



Areal Gupfen, Illnau

Richtprojekt Architektur

23.01.2023

Baumberger & Stegmeier AG

Badenerstrasse 156

8004 Zürich

Telefon 043 500 54 00

info@baumbergerstegmeier.ch

www.baumbergerstegmeier.ch

Areal Gupfen, Illnau

Richtprojekt Architektur

Inhaltsübersicht

1. Beschrieb	3
2. Pläne	7
3. Bilder.....	19
4. Farb- und Materialkonzept	21
5. Berechnung Ausnützungsziffer (AZ)	23
6. Berechnung Parkplatzbedarf.....	30

Areal Gupfen, Illnau

Richtprojekt Architektur

1. Beschrieb

Lektüre des Ortes

Illnau-Effretikon zeigt sich als Bauerndorf im Tal an dessen Fluss sich Industrie und Gewerbe aufreihen. Die vorherrschende Körnigkeit wird daher von Bauernhäusern und Längsbauten in unterschiedlicher Masstäblichkeit bestimmt. Davon ausgehend prägt das Bewahren einer ländlichen Identität die bauliche Entwicklung, insbesondere im Zentrum des Dorfes.

Volumen und Aussenraum

Massgebend für die volumetrische Setzung der neuen Bebauung ist der Einbezug des bestehenden und identitätsstiftenden Bauernhauses.

Durch die beiden der Effretikerstrasse zugewandten Kopfbauten, welche die Masstäblichkeit des Bauernhauses aufgreifen, entsteht eine Abfolge von Volumen und Aussenräumen, die der Körnigkeit eines traditionellen Gehöfts entsprechen. Den Kopfbauten angefügt entwickeln sich in Flussrichtung gegen Norden zwei Langhäuser, die mit der Remise einen offenen Obstgarten fassen.

Die Freiräume knüpfen an ländliche Typologien an und schreiben diese weiter. Sie bestehen aus einer Abfolge von Plätzen und Gärten unterschiedlicher Stimmung und Öffentlichkeit.

Der asphaltierte Marktplatz an der Effretikerstrasse fasst den öffentlichen Adressort zwischen dem Gemeinschaftsraum in der Scheune und Laden. Mit Bank und Brunnen ist er dörflicher Treffpunkt und «Adressort» der Siedlung. Er wird von den Gebäuden und einem Lindenbaum im Kiesfeld gefasst.

Nördlich des Bauernhauses öffnet sich der Nushof mit seinen Walnussbäumen in einer Raseninsel. Der gekieste Hof vermittelt zwischen dem alten und den neuen Gebäuden: Einerseits dem Bauernhaus, das durch einen Bauerngarten nach historischem Vorbild gestärkt wird, andererseits den neuen Gebäuden, die sich um einen Obstgarten gruppieren und von diesem aus, nach ländlichem Vorbild, erschlossen werden.

Der Obstgarten mit seinen topografisch bewegten Blumenwiesen wird durchlaufen von Feldwegen. Nur dort, wo nötig sind sie asphaltiert und werden von Kiesstreifen begleitet, auf denen sich eine Buntbrache entwickelt, die in die Wiese übergeht.

Im Norden des Geländes schliesst der Velounterstand die Raumabfolge ab. Eine grosse Weide im Garten für Menschen mit Demenz und einige Sitzbänke bestimmen diesen Ort.

Im Osten lagert sich der Garten für Menschen mit Demenz (s'Gärtli) mit Erlebnisweg, Hochbeeten und Sitzbank direkt an das Gebäude an. Indem die Wohngruppe für demente Menschen im Erdgeschoss positioniert ist, wird der Bezug zwischen Haus und Garten gestärkt.

Entlang der Gupfenstrasse befinden sich, zentral gelegen die Besucherparkplätze. Die Stirnseiten des Langhauses und der Remise bilden einen Vorplatz aus, dessen Dimensionen durch eine sichere und verkehrstechnisch einwandfreie Anlieferung definiert werden.

Grundrisse

So wie das volumetrische Gefüge dörfliche Massstäblichkeit reflektiert, orientiert sich die einfache Grundrisstruktur an ländlichen Typologien mit Dielen und Lauben.

Der Gemeinschaftsraum im ehemaligen Stall der Scheune belebt den Marktplatz wie auch den Nuss-hof. Um eine möglichst grosse Visibilität zu erreichen wird die Adresse des Ladens im westlichen Kopfbau vorgeschlagen, mit direktem Zugang von oberirdischen Parkplätzen und Unterniveaugarage.

Die Nutzungen der Pflegewohngruppe sind am Obstgarten adressiert und über die grosszügige Eingangshalle erschlossen. Über ein Entrée werden die allgemeinen Räume sowie die Pflegewohngruppe unabhängig erschlossen. Die Wohngruppen orientieren sich an Dimensionen aus dem Wohnungsbau und vermeiden lange, gerade Gänge. Durch die Zonenweise Aufweitung des Korridors, wird trotz der Grösse der Station ein wohnlicher Massstab gefunden. Dazu führen der Waschraum und unterschiedliche Nischen der Erschliessung Licht zu und brechen den Korridor auf. Der gemeinschaftliche Aufenthalts-, Wohn- und Kochbereich bildet als öffentlichster Raum innerhalb der Wohngruppe das Zentrum mit direktem Bezug zum Garten.

Über dem Haupteingang im Kopfbau befinden sich im Drehpunkt von Kopfbau und Langhaus das Pflegebad, welches über das öffentliche Treppenhaus zugänglich ist und südwärts die Dielenwohnung als Entlastungsangebot.

Im Berührungspunkt von Kopfbau und Langhaus liegt das öffentliche Treppenhaus. Von diesem werden drei 3.5-Zimmer-Wohnungen im Kopfbau und die Laube direkt erschlossen.

Der Laubentyp definiert das Ideal des dörflichen Wohnens. So verfügt jede Wohnung über eine eigene Eingangstüre, von der man an der Garderobe vorbei die grosszügige Wohnküche betritt. Über eine geräumige Mittelzone mit Stauraum und Bad werden die von Einblicken geschützten Schlaf- und Wohnzimmer erschlossen. Das Versetzen der Wohnzimmer gegenüber der Wohnküche erhöht die Privatheit des Wohnraums. Die geteilten Balkone stärken die soziale Komponente und das vis-à-vis der Aussenräume runden das Repertoire des Wohnens auf dem Land ab.

Das Potential der dreiseitigen Orientierung an den Stirnen der Gebäude wird durch 3.5-Zimmer-Wohnungen mit Essbereich mit Blumenfenster abgerundet.

Ausdruck und Materialisierung

Der städtebaulichen Setzung entsprechend orientiert sich die architektonische Ausgestaltung in Denkweise und Bild an ländlichen Bautypen. So werden die Sockelgeschosse aus ökonomischen Gründen als Massivbau vorgeschlagen, die eigentlichen Wohngeschosse dagegen als Holzbau. Während die Sockelgeschosse in den Kopfbauten mit einem rauen Putz versehen sind, erhalten Langhaus und Remise ein Holzkleid, um die Sockelhöhe des Ladengeschosses zu unterspielen.

Die hölzernen Lauben sind mit einem Geländer aus Maschendraht ausgebildet, die mit einem breiten Handlauf abgeschlossen werden, der Platz für Pflanztröge bietet.

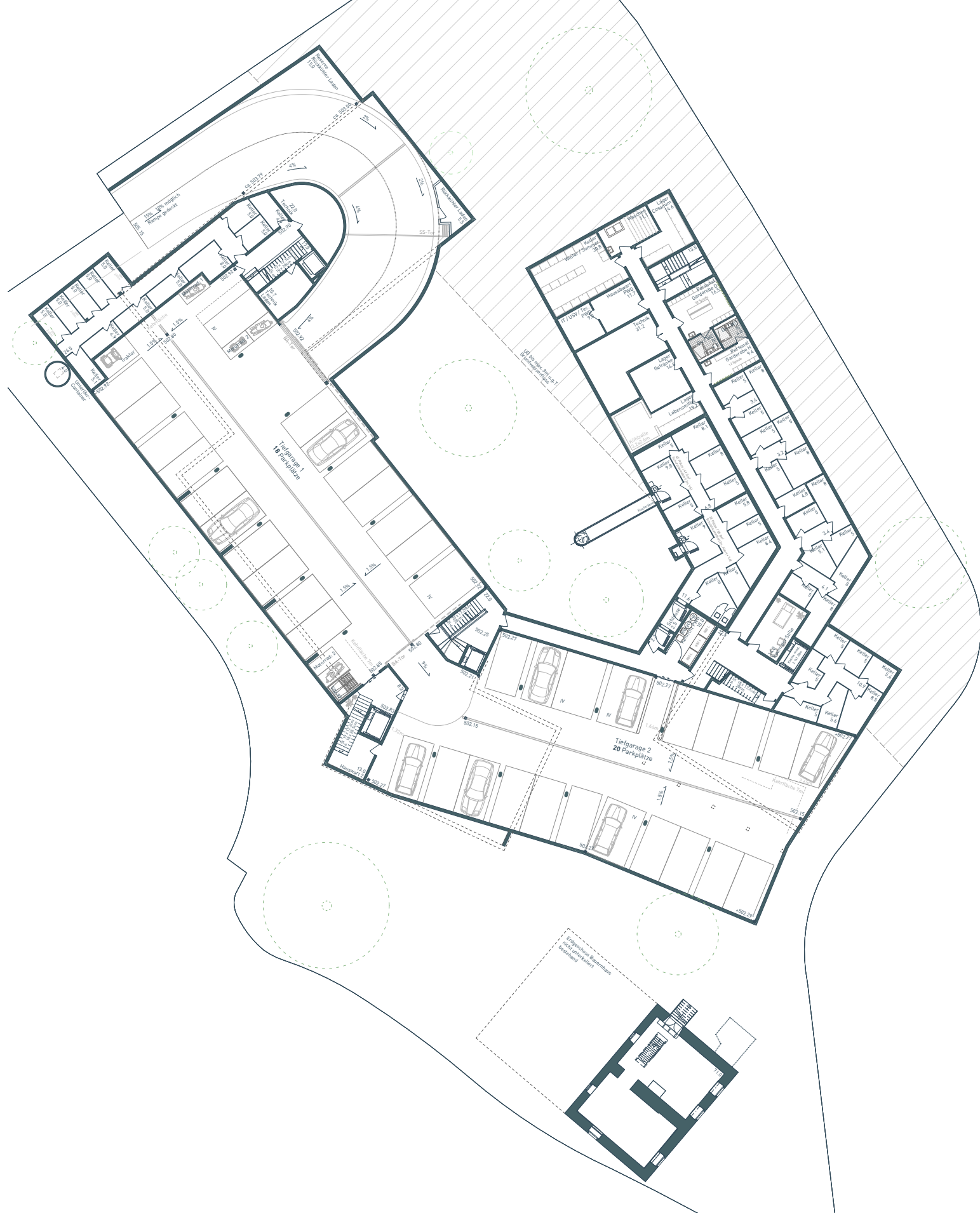
Die bunte Farbgebung des Holzwerks orientiert sich an nobilitierten Holzarchitekturen, für die das Zürcher Oberland bekannt ist und verleiht dem Ensemble eine wohnliche Atmosphäre.

Ökonomie und Ökologie

Aufgrund der Nutzung werden die Sockelgeschosse mit Laden und Pflegewohngruppen als Massivbau vorgeschlagen. Die grossen Spannweiten der Ladenfläche wie auch die Brandschutzanforderungen an eine Wohngruppe lassen das als zwingend erscheinen.

Der Holzbau, gegliedert durch Stützen, Unterzüge mit wirtschaftlich idealen Spannweiten und TLC-Platten, ist ökonomisch gefügt. Die hinterlüftete Holzfassade und das Eternitdach runden eine dauerhafte und ökologische Materialisierung ab.

2. Pläne



Richtprojekt: Grundriss Untergeschoss						verkleinert
Objekt: Bauprojekt "Areal Gupfen" Effretikonstr. 6, 8308 Illnau Kat.-Nr. IE7555		Architektur / Bauleitung: Baumberger & Stegmeier AG 8004 Zürich, Badenerstrasse 156 Telefon +41 43 500 54 00 info@baumbergerstegmeier.ch		Bauherrschaft: Genossenschaft Sonnenbühl Sonnentallweg 8 8610 Uster		
Plan Nr.: 200_0400	Mst.: 1:200	Gez.: sg, lv	Format: A2	Dat.: 23.01.23	Rev.: -	

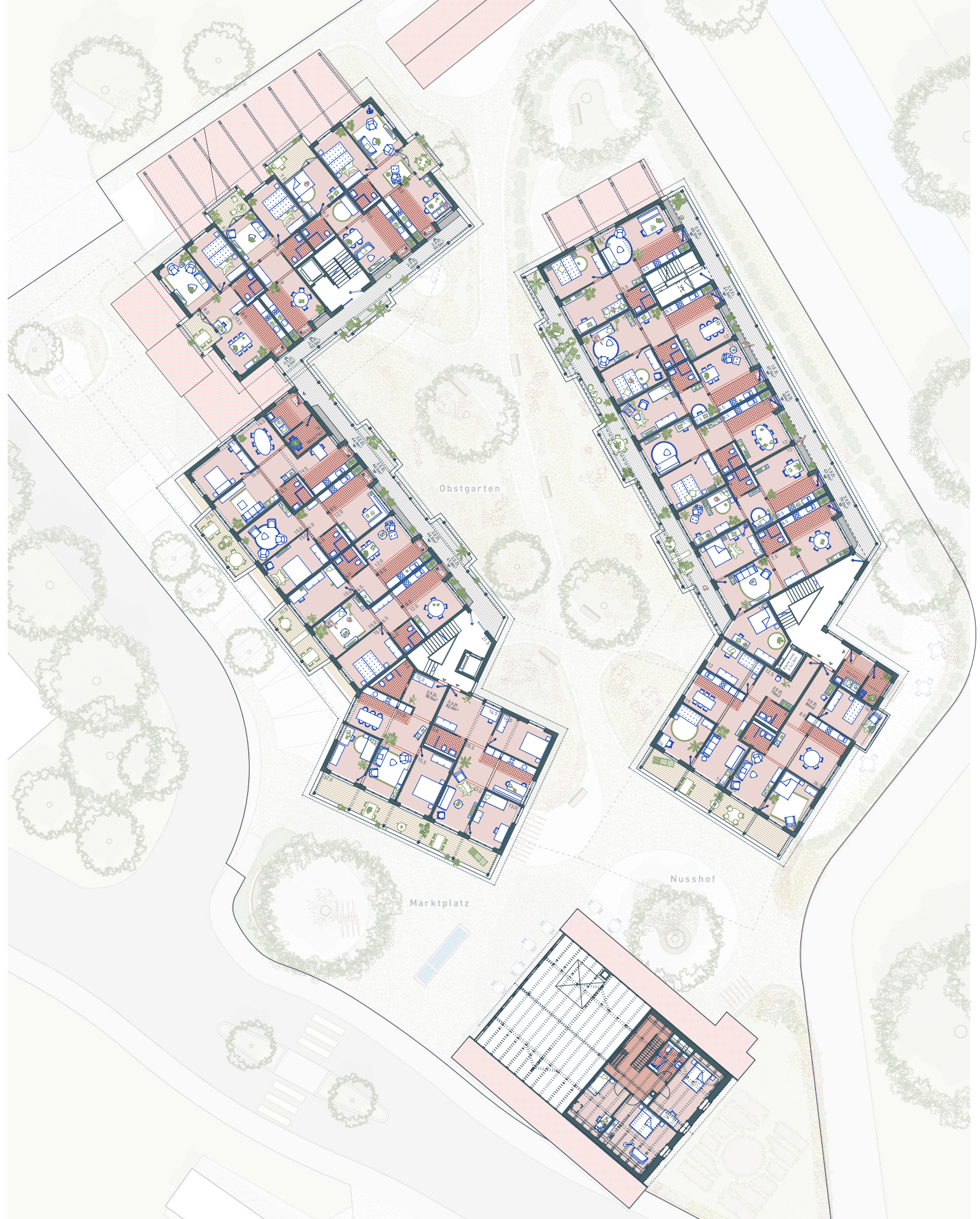


Richtprojekt: Grundriss Erdgeschoss						verkleinert
Objekt: Bauprojekt "Areal Gupfen" Effektivkonstr. 6, 8308 Illnau Kat.-Nr. IE7555		Architektur / Bauleitung: Baumberger & Stögmeier AG 8004 Zürich, Badenerstrasse 156 Telefon +41 43 500 54 00 info@baumbergerstogmeier.ch		Bauherrschaft: Genossenschaft Sonnenbühl Sonnentälweg 8 8610 Uster		
Plan Nr.: 200_0401	Mst.: 1:200, 1:1	Gez.: sg, lw	Format: A2	Dat.: 23.01.23	Rev.: -	



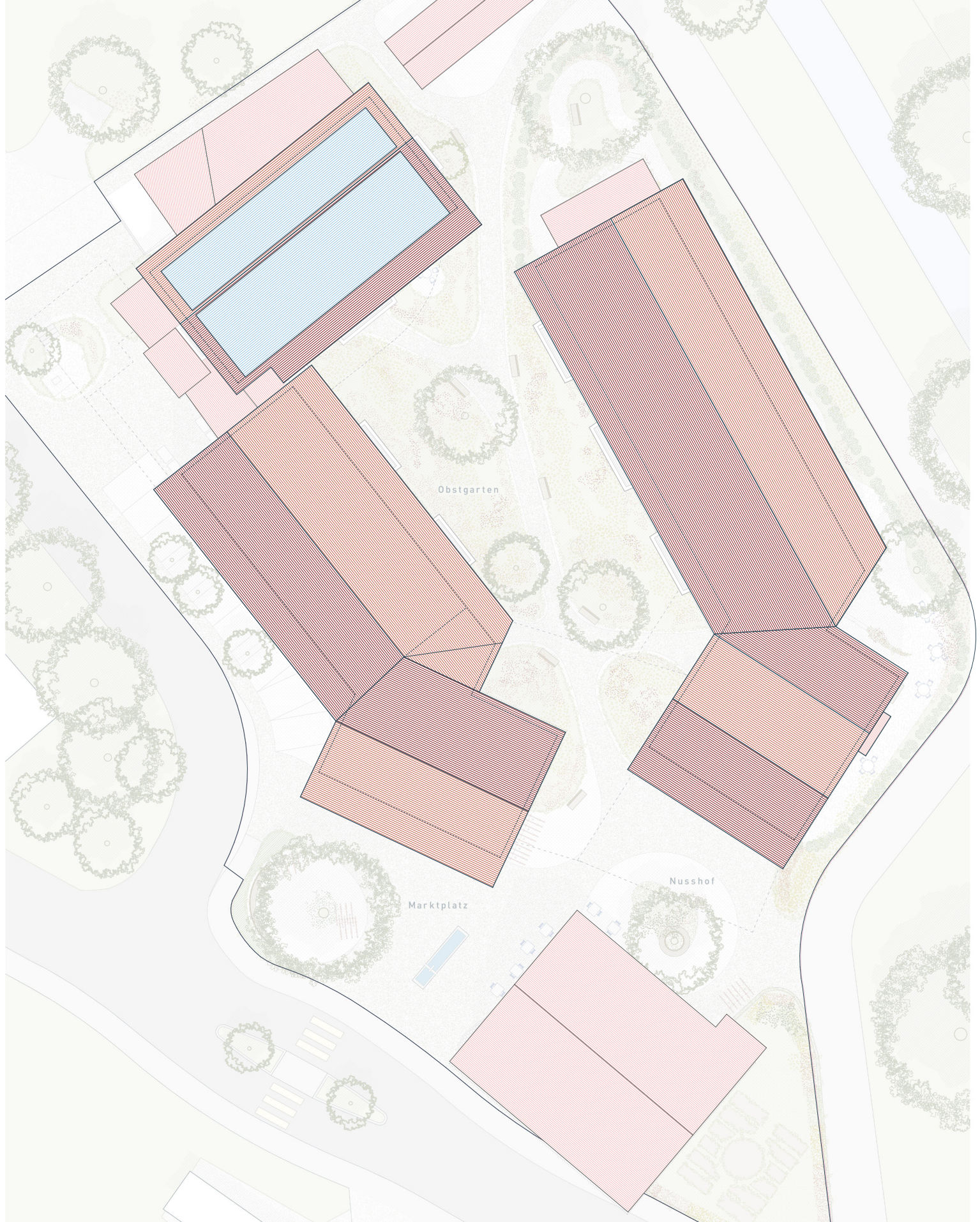


Richtprojekt: Grundriss 1. Obergeschoss				<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">verkleinert</div>
Objekt: Bauprojekt "Areal Gupfen" Effretikonstr. 6, 8308 Illnau Kat.-Nr. IE7555		Architektur / Bauleitung: Baumberger & Stegmeier AG 8004 Zürich, Badenerstrasse 156 Telefon +41 43 500 54 00 info@baumbergerstegmeier.ch		Bauherrschaft: Genossenschaft Sonnenbühl Sonnentalgweg 8 8610 Uster
Plan Nr.: 200_0402	Mst.: 1:200, 1:1	Gez.: sg, lw	Format: A2	Dat.: 23.01.23
				Rev.: -



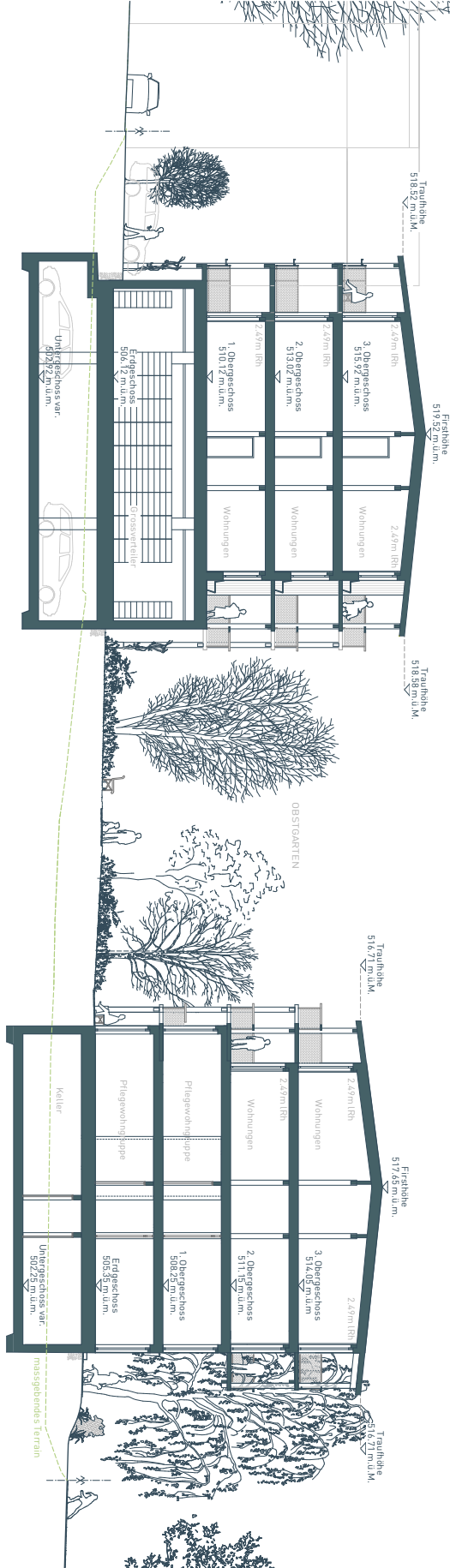
Richtprojekt: Grundriss 2. + 3. Obergeschoss						verkleinert
Objekt: Bauprojekt "Areal Gupfen" Effretikonstr. 6, 8308 Illnau Kat.-Nr. IE7555		Architektur / Bauleitung: Baumberger & Stegmeier AG 8004 Zürich, Badenerstrasse 156 Telefon +41 43 500 54 00 info@baumbergerstegmeier.ch		Bauherrschaft: Genossenschaft Sonnenbühl Sonnentälweg 8 8610 Uster		
Plan Nr.: 200_0403/4	Mst.: 1:200, 1:1	Gez.: sg, lw	Format: A2	Dat.: 23.01.23	Rev.: -	





Richtprojekt: Grundriss Dachaufsicht						verkleinert
Objekt: Bauprojekt "Areal Gupfen" Effretkonerstr. 6, 8308 Illnau Kat.-Nr. IE7555		Architektur / Bauleitung: Baumberger & Stegmeier AG 8004 Zürich, Badenerstrasse 156 Telefon: +41 43 500 54 00 info@baumbergerstegmeier.ch		Bauherrschaft: Genossenschaft Sonnenbühl Sonntagalweg 8 8610 Uster		
Plan Nr.: 200_0405	Mst.: 1:200, 1:1	Gez.: sg, lw	Format: A2	Dat.: 23.01.23	Rev.: -	





Richtprojekt: Querschnitt		<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">verkleinert</div>	
Objekt: Bauprojekt "Areal Gupfen" Effretikonstr. 6, 8308 Illnau Kat.-Nr. IE7555		Architektur / Bauleitung: Baumberger & Stegmeier AG 8004 Zürich, Badenerstrasse 156 Telefon +41 43 500 54 00 info@baumbergerstegmeier.ch	
Plan Nr.: 100_0450		Bauherrschaft: Genossenschaft Sonnenbühl Sonnentälweg 8 8610 Uster	
Mst.: 1:200	Gez.: sg, lw	Format: A3	Dat.: 23.01.23
		Rev.: -	



Richtprojekt:
Situationsplan: Ansichtsmarker

verkleinert

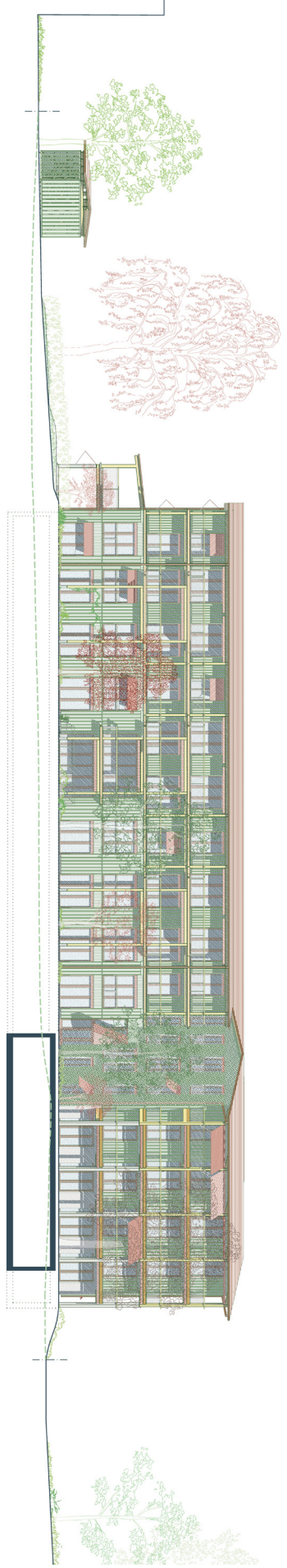
Objekt: Bauprojekt "Areal Gupfen" Effretikerstr. 6, 8308 Illnau Kat.-Nr. IE7555		Architektur / Bauleitung: Baumberger & Stegmeier AG 8004 Zürich, Badenerstrasse 156 Telefon +41 43 500 54 00 info@baumbergerstegmeier.ch		Bauherrschaft: Genossenschaft Sonnenbühl Sonnentälweg 8 8610 Uster	
Plan Nr.: 500_0409	Mst.: 1:500	Gez.: sg, lw	Format: A3	Dat.: 23.01.23	Rev.: -



ANSICHT 1
GUPPENSTRASSE - EFFRETIKONERSTRASSE



ANSICHT 3
NISSHOF - OBSTGARTEN



Reihoprojekt:
Ansicht Fassaden 1 + 3

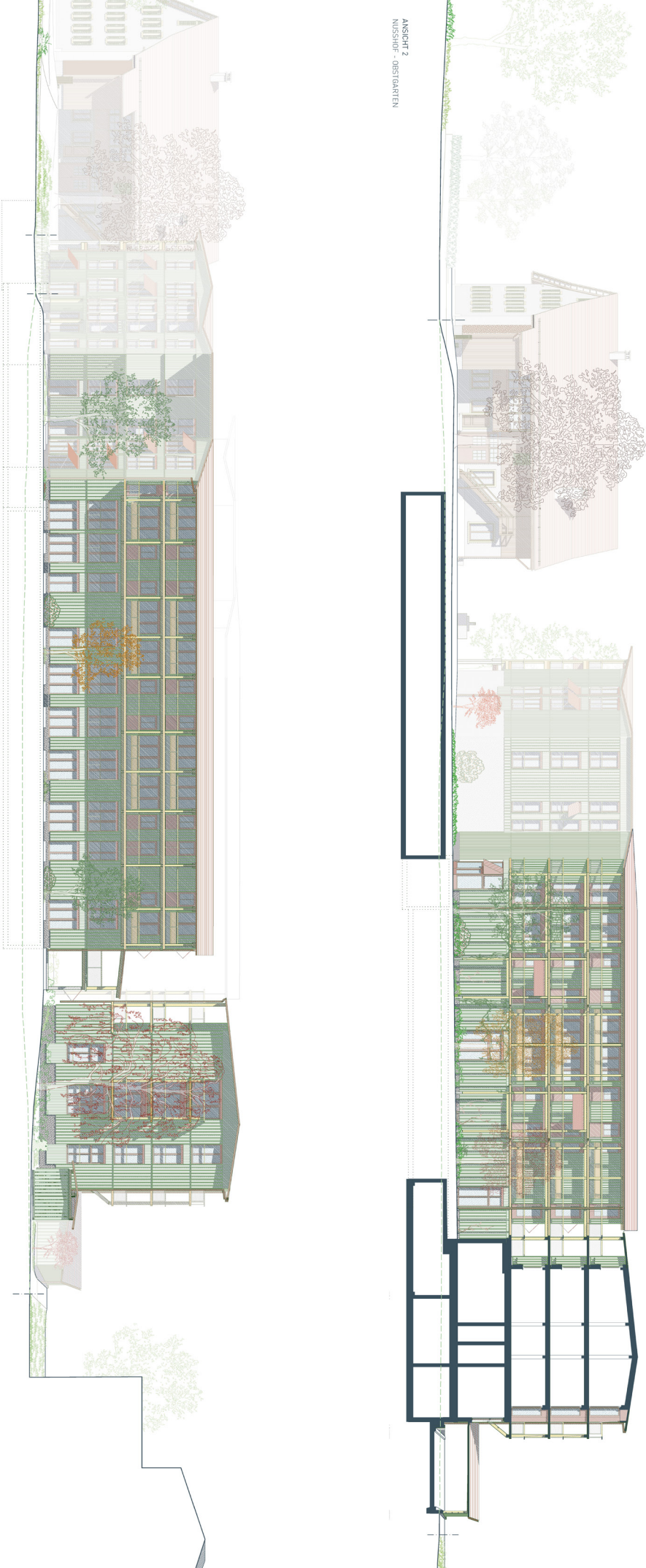
Objekt:	Architektur / Bauleitung:	Bauherrschaft:
Bauprojekt 'Areal Gupten' Effretikonstr. 6, 8309 Illnau Kst. Nr. E7565	Baumberger & Stegmeier AG 8004 Zürich, Bokerstrasse 156 Telefon ++41 43 500 54 00 info@baumbergerstegmeier.ch	Gemeinschaft Sornenhölzli Sornenrätsweg 8 8810 Uster
Plan Nr.: 2001_0451	Maß: 1:200	Gez.: 8/9.10.18
	Format: A2	Dat.: 23.01.23
		Rev.:

Legende

- terrain geländ / Nachbargebäuden
- - - - - terrain massgebend
- - - - - Parzellengrenze

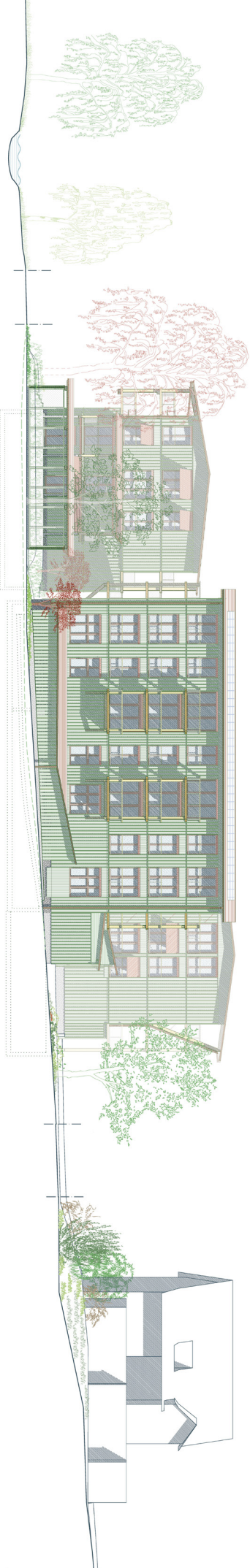


ANSICHT 2
NUSSHOF - OBSTGARTEN

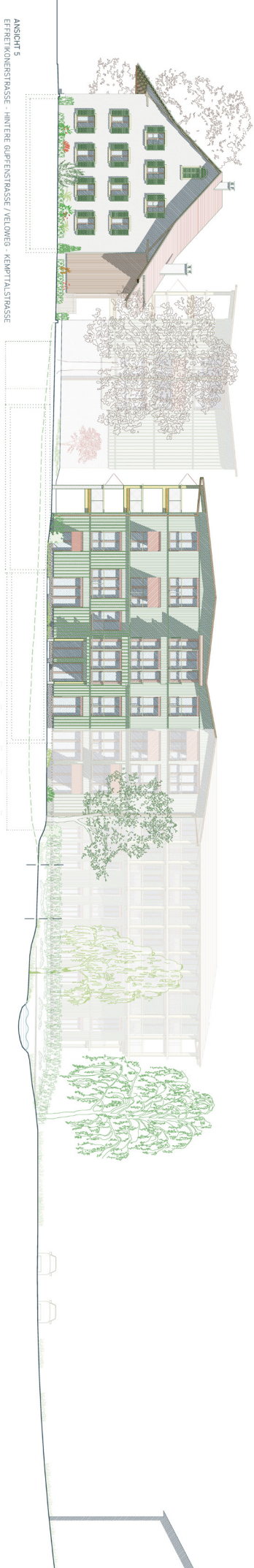


Reihoprojekt:
Ansicht Fassaden 2 + 4

Objekt:	Architektur / Bauleitung:	Bauherrschaft:
Bauprojekt "Areal Gupten" Erdbeckenstr. 6, 83019 Illna Kst.-Nr. E7555	Baumberger & Stegmeier AG 8004 Zürich, Bickenstrasse 156 Telefon ++41 43 500 54 00 info@baumbergerstegmeier.ch	Gemeinschaft Sornenhölzli Sornenrätweg 8 8810 Uster
Plan Nr.: 200_0452	Maß: 1:200	Gez.: sp, Mv, B
	Format: A2	Dat.: 23.01.23
		Rev.:



ANSICHT 6
VELDWEG / HINTERE GUPFENSTRASSE - GUPFENSTRASSE



ANSICHT 5
EFFREIMONERSTRASSE - HINTERE GUPFENSTRASSE / VELOWEG - KEMPTALSTRASSE

Reihoprojekt:			
Ansicht Fassaden 5 + 6			
Objekt:	Architektur / Bauleitung:	Bauherrschaft:	
Bauprojekt "Areal Gupten" Erlenbühlstr. 6, 83009 Illna Kof. Nr. E7555	Baumberger & Stegmeier AG 8004 Zürich, Bokerstrasse 156 Telefon ++41 43 500 54 00 info@baumbergerstegmeier.ch	Gemeinschaft Sornenhölzli Sornenrindweg 8 88710 Usler	
Plan Nr.: 2001_0453	Maß: 1:200	Gez.: sp. Mv. Jf.	Format: A2
		Dat.: 23.01.23	Rev.:

Legende

- Terrain gelände / Nachbargrundstücken
- - - Terrain massgebend
- - - Parzellengrenze





Richtprojekt: Umgebungsplan				
verkleinert				
Objekt: Bauprojekt "Areal Gupfen" Effektkostenstr. 6, 8306 Illnau Kat.-Nr. IE7555	Architektur / Bauleitung: Baumberger & Stegmeier AG 8004 Zürich, Badenerstrasse 156 Telefon +41 43 500 54 00 info@baumbergerstegmeier.ch	Landschaftsarchitektur: SMS Landschaftsarchitektur Grubenstrasse 25 8045 Zürich	Bauherrschaft: Genossenschaft Sonnenbühl Sonnenweg 9 8610 Uster	
Plan Nr.: 200_0406b	Mst.: 1:200	Gez.: sg, lw	Format: A2	Dat.: 23.01.23

Legende

- Vordach
- Unterschicht Balkone, Tragstruktur
- Untergeschoss
- Höhenlinien geplantes Terrain
- Höhenlinien massgebendes/gewachsenes Terrain

1:200

0 2 4 6 8 10m

N

3. Bilder

Areal Gupfen, Illnau
Richtprojekt Architektur



Marktplatz mit Dorflinde und Brunnen



Blick vom Nushof Richtung Obstgarten

4. Farb- und Materialkonzept

Areal Gupfen, Illnau

Richtprojekt Architektur

Materialien und Farben:

Erdgeschoss Kopfbauten:	grober Kellenwurf, gestrichen; Stützen Sichtbeton
Aussenwand:	Holzverschalung Deckleisten, grün gestrichen
Laubenstruktur:	Holz gestrichen
Handlauf:	Lärche natur
Brüstung/Absturzsicherung:	Maschendraht
Fenster:	Holz-Metall-Fenster, rötlich
Sonnenschutz:	Fallarmmarkise
Spenglerarbeiten:	Kupfer
Dach:	Eternit

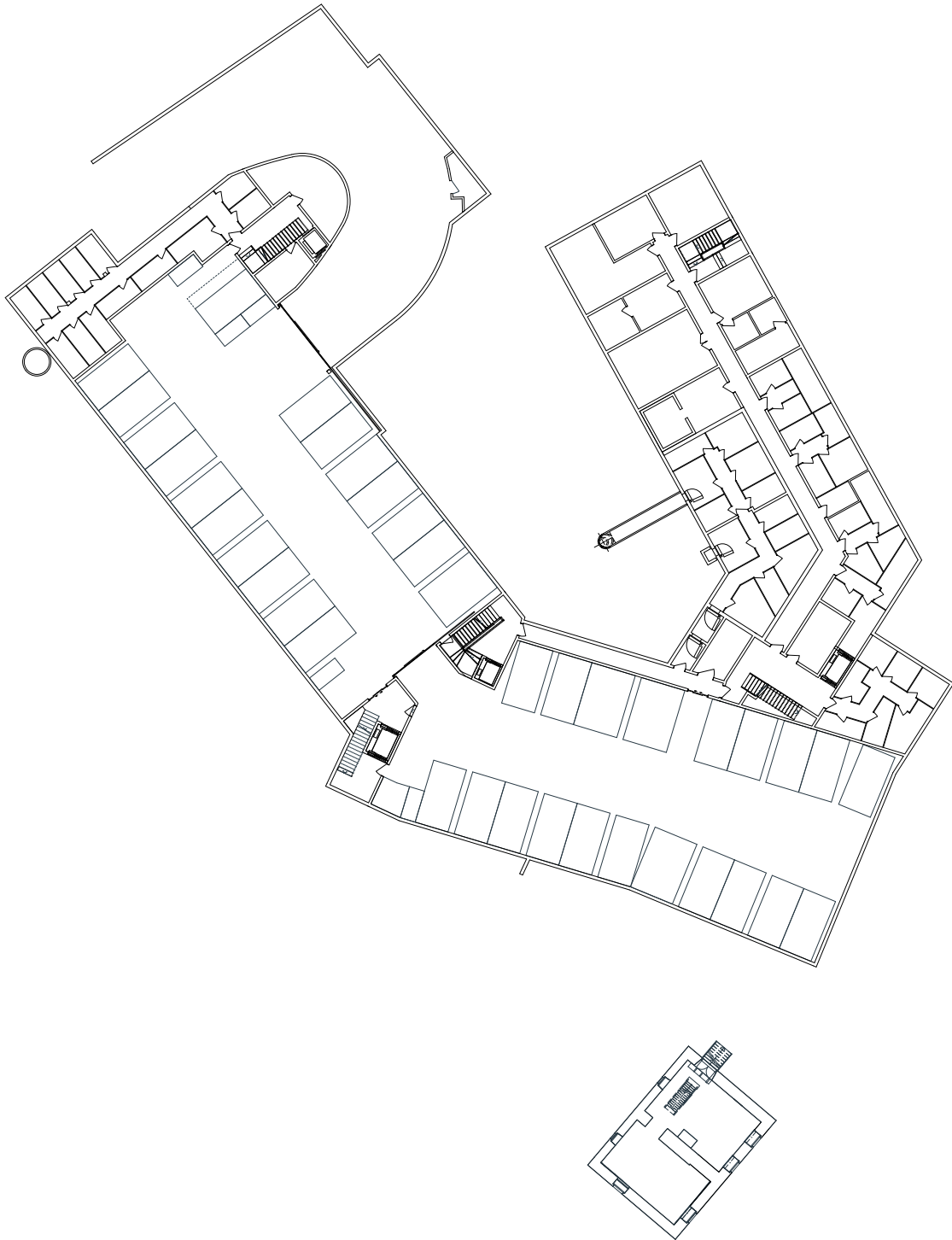



5. Berechnung Ausnutzungsziffer (AZ)

anrechenbare Geschossfläche aGF

3. Obergeschoss	1'516.6 m ²
2. Obergeschoss	1'584.8 m ²
1. Obergeschoss	1'620.7 m ²
Erdgeschoss	1'695.3 m ²
Untergeschoss	0.0 m ²
TOTAL	6'417.4 m²

anrechenbare Grundstücksfläche aGSF**5'354.0 m²****Ausnutzungsziffer AZ (AZ = aGF / aGSF)****1.20**




 Schemen 1:500

anrechenbare Geschossfläche aGF

Untergeschoss

Haus A	0.0 m ²
Haus B	0.0 m ²
Bauernhaus	0.0 m ²
Total	0.0 m²
Reserve	0.0 m ²



Schemen 1:500

anrechenbare Geschossfläche aGF

Erdgeschoss

Haus A	746.3 m ²
Haus B	667.1 m ²
Bauernhaus	201.2 m ²
Total	1'614.6 m²
Reserve	80.7 m ²



Schemen 1:500

anrechenbare Geschossfläche aGF

1. Obergeschoss

Haus A	763.1 m ²
Haus B	679.6 m ²
Bauernhaus	100.8 m ²
Total	1'543.5 m²
Reserve	77.2 m ²



Schemen 1:500

anrechenbare Geschossfläche aGF

2. Obergeschoss

Haus A	762.9 m ²
Haus B	655.8 m ²
Bauernhaus	90.6 m ²
Total	1'509.3 m²
Reserve	75.5 m ²



anrechenbare Geschossfläche aGF

3. Obergeschoss

Haus A	762.9 m ²
Haus B	655.8 m ²
Bauernhaus	25.7 m ²
Total	1'444.4 m²
Reserve	72.2 m ²

6. Berechnung Parkplatzbedarf

Baumberger & Stegmeier AG / Areal Gupfen / Illnau

Abschätzung Parkplatzbedarf für Fahrräder

gemäss der **ORTSPLANUNGSREVISION 2022** städtischen Bau- und Zonenordnung, April 2022

Die Berechnung basiert auf dem Projektstand von Baumberger & Stegmeier AG, datiert 23. Januar 2023, Richtprojekt

Areal	Bemessungs- grundlage	Art der Nutzung	Quantifizierung		Bezugseinheit	Bedarf an Fahrradstellplätzen	Bemerkungen
			Anz Einheit	Fläche Einheit			
Neubau Richtprojekt							
Almacaba	VSS	Pflegewohngruppe	4	AP	0.4000 AP	1.600	Inkl. Besuchende
	VSS	Entlastungsangebot	2	AP	0.4000 AP	0.800	Inkl. Besuchende
Alterswohnungen	Spezialnutzung ¹⁾	Kleinwohnungen	47	Whg	1.0000 Whg	47.000	–
	Spezialnutzung ¹⁾	Zumietbares Zimmer	1	Whg	–	0.000	Keine Relevanz für Fahrradstellplätze
Grossverteiler	BZO	Verkaufsgeschäft; Lebensmittel	–	–	0.0250 m ² mBGF	18.700	–
					Total	68.100	
Sanierung Bauernhaus:							
Wohnung	Spezialnutzung ¹⁾	Wohnen, 7,5 Zimmer	1	Whg	1.0000 Whg	1.000	–
Gemeinschaftsraum	–	kein separater Parkplatzbedarf	–	–	–	0.000	Keine Relevanz für Fahrradstellplätze
					Total	1.000	
					Gesamttotal	69.100	

AP = Arbeitsplatz

¹⁾ Spezialnutzung; Bedarfsabschätzung

Angebot an Fahrradparkplätzen nach Konzept:

gedeckt	42 PP
ungedeckt	30 PP
Total	72 PP