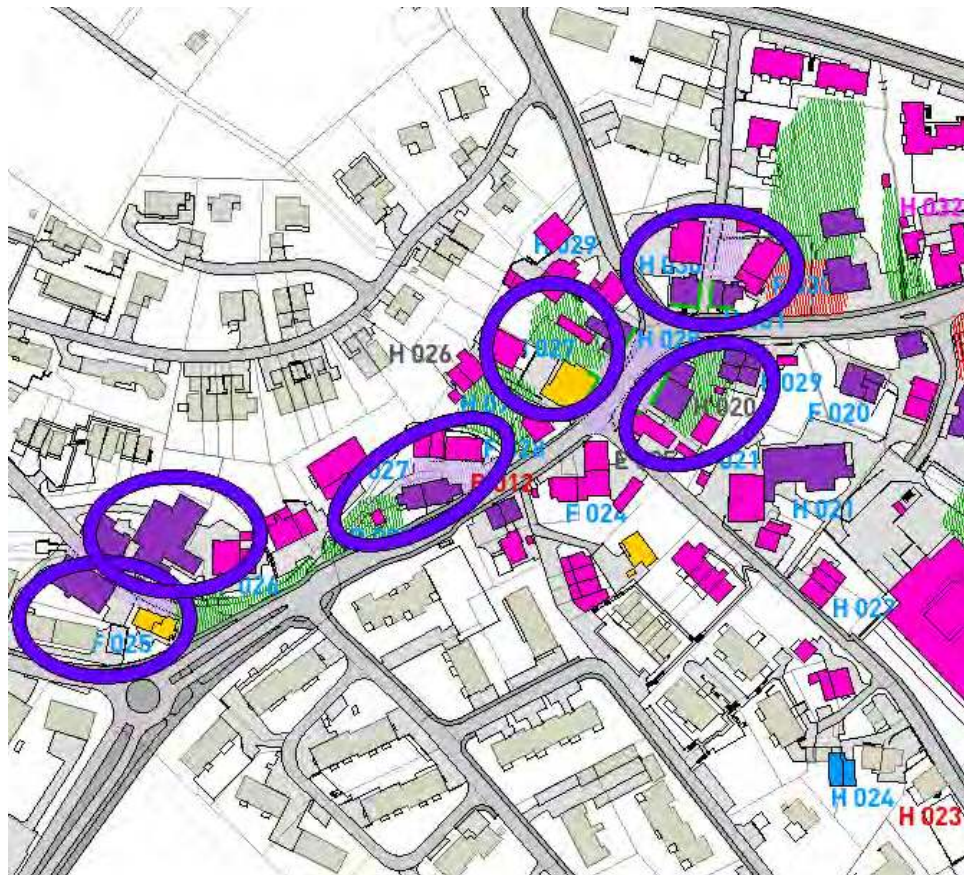


Ortsbildkommission Gossau
Leitfaden für Kernzonen: Kernzone Gossau



Inhalt

Beteiligte	Seite 3
Einleitung	Seite 4
Auftragsumschreibung	Seite 5
Bestandesaufnahme	Seite 7

Historische Entwicklung

Historische Entwicklung: Merkmale Siedlungsstruktur

- Ortsbauliche Grundfigur
- Volumetrische Strukturmerkmale
- Engstellen und markante Gebäude
- Struktur der Strassenführung

Historische Entwicklung: Merkmale Freiraumelemente

- Baumgärten
- Pflanzgärten
- Gossauerbach

Analyse

Seite 10

- Zonenplan
- Erschliessung
- Historische Gewässerkarte
- Inventar schützenswerter Bauten
- Eigentumsverhältnisse (Auswahl)
- Veränderungsdruck resp. Veränderungswahrscheinlichkeit
- Erdgeschossnutzungen
- Lärmbelastung
- Langsamverkehr - Vernetzung
- Baulinien kantonal und kommunal/ Objektnummern
- Projekt Strassenraum Ortszentrum
- Gestaltungs- und Konsumkonzept Mitteldorf

- Beurteilung von Qualitäten und Merkmalen

Seite 24

- Übergeordnete Qualitäten und Merkmale
- Qualitäten und Merkmale im Hauptdorf
- Fazit

Schlussfolgerungen und Empfehlungen

Seite 25

Siedlungsstruktur

Seite 25

Bau- und Zonenordnung / Pläne

Seite 26

Verfahren

Seite 27

Plandarstellungen zu Empfehlungen

Seite 28

- Gebiete mit zu prüfender Zoneneinteilung
- Interessenperimeter
- Areale von strategischer Bedeutung
- Wichtige Aussenräume
- Gewässer Gossauerbach als zentrales Element

Beteiligte

Beteiligte

Auftraggeberin Politische Gemeinde Gossau
Gemeinderat
Ortsbildkommission
Bergstrasse 4
8625 Gossau ZH
www.gossau-zh.ch

Ortsbildkommission Baldenweg Daniel, Finanz- und Planungsvorsteher
Heinz Bosshard, Hochbauvorsteher
Huber Marc, Tiefbauvorsteher

Fachexperten

Arndt Tina, Architektin ETH SIA
Markus Gasser, Prof. Dipl. Arch. ETHZ
Jordi Beat, Architekt ETH BSA SIA

Andrea Pulch, Leiterin Hochbau

VerfasserInnen Tina Arndt
architektick Tina Arndt & Daniel Fleischmann
Albisriederstrasse 184a
8047 Zürich

Beat Jordi
ADP Architekten AG
Beat Jordi Arch BSA SIA
Caspar Angst Arch BSA SIA
Seefeldstrasse 152
8008 Zürich

Einleitung/ Ausgangslage

Im heutigen Ortskern von Gossau zeichnen sich an verschiedenen Orten Veränderungen ab. Viele Gebäude und Areale fristen ein schlafendes Dasein und werden teilweise schlecht genutzt. Gleichzeitig ist die Entwicklung der Areale insbesondere für Wohnungsbau durch die Lärmbelastung der Grütstrasse eingeschränkt.

Die für einen attraktiven Ortskern wünschenswerte neue Ansiedlung von „Nicht- Wohnnutzungen“ mit Publikumsverkehr wird durch die wesentlich höhere Rendite von Wohnnutzungen tendentiell verhindert oder eingeschränkt.

Der Ortskern weist wenige architektonisch hervorragende Bauten auf. Die Qualität und Identität des Ortes liegt vor allem im charakteristischen und attraktiven räumlichen Zusammenwirken von Landschaft, Topografie und Aussenräumen mit den Gebäuden.

Von zentraler baulicher Bedeutung für die Identität des Ortskerns ist der Verlauf der Dorfstrasse (Grütstrasse) in Kombination mit dem nur noch teilweise sichtbaren Gossauerbach. Das attraktive Zusammenwirken mit der Topografie ist das zentrale identitätsstiftende räumliche Merkmal des Ortskerns und könnte Ansatz für die zukünftige bauliche Erhaltung und Erneuerung des Ortskerns sein.

Ebenso wichtig ist die Frage der zukünftigen Nutzungsstruktur im Ortskern. Diese Entwicklung ist häufig einseitig dem Markttrend unterworfen und kann deshalb problematisch sein.

Auftragsumschreibung

Aufgabenstellung

- Ortsbauliche Analyse und Bestandesaufnahme
- Erste Schlussfolgerungen und Empfehlungen

Vorgehen

- Ortsbegehung
- Definition Strategie Bestandsaufnahme
- Begehungen mit Aufnahmeteam
- Eintrag in Pläne als handschriftliche Bestandsaufnahme
- Begehungen mit Fotodokumentation

Eigentümerstruktur (teilweise untersucht)

Bestandesaufnahme in Planform/ Liste

- Wo liegen kleinteilige, komplexe oder grossflächige Eigentumsverhältnisse vor?
- Wo besitzen Private/ Firmen/ Institutionen/ öffentliche Hand Land?
- Welche Grundstücksteile sind beispielsweise Verkehrsflächen, Gewässer, Werkeinrichtungen etc. im öffentlichen Eigentum?

Nutzung

Bestandesaufnahme in Planform/ Liste

- Nutzungskategorien/ Erdgeschossnutzung
- Gebäude in ursprünglicher Betriebsform

Gebäude umgenutzt

Gebäude umgebaut

- Bauernhaus Standardtyp
- Bauernhaus Ökonomiegebäude
- Bauernhaus Nebengebäude

- Gewerbegebäude

Industriegebäude

- Dienstleistung/ Gesundheitssektor

Verkauf

- Öffentliches Gebäude- Wohnen

Gebäude: Bauzustand (teilweise / nur generell untersucht)

Bestandesaufnahme in Planform/ Liste

- Originalzustand/ gut/ mittel/ schlecht
- Umgebungselemente gut/ mittel/ schlecht

Gebäude: Qualität/ Stellenwert

- Schutzobjekt/ Kategorie
- Situationswert hoch/ mittel/ sekundär

Auftragsumschreibung

Aussenraum (teilweise untersucht)

Bestandesaufnahme nach Kategorien in Planform/ Liste

- Topografie

Gewässer/ Naturelemente

- Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Baumgärten

- Ziergärten, Gärten

private Aussenräume (Sitzplätze)

- Werkplätze

Lagerflächen

- Erschliessungsbereiche

Parkplätze

- Ausstattungselemente

(Brunnen, Signaletik, künstlerische Elemente etc.)

- Beläge

Historische Entwicklung (nur teilweise untersucht)

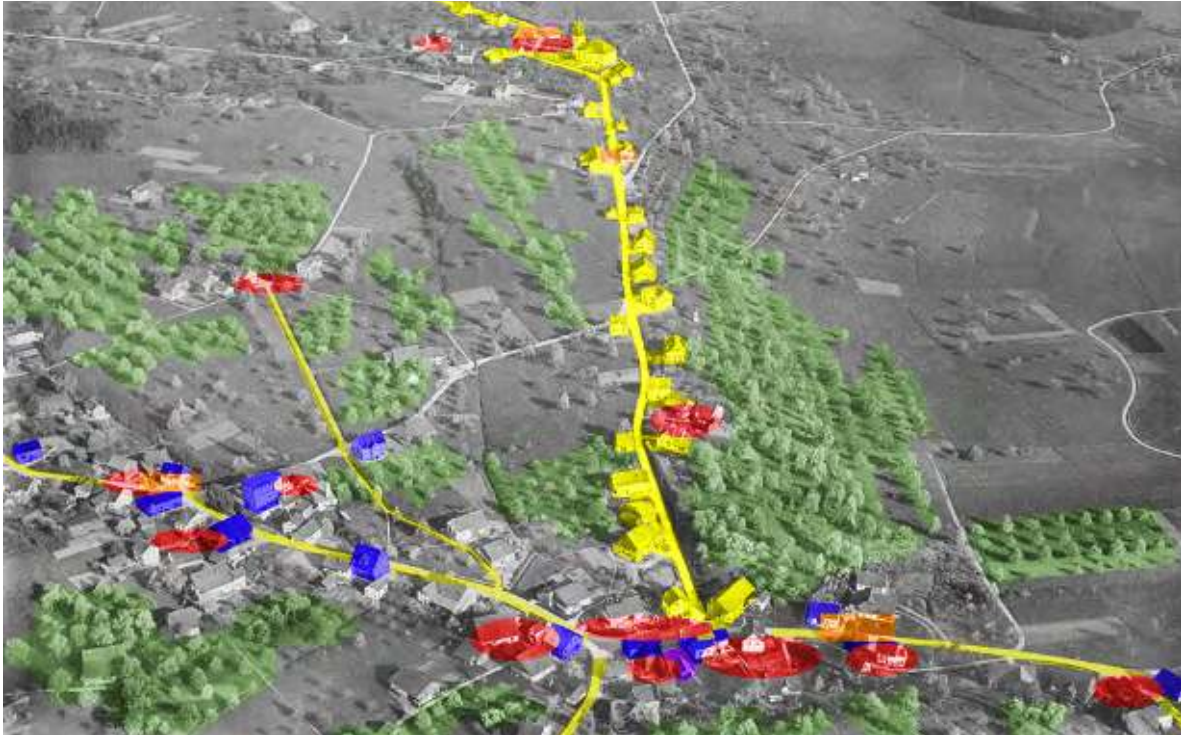
- Siedlungsentwicklung

1850 / 1945 / 2010 Ortskern Gossau

- Fotodokumente

Bestandesaufnahme

Historische Entwicklung Siedlungsstruktur



Merkmale der historischen Struktur

- Strassenverlauf zentripetal und radial
- Häusergruppen/ Freiraumbildung (Ensembles)
- Engstellen (teilweise durch Abbrüche aufgehoben)
- Akzentuierte Stellung von Einzelgebäuden (Situationswert)
- „Perlenkette“ Büelgasse- Bergstr.
- Landwirtschaftliche Bepflanzung (Baumgärten, Gemüse- und Bauerngärten)
- Bachläufe (s. historische Gewässerkarten GIS KT ZH)

Blick von Osten auf den historischen Ortskern



Historische Entwicklung: Merkmale Siedlungsstruktur

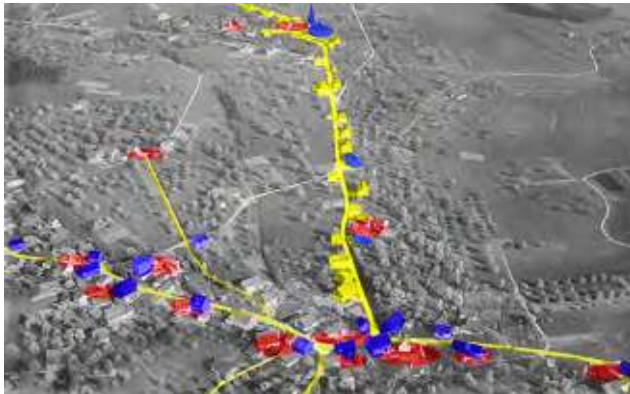
Ortsbauliche Grundfigur

- Streusiedlungscharakter im Kernbereich
- „Perlenkette“
Büelgasse- Bergstrasse



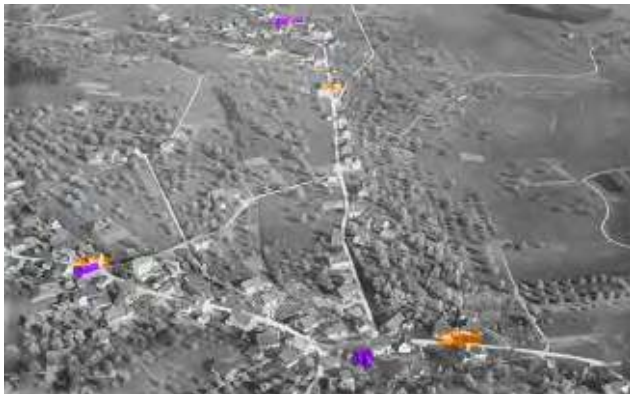
Volumetrische Strukturmerkmale

- Häusergruppen/ Freiraumbildung (Ensembles)
- Engstellen (teilweise durch Abbrüche aufgehoben)
- Akzentuierte Stellung von Einzelgebäuden (Situationswert)
- „Perlenkette“ Büelgasse- Bergstr.



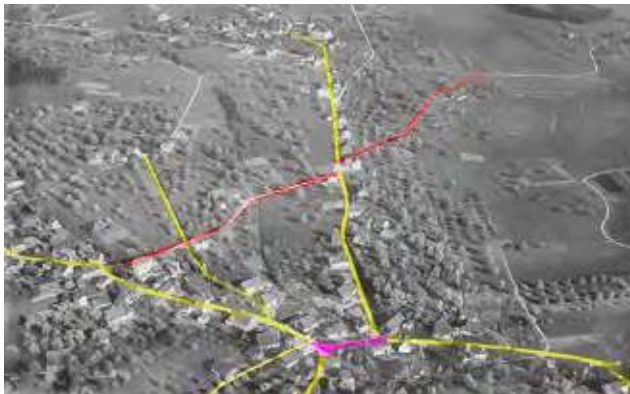
Engstellen und markante Gebäude

- Abgebrochene Häuser mit wichtiger Stellung z.B. Kreuzung Grütstr./ Laufenbachstr.
- Bereich „Berg“ Restaurant Alpenblick
- Mittelbereich Bergstr.
- Scheune Grütstr. 7/ 9



Struktur der Strassenführung

- Strassenverlauf zentripetal und radial
- alter Verlauf der Bergstrasse als radiale Verbindung



Historische Entwicklung: Merkmale Freiraumelemente

Baumgärten Zustand 1924



Pflanzgärten Zustand 1962



Gossauerbach
historischer Verlauf





Analyse

Zonenplan (Ausschnitt)






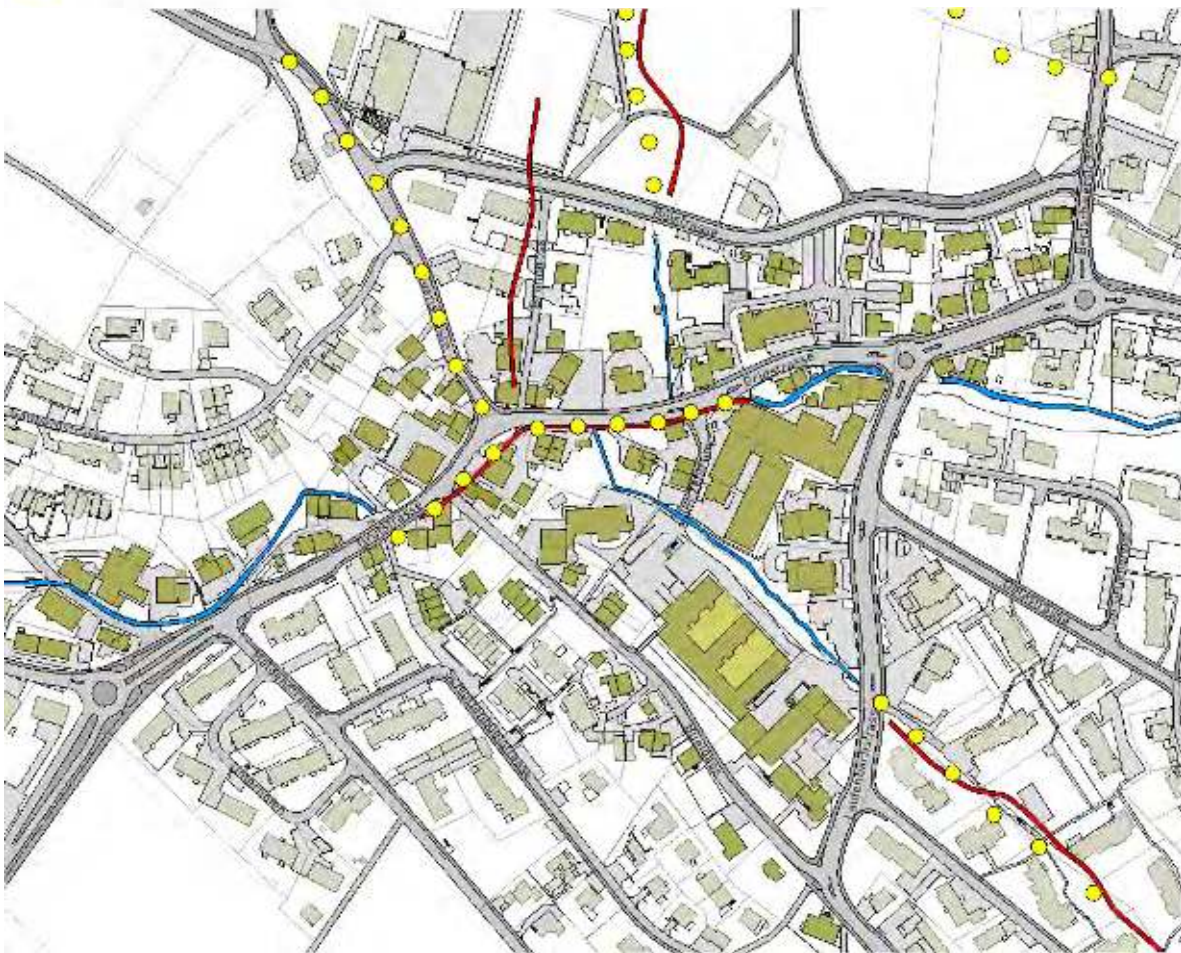
Erschliessung

-  Strasse
-  versiegelte Flächen



Historische Gewässerkarte

-  zwischen 1890 und 1980 verschwundene Gewässer
-  seit 1850 in ihrer Lage unveränderte Gewässer
-  eingedölte Bäche und Kanäle



Inventar schützenswerter Bauten




- Kategorie I
- Kategorie II
- Kategorie III
- Kantonal



Eigentumsverhältnisse / Eigentumsstruktur (Auswahl)



Veränderungsdruck resp. Veränderungswahrscheinlichkeit

-  kein Handlungsbedarf
-  möglich - nähere Zukunft
-  dringlich

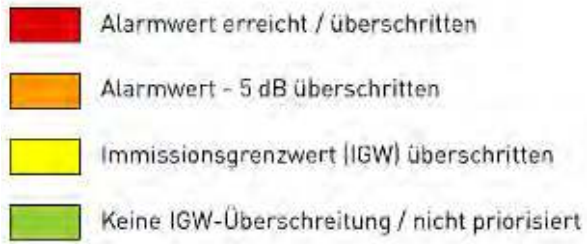


Erdgeschossnutzungen

-  Gewerbliche Nutzung
-  Dienstleistungssektor
-  Verkauf
-  Wohnnutzung
-  Scheune, Geräteraum



Lärmbelastung



Grundlage: erstellt von Baudirektion Kanton Zürich/ Tiefbauamt, Fachstelle Lärmschutz

Langsamverkehr - Vernetzung



Baulinien kantonal und kommunal/ Objektnummern

01 Objektnummer

— Baulinien kantonal

— Baulinien kommunal



Projekt Strassenraum Ortszentrum



Grundlage: in „Gemeinde Gossau, Gestaltungs- und Konsumkonzept Mitteldorf“
erstellt von Jauch Zumsteg Pfyl Zürich, Büro für Raumplanung und Siedlungsge-
staltung

Gestaltungs- und Konsumkonzept Mitteldorf

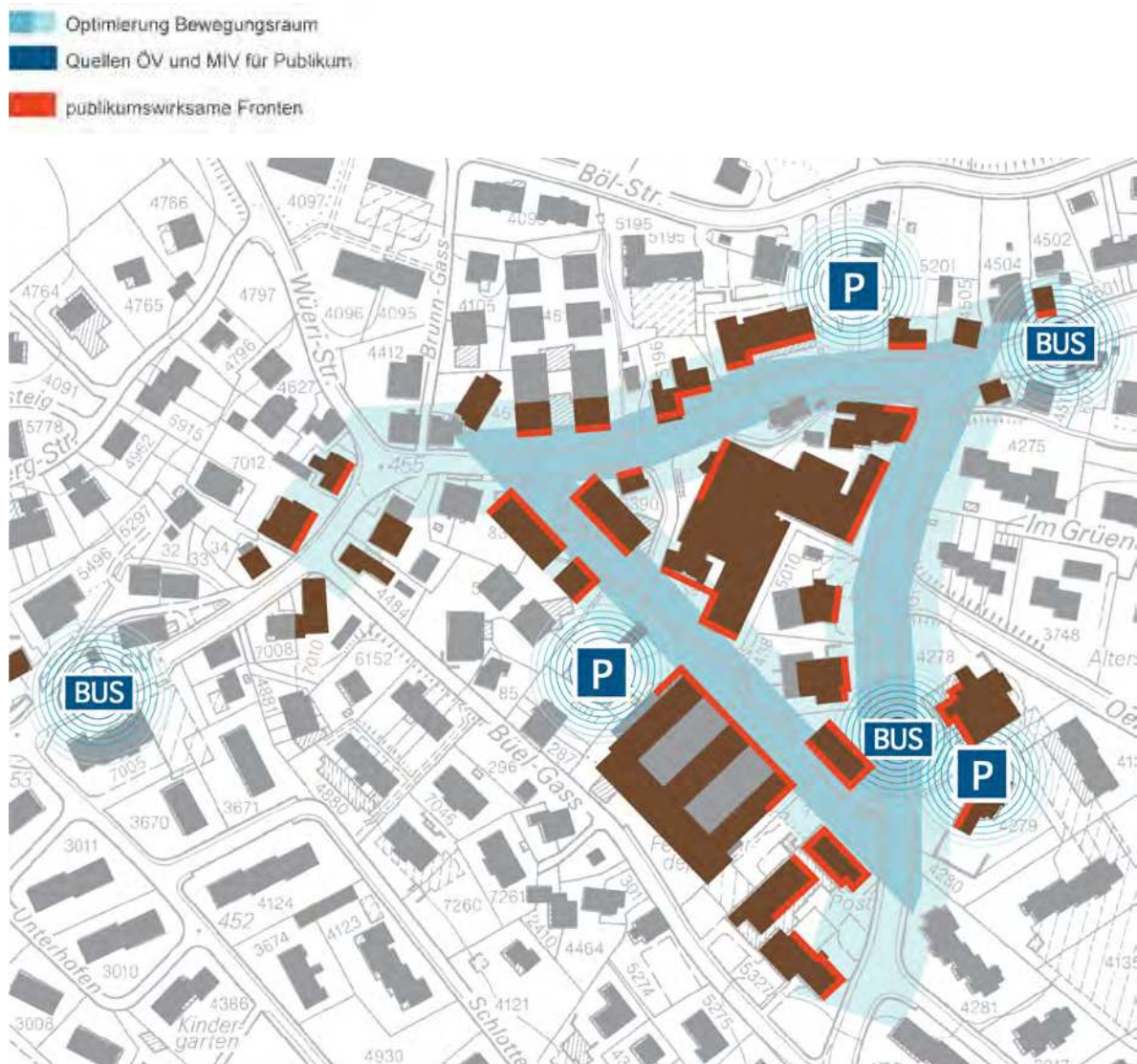
Zentrale öffentliche Räume (blau), publikumsrelevante Erdgeschossfronten (rot) und Grünachsen (grün) im Zentrum Mitteldorf laden zum Einkaufen, Flanieren und Verweilen ein.



Grundlage: Abb. 2, S.7, in „Gemeinde Gossau, Gestaltungs- und Konsumkonzept Mitteldorf“ erstellt von Jauch Zumsteg Pfyl Zürich, Büro für Raumplanung und Siedlungsgestaltung

Bestandesaufnahme - Analysen

Attraktiver öffentlicher Raum zwischen den Publikumsquellen



Grundlage: Abb. 6, S.13, in „Gemeinde Gossau, Gestaltungs- und Konsumkonzept Mitteldorf“ erstellt von Jauch Zumsteg Pfyl Zürich, Büro für Raumplanung und Siedlungsgestaltung

Bestandesaufnahme - Analysen

Publikumsrelevante Erdgeschossnutzung und Potentiale



Grundlage: Abb. 7, S.15, in „Gemeinde Gossau, Gestaltungs- und Konsumkonzept Mitteldorf“ erstellt von Jauch Zumsteg Pfyl Zürich, Büro für Raumplanung und Siedlungsgestaltung

Beurteilung von Qualitäten und Merkmalen

Übergeordnete Qualitäten und Merkmale

Landschaft

- Attraktive Landschaft und Topografie
- Stimmungsvolle Landschaftsräume
- Attraktive, ausgezeichnete Stellen in der Landschaft
- Fernsicht Richtung Pfannenstilkette/ Alpen

Bebauung

- Bebauungsstruktur mit Hauptdorf und Aussenwachen
- charakteristische Identität der Dorfteile durch spezifische landschaftliche Einbettung und historisch gewachsene Merkmale der Bebauungsstruktur

Qualitäten und Merkmale im Hauptdorf

Landschaft / Aussenräume

- Landschaftlich- topografische Einbettung (Hügelfuss mit Gossauerbach, Hügelzug Kirchenhügel, Tal Richtung Tannenbergr etc.)
- Figurqualität der Hauptstrasse (Grütstrasse) kurvilinear, rhythmischer Verlauf
- Unterschiedlicher Charakter einzelner Strassenzüge (Grütstrasse, Büelgasse/ Bergstrasse, Wüeristrasse)
- Erlebnisdichte im Aussenraum durch landwirtschaftliche und (vor allem heute) gewerbliche Nutzung

Bebauung

- Vielfältige, charakteristische polygonale Geometrie/ Volumetrie der Bebauungsstruktur
- durch kurvilinearen, rhythmisierten Verlauf der Grütstrasse/ Kreuzungspunkte entstehenden ausgezeichnete Stellen im Siedlungsgefüge
- nur wenige architektonisch hervorragende Bauten
- Restaurant Leuen, Grütstrasse 23 und Fähnderihus, Grütstrasse 47 sind ortsbaulich bedeutende, erhaltenswerte Bauten
- Charakteristische Ensemblewirkung in mehreren Teilbereichen (Zusammenspiel mehrerer Gebäude und Aussenräume)
- Typische Beziehung der Gebäude zum Strassenverlauf (mehrheitlich abgedrehte, nicht parallele Anordnung)
- Vielfältige Nutzungen in Gebäuden und Aussenräumen

Schlussfolgerungen und Empfehlungen: Siedlungsstruktur

Bebauungsstruktur

- Die vielfältige, charakteristische polygonale Struktur der Bebauung ist von vorrangiger Bedeutung.
- An die ausgezeichneten Stellen im Siedlungsgefüge sind höchste Ansprüche zu stellen.
- Von zentraler Bedeutung ist die Stellung und die Volumetrie der Gebäude.
- Dies ist insbesondere im Falle der Realisierung von Ersatzneubauten zu beachten. Neubaulösungen sind besonders sorgfältig zu entwickeln.

Aussenraum

Eine detailliertere Analyse und Schlussfolgerungen sind zu ergänzen (Hinweise auf historische, heutige und zukünftige Nutzung und Gestaltung der Aussenräume, Differenzierung öffentlicher, halböffentlicher und privater Aussenräume etc.)

Nachverdichtungsreserven

Die Analyse, wo in welcher Form Nachverdichtungsreserven bestehen, wurde im Rahmen der Bestandesanalyse noch nicht untersucht. Eine Analyse müsste folgende Aspekte untersuchen:

Qualitative Betrachtung

- Verdichtungsmöglichkeiten aus ortsbaulicher Sicht

Quantitative Betrachtung

- theoretische Reserven gemäss zulässiger Ausnützung nach BZO
 - Grobschätzung der Reserven aufgrund effektiver Situation
- Veränderungspotential/ Ausnutzungsreserven
- Einschätzung aufgrund der beobachteten Nutzung, Bauzustand, Baurechtlicher Situation etc.

Empfehlungen

Schlussfolgerungen und Empfehlungen: Bau- und Zonenordnung / Planungsinstrumente

Zonierung / Revision Zonenplan

(siehe Plan S. 28)

In einzelnen Bereichen stellt sich die Frage, ob die aktuelle Zonierung überprüft werden sollte (z.B. Areal südlich Bölstrasse, Arealstreifen südlich Büelgasse, Areal Stodkenstrasse / Mönchalt-
oferstrasse).

Regelungen in der Bau- und Zonenordnung

- Beizug von Fachleuten
 - Konkurrenz- oder Wettbewerbsverfahren
- (s. Schlussfolgerungen und Empfehlung: Verfahren S. 27)

Interessenperimeter

(siehe Plan S. 29)

In Abhängigkeit der gewachsenen Strukturen sind sog. Interessenperimeter zu definieren, innerhalb derer Projekte nur als Teil einer gesamtheitlichen Entwicklungskonzeptes für den jeweiligen Interessenperimeter realisiert werden dürfen.

Areale von strategischer Bedeutung

(siehe Plan S. 30)

Aufgrund ihrer Stellung und/ oder ihres identitätsstiftenden Charakters sind einzelne Areale für die Entwicklung von strategischer Bedeutung.

Aufgrund der kleinteiligen Eigentümerstruktur sind geeignete vorsorgliche Massnahmen zur Qualitätssicherung zu treffen.

Referenzobjekte

Zur Illustration des konzeptionellen und gestalterischen Anspruchs der Gemeinde an die räumliche Struktur, die Materialisierung und die Farbgebung von Bauten, Anlagen und Umgebung ist eine Dokumentation von Referenzprojekten zu erstellen.

Struktur, Material, Farbe

Ergänzend dazu soll in geeigneter Form der kompetente Umgang mit der Frage der Material- und Farbgebung gefördert und in einem praxisorientierten Planungsinstrument zusammengestellt werden.

Ortsmodelle

Von der Kernzone Gossau und soweit möglich von den wichtigsten Ortsteilen Grüt und Bertschikon soll ein laufend nachzuführendes Ortsmodell im Mst 1: 500 erstellt werden.

Empfehlungen

Schlussfolgerungen und Empfehlungen: Verfahren und Instrumente

Fallspezifisch definierte Planungsverfahren

Es soll resp. kann kein generelles geometrisch- planerisches Konzept für den gesamten Ortskern, resp. die obengenannten Interessenperimeter definiert werden. Zur Sicherung der Qualität ist vor Inangriffnahme von Planungsarbeiten mit den Baubehörden fallspezifisch ein geeignetes Planungsverfahren auszuarbeiten. Dies gilt insbesondere für Gesamterneuerungen und Ersatzneubauten.

Beizug von Fachleuten

In der Kernzone ist für Gesamterneuerungen und Ersatzneubauten die Beauftragung von Fachleuten mit ausgewiesener Fachkompetenz zur Bearbeitung von Bau- und Ausführungsprojekten zu empfehlen und zu fördern. Für bestimmte Bauvorhaben kann die Baubehörde den Beizug von LandschaftsarchitektInnen empfehlen.

Konkurrenz- oder Wettbewerbsverfahren

Zur Sicherung der Qualität kann ein nach anerkannten Regeln durchgeführtes Konkurrenzverfahren empfohlen werden. Das Verfahren wird durch ein kompetent besetztes Beurteilungsgremium aus den Bereichen Architektur und, wo erforderlich, Landschaftsarchitektur begleitet.

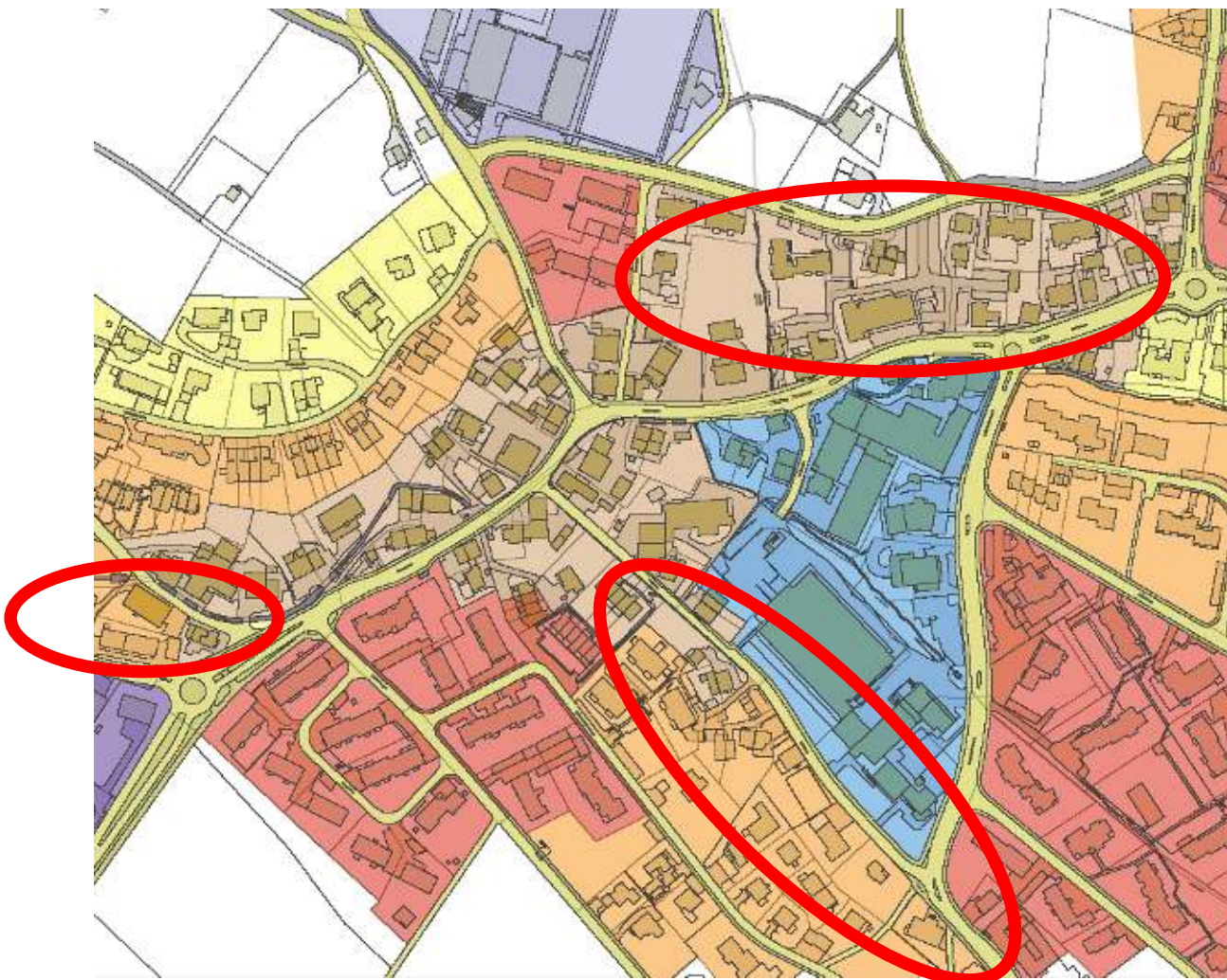
Kommunikationskonzept

Zur vertieften Information ortsbaulicher Fragestellungen und zur Anregung einer bereiteren Diskussion in der Öffentlichkeit ist ein Kommunikationskonzept zu erstellen. Das Kommunikationskonzept berücksichtigt in differenzierter Form Fachleute, an der Alltagskultur interessierte Kreise und die allgemeine Öffentlichkeit.

Empfehlungen

Zonierung/ Revision Zonenplan


Gebiete mit zu prüfender Zoneneinteilung



- Bereiche mit zu überprüfender Zoneneinteilung
- Areal ehem. Restaurant Freihof / Kreisel Mönchaltorfstrasse
 - Bergstrasse Süd (Talseite)
 - Areal Grütstrasse / Bölstrasse (Bereich Nordseite / Bölstrasse)

Empfehlungen

Interessenperimeter

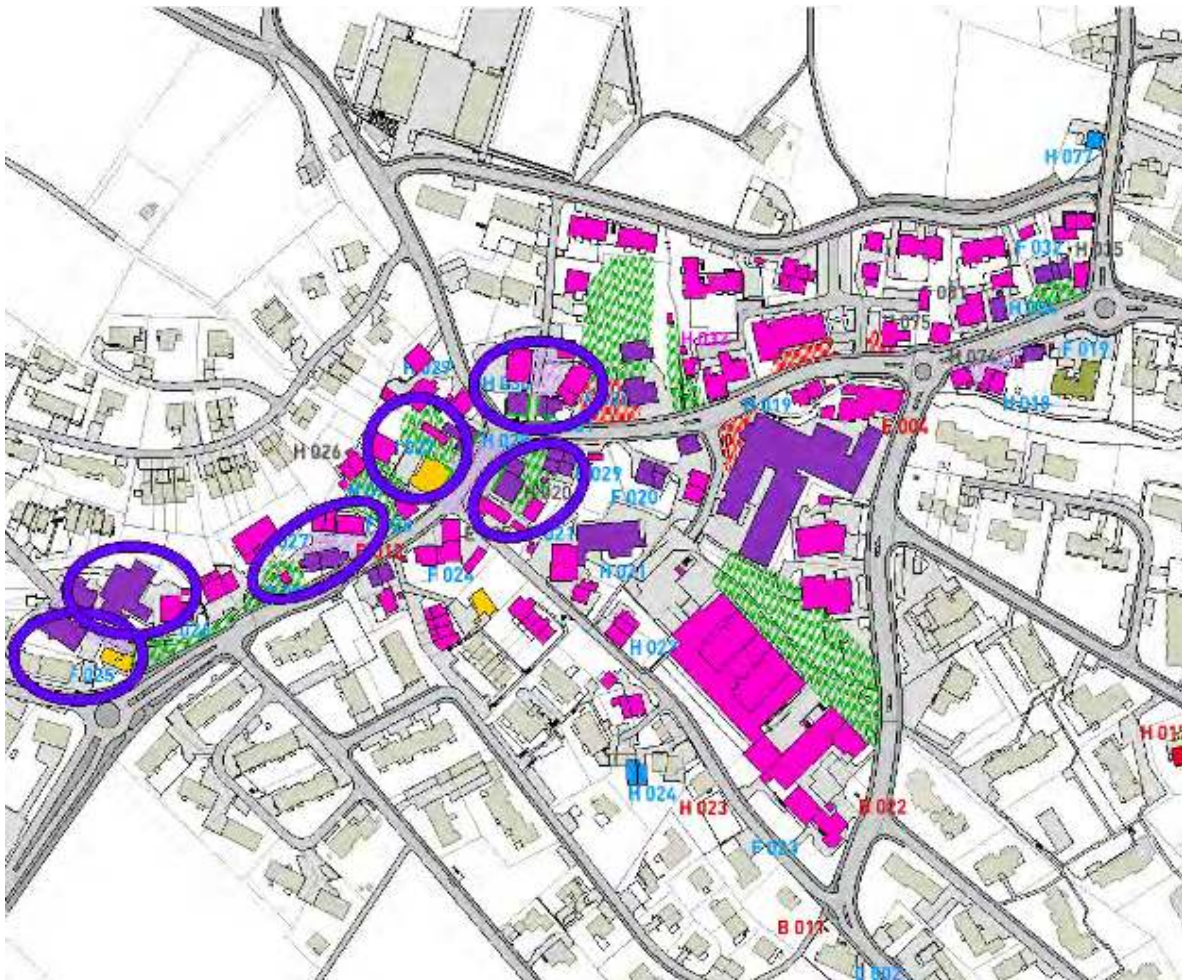
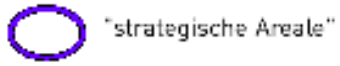
 Interessenperimeter für kontrollierte Entwicklung



Bestandesaufnahme





Areale von strategischer Bedeutung

AREALE VON STRATEGISCHER BEDEUTUNG



Empfehlungen

Wichtige Aussenräume / Potential als öffentliche Räume

-  Ensemble
-  zu beachtende Aussenräume mit Potenzial
-  ungenügende Situation mit Verbesserungspotenzial
-  Gewässer

