

Dokumentation

Bauprojekt palme futura

9. Februar 2023



Inhalt

1	Architektur und Bauherrschaft	3
1.1	Architektur	3
1.2	Bauherrschaft Stiftung zur Palme	3
1.3	Bauherrentreuhand.....	3
2	Projektziele.....	4
2.1	Betriebliche Ziele	5
2.2	Terminliche Ziele	5
2.3	Etappierung, Realisierung unter Betrieb	5
3	Projekt	6
3.1	Ortsbauliches Ensemble	6
3.2	Architektonischer Ausdruck	7
3.3	Nutzungen	8
3.4	Erschliessung und Parkierung	8
3.5	Wärmeversorgung Planungsgebiet.....	9
3.6	Aussenraumgestaltung	9
4	Bauen mit einem privaten Gestaltungsplan.....	11
4.1	Warum bauen mit Gestaltungsplan?.....	11
4.2	Was wird bei der Genehmigung des Gestaltungsplan möglich?	12
4.2.1	Gebäudehöhe Maison E	12
4.2.2	Gebäudevolumen	12
5	Weiteres Vorgehen	14
6	Abbildungsverzeichnis.....	15



1 Architektur und Bauherrschaft

1.1 Architektur

Kathrin Simmen, Inhaberin kathrinsimmen architekten
Urs Berglas, Baumanagement Wild

1.2 Bauherrschaft Stiftung zur Palme

Alex Kündig, Präsident Baukommission und Mitglied Stiftungsrat
Theo Eugster, Präsident Stiftungsrat und Mitglied der Baukommission
Heinz Meier, Inhaber Raumplanungsbüro und Mitglied Baukommission
Beata Oester Wick, Leiterin Dienste
Andreas Zumbühl, Geschäftsführer

1.3 Bauherrentreuhand

Didier Blumer, Nova Bautreuhand



2 Projektziele

Mit dem Projekt *palme futura* will die Bauherrschaft auf ihrem Areal an der Hochstrasse zeitgemässe Wohnräume schaffen. Dieses Ziel wird erreicht durch die Gesamtinstandsetzung der Gebäude 1900 und 1980 sowie durch einen Neubau (Maison E). Für das Wirtschaftsgebäude (WIG) und das Palmenhaus (PH) sind keine Nutzungsänderungen vorgesehen.

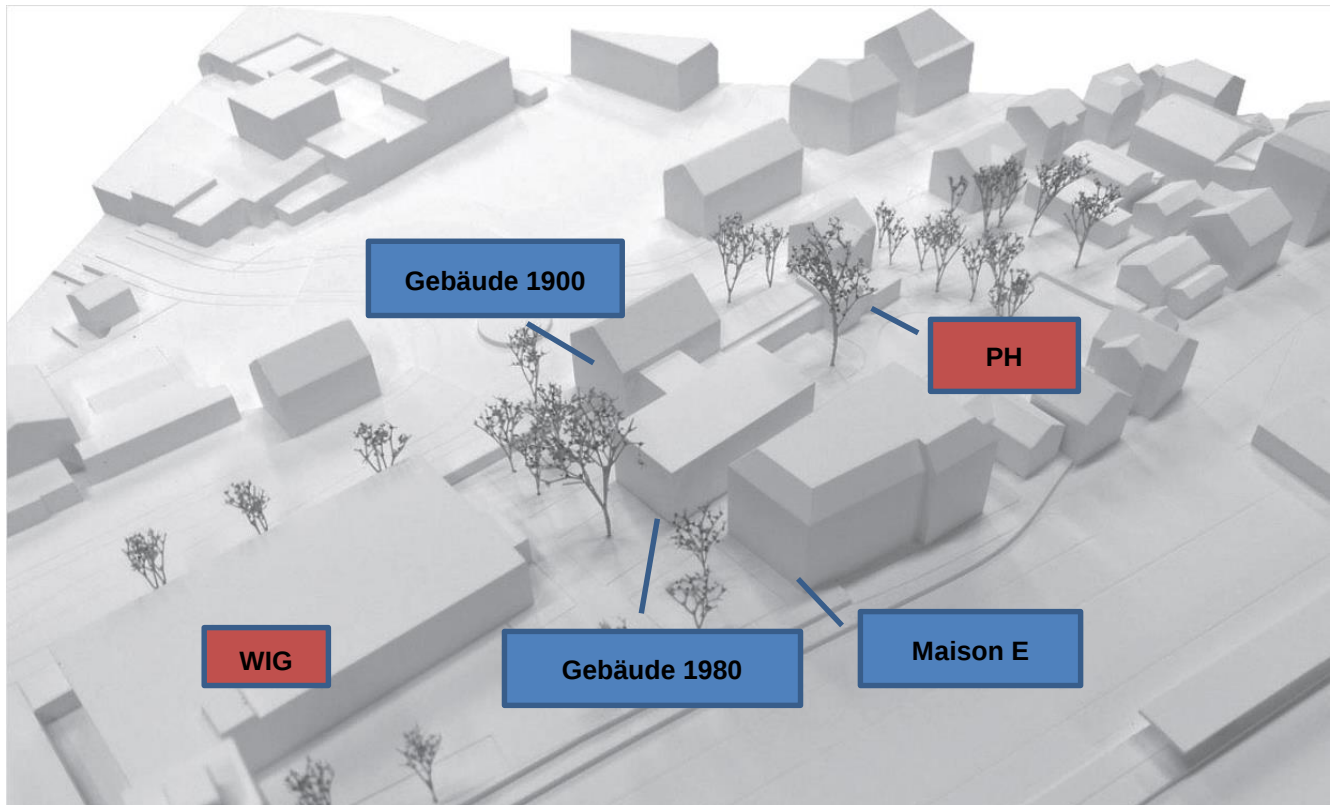


Abbildung 1: Übersicht

Mit der Instandsetzung und dem Neubau (Maison E) ist ein Ausbau um 5 Wohnplätze verbunden; unverändert bleiben die Anzahl der Mitarbeitenden und die Nutzung des Areals. Deshalb führt das Projekt *palme futura* weder zu einem vermehrten Verkehrsaufkommen noch zur Erhöhung von Emissionen irgendeiner Art.



2.1 Betriebliche Ziele

Die Stiftung wird mit dem umfassende Bauprojekt den Lebensraum für die von der Stiftung betreuten Menschen auf dem Areal Hochstrasse nachhaltig entwickeln und verbessern.

Mit dem zukünftigen Raumangebot werden folgende Ziele der Stiftung realisiert.

- Mit einem Neubau und der Sanierung vom Altbau wird den älter werdenden Bewohnerinnen und Bewohnern passender Wohnraum bereitgestellt.
- Es entsteht zwischen Neubau, Altbau und Palmenhaus eine neu gestaltete Freifläche, die als Park genutzt wird. Die Zufahrtsstrasse beim Palmenhaus wird zugunsten vom Park aufgegeben.
- Der sehr gut gelegene Standort an der Hochstrasse, mit ÖV und Dienstleistungsangebot in Gehdistanz, wird gestärkt.

Für das Wohnen werden total 49 zeitgerechte Wohnplätze realisiert. Dies sind 24 Wohnplätze im Neubau auf drei Wohngeschossen und fünf Studios im Obergeschoss. Im Haus von 1900 und im Haus 1980 entstehen 20 Wohnplätze in vier Wohngruppen.

Im Erdgeschoss vom Altbau werden neue Tagestätten-Plätze mit direktem Bezug zum neuen Park angelegt. Diese Tagestätten-Plätze richten sich tendenziell an ältere Bewohnerinnen und Bewohner.

Im Erdgeschoss vom Neubau befindet sich der Verkaufsladen «palmino». Der Verkaufsladen wird mit einem werbewirksamen Schaufenster zum Bahnhof geplant.

Zwei Ateliers der Tagestätten wechseln den Standort und beziehen neu einen grossen Raum im Erdgeschoss vom Neubau. Sie waren zuvor im Untergeschoss des Wirtschaftsgebäudes mit wenig natürlichem Licht.

2.2 Terminliche Ziele

Es sind folgende Schritte geplant:

- | | |
|---|-------------------------|
| - Planungsphase (Vorprojekt und Baueingabe) | Juni 2022 – Januar 2023 |
| - Bauprojekt | Februar 2023 – Mai 2023 |
| - Ausführungsplanung | Juli 2023 – Juni 2024 |
| - Ausführungsphase | Januar 2024 – Juni 2026 |
| - Bezug | 2026 |

2.3 Etappierung, Realisierung unter Betrieb

Der Terminplan berücksichtigt die Nutzung geeigneter Provisorien für die Wohngruppen in den Gebäuden von 1900 und 1980 und den Verkaufsladen «palmino». Als Provisorium dient ein ehemaliges Alterszentrum in der Gemeinde Pfäffikon.

Der ordentliche Betrieb der Stiftung zur Palme muss während allen Phasen der Baurealisierung gewährleistet sein und darf höchstens minimale Einschränkungen erfahren. Die Sicherheit der Bewohnerinnen, Bewohner, Mitarbeitenden, Kunden, Fachpersonen und Dritter muss während der ganzen Baurealisierung jederzeit ohne Einschränkung gewährleistet sein.

Das Palmenhaus bleibt während der Bautätigkeit bewohnt.



3 Projekt

3.1 Ortsbauliches Ensemble

Das Hauptareal der Stiftung Palme wird durch die Hochstrasse im Südwesten und die Bahnhofstrasse im Norden und Nordosten begrenzt. Die Lage des Areals ist ortsbaulich am Rande des T-förmigen historischen Ortskerns von Pfäffikon gelegen. Eine Achse des T führt zum See, die andere verläuft parallel zur Bahnlinie und entlang der Kempththal- später Hochstrasse. Das Palmenhaus, das Gebäude 1900 und die Villa am Abzweiger Richtung Hittnau sind die letzten historischen Bauten des Ortskerns Richtung Kempten. Um Platz für den Neubau zu gewinnen, wird das Diggelmannhaus - heute das letzte Haus in einer Reihe von Kleinbauten entlang der bahnseitigen Arealgrenze –rückgebaut. Es entsteht ein schmaler, spickelförmiger Perimeter für die Erstellung des Neubaus.

Der viergeschossige Baukörper für den Neubau erhält ortsbaulich eine wichtige Bedeutung: Er empfängt die Bewohner und Besucher des Areals zur Palme, hat eine hohe Präsenz zu den Bahngleisen und darüber hinweg zur Nordseite des Bahnhofs, und zuletzt stellt er volumetrisch einen Schlussstein für die Reihe der Bauten bis zum Bahnhof dar. Das viergeschossige Volumen mit Schrägdach ist sorgfältig eingepasst: Vor- und Rücksprünge sowie die Dachform nehmen Bezug zur Massstäblichkeit der umliegenden Bauten. Zwischen dem 1989er-Trakt und dem Neubau entsteht eine Gasse, die die beiden grossen Aussenräume verbindet und zum Eingang des Neubaus führt. Das Haus 1980 zwischen dem Neubau und dem Haus 1900 erfährt durch die mittige Stellung neu die Bedeutung einer Hofbaute. Das Schrägdach des Volumens wird zurückgebaut, um die Hierarchien der Baukörper zwischen Rand und Mitte zu justieren. Dem Haus 1900 kommt so wieder eine höhere Bedeutung zu, die dem Stellenwert als inventarisiertes Gebäude entspricht.

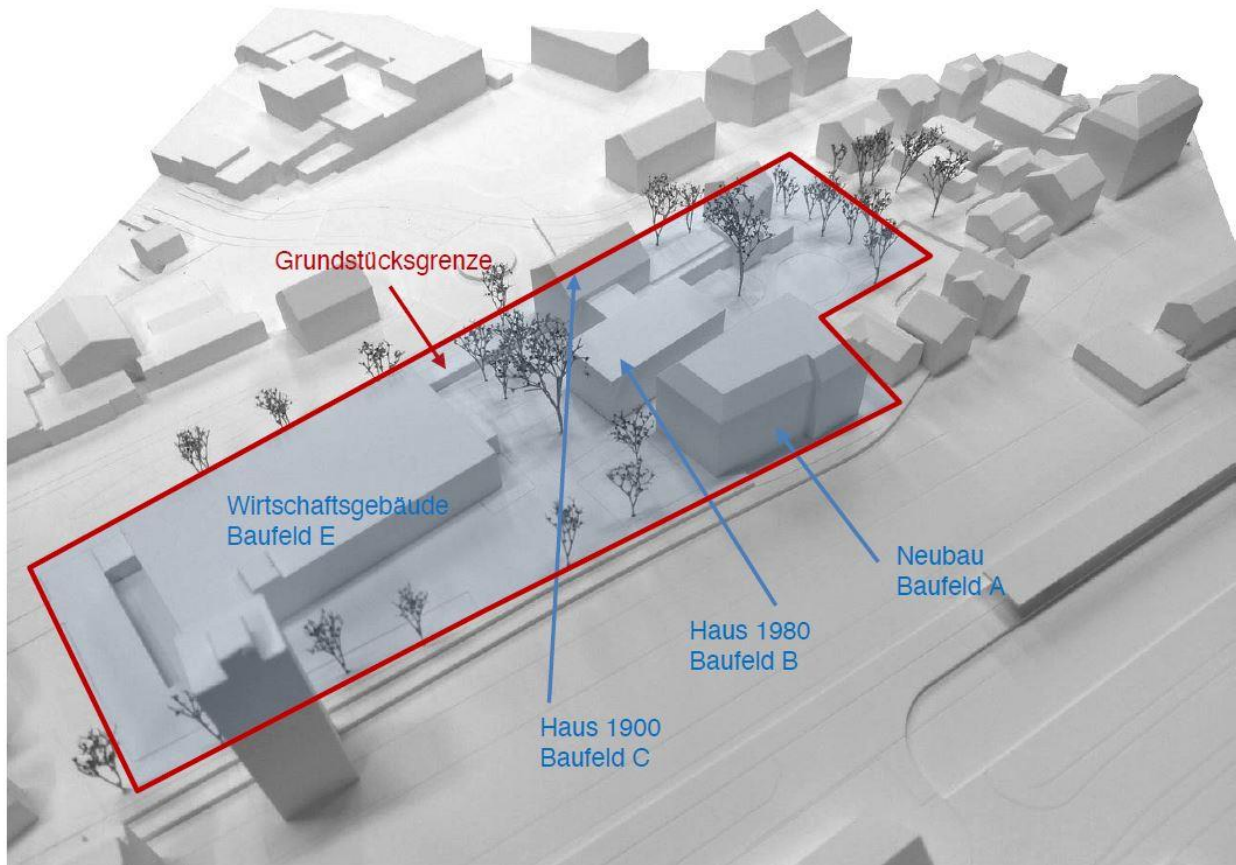


Abbildung 2: Gipsmodell Planerwahrverfahren, kathrinsimmen Architekten



3.2 Architektonischer Ausdruck

Alle bestehenden Wohnbauten sind verputzt und in leicht abgestuften Gelbtönen gestrichen. Das Verwaltungsgebäude WIG hebt sich in der Volumetrie, in der äusseren Farbigkeit in mittelgrau von den Wohnbauten ab und erinnert an ein industrielles Gebäude. Der Neubau wird als Schlüssel zur Neuordnung des Areals Hochstrasse verstanden.

Neubau Maison E

Der architektonische Ausdruck des Neubaus, der als Schlüssel zur Neuordnung des Areals verstanden wird, folgt der neuen Interpretation einer klassischen Fassadengliederung. Über dem solide ausformulierten Sockel erhebt sich eine klar gegliederte Putzfassade. Die Gebäudeecken werden durch die Eckfenster betont und durch die Brüstungselemente aus farblich abgestimmten Betonfertigteilen horizontal gegliedert. Die vorgelagerten Balkone, erhalten durch die Wiederholung der Brüstungen aus Betonfertigteilen ihre Selbstverständlichkeit. Die Dachform des Mansarden Walmdaches orientiert sich an örtlichen Referenzen. Die Materialisierung von farbigen Putzflächen mit Fertigbetonelementen soll darum sorgfältig abgestimmt sein, um die Identität und die Aussenwirkung des Areals Hochstrasse für die Stiftung Palme festigen.

Umbau Haus 1980

Das Haus 1980 wird durch den Rückbau des Satteldaches und der Realisierung eines Flachdaches den Charakter eines klassischen Werkstattbaus/ Hofbaute erhalten. Sowohl die neuen Verglasungen der Ateliers im Erdgeschoss als auch das grosszügige Fensterband auf der Nordseite des 2. Obergeschosses unterstreichen diese Bestrebungen. Das Satteldach des Zwischenbaus zum Haus 1900 wird ebenfalls zurückgebaut und verliert damit merklich an Dominanz. Durch die Einhüllung des Verbindungsbaus in eine einheitliche, zurückhaltende und geschlossene Fassade nimmt sich der Verbindungstrakt optisch noch stärker zurück und schärft so das Profil des denkmalgeschützten Hauses 1900.

Haus 1900

Im Bereich der Fassade des denkmalgeschützten Hauses 1900 sind bis auf Reparaturarbeiten und der Wiederherstellung des Mansardendaches im Bereich des Abbruchs des Satteldachs des Zwischenbaus keine weiteren Massnahmen vorgesehen.

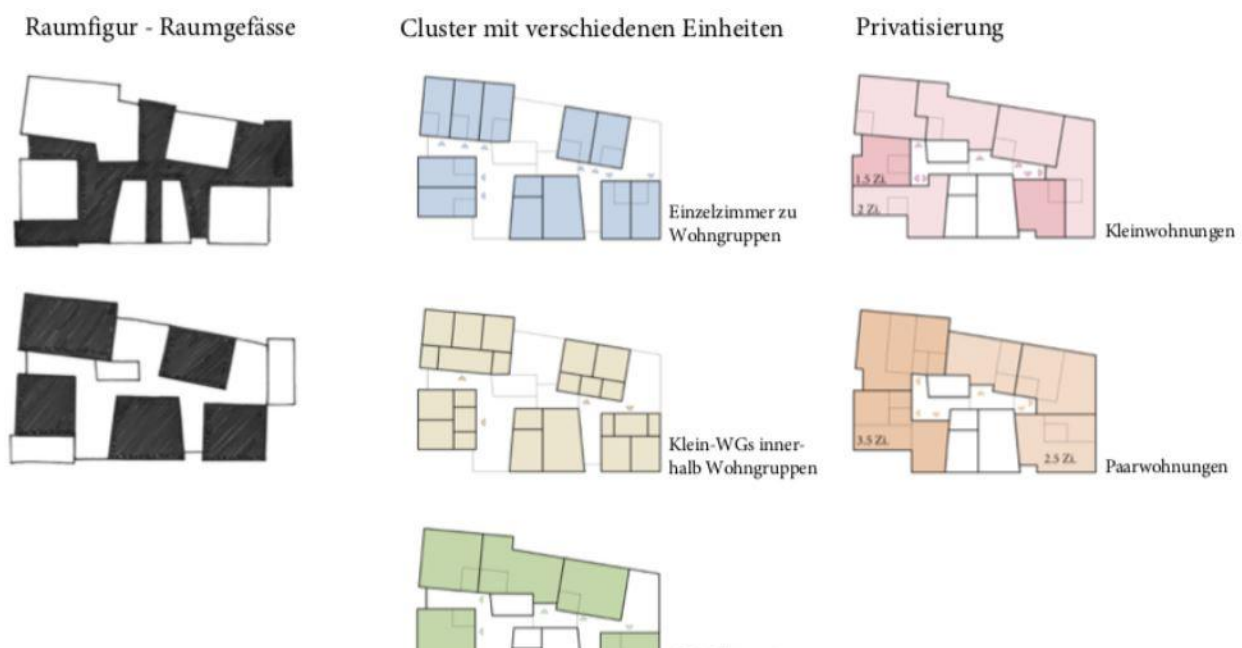


Abbildung 3: Raumfigur und Flexibilität des Neubaus, kathrinsimmen Architekten



3.3 Nutzungen

Neubau

Die Idee für die Organisation der Kleinwohngruppen in Neubau basiert auf dem Prinzip von Clusterwohnungen. Das Wohnprinzip ist eine räumlich differenzierte Ergänzung zum klassischen Angebot in den Bestandesbauten. Stempel bestehend aus zwei Zimmern, bilden vielseitig beispielbare Raumgefässe: Einzelzimmer, Klein-WG's oder 2- Zimmerwohnungen. Die Stempel formen als Abdruck eine Raumfigur für das vielseitige Zusammenleben. Diese streckt sich nach allen Seiten an die Fassade und ermöglicht Ausblicke in alle Richtungen, was die Orientierung erleichtert. Jeder Finger der Figur lässt verschiedene Aktivitäten zu, die selbstbestimmtes Wohnen fördern sollen. Mittig befindet sich die Gemeinschaftsküche.

Im Erdgeschoss grenzt der Verkaufsladen dreiseitig an das Mosaik der öffentlichen Bereiche. Die Ateliers sind zum ruhigen Aussenraum orientiert. Im Dachgeschoss des Neubaus sind über die zentrale Erschliessung 5-6 hindernisfrei erreichbare Kleinwohnungen angeordnet.

Gebäude 1980

Das Gebäude 1980 mit dem Zwischenbau, der die vertikale Erschliessung auch für das Gebäude 1900 beinhaltet, wird räumlich entdichtet. Im Erdgeschoss entstehen anstelle des heutigen Verkaufsladens Atelierräume. In den beiden Obergeschossen werden zwei geschlossene Strukturwohngruppen mit je 5 Bewohnenden geschaffen.

Gebäude 1900

Das inventarisierte Gebäude 1900 wird innenräumlich ebenfalls entdichtet und bietet zwei Wohngemeinschaften à 4 Bewohnenden Lebensraum. Im Dachgeschoss entstehen zwei Studiowohnungen und im Erdgeschoss bleiben der Gemeinschaftsraum und die Büronutzungen bestehend. Innenräumlich wird es saniert und gestalterisch wieder an seinen ursprünglichen Zustand herangeführt, der durch die zahlreichen Eingriffe in den letzten vierzig Jahren nicht mehr erfahrbar ist.

Weitere Gebäude auf dem Areal

Das auf dem Grundstück situierten Wirtschaftsgebäude dient der Versorgung der übrigen Bauten und der Gesamtstiftung mit einer Kantine und Grossküche, der Verwaltung und für die Beschäftigung in Atelierräumen. Es bleibt von den baulichen Massnahmen unberührt. Lediglich auf dem Dach des Gebäudes wird eine grossflächige Photovoltaikanlage installiert.

Das «Palme Haus» und der Zwischentrackt, welcher dieses mit dem Haus 1900 verbindet, bleiben von den Massnahmen weitgehend unangetastet.

3.4 Erschliessung und Parkierung

Südwestlich des Planungsgebietes liegt mit der Hochstrasse eine kantonale Hauptstrasse. Die Bahnhofstrasse westlich des Gebietes bildet eine kantonale Nebenstrasse. Auf dem Areal gilt ein Einrichtungsverkehr: Die Zufahrt erfolgt über die kantonale Hauptstrasse im Südwesten des Perimeters. Die Wegfahrt erfolgt über das SBB-Gelände¹.

Die Anzahl PW-Parkplätze wurde markant reduziert von heute 42 auf 33. Davon sind 2 als IV-Parkplätze ausgewiesen und 5 Parkplätze für Betriebsfahrzeuge. Für die Motos sind 5 Parkplätze ausgewiesen. Für die Velos sind dezentral an drei verschiedenen Orten total 45 Parkplätze vorgesehen (Anlehnbügel).

Der Kehrriech wird nicht mehr im Keller gesammelt, sondern in einem neuen Unterflurcontainer entsorgt.



3.5 Wärmeversorgung Planungsgebiet

Die heute vorhandene Wärmeversorgung mit fossilem Brennstoff (Gas) soll im Grundsatz nicht weiterverwendet werden, bzw. abgelöst werden. Die Gebäude auf dem Areal Stiftung zur Palme sollen zukünftig an das Fernwärmenetz (Gemeinde Pfäffikon) angeschlossen werden.

Die Fernwärme steht jedoch erst ab ca. 2026 zur Verfügung. Der genaue Termin kann vom Gemeindewerk noch nicht definitiv festgelegt werden.

3.6 Aussenraumgestaltung

Der Neubau - Maison E - schliesst die Strassenzeile mit den Häusern Bahnhofstrasse 21, 19 und 17 ab. Drei lockerkrönige Bäume mit Säulenform (z.B. Amberbäume) markieren den Übergang zwischen dem Bereich Anlieferung/Parkplätze und den Palme-Angeboten. Hier ist das Palmeareal auf Augenhöhe überschaubar und als Adresse erkennbar. Hier entscheiden sich die Ankommenden, ob sie in den Palmino-Laden, ins Restaurant oder in den Heimbereich gehen wollen.

Die Aussenanlage der Palme ist in drei einfach unterscheidbare Bereiche gegliedert: Parkierung/ Anlieferung - Öffentliche Bereiche - gemeinschaftliche Aussenräume. Diese Klarheit erleichtert die Orientierung für alle. Das bereits heute spürbare Prinzip von dynamischen und statischen Teilräumen wird gestärkt; offene Räume wechseln sich ab mit engen Bereichen und Gassen.

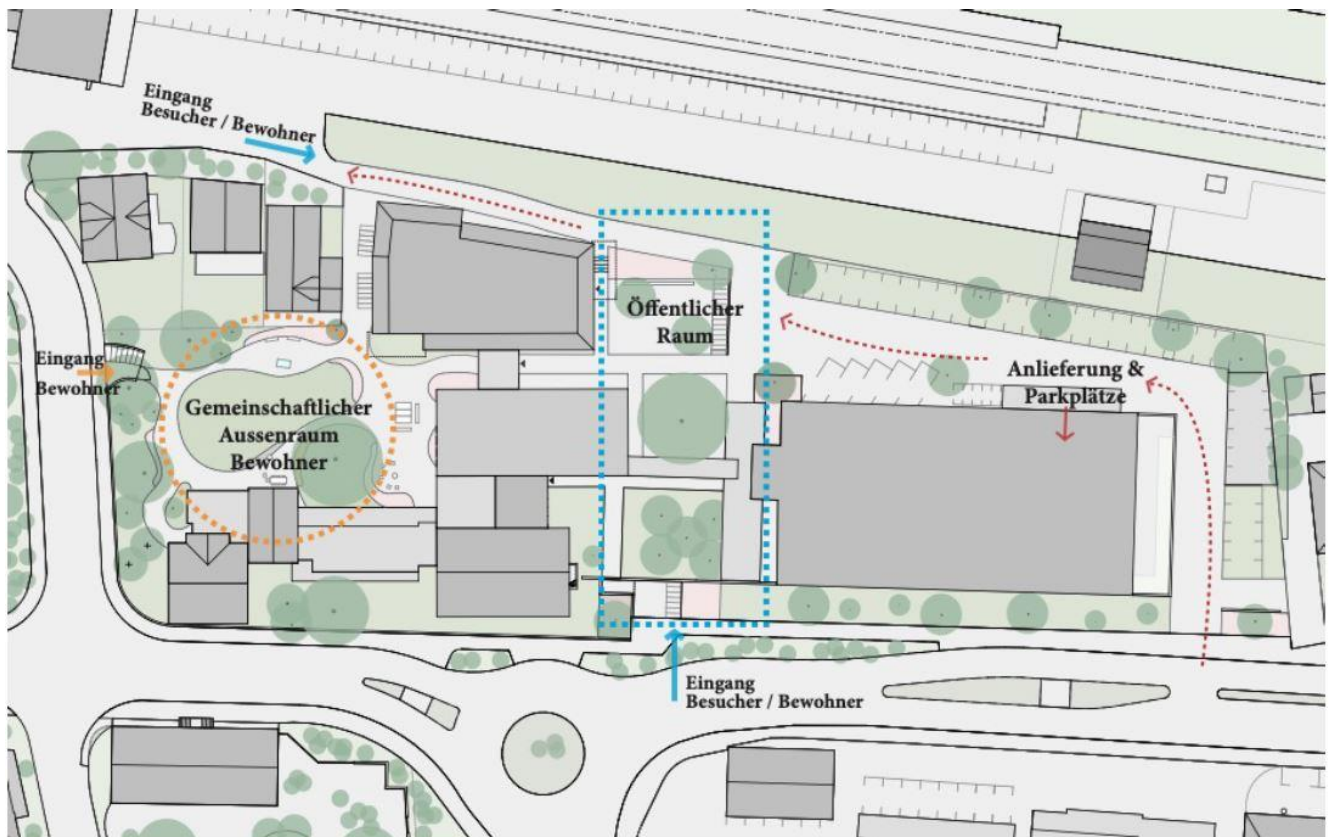


Abbildung 4: Schema Verkehrs- und Erschliessungskonzept / Typisierung Aussenräume

Die Durchwegung im Areal ist grundsätzlich so, dass das Ziel stets auf mehreren Wegen erreichbar ist; unnötige Konflikte können umgangen werden. Die Wege zeichnen sich aus durch ein rhythmisches Auf- und Zugehen der Räume. Dynamische Verengungen und statische Ausweitungen wechseln sich ab. Im Garten wird diese Rhythmisierung verstärkt durch die Bewegungen in der Vertikalen.

Die heutigen öffentlichen Aussenräume sind feinteilig und werden um einen einladenden Platz vor dem Palmino-Laden ergänzt. So entsteht ein Mosaik aus Teilräumen mit unterschiedlichen Qualitäten und Öffentlichkeitsgraden: der schattig kühle Rasenraum unter Blasenbäumen, die zentrale Piazza unter der prächtigen Platane, der sonnig einladende Palminoplatz - nicht nur zum Einkaufen, sondern mit Platz für



Begegnungen. Der Palminoplatz ist ebenerdig dem Ladenlokal vorgelagert. Gegenüber den übrigen öffentlichen Bereichen ist er um 64 cm tiefergelegt (Regelbauweise). Mit der neuen Betonmauer und den Gräserfeldern wird der Platz vom Verkehrsbereich abgegrenzt. So entsteht ein zentraler, jedoch geschützter öffentlicher Aufenthalts- und Begegnungsort. Sowohl die heutigen als auch die neuen öffentlichen Bereiche sind charakterisiert durch die orthogonale Formensprache und die mineralische Materialisierung.

Mit den geschwungenen Formen und weichen Materialien ist der Garten von den öffentlichen Bereichen abgesetzt und als privater Raum erkennbar. Die gemeinschaftlichen Aussenräume – der Palme-Garten – sind über zwei weitere gassenartige Zugänge erreichbar. Der Eisenprofilzaun auf Sockelmäuerchen entlang Bahnhof- und Hochstrasse wird punktuell im ursprünglichen Stil saniert. Der Zugang von der Bahnhofstrasse her wird mit einem zweiflügeligen Törchen geschlossen. Damit wird der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt.

Die ganze Anlage ist hindernisfrei nutzbar: Alle öffentlichen Bereiche sind mit Hartbelägen befestigt und die gemeinschaftlichen Aussenräume sind mit einem feinkörnigen Stabilizer-Kiesbelag ausgestattet, der bei regelmässiger Wartung hindernisfrei benutzbar ist.

Insgesamt werden rund 600m² Asphaltflächen und 300 m² Betonsteinpflasterungen entfernt und durch Grün- oder Kiesflächen ersetzt. Im Gartenbereich und in der Gasse wird das oberflächlich auftreffende Regenwasser flächig oder über die Schulter zur Versickerung gebracht.





4.2 Was wird bei der Genehmigung des Gestaltungsplan möglich?

4.2.1 Gebäudehöhe Maison E

Mit der Genehmigung des Gestaltungsplan ist das Bauen mit Sonderbauvorschriften möglich. Gemäss diesen könnte das Maison E mit einer maximalen Gebäudehöhe von 21,50 Metern errichtet werden.

Die Bauherrschaft wird im Gestaltungsplan (und in der definitiven Baueingabe) eine Mantellinie (= Gebäudehöhe) von 17,50 Metern ausweisen. Mit dieser Gebäudehöhe können die Nachteile der Regelbauweise (vgl. Ziff. 3.1) behoben werden.

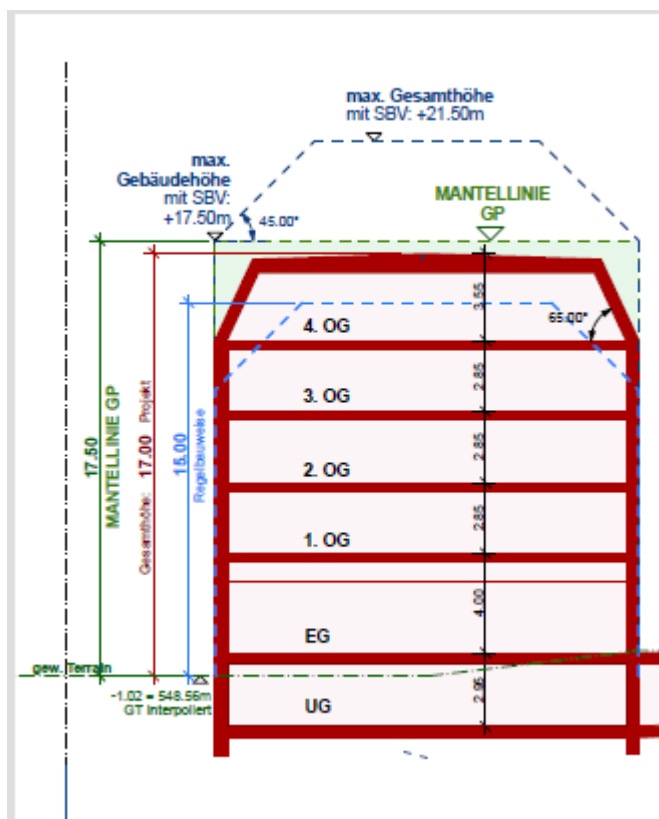


Abbildung 6: Gebäudehöhe mit Sonderbauvorschriften

4.2.2 Gebäudevolumen

In einem Gestaltungsplan müssen neben den maximal möglichen Gebäudehöhen auch die maximal möglichen Gebäudevolumina auf dem Areal der Stiftung aufgezeigt werden. Unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäude und des Neubaus (Maison E) dürften mit dem Gestaltungsplan grob gerundet 8'500 m³ Gebäudevolumen als Ausnutzungsreserve im Baufeld E ausgewiesen werden.

Die Bauherrschaft unterteilt ihr Grundstück in die Baufelder A – G. Das Baufeld A entspricht dem Neubau Maison E; in diesem Baufeld wird keine Ausnutzungsreserve ausgewiesen. Das bedeutet, dass das Maison E mit einer Gebäudehöhe von 17,5 Metern realisiert und keine Aufstockung vorgesehen wird. Keine Reserven werden auch auf den Baufeldern B (wegen Einschränkungen der Besonnung für das Maison E), C (Gebäude unterliegen dem Denkmalschutz) und D (Park und Gartenanlage) in den Gestaltungsplan aufgenommen. Die Ausnutzungsreserve wird dem Baufeld E zugeordnet sein (vgl. Abb. 7).



Privater Gestaltungsplan Palme

Baufelder

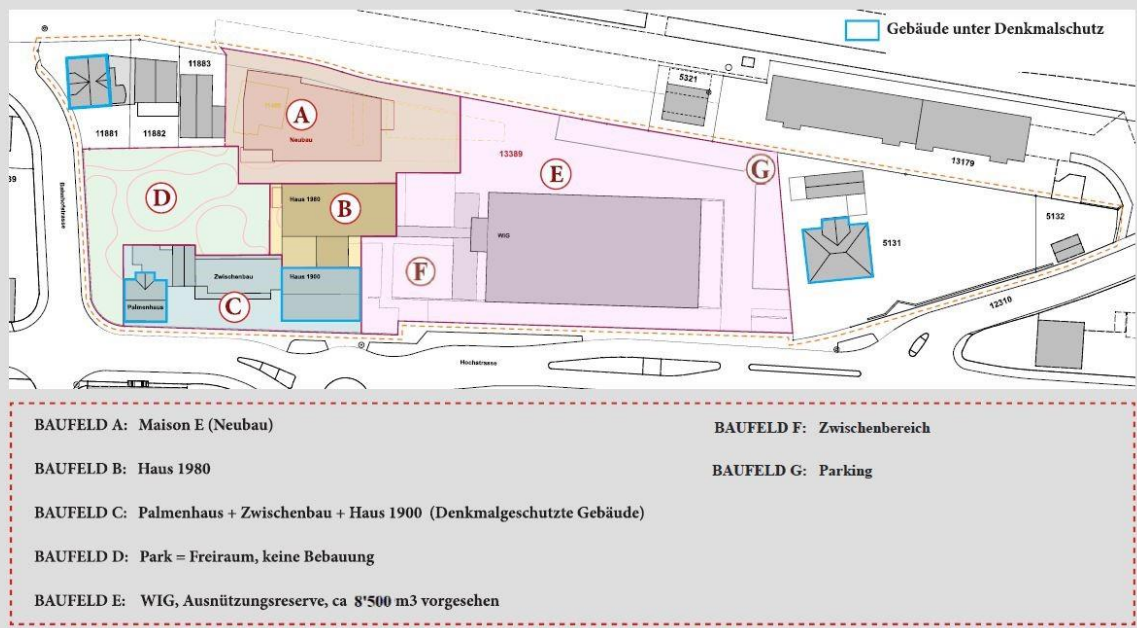


Abbildung 7: Baufelder

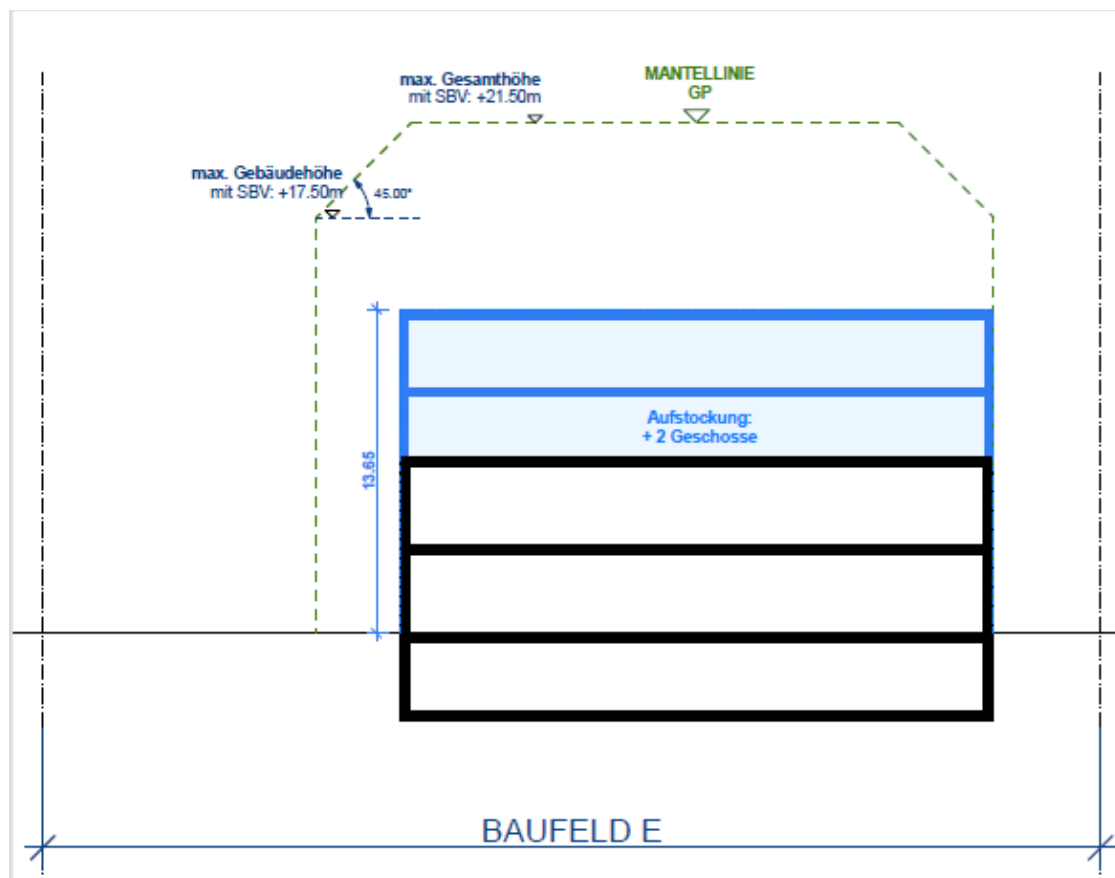


Abbildung 8: Ausnützungsreserve Baufeld E



5 Weiteres Vorgehen

Die Bautätigkeit erfordert die Unterbringungen von 30 Bewohnerinnen und Bewohner im ehemaligen Altersheim Waldfrieden. Dieses Provisorium ist für die Betroffenen eine grosse Belastung und für den Betrieb äusserst komplex und eine finanzielle Herausforderung. Daher strebt die Bauherrschaft eine kurze Planungs- und Bauzeit an.

Dieses Ziel soll erreicht werden, indem im 1. Quartal 2023 eine Baueingabe unter Einhaltung der Regelbauweise (Gebäudehöhe Maison E 15 Meter) eingereicht wird. Nach dem rechtskräftigen Entscheid zum privaten Gestaltungsplan mit einer Gebäudehöhe von 17,5 Metern für das Maison E und dem Aufzeigen der Ausnutzungsreserve im Baufeld E (vgl. Abb. 7 und 8) wird eine Projektänderung eingegeben. Der Start der Bauphase ist für Januar 2024 vorgesehen; es wird mit einer Bauzeit bis Mitte 2026 gerechnet.



6 Abbildungsverzeichnis

Die Abbildungen wurden der Präsentation vom 5. Dezember 2022 entnommen.

Abbildung 1: Übersicht	4
Abbildung 2: Gipsmodell Planerwahverfahren, kathrinsimmen Architekten	6
Abbildung 3: Raumfigur und Flexibilität des Neubaus, kathrinsimmen Architekten.....	7
Abbildung 4: Schema Verkehrs- und Erschliessungskonzept / Typisierung Aussenräume	9
Abbildung 5: Gebäudehöhe mit Regelbauweise	11
Abbildung 6: Gebäudehöhe mit Sonderbauvorschriften	12
Abbildung 7: Baufelder	13
Abbildung 8: Ausnutzungsreserve Baufeld E	13

