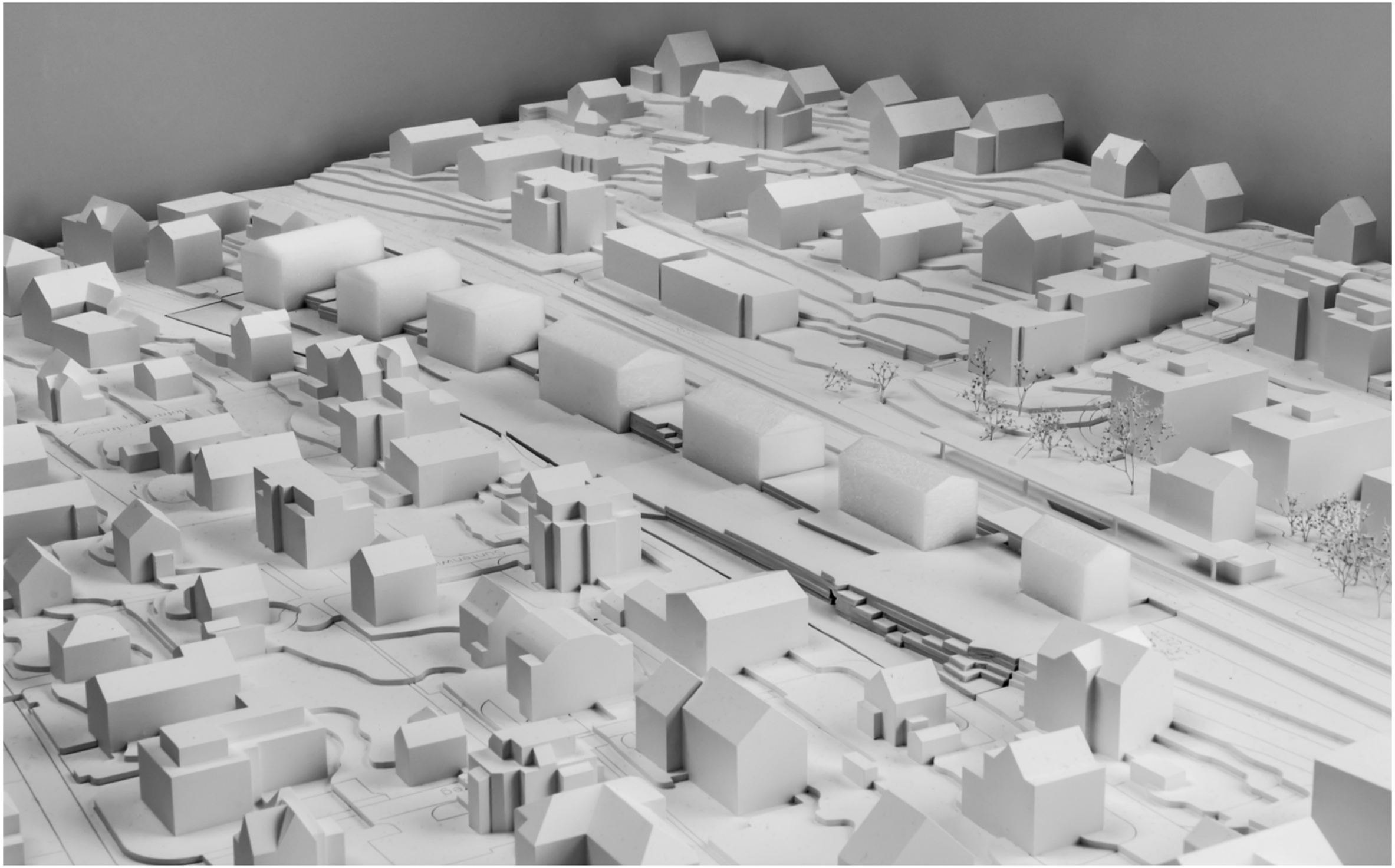
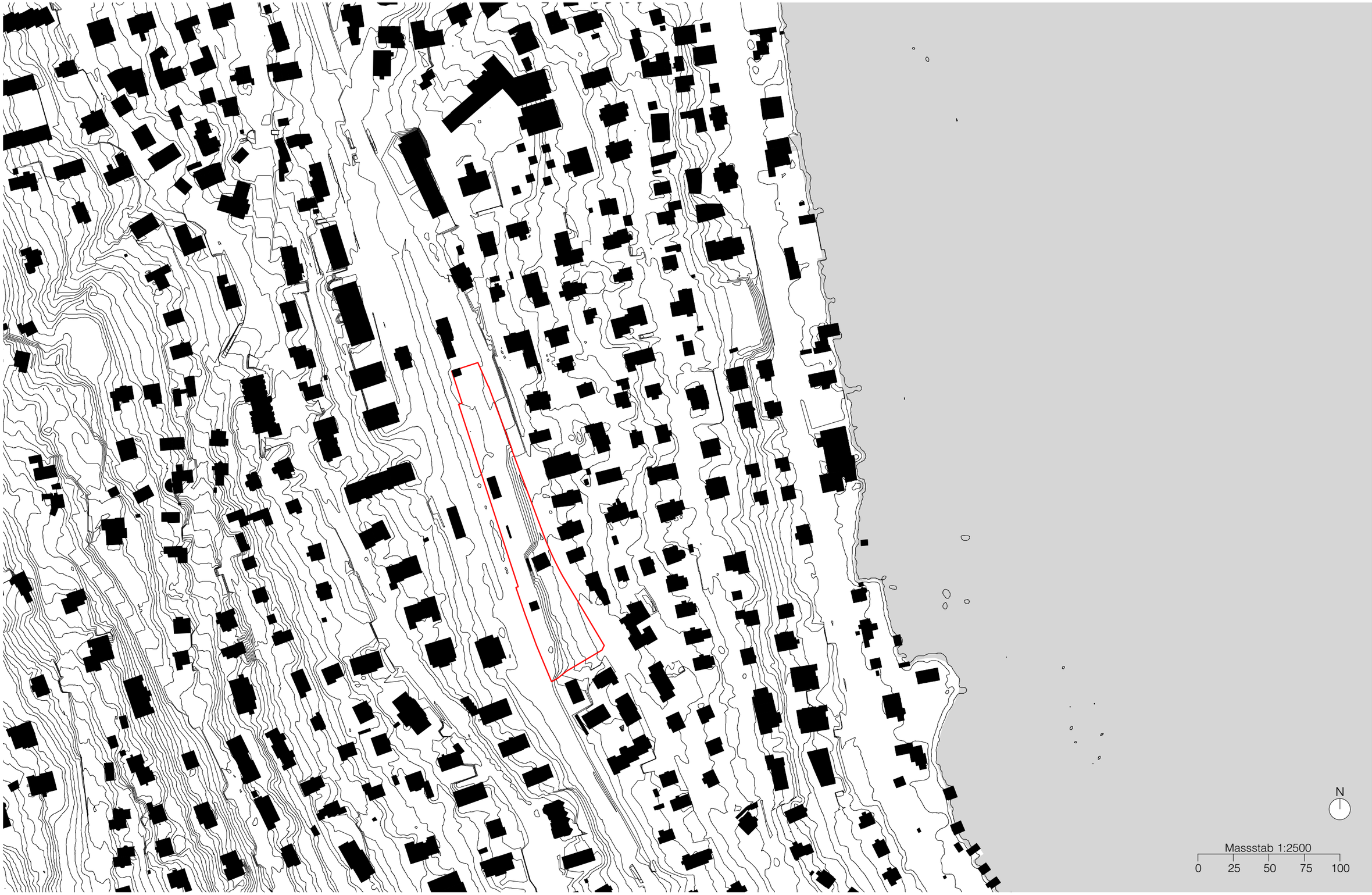
Volumenstudie Masterplan SBB-Parzelle Kat. Nr. 5679




N
Massstab 1:2500
0
25
50
75
100

MARTIN BAUMLE
JUDITH BÉLLAICHE
Frei
bleiben
SVP wählen

B 1

I Aufgabenstellung 6

II Volumenstudie und ihre städtebaulichen Prinzipen 8

III Zahlen und Fakten 33

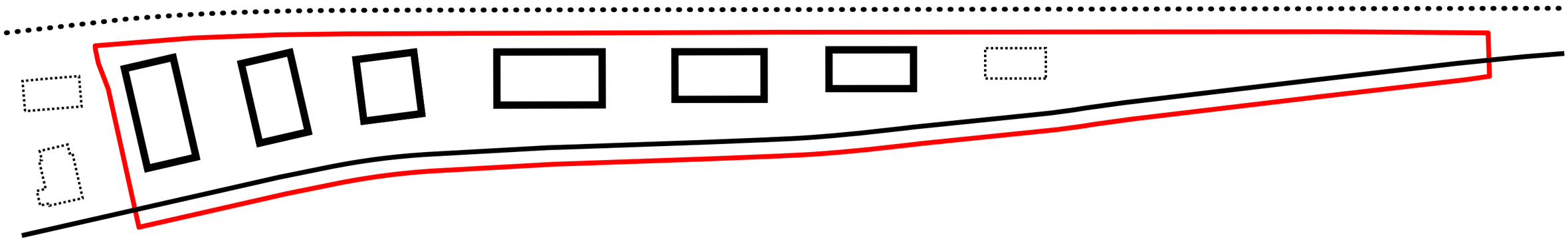
IV Erkenntnisse 37

I. Aufgabenstellung

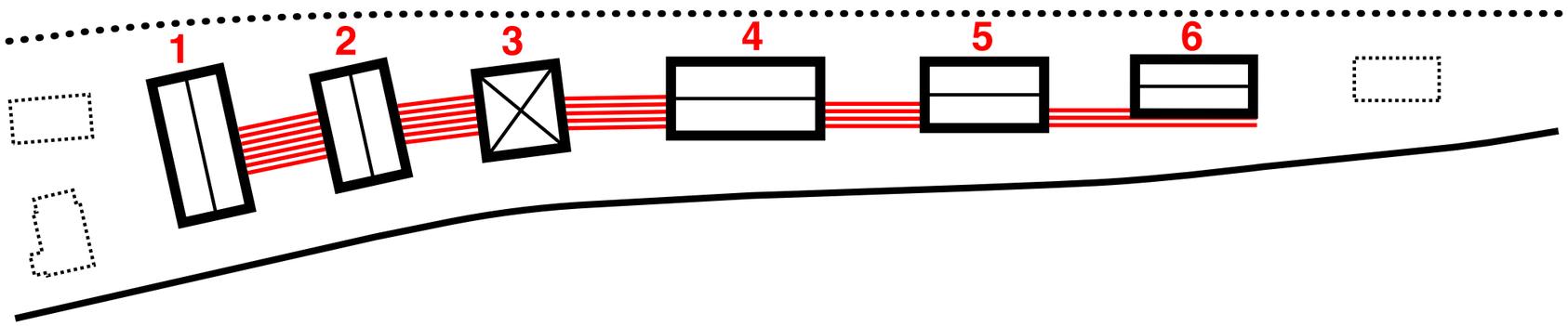
- Städtebauliche Qualität sichern: ortsbauliche Einfügung, angemessene Körnung, Sichtbezüge zum See
- Aufwertung der Bahnhofstrasse, insbesondere durch Ausrichtung der Gebäude und Zugänge
- Ansiedlung eines Nahversorgers am Bahnhof zur Quartiersversorgung
- Möglichkeit einer Etappierung der Entwicklung
- Maximaler Wohnanteil für günstiges Familienwohnen
- Moderater Anteil Gewerbenutzung
- Barrierefreie Erschliessung von Personenunterführung: Aufzug (vorzugsweise in Gebäude) und/oder Rampe
- Option Verlängerung Personenunterführung zum Pilgerweg prüfen
- Dienstbarkeiten und bereits erfolgte Studien berücksichtigen
- Nachweis der technischen Machbarkeit
- Kritischer Einbezug Umgestaltung P&R
- Kritischer Einbezug Neugestaltung Bahnhofstrasse

II. Volumenstudie und ihre städtebaulichen Prinzipien

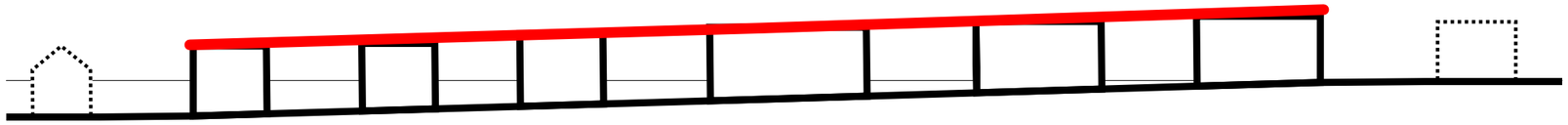
Bearbeitungsperimeter



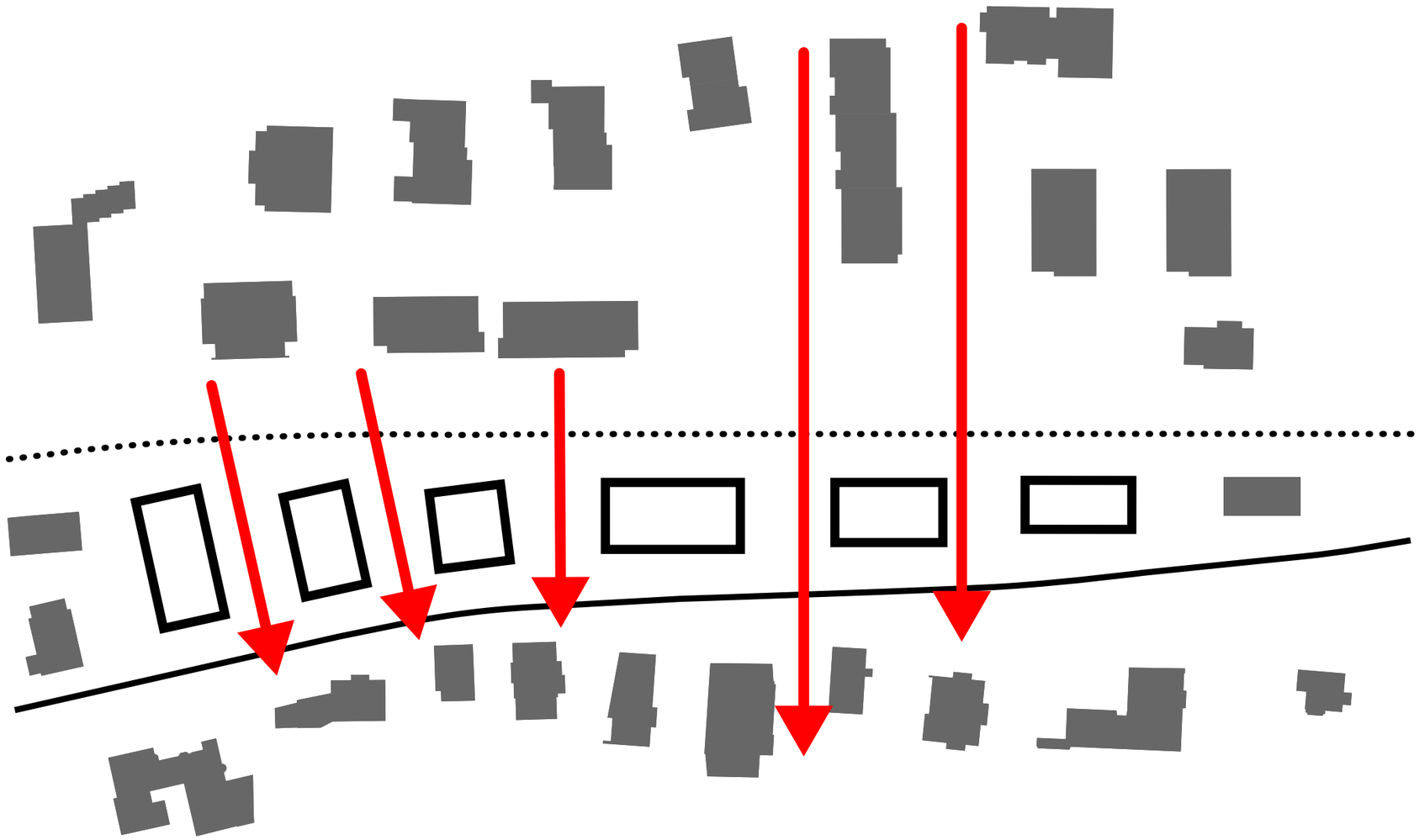
Baukörper, Gelände & Dachformen



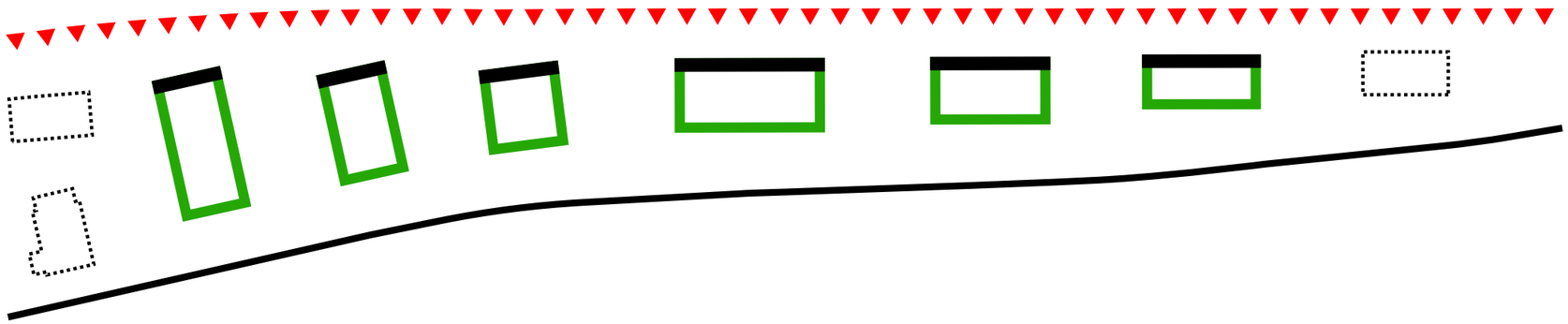
Höhen



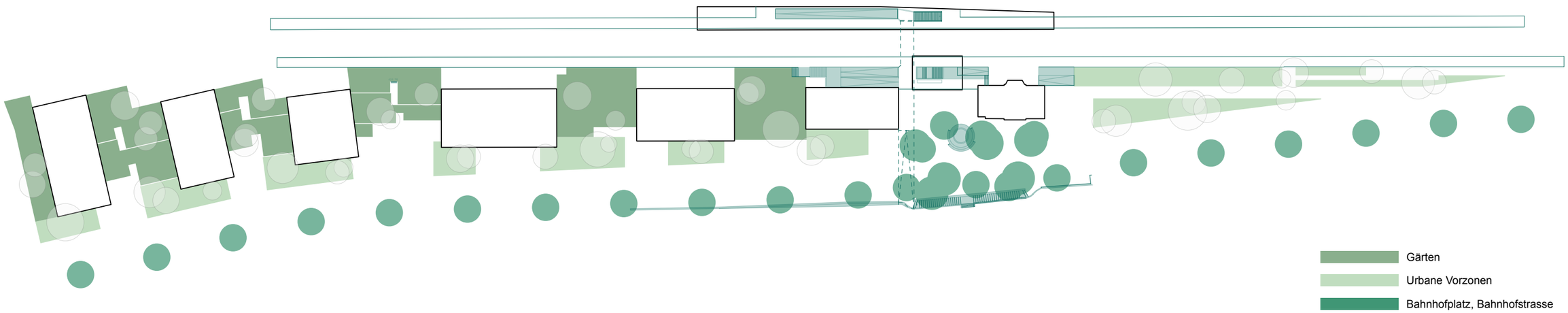
Durchblicke



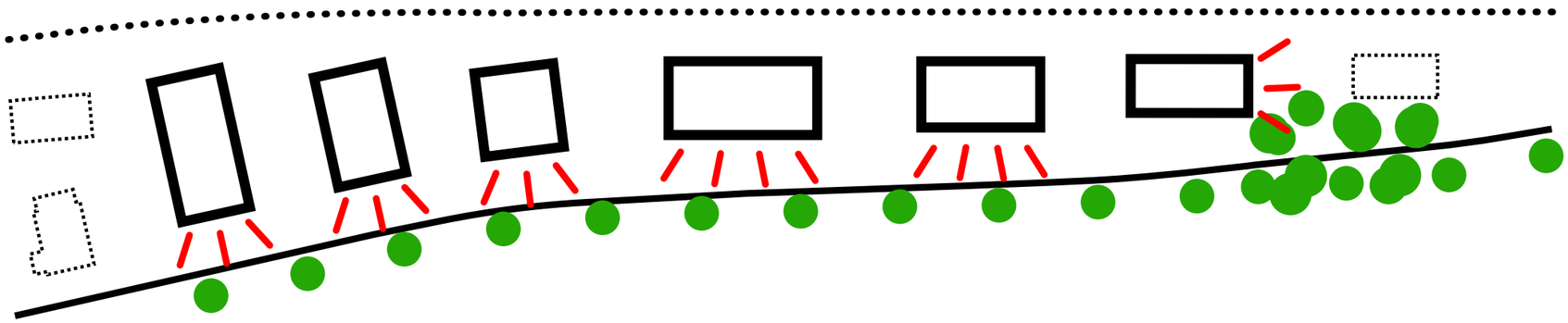
Lärm



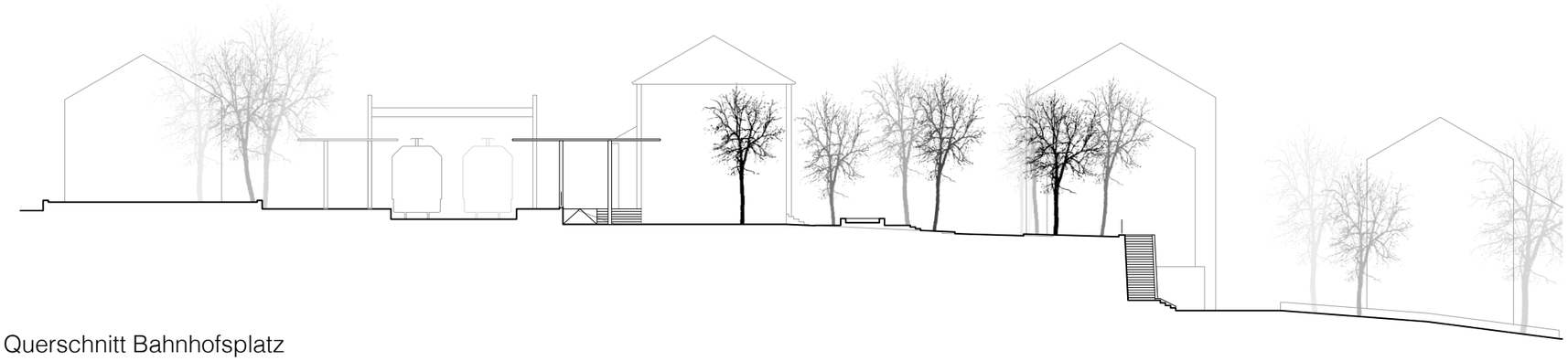
Landschaftskonzept



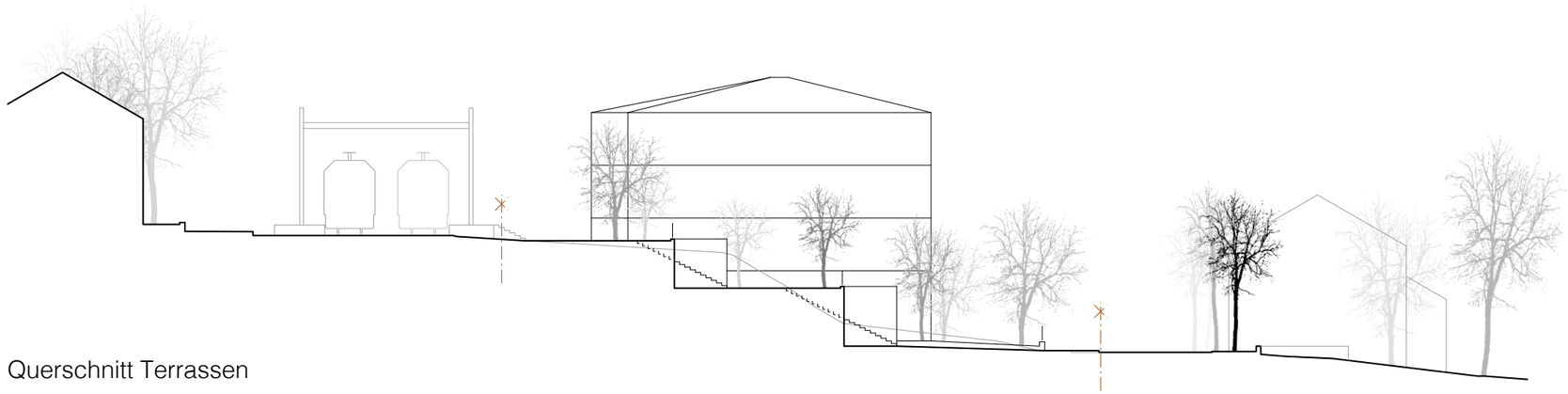
Ausrichtung Bahnhofplatz & Bahnhofstrasse



Querschnitte

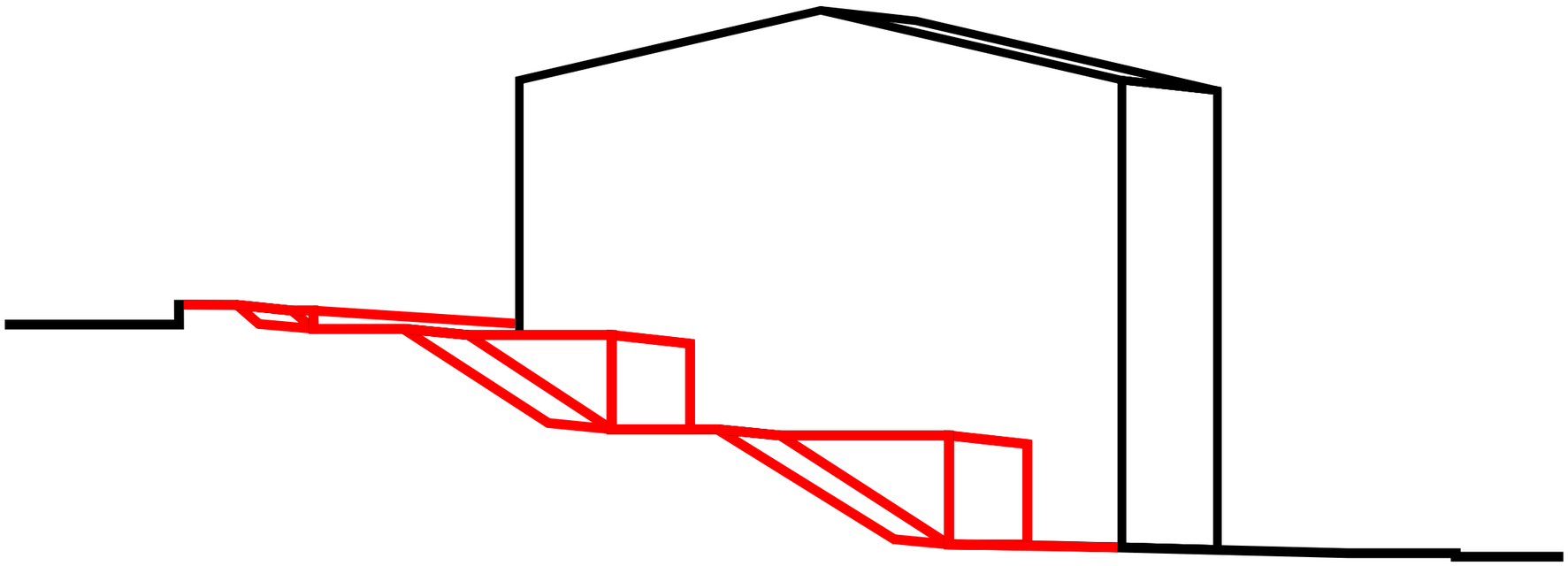


Querschnitt Bahnhofsplatz

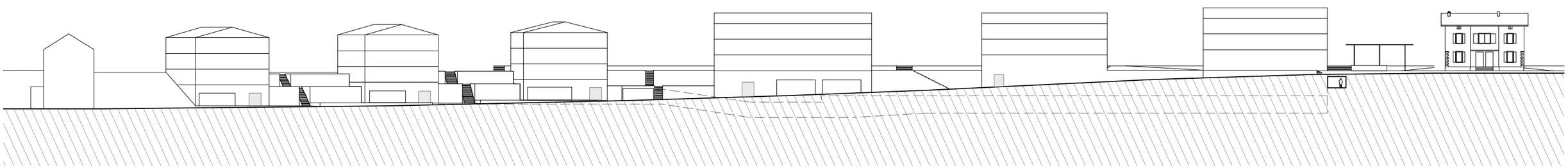


Querschnitt Terrassen

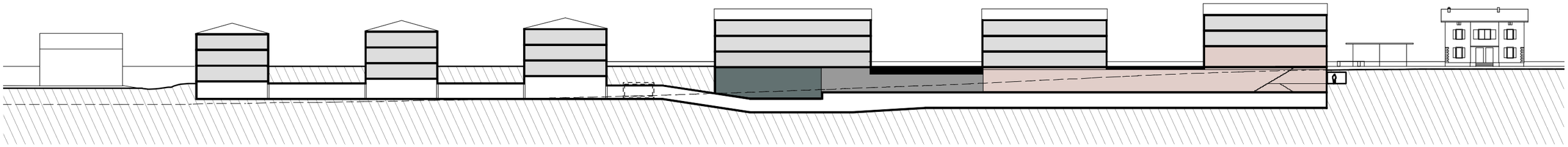
Terrassierung & Treppen



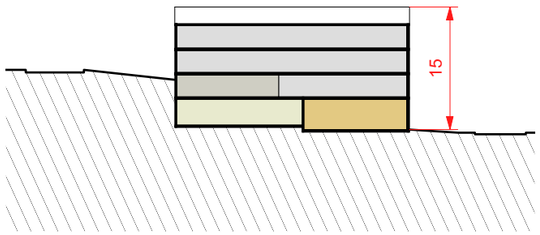
Ansicht Bahnhofstrasse



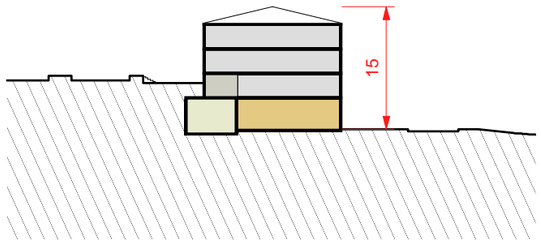
Nutzungsverteilung



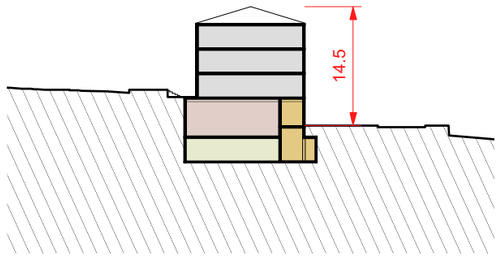
Längsschnitt A-A



Querschnitt B-B

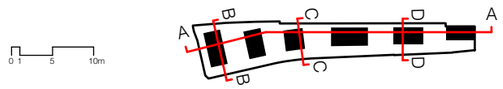


Querschnitt C-C

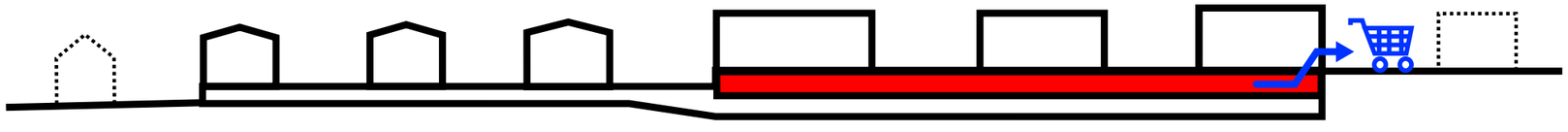


Querschnitt D-D

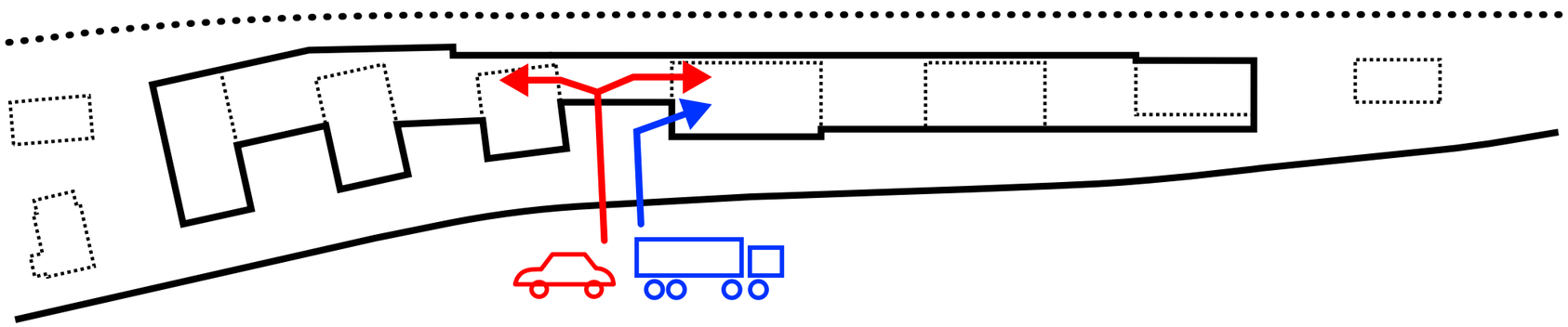
Wohnen
Eingang Wohnen
Mieterkeller
Verkauf
Lager
Anlieferung
Parking



Nahversorger

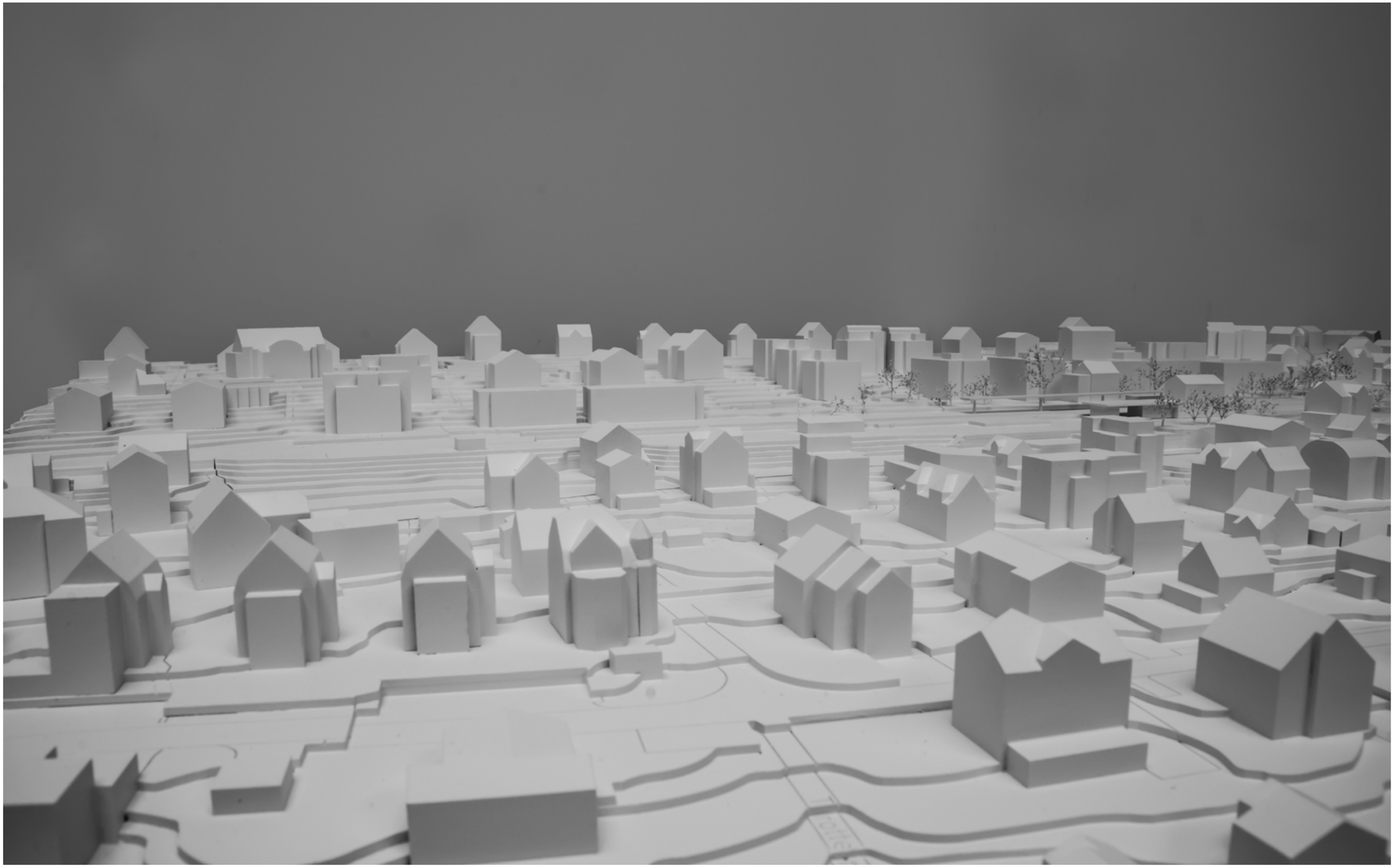


Erschliessung

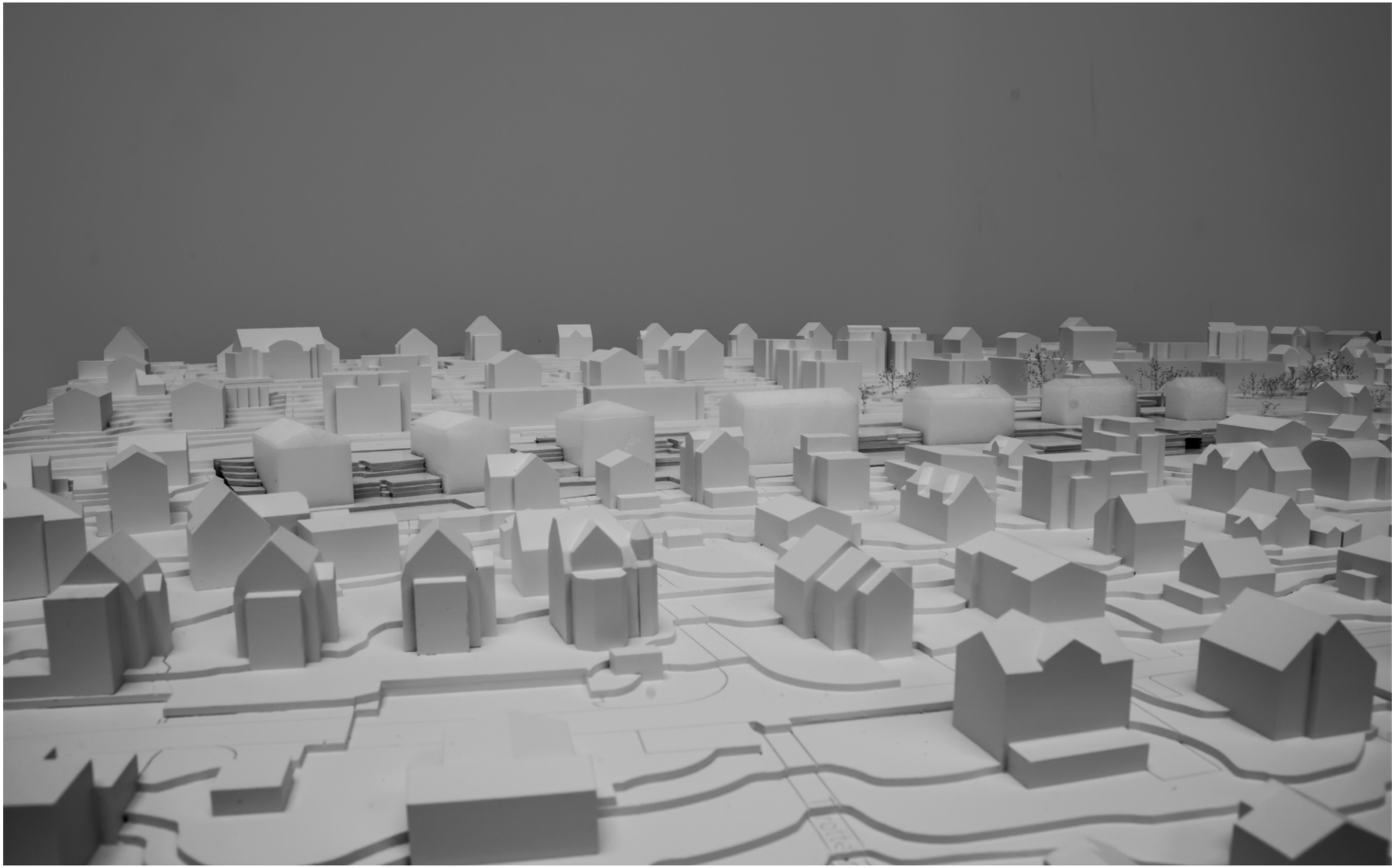


ortsbaulicher Kontext

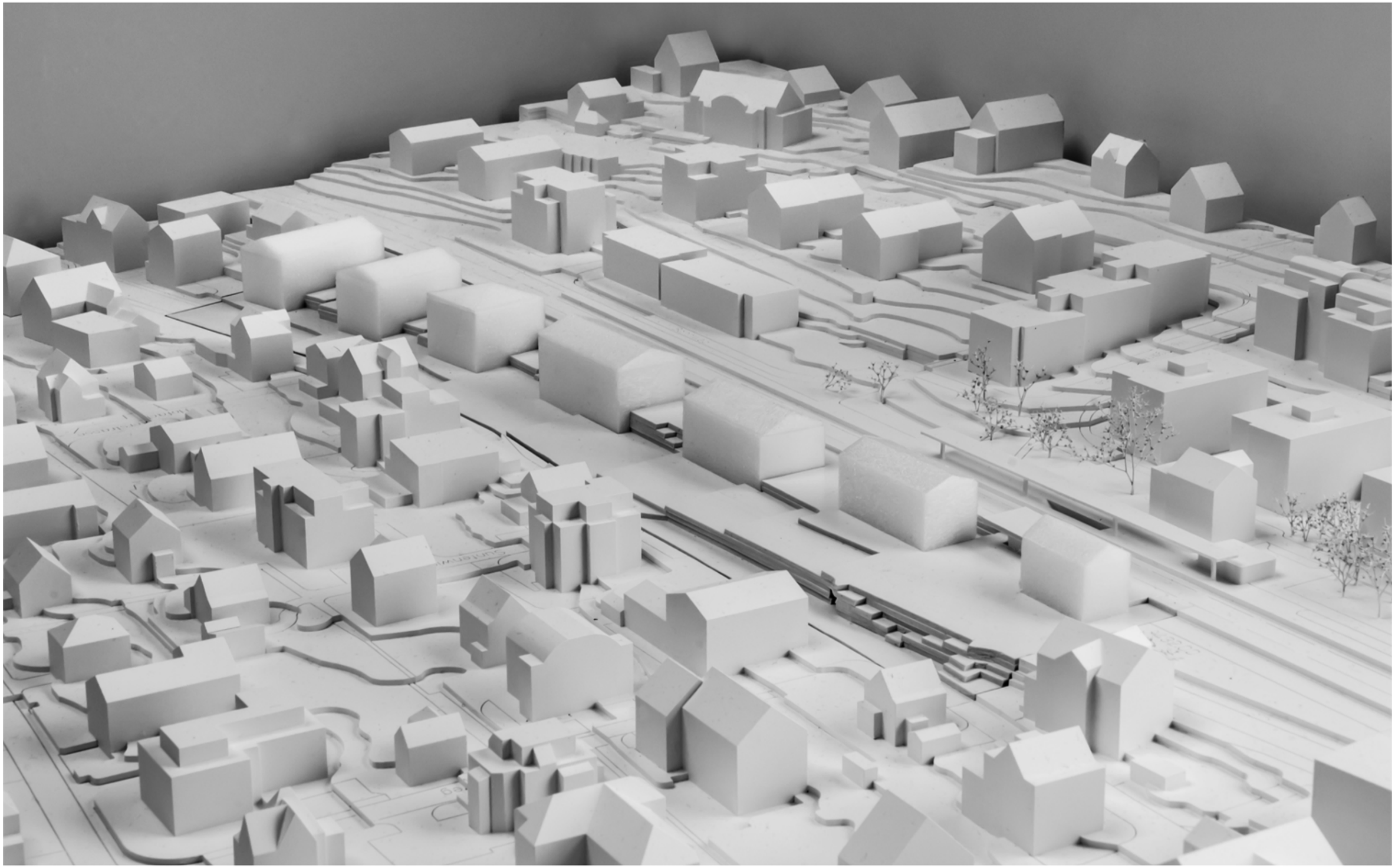
Zustand Heute



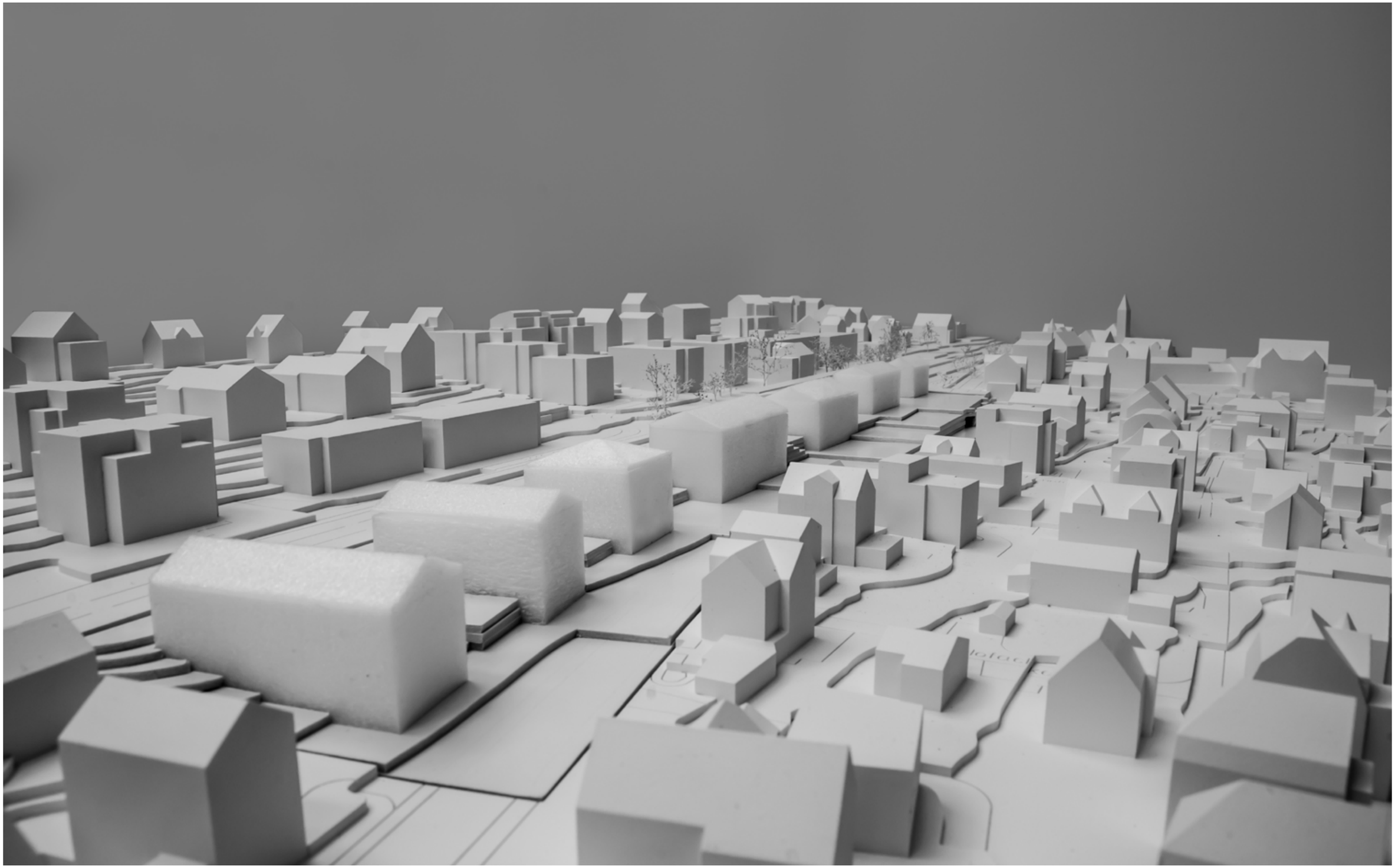
Modellfoto



Modellfoto

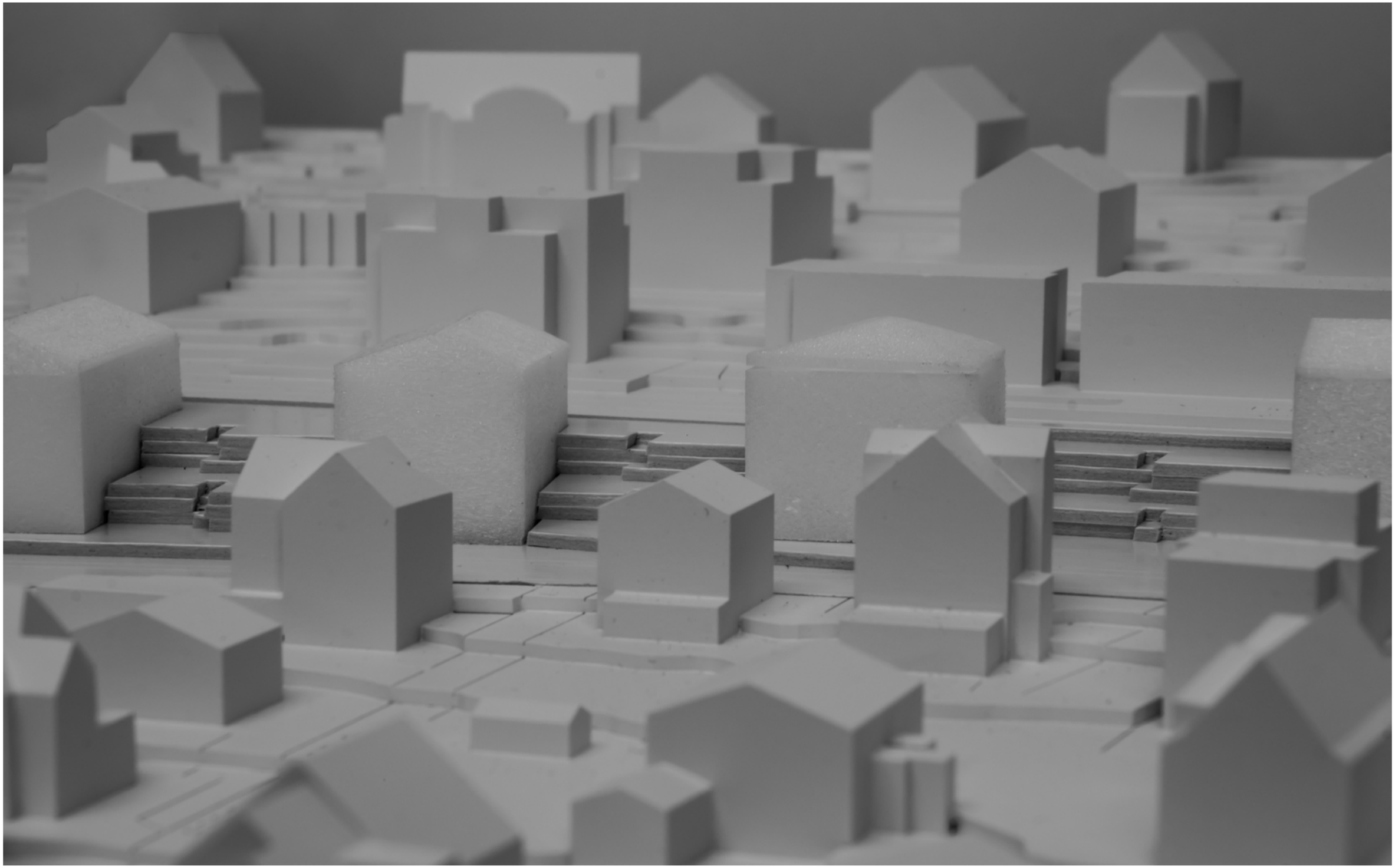


Modellfoto



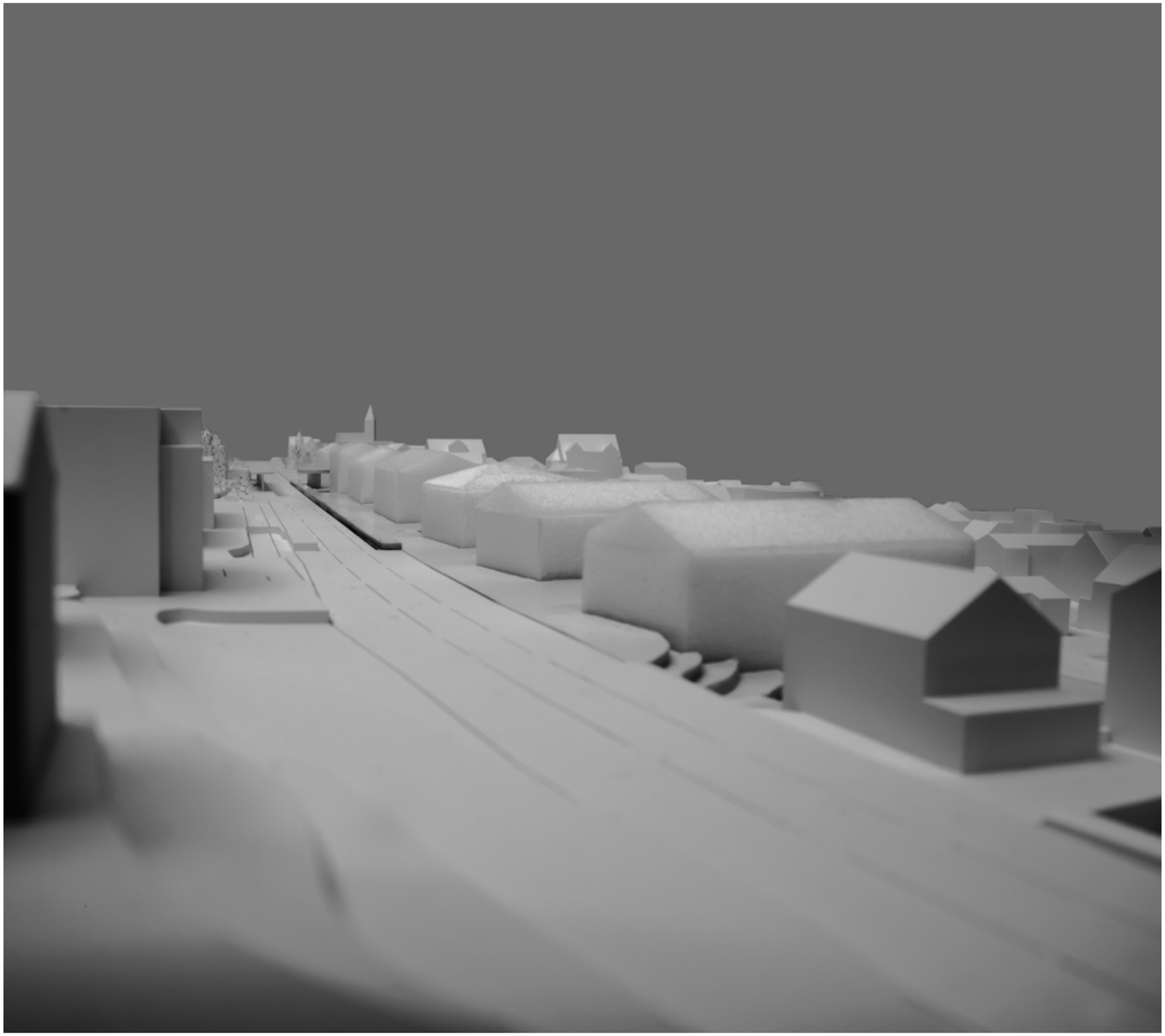
Modellfoto

Modellfoto

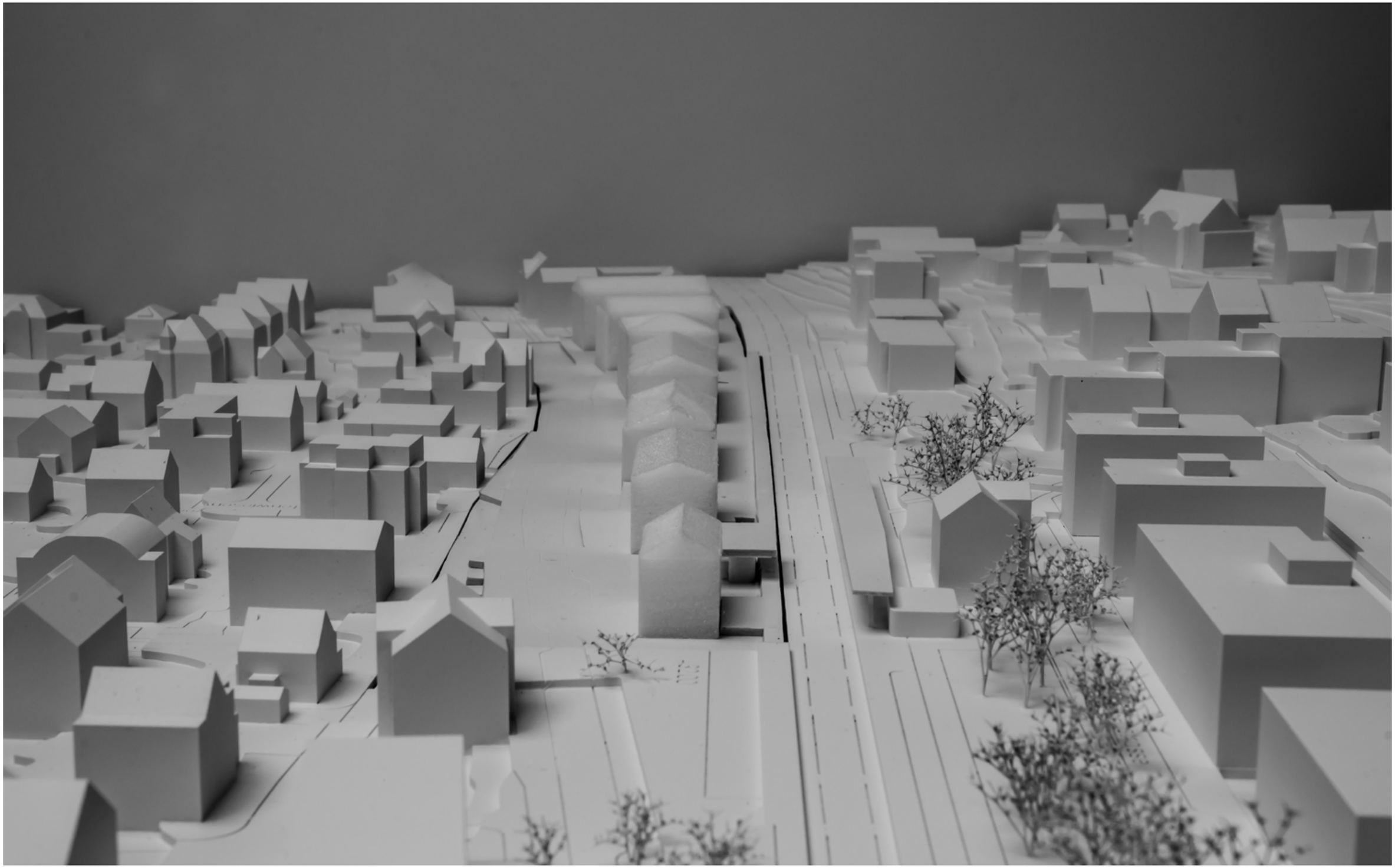


Modellfoto

Modellfoto



Modellfoto



III. Zahlen und Fakten

Wohnungsschlüssel

	1.5 Zimmer 60 m²	2.5 Zimmer 70 m²	3.5 Zimmer 90 m²	4.5 Zimmer 105 m²	5.5 Zimmer 125 m²	Total
OG2		1	2	4		7
OG1		2	5	6	1	14
EG Perron	1	2	3	5	1	12
Zwischen-geschoss		2	4			6
EG Strasse	1	1	1			3
Total	2	8	15	15	2	42

Geschossfläche

	Gebäude 1, 2, 3				Gebäude 4, 5, 6				**TOTAL** [m²]
	Wohnen [m²]	Gewerbe [m²]	Parking [m²]	gesamt [m²]	Wohnen [m²]	Gewerbe [m²]	Parking [m²]	gesamt [m²]	
OG 2	0	0	0	0	1025	0	0	1025	1025
OG1	992	0	0	992	1025	0	0	1025	2017
EG Perron	992	0	0	992	805	220	0	1025	2017
Zwischen geschoss	992	0	0	992	0	73	0	73	1065
EG Strasse	560	0	1'181	1741	156	1'574	86	1816	3557
UG 1	0	0	0	0	263	37	1586	1886	1886
TOTAL [m²]	3536	0	1181	4717	3274	1904	1672	6850	11567

	Wohnen [m²]	Gewerbe [m²]	Parking [m²]
TOTAL [m2]	6810	1904	2853

TOTAL ober-irdisch [m²]	TOTAL unter-irdisch [m²]
6538	5029

Parkierung gesamt

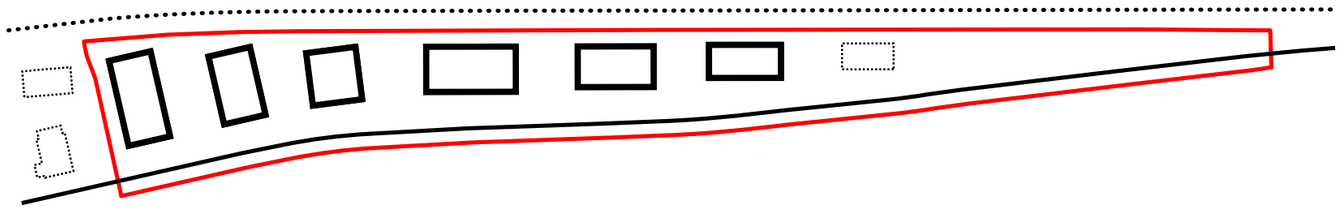
Nutzung	Schlüssel	Parkplätze
42 Wohnungen	0.9 PP/Wohnung 4 Besucher-PP	**42**
Nahversorger	13.3 PP/ 100m² Verkauf	**54**

IV. Erkenntnisse

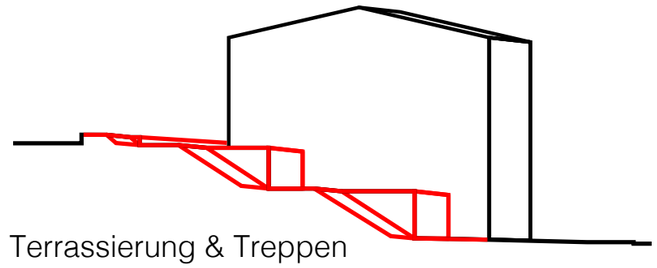
- Städtebaulich optimale Körnung
- Sichtbezüge beinahe optimal
- Nahversorger dieser Grösse kann bei Zugang von Niveau Bahnhof unterirdisch liegen
- Umgestaltung Bahnhofsplatz führt zu Verbesserungen in Orientierung und räumlicher Qualität
- Bahnhofsplatz wird zu Ankunftsort für Rüschlikon mit angemessener Nutzung und Gestaltung
- Freistellung des historischen Bahnhofsgebäudes möglich
- Ersatzbau Perrondach verbessert Komfort, Erschliessung und Orientierung, Varianten weiter zu prüfen
- Barrierefreier Zugang Perron über Rampe möglich

- Anschluss Verkaufgeschoss an Personenunterführung Pilgerweg unproblematisch
- Zusätzlich Nutzung Aufzüge im Nahversorger für barrierefreier Zugang PU–Bahnhofsplatz in Betriebszeiten möglich
- Angemessene Lage WC-Anlage im Gebäude, zugänglich während Betriebszeiten
- Aufhebung Parkbucht ermöglicht zusätzliche Wohnfläche und besseren Bezug Gebäude zu Strasse
- Zufahrt Einstellhalle nur zwischen Gebäuden möglich
- Schräganlieferung mit Motorwagen mit Anhänger ab Bahnhofstrasse möglich
- Direkte Zugänge, Zufahrten und Gewerbeeinheiten an Bahnhofstrasse möglich dank Terrainveränderungen
- Wohnungen überwiegend Zweispänner aufgrund Lärm Bahngleise; Schwerpunkt 3.5 – 4.5 Zimmer
- Zusammenhängende Landschaftsarchitktonische Einbindung in Ortsbild essentiell (Stützmauern, Terrassen)

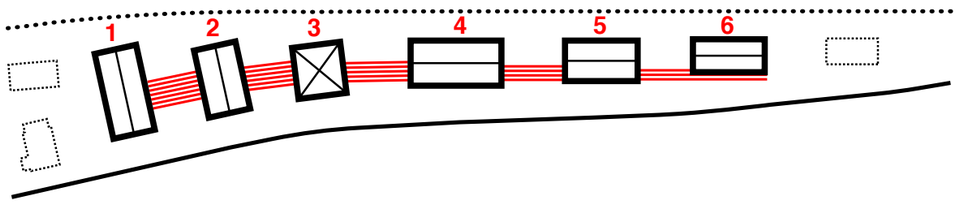
Synthesediagramme / Gestaltungsleitsätze



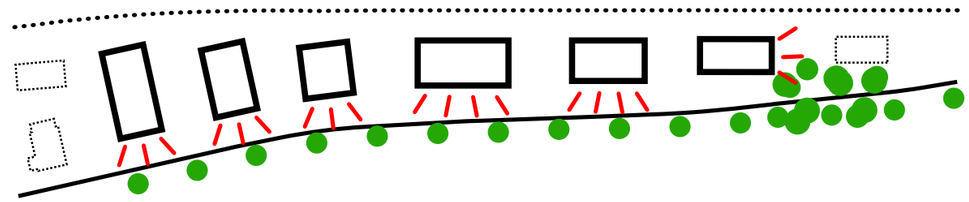
Integrierte Betrachtung Bahnhofstrasse



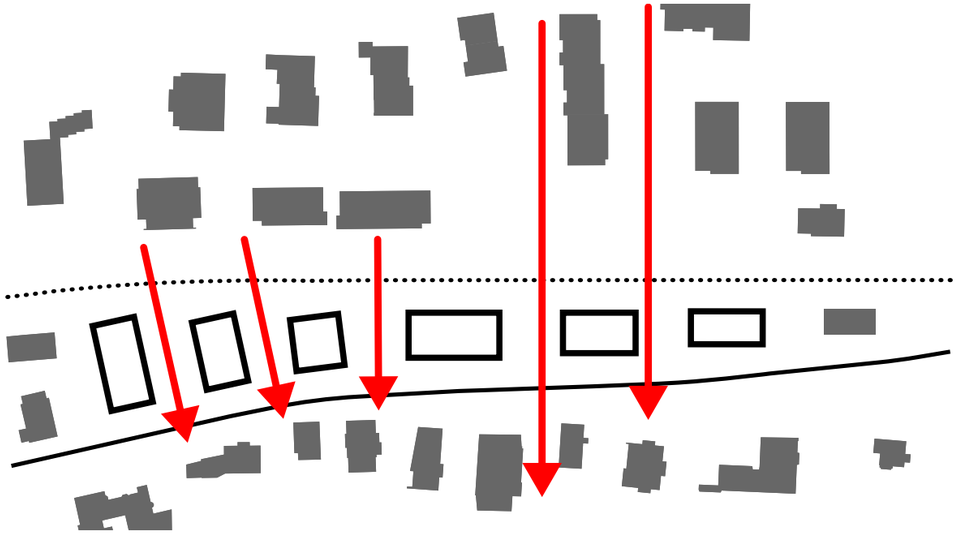
Terrassierung & Treppen



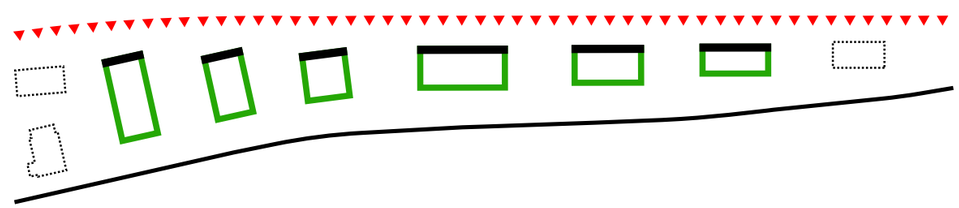
Baukörper, Gelände & Dachformen



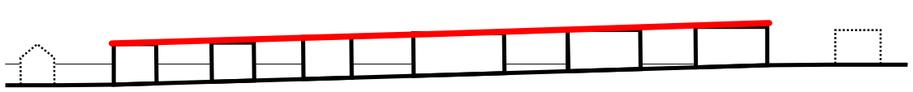
Ausrichtung Bahnhofplatz & Bahnhofstrasse



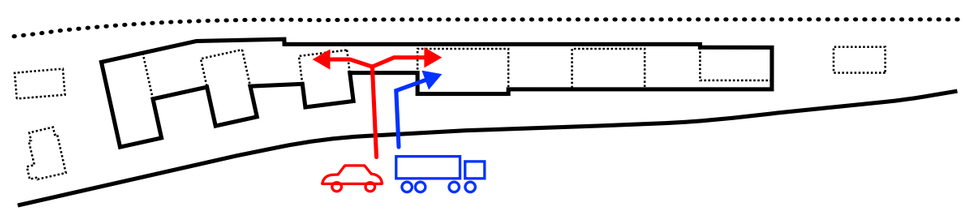
Durchblicke



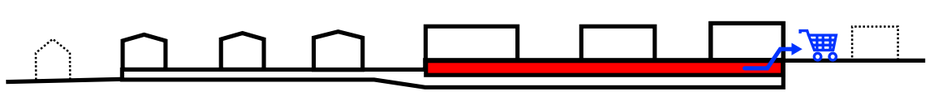
Lärm

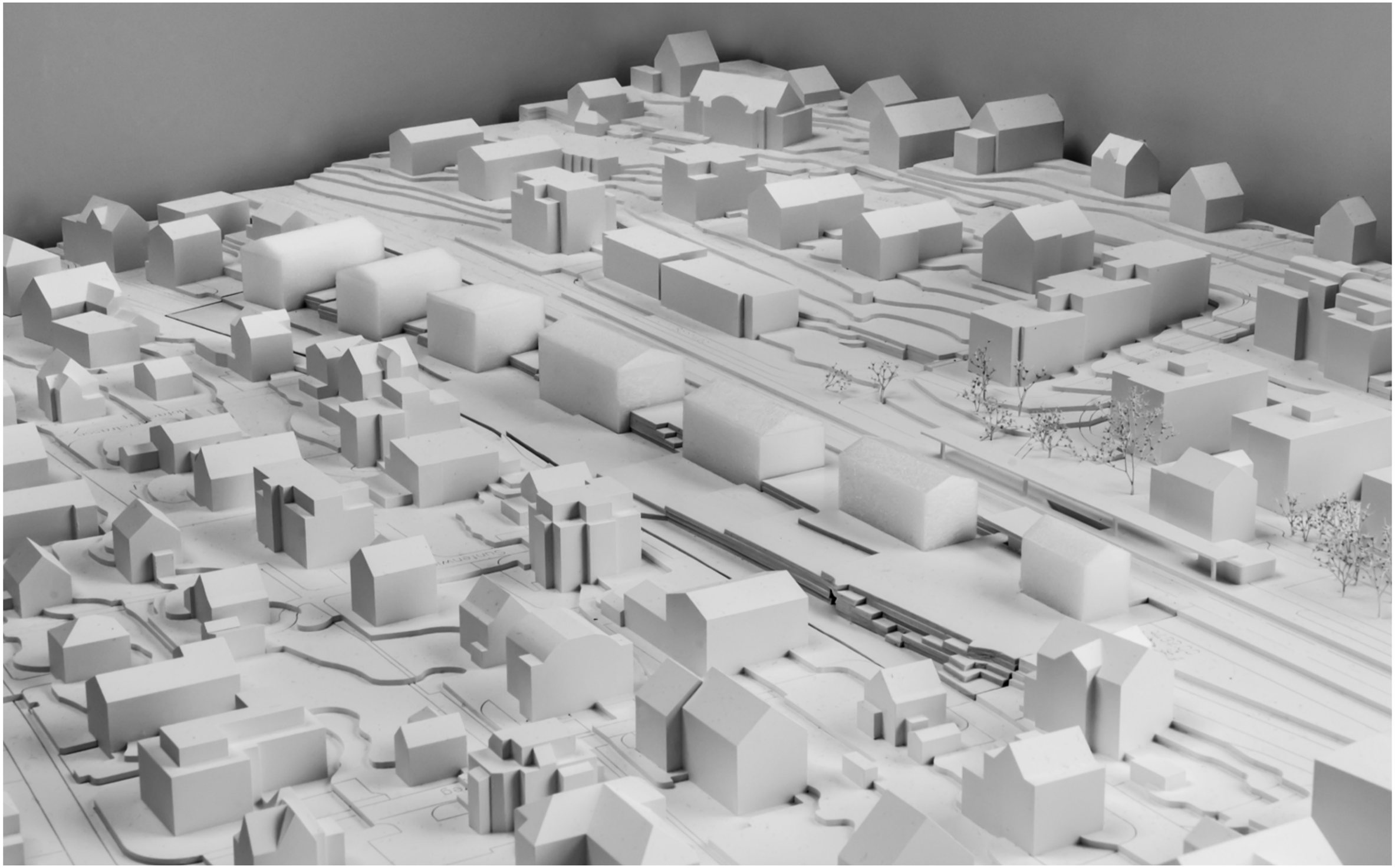


Höhen



Erschliessung



Nahversorger

Volumenstudie Masterplan SBB-Parzelle Kat. Nr. 5679