



PARTNERGEMEINDE FEUSISBERG

Projektarbeiten aus dem
Studiengang Raumplanung



HSR

HOCHSCHULE FÜR TECHNIK
RAPPERSWIL

FHO Fachhochschule Ostschweiz

Vorwort	5
Übersicht der Projekte	6

Raumplanung

Bauzonenanalyse, Schindellegi	8
Vision, Quartier- und Gestaltungsplan «Äsch/Hühnerhof», Schindellegi	11
Machbarkeitsstudie Einzonung «Stampf», Schindellegi	14
Richtplanung	17
Nutzungsplanung	22

Verkehrsplanung

Verkehrsberuhigung Quartierstrassen	26
Optimierung und Ergänzung der ÖV-Erschliessung	31
Kernentlastung und Erschliessung motorisierter Individualverkehr	35

Städtebau

Siedlungsentwurf für das Gebiet «Moos», Feusisberg	39
Bebauungs- und Nutzungskonzept «Maihof Nord», Schindellegi	43
VerfasserInnen der Projektarbeiten	49

Vorwort

Seit vielen Jahren ist es am Studiengang Raumplanung an der Hochschule für Technik Rapperswil (HSR) Tradition, während eines ganzen Studienjahrs mit einer Gemeinde in der Deutschschweiz zusammenzuarbeiten. Dadurch wird ermöglicht, dass viele Studienarbeiten und Projekte mit einem Bezug zu konkreten, realistischen und aktuellen Raumfragen durchgeführt werden können. Studierende sollen sich mit tatsächlichen Planungsaufgaben und den Betroffenen bzw. Beteiligten eines Planungsprozesses auseinandersetzen können.

Dieser Praxisbezug ist eine wesentliche Erfahrung bei der Ausbildung von angehenden Raumplanerinnen und Raumplanern, welche später meistens an vorderster Front tätig sind. Die Zusammenarbeit mit einer konkreten Gemeinde soll aber nicht nur den Auszubildenden etwas bringen, die Ergebnisse der verschiedenen Arbeiten können durchaus auch der Partnergemeinde von Nutzen sein. Dies beweisen die zahlreichen positiven Reaktionen der bisherigen Partner.

Für das Studienjahr 2011 haben der Studiengang Raumplanung der HSR und die Gemeinde Feusisberg eine Vereinbarung über eine Zusammenarbeit abgeschlossen. Die Gemeinde steht vor wichtigen raumplanerischen Entscheidungen und hat uns zahlreiche Problem- und Aufgabenstellungen zur Verfügung gestellt, welche die Studierenden – allerdings nur teilweise – bearbeitet haben.

Die Arbeiten, die alle innerhalb eines Studienjahrs (Februar bis Dezember 2011) durchgeführt wurden, sind unterschiedlicher Art und betreffen sehr verschiedene Fachbereiche und Aspekte. Sie wurden in der vorliegenden Publikation den drei Schwerpunktbereichen des Studiums zugeordnet, nämlich Raumplanung, Städtebau und Verkehrsplanung.

Selbstverständlich mussten die Rahmenbedingungen aus didaktischen Gründen manchmal etwas vereinfacht werden. Insbesondere kann der Kontakt zu den betroffenen und beteiligten Kreisen nicht so intensiv gestaltet werden wie in der Praxis. Aber uns war es stets wichtig, möglichst realitätsnahe und praktisch umsetzbare Lösungen auszuarbeiten und akzeptable Massnahmen vorzuschlagen.

Wir vom Studiengang Raumplanung an der HSR hoffen, dass die zahlreichen Ideen, Vorschläge, Projektstudien etc. zu anregenden Diskussionen in der Gemeinde Feusisberg führen werden und die Anregungen einen kleinen Beitrag zu einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Entwicklung leisten können. Mit der vorliegenden Publikation soll gewissermassen sichergestellt werden, dass die Ergebnisse dieser Arbeiten nicht in Vergessenheit geraten, sondern von der interessierten Öffentlichkeit und den zuständigen Planungsverantwortlichen weiterhin beachtet werden.

Der Gemeinde Feusisberg möchten wir unseren Dank für die tatkräftige und kompetente Unterstützung unserer Arbeiten aussprechen.

HSR Hochschule für Technik Rapperswil



Prof. Thomas R. Matta
Leiter des Studiengangs Raumplanung

Rapperswil, Februar 2012



3

4

Schindellegi

2

6

5



1 0.5 0 1 km

Übersicht der Projekte

Gemeinde Feusisberg

Kommunale Richtplanung
FS 2011 | R09

Nutzungsplanung
HS 2011 | R09

Optimierung und Ergänzung ÖV-Erschliessung
FS 2011 | R09

Kernentlastung und Erschliessung MIV
FS 2011 | R09

Teilgebiete in Feusisberg

1 Zuhause in Feusisberg
FS 2011 | R10

Teilgebiete in Schindellegi

2 Bauzonenanalyse Dorfkern Schindellegi
FS 2011 | R10

3 Vision, Landumlegung und Gestaltungsplan
«Äsch/Hühnerhof» HS 2011 | R10

4 Machbarkeitsstudie Einzonung «Stampf»
FS 2011 | R09

5 Verkehrsberuhigung auf Quartierstrassen
HS 2011 | R11

6 Bebauungs- und Nutzungskonzept «Maihof Nord»
FS 2011 | R09





Bauzonenanalyse

Dorfkern Schindellegi

Semesterarbeit
Raumplanung
FS 2011 | 2. Semester
Modul:
Raumplanung 2
Dozent:
Walter Ulmann
Verfasser: R10

Gruppe:
Dario Erismann,
Silvan Nigg,
Raphael Kalberer,
Andreas Tobler

Abbildung:
Perimeter

Abbildung:
Zonenplanausschnitt
mit den Kernzonen A
(braun) und B (orange)

Im Rahmen der Semesterarbeit «Bauzonenanalyse» im Fach Raumplanung setzten sich die Studierenden des zweiten Semesters mit verschiedenen Teilgebieten der Ortschaft Schindellegi auseinander. In Gruppen wurden die gewachsenen Strukturen, das Ortsbild und die natürlichen Gegebenheiten in den jeweils ausgewählten Perimetern untersucht. Im Weiteren berechneten die Studierenden die bestehenden Bauzonenkapazitäten, eruierten Konfliktstellen und verfassten Empfehlungen für die zukünftige Entwicklung dieser Teilgebiete. Nachfolgend wird eine Gruppenarbeit exemplarisch vorgestellt.

Ausgangslage und Perimeter

Der Perimeter dieser Arbeit liegt im alten Dorfkern von Schindellegi, im Dreieck begrenzt vom stark frequentierten Kreisell, dem Bahnhof Schindellegi und der höher gelegenen Kirche Sankt Anna. Das Gebiet weist eine hohe bauliche Dichte sowie geschlossene Gebäudestrukturen auf. Es befindet sich hauptsächlich in den Kernzonen A und B. Die Ausnahme bildet die westliche Spitze, welche der Gewerbezone zugewiesen ist (siehe Abbildung Zonenplanausschnitt).

Die Gebäude orientieren sich stark zur Dorfstrasse hin und prägen somit den Strassenraum des Dorfkerns. Ein wichtiges Merkmal sind die zahlreichen Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, welche sich hier angesiedelt haben. Das Gebiet weist überdies einige wertvolle und erhaltenswerte Gebäude auf, darunter sind zum Beispiel der Gasthof Hirschen oder die ehemalige Gemeindeganzlei.

Analyse

Im ehemals einheitlichen Ortsbild sind in den vergangenen Jahrzehnten einige kleine Gebäudevolumen und Strukturen entstanden, welche als störend empfunden werden; so etwa der flache Nebenbau gleich beim Gasthof Hirschen.

Viel prekärer ist jedoch die Situation des Aussenraums, welcher als reiner Zwischenraum wahrgenommen wird, aber über grosses Potenzial verfügt. Dieses wird heute nur unzureichend genutzt.

Bei der Überprüfung der Bauvorschriften wurden immer wieder Unterschreitungen der Grenzabstände festgestellt. Dies führten die Studierenden auf individuelle Näherbauabmachungen zurück, und sie kamen zum Schluss, dass diese Regelungen in der Kernzone nicht weiter störend sind. Aufgrund der fehlenden Ausnutzungsziffer (AZ) im Zonenplan definierten die Bearbeiter eine AZ von 0.7–1.5 als die optimale gewünschte Dichte für das Kerngebiet. Diese wird mehrheitlich eingehalten, wobei eine Verdichtung in der Kernzone A ins Auge zu fassen wäre.



Zielsetzungen und Konzept

Für das vernachlässigte Zentrumsgebiet besteht Handlungsbedarf. Die wichtigsten Themen sind dabei der eingefasste Aussenraum und die Aufwertung der bestehenden Gebäudestrukturen. Im Bereich der Kernzone A sollte eine Verdichtung vorgenommen werden, die jedoch auf Grund der vielen geschützten Gebäude eine sehr feinfühlige Planung voraussetzt.

Das Konzept beinhaltet folgende Punkte (siehe obenstehende Abbildung):

- Der Aussenraum soll belebt werden.
- Mit einzelnen Gebäuden soll eine Verdichtung vorgenommen werden.
- Die wichtigen Sichtbeziehungen sollen erhalten bleiben.
- Zudem wird empfohlen, die bestehende Bebauungsstruktur zu erhalten und Neubauten feinfühlig in die bestehende Struktur einzufügen.
- Von grösster Bedeutung ist der Erhalt des Charakters des Dorfkerns mit seiner zentralen Bedeutung als Treffpunkt und Aufenthaltsbereich in Schindellegi.

Für die Umsetzung der oben genannten Ziele wird empfohlen, einen Teilzonenplan auszuarbeiten, in dem die Ziele und Grundsätze der zukünftigen Entwicklung umgesetzt werden. Darin festzuhalten sind der Erhalt des Dorfkerns, die einheitliche Ausrichtung von traditionellen Dachgestaltungen (Sattel- und Walmdach), das Beibehalten der Bauvolumen der bestehenden Bebauung sowie die Weiterführung einer einheitlichen Fassadengestaltung. Eine Änderung der Zonenzuordnung wird daher empfohlen – mit gleichzeitiger Festsetzung einer maximalen Gebäudelänge von 25 Metern und einer Ausnutzungsziffer zwischen 0.7 und 1.5.

Abbildung:
Bestandteil der Analyse:
Baualter der Gebäude
(links) und baulicher
Zustand (rechts)

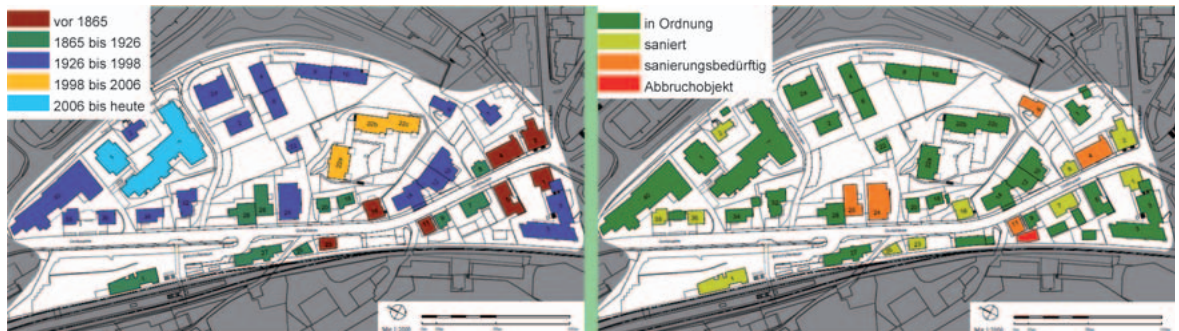


Abbildung:
Konzept mit den
wichtigen Sichtbeziehungen
(rote Pfeile),
den zusammenhängenden
Grünflächen
(schraffiert) und der
empfohlenen Verdichtung
(rote Flächen).



Fazit des Dozenten

Ein Gang durch Schindellegi zeigt, dass Planung hier Not tut. Die ungesteuerte Entwicklung aufgrund fehlender Raumplanung ist unübersehbar. Es herrscht eine Architektur der munteren Vielfalt. Für die Studierenden galt es, in dieser unwirtlichen Situation einen Ortsteil auszuwählen, zu analysieren, transparent darzustellen und die Chancen respektive Risiken der 2006 beschlossenen Nutzungsplanung auszuloten.

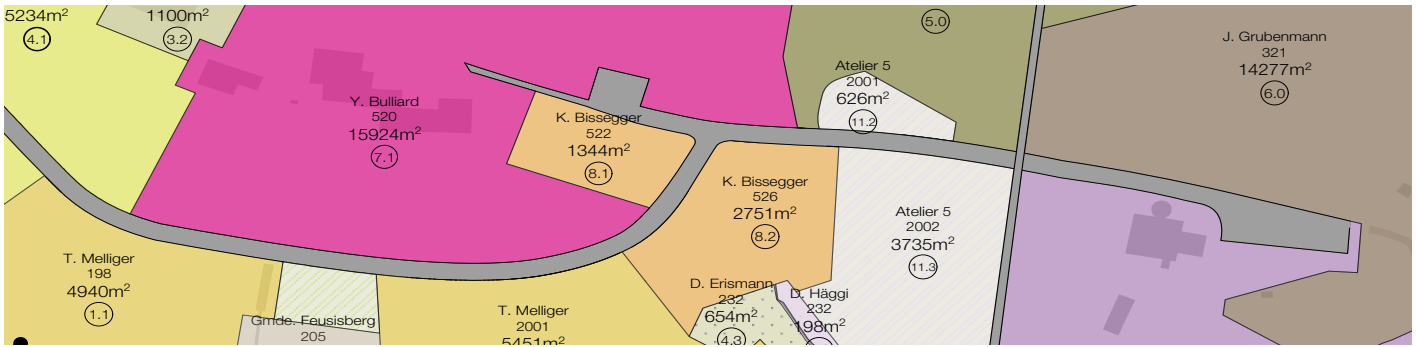
Das vorstehend ausgewählte Beispiel beschäftigt sich mit dem historischen Ortsteil von Schindellegi. Es ist das Werk unserer Vorfahren, dessen Qualität gegenüber dem neu Gebauten bei weitem bestehen kann. Es gilt, diese Leistung bei den weiteren Planungsschritten zu respektieren.

Abbildung:
Visualisierung der
heutigen Situation des
Dorfkerns



Abbildung:
Visualisierung der
maximal möglichen
Überbauungsvolumen
gemäss den heutigen
Bau- und Zonenvor-
schriften; die
Bauten fügen sich
weder in ihrer Grösse
noch in ihrer Wohn-
ausrichtung in das
bestehende
Ortsbild ein





Vision «Äsch/Hühnerhof»

Entwurf, Landumlegung und Gestaltungsplan

Semesterarbeit
Raumplanung
HS 2011 | 3. Semester
Modul:
Teilörtliche Planung
1+2
Dozent:
Walter Ulmann
Verfasser: R10

Gruppe:
Katja Bissegger,
Lea Gwerder,
Gabriela Keusch,
Maria Rota

In dieser Übung mit vereinfachten Rahmenbedingungen sollte im Gebiet «Äsch/Hühnerhof» ein neues Quartier projektiert werden. Dazu wurden verschiedene fiktive Randbedingungen gesetzt. Unter anderem wurde das Gebiet «eingezont» in eine Ein- und Zweifamilienhauszone. Damit eine der landschaftlichen Umgebung angepasste, architektonisch und wohngygienisch gute Überbauung entstehen konnte, war ein Gestaltungsplan zu erarbeiten. Gleichzeitig war mittels Quartierplan die Erschliessung des Gebiets mit Strassen zu regeln und das Land so einzuteilen, dass alle Grundstücke überbaut werden konnten.

Das Gebiet «Äsch/Hühnerhof» wird heute landwirtschaftlich genutzt. Künftig wird der Perimeter einer Ein- und Zweifamilienhauszone zugeschieden. Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung schliesst der Perimeter somit eine Baulücke im Gemeindegebiet.

Aufgabenstellung und Vorgehen

Für die Projektierung eines neuen Quartiers im Planungsgebiet war in einem ersten Arbeitsschritt eine bereits bestehende oder geplante Siedlung auszuwählen und auf den Perimeter zu adaptieren. Auf diesen Konzepten basierten schliesslich Quartierplan und Gestaltungsplan – die Herzstücke der vorliegenden Semesterarbeit (siehe Infobox rechts). Auf den folgenden Seiten wird anhand einer Gruppenarbeit beispielhaft aufgezeigt, wie

die oben beschriebene Aufgabenstellung gelöst wurde. Das von der Gruppe projektierte neue Quartier weist eine grosse Vielfalt an Bautypologien, Aussenräumen sowie Grünflächen auf, was ein lebendiges Wohnquartier entstehen lässt.

Referenzsiedlung «Bühnenberg», Atelier 5

Als Referenzprojekt wählte die Gruppe die Siedlung «Bühnenberg» in Oftringen AG. 1973 wurde sie von der Architektengemeinschaft Atelier 5, Bern geplant. Die Siedlung charakterisiert sich über eine unkonventionelle Erschliessungsstruktur: Legt man ein diagonales Netz von Fusswegen über den Hang, so entsteht ein Rautenmuster. An den Schnittpunkten ergibt sich die Möglichkeit, Plätze anzulegen. Weitere Merkmale sind die dichte Bauweise, die Erkennbarkeit des eigenen Hauses sowie die grosszügigen öffentlichen Aussenräume.

Quartier- und Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan sichert eine der ländlichen Umgebung angepasste, architektonisch und wohngygienisch sehr gute Überbauung. Das Instrument des Quartierplans regelt die Erschliessung eines Gebiets und arrondiert das Land so, dass alle Grundstücke sinnvoll überbaut werden können. Im Quartierplanverfahren wird zudem die Finanzierung der nötigen Erschliessungen und Ausstattungen (z.B. für Strassen, Werkleitungen oder Lärmschutz) für das Gebiet geregelt.

Abbildungen:
Modellfoto und Grundrissplan der Referenzsiedlung «Bühnenberg» von Atelier 5

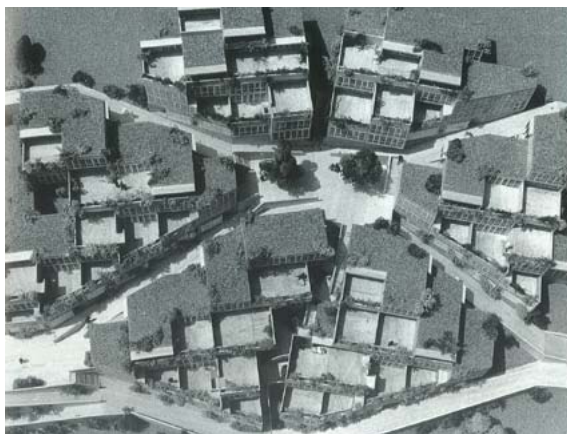
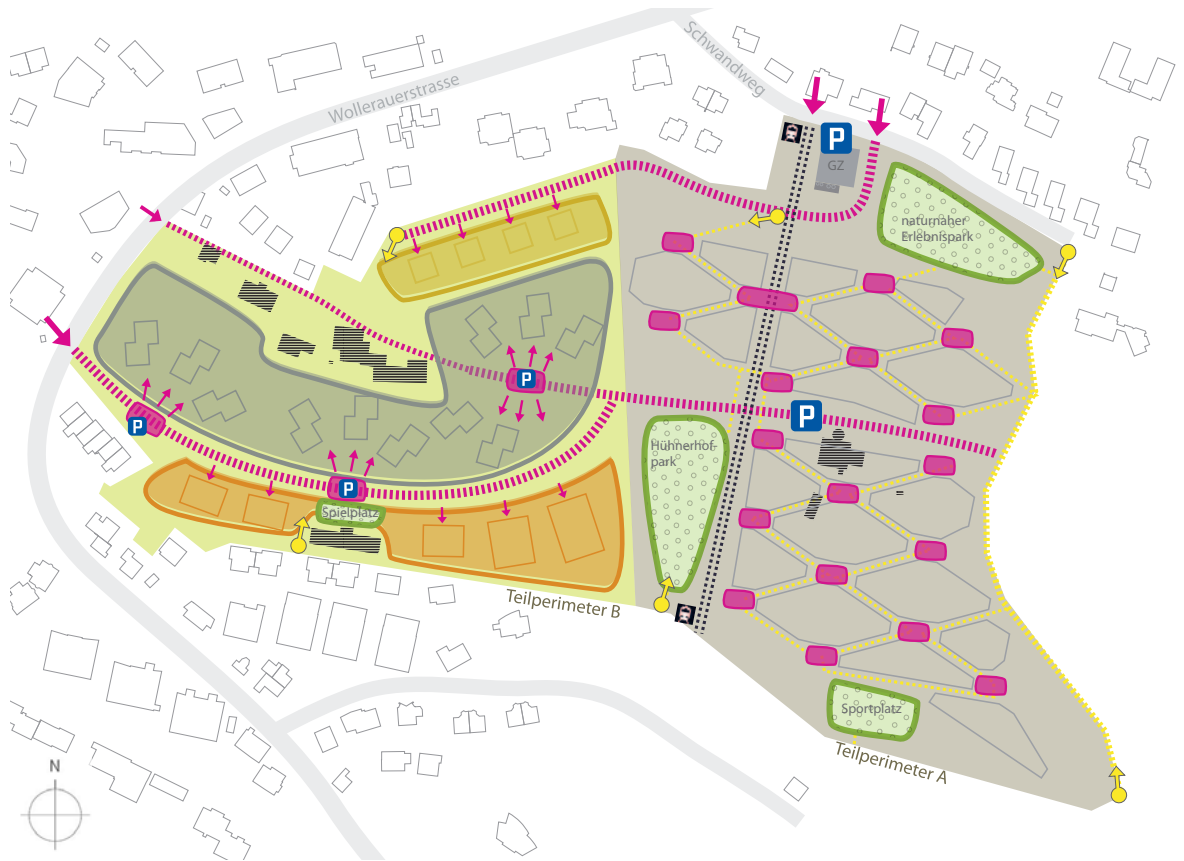


Abbildung:
Siedlungskonzept



Konzept
Erschliessung

Auf Grund der Topografie des Projektperimeters wurde das Gebiet in zwei Teilperimeter aufgeteilt. Die relativ steile östlich gelegene Hanglage, der Teilperimeter A, ist weitgehend autofrei und wird mit einer Standseilbahn optimal und landschaftsverträglich vom Schwandweg erschlossen.

Der flachere Teilperimeter B erhält durch die Stichstrassen «Hühnerhofstrasse» und «in der Aesch» eine Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz. Die Fusswegverbindungen und das Velonetz führen über die neuen Quartierstrassen.

Bebauung

Der Teilperimeter A wird gemäss der Referenzsiedlung «Bühnenberg» bebaut. Diese dichte urbane Terrassensiedlung fügt sich ideal in das Gelände ein.

Im Teilperimeter B ist eine offene, eher ländliche Bebauung vorgesehen. Das flachere Gebiet eignet sich gut für

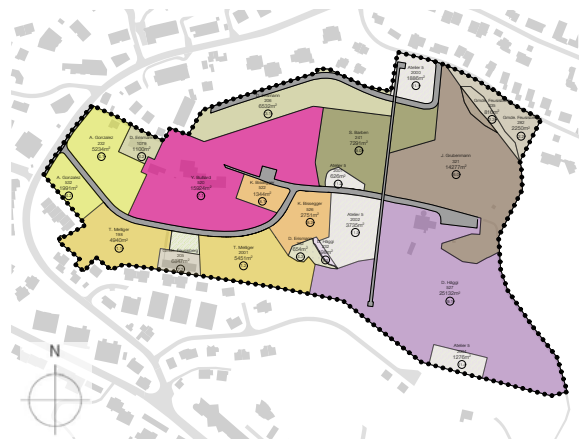
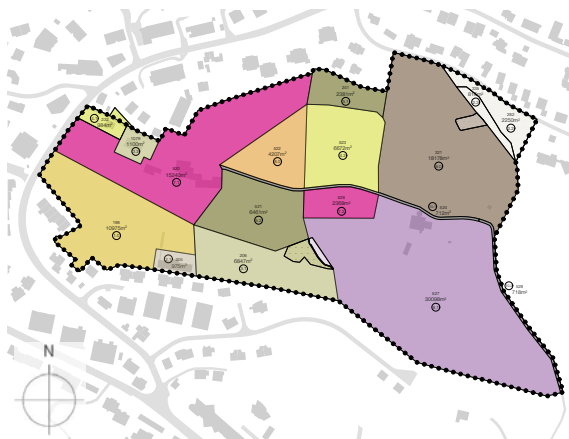
Einfamilienhäuser in locker bebauter Umgebung. Etwas weiter südlich sind Zwei- bis Dreifamilienhäuser geplant. Diese gruppieren sich um die Erschliessungsplätze zu kleineren Siedlungseinheiten. Der südliche Hangbereich eignet sich für Terrassenbauten.

Die Siedlungstypen der beiden Perimeter A und B sind sehr unterschiedlich ausgestaltet. Zugleich gehen sie aber städtebaulich aufeinander ein. Dies wird durch das verbindende Element der Erschliessungsplätze erreicht, die in beiden Teilbereichen vorgesehen sind. Die Vielfalt an Bautypen wirkt sich positiv auf eine soziale Durchmischung aus.

Grünräume

Die sehr dichte Bebauung im Teilperimeter A wird durch drei grosszügige Grün- und Freiflächen aufgelockert. Im Teilperimeter B lässt die lockere Bebauung genügend Freiraum zwischen den Bauten.

Abbildungen:
Parzellenstruktur im Perimeter vor und nach der Landumlegung





Quartierplan

Auf der Basis des Siedlungskonzepts wurde in einem weiteren Arbeitsschritt ein Quartierplan erarbeitet, der für die Umsetzung des Konzepts eine wichtige Grundlage bildet.

Landumlegung und Abzüge

Die benötigten Flächen für Erschliessung, Spielplätze und öffentlichen Parkanlagen wurden ausgeschieden. Die Landabzüge für die betroffenen Grundeigentümer wurden anhand der pflichtigen Fläche anteilmässig berechnet.

Neuzuteilung

Nach Abzug aller Teilflächen für die unterschiedlichen Anlagen erfolgte die Neuzuteilung. Es wurde darauf geachtet, dass den Grundeigentümern die ihnen zustehende Parzellenfläche möglichst an der alten Stelle zugeschrieben werden konnte. Ebenso galt es, bebaubare Parzellenformen zu schaffen.

Erschliessungskosten, Ausstattung

Die Erschliessungskosten für die beiden Quartierstrassen wurden den direkten Anstössern verrechnet.

Die Fläche im Abstand von 30 Meter zum Strassenraum wurde den Grundeigentümern zu 100 % belastet. Ein zweiter «Perimeterring» im Abstand von 30 Metern ist noch zu 50 % pflichtig. Vom Kostenteiler ausgeschlossen werden die gemeinnützigen Spiel- und Erholungsflächen sowie bereits erschlossene Parzellen. Für die Standseilbahn im Teilperimeter A sind alle Parzellenflächen zu 100 % zahlungspflichtig.

Die Ausstattungskosten des Teilperimeters A und B werden den zugehörigen Grundeigentümern prozentual zur Grundstücksfläche verrechnet.

Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan schliesslich schafft die Voraussetzungen für eine städtebaulich gut gestaltete, wirtschaftlich tragfähige und umweltgerechte Wohnüberbauung. Er setzt folgende Ziele fest:

- Voraussetzungen für eine attraktive, durchmischte und innovative Gesamtüberbauung schaffen
- Grosszügige Freiräume gestalten und eine gute Durchgrünung des Gebietes gewährleisten
- Sichtbeziehungen zum See gewährleisten
- Attraktive Langsamverkehrsverbindungen und Begegnungsräume schaffen

Vorschriften

Für den urbanen Teilperimeter A ist eine minimale Ausnützung von 0.5 festgelegt. Um diese zu erreichen, wurde pro Baufeld eine Pflichtbaulinie definiert, die mindestens zu 80 % bebaut werden muss. Im Teilperimeter B wurden drei Arten von Baufeldern mit unterschiedlichen Bautypen und Ausnützungsziffern ausgeschieden. Über den gesamten Perimeter wird eine einheitliche Geschossigkeit verlangt und durch eine 10 Meter hohe, parallel zum gewachsenen Terrain verlaufende Mantellinie in der Vertikalen begrenzt.

Fazit des Dozenten

Bei dieser Arbeit handelte es sich um eine Übung mit vereinfachten Rahmenbedingungen. Die Parzellierung und die angegebenen Grundeigentümer entsprechen nicht den tatsächlichen Verhältnissen. Die vermeintlich grosse Gestaltungsfreiheit wurde durch das Zwangkorsett der durch die Übungsleitung abgeänderten Parzellenstruktur massiv eingeschränkt. Dadurch reifte die Erkenntnis, dass die Siedlungsgestaltung in hohem Mass durch die vorhandene Parzellenstruktur mitbestimmt wird.



Machbarkeitsstudie

Einzonung «Stampf», Schindellegi

Übung
Raumplanung
FS 2011 | 4. Semester
Modul:
Angewandte Methodik Raumplanung
Dozent:
Andreas Schneider
Verfasser: R09

Mit einer Machbarkeitsstudie für eine Neueinzonung übten die Studierenden des vierten Semesters, gezielt Informationen zu beschaffen, diese zu analysieren und schliesslich auszuwerten. Das methodische Arbeiten stand bei dieser Übung im Vordergrund. Da in den verschiedenen Arbeitsphasen eine Vielfalt von Informationen identifiziert, ausgewertet und interpretiert werden musste, fielen die am Schluss resultierenden Einzonungsvorschläge relativ unterschiedlich aus.

Abbildung oben:
Ablauf einer Recherche

Aufgabenstellung und Ziele

Die Aufgabenstellung lag darin, die Machbarkeit und Zweckmässigkeit einer potentiellen Neueinzonung im Gebiet Stampf zu prüfen. Dazu mussten alle relevanten Informationen gesammelt, analysiert und ausgewertet werden. Ziel war es herauszufinden, wie viel neues Bauland tatsächlich gebraucht wird und welche Gebiete im Perimeter sich dafür eignen.

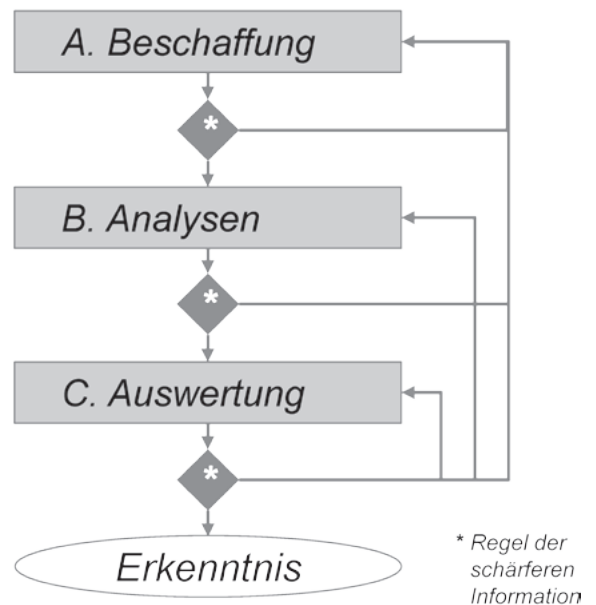


Abbildung unten:
Zusammenstellung der benötigten Informationen und der vorgesehenen Quellen

Im Sinne einer Simulation wurden für diese Übung folgende fiktiven Annahmen gemacht:

- Die in der letzten Nutzungsplanungs-Revision ausgeschiedenen Bauzonen sind praktisch vollständig ausgeschöpft.
- Die Gemeinde rechnet für den Ortsteil Schindellegi in den nächsten 15 Jahren mit einer weiteren Bevölkerungszunahme von ca. 750 EinwohnerInnen.
- Für das zusätzlich benötigte Bauland steht für den Gemeinderat das ca. 20 ha grosse Gebiet Stampf im Vordergrund.

Studentin: Jasmin Klein

Beschaffen der Informationen

In einem ersten Schritt galt es rasch einen Überblick über die zur Verfügung stehenden Informationen zu verschaffen (Abbildung unten).

Analyse der Informationen

In einem zweiten Schritt wurde geprüft, was die Informationen für die Eignung der einzelnen Gebiete bedeuten. So entstand eine Karte der denkbaren Einzonungsgebiete (Abbildung oben).

Benötigte Informationen	Quellen
Leitbild Gemeinde Feusisberg	Leitbild und Entwicklungskonzept Feusisberg
Inventare	SVO, KIGBO, ISOS
Richtplanung	Kantonaler Richtplan
Nutzungsplanung	Zonenplan Ortsteil Schindellegi, Baureglement Gemeinde Feusisberg
Erschliessungsplanung	Erschliessungsplan Schindellegi
Planungsbericht nach Art. 47 RPV	Bericht zur Ortsplanungs-Revision (2005)
Bevölkerungsentwicklung	Zahlen und Fakten, Planungsbericht
Kataster (Gefahren, Altlasten, Lärm)	WebMap Kanton Schwyz

Abbildung:
Standorteignung des
Gebiets

Studentin:
Vanessa Studer



Auswertung der Informationen

Bei der Abschätzung des zukünftigen Bauzonenbedarfs kamen die Studierenden über unterschiedliche Berechnungsmethoden zu den verschiedensten Flächenwerten.

Dadurch differierten auch die Einzonungsvorschläge von gar keiner Neueinzungung im Gebiet Stampf bis hin zu mehreren Hektaren neuem Bauland (Abbildung unten).

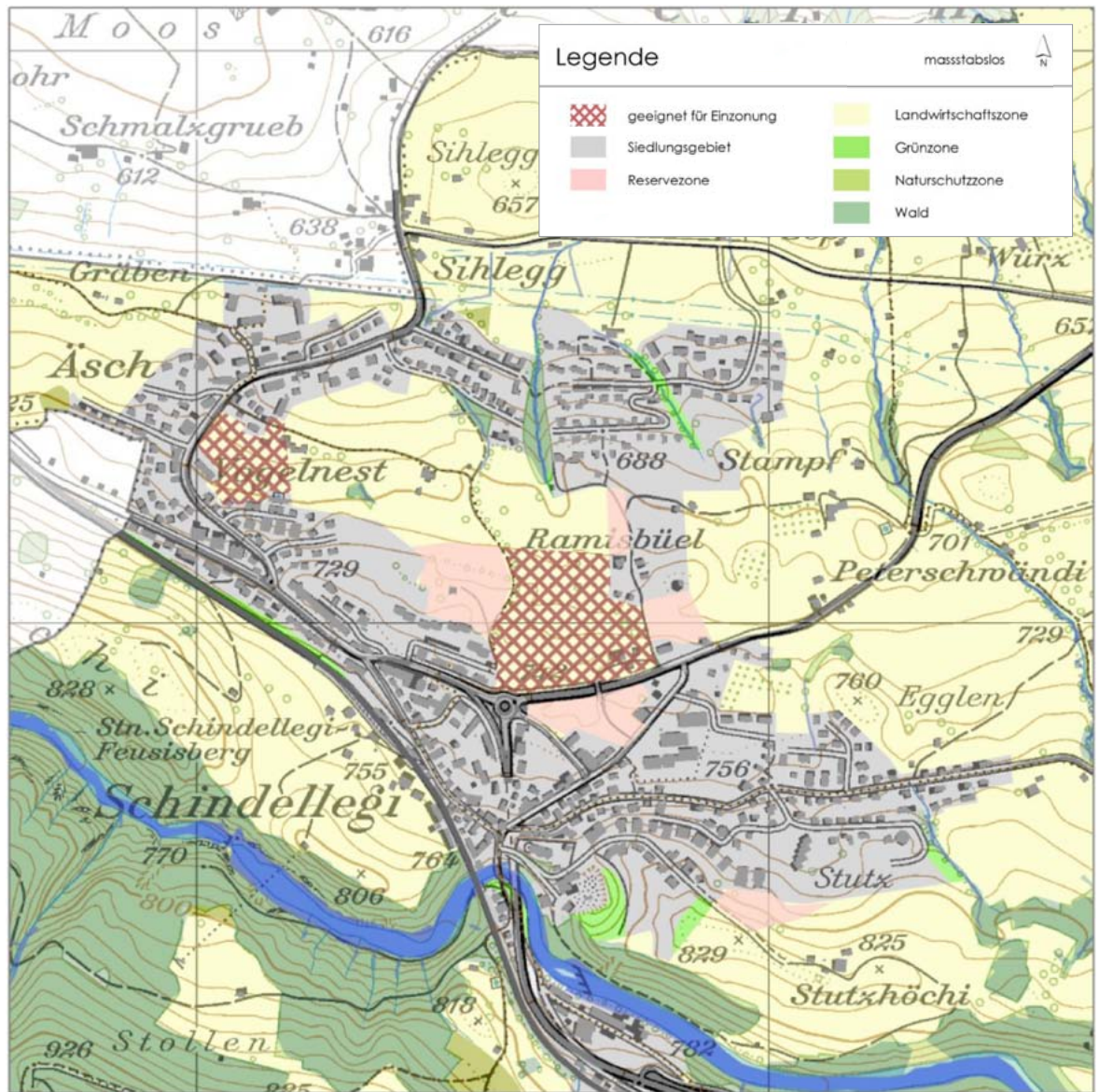
Abbildung:
Plan Einzonungs-
vorschlag für 2.4 ha
grosses Gebiet (grün)

Student:
Daniel Girardin



Abbildung:
Plan mit alternativ vorgeschlagenen Gebieten für eine Einzonung

Studentin: Ilva Gerber



Schlussfolgerungen aus den Arbeiten

In der Gemeinde Feusisberg sind in den bestehenden Nutzungsreserven und den Reservezonen noch genügend Flächen vorhanden. In Anbetracht des sehr hohen spezifischen Flächenverbrauchs sollte die Gemeinde auf die innere Verdichtung fokussieren, um der Forderung nach haushälterischer Nutzung des Bodens gerecht zu werden. Aus fachlicher Sicht wäre eine Einzonung im Gebiet Stampf demnach nicht empfehlenswert.

Die Abbildung oben zeigt, welche Gebiete sich tendenziell besser eignen würden, falls zukünftig weitere Einzonungen nötig sind.

Fazit des Dozenten

An Hand dieser hypothetischen Aufgabe konnten die Studierenden sich in den Zyklus der Informationsbeschaffung einüben sowie die Wichtigkeit vollständiger Informationen und deren korrekte Interpretation erkennen. Je sorgfältiger und umfassender die Ausgangsthese dabei hinterfragt wurde, desto stärker reduzierte sich der quantitative Einzonungsbedarf und relativierte sich die Eignung des Standorts.

Den Studierenden konnte damit aufgezeigt werden, was planerische Sorgfalt konkret bedeutet. Und für Feusisberg lässt sich schliessen, dass weitere Einzonungen ohne gleichzeitige Anstrengungen zur Siedlungsverdichtung nach innen kaum noch zu rechtfertigen sind.



Kommunale Richtplanung

Teilrichtpläne Siedlung und Verkehr/Siedlung und Langsamverkehr

Semesterarbeit
Raumplanung
FS 2011 | 4. Semester
Modul:
Kommunale
Planung 1
Dozent:
Beat Aliesch
Verfasser: R09

Im Modul «Kommunale Planung 1» erarbeiteten die Studierenden in Gruppen einen kommunalen Teilrichtplan (siehe Kasten). In einem ersten Schritt war ein räumliches Grobkonzept mit Zielen und Strategien zur künftigen Entwicklung der Gemeinde Feusisberg zu erarbeiten. Das Konzept umfasste Textausführungen sowie eine Karte. Dieses Grobkonzept diente den Gruppen als Basis zur Ausarbeitung eines kommunalen Teilrichtplans, in dem die Vorstellungen und Leitideen aus dem Grobkonzept in ein formelles Planungsinstrument zu überführen waren. Nach Vorgaben der Gemeinde Feusisberg waren Aussagen zu verschiedenen Themenfeldern erwünscht: Siedlungsentwicklung, Landschaft/Naherholung, öffentliche Einrichtungen und Anlagen sowie Verkehr.

Ausgangslage

Zur Attraktivität der Gemeinde Feusisberg tragen verschiedene Faktoren bei – so etwa die Nähe und Erreichbarkeit des Zentrums Zürich, die erhöhte Lage mit Blick auf den Zürichsee, der ländliche Charakter, die naturnahen Naherholungsangebote und nicht zuletzt auch der tiefe Steuerfuss. In den letzten Jahren sind zahlreiche Unternehmen und Privatpersonen zugezogen, mit der Folge, dass auch die Siedlung stetig wächst und die Landschaft sich verändert. Nebst all ihren Vorzügen, welche die Gemeinde aufweist, ist diese aber auch von negativen Entwicklungen geprägt, so dem Durchgangsverkehr oder dem Verlust der Siedlungsstrukturen.

Nachfolgend werden die Grobkonzepte und die darauf basierenden Teilrichtpläne zweier Studentengruppen auszugswise vorgestellt.

Richtplan als Führungs- und Strategieinstrument

Der kommunale Richtplan zeigt die erwünschte räumliche Entwicklung der Gemeinde auf und stimmt die Bereiche Siedlung, Verkehr und Landschaft aufeinander ab. Zudem dient der Richtplan auf Gemeindeebene der Umsetzung oder Konkretisierung übergeordneter Planungen, so etwa des kantonalen Richtplans oder des Agglomerationsprogramms Obersee. Die Semesterarbeit im Modul «Kommunale Planung 1» ermöglichte es den Studierenden, dieses wichtige Planungsinstrument kennen und anwenden zu lernen.

Fazit des Dozenten

Die Studierenden hatten die herausfordernde Aufgabe, innerhalb eines gesetzten Terminplans und einer festgelegten Übungsanlage sich einen Überblick über die Planungssituation und eine grosse Fülle an Grundlagen zu verschaffen, basierend darauf eine reale planerische Grobkonzeption zu entwerfen und diese dann möglichst stufengerecht in das Instrument des kommunalen Richtplans zu überführen.

Die Studierenden mussten zudem die Bearbeitung und Lösungsfindung immer wieder auf Annahmen abstützen und mit Plausibilisierungen das konzeptionelle Grundgerüst festigen. War der formelle Rahmen beim Grobkonzept noch offen, waren die Studierenden bei der Überführung in das Instrument des kommunalen Richtplans angehalten, auch formelle Vorgaben einzuhalten. Als wie erwartet am anspruchsvollsten erwies sich das Überführen der Inhalte in einen anwendbaren und zugleich ausreichend (behörden-)verbindlichen Wortlaut. Wie dies letztlich gelungen ist, wird sich im anschliessenden Kurs, bei dem es um die Umsetzung des Richtplans in die kommunale Nutzungsplanung geht (siehe Seite 22 und folgende), im Einzelnen zeigen.

Gruppe A:

Gruppe A:
Daniel Girardin,
Denise Janes,
Christoph Stahel,
Corina Vuilleumier

Strategie und räumliches Grobkonzept

Die erste Gruppenarbeit ortet die Herausforderungen der Gemeinde einerseits im massiven Siedlungswachstum der letzten Jahre, das nicht nur starke ortsbauliche Veränderungen mit sich bringt, sondern auch gesellschaftliche Umwälzungen und landschaftliche Beeinträchtigungen. Einen weiteren Problempunkt stellen für Gruppe A andererseits die stetig wachsenden Verkehrsmengen dar, die insbesondere im Ortsteil Schindellegi die Wohn- und Lebensqualität beeinträchtigen.

Leitideen Siedlung

Diesen Herausforderungen will die Gruppe im Themenschwerpunkt «Siedlung» mit den folgenden Leitideen entgegenreten.

Vom Durchgangsverkehr befreien. Das Grobkonzept von Gruppe A basiert auf der Voraussetzung, dass Schindellegi langfristig vom Durchgangsverkehr entlastet werden kann. Dadurch eröffnen sich für die Gemeinde neue Handlungsfreiheiten.

Gewerbestandorte massiv entwickeln. Die bestehenden Gewerbestandorte in der Gemeinde werden massiv weiter entwickelt.

Das Siedlungsgebiet konzentrieren. Der Ortsteil Feusisberg soll nicht weiter in die Landschaft wachsen. Feusisberg soll im Bestand weiterentwickelt und «fertig gebaut» werden. Das künftige Wachstum der Gemeinde soll sich auf Schindellegi konzentrieren. Der Ortsteil Biberbrugg bleibt ein Arbeitsort und Verkehrsknotenpunkt.

Versorgungseinrichtungen und öffentliche Dienste in Schindellegi. Entsprechend der künftigen Konzentration der Siedlungsentwicklung in Schindellegi verlagern sich die Standorte der öffentlichen Dienste dorthin. Die bestehenden Versorgungseinrichtungen in Feusisberg sollen erhalten bleiben; neue sollen aber in Schindellegi angesiedelt werden.

Bezahlbarer Wohnraum für alle. Im ganzen Gemeindegebiet besteht ein Mangel an günstigem Wohnraum – das soll sich ändern.

Siedlungsqualität und Identität. Gestalterische Zielsetzungen und Massnahmen sollen dem schleichenden Identitätsverlust entgegenwirken. Dazu gehört unter anderem, dass die Kulturobjekte der Gemeinde als identitätsstiftende Elemente erhalten und sinnvoll in den Ort einbezogen werden.

Abbildung:
Grobkonzept

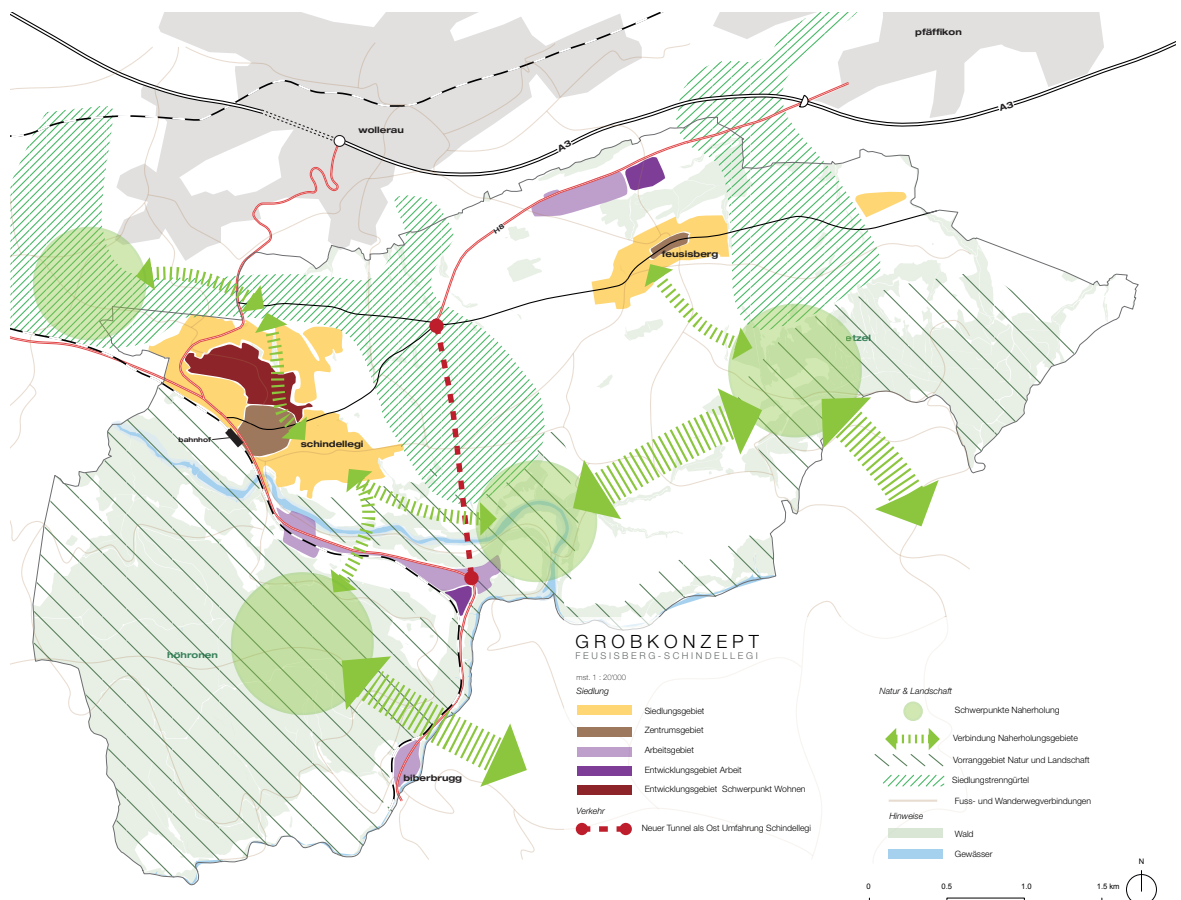
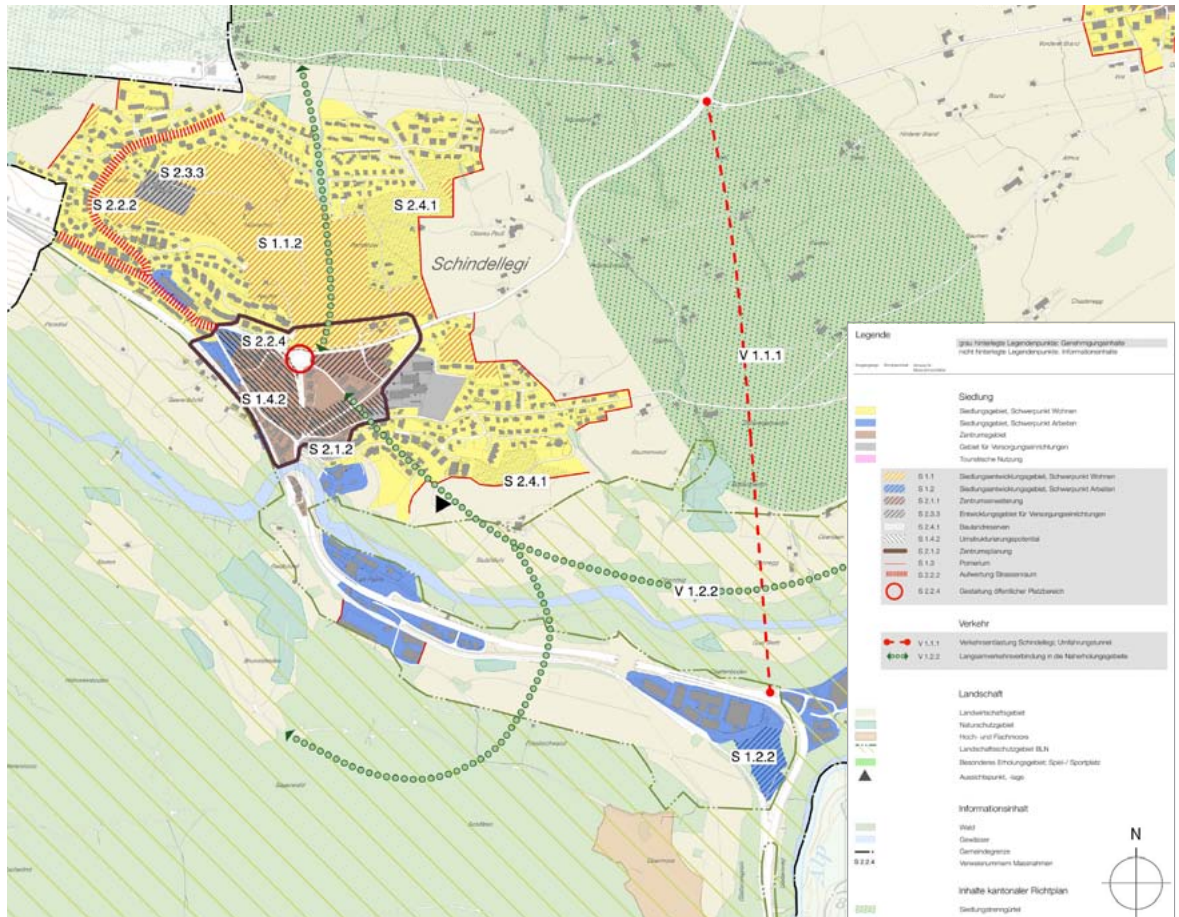


Abbildung:
Ausschnitt aus dem
Teilrichtplan Siedlung
und Verkehr



Umsetzung im Teilrichtplan Siedlung und Verkehr
Nachfolgend sind die wichtigsten Massnahmen kurz erläutert, mit denen die Gruppe A ihr Grobkonzept im kommunalen Richtplan umsetzt.

Konzentration und Begrenzung des Siedlungsgebiets
Siedlungsgebiet Wohnen. Neueinzonungen beschränken sich auf den Ortsteil Schindellegi. Die bauliche Entwicklung findet konzentriert im Gebiet Ramisbüel-Maihof-Vogelneest statt.

Siedlungsgrenzen. In der Richtplankarte werden klare Siedlungsbegrenzungslinien festgesetzt.

Siedlungsgebiet Arbeiten. Das Angebot von Gewerbe- und Industriezonen richtet sich nach der Nachfrage (keine Einzonungen «auf Vorrat») und findet nur an den bereits bestehenden Standorten statt.

Entwicklung nach Innen. Die Richtplanung verlangt die Erarbeitung von Instrumenten, um unüberbautes Bauland zu mobilisieren. Die Richtplankarte bezeichnet Gebiete in Schindellegi, die besser genutzt werden sollen – sei es mit Umstrukturierungen oder durch die Ausnutzung bestehender Reserven.

Nutzung und Gestaltung
Ortszentren. In der Richtplankarte wird ein Gebiet festgesetzt, für das die Gemeinde eine Zentrumsplanung erarbeiten muss. Diese Planung soll folgende Aspekte enthalten: Gestaltung der Aussenräume, Nutzungskonzept, strukturelle Anpassungen, Erschliessung für den

Öffentlichen Verkehr, den Langsamverkehr und den motorisierten Individualverkehr.

Gestaltung öffentlicher Raum. Gemeindeeigene Aussenanlagen sollen öffentlich zugänglich gemacht und attraktiv gestaltet werden. Ausgewählte Strassenräume werden gestalterisch aufgewertet. Bei Neubauprojekten mit öffentlichem Aussenraum werden erhöhte Anforderungen an die Gestaltung und Durchlässigkeit gestellt.

Versorgungseinrichtungen. Die Gemeindeverwaltung wird ins Zentrum von Schindellegi verlegt. Neue Versorgungseinrichtungen mit über 1000 m² Verkaufsfläche dürfen sich nur im Zentrum von Schindellegi ansiedeln. Betrieblich bedingte Erweiterungen von bestehenden Unternehmen ausserhalb des Zentrums sind zugelassen.

Wohnungsangebot. In den im Richtplan bezeichneten Baulandreserven und Wohnentwicklungsgebieten muss künftig ein Mindestanteil von 20 Prozent der Bruttogeschossfläche für Wohnungen garantiert werden, die für die Bevölkerung der mittleren Einkommensklasse wirtschaftlich tragbar sind. Die Gemeinde soll sich aktiv am Immobilienmarkt beteiligen.

Kulturobjekte. Die Kulturobjekte sollen angemessen geschützt werden. Eine sorgfältige bauliche Entwicklung soll aber mit einer engen denkmalpflegerischen Begleitung möglich sein, wenn dadurch die langfristige Nutzung des Objekts begünstigt wird.

Gruppe B:

Gruppe B:
Thomas Aellig,
David Reinhard

Strategie und räumliches Grobkonzept

Die zweite Gruppenarbeit sieht insbesondere das Wachstum in peripheren Gebieten ohne Bezug zu den Ortszentren als Problem. Sie möchte die Versorgungs- und Ausstattungseinrichtungen im verkehrsgünstigeren Schindellegi halten und ein Ausweichen von Anbietern in die Arbeitszonen verhindern. Einen weiteren Schwerpunkt legt die Gruppe B auf eine siedlungsverträgliche Ausgestaltung der Verkehrsachsen und auf attraktive Langsamverkehrsnetze.

Leitideen Siedlung, Ausstattung und Versorgung
Die Ortschaften von Feusisberg sind kompakte Siedlungsgebiete. Die Siedlungsgebiete entwickeln sich nur innerhalb der langfristigen Siedlungsgrenzen.

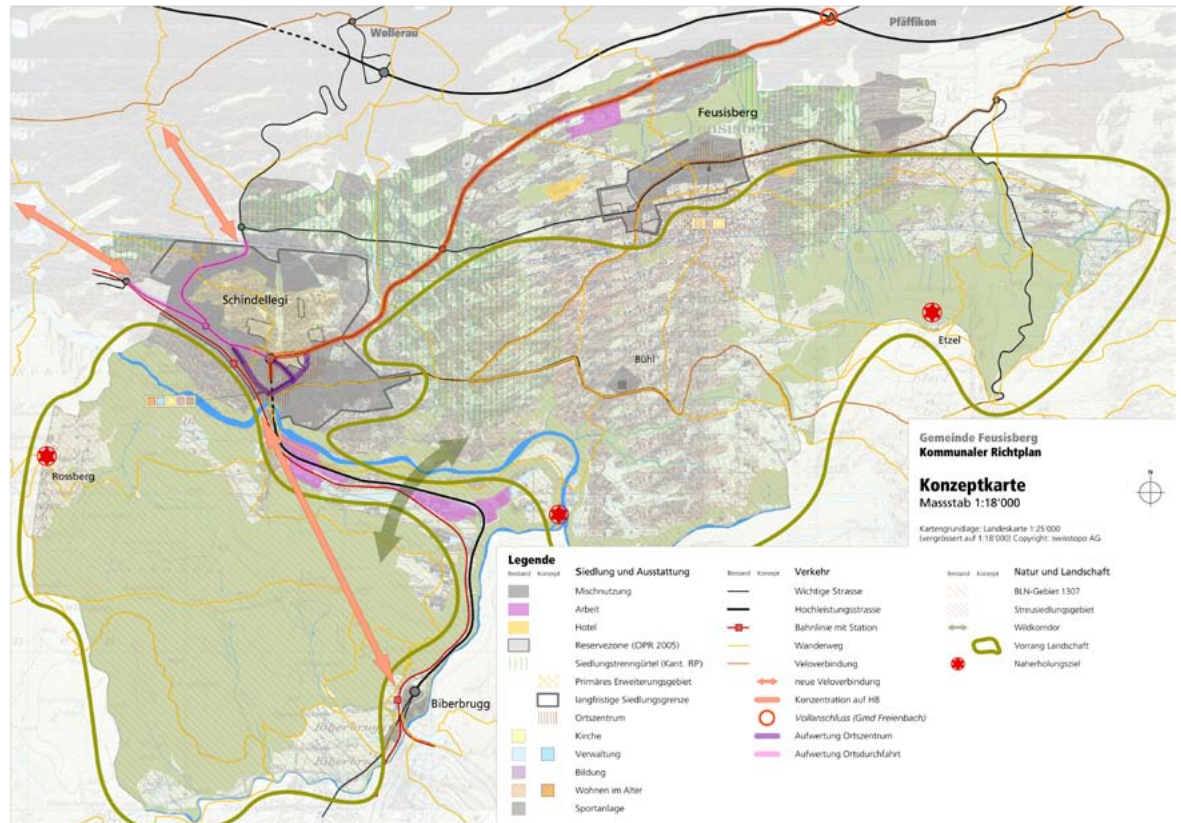
In Feusisberg und in Schindellegi bestehen Ortszentren. Die öffentliche Ausstattung (Schule, Verwaltung, etc.) und Versorgungseinrichtungen befinden sich in den

zwei Ortszentren. Das Ortszentrum Schindellegi wird im Gebiet Maihof erweitert.

Der Hauptort der Gemeinde ist Schindellegi. Künftige Siedlungserweiterungen finden primär hier statt. Zusätzliche Wohn- und Mischzonen werden in erster Priorität im «Primären Entwicklungsgebiet» in Schindellegi ausgeschieden. Die öffentliche Verwaltung und die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs konzentrieren sich auf den Hauptort Schindellegi.

Leitideen Verkehr
Der Verkehr in den Siedlungsgebieten ist siedlungsverträglich. Die Strassenräume in den Ortszentren werden umgestaltet, um die Aufenthaltsqualität zu verbessern, und die Ortsdurchfahrten werden siedlungsverträglich gestaltet.

Abbildung:
Grobkonzept



Umsetzung im Teilrichtplan Siedlung und Langsamverkehr

Nachfolgend sind die wichtigsten Massnahmen kurz erläutert, mit denen die Gruppe B ihr Grobkonzept im kommunalen Richtplan umsetzt.

Ausstattung und Versorgung

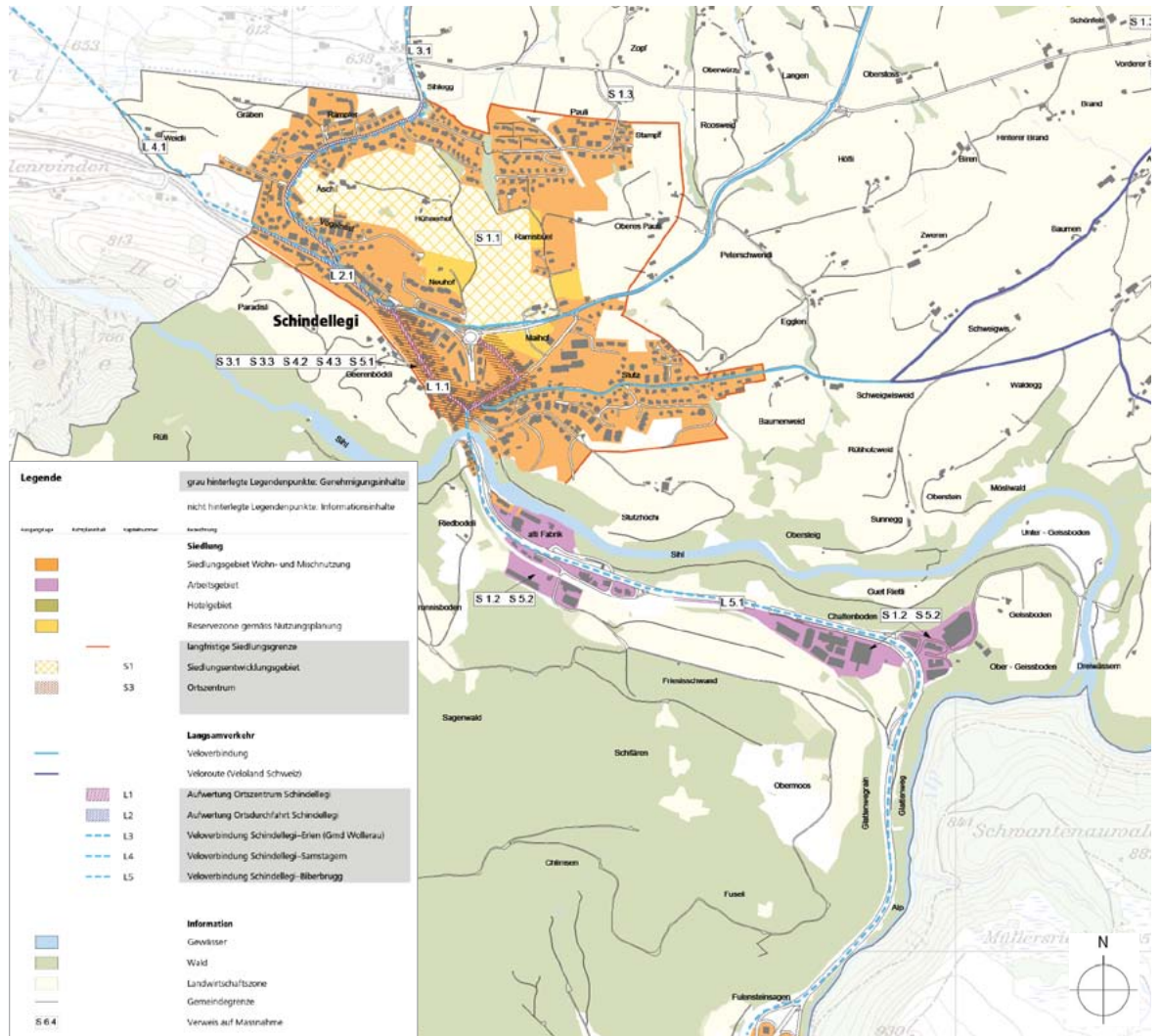
Nur in den Ortszentren. Die Ausstattungseinrichtungen sowie Läden und Dienstleistungsbetriebe mit Publikumsverkehr sollen sich in den Ortszentren von Feusisberg und Schindellegi befinden. In beiden Ortschaften soll der Perimeter der Ortszentren definiert werden. Die Ausstattungs- und Versorgungseinrichtungen sollen innerhalb dieser Ortszentren oder unmittelbar angrenzend daran

angesiedelt sein. Die Gemeindeverwaltung und neue Angebote für das Wohnen im Alter sollen im verkehrsgünstigeren Schindellegi angesiedelt werden.

Einschränkungen in den Arbeitszonen. Um ein Ausweichen von Verkaufsgeschäften in periphere Arbeitsgebiete zu verhindern, sollen Läden und Einkaufszentren für Güter des täglichen Bedarfs in den Arbeitszonen ausgeschlossen werden. Diese Bestimmung soll im Rahmen der nächsten Revision der Ortsplanung im Baureglement umgesetzt werden.

Bezüglich des Aldi, der Ende 2011 im Arbeitsgebiet First eröffnet wurde, kommt eine solche Regelung aber in jedem Fall zu spät.

Abbildung:
Ausschnitt aus dem
Teilrichtplan Siedlung
und Langsamverkehr



Verkehr

Attraktive und sichere Veloverbindungen. Die Ortschaften von Feusisberg und die Nachbarortschaften sollen untereinander für den Veloverkehr verbunden sein. Die Bedingungen für den Veloverkehr sind heute insbesondere entlang der Hauptverkehrsstrassen ausserorts unattraktiv. Die Gruppe schlägt drei neue Veloverbindungen vor: Schindellegi–Samstagern, Schindellegi–Erlen (Gemeinde Wollerau) und Biberbrugg–Schindellegi. Die Velofahrenden werden auf der Fahrbahn oder, wo nötig, auf eigenen Wegen geführt. Eine Verbesserung der Veloverbindung im Sihltal zwischen Biberbrugg und Schindellegi wäre auch von überregionalem Interesse. Die Veloland-Route 9 (Seen-Route) von SchweizMobil macht

einen hohentensiven Umweg via Bühl, um die heute sehr unattraktive Strecke zu umfahren.

Aufwertung der Ortszentren und Ortsdurchfahrten.

Die Dorfstrasse in Feusisberg wurde 2010 umgestaltet, hier besteht daher kein Handlungsbedarf. Im Ortszentrum in Schindellegi soll das bestehende Umgestaltungsprojekt auf die neuen Zentrumsgebiete im Bereich Maihof ausgeweitet werden. Die Strassenräume der Ortsdurchfahrten sollen aufgewertet und zugunsten des Fuss- und Veloverkehrs umverteilt werden. Die Veloverbindungen innerhalb des Siedlungsgebiets werden grösstenteils auf dem Hauptstrassennetz geführt.



Nutzungsplanung

Teilrevision Zonenplan und Baureglement

Semesterarbeit
Raumplanung
HS 2011 | 5. Semester
Modul:
Kommunale
Planung 2
Dozent:
Beat Alesch
Verfasser: R09

Gruppe:
Thomas Aellig,
Denise Janes,
David Reinhard,
Corina Vuilleumier

Abbildung:
Bevölkerungsentwicklung
1995 bis 2010

Die Studierenden des fünften Semesters führten als Semesterarbeit eine Teilrevision der Nutzungsplanung (siehe Kasten) durch. Als Grundlage für die Teilrevision dienten den Studierenden die kommunalen Teilrichtpläne, die sie im vorangehenden Semester erarbeitet hatten. Die präsentierte Gruppenarbeit sieht neben Einzonungen zur Sicherung des Baulandbedarfs vor allem Bestimmungen vor, um die Siedlungsqualität zu verbessern.

Anlass

Gemäss Raumplanungsgesetz müssen Nutzungspläne überprüft und angepasst werden, wenn sich die Verhältnisse erheblich verändert haben. Mit den im Frühjahrssemester erarbeiteten kommunalen Richtplänen wurden neue Entwicklungsleitlinien geschaffen, die im Nutzungsplan eigentümerverbindlich umgesetzt werden mussten.

Aufgabenstellung

Die Studierenden hatten eine Teilrevision der Nutzungsplanung Feusisberg durchzuführen. Die Teilrevision betraf nur diejenigen Themen, die aufgrund der Vorgaben im kommunalen Richtplan bearbeitet werden mussten. Abzugeben waren neben den Änderungen am Zonenplan und am Baureglement ein Planungsbericht, der das Verfahren und die vorgenommenen Änderungen erläutert. Nachfolgend wird eine Gruppenarbeit exemplarisch vorgestellt.

Fazit des Dozenten

Die Studierenden hatten die nicht einfache Aufgabe, die im Vorsemester «lehrbuchmässigen» oder teils auch lückenhaften behördenverbindlichen Massnahmen nun konkret eigentümerverbindlich festzusetzen. Dabei erkannten sie die Grenzen der Umsetzung oder stellten fest, dass neben Zonenplan und Bauordnung weitere Instrumente oder Möglichkeiten auf anderen Ebenen bestehen, um eine planerische Absichten umzusetzen oder zu sichern. Dennoch versuchten die Studierenden ihre Planungsideen aus dem Richtplan soweit möglich mit Erfolg in die Nutzungsplanung hinüber «zu retten».

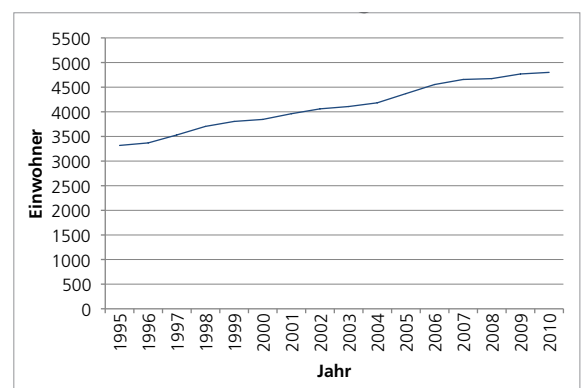
Nutzungsplanung: Verbindlich für alle

Die Nutzungsplanung legt für das gesamte Gemeindegebiet die zulässige Nutzung fest. Sie definiert, wie der Boden genutzt werden darf und erlässt Bestimmungen zur Gestaltung. Die Festlegungen der Nutzungsplanung sind im Gegensatz zu denjenigen des Richtplans allgemeinverbindlich, d.h. sie gelten also auch für die Grundeigentümer. Die Nutzungsplanung besteht aus einem Plan (Zonenplan) und Bestimmungen (Baureglement) und ist auf Gemeinde-Ebene das wichtigste Instrument der Raumplanung. Die Semesterarbeit im Modul «Kommunale Planung 2» ermöglichte es den Studierenden, dieses wichtige Planungsinstrument kennen- und anwenden zu lernen.

Bevölkerungsentwicklung

Seit der letzten Ortsplanungsrevision im Jahr 2005 verzeichnete die Gemeinde Feusisberg einen Zuwachs von insgesamt 431 Einwohnern. Das durchschnittliche Wachstum pro Jahr betrug 86 Personen. Ein so starkes Wachstum ist nach Ansicht der Gruppe für die Gemeinde auf Dauer nicht verträglich und soll deshalb in Zukunft nicht fortgesetzt werden.

Als Zielgrösse für die Teilrevision wurde angenommen, dass Feusisberg im Jahr 2025 rund 5900 Einwohner zählt. Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Zuwachs von 70 Einwohnern.



Teilrevision Zonenplan und Baureglement

Die vorgeschlagenen Änderungen werden kurz zusammengefasst und zwei der neuen Bestimmungen beispielhaft erläutert.

Änderungen am Zonenplan

Das künftige Wachstum der Gemeinde wird auf den Ortsteil Schindellegi konzentriert. Dementsprechend soll das Ortszentrum in Richtung des neu eingezonten Gebiets Maihof Nord erweitert werden. Mit den Ein- und Umzonungen dieser Teilrevision finden in Feusisberg bis ins Jahr 2025 rund 1070 zusätzliche Einwohner Platz, davon 420 in neu eingezonten Bauzonen. Das Wachstum von Feusisberg soll nicht stagnieren, aber auch nicht ungebremst zunehmen.

Neben einzelnen Arrondierungen am Siedlungsrand und Umzonungen von bestehenden Bauzonen wird im Ortsteil Schindellegi in vier Gebieten neues Wohnbauland eingezont: im Gebiet Äsch/Hühnerhof, im Neuhof, im Maihof und an der Solarstrasse. Diese grösseren Gebiete werden alle mit Gestaltungsplanpflicht und teilweise weiteren Bestimmungen eingezont.

Die im kommunalen Richtplan formulierten Entwicklungsabsichten geben neu vor, wo das Siedlungsgebiet zukünftig wachsen soll, also werden die bisher im Zonenplan ausgeschiedenen Reservegebiete aufgehoben.

Änderungen am Baureglement

Die vorliegende Teilrevision von Zonenplan und Baureglement ist weit mehr als nur ein Paket von Ein- und Umzonungen. Die Zonenänderungen werden flankiert von Bestimmungen, die dazu beitragen sollen, das künftige Wachstum der Gemeinde verträglicher zu gestalten als dies in der Vergangenheit der Fall war. Die Gestaltungsplanpflicht – an sich kein neues Instrument – kann neu verbunden werden mit einer Pflicht zum vorgelagerten Varianzverfahren (z.B. einem Wettbewerb). Bei grossem öffentlichem Interesse an hochwertigen Lösungen soll so eine Auswahl verschiedenener Varianten die höchstmögliche Qualität sicherstellen. Zu allen neuen Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht wurden Richtlinien erlassen, die aufzeigen, welche Qualitäten hier eingefordert werden.

Neue Bestimmungen zur publikumsorientierten Erdgeschossnutzung sowie die Schaffung einer Bauberatungskommission zielen auf eine hohe Qualität der öffentlichen Räume und belebte Zentren ab. Die bisher sehr umfangreichen Zonenvorschriften zu den Kernzonen A und B wurden bereinigt – neu werden die Anforderungen teilweise über die Gestaltungsplan- und Beratungspflicht (siehe Bsp. 1) sowie über die überlagerten Bestimmungen zur publikumsorientierten Erdgeschossnutzung umgesetzt. Mit einer Anteilspflicht für preisgünstigen Wohnraum (siehe Bsp. 2) in zwei neu eingezonten Gebieten soll die Durchmischung der Bevölkerung verbessert werden.

Beispiel 1: Bauberatungspflicht

Siedlungsqualität und gute Architektur entstehen nicht durch Bauvorschriften, sondern durch einen geschickten Umgang mit der umliegende Bebauung, dem Ortsbild, den Bau- und Zonenvorschriften, den Bedürfnissen der Bauherrschaft, der Topographie etc. Deshalb führt die Gruppe eine Pflicht zur Bauberatung ein. Sie wird als überlagerte Bestimmung festgelegt und gilt für Bauvorhaben in ortsbaulich besonders sensiblen Gebieten; d.h. für die gesamte Kernzone A sowie für bestimmte Bereiche entlang der wichtigen Strassenachsen. Im Fokus der Bauberatung steht die Wirkung und Bedeutung der einzelnen Bauten und Anlagen für den Strassenraum bzw. den öffentlichen Raum.

Die Pflicht zur Bauberatung soll das Bauen in Feusisberg nicht erschweren oder verkomplizieren – im Gegenteil: Anstelle einer Vielzahl von generellen Bauvorschriften nach dem Giesskannenprinzip tritt eine individuelle Beratung, die auf Bauvorhaben konkret eingehen kann. Das ermöglicht massgeschneiderte Lösungen, die sowohl für das Ortsbild und die Siedlungsqualität wie auch für die Bauherrschaft ein Gewinn sind.

Bestimmungen im Baureglement

Bauberatungspflicht

¹ Für Bauvorhaben in den im Zonenplan bezeichneten Gebieten sowie in der Kernzone A gilt die Bauberatungspflicht.

² Bauvorhaben, die der Bauberatungspflicht unterliegen, sind der Baubehörde vor der Ausarbeitung anzumelden.

³ Von der Bauberatungspflicht kann abgesehen werden, wenn in einem Gebiet ein Gestaltungsplanverfahren mit vorgelagertem Varianzverfahren durchgeführt wird.

⁴ Die Kosten für die Bauberatung trägt die Gemeinde.

Bauberatungskommission

¹ Der Gemeinderat bestimmt eine unabhängige Kommission für Gestaltungsfragen. Die Kommission hat beratende Funktion. Sie beurteilt die Qualität von Bauvorhaben, die der Bauberatungspflicht nach Art. 49a BauR unterliegen.

² Die Bauberatungskommission ist eine Fachkommission. Sie ist mehrheitlich zusammengesetzt aus unabhängigen Architekten, Baufachleuten und Planern. Nach Bedarf können weitere Fachleute beigezogen werden.

³ Die Bauberatungskommission kann von der Baubehörde für weitere ortsbauliche und gestalterische Fragen fallweise beigezogen werden.

Beispiel 2: Anteilspflicht preisgünstiger Wohnraum

Die Bodenpreise in Feusisberg sind hoch und der Leerwohnungsbestand gering. In der Gemeinde besteht ein Mangel an Wohnraum, den sich Personen mit mittlerem Einkommen leisten könnten. Viele Einheimische ziehen deshalb weg, vor allem in der Familiengründungsphase. Diese Problematik wird sich unter Beibehaltung der aktuellen Steuerpolitik, welche vor allem gutsituierte Steuerzahler nach Feusisberg lockt, tendenziell noch verstärken. Es braucht flankierende Massnahmen, um Wohnraum für die weniger finanzstarke Wohnbevölkerung zu schaffen.

In zwei ausgewählten Gebieten wird darum die Bauzone mit einer «Anteilspflicht preisgünstiger Wohnraum» überlagert. In den bezeichneten Gebieten muss mindestens 30 % der Bruttogeschossfläche als preisgünstiger Wohnraum erstellt werden. Mit der Einführung der Anteilspflicht wird in Feusisberg preisgünstiger Wohnraum für mindestens 40 Personen geschaffen. Wird von den Grundeigentümern mehr als der vorgegebene Mindestanteil von 30 % realisiert, wird ein Ausnützungsbonus gewährt.

Bestimmungen im Baureglement

¹ Die Anteilspflicht preisgünstiger Wohnraum bezweckt die Realisierung von Mietwohnungen, die für die Bevölkerung mittleren Einkommens wirtschaftlich tragbar sind.

² Mindestens 30 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche ist als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen. Wird mehr als der Mindestanteil erstellt, kann ein Ausnützungsbonus von maximal 10 % der gesamten Bruttogeschossfläche gewährt werden.

³ Die Wohneinheiten des preisgünstigen Wohnraums müssen dem mittleren Baustandard des gesamten

Bauvorhabens entsprechen. Der festgelegte Anteil des preisgünstigen Wohnraums muss zu jedem Zeitpunkt der Realisation erreicht werden.

⁴ Die höchstzulässigen Mietzinse werden vom Gemeinderat gemeinsam mit der Bauherrschaft nach Massgabe des Bundesgesetzes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (WFG) festgelegt.

⁵ Die reservierte Bruttogeschossfläche für preisgünstigen Wohnraum gemäss Absatz 2 ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

Abbildung:
Ausschnitt aus dem
Teilzonenplan Schindellegi (verkleinert), dargestellt sind lediglich die Änderungen

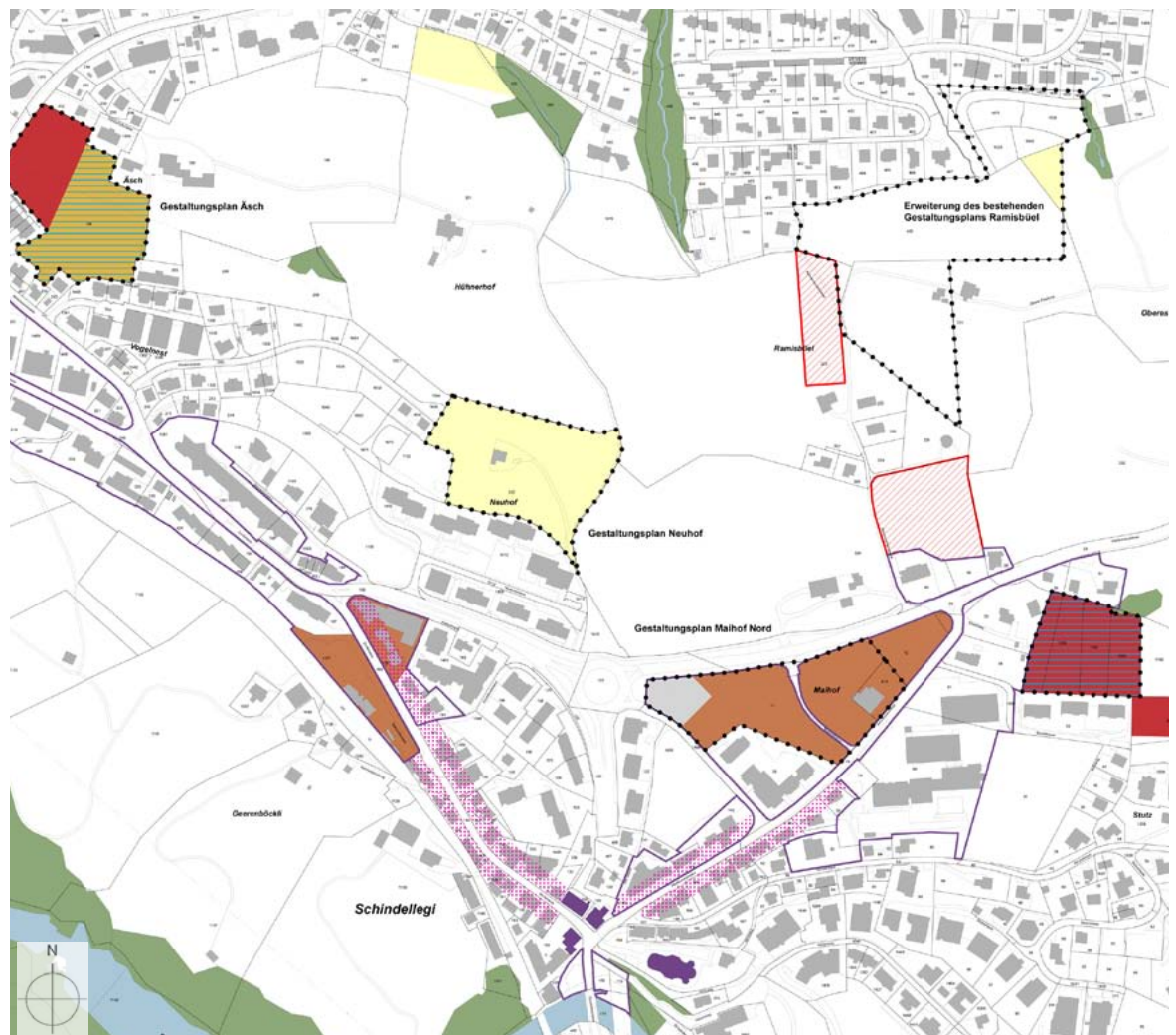
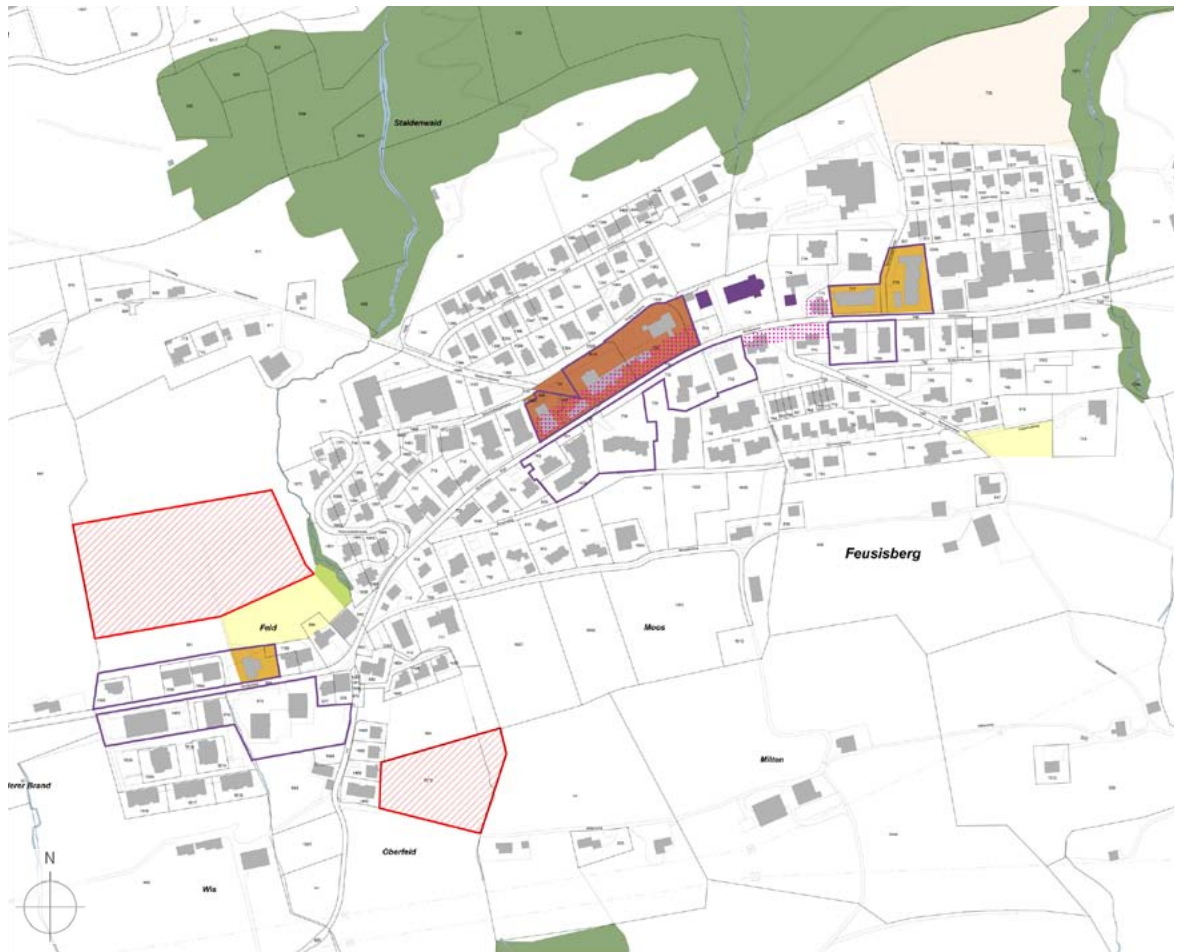


Abbildung:
Ausschnitt aus dem Teilzonenplan Feusisberg (verkleinert), dargestellt sind lediglich die Änderungen



Legende

Abbildung:
Legende zu den Teilzonenplänen

Verbindlicher Planinhalt:

Bauzonen	Baureglement	Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)
KA Kernzone A	Art. 41	III
KB Kernzone B	Art. 42	III
WG3 Wohn- und Gewerbezone, 3 Geschosse	Art. 43	III
WG2 Wohn- und Gewerbezone, 2 Geschosse	Art. 43	III
W3 Wohnzone, 3 Geschosse	Art. 44	II
W2 Wohnzone, 2 Geschosse	Art. 44	II
E2 Ein- und Zweifamilienhauszone, 2 Geschosse	Art. 44	II
Gw Gewerbezone	Art. 45	III
Oe Zone öffentlicher Bauten und Anlagen	Art. 47	II
SZE Spezialzone Entsorgungsplatz	Art. 47a	III
Reservegebiet aufgehoben		

Überlagerte Bestimmungen

Gestaltungsplanpflicht	Art. 7 / Art. 53-55
Bauberatungspflicht	Art. 49a
Publikumsorientierte Erdgeschossnutzung	Art. 49b
Anteilspflicht preisgünstiger Wohnungsbau	Art. 49c
Lärmvorbelastetes Gebiet	Art. 16 / Lärmschutz-Verordnung (LSV)
Gewässerbaulinie	Art. 35
Gewässerabstandslinie	Art. 35
Baulinie Freileitung	
Reduzierte Waldabstandslinie: Details siehe rechtsgültiger Zonenplan	

Nichtbauzonen

Lw Landwirtschaftszone gemäss § 19 PBG		III
Gr Grünzone	Art. 50	
Ns Naturschutzzone	Art. 51	



Verkehrsberuhigung

Verkehrsberuhigte Umgestaltung von Quartierstrassen

Semesterarbeit
Verkehr
HS 2010 | 1. Semester
Modul:
Verkehrsplanung 1a
und CAD
Dozent:
Klaus Zweibrücken
Verfasser: R11

Die Gemeindestrassen in Feusisberg konnten nicht überall mit der sprunghaften Bauentwicklung der letzten Jahre mithalten und sind teilweise saniierungsbedürftig. Zugleich sind Diskussionen um die Einführung von Tempo 30-Zonen lanciert. Die Aufgabe für die Studierenden des ersten Semesters bestand darin, für ausgewählte Strassenzüge in Schindellegi und in Feusisberg Konzepte zur verkehrsberuhigten Umgestaltung zu erarbeiten. Auf «harte» bauliche Massnahmen wie Sperren und Einbahnstrassenführung sollte dabei verzichtet werden.

Fazit des Dozenten

Die insgesamt sechs bearbeiteten Abschnitte wiesen zum Teil sehr unterschiedliche Problemlagen auf. In den nur gering von Verkehr belasteten Quartierstrassen ging es hauptsächlich darum, mit einfachen Mitteln die Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität und die Schulwegsicherheit zu verbessern. Die schmalen Querschnitte schränkten die Gestaltungsmöglichkeiten dabei etwas ein. Bei der Schulhausstrasse in Schindellegi lag die Herausforderung eher darin, die verschiedenen Nutzungsansprüche zu koordinieren und den Bereich vor dem Schulhaus speziell zu bearbeiten. Bei der Etzelstrasse wiederum lag die Herausforderung vor allem darin, in einem eigentlich zu schmalen Querschnitt dem Fussverkehr (Schulweg) mehr Raum und der Strasse das Bild einer verkehrsberuhigten Quartierstrasse zu geben.

Mit den insgesamt 17 Studienarbeiten liegt nun eine breite Palette von Beiträgen für die weiteren Diskussionen um Tempo 30 und Verkehrsberuhigungsmassnahmen vor.

Titelbild:

Visualisierung der vorgeschlagenen Massnahmen in der Schulhausstrasse, Schindellegi

Gruppe:

Rebekka Schulz,
Tobias Thaler,
Jonas Schaufelberger

Aufgabenstellung

Ziele waren, neben einer Verbesserung der Strassenraumgestaltung, ein Gewinn an Aufenthaltsqualität und Komfort sowie Sicherheitsgewinne für den nichtmotorisierten Verkehr. Insbesondere der Sicherung der Schulwege und der Schulwegquerungen war besonderes Gewicht beizumessen. Für alle zu bearbeitenden Strassen war von Tempo 30 als Zonengeschwindigkeit auszugehen.

Bearbeitet wurden folgende Bereiche:

- Schulhausstrasse/Säntisweg/Amselweg und Schweigwiesstrasse (Feusisberg)
- Frohe Aussicht/Giessenstrasse/Lerchenweg (Feusisberg)
- Schulhausstrasse (Schindellegi)
- Paulistrasse (Schindellegi)
- Etzelstrasse West (Schindellegi)
- Etzelstrasse Ost (Schindellegi)

Zu drei Bereichen wird im Folgenden je eine Arbeit exemplarisch vorgestellt.

Etzelstrasse, Schindellegi (westlicher Teil)

Gruppe:

Simona Kalbermatten,
Adrian Marty,
Jeanne Hufschmid

Ausgangslage und Analyse

Die Etzelstrasse ist Quartierstrasse und gleichzeitig Erschliessungsstrasse für eine ganze Reihe oberhalb liegender Weiler und Höfe. Die Verkehrsbelastung ist zwar nicht besonders hoch, aber das Erscheinungsbild des Abschnittes entspricht nicht dem einer Tempo 30-Zone: die Geradlinigkeit und das Gefälle verlocken zum Schnellfahren. Die Etzelstrasse ist in diesem Abschnitt bereits teilweise mit einer Tempo 30-Signalisation versehen, aber der Übergang von Tempo 50 zu 30 ist schlecht erkennbar.

Das Trottoir ist nur einseitig geführt und zu schmal (Bild 6). Überdimensionierte Einfahrten in die Quartierstrasse (Bilder 1 & 5) verleiten zu schnellem Fahren. Es gibt unübersichtliche Engstellen mit Gestaltungsmängeln (Bild 2) sowie unübersichtliche Wegeinmündungen (Kirchweg, Stutzstrasse, Bilder 3 & 5) und Querungsstellen; letzteres vor allem beim Schulhaus (Bild 4).

Abbildungen:

Defizite in der Etzelstrasse (Westteil)

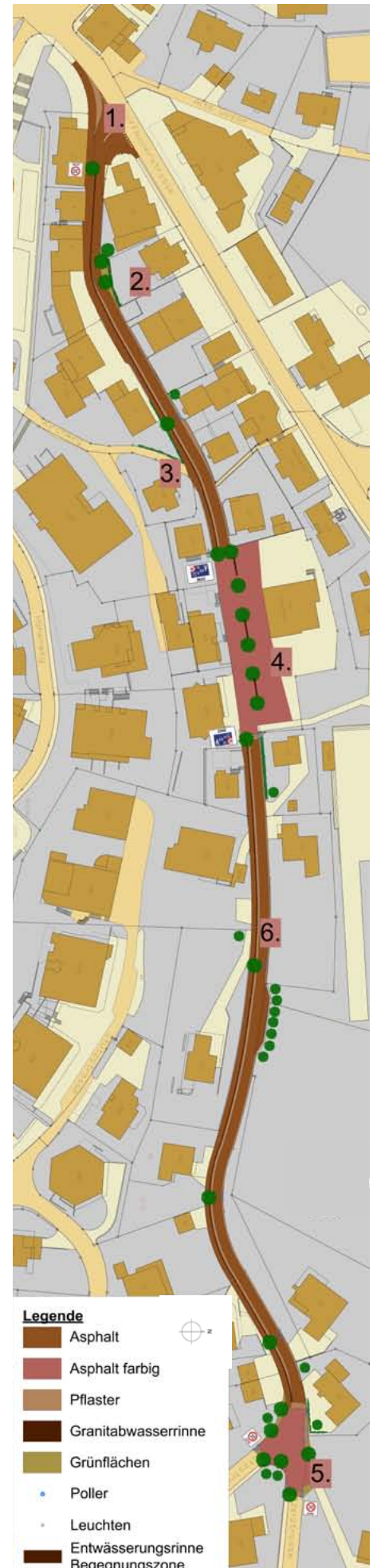


Abbildung rechts:

Massnahmenplan
Etzelstrasse West

Massnahmen

- Mit der Verschmälerung der Einfahrt von der Pfäffikerstrasse in die Etzelstrasse und der ersten Engstelle zu Beginn der Quartierstrasse werden die Autofahrer auf die Tempo 30 Zone sensibilisiert (Nummer 1 im Massnahmenplan).
- Engstellen werden mittels Bepflanzungen und einem attraktiven Strassenquerschnitt aufgewertet. Die Materialisierung mit Asphalt und einer Pflasterung verschmälert die Strasse optisch (2).
- Um die Übersicht bei der Einmündung der Kirchstrasse zu gewährleisten, wird ein Spiegel installiert. Durch die Verbreiterung des Gehbereichs wird die Einmündung übersichtlicher (3).
- Das ganze Strassenterrain vor dem Schulareal (4) wird auf das gleiche Niveau angehoben und eine Begegnungszone (Tempo 20) eingeführt. Die Bäume am Anfang und am Ende dieses Bereichs sowie der farbige Belag kennzeichnen diese Zone, so dass sie schon von weitem zu sehen ist. Als Abgrenzung zwischen Fahrstreifen und Schulhof werden Bäume gepflanzt.



Legende

- Asphalt
- Asphalt farbig
- Pflaster
- Granitabwasserrinne
- Grünflächen
- Poller
- Leuchten
- Entwässerungsrinne
- Begegnungszone

- Um die Kreuzung an der Stutzstrasse dem Temporegime anzupassen und den Fussgängern eine bessere Sicherheit zu bieten, wird das ganze Terrain auf das gleiche Niveau angehoben sowie der Belag eingefärbt. Bei der Einmündung in den Fussweg soll eine «Zunge» den Fussgängern mehr Sicherheit bieten und das Tempo der Autofahrer verringern.

- Auf der ganzen Etzelstrasse werden Trottoir und Strasse auf eine Ebene gebracht und der Gehbereich vergrössert. Mittels einer Pflasterrinne und Bäumen, die in regelmässigen Abständen in der Pflasterrinne gepflanzt werden, wird der Gehbereich vom Fahrstreifen abgegrenzt. Die Fahrbahn wird mittels beidseitiger Pflasterung optisch verschmälert, damit die Geschwindigkeit von maximal 30 km/h eingehalten wird und trotzdem ein Lastwagen und ein PW kreuzen können. Die Bäume, Leuchten und Poller schränken das Kreuzen punktuell ein. Somit ist ein aufmerksames Fahren gewährleistet.

Etzelstrasse, Schindellegi (östlicher Teil)

Gruppe:

Corinne Hugentobler,
Fabienne Brändle,
Valérie Kappeler

Ausgangslage und Analyse

Die Etzelstrasse befindet sich am Dorfrand von Schindellegi. Sie wird nicht nur vom motorisierten Individualverkehr und Landwirtschaftsfahrzeugen, sondern auch vom Fussverkehr (Schulweg) stark genutzt.

Die Einfahrt der Stutzstrasse in die Etzelstrasse befindet sich direkt nach einer Kurve, was die Situation unübersichtlich macht. Der Fussweg, der von Norden auf die Strasse führt, ist für Autofahrer nicht ersichtlich. Eine Fussgängerquerung fehlt (Bild 1). Bei der Einmündung der Etzelweidstrasse in die Etzelstrasse ist die Sicht durch Hecken auf beiden Seiten eingeschränkt und die Fuss-

gängerquerung ist nicht genügend markiert. Der Einmündungsbereich Eggenweg–Etzelstrasse ist unübersichtlich gestaltet (Bild 2). Die Abzweigung in den Eggenweg ist von Westen erst sehr spät erkennbar. Eine Fussgängerquerung fehlt, was den Schulweg wiederum gefährlich macht.

Die Geschwindigkeitsbegrenzung beträgt 50 km/h, die Fahrzeuge fahren für die Situation aber zu schnell. Die Fahrzeuge passen ihre Geschwindigkeit trotz ersichtlichem Wohnquartier nicht an, da es keine Veränderung im Strassenquerschnitt gibt (Bild 3).

Abbildungen:

Defizite in der Etzelstrasse (Ostteil)



Massnahmen

- Im Übergangsbereich von ausser- zu innerorts wird eine Torsituation geschaffen. Sie beinhaltet eine Tafel «Tempo 30» in der Kurve und eine Einengung des Strassenquerschnitts einige Meter weiter durch einen in den Strassenraum gesetzten Baum.
- In der Tempo 30 Zone wird der Strassenquerschnitt umgestaltet. Der Gehbereich wird auf der ganzen Strassenlänge auf 2.0 m verbreitert und auf das gleiche Niveau wie die Fahrbahn gesetzt. Er ist durch

eine Rinne von der Fahrbahn abgetrennt und besteht aus hellem, eingefärbtem Asphalt. Die Fahrbahn selbst erhält einen dunkleren Belag.

- Für eine zusätzliche Verengung der Fahrbahn wird auf der gegenüberliegenden Strassenseite des Gehbereichs ein 0.5 m breites Band gepflastert. Dies schafft im Bereich der Einfahrten zu den Privathäusern zusätzlichen Raum. Somit werden die gefährlichen Rückwärtsausfahrten entschärft.

Abbildung links:

Gestaltung der bestehenden Verengung mit den neuen Leuchten



Abbildung rechts:

Torsituation am Orts-
eingang



Abbildung:
Ausschnitt aus dem
Massnahmenplan
Etzelstrasse Ost



Abbildung:
Platzsituation bei der
Einmündung der Stutz-
strasse



- Die neue Strassenbreite ermöglicht das Kreuzen von zwei PWs. Beim Kreuzungsfall PW-LW besteht die Ausweichmöglichkeit in den Gehbereich. Um diese Möglichkeit etwas einzuschränken, werden neue Beleuchtungskörper in Abständen von ca. 20 m platziert. Die Leuchten sind niedriger als die alten und erhöhen die Aufenthaltsqualität der Strasse.
- Neu werden drei Fussgängerquerungen mit dem gleichen Asphalt wie die Gehbereiche markiert. Auf eine gute Beleuchtung wird an den Querungsstellen besonderer Wert gelegt.
- Bei der Kreuzung Stutzstrasse/Etzelstrasse wird eine platzähnliche Situation geschaffen, denn hier queren die Schulkinder die Strasse. Die Fläche wird hell asphaltiert. Die Fahrbahn der Etzelstrasse wird durch die Gehbereiche auf beiden Strassenseiten (2.0 m bzw. 1.0 m) eingeeengt. Die neu gepflanzten Bäume in der Stutzstrasse bilden ein Eingangstor in die Etzelstrasse. Die Fahrzeuglenker werden so auf die neue Situation aufmerksam gemacht.

Schulhausstrasse, Schindellegi

Gruppe:
Rebekka Schulz,
Tobias Thaler,
Jonas Schaufelberger

Ausgangslage und Analyse

Die Schulhausstrasse in Schindellegi wirkt nicht wie eine Quartierstrasse, sondern eher wie eine Durchgangsstrasse – eine Funktion, der sie früher möglicherweise auch diente. Zwar ist hier Tempo 30 signalisiert, die Strasse ist aber gerade, abschüssig und für eine Quartierstrasse relativ breit (1). Dies führt dazu, dass die Geschwindigkeitsbegrenzung kaum eingehalten wird. Das Trottoir ist unterschiedlich breit oder gar nicht vorhanden. Es

gibt viele unübersichtliche Zufahrten, welche dem Trottoir in gewissen Abschnitten seine Sicherheit nehmen (2). Es wurde bereits versucht, die grundsätzlich mangelhafte Schulwegsicherheit mit einem Fussgängerstreifen zu verbessern (3). Dieser liegt allerdings nur für einen Teil der Schüler auf der direkten Wunschlinie und führt ausserdem auf ein unvollständiges Trottoir bzw. direkt in die Maihofstrasse.

Abbildungen:
Defizite in der Schul-
hausstrasse



Abbildung:
Massnahmenplan
Schulhausstrasse



Massnahmen



Oberer Strassenabschnitt

- Die Fahrbahnbreite wird auf 5.5 m reduziert – damit kann beidseitig ein 1.5 m breites Trottoir erstellt werden. Oberhalb des Schulhauses wird eine 12 m lange Fahrhaltestelle für den bergwärts fahrenden Bus der Linie 190 erstellt. Der Strassenquerschnitt ist so breit, dass PWs den Bus kreuzen oder überholen können, während er die Reservezeit abwartet.
- Die Tempo-30-Zone wird durch eine Trottoirüberfahrt eingeleitet und durch eine Rabatte räumlich eingeschränkt. Da das Trottoir auf der nordwestlichen Seite der Pfäffikerstrasse zu schmal wird, soll ein Fussgängerstreifen die Fussgänger auf die andere Strassenseite mit dem 1.5 m breiten Trottoir führen.

Mittlerer Strassenabschnitt

- Im Bereich des Ensembles mit Schulhaus, Turnhalle und Maihof-Saal wird der Strassenquerschnitt auf 3 m reduziert. Die Seitenflächen sind mittels Wasserstein abgegrenzt, so dass sie von Schneepflügen und zum Kreuzen weiterhin benutzbar sind. Sie werden aber mittels eines anderen Belags klar als Fussgängerflächen ausgewiesen. Das Kreuzen ist möglich, wird aber mit Bäumen eingeschränkt.
- Beim Zugang zum Schulhaus wird ein Fussgängerstreifen markiert. Damit werden sowohl die Schulwege zum dortigen Wohnblock als auch zum Maihofweg (in die unteren Dorfteile) gesichert. Das Fahrbahnniveau ist hier auf Trottoirhöhe. Die dadurch entstehende Einfahrrampe wird zusätzlich mit einem Versatz mit Baumscheibe eingeeengt, um den speziellen Charakter dieses Abschnittes zu betonen.

Legende

Objekte		Flächen	
	Gebäude		Baum neu mit Baumscheibe
	Neubau		Baum bestehend
	Rampe		
	Bushaltestelle		Fahrbahn
	Veloabbieger		Gehbereich / Mischverkehrsfläche
	Board- mit Wasserstein		privater Vorbereich
	Wasserstein		Wiese
	Poller		Chaussierung

Unterer Strassenabschnitt

- Auf der Nordseite wird das fehlende Trottoir ergänzt. Die beidseitige Einrichtung von 2.0 m breiten Trottoirs ist problemlos möglich.
- Unterhalb der Werkstätte ist ein Fussgängerstreifen geplant, um die Schulwegverbindung zu den im Bau befindlichen Wohngebäuden zu gewährleisten. Die Verkehrsteilnehmer werden zusätzlich durch einen Horizontalversatz abgebremst.
- Das Ende der Tempo-30-Zone wird durch eine Trottoirüberfahrt sichtbar gemacht.
- Die bestehenden Abbiegeverbote auf der Pfäffikerstrasse bleiben weiterhin erhalten und werden mit einer Mittelinsel durchgesetzt. Der freie Platz zwischen der bestehenden Mittelinsel des Fussgängerstreifens und der neuen Insel wird als Linksabbieger für Velofahrer ausgestaltet. So wird auch der Schulweg für Kinder mit Velos erheblich erleichtert.



Öffentlicher Verkehr

Optimierung und Ergänzung der ÖV-Erschliessung

Semesterarbeit
Verkehr
FS 2010 | 4. Semester
Modul:
Verkehrsplanung 4
Dozent:
Thomas Winzer
Verfasser: R09

Im Rahmen einer Semesterarbeit haben Studierende des vierten Semesters das bestehende Angebot des öffentlichen Verkehrs (ÖV) in und rund um die Gemeinde Feusisberg gründlich analysiert und Optimierungsvorschläge erarbeitet. Dabei standen neben fahrplantechnischen Untersuchungen auch Überlegungen zur betrieblichen Wirtschaftlichkeit und zur geometrischen Machbarkeit (Befahrbarkeit mit Bussen) im Zentrum.

Analyse

Das bestehende Angebot in der Gemeinde Feusisberg mit zwei S-Bahnlinien und drei Buslinien weist Defizite bei der flächendeckenden Erschliessung (Abbildung unten) und bei den Taktfrequenzen auf. In einer breit angelegten Analyse wurden die Angebotsqualität, die Abstimmung der Linien untereinander, die Taktfrequenzen sowie die Umläufe der einzelnen Busse untersucht.

Daraus ergaben sich folgende Erkenntnisse (Auswahl):

- Die Linien 190 und 188 weisen über Mittag Taktunterbrüche auf.
- Da die Linie 190 den Bahnhof Schindellegi über die Schulhausstrasse anfährt, verlängert sich die Fahrzeit für einen Grossteil der Buspassagiere unnötigerweise.
- Die Schüler vom Ortsteil Schindellegi, welche nach Wollerau in die Oberstufenschule gehen, haben während der Mittagszeit ein ungenügendes Angebot.
- Das Wohngebiet rund um die Etzelstrasse ist ungenügend an den öffentlichen Verkehr angeschlossen.
- Das Industrie- und Gewerbegebiet Chaltenboden ist ungenügend an den öffentlichen Verkehr angeschlossen.
- Eine Erschliessung des Naherholungsgebiets Etzel mit dem öffentlichen Verkehr fehlt.

Abbildung:
Örtliche Verfügbarkeit des öffentlichen Verkehrs in Feusisberg (heutiges Angebot)

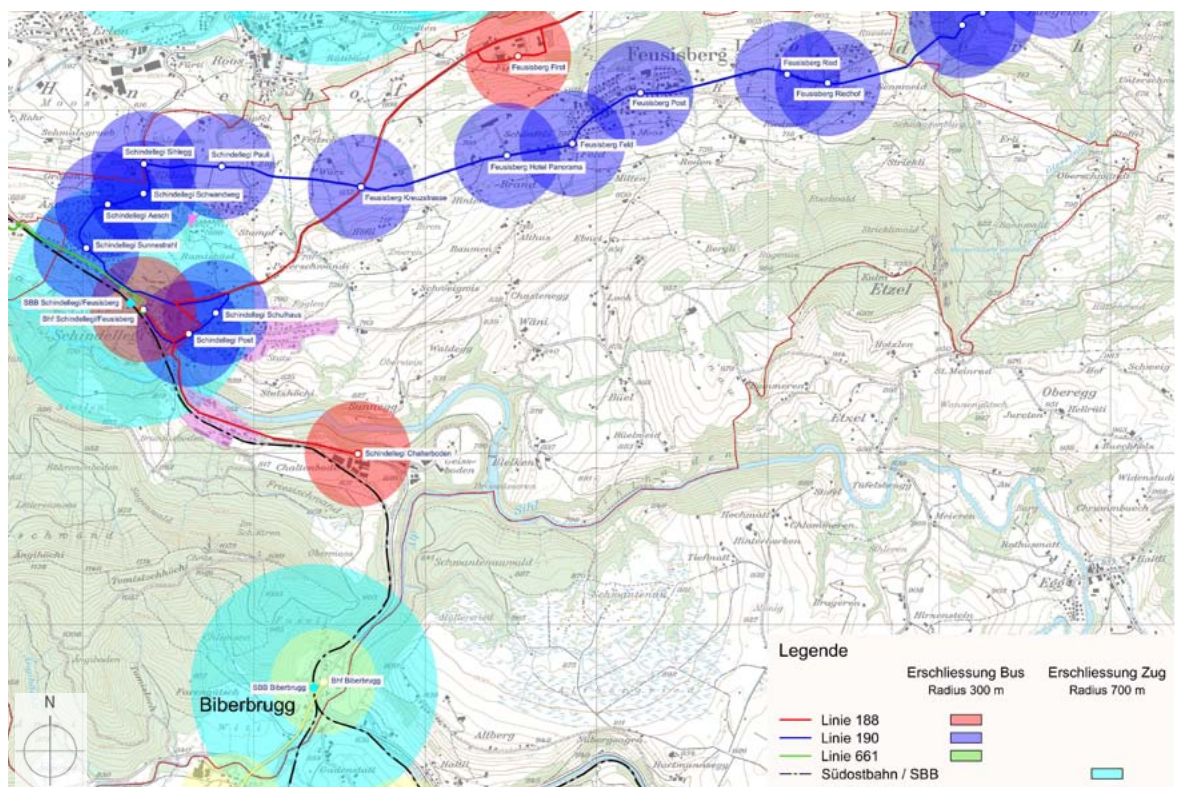
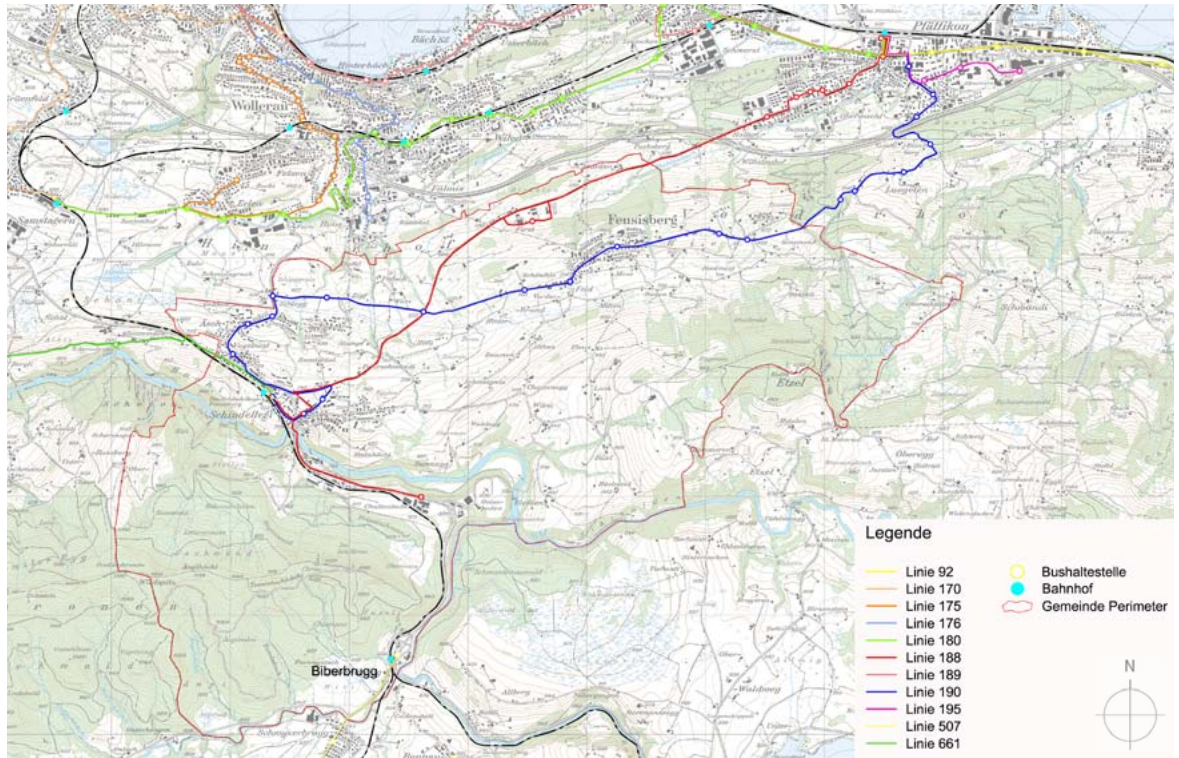


Abbildung:
Liniennetz Region Höfe
(heutiges Angebot)



Optimierungsvorschläge

Folgende Massnahmen (Auswahl) werden vorgeschlagen:

- Die **Linie 190** fährt neu den ganzen Tag im Stundentakt. Sie verkehrt von Feusisberg auf direktem Weg nach Schindellegi und nutzt die eingesparte Zeit, um das Gewerbegebiet Chaltenboden anzufahren.
- Die **Linie 188** fährt neu den ganzen Tag im Stundentakt via First nach Schindellegi. Das Gewerbegebiet Chaltenboden wird neu von Linie 190 erschlossen.
- Die **Linie 175** fährt neu nach Schindellegi und weiter zum Sportplatz Büel und erschliesst so die Wohngebiete entlang der Etzelstrasse. Sie verbindet den Ortsteil Schindellegi und die Oberstufenschule in Wollerau.
- Die neue **Etzel-Linie** fährt an den Wochenenden vom Bahnhof Pfäffikon via St. Meinrad (Etzelpass) nach Einsiedeln.

Zwei Massnahmen werden auf den folgenden Seiten detaillierter vorgestellt.

Betriebskosten

Die Kosten für die geplanten Betriebsänderungen wurden grob aufgezeigt (siehe Abbildung unten). Die Kostenberechnung berücksichtigt folgende Kostenkriterien:

- Kosten pro Bus für Anschaffung, Unterhalt sowie Amortisation (CHF 55 000.–/Bus und Jahr)
- Kosten für Busfahrer (Stundenlohn, CHF 65.–/h)
- Kosten für den Busbetrieb (CHF 2.50/km)

Schlussfolgerungen

Die neuen Taktfrequenzen und Linienführungen würden jährlich Mehrkosten von ca. CHF 400 000.– verursachen. Dies ist in Anbetracht der Verbesserung der Gesamtsituation akzeptabel, da neu wichtige Zielpunkte erschlossen und die Fahrpläne verbessert würden. Die verschiedenen Massnahmen können auch modular in unterschiedlichen Zeithorizonten realisiert werden. Es ist allerdings zu beachten, dass sich bei einer allfälligen Einhausung der H8 in Schindellegi die Situation der ÖV-Erschliessung grundlegend ändern würde und auch die Linienführungen nochmals neu überdacht werden müssten.

Abbildung:
Grobe Schätzung der
Betriebskosten

Bestehende Betriebskosten aller Linien	
Linie	CHF
175	599775 .-
180	741095 .-
188	139635 .-
190	639295 .-
661	183460 .-
Total	2303260 .-

Neue Betriebskosten aller Linien	
Linie	CHF
175	740607 .-
180	722625 .-
188	273006 .-
190	736020 .-
661	183460 .-
Etzel	75504 .-
Total	2731222 .-

Kostenunterschied für Betriebsänderungen	
Linie	CHF
175	140832 .-
180	-18470 .-
188	133371 .-
190	96725 .-
661	0 .-
Etzel	75504 .-
Total	427962 .-

Abbildung:
Liniennetz Region Höfe
(neues Angebot)



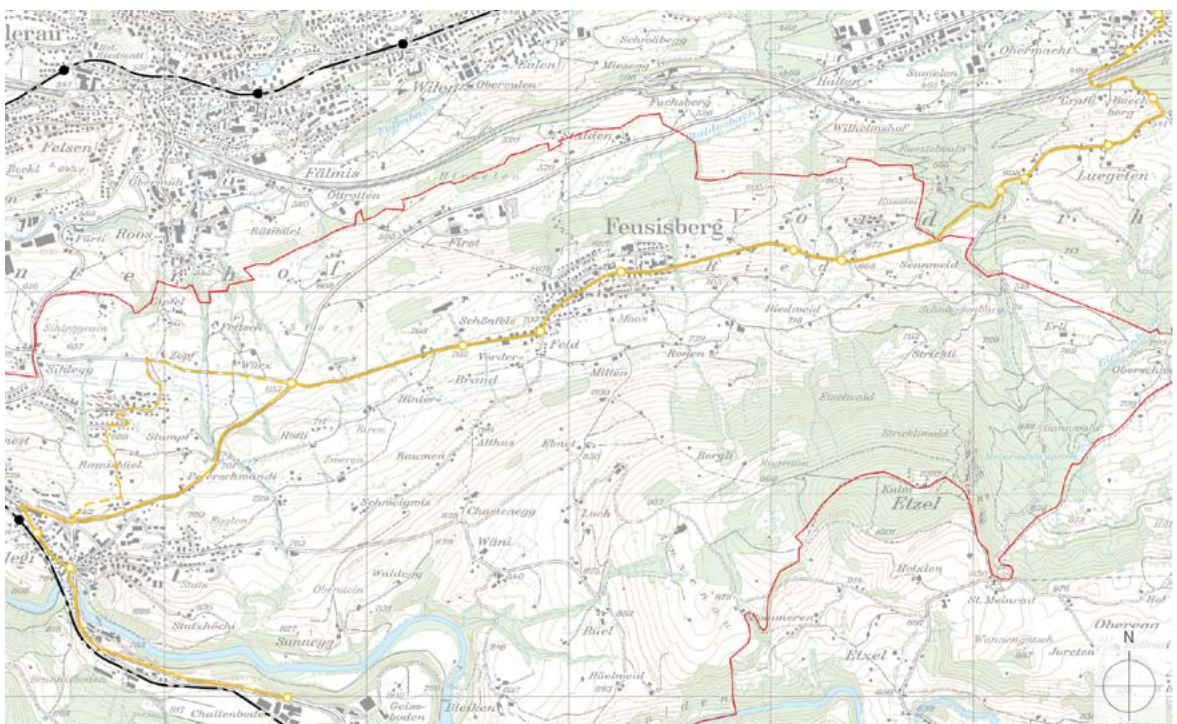
Beispiel 1

- Linie 190
(Pfäffikon–Feusisberg–Schindellegi–Chaltenboden)

Für die Linie 190 wird vorgeschlagen, dass sie von der Bushaltestelle Kreuzstrasse (Kreisell Feusisberg) neu direkt via Wolleraustrasse zum Bahnhof Schindellegi fährt. Das Gebiet, welches nun nicht mehr von der Linie 190 bedient wird, wird neu von der Buslinie 175 (Richterswil Bahnhof–Schindellegi Büel) erschlossen. Der Zeitgewinn, welcher durch die neue, direktere Streckenführung zwischen Feusisberg Kreuzstrasse und dem Bahnhof Schindellegi resultiert, wird genutzt, um das aufstrebende Industrie- und Gewerbegebiet Chaltenboden neu im Stundentakt den ganzen Tag durch zu bedienen.

Der gestrichelte Linienabschnitt zeigt die zukünftige Streckenführung der Buslinie 190 auf, wenn das Gebiet Rämischbuel und Sumpf in Schindellegi mit der bereits im Richtplan vorgesehenen Strasse erschlossen ist. Damit erhalten die dortigen Siedlungsentwicklungsgebiete einen Anschluss an den öffentlichen Verkehr und sind mit Feusisberg und dem Bahnhof Schindellegi verbunden.

Abbildung:
Neue Linienführung
der Linie 190



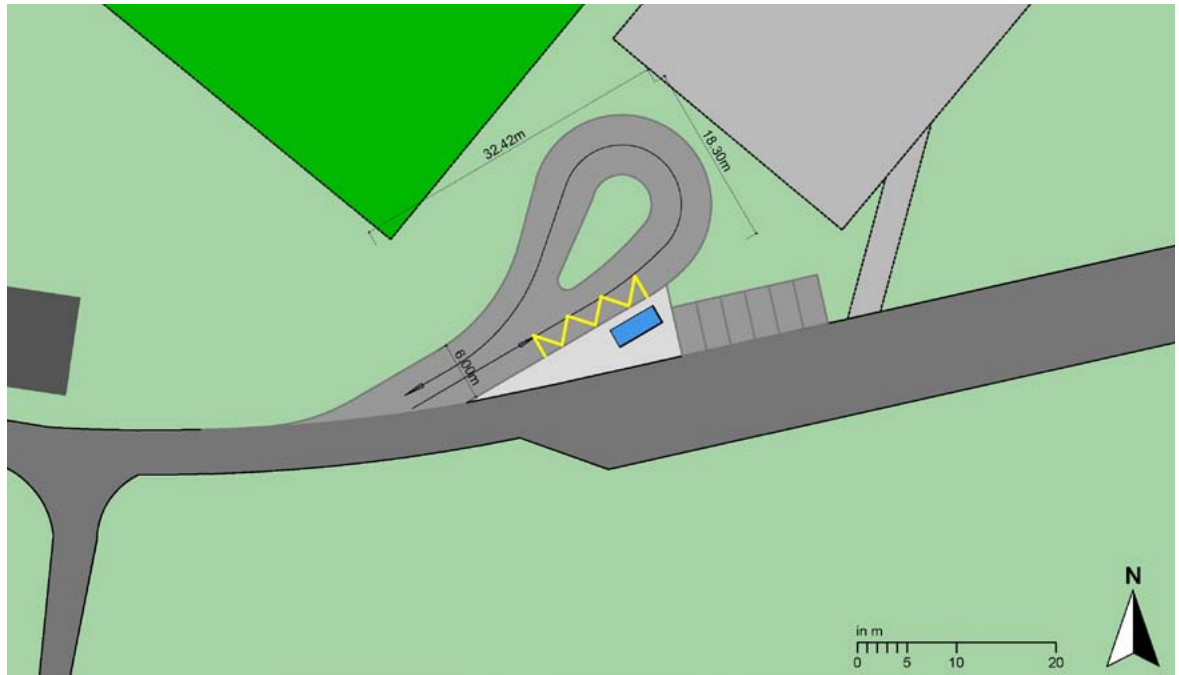
Beispiel 2

■ Neue Wendeschleife beim Sportplatz Büel

(Endhaltestelle der Linien 661 und 175)

Da neu zwei Buslinien beim Fussballplatz enden, wurde dort eine Wendeschleife geplant. Diese ist auf Busse mit 12 m Länge (ohne Gelenk) ausgelegt. Zur Ausstattung gehören ein Buswartehäuschen sowie die üblichen Info-tafeln zu den Abfahrtszeiten. Der untenstehende Situationsplan zeigt den Raumbedarf sowie die vorgesehene Anordnung auf.

Abbildung:
Situationsplan der
neuen Haltestelle



Fazit des Dozenten

Das bestehende Angebot im öffentlichen Verkehr der Gemeinde Feusisberg wird umfassend analysiert und die wesentlichen Vorteile und Schwächen aufgezeigt. Hieraus entwickelten die Studierenden ein erweitertes Angebotskonzept mit den geforderten Verbesserungen. Zwar werden keine Varianten für neue Gesamtsysteme entwickelt, jedoch gute und machbare Linienführungen

aufgezeigt. Für diese sind Umläufe, Fahrpläne und Kostenschätzungen entwickelt sowie Linienbeschriebe vorgenommen worden, mit deren Hilfe der Besteller dieser Leistungen entscheiden kann, ob er die Investition für den verbesserten Betrieb tätigen möchte. Das Konzept kann modular umgesetzt und somit auch im Laufe der Zeit entwickelt werden.



Motorisierter Individualverkehr

Kernentlastung und Erschliessung

Semesterarbeit
Verkehr
FS 2010 | 4. Semester
Modul:
Verkehrsplanung 4
Dozent:
Thomas Winzer
Verfasser: R09

Gruppe:
Matthias Güntensperger,
David Reinhard,
Christoph Stahel

Studierende des vierten Semesters haben in einer Semesterarbeit die Verkehrssituation in Schindellegi analysiert und mit Hilfe eines Variantenstudiums eine Bestvariante für die Kernentlastung und Gesamterschliessung vorgeschlagen.

Aufgabenstellung und Vorgehen

Schindellegi ist stark vom Verkehr geprägt. Aufgabe der Studenten war es, in einem technischen Bericht die heutige Verkehrssituation und verschiedene Varianten für eine Entlastung des Ortskerns zu beurteilen. Daraus war eine Bestvariante auszuwählen und die verkehrstechnische Dimensionierung und Gestaltung der wichtigsten Knotenpunkte aufzuzeigen.

Die Studierenden ermittelten die Verkehrsbelastungen aufgrund von Zahlen des Kantons und einer eigenen Zählung in der Abendspitzenstunde. Mittels Hochrechnungen wurde die zukünftige Verkehrsbelastung errechnet. An ihre Kapazitätsgrenze stossen werden der Grosskreisel in Schindellegi, der Kreisel bei der Abzweigung nach

Feusisberg sowie die Strecke zwischen diesem Kreisel und dem Autobahnanschluss Halten.

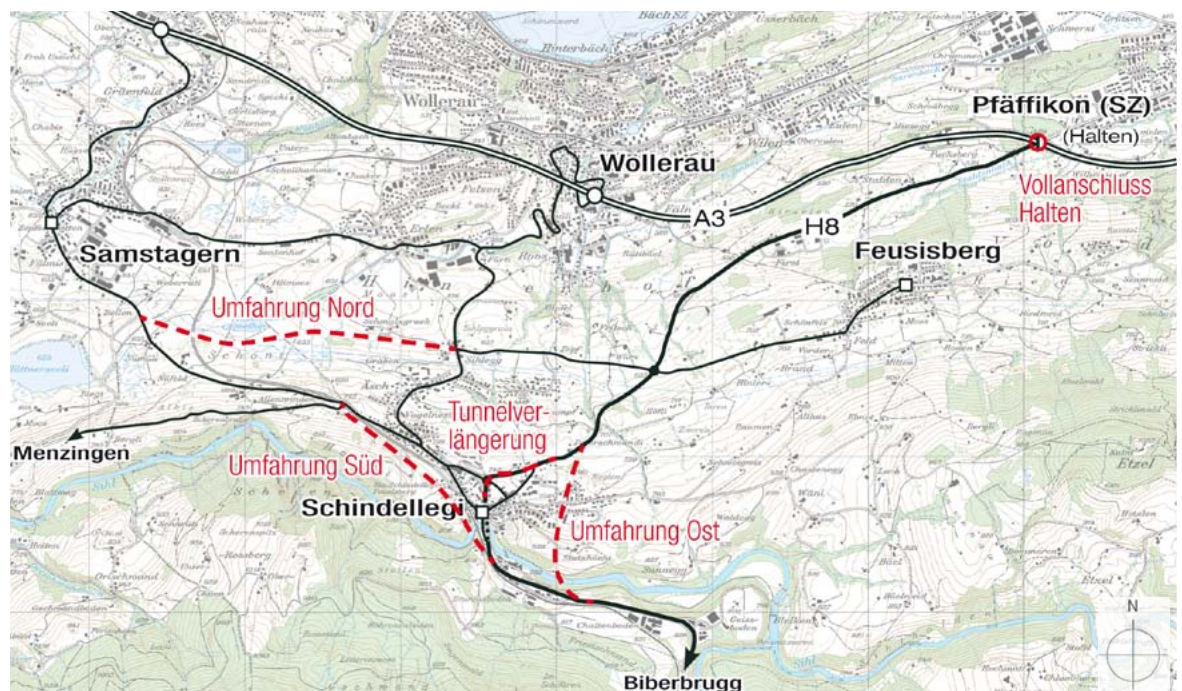
In einem Verkehrsmodell wurden die Verkehrsstärken auf den einzelnen Strassenabschnitten in einer Matrix in Fahrten mit Quellen und Zielen umgelegt. So konnte später für die verschiedenen Umfahrungs-Varianten abgeschätzt werden, welche Routen die Automobilisten wählen.

Untersuchte Varianten

Es wurden insgesamt neun verschiedene Varianten entwickelt und verglichen. Es handelt sich dabei um verschiedene Kombinationen von fünf grundsätzlichen Infrastruktur-Massnahmen:

- Ausbau Autobahnanschluss Halten in Pfäffikon SZ zum Vollanschluss
- Tunnelverlängerung in Schindellegi in Richtung Pfäffikon (Aufhebung Grosskreisel)
- Umfahrung Süd (entlang der Bahnlinie der SOB)
- Umfahrung Nord (Verlängerung der Sihleggstrasse nach Samstagern)
- Umfahrung Ost (Neutrassierung der H8)

Abbildung:
Übersicht der untersuchten Varianten, massstabslos



Die Bewertung der Varianten

In der Bewertung schnitten sämtliche Varianten besser ab, welche den Verkehr auf die H8 konzentrieren und auf einem Vollanschluss Halten basieren. Dieser Ausbau wird daher in jedem Fall als erster Schritt auf dem Weg zum Ziel erachtet, den Verkehr möglichst direkt auf dem übergeordneten Strassennetz zu führen. Eine Nord- oder Südumfahrung von Schindellegi bringt weniger Entlastungswirkung, zerstört Naturobjekte und zerschneidet intakte Landschaften. Insbesondere würden beide Umfahrungsvarianten den Verkehr an Schindellegi vorbei ins Siedlungsgebiet von Samstagen und Wollerau leiten, was nicht das Ziel sein kann. Aus den neun untersuchten Varianten wurden vier für eine genauere Gegenüberstellung ausgewählt.

Die Studierenden kamen zum Schluss, dass der Vollanschluss Halten (V) ohne weitere Massnahmen zwar ein gutes Kosten-Nutzen-Verhältnis, aber zu wenig Entlastungswirkung bringt. Eine Tunnelverlängerung (T2) bringt eine gute Entlastungswirkung, führt aber wegen Ausweichfahrten ausgerechnet im Dorfzentrum Schindellegi zu Mehrverkehr. Die eindeutig beste Entlastungswirkung für Schindellegi bringen die Varianten Tunnelverlängerung mit Schliessung des Südanschlusses (T3) und Ostumfahrung (O). Die Ostumfahrung scheidet aber wegen der sehr hohen Baukosten und der Eingriffe in Natur und Landschaft aus.

Abbildung:
Bewertung der Varianten mittels sogenannter Netzdiagramme

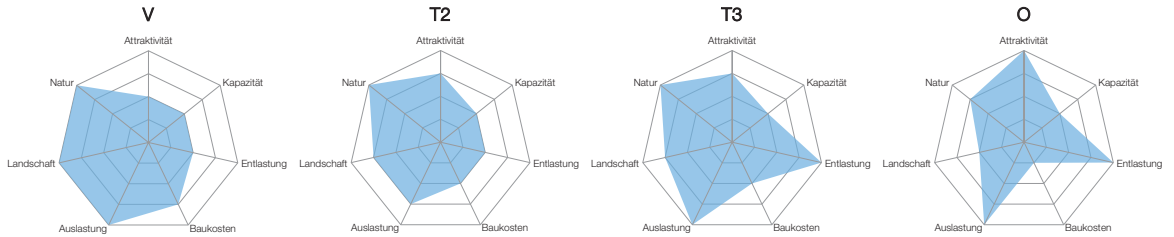
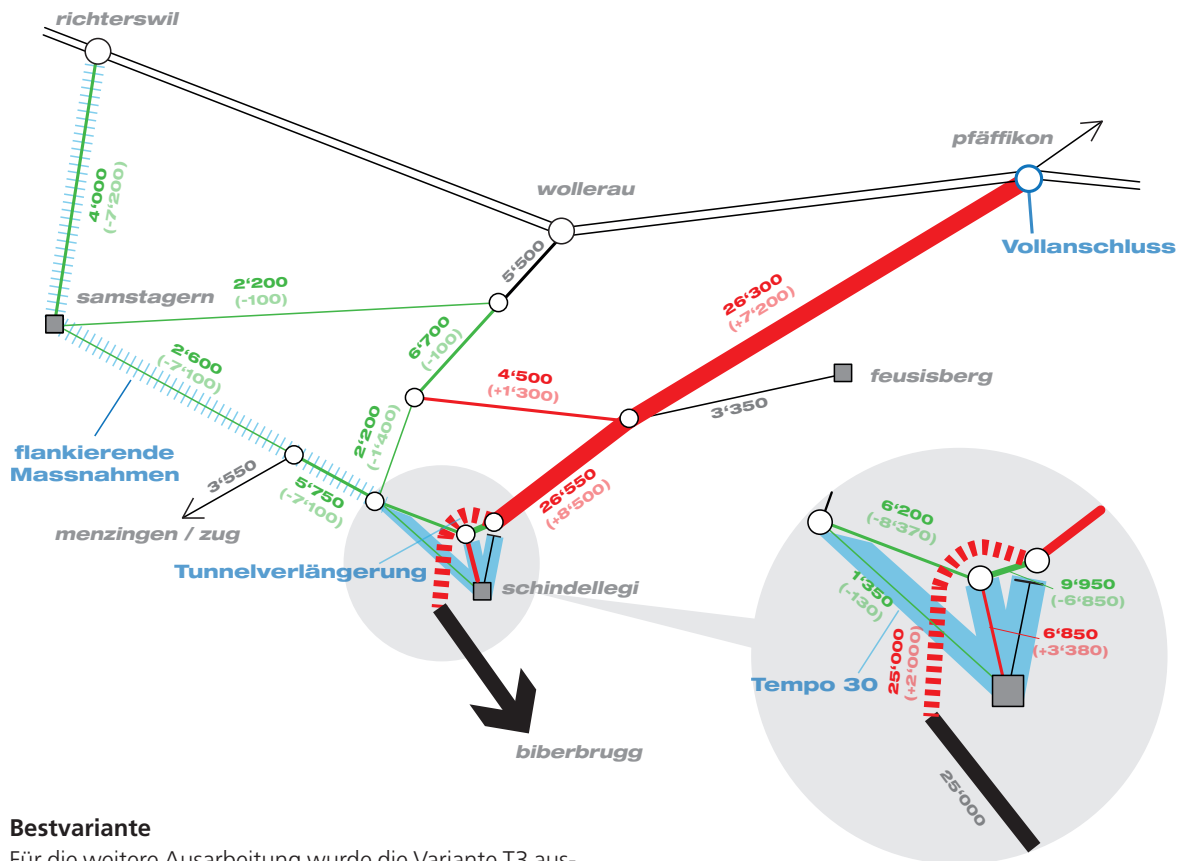


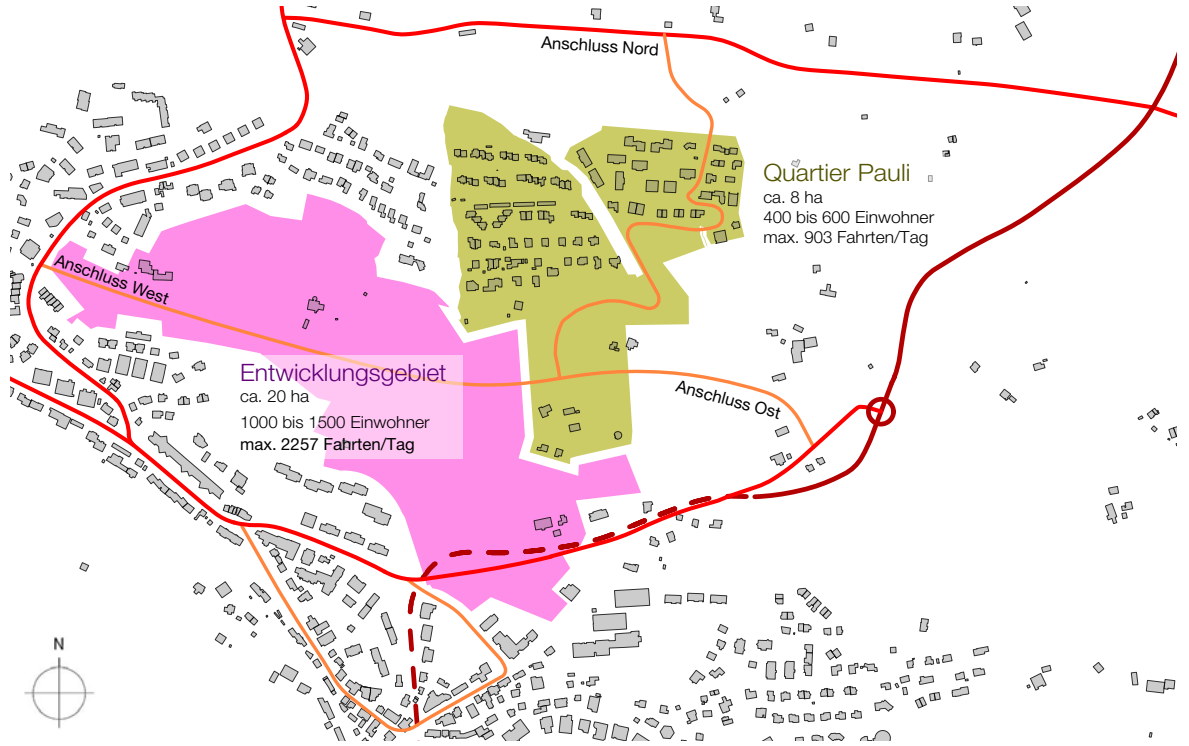
Abbildung:
Die Bestvariante T3 mit den erwarteten Auswirkungen (Durchschnittlicher Tagesverkehr 2011 gemäss Verkehrsmodell)



Bestvariante

Für die weitere Ausarbeitung wurde die Variante T3 ausgewählt (siehe Modellskizze). Als Konsequenz der starken Verkehrsverlagerung auf die H8 muss die Kapazität der Strecken und Knoten zwischen Schindellegi und dem Autobahnanschluss Halten ausgebaut werden: Dies kann mit einem Ausbau auf durchgehend zwei Fahrstreifen bergwärts erreicht werden, um die Leistungsfähigkeit trotz der Steigungen von bis zu 10 % zu gewährleisten. Auch die Knoten müssen ausgebaut werden. Im Detail wird dies am neuen Anschluss Schindellegi aufgezeigt.

Abbildung:
Groberschliessungsnetz
und Verkehrserzeugung
in den Entwicklungsgebieten



Gesamterschliessungskonzept

Schindellegi wird neu mit einem östlich des Dorfes gelegenen Vollanschluss an die H8 angebunden (siehe nächster Abschnitt). Der bestehende Halbanchluss im Süden wird aufgehoben. Er ist verkehrstechnisch nicht ideal und würde zu unerwünschtem Schleichverkehr durchs Zentrum führen. Das Arbeitsgebiet im Sihltal bleibt über den bestehenden Vollanschluss an die H8 angebunden.

Vom neuen Anschluss Schindellegi führt die Verbindungsstrasse nördlich am Dorfzentrum (beim heutigen Grosskreisel) vorbei in Richtung Samstagern. Die Dorfstrasse und Pfäffikerstrasse werden im Zentrumsbereich zu Sammelstrassen zurückgestuft und das Entwicklungsgebiet mit einer neuen Sammelstrasse in Ost-West-Richtung erschlossen.

Anschluss Schindellegi

Im Bereich des neuen Anschlusses Schindellegi (Detailplan auf der nächsten Seite) wird die Verbindungsstrasse aufs heutige Trasse der H8 gelegt. Die H8 taucht südlich davon aus dem Tunnel auf, wird in einem Bogen

aufs bestehende Trasse zurückgeführt und dort mit der Verbindungsstrasse verknüpft. Diese Strassenführung erlaubt eine gute Einpassung ins Gelände und optimiert den Knoten verkehrstechnisch.

Vorgeschlagen wird ein System mit zwei Knoten. Mit einem ersten Knoten mit Vortrittsregelung wird die Sammelstrasse aus dem Entwicklungsgebiet mit der Verbindungsstrasse nach Schindellegi verbunden. Ein zweiter Knoten mit Lichtsignalanlage schliesst die Verbindungsstrasse an die H8 an.

Die H8 weist im Knotenbereich in beiden Richtungen zwei Fahrstreifen auf. Bergwärts werden beide Streifen geradeaus über den Knoten geführt, wobei der rechte Fahrstreifen auch zum Ab- und Einbiegen dient. Talwärts wird nur ein Streifen geradeaus über den Knoten geführt. Der linke Streifen mündet in eine Linksabbiegespur. Der linksabbiegende Strom von Schindellegi in Richtung Pfäffikon wird unter der H8 durchgeführt (Bypass) und als zusätzlicher Fahrstreifen addiert.

Lichtsignalanlage

Dank der konfliktfreien Führung des Linksabbiegers kann der Knoten mit nur zwei Phasen betrieben werden. In einer langen Phase 1 fließen die starken Ströme von Pfäffikon zum Tunnel und nach Schindellegi, in einer kurzen Phase 2 die schwächeren Ströme zwischen Tunnel und Schindellegi. Der Geradeausstrom aus dem Tunnel nach Pfäffikon und der niveaufreie Linksabbiegestrom fließen ohne Konflikte mit anderen Strömen über den Knoten.

Abbildung:
Phasen der
Lichtsignalanlage

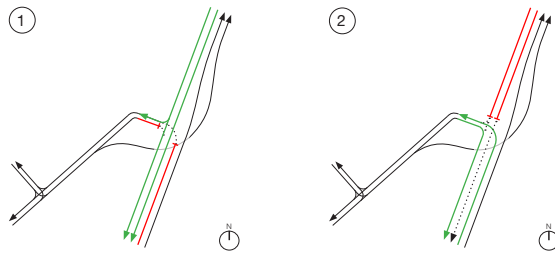
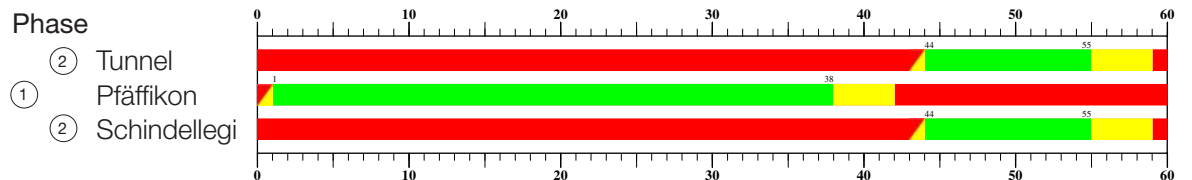


Abbildung:
Umlaufplan der
Lichtsignalanlage

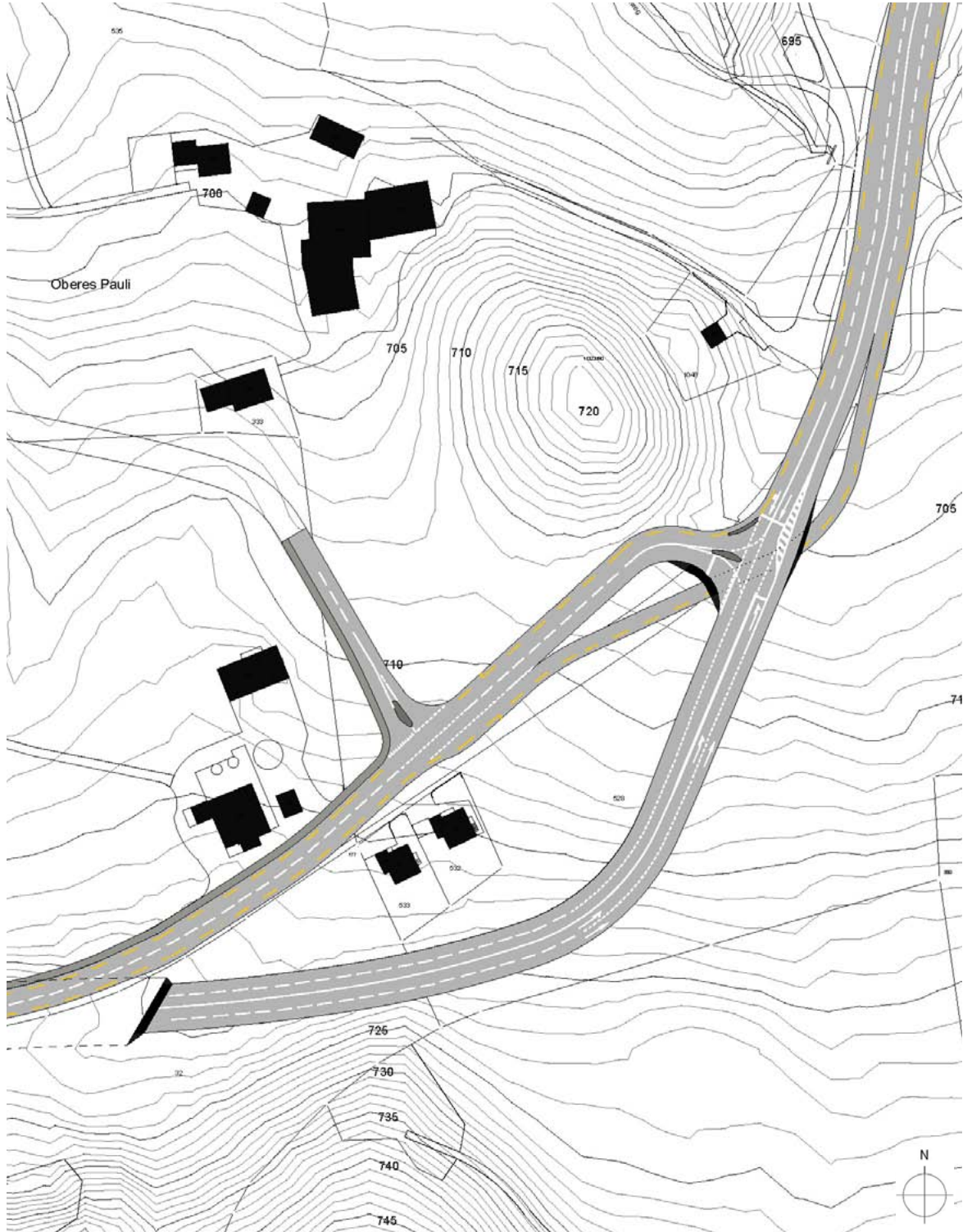


Fazit des Dozenten

Die Arbeit zeigt beispielhaft auf, wie mit wenigen Informationen über Verkehrsbelastungen und -beziehungen in einer kleinen Ortschaft die wesentlichen Anforderungen und Probleme im motorisierten individuellen Verkehr erkannt und richtig gedeutet werden können. Vom Übergeordneten bis zu den Details von Knotenpunktentwürfen werden die Arbeitsschritte des Verkehrsplaners

und des Verkehrsingenieurs im Sinne eines Gutachtens richtig hergeleitet. Das vorgestellte Erschliessungssystem erscheint – bei der angestrebten Entwicklung der Gemeinde Feusisberg – richtig und umsetzbar, falls die notwendigen Abstimmungsschritte, Genehmigungen und Finanzierungen erreicht werden können. Eine fordernde Aufgabe, welche von der Gruppe sehr gut und mit viel Engagement gelöst wurde.

Abbildung:
Detailplan Anschluss
Schindellegi





Zuhause in Feusisberg

Planen und Bauen für zukünftige Bewohner

Semesterarbeit
 Städtebau
 FS 2011 | 2. Semester
 Modul:
 Städtebau 2 /
 Architektur 2
 Dozent:
 Lucas Steiner
 Verfasser: R10

Im Rahmen der Semesterarbeit in Architektur erarbeiteten die Studierenden des zweiten Semesters einen ausschliesslich fiktiven Siedlungsentwurf auf dem 1 Hektare grossen Gebiet «Moos» am südlichen Rand von Feusisberg. Die zu projektierende Siedlung sollte angemessen auf das bestehende Ortsbild reagieren und dabei das städtebaulich-architektonische Potenzial des Grundstücks ausloten. Aufbauend auf Erkenntnissen aus der Analyse der Gemeinde und des baulichen Kontexts haben die Studierenden in Gruppenarbeiten ihre Ziele für das Semesterprojekt definiert und ein entsprechendes städtebauliches Konzept entwickelt. In einem zweiten Schritt wurden in Einzelarbeit die jeweiligen Gebäude mit Grundrissen, Fassadenansichten und Schnitten ausgearbeitet.

Ausgangslage und Analyse

Die Ortschaft Feusisberg zeichnet sich vor allem durch ihre Aussicht auf den Zürichsee und die Nähe zur Stadt Zürich aus. Diese Attraktivität zeigt sich in der Beliebtheit der Gemeinde bei Zuzüglern aus der Stadt. In den letzten Jahren sind die Bodenpreise gestiegen. Davon sind besonders junge Familien betroffen, die sich das Wohnen in der Gemeinde nicht mehr leisten können. Feusisberg muss sich daher mit Themen wie Überalterung und sinkenden Schulkinderzahlen auseinandersetzen.

Zudem ist die Ortschaft Feusisberg lediglich mit einer Buslinie mit dem regionalen öffentlichen Verkehr verbunden, wodurch die Bevölkerung auf ein privates Fahrzeug angewiesen ist.

Das Umfeld des Grundstücks setzt sich aus einer kleinstrukturierten und disharmonischen Mischung von Einfamilienhäusern zusammen. Im Kontrast zu den in sich geschlossenen Parzellen der Einfamilienhäuser steht die sich gegen Osten öffnende Landwirtschaftszone.

Projekte

Aufgrund der Erkenntnisse aus der Analyse erarbeiteten die Studierenden die Struktur einer möglichen Siedlungserweiterung. Dabei wurde auf eine soziale Durchmischung mit besonderer Berücksichtigung junger Familien, auf eine ortsbildverträgliche Struktur sowie auf eine angemessene Gestaltung des Aussenraums geachtet.

Die Ergebnisse der einzelnen Gruppen präsentieren sich – trotz der identischen Ausgangslage und vergleichbarer Zielvorstellungen – sehr unterschiedlich. Nachfolgend werden zuerst drei Gruppenarbeiten vorgestellt.

Abbildungen:
 Situationsplan und Modellfoto des Projekts
 «Ecken und Kanten»

Gruppe:
 Katja Bissegger,
 Jonas Grubenmann,
 Sandro Jenzer,
 Stefan Kienzl

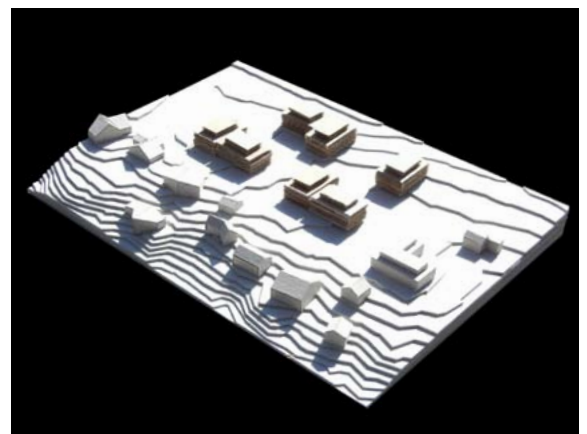


Abbildung:
 Inspiration zum Projekt
 «Findlinge» – Kunstins-
 tallation Findlinge von
 Reto Stadelmann

Gruppe:
 Maria Rota,
 Tina Tscherner,
 Markus Zannantonio



Gruppenarbeiten

Projekt «Findling»

Das Projekt «Findling» basiert auf einer freien Anordnung von polygonalen Volumen, die wie Findlinge nach dem Rückzug der Gletscher das Planungsgebiet besetzen. Die markanten Baukörper, ihre städtebaulich-architektonische Ausprägung und die grosszügigen Aussenräume formulieren einen deutlichen Gegensatz zum eher kleinräumigen, hauptsächlich nach Einzelinteressen ausgerichteten Kontext. Dabei treten die Neubauten mit dem heutigen Bestand am Siedlungsrand in einen anregenden Dialog, ohne aber diesen zu dominieren.

Projekt «Stufen»

Das Projekt «Stufen» zeichnet sich einerseits durch eine differenzierte Abstufung der Gebäudehöhen und andererseits durch rhythmisch vor- und zurückspringende Gebäudeteile aus. Die einfach verständlichen Spielregeln ermöglichen eine klare städtebauliche Disposition, die optimal auf den Kontext eingeht und dabei auch vielfältige Aussenräume entstehen lässt. Der Bebauungsvorschlag verfügt über einen hohen Grad an überzeugender

Selbstverständlichkeit. Trotz einem hohen Mass an innerer Logik lässt das Konzept gleichwohl viel Spielraum für Individualität und spezifische Identität zu.

Projekt «Ecken und Kanten»

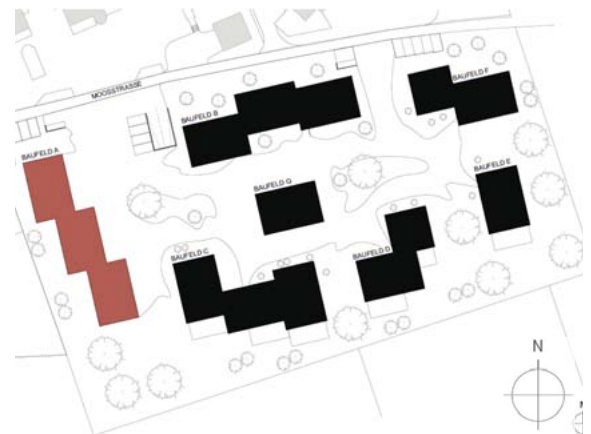
Einen einfachen, aber in sich geschlossenen Entwurf stellt das Projekt «Ecken und Kanten» dar. Vier präzise aufeinander ausgerichtete Gebäudepaare strukturieren das Planungsareal und definieren dadurch zwei platzähnliche Aussenräume. Diese sind durch einen Weg verbunden; Weg und Plätze bilden gleichsam das Rückgrat der Siedlung.

Einzelarbeiten

Im Anschluss an die in der Gruppe erarbeitete städtebauliche Disposition haben die Studierenden in Einzelarbeit jeweils einen Baukörper «ihrer» Siedlung konzeptionell vertieft ausgearbeitet. Dabei galt es unter Berücksichtigung des vorgegebenen Wohnungsspiegels, funktionale Grundrisse, ein kohärentes Materialkonzept und geeignete Aussenräume zu entwerfen.

Abbildungen:
 Situationspläne der
 Projekte «Findlinge»
 (links) und «Stufen»
 (rechts)

Gruppen: Maria Rota,
 Tina Tscherner und
 Markus Zannantonio.
 Yannic Bulliard,
 Pascal Honegger,
 Jan Pfister und
 Dominik Schärer



Projekt «Findlinge»

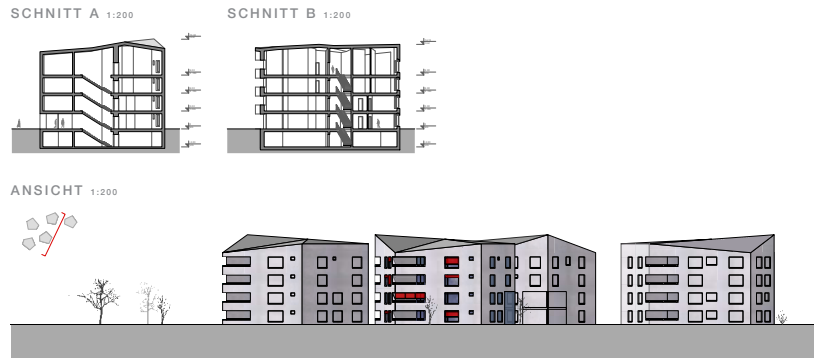
Abbildungen:

Grundrisse, Schnitte,
Visualisierung und
Fassadenansichten

Studentin:

Maria Rota

- Die polygonale Gebäudeform ermöglicht vielfältige Wohnungstypen mit einem individuellen Gepräge. Ziel ist eine Genossenschaftssiedlung mit Identität, die den Bewohnern ein Zusammengehörigkeitsgefühl gibt.
- Der kräftige Baukörper wird durch die Fassadengestaltung gezielt strukturiert und formal verfeinert.
- Die Ansicht zeigt die gesamte Siedlung mit den abgeschrägten Dächern und der linearen Fassadengestaltung.



1.OG 1:200



2.OG 1:200



DG 1:200



Projekt «Stufen»

Abbildungen:

Grundrisse und Fassa-
denansichten

Student:

Dominik Schärer

- Das Projekt verfügt über funktionale und schlicht gehaltene Grundrisse, die sich überzeugend in die serielle Konzeption einordnen. Durch das Verwenden von Loggien bleibt die klare Geometrie der Gebäude erhalten.
- Die Holzfassade verleiht den Gebäuden ein feingliedriges, gleichsam textiles Erscheinungsbild.



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



3. Obergeschoss

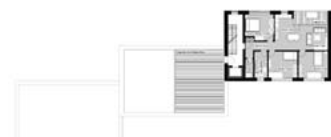


Abbildung:
3D-Visualisierung

Student:
Sandro Jenzer

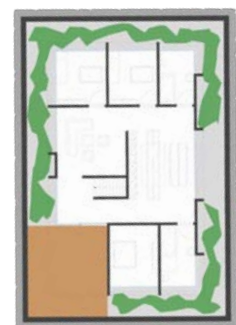
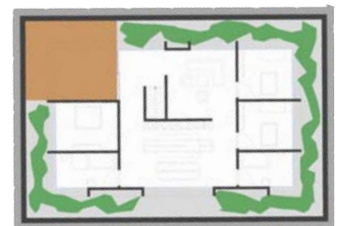


Projekt «Ecken und Kanten»

Abbildungen:
Übersichtsplan und
Grundriss

Student:
Sandro Jenzer

- In den rechteckigen Gebäuden werden grosszügige und möglichst offene Wohnungen realisiert; sie zeichnen sich durch grosse Fenster und viel natürliches Licht aus.
- Die Visualisierung zeigt die filigrane und strukturierte Gestaltung der Fassaden im Zusammenspiel mit dem Aussenraum.





Bebauungs- und Nutzungskonzept

Siedlungsentwurf «Maihof Nord»

Semesterarbeit
 Städtebau
 FS 2011 | 4. Semester
 Modul: Städtebau 5 /
 Architektur 3
 Dozenten: Thomas R.
 Matta, Lucas Steiner
 Verfasser: R09

Das Gebiet «Maihof» liegt zentrumsnah im Ortsteil Schindellegi. Es ist heute teilweise bebaut; weitere Bauten sind im Bau oder in Planung. Mit der vorliegenden Semesterarbeit «Siedlungsentwurf» sollten die Studierenden Varianten für die langfristige Entwicklung des Gebiets «Maihof» erarbeiten. Gefragt waren Nutzungsideen und städtebauliche Konzepte, die auf die komplexen, äusserst herausfordernden Rahmenbedingungen im Planungsgebiet möglichst optimal reagieren.

Für die Semesterarbeit sollten in Dreier-Teams Antworten auf die folgenden Fragen gefunden werden:

- Welche Nutzungen eignen sich für das Gebiet? Welche sind sinnvoll und möglich?
- Welche Bauweise und Dichte ist vertretbar?
- Welche Art von Wohnen für welche Bevölkerung ist erstrebenswert?
- Wie lassen sich qualitätsvolle Aussenräume schaffen?
- Wie wird das Gebiet erschlossen bzw. wie lässt sich das Areal an die umgebenden Ortsteile anbinden?
- Welche Objekte und Orte im Planungsgebiet sind erhaltenswert?

Um eine grösstmögliche Vielfalt an Lösungen zu erhalten, hatte jede der sieben Gruppen eine für ihre Arbeit spezifische Randbedingung zu erfüllen – zum Beispiel die Prämisse «Hohe Dichte». Alle Gruppen mussten überdies einen Allwetterplatz mit einer Fläche von 3000 bis 4000 m² einplanen. Dieser sollte für Anlässe unter freiem Himmel wie die Chilbi oder den Viehmarkt geeignet sein.

Das Planungsgebiet Maihof

Der zu beplanende Perimeter umfasst eine Fläche von rund 9 Hektaren (siehe Analyseplan auf der nächsten Seite). Während er im Norden – also gegen den See hin – an unbebautes Land grenzt, ist er an den übrigen Grenzen durch bestehendes Siedlungsgebiet umschlossen.

Das Gebiet ist stark vom Verkehr geprägt: einerseits durch den Grosskreisel, andererseits durch die Pfäffikerstrasse H8, die den Perimeter mit ihrem massiven Ver-

kehrsaufkommen in zwei Bereiche teilt. Parallel zur H8 verläuft ein markanter Hügelzug, der das Planungsgebiet zusätzlich gliedert. Die Kuppe prägt das Landschaftsbild als natürliche Zäsur und ist heute – mit Ausnahme eines Bauernhofs – nicht überbaut.

Der südliche Teil des Perimeters zwischen dem Dorfkern und der H8 zeichnet sich durch die Nähe zum Zentrum und der dazugehörigen Infrastruktur (künftiger Migros, Bahnhof, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe) aus. Dieser Bereich ist bereits heute teilweise überbaut.

Der mehrheitlich steile Hang im Norden ist heute Landwirtschaftsland (Weide) und locker bepflanzt mit einzelnen Obstbäumen. Der Hang bietet gute Fernsicht auf den Zürichsee und das Zürcher Oberland und ist daher als Bauland sehr attraktiv.

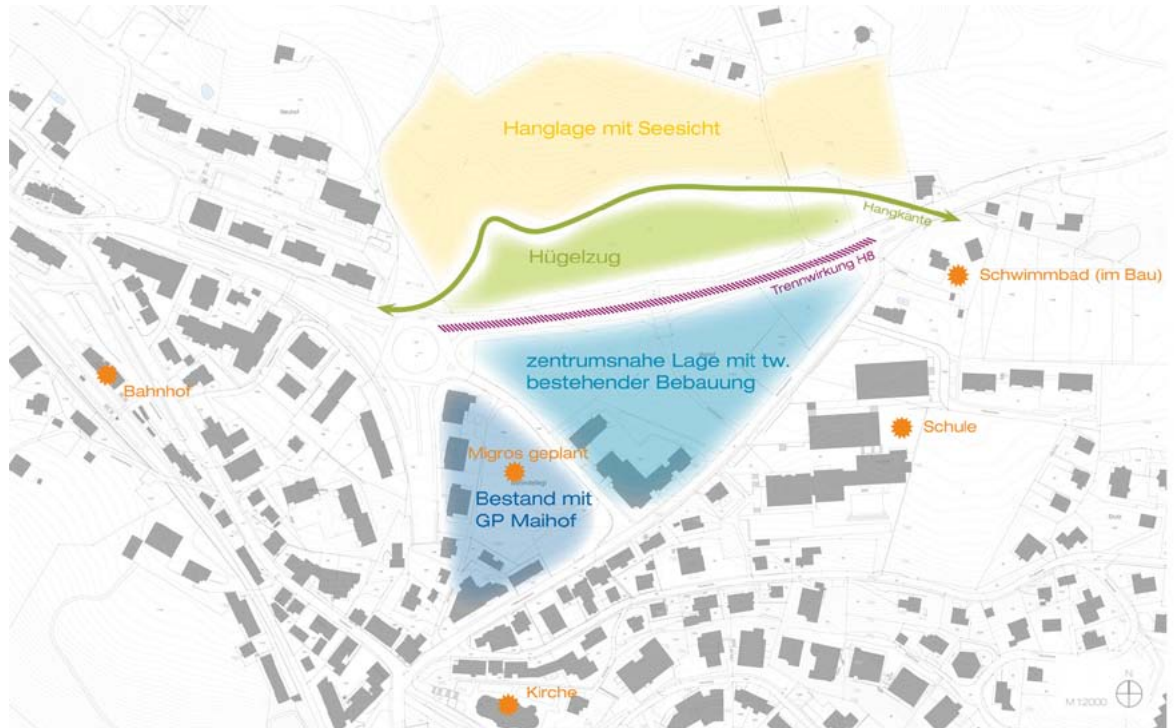
Auf den folgenden Seiten werden die Bebauungskonzepte der sieben Gruppen vorgestellt.



Abbildung:
 Planungspereimeter

Abbildung:
Analyseplan

Gruppe:
Denise Janes,
Christoph Stahel,
Corina Vuilleumier



Konzepte Inseln und Hügel

Gruppenthema:
Kernentlastung H8
Tiefelage, mit Einhausung, unüberbaut

Gruppe:
Tarik Basic,
Jasmin Klein,
Vanessa Studer

- Landschafts-Inseln: An der nördlichen Hanglage wird der Übergang vom Siedlungsgebiet zur Landschaft locker und auslaufend bebaut. Jeweils fünf Gebäude bilden zusammen eine «Insel», einen sogenannten Cluster. Diese geben dem Übergang von der Siedlung in die Landschaft einen starken Charakter und bieten hohe Wohnqualität.
- Luxus-Hügel: Auf dem «Luxus-Hügel» entstehen an privilegierter Lage zwölf Bauten mit Aussicht auf den See. Diese sind gegen Norden und Süden ausgerichtet. Die Bauten ordnen sich dank schlanker Volumina gut ein. Die Bauten sind nur je 6 Meter hoch.
- Zentrum: Für die Zentrumsbauten wurde die Ausrichtung der umliegenden Bauten berücksichtigt. Mit den grösseren Kubaturen entsteht ein städtischer Charakter. Als Einheit formiert ist das Zentrum gut strukturiert und übersichtlich. Die Gebäudeformen ermöglichen Wohn- sowie Gewerbenutzungen.



Gruppenthema:
Allwetterplatz innerhalb des Perimeters

Gruppe:
Valentin Müller,
Marco Stadelmann,
Philipp Weber

Chilbi auf dem Grosskreisel

Das Planungsgebiet wird aufgrund der Analyse und nach umfassendem Variantenstudium in drei Bereiche aufgeteilt.

- Der geforderte Allwetterplatz soll auf der Einhausung über dem ehemaligen Grosskreisel zu liegen kommen. In unmittelbarer Nähe sollen sich in Zukunft auch die öffentlichen Bauten befinden.
- Im nördlich abfallenden Hang ist ein grosses Wohngebiet geplant.
- Im eher flacheren Bereich südlich der H8 soll – entsprechend der zentrumsnahen Lage – verdichtet gebaut werden.



Gruppenthema:
Tieferlegung der H8,
keine Einhausung

Gruppe:
Christine Hostettler,
Romano Lanzi,
Daniel Girardin

Ein begrünter Hügel zur Lärmdämmung

- Das Nutzungskonzept dieser Gruppe ist stark von der Topografie und den Lärmemissionen der H8 geprägt. In unmittelbarer Nähe der H8 und ihrer Emissionen werden keine Wohngebäude erstellt. Es werden Pufferzonen freigelassen, in denen andere Nutzungen vorgesehen sind. Südlich der H8 etwa entstehen zwei Gebäude, in denen Alterswohnungen sowie die Gemeindeverwaltung geplant sind. Diese Bauten werden mit 30 bis 40 m Abstand zur H8 erstellt, so dass das Lärmproblem zumindest entschärft ist.
- Entlang der Strasse findet ein topografischer Eingriff statt. Dadurch entsteht ein lärmdämmender, von Vegetation bedeckter Hügel. Zwischen den Bauten und der Strasse ist ein attraktiver Park geplant. Für die Bewohner der «Altersresidenz Maihof» bildet der Park einen wichtigen Erholungsraum.
- Angrenzend an den Park kommt östlich von der Maihofstrasse der Allwetterplatz zu liegen – wie von der Gemeinde gewünscht in der Nähe der Schulanlage. Der Allwetterplatz verfügt über eine Buvette.



Gruppenthema:
Hohe Dichte

Gruppe:
Denise Janes,
Christoph Stahel,
Corina Vuilleumier

Eine neue Silhouette für Schindellegi

- Voraussetzung für den Entwurf ist die Eintunnelung der H8 gemäss der Studie «Kernentlastung Schindellegi».
- Im steil abfallenden nördlichen Teil des Perimeters entstehen exklusive Villen mit Seesicht. Die Bauten werden auf Plateaus gesetzt, die aus dem Terrain herausragen. Dadurch bleibt der natürliche Verlauf des Hangs trotz Bebauung ablesbar. Die Plateaus folgen den Höhenlinien und dienen als grosszügige private Aussenräume. Angesichts der exklusiven Lage wird in diesem Gebiet bewusst auf die in der Aufgabenstellung geforderte hohe Dichte verzichtet.
 - Der Hügelzug in der Mitte des Gebiets wird besetzt mit einer kleinteiligen, reihenartigen Bebauung, die Schindellegi eine neue Silhouette verleiht und den Übergang bildet zwischen zentrumsnahem Geschosswohnungsbau im Süden und der gehobenen Bebauung im Norden. Um die Hügelkante freizuspielen, wird der Rückbau des Bauernhofes vorgeschlagen.
 - Angrenzend ans heutige Zentrum entsteht im südlichen Teil eine dichte Bebauung. Aus dem Altbestand werden ausgewählte Gebäude übernommen.



Gruppenthema:
Allwetterplatz ausserhalb des Perimeters

Gruppe:
Reto Barandun,
Thomas Tschopp,
Christoph Lanker

Luxuria, publica, novus

- Im nördlichen Bereich «luxuria» werden an bevorzugter Aussichtslage Terrassenhäuser erstellt. Darin werden teure Wohnungen in hohem Ausbaustandard realisiert.
- Der westliche Bereich «publica» ist innerhalb der Ortschaft Schindellegi zentral gelegen. Daher werden in diesem Bereich öffentliche Nutzungen angeboten. Es wird ein öffentlicher Platz erstellt, auf dem sich ein Restaurant/Café befindet. Am Platz befinden sich dreistöckige Gebäude mit Nutzungen wie Gemeindehaus, Coop, Bibliothek, Gewerbe und Büroflächen.
- Der südöstliche Bereich «novus» wird mit einer modernen Siedlung bebaut. Mehrfamilienhäuser werden um halbprivate Innenhöfe angeordnet. Um die privaten Vorbereiche vom halböffentlichen Raum zu trennen, werden die Gebäude mit Hochparterre ausgeführt. Mit dem Baubereich «novus» werden jüngere Menschen angesprochen.



Gruppenthema:
Kernentlastung H8
Tiefenlage, mit Einhausung, überbaut

Gruppe:
Thomas Aellig,
Ilva Gerber,
Matthias Güntensperger

Ein Park auf der Einhausung

Das Bebauungs- und Nutzungskonzept dieser Gruppe unterteilt das Gebiet in fünf Teile.

- Ein öffentlicher Platz mit gewerblicher Umfeldnutzung sowie ein neues Gemeindehaus mit öffentlicher Bibliothek erweitern den alten Dorfkern von Schindellegi. Die Zentrumserweiterung wird über einen Fussweg auf der H8-Einhausung ans alte Zentrum angebunden.
- Im Gebiet «Paradiesli» sorgt eine relativ tiefe Überbauungsdichte für gehobene Wohnformen mit Weitsicht.
- Die zentrumsnahe Lage und die grüne Umgebung bei gleichzeitiger Weitsicht sind die Qualitäten im Gebiet «Höchi».
- Im südlichen Teil sorgen abwechselnd angeordnete Reihen- und Zeilenbauten für attraktive Räume. Sie richten sich an der neuen Dorfzufahrt aus.
- Auf der wiedergewonnenen Fläche der alten Verkehrsinfrastruktur entsteht ein öffentlicher Park.



Gruppenthema:
Geringe bauliche
Dichte

Gruppe:
David Reinhard,
Thomas Roduner,
Elias Vetter

Teppich und Turm

- Die Hauptstrasse H8 wird eingehaust und der Grosskreislauf rückgebaut.
- Der Hang im Norden wird mit freistehenden turmähnlichen Baukörpern locker bebaut. Diese hohen Häuser umfassen neun bzw. fünf Geschosse und beinhalten luxuriöse Geschosswohnungen.
- Die markante Scheune auf der Kuppe wird zu einem Gourmet-Restaurant umgenutzt. Die restlichen Gebäude des Bauernhofs werden zurückgebaut.
- Im Zentrum entstehen ein Alterszentrum, die Gemeindeverwaltung, ein Gewerbegebäude mit Wohnnutzung in drei Attikaaufbauten und ein reines Gewerbegebäude. Zwischen den Zentrumsbauten und dem bestehenden L-förmigen Gebäudekomplex entsteht ein Allwetterplatz.
- Zwischen dem Zentrum und dem im Bau befindlichen Wohn- und Gewerbegebäude wird eine teppichartige, eingeschossige Atrium-Wohnsiedlung erstellt. Die Wohneinheiten verfügen jeweils über mehrere private Innenhöfe.



Fazit der Dozenten

Nach intensiver Bearbeitungszeit liegen mit den Siedlungsentwürfen der HSR-Studierenden verschiedene Szenarien vor, die andeuten, wie mit dem Areal «Mailhof Nord» raumplanerisch und städtebaulich umgegangen werden könnte. Zwar handelt es sich dabei um Bebauungsvorschläge, die kaum je 1:1 umgesetzt werden. Die einzelnen Konzepte zeigen aber mögliche Stossrichtungen auf und dienen in jedem Fall als anregende Diskussionsbeiträge über das Schindellegi von morgen.

Das Ideenspektrum der Projekte ist breit und basiert auf gruppenweise individuellen, d.h. unterschiedlichen Rahmenbedingungen. Die Summe der Vorschläge der Studierenden macht deutlich, welche grosse ortsbauliche Bedeutung dem Planungssperimeter künftig zukommt. Mit der Bebauung des Areals «Mailhof» wird Schindellegi massgeblich erweitert. Die Chancen, die daraus erwachsen, sind aus den vorliegenden Arbeiten ebenso

erkennbar, wie auch die Schwierigkeiten und Herausforderungen, die mit dem Ort und der Aufgabe verbunden sind. Denn, keine Frage, die Entwicklung des Areals ist komplex: Es gilt zwischen wirtschaftlichen, politischen und sozio-kulturellen Interessen abzuwägen und gleichzeitig die anspruchsvolle Topographie, die widersprüchliche Beziehung zwischen Besonnung und Aussicht, die verkehrstechnischen Schwierigkeiten und vieles mehr so unter einen Hut zu bringen, dass ein reizvoller neuer Ortsteil entsteht, der für eine durchmischte Bevölkerung eine Wohn- und Arbeitsumgebung von hoher Lebensqualität darstellt.

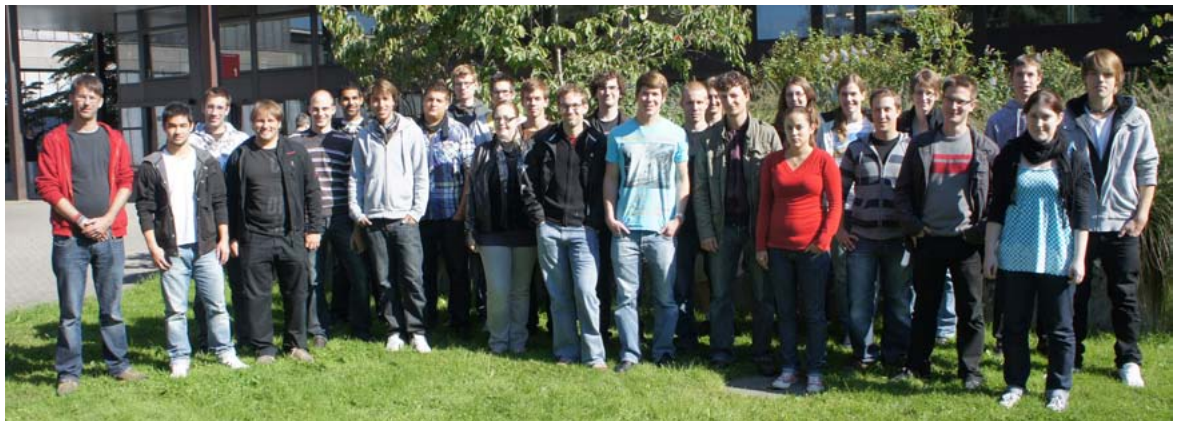
Ein anspruchsvolles Ziel, das noch in weiter Ferne liegt, das aber mit der Diskussion der hier dokumentierten Projekte und den daraus gewonnen Erkenntnissen mehr und mehr an Kontur gewinnen wird.

VerfasserInnen der Projektarbeiten

R09



R10



R11



Impressum

Herausgeber	HSR Hochschule für Technik Rapperswil Studiengang Raumplanung mit freundlicher Unterstützung der Gemeinde Feusisberg
Koordination Redaktion	Eva Sabiote Katja Bissegger, Matthias Güntensperger, Lea Gwerder, Sandro Jenzer, Gabriela Keusch, David Reinhard, Maria Rota, Corina Vuilleumier
Layout	David Reinhard, Corina Vuilleumier
Copyright	HSR Hochschule für Technik Rapperswil und die ProjektverfasserInnen Luftbilder von der Gemeinde Feusisberg zur Verfügung gestellt Foto Titelbanner auf Seite 31: © David Gubler, 2011 (www.bahnbilder.ch)
Begleitende Dozenten	Beat Aliesch Thomas R. Matta Andreas Schneider Lucas Steiner Walter Ulmann Thomas Winzer Klaus Zweibrücken

STUDIENGANG RAUMPLANUNG

HSR Hochschule für Technik ■ Oberseestrasse 10 ■ Postfach 1475 ■ CH-8640 Rapperswil
Telefon +41 (0)55 222 41 11 ■ office@hsr.ch ■ www.hsr.ch

