

# Oberes Alpgut / Winterthur



## Privater Gestaltungsplan Oberes Alpgut / Winterthur

<b>Beteiligte</b>	Bauherrschaft:	Eigentümergeinschaft Oberes Alpgut
	Gestaltungsplan:	Peter Kunz Architektur, Winterthur
	Rechtsberatung:	Dr. Peter Baumberger
	Projektentwicklung:	Promotion: Walter Wittwer Immobilien, Winterthur Architekt: Peter Kunz Architektur, Winterthur Realisation: Martin Markwalder Baumanagement, Brüttsellen

<b>Kennzahlen</b>	Nutzung:	Wohnen; 13 Neubauten	
	Fläche Bauland:	13'480 m <sup>2</sup>	
	Fläche Wald:	15'930 m <sup>2</sup>	
	Rauminhalt (SIA116):	Neubauten	19'860 m <sup>3</sup>
		Altbauten	3'420 m <sup>3</sup>
Baumassenziffer:	< 1.0		

### Verfahrensablauf

	1999	2003	2004	2005
Planung	■■■■■			
Erarbeitung Gestaltungsplan		—————		
Genehmigungsverfahren			—————	
Zustimmung Grosse Gemeinderat				■
Aktenauflage				—
Genehmigung Baudirektion				—





## Übersicht

Quelle: swisstopo (JA100032)

## Ausgangslage und angewandte Verfahren

Die Parzellen im «Oberer Alpgut» liegen am Südhang des Lindbergwaldes in Winterthur. Sie werden im Osten, Norden und Westen durch den Waldrand des Lindbergwaldes begrenzt. Im Südwesten öffnet sich der Blick zum nahegelegenen Stadtquartier.

Das Areal befindet sich gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur in der Wohnzone W2/1.0, in welcher freistehende Gebäude mit dem Charakter von Einfamilienhäusern zulässig sind. Mit dem Gestaltungsplan wird bezweckt, das Areal mit einem marktfähigen und qualitativ hochwertigen Projekt zu überbauen. Gegenüber der Bau- und Zonenordnung wird die zulässige Bauweise eingehalten. Zugunsten einer guten Gesamtlösung mit eingeschossiger, geschlossener Bauweise wird auf die nach Bau- und Zonenordnung mögliche zweigeschossige, offene Bauweise mit Dachgeschoss verzichtet.

Als Grundlage für den Gestaltungsplan diente ein durch das Architekturbüro Peter Kunz erarbeitetes Projekt.



## Orthophoto

Quelle: swisstopo (JA100032)



### **Oberes Alpgut**

Quelle: Peter Kunz Architektur

Foto Dominique M. Wehri

## **Ortsbauliche Würdigung**

---

Obwohl zweigeschossige, freistehende Bauten möglich gewesen wären, plante der Architekt nur eingeschossig und unter Berücksichtigung des Waldes sowie eines alten Riegelbaus. Die neuen Wohneinheiten wurden nicht frei auf dem Gelände verteilt, sondern bilden ein kompaktes Gefüge. Dadurch wird trotz eingeschossiger Bauweise die Bauparzelle vollständig ausgenutzt.

Zentraler Gedanke des Entwurfs ist der Umgang mit dem direkt angrenzenden Wald. Dieser wird durch eine ungewöhnliche Massnahme geschickt inszeniert: Durch die Ausrichtung der Wohn- und Esszimmer nach Nord-Osten, und nicht wie üblich nach Süden, eröffnet sich ein einzigartiger Blick in den Wald. Die nun nach Süden ausgerichteten Schlaf- und Arbeitsbereiche sind auf einen Innenhof orientiert. Dadurch kann für diese empfindlichen Räume eine gewisse Privatsphäre garantiert werden.

Die qualitativ hochstehende und aussergewöhnliche Überbauung «Oberes Alpgut» zeigt auf beispielhafte Art und Weise den Umgang mit einem ortsbaulich empfindlichen Ort auf. Durch die zurückhaltende Inszenierung des Baukörpers wird dem Bestand gebührend Rechnung getragen.



### **Modellansicht Süd**

Quelle: Peter Kunz Architektur

**Genehmigungsinhalt**

- Bebauung**
- Baubereich A
- Baubereich B
- Baubereich C
- Bauverbotszone
- Terrainausgleichsbereich
- Hofmauerbegrenzungslinie
- Vordachzone
- Forstrechtliche Waldabstandslinie
- Waldabstandslinie
- Gesetzlicher Gewässerabstand
- Gartenmauer mit fensterartigen Öffnungen
- Höhenbegrenzungslinie Stützmauern
- Höhenbegrenzungslinie Dach

**Informationsinhalt**

- Bauprojekt vom 06.10.2003
- Gestaltungssplanperimeter

**Erschliessung / Parkierung / Entsorgung**

- Lage für Ein- und Ausfahrten
- Wendepfad
- Besucher Parkplatz
- Fahrtichtung
- Zufahrtsweg mit Lichtsignalanlage gesteuert
- Signalanlage (Pollerleuchte)

**Aussenraum**

- Erhaltenswerte Bäume

**Gestaltungsplan**

Quelle: Peter Kunz Architektur

