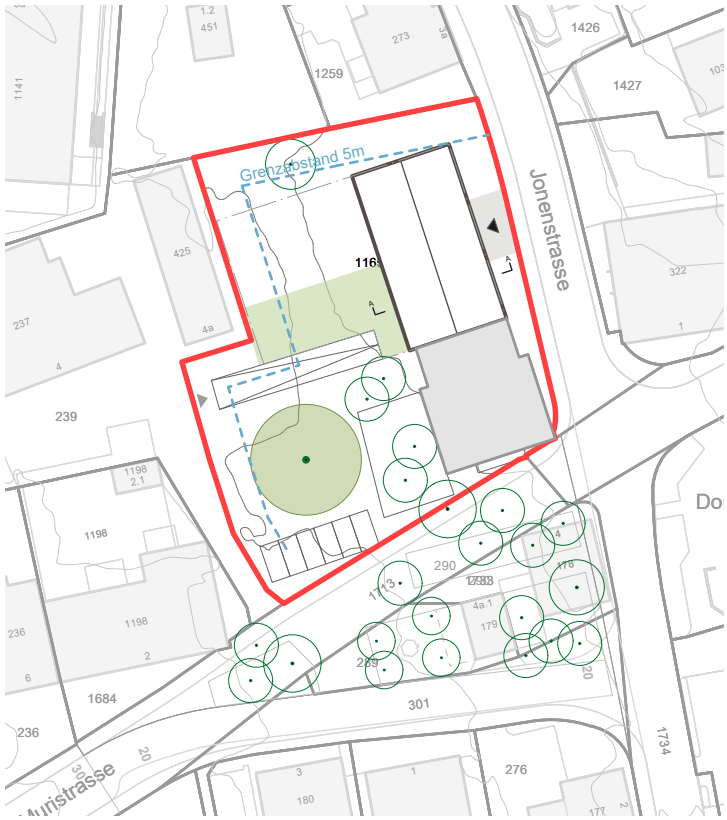
Variante Parallel



Visualisiserung

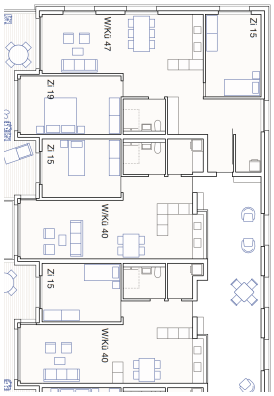


Schema Geschossfläche

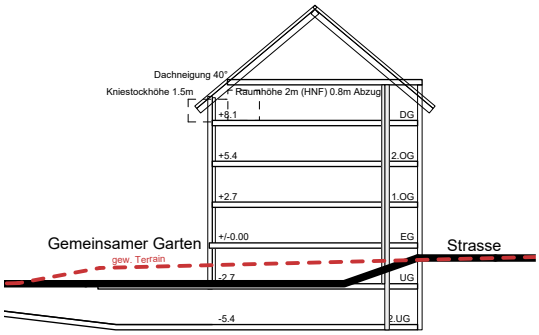


Situationsplan

2UG+3VG+1DG	
GF soll	1'999 m²
GF ist	1'575 m²
HNF soll	1'375 m²
HNF ist	1'125 m²
GGF	328 m²
TG GF	393 m²
Anzahl PP	13



Referenzgrundriss
Eich Seepark, Eich (LU)



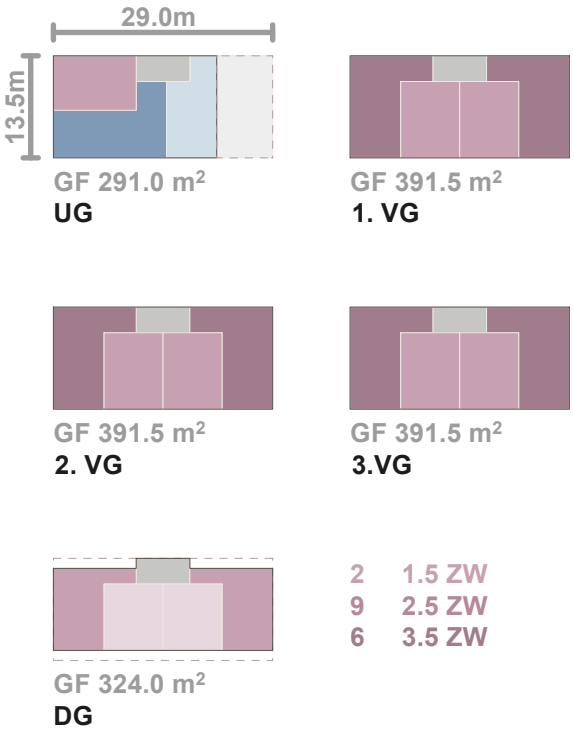
Schnitt AA

Areal alte Post

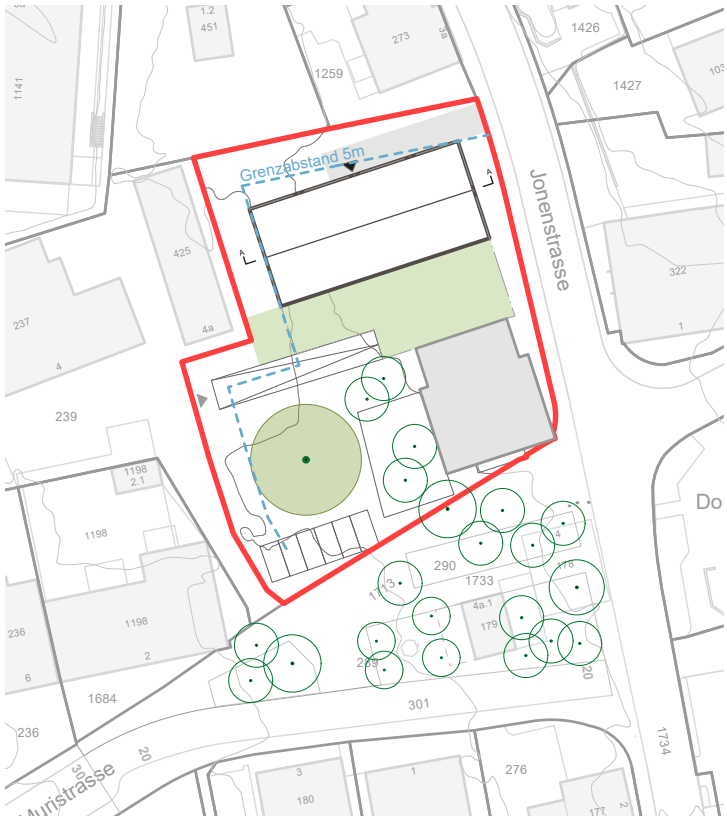
Variante Quer



Visualisiserung

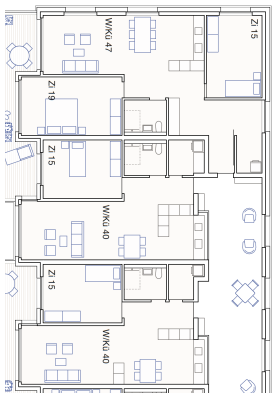


Schema Geschossfläche

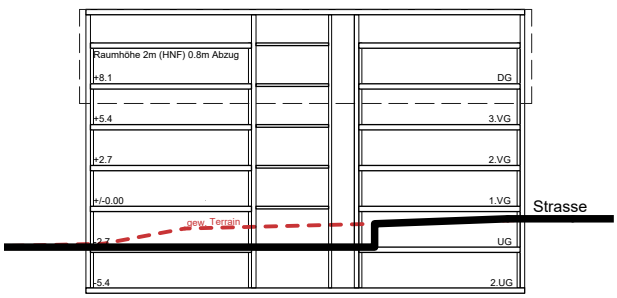


Situationsplan

2UG+3VG+1DG	
GF soll	1'999 m²
GF ist	1'789.5 m²
HNF soll	1'375 m²
HNF ist	2'505.3 m²
GGF	391.5 m²
TG GF	431 m²
Anzahl PP	14



Referenzgrundriss
Eich Seepark, Eich (LU)



Schnitt AA

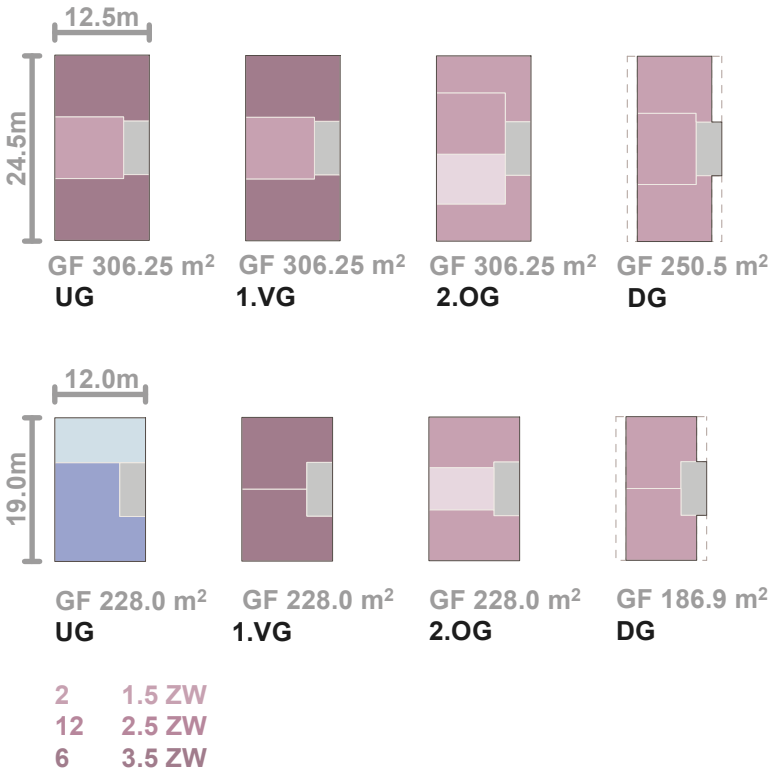
Anhang 2 Bebauungsvarianten Areal Klosterwiese

Areal Klosterwiese

Variante zwei ähnliche Gebäude



Visualisiserung

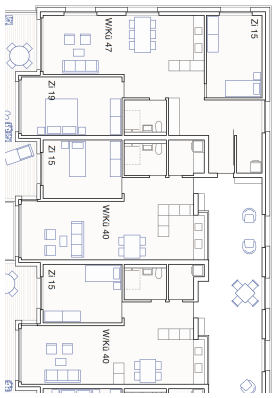


Schema Geschossfläche

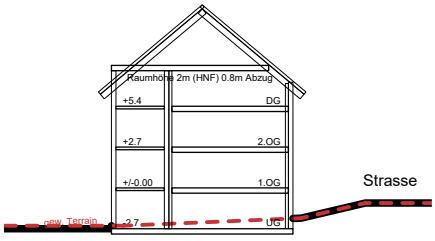


Situationsplan

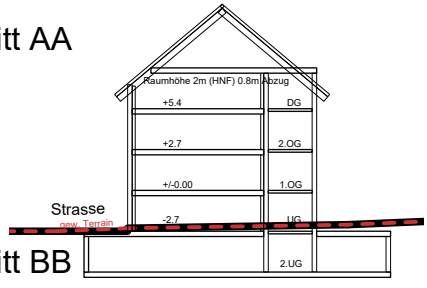
2UG+2VG+1DG	
GF soll	1'925 m²
GF ist	2'040 m²
HNF soll	1'375 m²
HNF ist	1'457 m²
GGF	534 m²
TG GF	210 m²
Anzahl PP	7



Referenzgrundriss
Eich Seepark, Eich (LU)



Schnitt AA



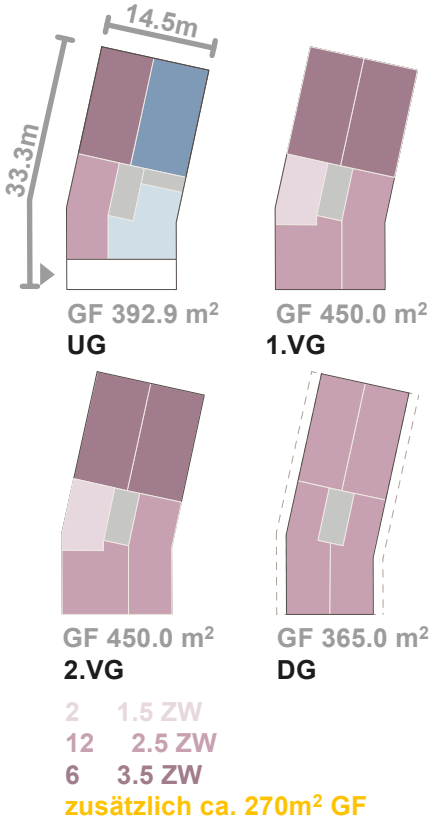
Schnitt BB

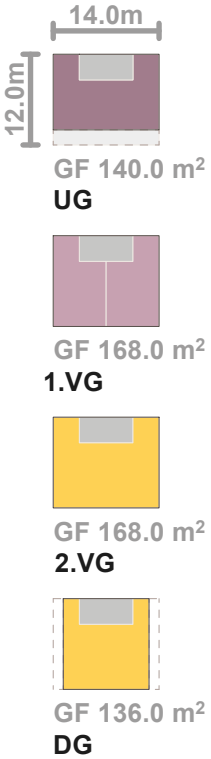
Areal Klosterwiese

Variante Längs- und Punktbau



Visualisiserung



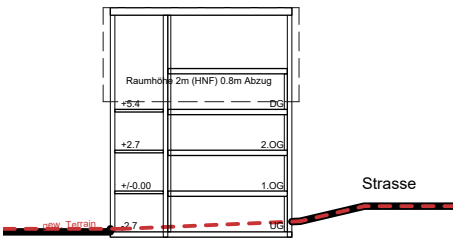


Schema Geschossfläche

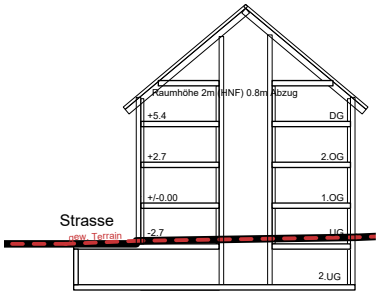


Situationsplan

2UG+2VG+1DG	
GF soll	1'999 m²
GF ist	2'270 m²
HNF soll	1'375 m²
HNF ist	1'621 m²
GGF	618 m²
TG GF	210 m²
Anzahl PP	7



Schnitt AA



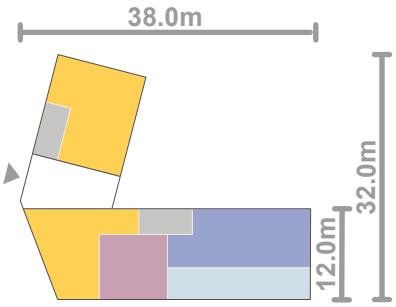
Schnitt BB

Areal Klosterwiese

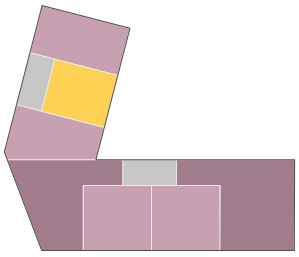
Variante Eckgebäude



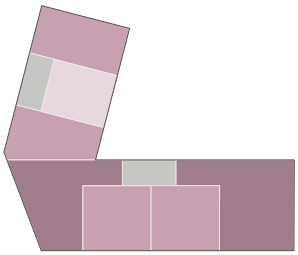
Visualisierung



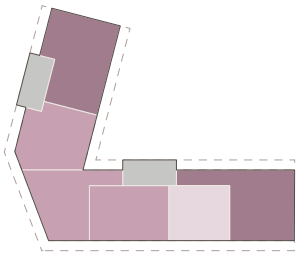
GF 590.0 m²
UG



GF 662.0 m²
1.VG



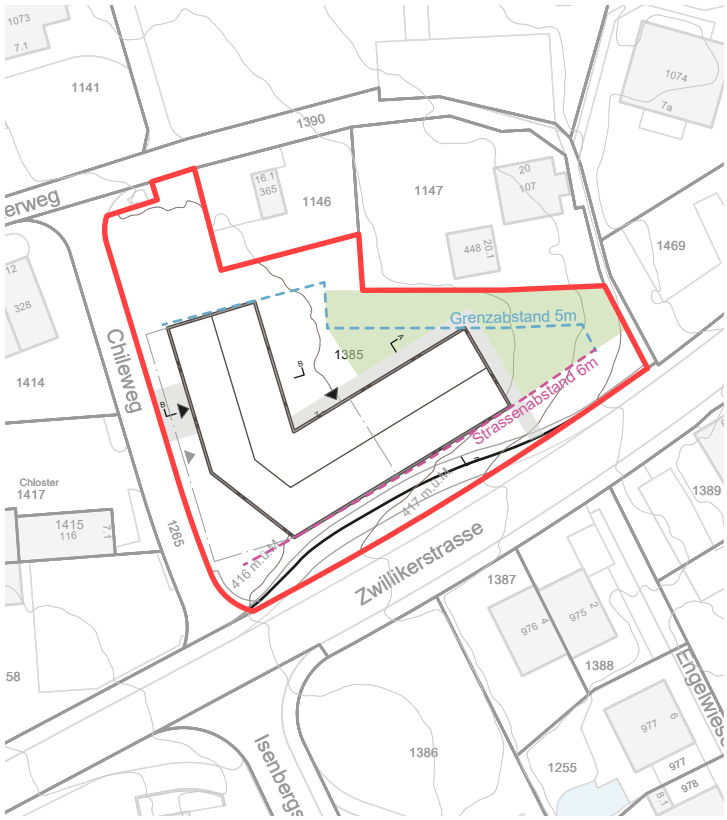
GF 662.0 m²
2.VG



GF 532.0 m²
DG

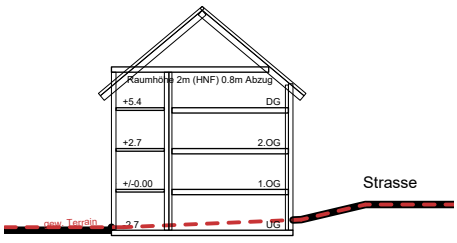
2 1.5 ZW
12 2.5 ZW
6 3.5 ZW
zusätzlich ca. 440m² GF

Geschossfläche

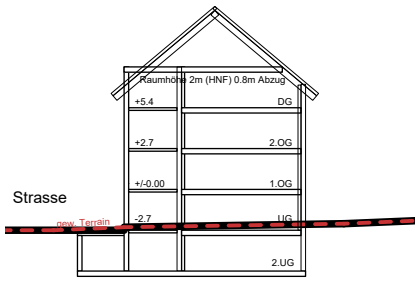


Situationsplan

2UG+2VG+1DG	
GF soll	1'999 m²
GF ist	2'446 m²
HNF soll	1'375 m²
HNF ist	1'747 m²
GGF	662 m²
TG GF	210 m²
Anzahl PP	7



Schnitt AA



Schnitt BB

Anhang 3 Vertiefung Variante Klosterwiese

Volumendarstellung Vertiefungsvariante Regelgeschoss



Ansicht Süd-West

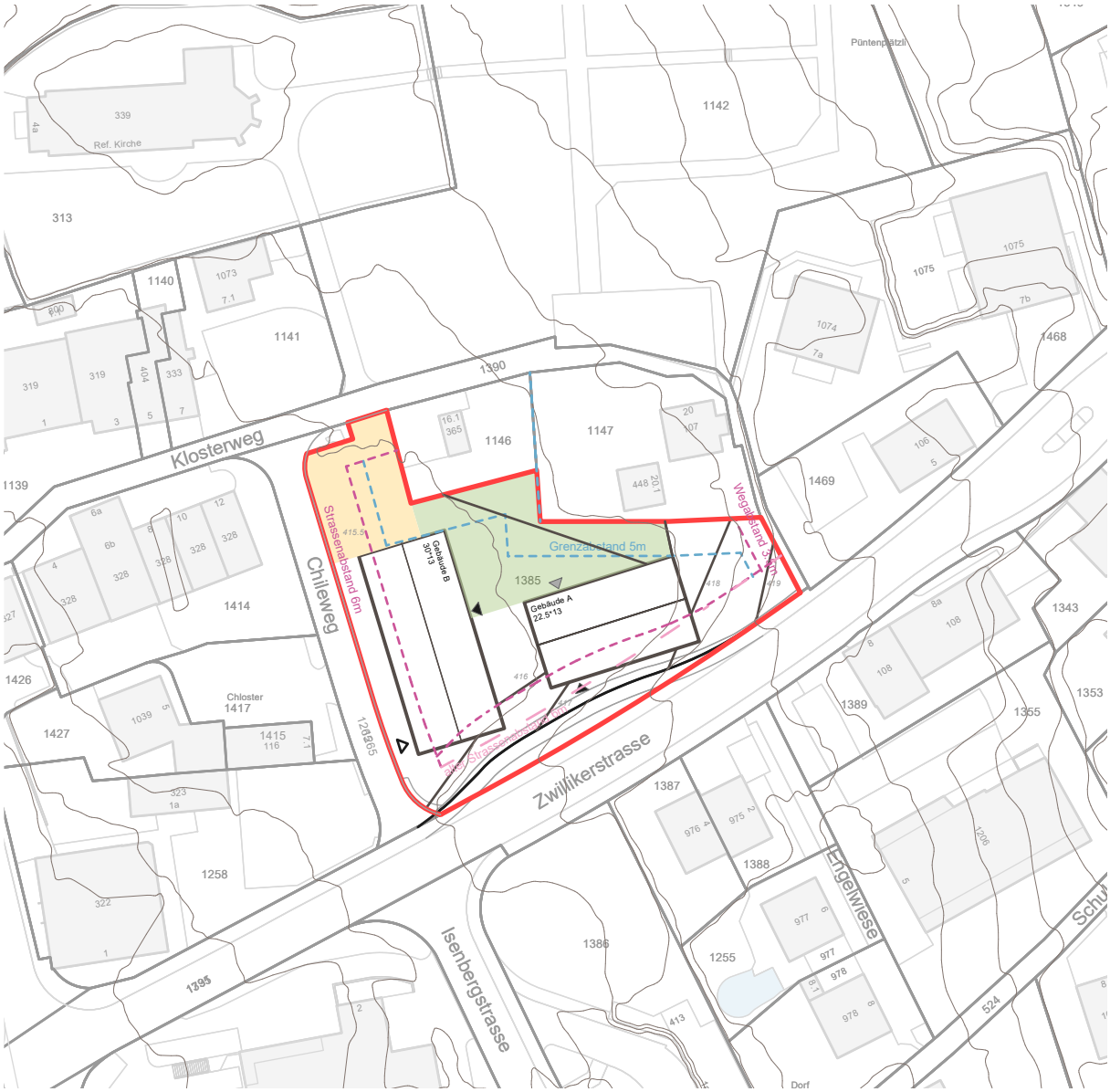


Ansicht Nord-West



Ansicht Ost

Areal Klosterwiese **Bebauungsvariante Parz. 1385 / Regelbauweise**





Flächengrobschätzung

Gebäude A	BxT 22.5mx13m = 292.5m2
	1/2 UG + 2 VG + 1/2 DG =3x
	Annäherung GF 877.5m2
Gebäude B	BxT 30mx13m = 390m2
	2 VG + 1 DG =3x
	Annäherung GF 1'170m2
Gesamtfläche	**Annäherung 2'047m2**

Gemeinde Ottenbach

Situation / Regelbauweise

Potenzialstudie Wohnen im Alter Ottenbach

Massstab 1:100

02.07.26 mne/hre

metron

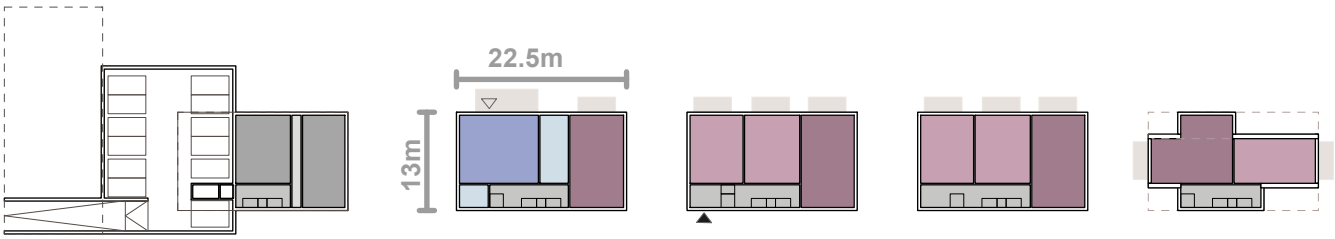
Areal Klosterwiese

Bebauungsvariante Parz. 1385 / Regelbauweise

Geschossflächen	
Geschossflächen oi Total	2'260m2
Geschossflächen ui Total	345m2
Geschossfläche TG	450m2
Hauptnutzflächen	
Wohnen	1'360m2
Gemeinschaft	78m2
Nebenräume EG	125m2
Wohnungen	21 Whgen (1x3.5 zusätzl.)
Parkierung	12 Parkplätze

GFoi tot 1'085m²
GFui tot 1900m²
GFTG tot 450m²

5 2.5 ZW
4 3.5 ZW

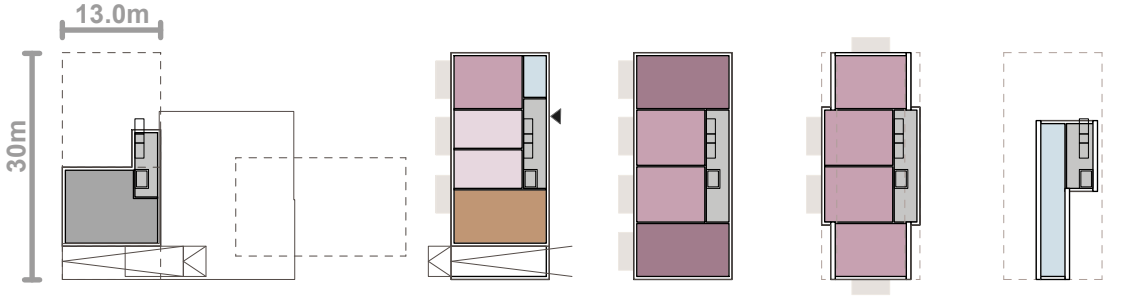


GF 450 m² / 12PP **TG/Rampe** | GF 190 m² **UG2** | GF 290 m² **UG1** | GF 290 m² **1.VG** | GF 290 m² **2.VG** | GF 215 m² **DG**

Schemagrundriss Gebäude A Zwillikerstrasse Mst. 1/1000

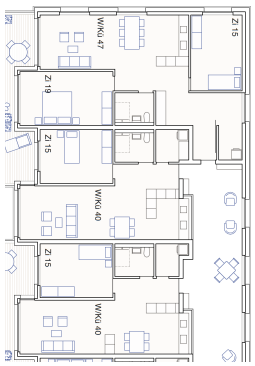
GFoi tot 1'175m²
GFui tot 155m²

2 1.5 ZW
7 2.5 ZW
2 3.5 ZW
1 3.5 ZW zusätzlich



GF 155 m² **UG** | GF 330 m² **1.VG** | GF 390 m² **2.VG** | GF 355 m² **DG** | GF 100 m² **DG 2**

Schemagrundriss Gebäude B Chileweg Mst. 1/1000



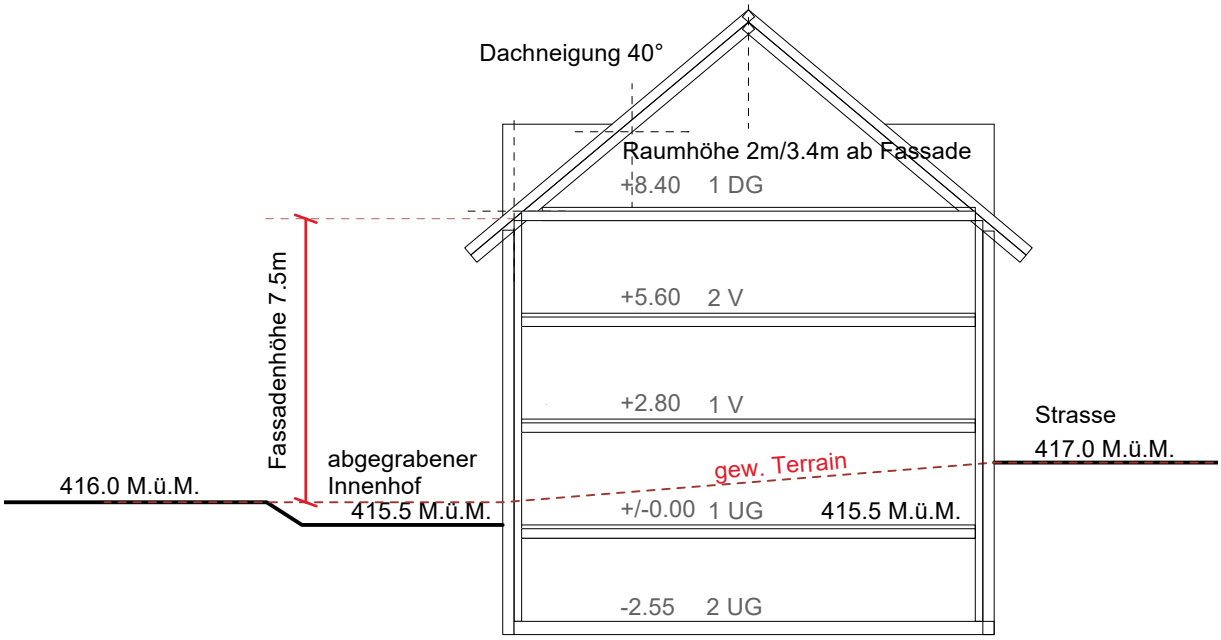
Referenzprojekt Grundrissstruktur ohne Mst.

Gemeinde Ottenbach

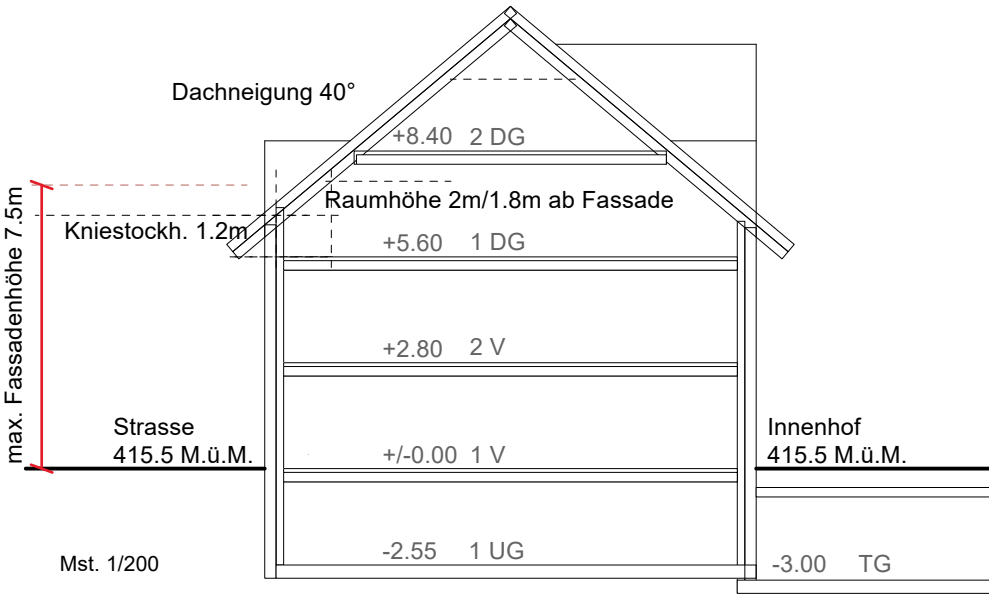
Schema Grundrisse Regelbauweise
Wohnen im Alter Ottenbach
Massstab 1:100

02.07.2026 hre/mne
pla_Ottenbach_SchemaplaeneProjekt_260702.vwx

metron



Schnitt A-A / Gebäude A Zwillikerstrasse Mst. 1/200



Schnitt B-B / Gebäude B Chileweg Mst. 1/200

Fassadenfläche Gebäude A 537m²
2* (6.5m*22.5m) = 293m²
2* 122m2 (Giebelseite) = 244m²

Fassadenfläche Gebäude B 600m²
2* (6.15m*30m) = 369m²
2* 115m2 (Giebelseite) = 230m²

Gemeinde Ottenbach

Schema Schnitte Regelbauweise
Wohnen im Alter Ottenbach
Massstab 1:100

02.07.2026 hre/mne
pla_Ottenbach_SchemaplaeneProjekt_260702.vwx

metron

Volumendarstellung Vertiefungsvariante mit zusätzlichem Vollgeschoss



Ansicht Süd-West



Ansicht Nord-West



Ansicht Ost

Volumendarstellung Vertiefungsvariante mit zusätzlichem Vollgeschoss nur entlang Zwillikerstrasse



Ansicht Süd-West



Ansicht Nord-West



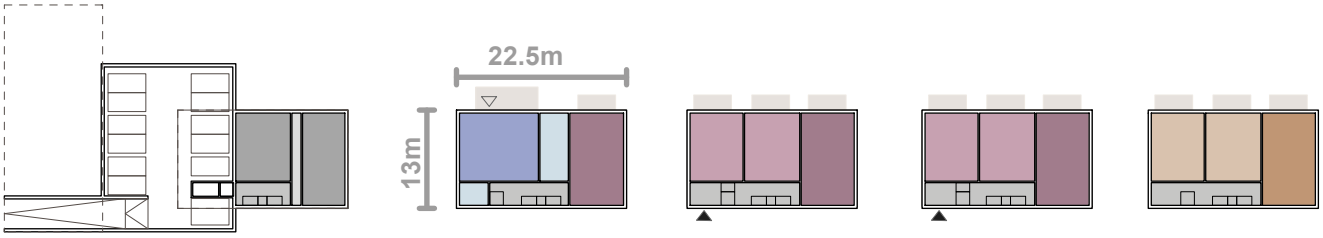
Ansicht Ost

Areal Klosterwiese

Bebauungsvariante Parz. 1385 / 1 Gebäude + 1VG

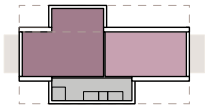
GFoi tot 1'375m²	7 2.5 ZW
GFui tot 1900m²	5 3.5 ZW
	2 2.5 ZW zusätzlich
GFTG tot 450m²	1 3.5 ZW zusätzlich

Geschossflächen	
Geschossflächen oi Total	2'550m2
Geschossflächen ui Total	345m2
Geschossfläche TG	450m2
Hauptnutzflächen	
Wohnen	1'560m2
Gemeinschaft	78m2
Nebenräume EG	125m2
Wohnungen	24 Whgen (2x3.5 zusätzl.,2x2.5 zusätzl.)
Parkierung	12 Parkplätze



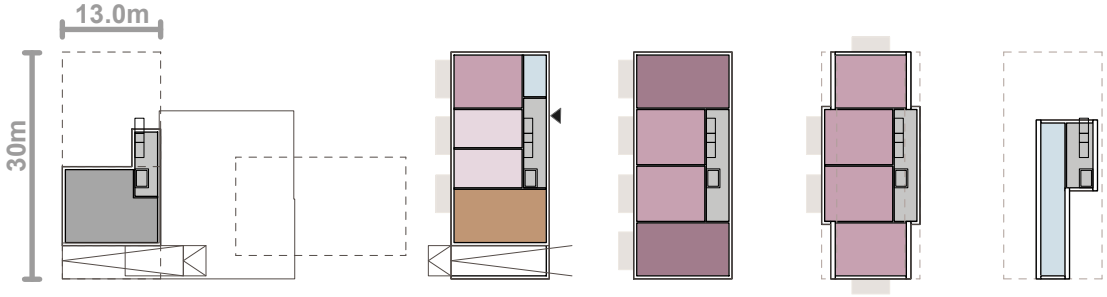
GF 450 m² / 12PP **TG/Rampe** | GF 190 m² **UG2** | GF 290 m² **UG1** | GF 290 m² **1.VG** | GF 290 m² **2.VG** | GF 290 m² **3.VG**

Schemagrundriss Gebäude A Zwillikerstrasse Mst. 1/1000



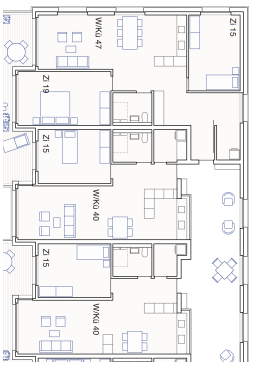
GF 215 m² **DG**

GFoi tot 1'175m²	2 1.5 ZW
GFui tot 155m²	7 2.5 ZW
	3 3.5 ZW
	1 3.5 ZW zusätzlich



GF 155 m² **UG** | GF 330 m² **1.VG** | GF 390 m² **2.VG** | GF 355 m² **DG** | GF 100 m² **DG 2**

Schemagrundriss Gebäude B Chileweg Mst. 1/1000



Referenzprojekt Grundrissstruktur ohne Mst.

Gemeinde Ottenbach

Schema Grundrisse Gestaltungsplan V1

Wohnen im Alter Ottenbach

Massstab 1:100

02.07.2026 hre/mne

pla_Ottenbach_SchemaplaeneProjekt_260702.vwx

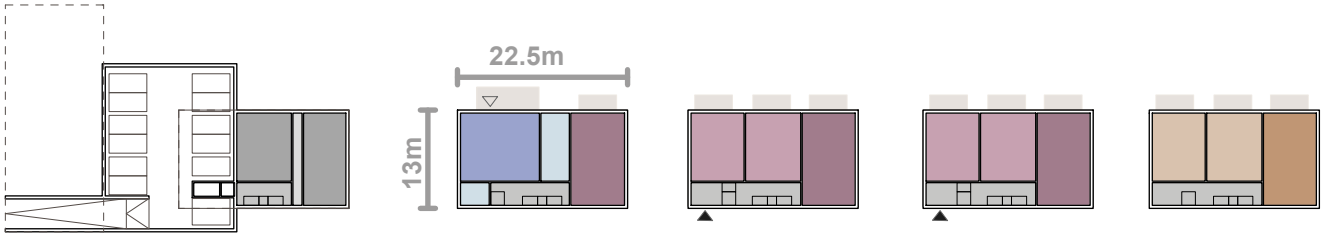
metron

Areal Klosterwiese Bebauungsvariante Parz. 1385 / Gestaltungsplan allen Bauten + 1VG

Geschossflächen	
Geschossflächen oi Total	2'940m2
Geschossflächen ui Total	345m2
Geschossfläche TG	450m2
Hauptnutzflächen	
Wohnen	1'840m2
Gemeinschaft	78m2
Nebenräume EG	125m2
Wohnungen	28 Whgen (4x3.5 zusätzl.,4x2.5 zusätzl.)
Parkierung	12 Parkplätze

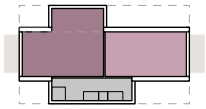
GFoi tot 1'375m²
GFui tot 1900m²
GFTG tot 450m²

7 2.5 ZW
5 3.5 ZW
2 2.5 ZW zusätzlich
1 3.5 ZW zusätzlich



GF 450 m² / 12PP **TG/Rampe**
GF 190 m² **UG2**
GF 290 m² **UG1**
GF 290 m² **1.VG**
GF 290 m² **2.VG**
GF 290 m² **3.VG**

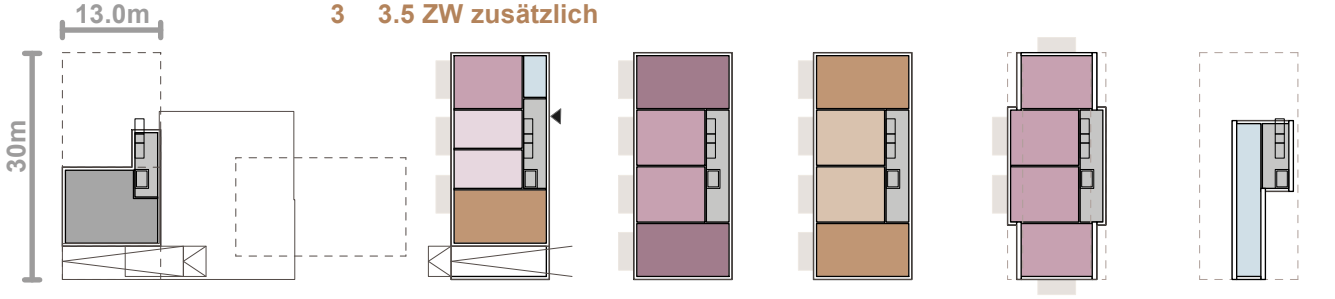
Schemagrundriss Gebäude A Zwillikerstrasse Mst. 1/1000



GF 215 m² **DG**

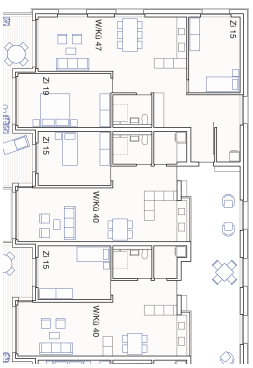
GFoi tot 1'565m²
GFui tot 155m²

2 1.5 ZW
7 2.5 ZW
2 3.5 ZW
2 3.5 ZW
3 3.5 ZW zusätzlich



GF 155 m² **UG**
GF 330 m² **1.VG**
GF 390 m² **2.VG**
GF 390 m² **3.VG**
GF 355 m² **DG**
GF 100 m² **DG 2**

Schemagrundriss Gebäude B Chileweg Mst. 1/1000



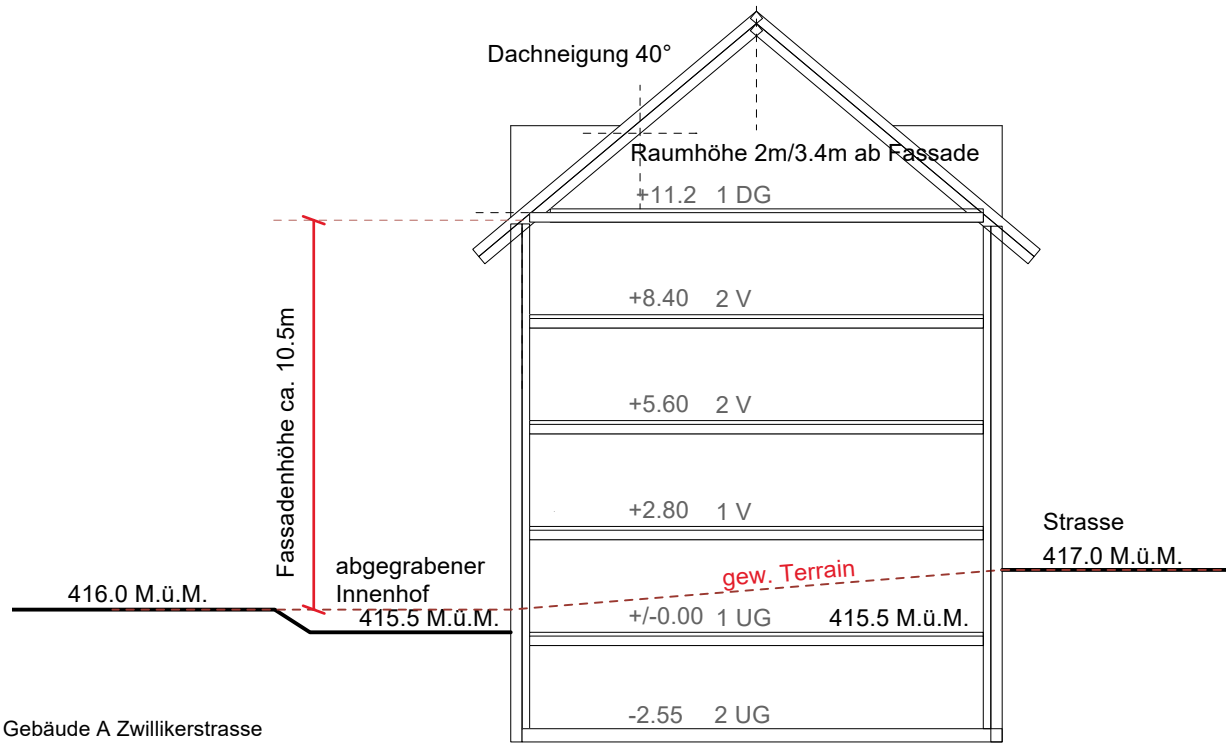
Referenzprojekt Grundrissstruktur ohne Mst.

Gemeinde Ottenbach

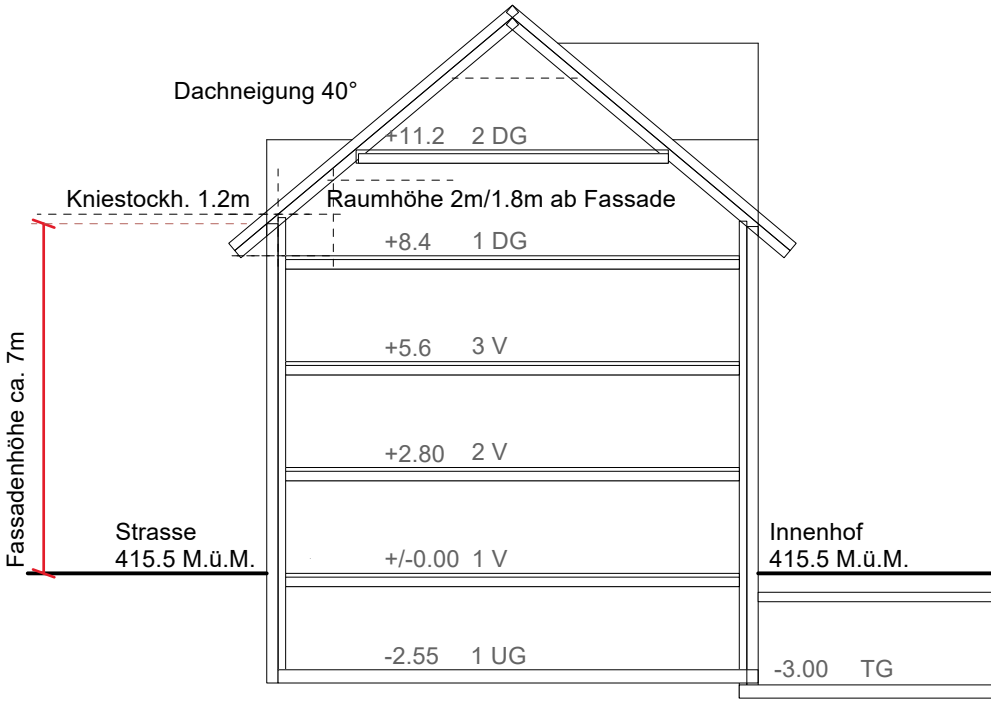
Schema Grundrisse Gestaltungsplan V2
Wohnen im Alter Ottenbach
Massstab 1:100

02.07.2026 hre/mne
pla_Ottenbach_SchemaplaeneProjekt_260702.vwx

metron



Schnitt A-A / Gebäude A Zwillikerstrasse



Schnitt B-B / Gebäude B Chileweg

Gemeinde Ottenbach

Schema Schnitte Gestaltungsplan

Wohnen im Alter Ottenbach

Massstab 1:100

02.07.2026 hre/mne

pla_Ottenbach_SchemaplaeneProjekt_260702.vwx

metron

Anhang 4 Raumprogramm (aus Nutzungskonzept WohnenPLUS)

Raumprogramm

Stand: 12.12.2025

Das Gebäude wird gemäss den Planungsrichtlinien «Altersgerechte Wohnbauten» inkl. deren «Präzisierungen» erstellt (herausgegeben von der Schweizer Fachstelle für Hindernisfreie Architektur). Einzelne Punkte werden im Raumprogramm unter Bemerkungen speziell hervorgehoben, insbesondere wenn die erhöhten Anforderungen gefordert sind.

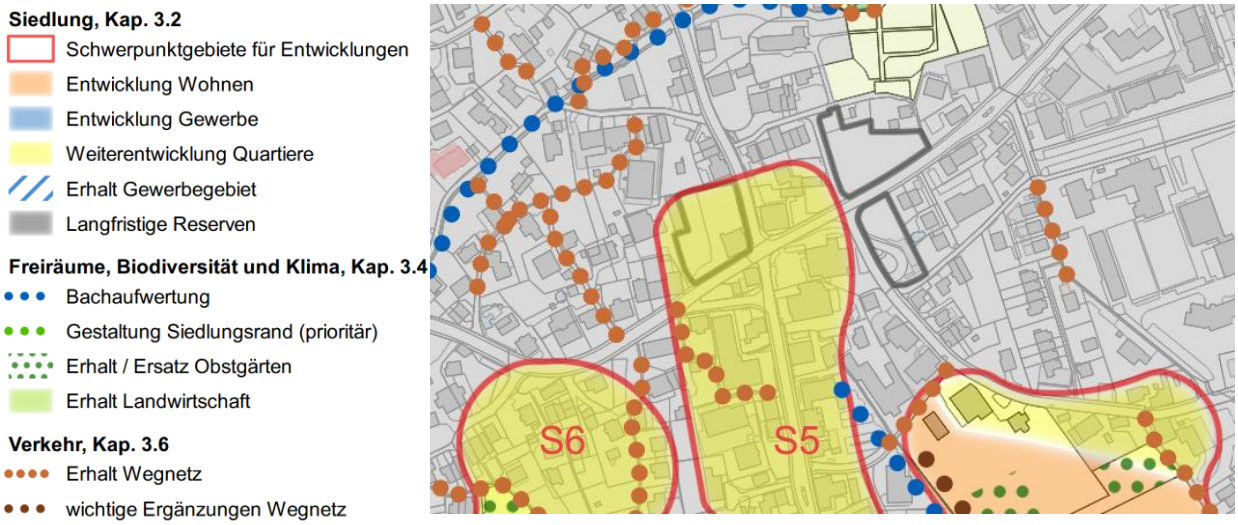
Raumprogramm	Raumbedarf					Bemerkungen
Funktion und Raumbezeichnung	Geschoss	Anzahl	NF(m^2)	NF(m^2) total	GF(m^2) Faktor 1.4	
Gesamtfläche				**1'874**	**2'624**	
Fläche Wohnungen	WG			1'280	1'792	
Fläche Erdgeschoss	EG			148	207	
Fläche UG (mit PP)	UG			446	624	
Fläche UG (ohne PP)	UG			235	329	
Fläche PP	UG			211	295	

Raumprogramm	Raumbedarf					Bemerkungen
Funktion und Raumbezeichnung	Geschoss	Anzahl	NF(m^2)	NF(m^2) total	GF(m^2) Faktor 1.4	
Raumbedarf *WohnenPLUS*					*Fak 1.40*	
Hauseingang und Erschliessung	EG			15	21	
gedeckter Eingangsbereich und Hauseingang						attraktiv platziert, mit Sitzgelegenheit, Zufahrtsmöglichkeit (auch für Sanität und Feuerwehr) gewährleisten
Hauseingang						Ausgestaltung gemäss PR-AWB S.14/15
Türtyp						Vorzugsweise automatisierte Schiebetüren mit Bewegungsmeldern einsetzen.
grosszügiger Eingangsbereich						attraktiv, hell und grosszügig, soll zu Begegnung einladen, mit Sitzmöglichkeiten, Briefkastenanlage, Infowand, Pflanzen, Bilder, in direktem Kontakt zum Gemeinschaftsraum
Abstellraum Rollstühle/Scooter/Zuggeräte	EG	1	15	15		separater Raum, schwellenloser Zugang vom Eingangsbereich, Platz für Seniorenmobil, Steckdose
Treppenhaus						natürlich belichtet, freundlich und grosszügig, soll Begegnung unterstützen, Gestaltung und Ausstattung gemäss PR-AWB S. 16
Lift						Innenmass Kabine Lift: 1.40m x 2.10m (= Transport einer liegenden Person)
Wohnungszugangsbereich						Vorzone vor Eingangstüre mind. 1.40m tief
Wohnungen	WG			1’280	1792	(Fläche ohne Balkone)
1 1/2 Zimmer-Wohnungen	WG	2	40	80		so konzipiert, dass durch Nischenbildung ein Raumteil für’s Bett bei Bedarf auch mobil abgetrennt werden kann (z.B. Vorhang, Möbel), Küchenzeile mit mind. 5 1/2 Elementen, Balkon/Loggia mind. 5m2 (schwellenlos zugänglich, max. 10mm), Reduit 3m2 mit Anschlüsse WA/TU, Dusche/WC mind. 5m2 (gemäss Zusatzdokument «Präzisierungen» zu den Planungsrichtlinien «Altersgerechte Wohnbauten»: Kapitel K, erhöhte Anforderungen)
2 1/2 Zimmer-Wohnung	WG	12	60	720		Wohnzimmer/Ess-/Kochbereich mind. 30m2 (Essbereich grosszügig), Küchenzeile mit mind. 6 Elementen, Zimmer mind. 14m2, Balkon/Loggia mind. 8m2 (schwellenlos zugänglich, max. 10mm), Reduit 5m2 mit Anschlüsse WA/TU, Dusche/WC mind. 5m2 (gemäss Zusatzdokument «Präzisierungen» zu den Planungsrichtlinien «Altersgerechte Wohnbauten»: Kapitel K, erhöhte Anforderungen)
3 1/2 Zimmer-Wohnung	WG	6	80	480		Wohnzimmer/Ess-/Kochbereich mind. 40m2 (Essbereich grosszügig), Küchenzeile mit mind. 6 Elementen, ein Zimmer mind. 14m2, Balkon/Loggia mind. 8m2 (schwellenlos zugänglich, max. 10mm), Reduit 5m2 mit Anschlüsse WA/TU, Dusche/WC mind. 5m2 (gemäss Zusatzdokument «Präzisierungen» zu den Planungsrichtlinien «Altersgerechte Wohnbauten»: Kapitel K, erhöhte Anforderungen)

Raumprogramm	Raumbedarf					Bemerkungen
Funktion und Raumbezeichnung	Geschoss	Anzahl	NF(m^2)	NF(m^2) total	GF(m^2) Faktor 1.4	
Gemeinschaftsraum				78	109	(Fläche ohne Gartensitzplatz)
Gemeinschaftsraum mit Haushaltsküche	EG	1	60	60		In Kontakt zum Eingangsbereich, mindestens teilweise einsehbar, mit mobiler Trennwand unterteilt in Hauptraum 40m2 (inkl. Küche) und Ergänzungsraum 20m2 / Hauptraum gemütlich eingerichtet, ausgestattet mit Beamer, Audio-Anlage, etc., Küchenzeile mind. 6 Elemente / Ergänzungsraum mit separatem Zugang (auch separat nutzbar)
1 WC rollstuhlgerecht	EG	1	3	3		geschlechtsneutral
1 Materialraum Gemeinschaftsraum	EG	1	15	15		
Gartensitzplatz mit Grillplatz	EG	*1*	*30*	*30*		teilweise gedeckt, windgeschützt und beschattet
Nebenräume EG				55	77	(Fläche ohne Velounterstand, Entsorgung Abfall)
Waschküche «attraktiv»	EG	1	20	20		nähe Gemeinschaftsraum, nach Möglichkeit natürlich belichtet, je nach Erschliessungstyp auch aufgeteilt möglich (bei mehreren Vertikalerschliessungen: bei jeder Vertikalerschliessung nähe Eingangsbereich / bei Laubengängen: evtl. pro Stock nähe Vertikalerschliessung)
Trocknungsraum	EG	2	10	20		evtl. aufgeteilt (siehe Waschküche)
Geräteraum Hauswart	EG	1	15	15		direkt von aussen zugänglich
Entsorgung Abfall und Biomüll	*EG*					*im Aussenraum*
Velounterstand	*EG*					*für 5-6 Velos, gedeckt, abschliessbar, Steckdosen*
Nebenräume UG				446	624	(Fläche ohne Besucherparkplätze)
Keller für 1.5- und 2.5-Zi	UG	20	8	160		mit Steckdose
Technikräume	UG	1	50	50		Fläche nach Bedarf, ca. 2% der aGF
Lager Gemeinschaftsraum	UG	1	15	15		für Gartenmöbel im Winter
Entsorgung	UG	1	10	10		Entsorgung für Karton, Papier, Alu, Glas, Plastik
Parkplätze	UG	5	27	135		pro 3 Wohnungen ein PP (total 7 PP), Platz für «Seniorenmobil», Steckdosen
Parkplätze	UG	2	38	76		PP rollstuhlgerecht, Steckdosen
Besucher-Parkplätze oberirdisch	*EG*	*4*				*1PP pro 5 Wohnungen, davon 1PP rollstuhlgerecht nähe Hauseingang*

Anhang 5 Weitere planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Räumliches Entwicklungskonzept -REK Ottenbach 2040

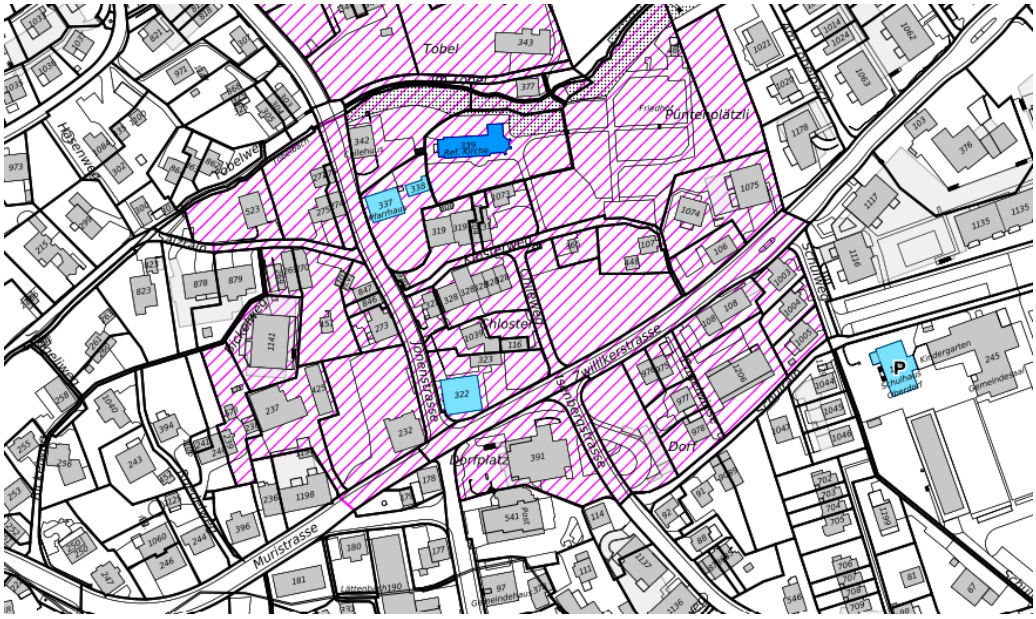


Schwerpunktgebiet 5: Dorfzentrum und Affolternstrasse

- Anstoss und Unterstützung zur Verlagerung nicht passender Gewerbebetriebe in die neu zu schaffende Gewerbezone an der Rickenbacherstrasse
- Erlass einer Gestaltungsplanpflicht über das freiwerdende Areal (inkl. allenfalls weiterer Umgebung)
- Entwicklung des Areals Restaurant Post
- Ersatzbau auf dem Grundstück «Alte Post» (im Eigentum der Gemeinde) und Anstoss zur Sanierung renovationsbedürftiger privater Liegenschaften entlang der Affolternstrasse, mittels Informationsveranstaltung mit allfälligem Beizug einer Immobilienfachperson
- Im Zuge der Umgestaltung Affolternstrasse Dialog mit Grundeigentümerschaften über Entfernung Einfriedigungen und Baumpflanzungen im Grenzbereich Strassenraum/Privatgrundstücke (für Strassenraumgestaltung und Klimawirkung)
- entlang der Affolternstrasse Erhalt der Gebäudestruktur in der ersten Bautiefe und Verdichtung in der zweiten Bautiefe

Bericht: *https://www.ottenbach.ch/storage/b0ffab1058a0d35333c651836edb77460babf20359889241ff0a21223f8d5d1c*
Karte: *https://www.ottenbach.ch/storage/702cf04dcd0f27644bd60e05704deec469048b76fa0d991e871115d6f86b7315*

Archäologie und Denkmalschutz



Die beiden Grundstücke liegen in einer **archäologischen Zone** und der Gasthof Engel, welcher als **Baute von regionaler Bedeutung** eingetragen ist, liegt in unmittelbarer Nähe zur Parzelle Nr. 1165.

Naturobjekte

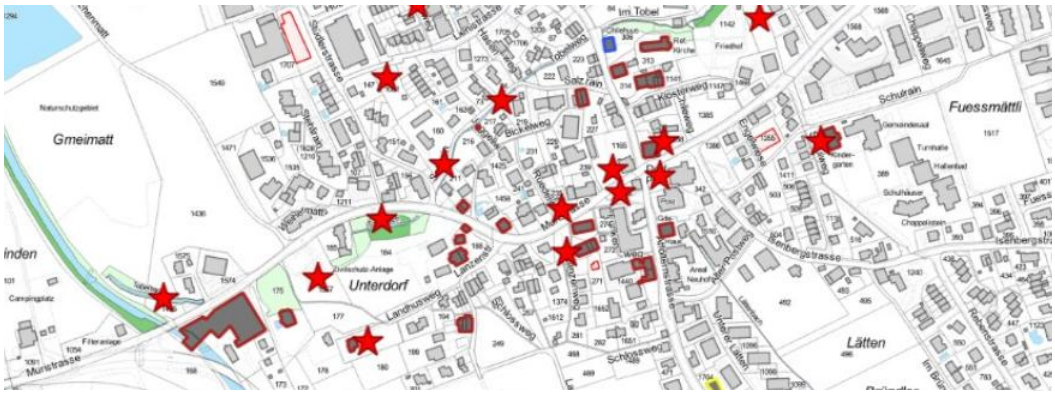
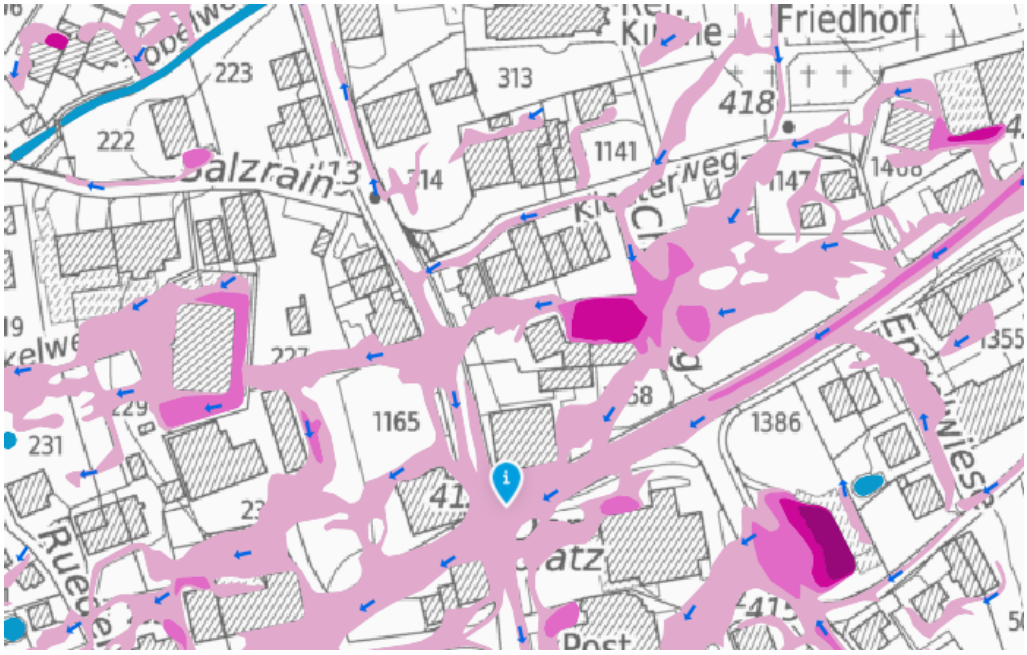


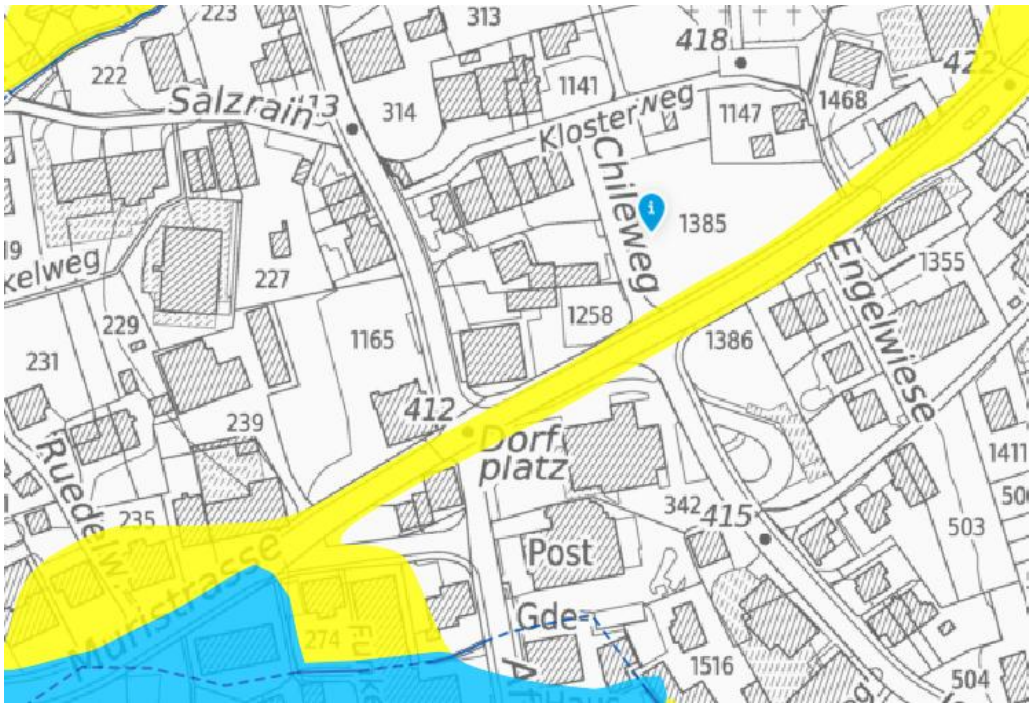
Abbildung 5: Kommunale Denkmalschutzobjekte (braune Gebäude) und Naturschutzobjekte (Sternsymbol) (Quelle: gisknonaueramt.ch)

Objekte sind hier eingetragen, aber leider habe ich (noch) keine Datenblätter zu den einzelnen Objekten gefunden.

Oberflächenabfluss / Hochwassergefährdung



Beide Parzellen sind durch Oberflächenabfluss gefährdet, wobei die Parzelle Nr. 1385 stärker betroffen ist.

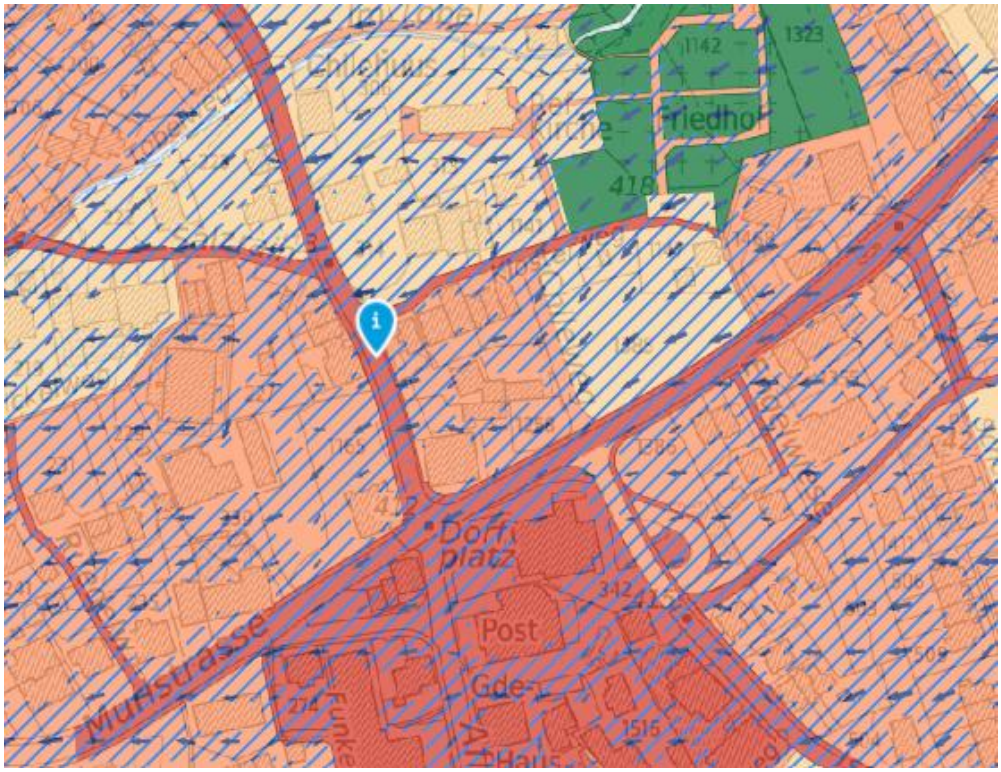


Die Grundstücke sind nicht durch Hochwasser gefährdet. Lediglich der Verlauf der Zwilliker- und Muristrasse weist eine geringe Gefährdung (gelb) auf.

Störfallvorsorge

Die Muristrasse und Zwillikerstrasse sind als Durchgangsstrassen ohne Kurzberichtspflicht aufgeführt. Im Projektperimeter befinden sich keine Betriebe und Erdgasspeicher, die der Störfallverordnung unterstehen.

Klima



Legende	Layer	Beschreibung
1 - dringlich verbessern 2 - verbessern 3 - vorbeugend verbessern 4 - erhalten	Handlungskategorien Siedlungs- und Verkehrsflächen	Kombination mit gleicher Gewichtung der vier Bewertungskarten. Daraus abgeleitet werden vier Handlungskategorien für die jeweiligen Siedlungs- und Verkehrsflächen. Bewertung nach Dringlichkeit für Verbesserungsmassnahmen
1 - sehr hoch 2 - hoch 3 - mittel 4 - gering	Bioklimatische Bedeutung der Grünflächen	Bewertung der Bedeutung für die Hitzeminderung basierend auf der Lage der jeweiligen Grün- oder Freifläche in Bezug auf die Bedeutung im Kaltluft-haushalt und der Lage zu klimatisch belasteten Siedlungsstrukturen.
Kaltluftprozesse		
	Kaltluftleitbahnen	Die Kaltluftleitbahnen verbinden die Kaltluftentstehungsgebiete mit den wärmebelasteten Bereichen im Siedlungsgebiet und erleichtern das Eindringen der Kaltluft in die Bebauung (Kühlung). Kaltluftleitbahnen weisen eine linienhafte Struktur auf, da sie in ihrer Breite durch Strukturen wie Bebauung oder das Gelände begrenzt sind.
	Flächenhafter Kaltluftabfluss	Anders als die Kaltluftleitbahnen sind flächenhafte Kaltluftzuflüsse in ihrer Breite nicht durch zusammenhängende Strukturen wie Siedlungen begrenzt. Der flächenhafte Kaltluftabfluss bezeichnet Gebiete mit hohem Kaltluftvolumenstrom hin zum Siedlungsgebiet.
<= 0.1 > 0.1 - 0.2 > 0.2 - 0.3 > 0.3 - 0.5 > 0.5 - 0.7 > 0.7 - 1.0 > 1.0 - 1.5 > 1.5	Windfeld (ab 1:50'000) (Windrichtung und -geschwindigkeit [m/s])	Das Windfeld zeigt das lokale thermische und orographische Windsystem (Flurwinde, Berg- und Talwinde) in 10m Auflösung Es zeigt die Strömungsrichtung und Strömungsgeschwindigkeit [m/s] der Kaltluft um 4 Uhr und 2 Meter über Grund. Strömungsrichtung und Strömungsgeschwindigkeit werden über die Pfeilrichtung und Pfeilgrösse abgebildet.

Leitbild «Biodiversität und Naturschutz der Gemeinde Ottenbach», Februar 2026

https://www.ottenbach.ch/storage/c4e31db8e37de18c76aabcb07318735138270db2e48b41f09a13015ea6be5611

Insbesondere relevant ist das **Merkblatt «Naturnahe Umgebungsgestaltung»**

https://www.ottenbach.ch/storage/600730c9e181182cbccc997e769d261f3f13412fa7f8f3b7869dd738fcf7d28d

metron

Stahlrain 2
Postfach

5201 Brugg
Schweiz

info@metron.ch
+41 56 460 91 11