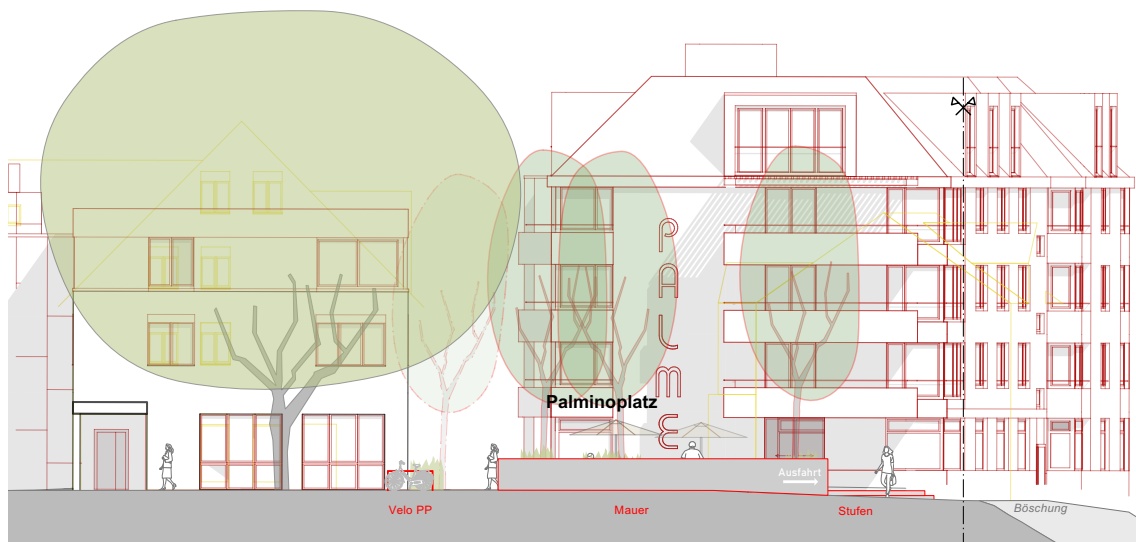


Stiftung zur Palme - Areal Hochstrasse Pfäffikon  
**Bauprojekt (Basis Gestaltungsplan)**  
**Beschrieb Aussenräume**

Pfäffikon/Zürich, 15. Juni 2023



Das Vorprojekt Plus vom 18.1.2023 ging davon aus, dass das neue Maison E etwa 60 cm tiefer liegen wird wie die bestehenden Bauten. Das führte zu einigen Rampen und Stufen rund um das Maison E. Das nachfolgend beschriebene Bauprojekt basiert nun auf dem Projekt gemäss **Gestaltungsplan** vom 27.2.2023. Der Gestaltungsplan ermöglicht, dass das Maison E und der Palminoplatz auf dem gleichen Niveau wie die bestehenden Bauten WIG und Haus 1900 stehen. Das führte bei den Aussenräumen rund um das Maison E zu gestalterischen Vereinfachungen und einer Neuausrichtung des Palminoplatzes.

Der nachfolgende Beschrieb zu den Aussenräumen korrespondiert mit dem Bauprojekt-Plan 21wpp-300\_230615 „Bauprojekt Aussenräume“ vom 15.6.2023 und dem Kostenvoranschlag vom 6.6.2023 (inkl. Ausmasspläne).

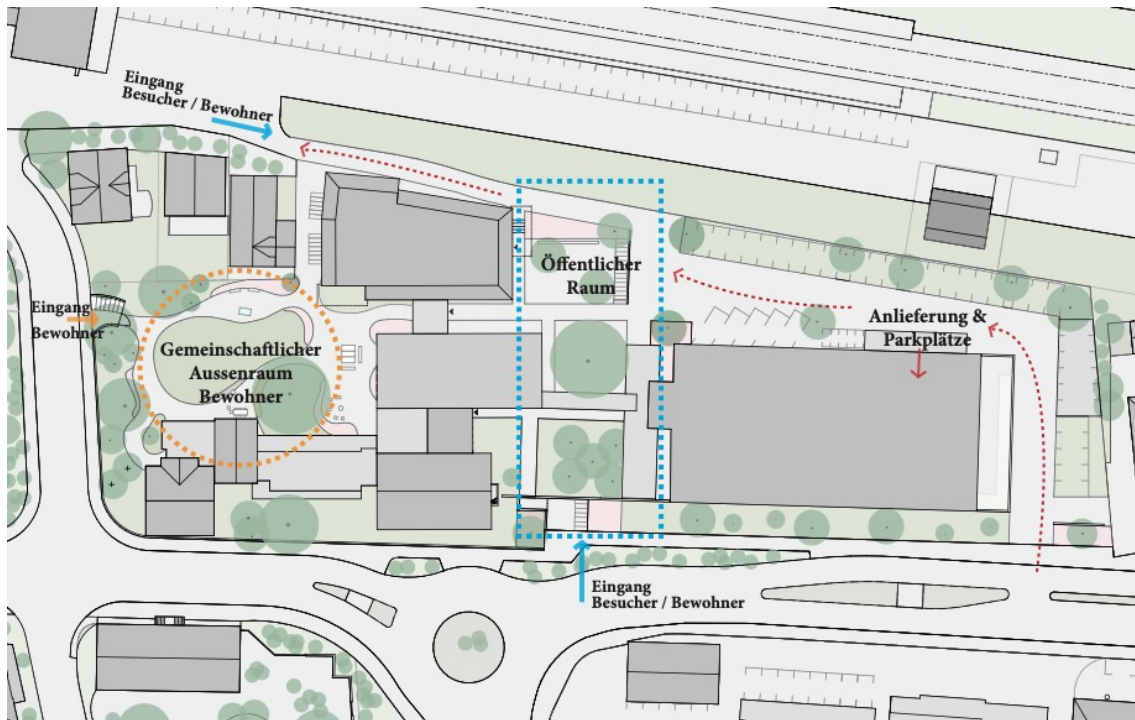


Plan 21wpp-300\_230615 „Aussenräume Bauprojekt“ (Auszug)

Die heutige Zufahrt von der Bahnhofstrasse her durch das Palme-Areal wird aufgehoben und das Diggelmannhaus (Bahnhofstrasse 15) wird abgebrochen. Damit werden Räume frei für den Neubau (Maison E) und für gemeinschaftliche Aussenräume für die BewohnerInnen und die Mitarbeitenden (Garten).

Der Neubau - Maison E - schliesst die Strassenzeile mit den Häusern Bahnhofstrasse 21, 19 und 17 ab. Räumlich springt die Häuserflucht dann zurück auf die Flucht WIG-Gebäude - Haus 1980. Ortsbaulich öffnet sich so die Palme-Anlage gegen SBB/Dorf. Fünf locker-kronige Bäume mit Säulenform markieren den Zugangsbereich. Hier ist das Palmeareal auf Augenhöhe überschaubar und als Adresse erkennbar. Hier entscheiden sich die Ankommenden, ob sie in den Palmno-Laden, ins Restaurant oder in den Wohnbereich gehen wollen.

Die Ausfahrtsstrasse entlang dem SBB-Areal ist als Einbahnstrasse konzipiert. Da der bisherige Zugang zum Areal von der Bahnhofstrasse her für die Öffentlichkeit geschlossen wird, wird die Einbahnstrasse entlang dem SBB-Areal zum öffentlichen Hauptzugang für Fussgänger und Velofahrer. Die Markierungen auf der Einbahnstrasse zeigen die Priorisierung des Langsamverkehrs gegenüber dem Motorisierten Verkehr und bringen das Palmeareal näher an das SBB-Areal/Zentrum. Mit der Ortsbaulichen Setzung des Maison E, mit der Öffnung des Palminoplatzes gegen das SBB-Areal/Dorf und den Markierungen auf der Einbahnausfahrt und den Hauszugängen wird die neue Adressbildung gestärkt.



Schema Verkehrs- und Erschliessungskonzept / Typisierung Aussenräume

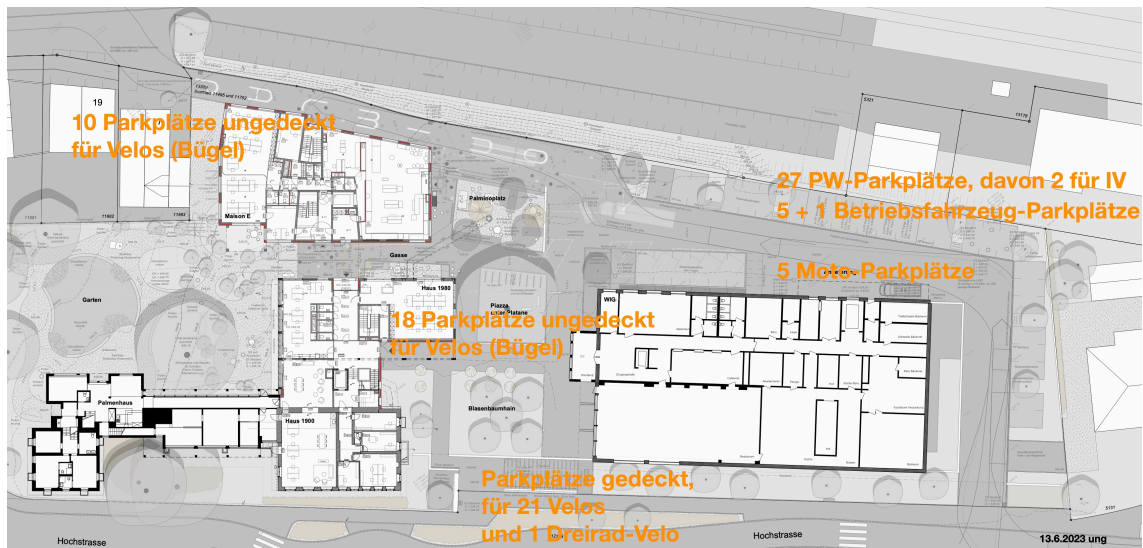
Die Aussenanlagen der Palme sind neu in drei einfach unterscheidbare Bereiche gegliedert: **Parkierung/ Anlieferung - Öffentliche Bereiche - gemeinschaftliche Aussenräume (Garten)**. Diese Klarheit erleichtert die Orientierung für alle.

Sowohl die heutigen als auch die neuen öffentlichen Bereiche sind charakterisiert durch die orthogonale, kantenbetonte Formensprache und die mineralische **Materialisierung**. Im Kontrast dazu wird der Gartenbereich durch gerundete, weiche Formen und Materialien charakterisiert.

Die **Erschliessung** des Geländes erfolgt neu im Einbahnverkehr ausschliesslich von der Hochstrasse her. Wie bisher sind die Schleppkurven für 40t-Fahrzeuge ausgelegt. Somit kann auch die Kehrtafelfuhr- und die Feuerwehr-Fahrzeuge das Areal befahren.

Der Feuerwehrstellplatz östlich Maison E ist genehmigt worden; siehe Brannschutzkonzept.

Der Kehrtafel wird nicht mehr im Keller gesammelt, sondern in einem neuen **Unterflurcontainer** entsorgt. Während des Leerens des UFC ist das Passieren mit PW möglich; LKWs müssen warten (ca. 5 Min.). Die Zufahrt und Leerung ist mit K. Bürki, KEZO, am 10.10.2022 vorbesprochen.



Schema Parkplätze für PWs, Motos und Velos

Die Anzahl **PW-Parkplätze** wurde markant reduziert von heute 42 auf 33. Davon sind 2 als IV-Parkplätze möglichst nahe an den Palmeeingängen ausgewiesen und 5 Parkplätze für Betriebsfahrzeuge gegenüber der IG-Anlieferung vorgesehen. Unter dem Anlieferungsvordach des WIG ist ein Parkplatz für den Betriebsbus festgelegt. Die im Vorprojekt Plus vorgesehene Überdachung für die Betriebsfahrzeuge wird verzichtet. Der Standort für die Betriebsfahrzeuge bleibt jedoch gleich wie im Vorprojekt Plus.

Für die **Motos** sind beim WIG 5 Parkplätze ausgewiesen.

Für die **Velos** ist ein gedeckter Unterstand für 21 Velo und für 1 Dreiradvelo vorgesehen (beim Kreisel). Der Unterstand wird an die gestalterische Sprache des WIG angelehnt ist mit Gittern abschliessbar. Der überdeckte Veloparkplatz liegt teilweise innerhalb der Verkehrsbaulinie. Herr Peter Keller vom Tiefbauamt des Kantons Zürich hat die Genehmigung des Velounterstandes seitens TBA in Aussicht gestellt, mit entsprechendem Beseitigungsrevers (Mail 2.6.2023).



Prinzipskizze Velounterstand

Weitere 28 ungedeckte Veloparkplätze sind entlang der Piazza unter der Platane und westlich des Maison E ausgewiesen. Diese ungedeckten Parkplätze sind mit Stahlrohrbügeln ausgerüstet, sind also abschliessbar. Total sind somit 50 Veloparkplätze vorgesehen (Soll gemäss Pflichtenheft 45 PP; dies vor Erweiterung der Anzahl Studios im Maison E).

Erweiterungsmöglichkeiten sind angedacht westlich Maison E (ungedeckte PP) und zwischen den neuen Parkplätzen und Anlieferung WIG (gedeckte PP, doppelstöckig möglich); diese Erweiterungen werden vorerst nicht realisiert.

Die **Durchwegung** im Areal ist grundsätzlich so, dass das Ziel stets auf mehreren Wegen erreichbar ist. Die Wege zeichnen sich aus durch ein rhythmisches Auf- und Zugehen. Dynamische Verengungen und statische Ausweitungen wechseln sich ab, ähnlich den Gängen im Maison E. Im Garten wird diese Rhythmisierung zusätzlich verstärkt durch die Bewegungen in der Vertikalen, durch ein abwechslungsreiches Auf- und Abgehen.

Die heutigen **öffentlichen Aussenräume** werden um einen einladenden Platz vor dem Palmino-Laden ergänzt. So entsteht ein Mosaik aus Teilräumen mit unterschiedlichen Qualitäten und Öffentlichkeitsgraden: der schattig kühle introvertierte Rasenraum unter Blasenbäumen, die zentrale Piazza unter der prächtigen Platane, der sonnig einladende **Palminoplatz** - nicht nur zum Einkaufen, sondern auch mit Platz für Begegnungen und Aufenthalt. Der Palminoplatz ist ebenerdig dem Ladenlokal vorgelagert. Mit 4 bis 5 grosszügigen, flachen Stufen öffnet sich der Platz gegen das Bahnhofsareal/Dorf. Denkbar ist, dass dies zu einem späteren Zeitpunkt mit der angedachten SBB-Unterführung zusammen kommt. Eine markante, 110 cm hohe Mauer schliesst den Palminoplatz gegenüber dem Parkplatz-Anlieferungs-Bereich ab, lenkt die Verkehrsflüsse und hilft, die Adressierung zu klären.

Gräserfelder gliedern die Kiesplätze in kleine Teilräume. Man sitzt im Grün, geschützt, schaut den im Winde wogenden Gräser zu.



Referenzbilder zu den Gräserfeldern in Sommer und Herbst

Die **Gasse** führt zu den Eingängen Maison E und Haus 1980. Der dahinterliegende Garten ist spürbar. Durch die Verengung mit Sträuchern ist signalisiert, dass der öffentliche Bereich hier endet und der private, gemeinschaftliche beginnt.

Mit den geschwungenen Formen und weichen Materialien ist der Garten von den öffentlichen Bereichen abgesetzt und als privater Raum erkennbar. Der Palme-**Garten** ist über zwei weitere Zugänge erreichbar, die mit je einem Törchen abschliessbar sind. Dies ist nicht nur als Weglaufschutz hilfreich. Die beiden Törchen

signalisieren Privatheit. Momentan ist der Zugang nur für Berechtigte vorgesehen. Anpassungen sind auch im Betrieb noch möglich. Die Törchen sollen mit einer Zugfeder ausgerüstet sein und bei nicht Arretierung zuschwingen. Sie sollen aber auch geöffnet arretierbar sein, um den Zugang mit dem Velo zu erleichtern. Der Eisenprofilzaun auf Sockelmäuerchen entlang Bahnhof- und Hochstrasse wird punktuell im ursprünglichen Stil saniert. Der Zugang von der Bahnhofstrasse her wird mit einem zweiflügeligen Tor geschlossen. Damit wird der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt.

Über die Schlängelwege werden differenzierte Orte erschlossen: Ein ebenes Rasenfeld für Federball oder Atelierarbeiten, ein Platz zum Grillen, Beerensträuchern zum Naschen, Tischtennistisch auch zum Zuschauen, Tisch und Bank für Atelierarbeiten im Freien, Trinkbrunnen unter der Linde, dessen Plätschern den Stadtlärm vergessen macht. Brunnen und Möblierung sind nicht Teil der Baubudgets, sondern sollen über Spenden finanziert werden.

Der Garten ist als Ganzes überblickbar, bietet sowohl vielseitige Möglichkeiten für gemeinsame Aktivitäten als auch individuelle Rückzugsmöglichkeiten. Die geschlängelten Stampfbetonmäuerchen sind sowohl Abgrenzungs- und Lenkungselemente als auch Sitzmöbel. Der Stampfbeton erinnert an Nagelfluh, einem autochtonen Gestein der Region. Die vielen Bollensteine in der heutigen Anlage werden teilweise wieder verwendet und sichtbar in die Stampfbetonmauer eingebaut.

Für die Wege im Garten sind offeneporige, feinkörnige Kiesbeläge vorgesehen: Dieser Stabilizer ist unter Auflagen von der Behindertenkonferenz als hindernisfrei akzeptiert. Der Eintrag von losem Sand von den Stabilizerflächen in die Innenräume wird mittels Brosenmatten oder ähnlichen Schuhabstreifern an den Eingängen/Fenstertüren minimiert. Die Gestalt und Breite dieser Schmutzschleusen, ist in der nächsten Planungsphase zu klären.



Referenzbilder zu Stampfbetonmauer und Stabilizer; farblich angelehnt an die erdfarbenen Fassaden

Die ganze Anlage ist **hindernisfrei** nutzbar: Die Wege sind mit schwellenlosen Asphaltbelägen befestigt. Die Kiesbeläge sind mit feinkörnigem Stabilizerkiesbelag ausgerüstet, wobei die Stabilizerbeläge max. 4 % Gefälle aufweisen dürfen und regelmässig gewartet werden müssen.

Das Aussenraum-Projekt ist mit der Behindertenkonferenz BKZ am 8.11.2022 und am 4.4.2023 besprochen und im Grundsatz als genehmigungsfähig befunden worden.

Insgesamt werden rund 600m<sup>2</sup> Asphaltflächen und 300 m<sup>2</sup> Betonsteinpflasterungen entfernt und durch offeneporige Grün- oder Kiesflächen ersetzt. Im Gartenbereich wird das **oberflächlich auftreffende Regenwasser** flächig oder über die Schulter zur Versickerung gebracht. Das Balkon- und Terrassenwasser wird im Garten in eine bewachsene Mulde eingeleitet und verzögert zur Versickerung gebracht. Bei starkem Regen

kann sich das Wasser in dieser Mulde für einige Stunden aufstauen - das Wasser wird erlebbar. Das auf den begangenen Asphaltbelägen anfallende Wasser wird wo möglich in Pflanzfelder eingeleitet und dort zur Versickerung gebracht; überschüssiges Wasser wird über Notüberlaufschächte in die öffentliche Kanalisation eingeleitet. Die befahrenen Asphaltbeläge werden wie bisher in die Kanalisation geleitet.

Das anfallende Dachwasser wird grossteils über eine unterirdische Versickerungsanlage dem Grundwasser zugeführt. Die weiteren Angaben zur Liegenschaftsentwässerung/Kanalisation sind im Kapitel HLKK und Sanitär behandelt.

Die **Pflanzenauswahl** orientiert sich einerseits an der Positiv- / Negativliste der Gemeinde Pfäffikon (Richtlinien vom 9.5.2022) und andererseits an der Giftpflanzenliste der Toxinfo.ch-Liste 1 'Für Kinder zu gefährliche Pflanzen'. Das nachfolgend beschriebene Pflanzenkonzept unterstützt die oben erwähnte Dreiteiligkeit.

Der Anlieferung-/Parkplatzbereich ist mit den heutigen locker gestreuten Hochstamm-Eschen (Raywood) markiert. Im Bereich Palminoplatz werden die heutigen Blasenbäume und die Platane ergänzt mit Bäumen, die den Zugangsbereich markieren. Diese Bäume müssen hohe Anforderungen erfüllen: stadtklimaverträglich, tolerant gegenüber Bodenverdichtung, breit-säulenförmiger Wuchs, lockere Krone, markante Erscheinung. Der vorgesehene, in Nordamerika heimische Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*) vermag diese Anforderungen zu erfüllen.

Der Garten hat ein naturhaftes Aussehen mit fliessenden Übergängen. Ruderale Vegetation ist erwünscht, v.a. in kiesigen Randbereichen. Vorgesehen sind heimische Sträucher und Nutzhölzer (v.a. Beerensträucher). Der Garten ist vielfältig für Pflanzen, Tiere als auch für die BewohnerInnen.

Das grüne Band, das die Palme-Anlage entlang Hoch- und Bahnhofstrasse fasst, wird gezielt verdichtet. Die bestehenden **Pflanzungen** werden ergänzt mit attraktiven Blütenesseln und Stauden. Sie zeigen das Gesicht der Anlage gegen Aussen, geben Schutz wo nötig, lenken die Blicke, freundlich und vielfältig bunt. Die öffentlichen Zugänge in die Anlage werden mit üppigen Blütenpflanzungen ausgezeichnet, von weit her sichtbar, einladend. Dafür werden sowohl heimische als auch gebietsfremde Pflanzen verwendet robust, attraktiv und standortsgerecht sind.

Bei der Pflanzung und vor allem beim anschliessenden Gartenunterhalt werden Möglichkeiten angestrebt, wie die Betriebe an den Arbeiten beteiligt werden können.



Referenzbild für das Naturhafte im Garten und für einladende Pflanzungen an den Eingängen

Der prächtige **Baumbestand**, auch die beiden geschützten Bäume (Linde/Waldföhre), wird erhalten und ergänzt. Das in Auftrag gegebene Baumgutachten (dendrodata, vom 9.5.2023) zeigt Grösse und Zustand aller Bäume auf dem Areal und gibt Hinweise, wie während der Bauzeit und langfristig damit umgegangen werden kann. Die bestehenden Bäume werden während der Bauphase umfassend geschützt; Kronen- und Wurzelbereiche sind abgesperrt. Mit der geplanten Gestaltung werden die Wachstumsbedingungen der Bäume gezielt verbessert oder zumindest erhalten: verdichteter Kiesbelag (Netstaler) unter Platane ersetzen; in bestehenden Wurzelbereichen auf neue Randabschlüsse verzichten. Einzelne Hochstamm-Eschen bei den Parkplätzen sind mässig vital und können mittelfristig ohne entsprechende Massnahmen nicht erhalten werden; deren Sanierung ist nicht Teil des vorliegenden Bauprojektes.

Das vorliegende Projekt wurde mit Herrn Michael Schmitt von der Orts- und Denkmalpflegekommission **ODK** in zwei Begehungen am 20.3. und 9.5.2023 diskutiert und gestützt.

Anlässlich der Begehung vom 20.3.2023 wurde das Projekt diskutiert und von Frau Silvia Ganther, **Fachstelle Naturschutz Pfäffikon**, für gut befunden.

15. Juni 2023  
Fredy Ungricht, planivers