



Entwicklungsplanung Areal Diakoniewerk Neumünster, Zollikerberg

Masterplan

Auftraggeberin

Stiftung Diakoniewerk Neumünster -
Schweizerische Pflegerinnenschule

Neuweg 16
8125 Zollikerberg

<https://gesundheitswelt-zollikerberg.ch>
<https://entwicklungsplanung-diakoniewerk.ch/>

Planungsteam Masterplan

Eckhaus AG
Städtebau Raumplanung
Rousseaustrasse 10
8037 Zürich
<https://www.eckhaus.ch>

dialog & raum
Dr. Andrea Grünenfelder
Dammstrasse 7
5400 Baden
<https://www.dialogundraum.ch>

Hosoya Schaefer
Architects
Flüelastrasse 10
8048 Zürich
<https://hosoyaschaefer.com>

Maurus Schifferli
Landschaftsarchitekt
Amthausgasse 5
3011 Bern
<https://www.msbern.ch>

Ing. Büro für Verkehrs-
planung W. Hüsler AG
Olgastrasse 4
8001 Zürich
<https://ibv-zuerich.ch>

Titelbild: Masterplankarte, Eckhaus AG

Dokumentname: 240626_Neumünster_Masterplan_Bericht.indd

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung.....	6
1.1 Ausgangslage	6
1.2 Stiftung Diakoniewerk Neumünster - Schweizerische Pflegerinnenschule.....	7
1.3 Areal Diakoniewerk Neumünster	8
1.4 Vision Areal Diakoniewerk Neumünster	12
1.5 Leitbild "Wir bauen gute Gesundheit"	13
1.6 Planungsprozess	14
1.7 Masterplan Areal Diakoniewerk Neumünster.....	17
2 Städtebauliches Zielbild.....	18
2.1 Städtebau	20
2.2 Freiraum.....	22
2.3 Nutzung	26
2.4 Mobilität.....	28
2.5 Teilgebiet Nord-Ost.....	38
2.6 Teilgebiet Süd.....	45
2.7 Teilgebiet West	48
3 Masterplankarte	52
3.1 Masterplankarte.....	54
3.2 Perimeter / Teilgebiete.....	54
3.3 Nutzungen.....	55
3.4 Bebauungsstrukturen	56
3.5 Freiraum.....	60
3.6 Erschliessung	64
4 Umsetzung.....	68
4.1 Umsetzungsstrategie.....	68
4.2 Planungsrechtliche Umsetzung	70
4.3 Teilprojekte	75



Luftbild mit Perimeter Areal Diakoniewerk Neumünster (map.geo.admin.ch | 1:5'000)

Kurzfassung

Der vorliegende Masterplan «Areal Diakoniewerk Neumünster» dient als Richtlinie und Koordinationsinstrument für die schrittweise Weiterentwicklung des Areals Diakoniewerk Neumünster im Ortsteil Zollikerberg der Gemeinde Zollikon.

Das Areal Diakoniewerk Neumünster befindet sich im Eigentum der Stiftung Diakoniewerk Neumünster – Schweizerische Pflegerinnenschule (im Folgenden die Stiftung genannt).

Das Areal ist seit den 1930er Jahren das Herzstück der Stiftung. Es ist Standort der Stiftung und ihrer Betriebe (Stiftungsdirektion, Gastronomie Neumünster Park, Spital Zollikerberg, Residenz Neumünster Park, Institut Neumünster, Diakonissen-Schwesterschaft Neumünster). Das Areal soll zur Erfüllung der vielfältigen Tätigkeiten im Rahmen des Stiftungszwecks sowie zur wirtschaftlichen Sicherung der Stiftung weiterentwickelt werden. Ziel ist eine einmalige, innovative Wohn-, Arbeits- und Gesundheitslandschaft, welche Raum bietet für Menschen verschiedener Generationen in vielfältigen Lebenssituationen.

Der Masterplan ist das Ergebnis eines umfassenden kooperativen Planungsprozesses. Als ersten Prozessschritt wurde ein städtebaulicher Studienauftrag mit drei interdisziplinären Planungsteams durchgeführt. Das Beurteilungsgremium des Studienauftrags hat das Konzept des Planungsteams Hosoya Schaefer, Maurus Schifferli, IBV Hüsler als Grundlage für die Arealentwicklung empfohlen. Es wurde anschliessend zum städtebaulichen Zielbild für den Masterplan weiterbearbeitet.

Der Gemeinderat von Zollikon hat dem Masterplan am 23. Oktober 2024 mit Beschluss GR 2424-210 zugestimmt. Der Masterplan stellt eine gemeinsame Absichtserklärung der Stiftung und der Gemeinde Zollikon dar und ist auf konzeptioneller Ebene für die Beteiligten und die nachfolgenden Planungsträger verbindlich.

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Das Areal Diakoniewerk Neumünster in Zollikerberg gehört der Stiftung Diakoniewerk Neumünster - Schweizerische Pflegerinnenschule (im Folgenden die Stiftung genannt). Die Stiftung betreibt dort seit den 1930er Jahren ein Spital und weitere Institutionen in den Bereichen Gesundheit sowie Wohnnutzungen für unterschiedliche Bedürfnisse.

Zollikerberg ist ein Ortsteil der Gemeinde Zollikon im Kanton Zürich. Er bildet einen eigenständigen Siedlungskörper und ist durch Kulturland und Wälder von den umliegenden Siedlungsgebieten der Gemeinden Zollikon, Zürich, Küsnacht und Zumikon getrennt.

Das Stiftungsareal wurde in den vergangenen 90 Jahren kontinuierlich betrieblich und baulich weiterentwickelt. Aktuell besteht Bedarf an einer Neuordnung bestehender Nutzungen, der Sanierung des Gebäudebestands sowie an einer Erweiterung der Nutzflächen. Dies wird zum Anlass genommen, um in einer Gesamtschau neben den aktuellen Bedürfnissen auch das städtebauliche Potenzial des Areals auszuloten und Eckwerte für die zukünftige Entwicklung festzulegen.



Areal Diakoniewerk Neumünster, Zollikerberg

1.2 Stiftung Diakoniewerk Neumünster - Schweizerische Pflegerinnenschule

Die Stiftung Diakoniewerk Neumünster – Schweizerische Pflegerinnenschule ist ein traditionsreiches und innovatives Unternehmen im Gesundheits- und Sozialwesen. Sie entstand 1998 aus der Fusion der Stiftung Diakoniewerk Neumünster (gegründet 1858) und der Stiftung Schweizerische Pflegerinnenschule (gegründet 1899).

Stiftungszweck

Die Stiftung ...

- erbringt akutmedizinische und pflegerische Dienstleistungen durch den Betrieb eines Spitals.
- unterhält Angebote für das Wohnen, die Begleitung und die Langzeitpflege älterer Menschen.
- engagiert sich in der Aus- und Weiterbildung, vor allem im pflegerischen Bereich. Dazu gehört auch die Entwicklung zeitgemässer Formen von Spiritualität.
- verpflichtet sich, für die Diakonissen des Mutterhauses in gesunden, kranken und alten Tagen zu sorgen. Sie sichert das Leben der Diakonissen-Schwesternschaft in materieller und geistlicher Hinsicht und unterstützt deren Entwicklung.
- Die Stiftung engagiert sich für ein ganzheitliches, biopsychosoziales Verständnis von Gesundheit, fördert das lebenslange Lernen, die Bildung und interprofessionelle Zusammenarbeit und nimmt ihre Mitarbeitenden als ihr grösstes Gut wahr. Gleichzeitig betrachtet die Stiftung soziale Bezogenheit, soziale Unterstützung im Wohnen, Leben und Arbeiten als eine der wichtigsten Ressourcen, damit sich Patient:innen, Mietende, Bewohnende und Mitarbeitende «wohl und in guten Händen» wissen.

Die Stiftung in Zahlen

Die Stiftung ist in sieben Betrieben organisiert. Diese umfassen das Spital Zollikerberg, das Alterszentrum Hottingen, die Residenz Neumünster Park und das Institut Neumünster. Dazu kommen die Diakonissen-Schwesternschaft Neumünster sowie die Bereiche Gastronomie Neumünster Park und Gärtnerei & Blumenladen Neumünster Park.

Für die Stiftung arbeiten rund 1'600 Mitarbeitende, davon sind über 1'500 im Stiftungsareal Neumünster tätig. Zusätzlich leisten rund 90 Freiwillige und der Sozialhund «Chico» 10'000 Stunden Arbeit pro Jahr.

Im grössten Betrieb der Stiftung, dem Spital Zollikerberg, werden jährlich mehr als 11'000 Menschen stationär sowie rund 73'000 ambulant behandelt. Mit über 2'100 Neugeborenen im Jahr führt das Spital eine der erfolgreichsten Geburtskliniken in der Schweiz.

1.3 Areal Diakoniewerk Neumünster

Geschichte

Die Geschichte der heutigen Stiftung beginnt 1858. Damals wurde die Kranken- und Diakonissenanstalt Neumünster gegründet und das erste Spital beim Hegibachplatz gebaut. Da die Platzverhältnisse am Standort Hegibachplatz nicht mehr ausreichten, wurde Ende der 1920er Jahre entschieden, die damalige Anstalt ausserhalb der Stadtgrenzen zu verlegen. Anfang der 1930er Jahre konnten, im damals weitgehend unbebauten Zollikerberg der Gemeinde Zollikon, rund 80'000m² Quadratmeter Bauland erworben werden und in späteren Etappen kamen weitere rund 30'000m² dazu.

Zwei Tage nach der Baueingabe am 24. Februar 1931 durch die Architekten Otto und Werner Pfister traf bereits die Baubewilligung ein. Am 10. August des gleichen Jahres begannen die Bauarbeiten mit dem Spatenstich und nach knapp zwei Jahren Bauzeit wurden die Gebäude im Juli 1933 bezogen.



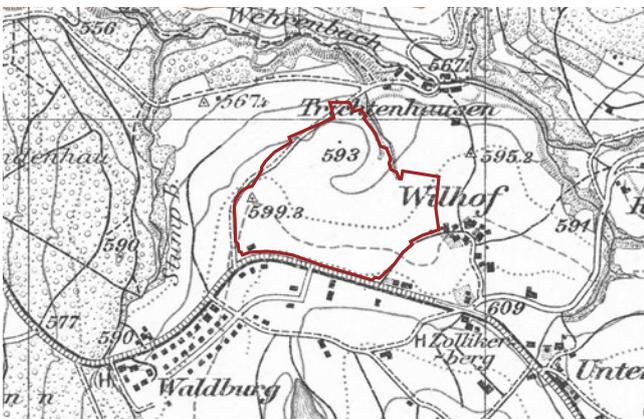
Luftbild 1948 (gta Archiv, ETH Zürich)

Bauliche Entwicklung

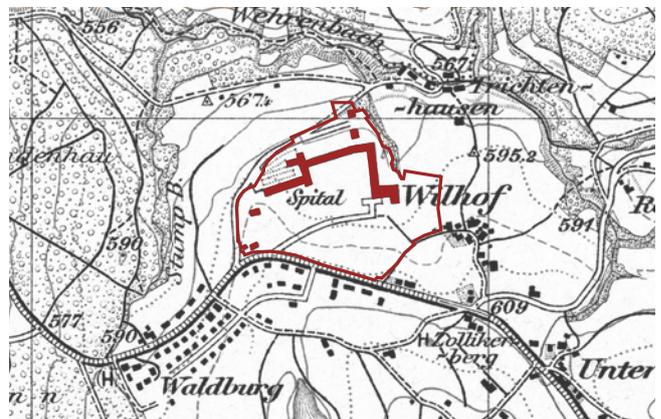
Im Laufe der Jahre wurde der Gebäudebestand in mehreren Etappen durch Ergänzungen und Ersatzneubauten erweitert. Vom frühen Stiftungsareal in der Landschaft, über eine Serie von Erweiterungsbauten, bis hin zur Öffnung für eine Mischnutzung durch das Ansiedeln erster Wohnbauten ist das Gebiet kontinuierlich gewachsen.

Der bauzeitliche Gebäudebestand wurde den Bedürfnissen des Spitalbetriebs angepasst und durch zusätzliche Nutzungsangebote ergänzt. Beispielsweise wurde der Operationstrakt in den 1980er Jahren durch einen Neubau ersetzt und zwischen 2005 und 2008 zum heutige «Behandlungsflügel» erweitert. Im Norden schufen der «Nordbau» und das «Zentrum Nord» zusätzliche Raumangebote für die Frauenklinik und für ambulante Angebote.

Als Grundlage für die Entwicklungsplanung wurde vom Kunst- und Architekturhistoriker Michael Hanak ein bauhistorischer Bericht erstellt. Dieser dokumentiert die Geschichte des Areals und würdigt die Gebäude und ihren Gesamtzusammenhang aus architekturhistorischer Sicht (Bauhistorischer Bericht, Mai 2021). Der Bericht stellt eine wichtige Grundlage für die zukünftige bauliche Entwicklung dar.



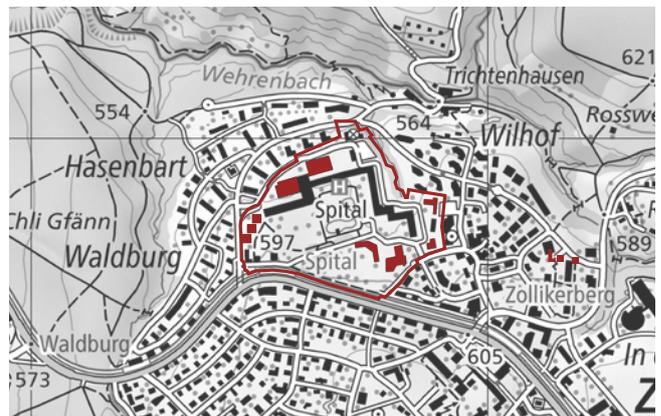
Bis 1930 - Der Weiler am Wilhofbach (Karte: Topografische Kartenwerke, Bundesamt für Landestopografie swisstopo)



1933 - Das Stiftungsareal in der Landschaft (Karte: Topografische Kartenwerke, Bundesamt für Landestopografie swisstopo)



1962 - Erste Erweiterungsbauten und Integration in Siedlungskörper (Karte: Topografische Kartenwerke, Bundesamt für Landestopografie swisstopo)



1970-1994 Erste Mischnutzung durch Wohnbauten, bis 2021 weitere Erweiterungen (Karte: Topografische Kartenwerke, Bundesamt für Landestopografie swisstopo)

Erschliessung

Das Areal Neumünster ist gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Mit der Forchbahn ist der Bahnhof Stadelhofen in 11 Minuten erreichbar, die Fahrt nach Zumikon dauert rund 10 Minuten. Die Haltestelle «Spital Zollikerberg» liegt direkt beim westlichen Zugang zum Areal und auch die Haltestelle «Zollikerberg» östlich des Areals ist in wenigen Gehminuten erreichbar.

Entlang der Trichtenhauser Strassen befinden sich die Haltestellen «Spital» und «Hasenbart» der Buslinie Nr. 91, welche im Halbstundentakt zwischen Zollikerberg und Zürich Witikon verkehrt. Mit der Buslinie Nr. 910 ist das Areal im Halbstundentakt in Richtung Zollikon und Bahnhof Tiefenbrunnen sowie Richtung Ebmatingen angebunden («Station», «Langägerten/Spital»).

Das Areal Neumünster ist via Trichtenhauser Strasse und via Neuweg/Wilhofstrasse an das übergeordnete Strassennetz angeschlossen. Das MIV-Einzugsgebiet des Areals ist bei unbelastetem Netz sehr gut. Die Forchstrasse bietet eine direkte Verbindung in die Stadt Zürich und Richtung Zumikon zur Oberlandautobahn A52 Richtung Rapperswil.



Areal Diakoniewerk Neumünster: Blick aus dem Park in Richtung Westflügel, Zentrum, Ostflügel (v.l.n.r)

1.4 Vision Areal Diakoniewerk Neumünster

Auf der Grundlage des Stiftungszwecks hat die Stiftung für das Areal Diakoniewerk Neumünster folgenden Leitsatz formuliert: «Wir bauen gute Gesundheit»

Einmaliger und innovativer Lebensraum

Das Areal ist seit 1933 das Herzstück der Stiftung und soll das auch in Zukunft bleiben. Hier soll Raum für die Vision der Stiftung geschaffen werden.

Die Stiftungsvision hält fest:

Wir bieten hier einen attraktiven Raum für Gesundheitsdienstleistungen, Wohnen, Arbeiten und Bildung. Wir sorgen dafür, dass das Areal auch zukünftig ein besonderer Ort mit hoher Ausstrahlungs- und Anziehungskraft für Patient:innen, Mieterschaft, Mitarbeitende, Kooperationspartner:innen sowie die Öffentlichkeit ist.

Wir erhalten das Areal in seiner Gesamtheit und nutzen gleichzeitig das beträchtliche bauliche und gestalterische Potenzial für dessen Weiterentwicklung. Investitionen dienen der langfristigen wirtschaftlichen Sicherung des Stiftungsvermögens sowie der Umsetzung des Stiftungszwecks.

Handlungsleitend für die Arealentwicklung sind, neben betriebswirtschaftlichen und immobilienmarktspezifischen Aspekten, Nachhaltigkeit sowie die zentralen Werte der Stiftung.

In Bezug auf die räumliche Entwicklung soll eine einzigartige, innovative Wohn-, Arbeits- und Gesundheitslandschaft entstehen mit Entwicklungs- und Entfaltungsraum für Menschen verschiedener Generationen in vielfältigen Lebenssituationen:

- Bewohner:innen aller Altersstufen und in unterschiedlichen Wohnsituationen (Eiņpersonen- und Mehrpersonehaushalte wie Wohngemeinschaften, Paare und Familien) schätzen die gute Lage und die umfassende, einfach zugängliche Gesundheitsinfrastruktur in unmittelbarer Nähe zur Stadt sowie die gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel und an die naheliegenden Grün- und Freiräume.
- Mitarbeitende profitieren von der innovativen Arbeits- und Bürolandschaft und flexiblen Betreuungsangeboten für ihre Kinder.
- Ältere Menschen genießen hier ihren Ruhestand in einer naturnahen, sicheren und nachbarschaftlichen Umgebung.
- Pflegebedürftige oder demente Menschen wiederum finden hier einen sicheren Ort, in welchem alltägliche Begegnungen möglich sind und wo sie sich in einer «Caring Community» aufgehoben wissen.

Die Vision der Stiftung soll hierbei im Zentrum stehen, nach dem Motto: "Wir bauen gute Gesundheit." Entsprechend eines ganzheitlichen biopsychosozialen Verständnisses von Gesundheit¹ werden hierbei die Aspekte der sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Nachhaltigkeit ganz selbstverständlich inkludiert.

1 Das ganzheitliche biopsychosoziale Modell von Gesundheit überwindet die Dichotomie von Körper und Seele und postuliert die Gleichzeitigkeit von psychologischen, sozialen, geistigen und physiologischen Prozessen bei Krankheit und Genesung; oder im Verständnis von Lebensqualität im Allgemeinen. „Gesundheit“ ist entsprechend nicht als Abwesenheit von Krankheit zu verstehen, sondern als Resultat eines dynamischen, mehrdimensionalen und lebenslangen Prozesses, der alle Lebensbereiche inkludiert.

Aussenraum

Wir legen besonderes Augenmerk auf einen attraktiven Aussenraum, in dem sich die Nutzenden sicher und gut bewegen können und sich wohlfühlen. Wir möchten damit einen Beitrag leisten an eine hohe Lebensqualität der Bewohnenden, der Patient:innen und der Mieterschaft sowie unsere Arbeitgeberin-Attraktivität und Organisationsidentität stärken.

Tradition und Innovation gehen hier Hand in Hand

Die digitale Vernetzung wird als Chance gesehen, gleichzeitig wird grosser Wert auf den persönlichen Kontakt gelegt, auf direkte Beratung, auf persönliche Betreuung und den respektvollen Umgang miteinander sowie auf Werte wie Partnerschaftlichkeit, Wertschätzung und Menschlichkeit im Alltag. Die bereits jahrzehntelang gepflegten Werte der Stiftung bestehen als Fundament fort und wirken als grundlegende Zusammenarbeits- und Zusammenlebens-Kultur auch im digitalen Zeitalter handlungsleitend.

Nachhaltigkeit und Ökologie

Langfristige und ganzheitliche Nachhaltigkeitsziele (Ökonomie, Ökologie, Soziales und Governance) sind Teil der Organisationsstrategie und Grundlage für die Nachhaltigkeitsstrategie des Stiftungsareals Neumünsters. Es wird die CO₂-Neutralität bis 2050 angestrebt.

1.5 Leitbild "Wir bauen gute Gesundheit"

Im Gedanken der „Salutogenese“ verschränkt sich die inhaltliche Vision der Stiftung mit der räumlichen Vision für das Areal. Der israelisch-amerikanische Medizinsoziologe Aaron Antonovsky (1923–1994) prägte den Ausdruck in den 1970er Jahren als komplementären Begriff zur Pathogenese. Dabei ist Gesundheit kein fixer Zustand, sondern das Resultat von komplexen Wechselwirkungen zwischen Menschen, Dingen, Räumen und Ideen, die sich immer in Entwicklung befinden. Wir fühlen uns wohl und gesund, wenn wir diese Entwicklungen als kohärent wahrnehmen können. Die gebaute Umwelt kann dazu beitragen.

Nach Antonovsky beruht das Kohärenzgefühl dabei auf drei Aspekten:

- Der Fähigkeit, die Zusammenhänge des Lebens zu verstehen – das Gefühl der Verstehbarkeit;
- Der Überzeugung, das eigene Leben gestalten zu können – das Gefühl der Handhabbarkeit oder Bewältigbarkeit;
- Dem Gefühl von Bedeutsamkeit und Sinnhaftigkeit des Lebens.

Ein verstehbarer Raum bietet zum Beispiel klare Adressen, Durchlässigkeit, Offenheit und Dichte im Freiraum, sowie eine Zuordnung von Funktionen in einem verständlich strukturierten Ensemble von Gebäuden. Ein handhabbarer Raum ermöglicht Orientierung, Zugänglichkeit, Aneignung, Aufenthaltsqualität, Sicherheit und Rückzugsmöglichkeiten, aber auch kurze Wege, gute Abläufe, funktionale Nähe. Ein sinnhafter Raum wiederum besteht aus bedeutsamen Orten, eingebettet in Natur, Geschichte, Institution; er ist ein wahrnehm- und benennbarer Raum. Hier entstehen Bezüge und Geschichten, die über sich hinausweisen - individuell wie kollektiv.

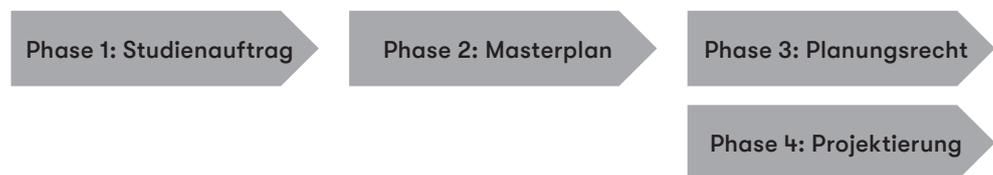
Mit der Methodik des evidenzbasierten Designs von Krankenhäusern und Pflegehäusern werden solche Grundsätze auch wissenschaftlich hinterlegt. Ausblick ins Grün, Privatheit, die Abwesenheit von Technik, kleinteilige, differenzierte Räume und weitere Faktoren tragen nachweislich zu Wohlbefinden und Gesundheit bei, in einem Masse, dass evidenzbasiertes Design oft gleichgesetzt wird mit „heilender Architektur“.

Der Masterplan ermöglicht es aber auch, ein funktional differenziertes Spektrum von Dienstleistungen anzubieten, die auf engem Raum, gut koordiniert ihren Platz haben - vom Notfall und den stationären Abteilungen, über die Ambulanz, verschiedenen Arztpraxen, bis zum betreuten oder auch einfach stadtnahen Wohnen im Grünen und Angeboten an Nachbarschaft. Das Areal soll damit für Gesundheit stehen, über die fachlichen und technischen Kompetenzen des eigentlichen Spitals hinaus.

Das Motto der Stiftung „Wir bauen gute Gesundheit« äussert sich so im Masterplan als das gemeinsame und geordnete Weiterentwickeln einer differenzierten und kohärenten Lebenswelt. Gesundheit wird dabei systemisch verstanden - «biopsychosozial». Im körperlichen Hier und Jetzt («embodied»), sowie im vertrauten Gestern und inspirierenden Morgen verschränkt sich die Gesundheit der Einzelnen mit derjenigen eines Ortes («embedded»). Das Motto bedeutet so Koexistenz und gemeinsames Werden von Individuum und Gemeinschaft, Natur und Kultur, Ort und Leben. Verstehbar, handhabbar, sinnhaft.

1.6 Planungsprozess

Als erste Phase wurde eine städtebaulicher Studienauftrag durchgeführt. Die Ergebnisse aus dem Studienauftrag wurden anschliessend in den vorliegenden Masterplan überführt. Der Masterplan bildet das Koordinationsinstrument für die nachfolgenden Umsetzungsphasen (vgl. Kap. 1.6). Für die Umsetzung werden die Phasen «Projektierung» und «Planungsrecht» unterschieden. Diese beiden Phasen können teilweise zeitlich parallel verlaufen, da die Phase «Planungsrecht» nicht für alle Teilprojekte relevant ist (vgl. Kap. 4).



Phase 1: Studienauftrag

Um unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten für die bauliche Umsetzung der Vision (Kap.1.4) zu erhalten, wurde ein Studienauftrag durchgeführt. Dabei handelt es sich um ein qualitätssicherndes Verfahren nach der Norm SIA 143.

Drei Planungsteams, welche mindestens aus den Disziplinen Städtebau / Architektur, Landschaftsarchitektur und Verkehrsplanung bestehen mussten, erarbeiteten unabhängig voneinander eigenständige Konzepte.

Team Futurafrosch

Futurafrosch – Architektur und Raumentwicklung GmbH

LINEA landscape architecture GmbH

Rombo GmbH

Alex Willener HSLU Soziale Arbeit / Sonara

Team Hosoya Schaefer

Hosoya Schaefer Architects AG Zürich

Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt

IBV Hüsler AG

Swiss Center for Design and Health (SCDH)

Team Salewski Nater Kretz

Salewski Nater Kretz AG

Hager Partner AG

mrs partner ag

Diese wurden an zwei Workshopveranstaltungen, jeweils unabhängig voneinander, dem Beurteilungsgremium präsentiert. Das Gremium diskutierte die Konzepte jeweils zusammen mit den Planungsteams und anschliessend ohne die Planungsteams. Am zweiten Workshop hat sich das Gremium einstimmig für das Konzept des Planungsteams Hosoya Schaefer Architects AG, Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt, IBV Hüsler AG ausgesprochen.

Phase 2: Masterplan

In der Phase Masterplan wurde das Konzept des Planungsteams Hosoya Schaefer Architects AG, Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt, IBV Hüsler AG zum städtebaulichen Zielbild für den Masterplan weiterbearbeitet. Das Beurteilungsgremium verfasste am zweiten Workshop des Studienauftrags entsprechende Hinweise zur Weiterbearbeitung. In Zusammenarbeit mit dem Planungsteam erarbeiteten die Büros Eckhaus und dialog&raum den vorliegenden Masterplan.

Am 28. Februar 2024 wurden das städtebauliche Zielbild und der Masterplan dem Beurteilungsgremium präsentiert. Die Hinweise aus der Diskussion wurden aufgenommen und dem Gremium auf dem Korrespondenzweg zugestellt. Das Beurteilungsgremium hat dem Masterplan im anschliessenden Zirkularbeschluss zugestimmt.

Nach der Zustimmung des Beurteilungsgremiums wurde der Masterplan dem Stiftungsrat (6.5.2024) sowie der Baubehörde (13.5.2024) und dem Gemeinderat (5.6.2024) vorgestellt.

Beteiligte

Für die Durchführung des städtebaulichen Studienauftrags und die Beurteilung der eingereichten Arbeiten wurde ein Beurteilungsgremium bestehend aus stimmberechtigten Sach- und Fachjuror:innen eingesetzt. Diese wurden auch im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Zielbilds und des Masterplans beigezogen. Ergänzend wurde der Planungsprozess von beratenden Fachexpert:innen begleitet.

Sachjuror:innen mit Stimmrecht

Regine Strittmatter	Stiftung, Stiftungsdirektorin
Katharina Kull-Benz	Stiftung, Präsidentin des Stiftungsrates
Carla Veser	Stiftung, Leiterin Immobilien
Dominik Weber	Stiftung, Vorsitzender des Liegenschaftenausschuss

Fachjuror:innen mit Stimmrecht

Franziska Schneider	Architektin (Vorsitz)
Barbara Strub	Architektin
Regula Harder	Architektin, Mitglied Baubehörde Zollikon
Lukas Schweingruber	Landschaftsarchitekt
Barbara Emmenegger	Soziologin

Fachexpert:innen ohne Stimmrecht

Fachbereich / Funktion

Christian Etter	Stiftung	Spitaldirektor
Ursina Pajarola	Stiftung	Leiterin Residenz Neumünster Park
Franz J. Sperisen	Stiftung	Leiter Infrastruktur und Services Spital
Raphael Thürlemann	Stiftung	Leiter Gastronomie
Andrea Grünenfelder	dialog & raum	Projektleiterin Entwicklungsplanung
Alex Römer	Gemeinde Zollikon	Mitglied Baubehörde
Stefan Macciachini	Gemeinde Zollikon	Gemeindearchitekt
Fritz Wolf	Quartierverein	Präsident
Adrian Arquisch	TEAMverkehr.zug	Mobilität
Saskia Hinger	Studio Banana	Immobilienstrategie
Michael Hanak		Baugeschichte
Katrin Pfäffli	preisig:pfäffli	Nachhaltigkeit
Roman Weder	PBK AG	Wirtschaftlichkeit
Michael Zanetti	CSD Ingenieure	Lärmschutz, NIS, Störfall

1.7 Masterplan Areal Diakoniewerk Neumünster

Zweck

Der Masterplan klärt die räumliche Weiterentwicklung des Areals, dient der baurechtlichen Kommunikation mit Gemeinde und Anwohnerschaft, sowie als strategisches Instrument der Stiftungs-, Areal- und Spitalentwicklung.

Er ist einerseits technisches Dokument, das die internen, sowie die politisch und rechtlich notwendigen Anforderungen erfüllt. Gleichzeitig ist er Vision und «Mission Statement», die allgemein verständlich sind und von allen Involvierten mitgetragen werden - eine Erzählung, die langfristig wirkt.

Ziele Masterplan

Der Masterplan:

- bildet die strategische Grundlage für eine qualitativ hochwertige Weiterentwicklung des Areals.
- definiert die strukturbildenden Elemente aus dem städtebaulichen Zielbild (Kap. 2) als Grundlage für die nachfolgenden Planungsphasen.
- schreibt qualitätssichernde Massnahmen zum weiteren Vorgehen fest.
- ist Koordinationsinstrument für die Entwicklung einzelner Arealteile und deren Abstimmung untereinander.
- ist für die Stiftung und für alle an den nachfolgenden Planungen Beteiligten auf konzeptioneller Stufe verbindlich.

Bestandteile

Der Masterplan besteht aus den drei Teilen:

- Städtebauliches Zielbild (Kapitel 2)
- Masterplan (Kapitel 3)
- Umsetzung (Kapitel 4)

Das Kapitel 2 «Städtebauliche Zielbild» zeigt ein Konzept für die mögliche Bebauung und die Gestaltung der Aussenräume, anhand aktueller Nutzungsvorstellungen auf. Das Zielbild gilt als qualitative Richtlinie für die nachfolgenden Prozesse.

Das Kapitel 3 «Masterplankarte» hält die Inhalte des Zielbildes, als Grundlage für die nachfolgenden Planungsschritte, in abstrahierter Form fest.

Das Kapitel 4 «Umsetzung» definiert die nachfolgenden Planungsschritte sowie Vorgaben zu den qualitätssichernden Prozessen.

2 Städtebauliches Zielbild



Städtebauliches Zielbild "Gesundheitslandschaft Neumünster"



2.1 Städtebau

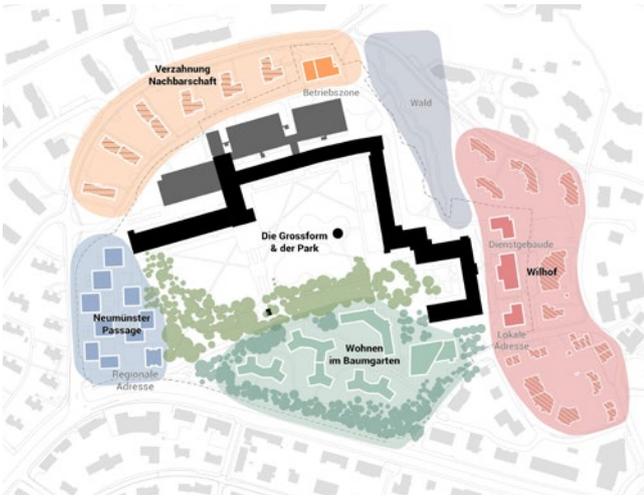
Der grosse Rahmen des Bestandsgebäudes, im Osten durch das Lehr- und Seminarhaus ergänzt, umfasst den grünen Hof als geklärte landschaftliche Mitte der Institution – den «Neumünster Park». Im Süden wird dieser begrenzt durch den Bogen des Baumdaches. Wo Gebäuderahmen und Baumbogen sich treffen, entsteht neu eine grüne Landschaftsarena, daneben, leicht abgetrennt der Demenzgarten.

Um diese zentrale Figur gruppieren sich drei Nachbarschaften und die rückwärtige Betriebszone: Im Westen die Neumünster-Passage mit direkter regionaler Adresse an der Forchbahnstation, im Süden das Wohnen im Baumgarten, im Osten die Dienstgebäude mit lokaler Adresse am alten Wilhof, im Norden die Infrastrukturbauten, Parkierung und Versorgung. Zum existierenden Haupteingang im Nordwesten erhält das Areal damit drei neue Adressen - West, Süd und Ost - mit je eigenen Bezügen und Nutzergruppen. Als Wohn-, Arbeits- & Gesundheitslandschaft bietet es Raum für Menschen unterschiedlicher Generationen in vielfältigen Lebenssituationen.

Ursprünglich lag das Areal als Solitär in der Landschaft. Über die Jahre entwickelte sich darum herum die Siedlungsstruktur von Zollikerberg. Der Masterplan soll dafür die Schnittstellen klären: Im Westen entsteht an der Station eine regionale Adresse. Im Osten werden die Grünbereiche beidseits der Forchbahn verbunden und eine lokale Adresse zum Wilhof geschaffen. Im Süden bleiben der Baumbestand und die Forchbahn als Transitachse erhalten. Im Norden wird der heute von versiegelten Flächen geprägte «Rückraum» aufgewertet. Die Gebäude des Spitals werden in grüne Zonen eingebettet. Flächen für Erschliessung und Parkieren sind auf ein notwendiges Minimum reduziert. Die baumbestandene Rahmung des Areals verzahnt sich mit den Nachbarschaften und schafft eine starke Verortung im übergeordneten stadträumlichen Kontext. Entlang des Wilhofbaches etabliert sich neu eine öffentliche Fusswegverbindung, schliesst synaptisch eine Lücke im feinmaschigen Erschliessungssystem und schafft kurze Verbindungen zu den Naherholungsgebieten.

Der Diakonissenweg wird neu an den Auftaktpunkten mit platzartigen Zugängen aufgespannt. Entlang der Achse etablieren sich aus dem Bestand und der Topografie abgeleitet unterschiedliche Situationen – mal platzartig als Scharnier, mal als abgetiefte Landschaftsarena oder als Platz für die Adressierung wichtiger Bauten in Konvergenz mit den Erdgeschossnutzungen. Dienstleistungen, ein Café, das Lehr- und Seminargebäude und weitere Versorgungseinheiten konzentrieren sich am Diakonissenweg, dem wichtigsten Erschliessungsraum des Areals.

Die städtebauliche Verdichtung wird differenziert aus dem vielfältigen Bestand und den einzelnen Situationen entwickelt. So werden die Identitäten der verschiedenen Teile des Areals erhalten, gestärkt und mit den Nachbarschaften vernetzt. Die bestehenden Bauten werden mit Um- und Anbauten sorgfältig an die heutigen Anforderungen der Nutzungen adaptiert und mit präzise eingefügten Neubauten ergänzt. Die Grossform des Spitals wird dabei räumlich nicht durchbrochen. Einerseits bildet sie das starke räumliche Gegenüber des Neumünster Parks, andererseits überwindet sie den Niveausprung von einem Geschoss zwischen Nord und Süd. Durch teilöffentliche Funktionen, die die Vernetzung durch die Gebäude ermöglichen und jeweils von Nord wie auch von Süd adressiert sind, wird eine Durchlässigkeit für die Öffentlichkeit dennoch angeboten.

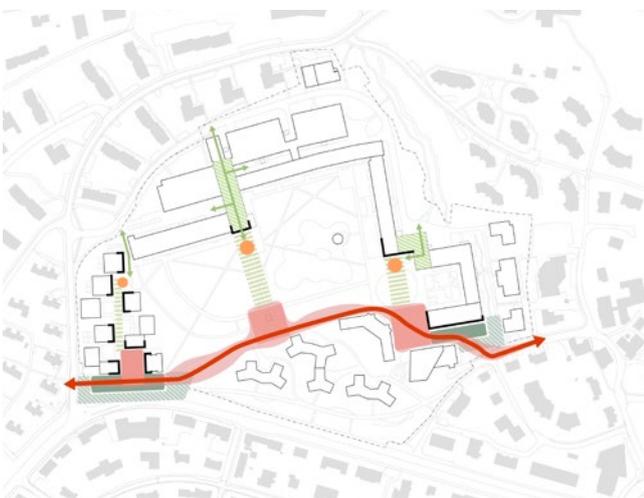


Die Grossform und ihre Nachbarschaften



- ▬ Service
- ▬ Baumgarten
- ▬ Erholung - Wald / Wasser
- ▬ Verbindend / Nachbarschaftlich
- ▬ Schnell / Direkt
- ▬ Naherholung / Geniessen

Ränder und ihre Talente - Vernetzung mit Nachbarschaft, Gemeinde und Region



- ▬ Interaktion Quartier & Spital
- ▬ Auftakt und Adresse
- ▬ Eingang Quartier
- ▬ Teilöffentliche Nutzung / Durchwegung Spital
- Zugang Fussgänger
- ▬ Quartiersader / Diakonissenweg
- ▬ Durchlässigkeit Grossform

Klärung der fussläufigen Zugänge durch starke Adressen am Diakonissenweg

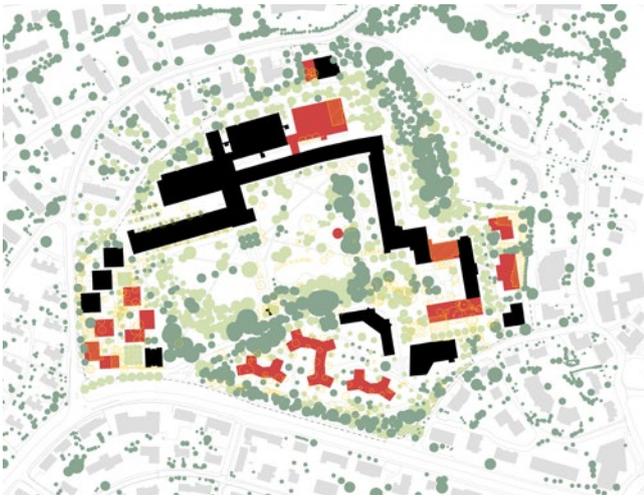
2.2 Freiraum

Die Achtsamkeit gegenüber Vorhandenem (Bewohner:innen, Mitarbeitende, Nachbarschaften, Freiräume, Vegetation, Bestandsgebäude) ist genauso wichtig wie «gesundes» Bauen mit Orten zum Begegnen, Wohlfühlen und Verweilen. KlimageRechtes und nachhaltiges Bauen mit möglichst geringem Ressourcenverbrauch und minimalen Belastungen für die Umwelt stehen dabei auch im Dienst der Aufenthaltsqualitäten von Innen- und Aussenräumen, die wiederum Austausch auf dem Areal ermöglichen. Ein schonender Umgang mit der Ressource Boden, die Akzeptanz der eingeschriebenen Topografie sowie des äusserst wertvollen Baumbestandes sind Voraussetzung und erhalten wichtige Zeugen. Das Projekt sucht in diesen Prämissen seine Wertigkeit. Mit kleinen Changierungen werden bestehende Raumsequenzen gestärkt und Orte für unterschiedlichste Nutzungen und Atmosphären im Bestand eingeschrieben.

Der heutige Duktus des Areals darf durch mehr Dichte, Vernetzung und Öffentlichkeit nicht gemindert werden. Die Weiterentwicklung und Verdichtung des Areals gehen daher einher mit einer Strukturierung von Räumen in aktive und ruhige Bereiche. Die Hierarchie publikumsbezogener Nutzungen wird ergänzt durch Nischen und Rückzugsorte. Nur durch dieses fein balancierte Nebeneinander wird eine echte Inklusion möglich. Gebäude haben Vorzonen zum Park, die wichtige Schnittstellen im Zusammenspiel mit den Erdgeschossnutzungen übernehmen. Der Demenzgarten liegt geschützt hinter dem neuen Gebäudeflügel. Die Passage hat Bewegungsachsen und Pocket Parks. Der Mehrverkehr wird abgewickelt, ohne das Areal und das Quartier Wilhof zu stören. Im lichten Obstbaumraster im Süden fügen sich die neuen Wohnbauten in den Bestand ein und schaffen ein Netzwerk unterschiedlicher Teilräume und Nachbarschaften. Feine Wegebeziehungen führen konzipiert zwischen den Bauten durch, stellen sinnfällige Verbindungen sicher und erschliessen die Bauten.

Mit der zentralen Grünfläche - dem Neumünster Park - werden die räumlichen Vorgaben des Perimeters mit einer grossen Geste aufgegriffen. Diese zentrale Figur schafft eine gemeinsame Projektionsfläche und Nahtstelle zu den Nutzungen auf dem Areal und den angrenzenden Quartieren. Der Neumünster Park wird von einem Stakkato an Gartenräumen umgeben, die sich bildhaft an den Motiven der Geschichte des Ortes orientieren. Nebst präzisen Baumverortungen etablieren sich urwüchsig anmutende Vegetationsbilder, Obstgärten, oder Gartenparterres und bilden in der Vermengung eine dichte Grundatmosphäre mit unterschiedlich spürbaren Identitäten.

Nach den gesetzlichen Grundlagen ist anfallendes Regenwasser möglichst im Wirkungssperimeter zurückzuhalten und wenn möglich zu versickern oder verdunsten zu lassen. Dieser gesetzlichen Richtschnur folgend ist aus dem Städtebau heraus ein Kaskadenprinzip entstanden. Auf den unterschiedlichen Niveaus der Bestands- und Neubauten sind Retentionskissen angedacht, die in den zentralen Weiher entwässern. Die so verzögerten Wassermengen werden gedrosselt in den Wilhofbach geleitet.



- Neubau
- Bestand
- Abbruch
- Baum - Bestand
- Baum - Neu

Bestand und Entwicklung - Bestehendes Weiterbauen, Transformation ermöglichen

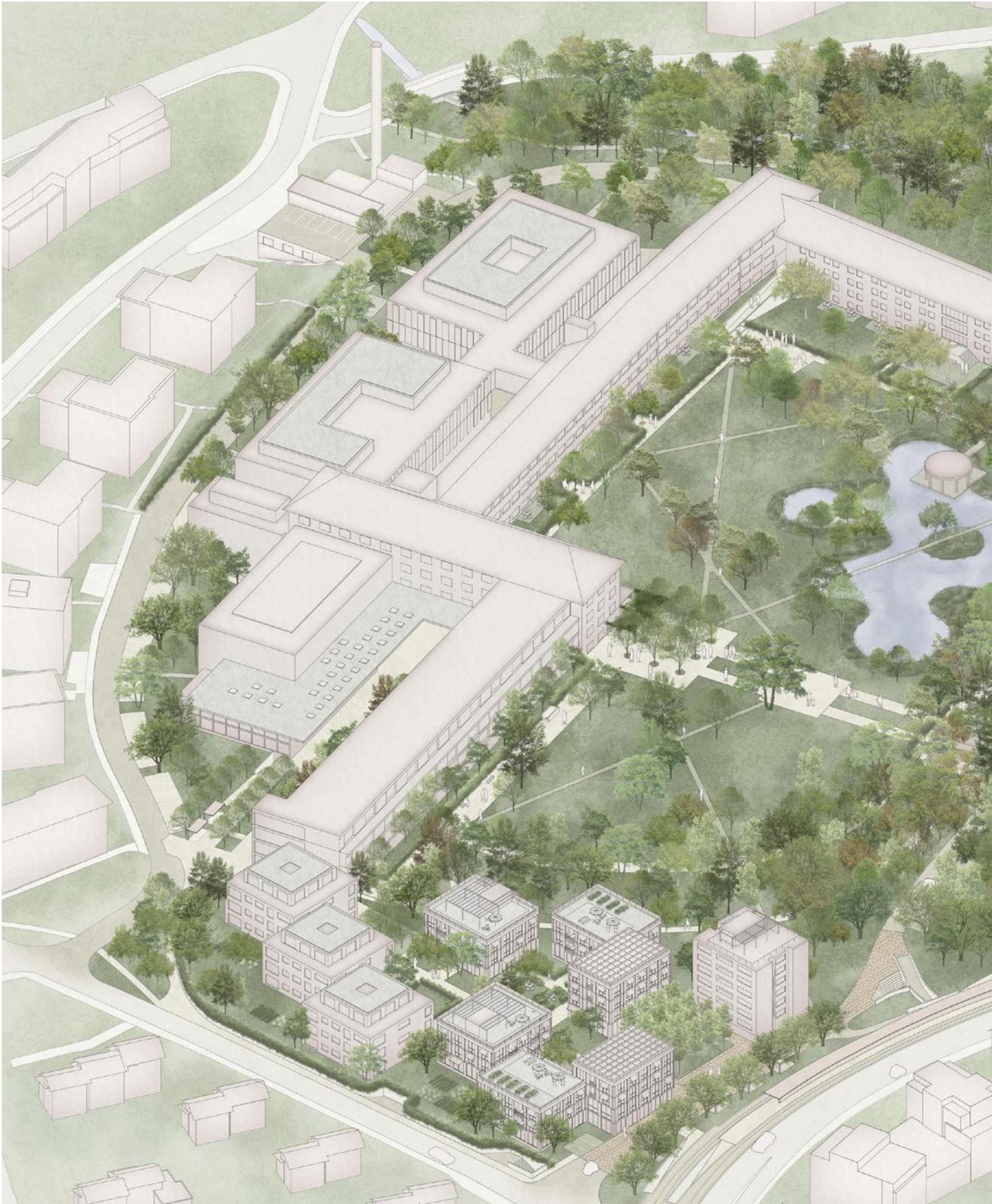


- Privat
- ▨ Halböffentlich
- Öffentliches Wegenetz

Treffpunkte und Rückzugsorte - Eine gut strukturierte Verdichtung bietet Vernetzung aber auch Privatsphäre



Freiraum und Nachhaltigkeit - Qualitätsvolle Freiräume, Vegetation und Retention



Axonometrie Zielbild "Gesundheitslandschaft Neumünster"



2.3 Nutzung

Die dargestellten Nutzungen zeigen die Umsetzung der aktuellen Nutzungsbedürfnisse. Die Nutzungen und deren Anordnung sind für die weiterführende Planung nicht verbindlich. Die Nutzungsmöglichkeiten richten sich nach den Anforderungen des Masterplans (Kap. 3.3) resp. nach den zulässigen Nutzweisen der jeweiligen Bauzone (vgl. Kap. 4.2).

Der Nord-Osten wird durch Spital- und weitere öffentliche Nutzungen erweitert. Hier entstehen neue Flächen für ein Lehr- und Seminarhaus, ein Wohn- / Pflegezentrum, ein Geburtshaus, die Gärtnerei mit ihrem Fuhrpark, neue Spitalnutzungen, ein Entsorgungshub und Flächenreserven für heute noch unbekannte Bedürfnisse.

Während im Westen ein neuer gemischt genutzter Zentrumsbaustein ermöglicht wird, setzt der Teilbereich Süd mit seiner attraktiven Lage im Baumgarten einen Fokus auf neuen Wohnraum.

Teilgebiet Nordost (GFoi)

Stiftung / Klinik	45253 m2	
Wohnen	5138 m2	10 WE
Guesthouse	0 m2	
Dienstleistung / Büro	1042 m2	
Verkauf	0 m2	
Veranstaltung	965 m2	
Bildung	1916 m2	
Gastbetrieb	1555 m2	
	55869 m2	

Teilgebiet West (GFoi)

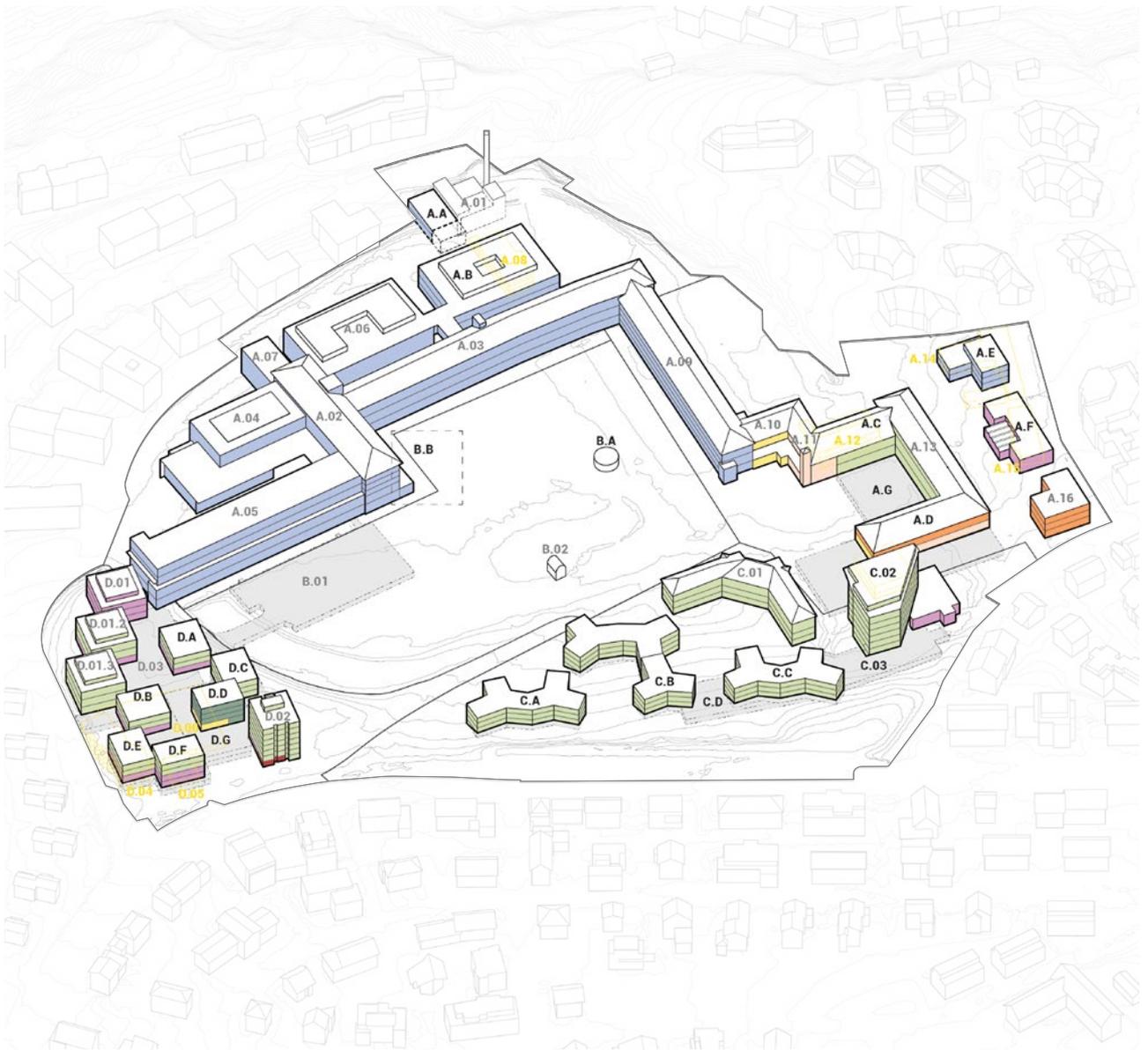
Stiftung / Klinik	0 m2	
Wohnen	6811 m2	51 WE
Guesthouse	792 m2	15 WE
Dienstleistung / Büro	2409 m2	
Verkauf	52 m2	
Veranstaltung	0 m2	
Bildung	0 m2	
Gastbetrieb	96 m2	
	10160 m2	

Teilgebiet Süd (GFoi)

Stiftung / Klinik	0 m2	
Wohnen	17560 m2	145 WE
Guesthouse	0 m2	
Dienstleistung / Büro	298 m2	
Verkauf	0 m2	
Veranstaltung	0 m2	
Bildung	0 m2	
Gastbetrieb	0 m2	
	17858 m2	

Gesamt (GFoi)

Stiftung / Klinik	45253 m2	
Wohnen	29509 m2	206 WE
Guesthouse	792 m2	15 WE
Dienstleistung / Büro	3749 m2	
Verkauf	52 m2	
Veranstaltung	965 m2	
Bildung	1916 m2	
Gastbetrieb	1651 m2	
	83887 m2	



Nutzungsverteilung

2.4 Mobilität

Erschliessung

Fussverkehr

Ein hierarchisches und dichtes Angebot an Wegebeziehungen schafft ein feinmaschiges Erschliessungsnetz. Das Wegnetz ist dabei im Norden effizient gebündelt und feingliedrig im Süden.

Neben bewährten Wegführungen werden insbesondere im Neumünster Park neue Pfade möglich, die kleinere und grössere Platznischen vernetzen und ihn so erlebbar machen. Im Süden bietet eine neue Verbindung durch den Baumgarten eine wichtige Alternative mit öffentlichem Charakter als Ergänzung zum besonnten direkten Weg parallel zur Forchbahn von der Station direkt zum Quartier Wilhof.

Velo

Die bestehende Fahrradverbindung am südlichen Rande des Areals wird durch eine neue Verbindung ergänzt, die die Forchbahnstation mit dem Zentrum verbindet. Die Betriebszone im Norden und der Diakonissenweg mittig ermöglicht die Feinverteilung im Areal zu den neuen Veloabstellplätzen, die jeweils in der Nähe der Eingänge angeordnet sind. Eine Velostation im Norden bietet Raum für ergänzende Infrastruktur wie eine Velowerkstatt, Ladestationen, Bike-Sharing oder Duschen.

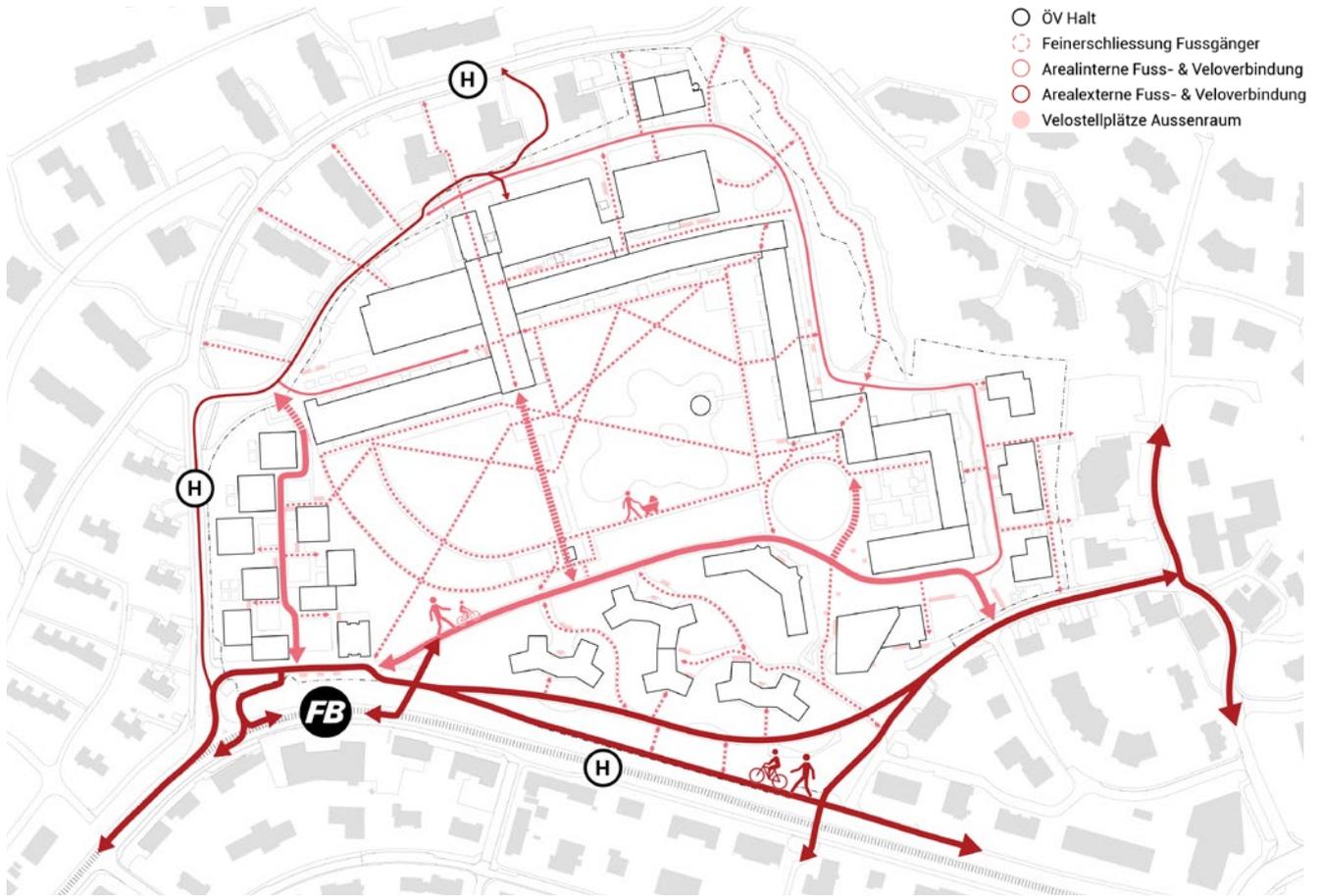
Das Angebot an Veloabstellplätze (VAP) wurde auf Basis der VSS-Norm 40 065. Für die Wohnnutzung wurde 1 VAP pro Zimmer vorgesehen. Bei den übrigen Nutzungen wurde eine Abschätzung auf Grund der voraussichtlichen Arbeitsplätze durchgeführt. Insgesamt sind fast 1'000 VAP im ganzen Areal geplant.

Motorisierter Individualverkehr MIV

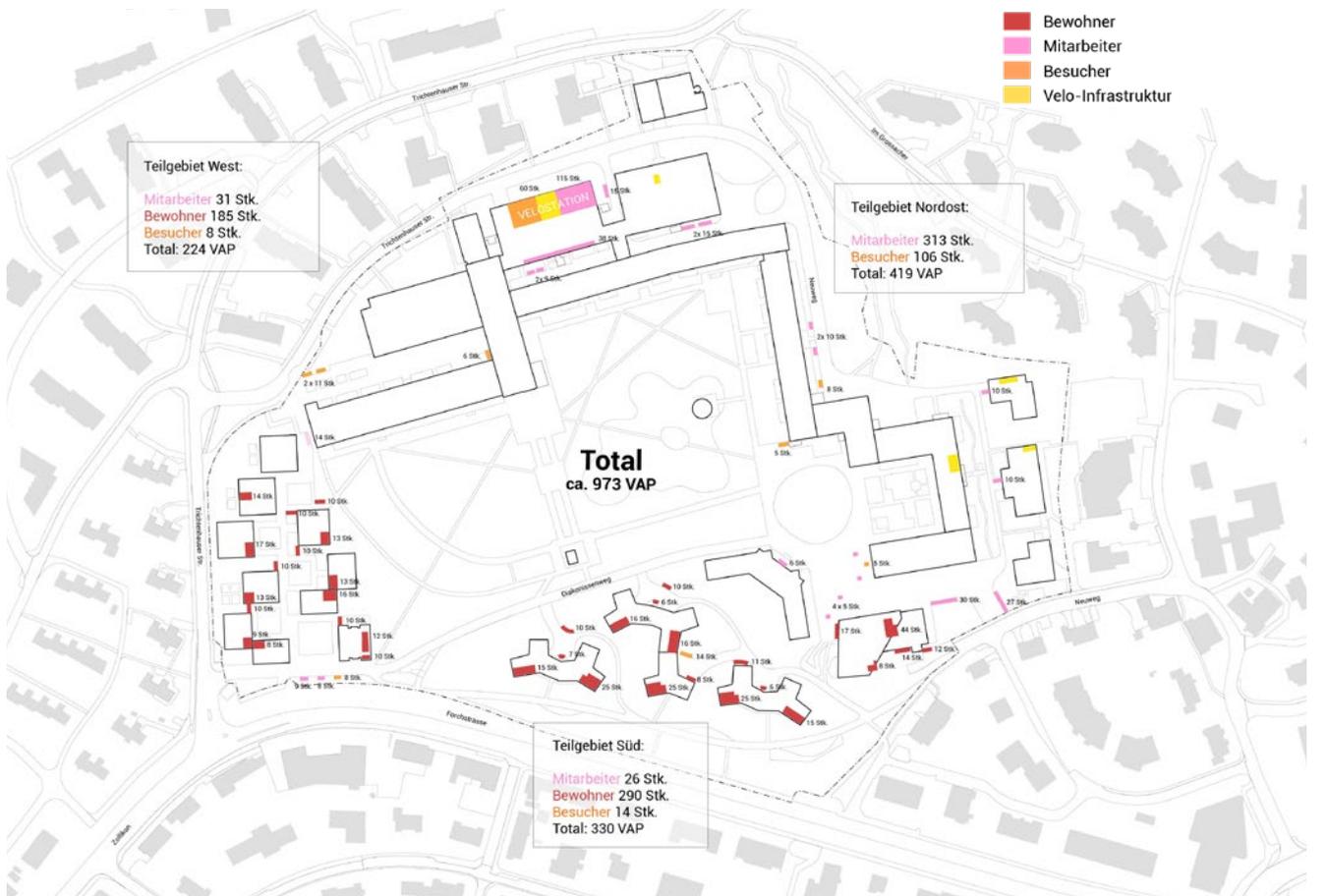
Die Erschliessung mit dem motorisierten Verkehr findet grundsätzlich über die Trichtenhauserstrasse und die Werkgasse an der nördlichen Grenze des Areals statt (vgl. Abb. Seite 29). Das Areal bleibt somit in der Mitte und im Süden mehrheitlich verkehrsfrei.

Für kurze Wege und eine gute Orientierung verfügen sämtliche Teilbereiche über eine eigene Tiefgaragen-Anbindung. Spitalnutzungen und die Teilgebiete West, Nord und Ost werden über den Knoten A erschlossen. Das Teilgebiet Süd sowie einzelne Besucherparkplätze für den Spital erfolgen über den Knoten B.

Unter dem Ersatzneubau des Zwischentrakt Oase und dem Demenzgarten entsteht eine zusätzliche Tiefgarage. Durch den Höhenversprung im Terrain kann hier auf ein Rampenbauwerk verzichtet werden. Die bestehende Tiefgarage Brunnenhof wird für die Wohnnutzungen im Süden erweitert. Die bestehende Tiefgarage der Fischerhäuser wird im Zuge der Verdichtung im Teilareal West in Teilen erneuert und neu nur noch von der Trichtenhauserstrasse her erschlossen. So kann sie von der Tiefgarage der Spitalbesucher und der Zufahrt der Blauchlichtfahrzeuge entflechtet und die bestehende Engstelle kann entschärft werden.



Langsamverkehr



Verortung Veloabstellplätze

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Areals findet grundsätzlich über die Werkgasse im Norden statt. Grosse Lastwagen (16.5 m-LKW) können ohne Einschränkung bis zur Betriebszone zufahren, wo im Bereich der nördlichen Spitalerweiterung Raum für ein Wendemanöver eines Sattelschleppers angeboten wird.

Anlieferungspositionen für 10 m-LKW sind an der östlichen Seite der Spitalerweiterung und weiter im Südosten im Bereich der Küche angeordnet.

Der Teilbereich Süd ist unabhängig über die östliche Zufahrt erschlossen. Die Durchfahrt über Diakonissenweg ist für Sondertransporte sowie Entsorgung auch möglich.

Die Zugänglichkeit für Notfall-Fahrzeuge ist auf dem ganzen Areal nachgewiesen.



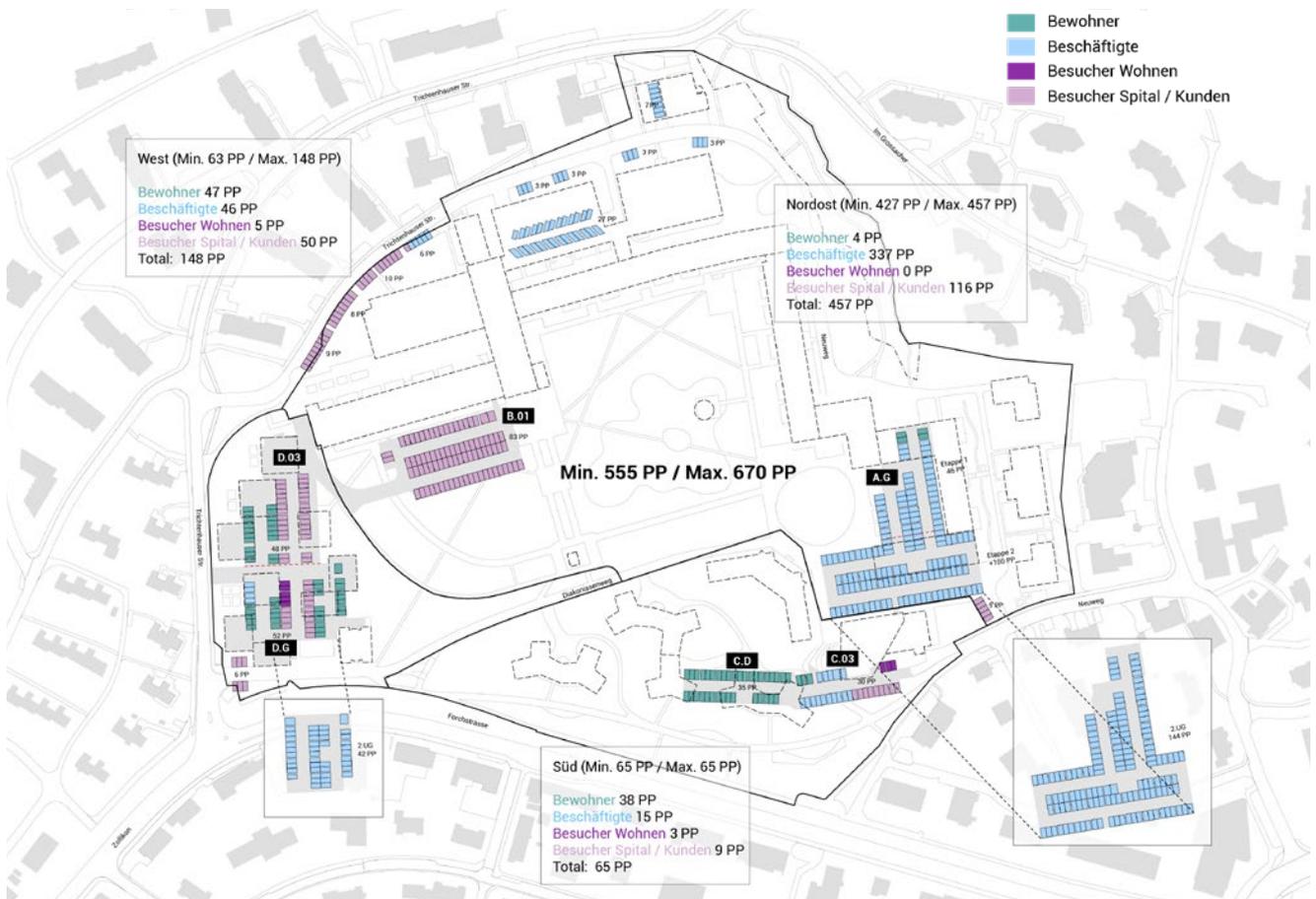
Ver- und Entsorgung - Nachweis Schleppkurven



Feuerwehr - Nachweis Schleppkurven



MIV, Anlieferung und Entsorgung



Verortung Parkierung

Parkierung PW

Grundlagen Parkplatzberechnung

Die aktuelle Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Zollikon sieht eine Mindestanzahl Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte resp. Besucher und Kunden vor. Für die Nutzweisen Wohnen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden sowie Gewerbe sind Bezugsgrössen vorgegeben (Art. 28 Abs. 1). Eine Beschränkung der maximalen Anzahl Abstellplätze sowie Reduktionsfaktoren auf Grund der Qualität der ÖV-Erschliessung sind in der aktuellen BZO nicht enthalten.

Bei anderen Nutzweisen und bei besonderen Verhältnissen bestimmt sich die erforderliche Zahl der Abstellplätze jedoch aufgrund der örtlichen Verhältnisse und des zu erwartenden Verkehrsaufkommens (vgl. Art. 28 Abs. 3 BZO). Das Areal Diakoniewerk Neumünster entspricht diesen Anforderungen, daher wurde der Parkplatzbedarf für das städtebauliche Zielbild gemäss BZO sowie anhand der «VSS-Norm 40 281 – Parkieren Angebot an Parkfelder für Personenwagen» berechnet.

Für die Berechnung des «Grenzbedarfs» wurden die folgenden Koeffizienten angenommen:

Koeffizienten	Bezugsgrösse	W/A	B
Spital	Betten	1	0.5
Praxis	100 m ²	2	1
Pflegeheim	Betten	0.5	0.3
Altersheim	Betten	0.5	0.3
Sitzungs- und Konzertsäle	100 m ²	12	
Kirche	Sitzplätze	0.1	
Nicht kundenintensive DL	100 m ²	2	0.5
Kundenintensive DL	100 m ²	2	1
Nicht kundenintensive Verkaufsgeschäfte	100 m ²	1.5	3.5
Restaurant	Sitzplätze	0.2	
Hotel	Betten	0.5	
Wohnen	WE	1	0.1

W= Wohnen, A= Angestellte, B= Besuchende

Daraus resultiert für das gesamte Areal ein Grenzbedarf von 984 Abstellplätzen. Aufgrund der guten ÖV-Erschliessung (Gütekategorie B gem. GIS des Kantons Zürich) kann der Parkplatzbedarf mittels VSS-Norm auf 60 % (Maximum) bzw. 40 % (Minimum) des Grenzbedarfs reduziert werden.

Begrenzung der Fahrtzahlen

Der Ausbau des Parkplatzangebotes auf dem Areal ist von der Leistungsfähigkeitsgrenze der Anschlussknoten am übergeordneten Netz in der Abendspitzenstunde begrenzt.

Im Rahmen der Verkehrsstudie vom TEAMverkehr.zug wurde die Leistungsfähigkeit der Knoten Trichtenhauser- / Forchstrasse und Binz-/Forchstrasse untersucht. Gemäss der Studie liegt die Verkehrsqualität der Knoten, im Basiszustand (mit Berücksichtigung des heutigen Arealverkehrs und Grundbelastung gemäss Abschätzung

GMV 2030), für die Knoten Trichtenhauser- / Forchstrasse in der Qualitätsstufe C (zufriedenstellend) und für den Knoten Binz-/Forchstrasse in der Qualitätsstufe E (mangelhaft).

Auf dieser Basis wurde für das Areal eine Kapazitätsreserve von jeweils 60 zusätzlichen Fahrten über Knoten Trichtenhauser-/ Forchstrasse und 10 Fahrten über den Knoten Binz-/Forchstrasse, als Grundlage für die Arealentwicklung definiert.

Im Rahmen der Verkehrserhebungen (2022) für das Areal wurden in der Abendspitzenstunde 140 Fahrten am Knoten Trichtenhauser- / Forchstrasse und rund 20 Fahrten am Knoten Binz-/Forchstrasse gemessen. Daraus ergibt sich ein arealspezifisches Fahrtenpotenzial von von total 200 Fahrten über Knoten Trichtenhauser-/ Forchstrasse und 30 Fahrten über den Knoten Binz-/Forchstrasse, in der Abendspitzenstunde. Ausserhalb der Abendspitzenstunde besteht bezüglich Leistungsfähigkeit keine eindeutige Grenze.

Sämtliche Parkierungsanlagen im Areal sind nur über einen der beiden Knoten erschlossen, weshalb die Verkehrsbelastung der zwei Anschlüsse unabhängig betrachtet werden kann.

Anzahl Abstellplätze

Aus den Vorgaben zur Beschränkung der Fahrtenzahlen in der Abendspitzenstunde wurde die Anzahl möglicher Parkplätze ermittelt. Diese hängt stark vom spezifischen Verkehrspotential der unterschiedlichen Nutzungen ab. Für die Abschätzung der Verkehrserzeugung wurden die folgenden spezifischen Verkehrspotentiale angewendet:

Benutzerkategorie	SVP ASP (17-18) [Fahrten/Std.]
Angestellte	0.35
Besuchende Spital / Kunden DL	0.60
Bewohnende	0.20
Besuchende Wohnen	0.20

Ausgehend von der Beschränkung der Fahrtenzahlen und dem spezifischen Verkehrspotenzial der Nutzungen wurden zwei Szenarien für die Anzahl Parkplätze abgeleitet.

Im Szenario Minimum wird davon ausgegangen, dass die Beschränkung der Fahrtenzahlen ohne die Implementierung von flankierenden Massnahmen eingehalten werden kann.

Mit dem Szenario Maximum wird davon ausgegangen, dass die Fahrtengrenzen nur mit der Implementierung von flankierenden Massnahmen zur Reduktion oder Glättung der Verkehrsbelastung in der Abendspitzenstunde eingehalten werden kann.

Mögliche flankierende Massnahmen zur Kontrolle der Verkehrserzeugung in der Spitzenstunde sind:

- Parkplätze werden vorzugsweise an Angestellte, die im Schichtbetrieb arbeiten, zugeteilt
- Die Parkierungsgebühren werden bei der Ausfahrt während der Abendspitzenstunde erhöht.

- Die Kapazität der Ausfahrtsschranken wird in der Abendspitzenstunde gedrosselt, um die punktuelle Überlastung des Knotens zu vermeiden.

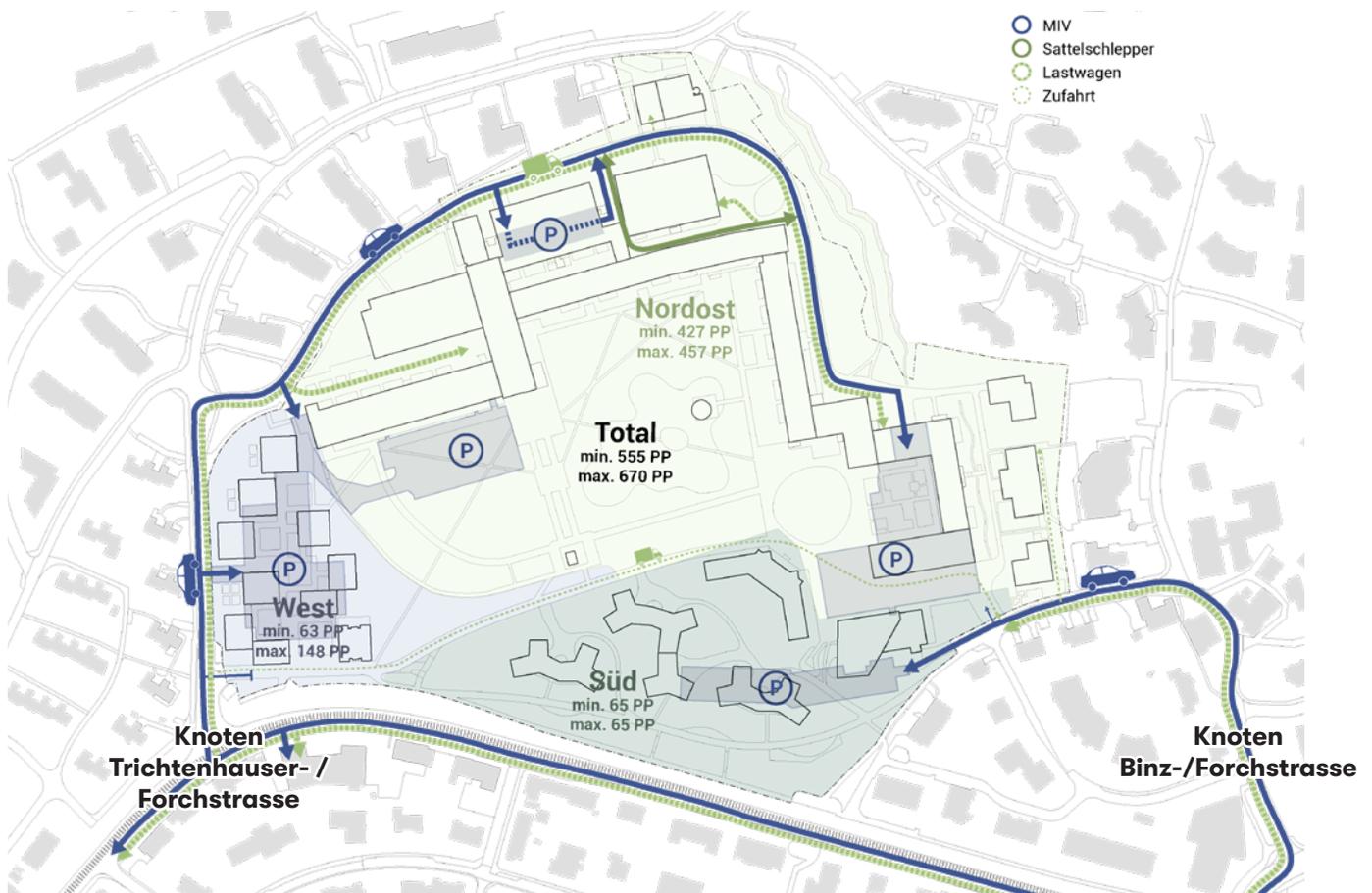
Die Szenarien unterscheiden sich durch unterschiedliche Reduktionsfaktoren für den Parkplatzbedarf nach Teilgebiet und Nutzung (vgl. nachfolgende Tabelle). Der Reduktionsfaktor gibt den prozentualen Anteil der Parkplätze zum Grenzbedarf nach VSS an.

Im Szenario Minimum liegt der Reduktionsfaktor für die Wohnnutzungen bei 40 % bis 50 %. Ebenfalls stark reduziert ist das PP-Angebot für Mitarbeitende und Kunden des Teilgebietes West, wo die ÖV-Erschliessung am besten ist und der Anteil am Schichtbetrieb tendenziell kleiner ist. Die kleinste Reduktion (70%) wurde für die Beschäftigten des Spitals vorgenommen, da dort der Parkplatzbedarf am höchsten ist (Schichtbetrieb etc.).

Im Szenario Maximum wurden die Reduktionsfaktoren so definiert, dass das Potential an PW-Abstellplätzen am besten ausgeschöpft werden kann. Die grössten Differenzen gegenüber dem Szenario Minimum kommen im Teilgebiet West vor, wo das Parkplatzangebot von 63 auf 148 AP mehr als verdoppelt wird.

Die beiden Szenarien zeigen, dass die Anzahl Parkplätze, ausgehend von der Beschränkung der Fahrtenzahlen, in Abhängigkeit der Nutzung und der flankierenden Massnahmen zwischen 555 und 670 Parkplätzen variieren kann.

Gegenüber dem heutigen Bestand (449 PP) entspricht dies einer Zunahme von rund 100 bis 220 Abstellplätzen.



Minimales und maximales Mengengerüst Parkplätze

Szenario "Minimum" (555 Parkplätze)

Nord-Ost	W/A	B	Gesamt
Reduktion Gewerbe	71%	40%	
Reduktion Wohnen	40%	40%	
Gesamt PP	309	117	426
West	W/A	B	Gesamt
Reduktion Gewerbe	40%	40%	
Reduktion Wohnen	40%	40%	
Gesamt PP	40	23	63
Süd	W/A	B	Gesamt
Reduktion Gewerbe	70%	70%	
Reduktion Wohnen	50%	50%	
Gesamt PP	52	14	65
Gesamt Areal PP	401	154	555

W= Wohnen, A= Angestellte, B= Besuchende

Szenario "Maximum" (670 Parkplätze)

Nord-Ost	W/A	B	Gesamt
Reduktion Gewerbe	78%	40%	
Reduktion Wohnen	40%	40%	
Gesamt PP	339	117	456
West	W/A	B	Gesamt
Reduktion Gewerbe	100%	100%	
Reduktion Wohnen	84%	84%	
Gesamt PP	92	56	148
Süd	W/A	B	Gesamt
Reduktion Gewerbe	70%	70%	
Reduktion Wohnen	50%	50%	
Gesamt PP	52	14	65
Gesamt Areal PP	483	187	670

W= Wohnen, A= Angestellte, B= Besuchende

Massnahmenkonzept

Dieses Kapitel zeigt einen Katalog mit denkbaren Mobilitätsmassnahmen für das Areal auf. Je nach Reduktionsstärke der PW-Abstellplätze müssen mehr oder weniger Mobilitätsmassnahmen umgesetzt werden. Massnahmen können auf infrastruktureller sowie organisatorischer Ebene implementiert werden. Mögliche Massnahmen sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst.

Massnahmen auf Ebene Infrastruktur

Massnahmen	Zielgruppe
Das Angebot an Veloabstellplätzen deckt mindestens den Bedarf nach VSS	W / A / B
Veloabstellplätze halten die Qualitätsanforderungen nach ASTRA Handbuch für Veloparkierung ein.	W / A
Gute Velo-Infrastruktur für Angestellte (diebstahlsichere V-AP im Trockenen, Ladestationen für E-Bike Akkus, Garderoben und Duschen, Pumpe und Reperaturbereich)	B
Direkte und sichere Fusswege von den anliegenden ÖV-Haltestellen zum Projekt sicherstellen.	W / A / B
Signalisation zum Projekt/zu ÖV-Haltestellen und Velo-Parkplätzen an geeigneten Stellen im Fuss- und Velowegnetz im Umfeld installieren. Inklusive dynamische Fahrplaninformationen.	B
Qualitativ gute Spiel- und Aufenthaltsplätze für Kinder, Jugendliche und Erwachsene	W / A
Mietbare E-Cargo-Bikes und/oder mietbare Veloanhänger.	W

W= Wohnen, A= Angestellte, B= Besuchende

Massnahmen auf Ebene Mobilitätsmanagement

Massnahmen	Zielgruppe
Personenwagen-Abstellplätze werden bewirtschaftet (kostenpflichtig).	A / B
Für Bewohnende und Beschäftigte werden die Nutzungskriterien der PW-Abstellplätze in einem Parkplatzreglement definiert.	W / A
Plattform für Mobilitätsberatung aufbauen und geeignete Instrumente schaffen, z.B. um PW-Abstellplätze im Voraus zu buchen oder die Nutzung von Carpooling zu unterstützen.	A / B
Bei der Vergabe der Wohnungen und Arbeitsstellen wird klar kommuniziert, dass das Angebot an Parkplätzen limitiert ist und grundsätzlich das Erhalten eines PW-Abstellplatzes nicht garantiert ist.	W / A
Fianzielle Anreize zur Förderung der nachhaltigen Mobilität (z.B. Ökobonus)	A
Mietwagenangebot auf dem Areal (Car-Sharing).	W

W= Wohnen, A= Angestellte, B= Besuchende

Massnahmen auf Ebene Mobilitätsmanagement

Massnahmen	Zielgruppe
Die Velo-Abstellplätze werden mit regelmässigem Markieren und Entfernen von zurückgelassenen, defekten und unbenutzten Fahrrädern instandgehalten.	W / A / B
Auf dem gesamten Areal werden die Angestellten motiviert, an Veranstaltungen zum Thema Mobilität wie z.B den Bike-to-Work Challenges teilzunehmen. Vorgehend werden jeweils Velo-Instandsetzungs-Workshops durchgeführt.	A

W= Wohnen, A= Angestellte, B= Besuchende

Indikatoren für die Erfolgskontrolle

- Auslastung der PW-Abstellplätze
 - Belegungsanalyse via Bezahlsystem
 - Erfassung der MIV-Fahrten durch Schranke oder Messsystem im Boden
- Auslastung der Velo-Abstellplätze
 - Aufnahme der Anzahl abgestellter Velos bei Suche nach zurückgelassenen, unbenutzten Fahrzeugen
- Befragung der Angestellten
- Befragung der Besuchenden
- Meldungen von wild parkierten Fahrzeugen auf und um das Areal

Controlling und Monitoring

Mit dem periodischen Controlling durch die Arealbewirtschaftung wird die Wirksamkeit des Mobilitätskonzepts geprüft und das Resultat in einem kurzen Rapport festgehalten. Neben der Dokumentation der Nutzung/Auslastung der PW-Abstellplätze wird über die Umsetzung der Massnahmen berichtet. Das Controlling kann im gegenseitigen Einvernehmen mit der Kontrollbehörde weniger oft erfolgen.

- Die Vermietung der PW-Abstellplätze auf dem Areal wird dokumentiert.
- Die Auslastung der PW-Abstellplätze wird dokumentiert (Auswertung Tickingsystem/Schranke)
- Die Beschäftigten werden regelmässig zum Mobilitätsangebot auf dem Areal befragt (Zufriedenheit mit Angebot abholen und neu entstehende Bedürfnisse aufdecken)
- Bei der Gemeinde wird die Informationen betreffend Anwohnerparkkarten eingeholt. Somit kann überprüft werden, ob „Blaue Zonen-Parkkarten“ übermässig an die Bewohner:innen abgegeben worden sind.
- Die arealbezogenen Fahrten in der Abendspitzenstunde werden gezählt.

Wird wiederholt festgestellt, dass die Controlling-Kriterien nicht eingehalten werden und das Areal z.B. zu viele MIV-Fahrten in der Abendspitzenstunde erzeugt, muss die Wirkung des Mobilitätskonzeptes in Absprache mit der Bewilligungsbehörde verstärkt werden (z.B. Info-Erhöhung der Parkierungsgebühren, Optimierung der Kriterien für Zuteilung der Parkplätze, Infokampagne, Aufstockung/ Verbesserung des Veloangebotes, etc.).

2.5 Teilgebiet Nord–Ost

Erweiterung Dienstgebäude und Ankunftssituation Ost

Das Pflegehaus und ein neues Lehr- und Seminargebäude vervollständigen die Grossform der Bestandsgebäude. Sie bilden den Abschluss der prägenden Reihung des Hauptgebäudes und der historischen Gebäudetrakte der Gebrüder Pfister. Das neue Lehr- und Seminargebäude ersetzt dabei den heutigen Sockel des Haus Brunnenhof mit den Bildungs- und Seminarräumlichkeiten und schafft eine neue lokale Adresse vom Neuweg her. Hier befinden sich ein Bistro zum Platz hin und ein grosszügiger Veranstaltungssaal für rund 200 Personen im Erdgeschoss. Dieser lässt sich zur Vorzone öffnen und bildet ein wichtiges Scharnier zum angrenzenden Quartier mit der katholischen Kirche und dem Ortskern Wilhof.

Das Haus Bächli kann im Rahmen der bestehenden Gebäudetypologie künftig nicht nur für Spital-, sondern auch für Büroräumlichkeiten qualitativ genutzt werden. Auch das Haus Quelle wird saniert und umgenutzt. Die unteren beiden Geschosse dienen zusammen mit dem Ersatzneubau des Zwischentrakts Oase als Pflegehaus inmitten von Gärten. Zusammen mit dem Neubau des Zwischentrakts Oase wird die Tiefgarage Ost realisiert. Umarmt von Pflegehaus und Lern- und Seminargebäude befindet sich der Demenzgarten. Er ist vielfältig aber einfach organisiert, einsehbar, aber leicht abgetrennt. Er wird durch den neuen Gebäudeflügel geschützt und hat einen direkten Bezug zur Demenzabteilung im Erdgeschoss des Pflegehauses.

Im Osten führt der Neuweg einem attraktiven grünen Band entlang weiter zum Wald, Trichtenhausermühle und Wehrenbachtobel. Der Freiraum zwischen dem Haus Quelle und den drei Gebäuden Kita, Gärtnerei und Geburtshaus wird als zusammenhängender Freiraum erlebbar und stärkt so die räumliche Anbindung zum angrenzenden Wald und Bachtobel. Durch den Abtausch von Gärtnerei und Geburtshaus kann die Beziehung des letzteren mit der Frauenklinik verbessert werden. Die Angebote der therapeutisch genutzten Schau- und Erlebnisgärtnerei richten sich auf den Neuweg aus und bereichern den Raum.



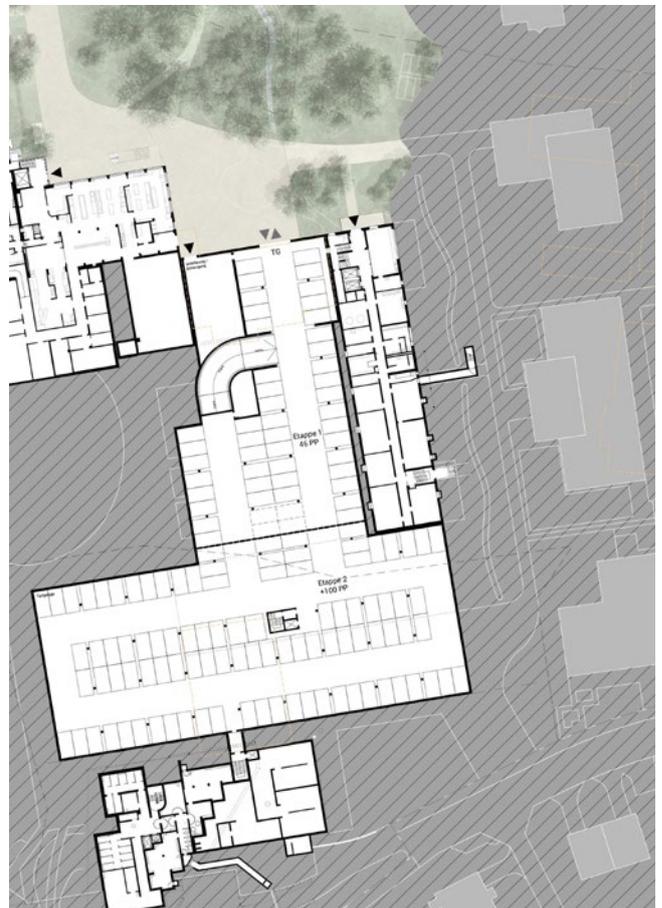
Freiraumschema "Erweiterung Dienstgebäude und Ankunftssituation Ost"



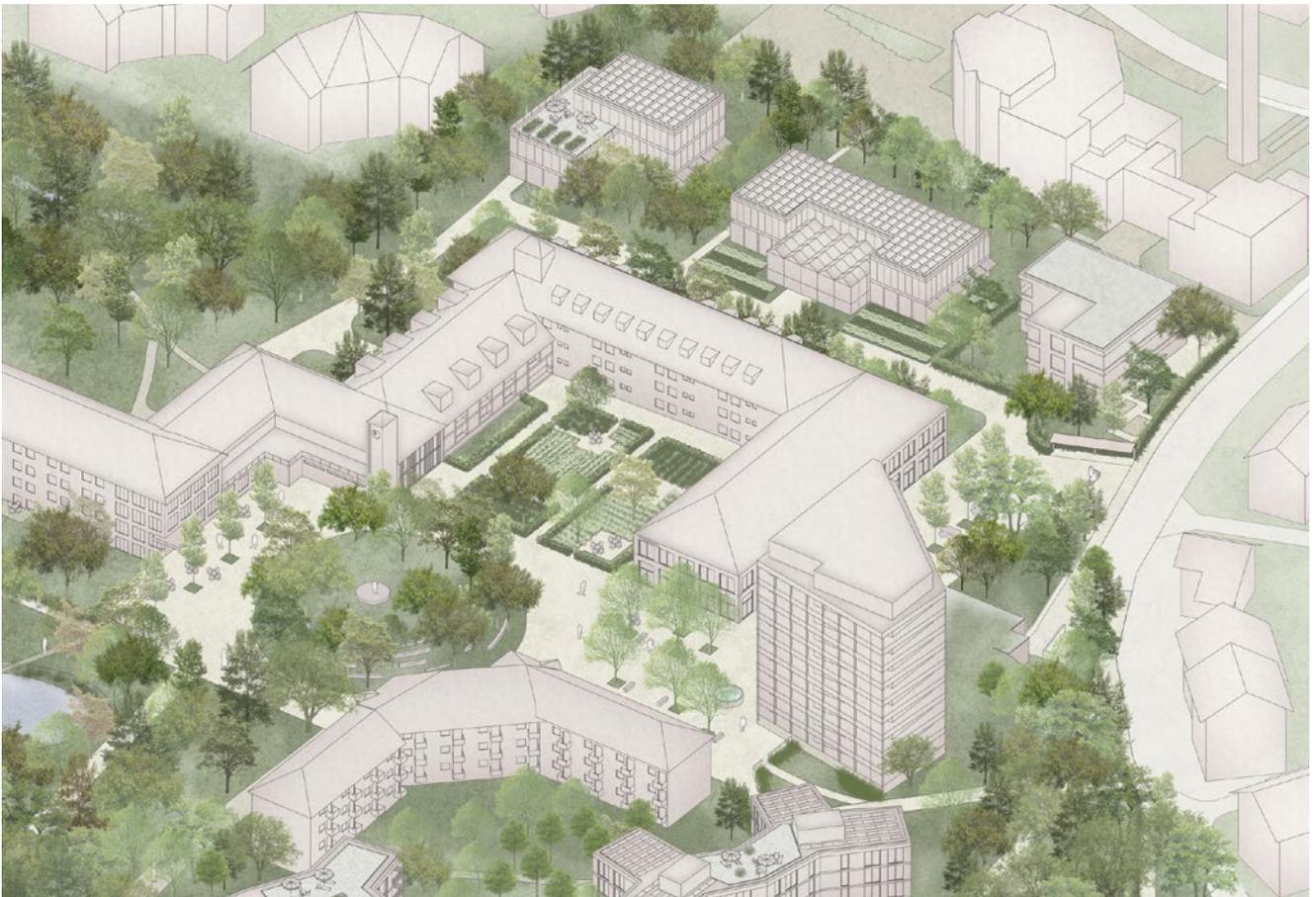
Edgeschoss "Erweiterung Dienstgebäude und Ankunftssituation Ost"



Regelgeschoss "Erweiterung Dienstgebäude und Ankunftssituation Ost"



Untergeschoss "Erweiterung Dienstgebäude und Ankunftssituation Ost"



Axonometrie "Erweiterung Dienstgebäude und Ankunftssituation Ost"

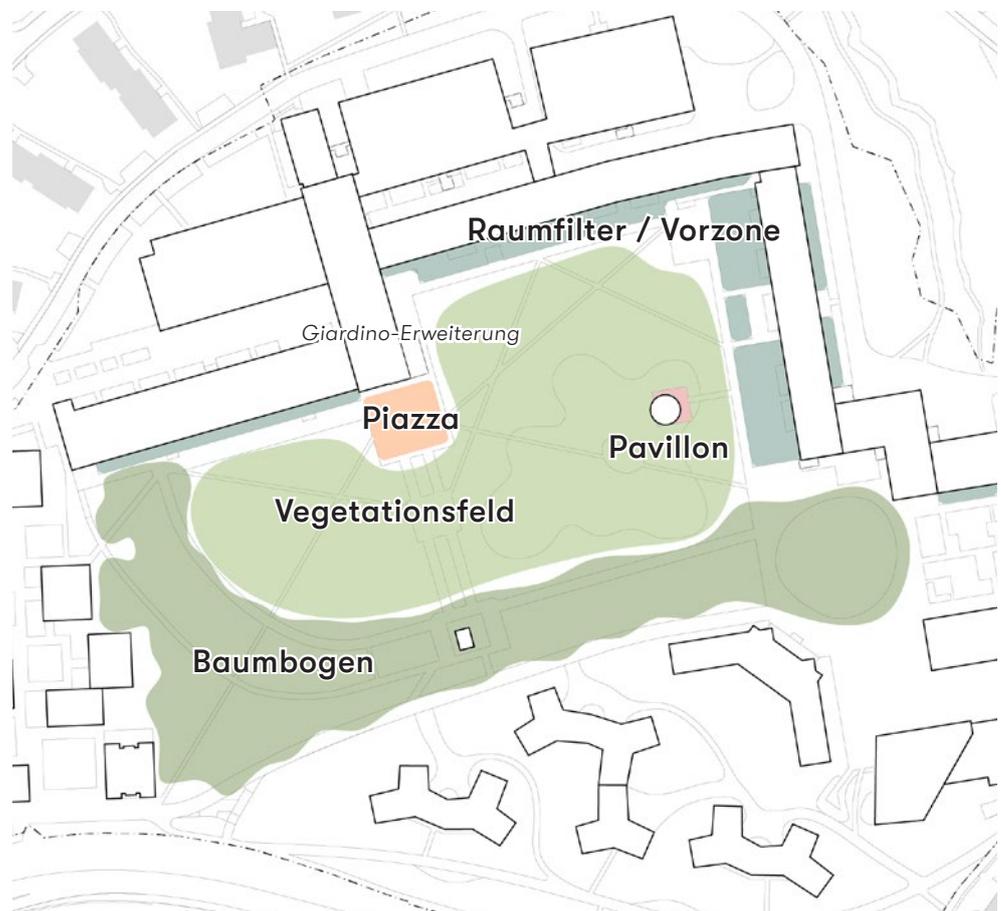
Neumünster Park

Aufbauend auf dem gut funktionierenden Bestand wird die räumliche Figur geklärt und weiterentwickelt. Die Gebäude erhalten klare, grosszügige Vorzonen. Daran entlang führen Wege, die durch diagonale Beziehungen ergänzt werden. Der Teich wird erweitert und ökologisch aufgewertet.

Baumgruppen strukturieren den Raum. Ähnlich den Yards angelsächsischer Universitäten entsteht ein informeller, aber doch geordneter Freiraum mit vielen Qualitäten und Aufenthaltsmöglichkeiten. Der Bogen mit den wunderbaren Bestandsbäumen wird ergänzt und dient zugleich als visueller Filter und Ort zum Flanieren im Schatten.

Die Landschaftsarena klärt die bereits vorhandene Mulde zum gemeinschaftlichen Treffpunkt. Sie begrenzt und gliedert den umgebenden Platzraum. Die Bäume werden weitestgehend erhalten und punktuell ergänzt.

Im Bereich des Mitteltraktes gibt es künftig das Potenzial für eine Erweiterung des Restaurants Giardino, das die räumliche Situation klärt. In Kombination mit einem Versorgungstunnel zwischen Küche und Restaurant kann durch den Rückbau des Giardino im Süden des Mitteltraktes und der Erweiterung im Osten (durch Weiterbauen oder ev. einem Pavillon im Park) die Ankunftssituation aufgewertet werden.



Freiraumschema "Neumünster Park"



Situationsplan "Neumünster Park"



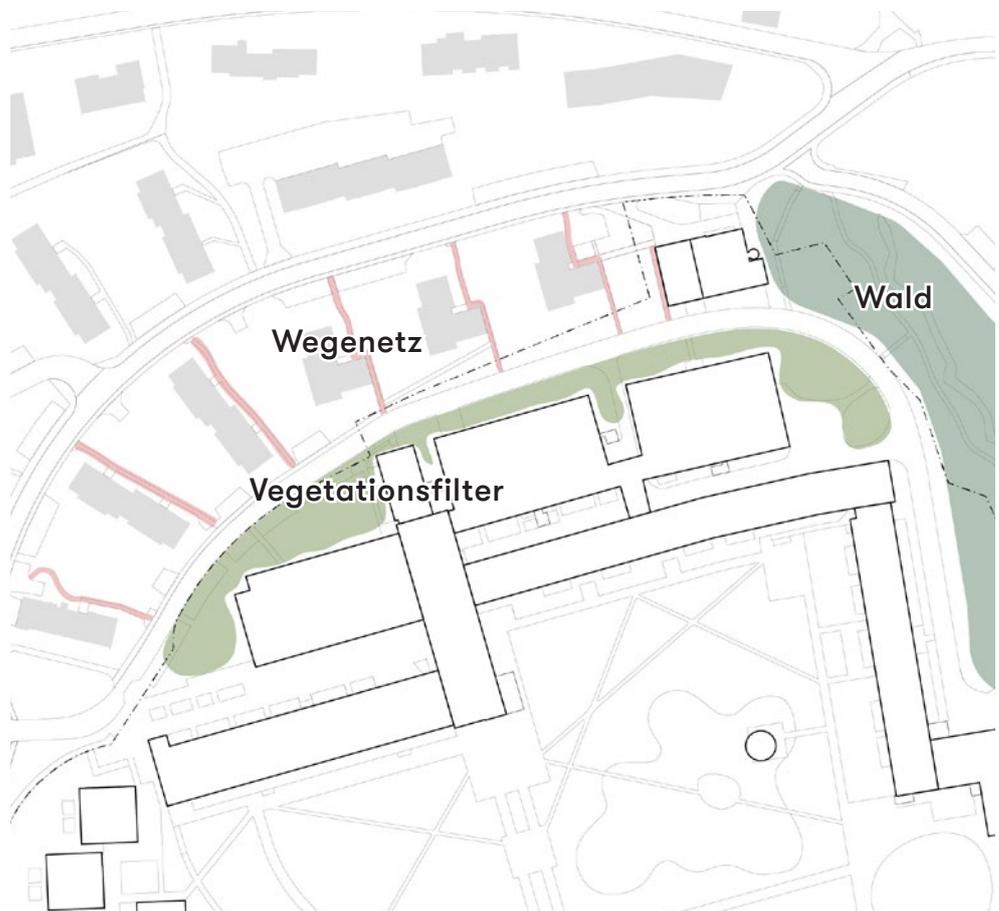
Der Neumünster Park als Herzstück der Gesundheitslandschaft Neumünster

Norderweiterung mit grünem Vegetationsfilter

Im rückwärtigen Bereich des historischen Bestandsgebäudes können Erweiterungsbauten effizient und mit dem notwendigen technischen Pragmatismus «angehängt» werden. In diesem Raum befindet sich auch die Energiezentrale und der Fuhrpark der Gärtnerei. Die beiden Arme der Trichtenhauserstrasse können mit Wegen verbunden werden, so dass auch hier das Spitalareal besser an die Umgebung angeschlossen wird. Sämtlicher MIV wird über die Betriebszone im Norden abgewickelt.

Im Bereich des heutigen Wäschehauses entsteht eine grosszügige, flexible Spitalerweiterung, die über Gebäudefugen und einen grünen Vegetationsfilter die Reihung von einzelnen Gebäudevolumen zur Trichtenhauserstrasse fortführt.

Unter diesem neuen Anbau befindet sich das unterirdische Notspital (GOBS). Dessen Erhalt ist trotz des Erweiterungsbaus weiterhin gewährleistet und steht der baulichen Entwicklung nicht im Weg.



Freiraumschema Norderweiterung mit grünem Vegetationsfilter



Erdgeschoss "Norderweiterung mit grünem Vegetationsfilter"



Regelgeschoss "Norderweiterung mit grünem Vegetationsfilter"

2.6 Teilgebiet Süd

Wohnen im Baumgarten

Der sanft abfallende Hang kann mit Wohnbauten bebaut werden. Das Haus Baumgarten wird dabei in das Gebäudeensemble integriert, indem die neuen Gebäude als organische Grossformen darauf Bezug nehmen. Als Lärmtypologien sind die Gebäude schlank mit Durchwohnen und lärmabgewandter Lüftungsmöglichkeit. Die Wohngebäude im Baumgarten sind sowohl vom Baumgartenweg, als auch vom Freiraum Baumgarten her zugänglich. Auf eine direkte Adressierung der Neubauten an den Diakonissenweg wurde zugunsten eines durchgängigen, dichten Baumsaumes verzichtet.

Der Baumbestand im Süden bleibt weitgehend erhalten. Die Forchstrasse bleibt in diesem Abschnitt eine regionale Transitachse mit eingezäunter Bahntrasse. Im Süden schwingt sich neu ein öffentlicher Weg den Höhenkurven folgend von der Forchbahnstation zum Ortsteil Wilhof. Der neue Weg ist gesäumt von kleinen Haltepunkten und Raumentaschen mit Bänken, Streichelzoo sowie einem Spielbereich. Er schafft eine neue Durchlässigkeit durch das Areal und ermöglicht es, den Bereich bis zur Forchstrasse zu einem Grünraum von öffentlichem Charakter zu transformieren.

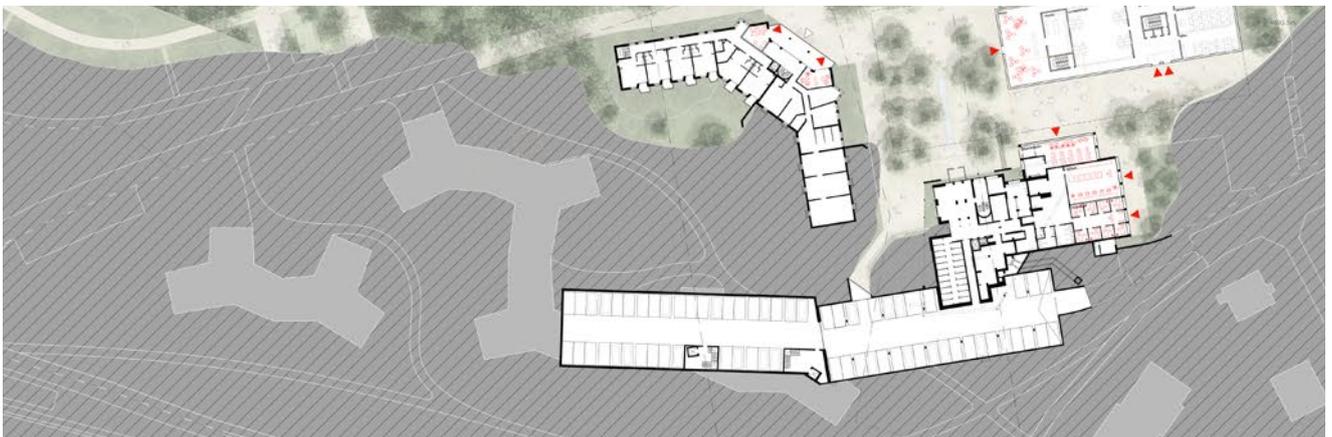
Die neuen Gebäude im Baumgarten respektieren in ihrer Höhe die Baumkulisse und überschreiten diese nicht. Sie bieten neuen Wohnraum und Aufenthaltsqualität im Garten. Die heutigen Kleinwohnungen für "Wohnen im Alter" im Haus Brunnenhof und Haus Baumgarten werden so durch zusätzlichen Wohnraum in vielfältigen Lebenssituationen ergänzt.



Freiraumschema "Wohnen im Baumgarten"



Erdgeschoss "Wohnen im Baumgarten"



Regelgeschoss und Untergeschoss "Wohnen im Baumgarten"



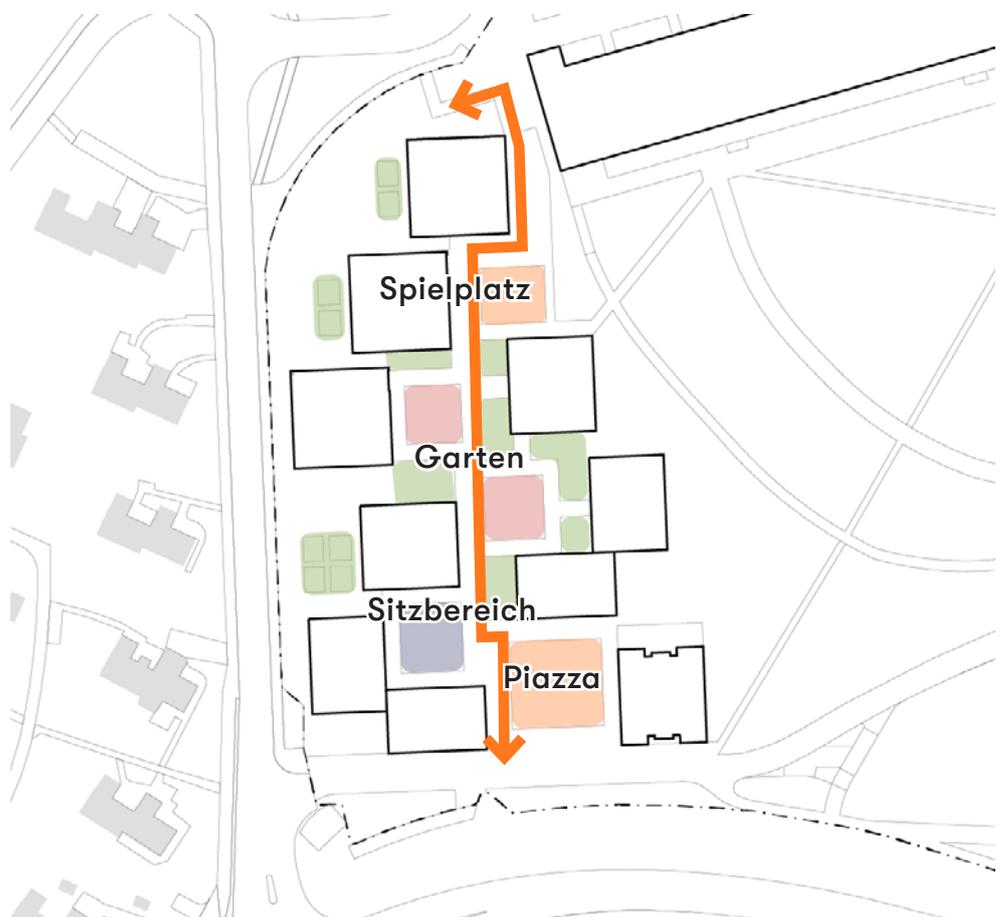
Axonometrie "Wohnen im Baumgarten"

2.7 Teilgebiet West

Neumünster-Passage

Die heute mit Parkplätzen verstellte Ankunftssituation parallel zur Forchbahn wird aufgeräumt und durch eine attraktive Platzgestaltung zur repräsentativen Adresse mit einem Bistro und Gesundheitsangeboten, sowie Warte- und Aufenthaltsmöglichkeiten im Aussenraum entwickelt. Die Gestaltung des Platzes bindet den Bahnzugang mit ein und verschränkt so den Diakonissenweg und die Neumünster-Passage mit der Forchbahn. Im Bereich der öffentlichen Personenführung bilden Stufen den räumlichen Bezug zum Platz, der eine neue attraktive Adresse bildet.

Von der Ankunftssituation an der Forchbahn führt die von Nord nach Süd durchgebundene Neumünster-Passage in eine gemischt genutzte Nachbarschaft mit verschiedenen Gesundheitsangeboten. Das höhere Bestandsgebäude und die Bühlhäuser werden erhalten und mit weiteren, in der Höhe gestaffelten Kuben zur Nachbarschaft ergänzt. Wege und kleine Plätze schaffen Adressen und Begegnungsmöglichkeiten. Durch die Ergänzung von neuen Nutzungen soll ein attraktives, belebtes Quartier entstehen. Das Gebäudeensemble "Neumünster-Passage" bietet Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen. Von Wohnen im Alter, Personalwohnen, einem Guesthouse, bis Wohnraum für Familien soll ein möglichst breites Spektrum abgedeckt werden. Belebte Aussenräume in der Form von Gemeinschaftsterrassen auf dem Dach oder den Plätzen zwischen den Gebäuden bilden Begegnungsräume für ein generationendurchmischtes Quartier.



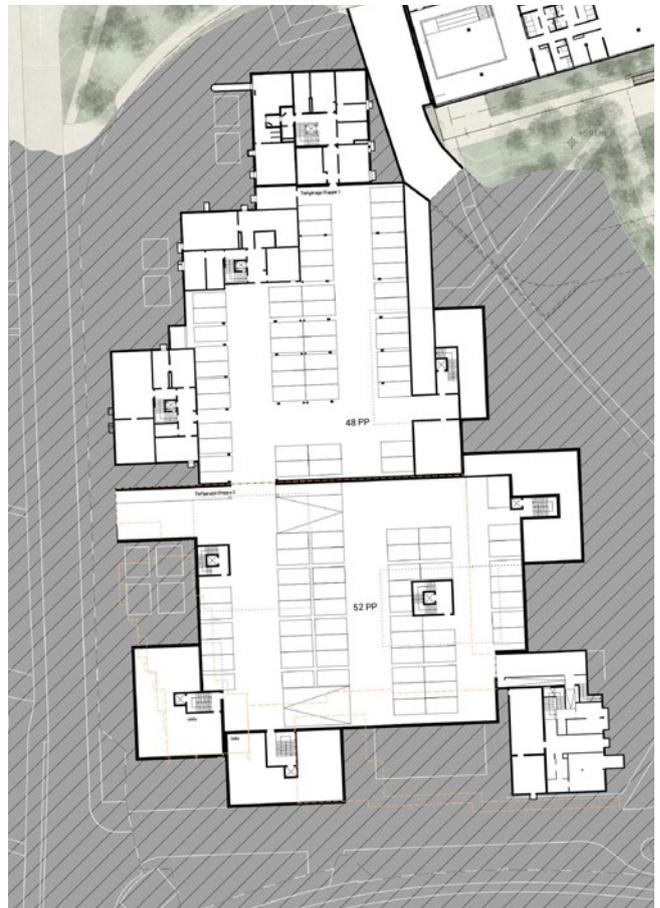
Freiraumschema "Neumünster-Passage"



Erdgeschoss "Neumünster-Passage"



Regelgeschoss "Neumünster-Passage"



Untergeschoss "Neumünster-Passage"



Axonometrie "Neumünster-Passage"

3 Masterplankarte





- Perimeter Masterplan
- Teilgebiete Nord-Ost, Süd, West
- Gebäude Bestand, innerhalb Perimeter
- Gebäude Bestand schutzwürdig
- Gebäude Bestand Abbruch
- ★ Hochpunkt
- Grossform
- Baufeld Neubauten
- Gebäude städtebauliches Zielbild
- ↔ Anbindung Neubauten
- Erweiterung Gastronomie
- ➔ Quartierverbindung
- ➔ Arealinterne Hauptverbindung
- - ➔ Arealinterne Vernetzung
- ⋯ ➔ Gebäudedurchgang
- =▷ Versorgungstunnel
- Ankunftsort "Areal"
- Ankunftsort "Hauptzugang"
- ↔ Anschlusspunkt Areal
- ➔ Erschliessungsbügel
- Vorfahrten
- P Tiefgarage
- ↕ Zu-, Wegfahrt Tiefgarage
- Tiefgarage städtebauliches Zielbild
- P Abstellplätze oberirdisch
- 🌳 Bäume "grüner Rahmen"
- 🌳 Bäume "Park"
- 🌳 Bäume "Ankunftsorte"
- Park
- Freiraum Baumgarten
- Freiraum Wilhof
- Freiraum Betriebszone
- Freiraum Neumünster Passage
- Gebäude Bestand, ausserhalb Perimeter
- Wald
- Öffentliches Gewässer

3.1 Masterplankarte

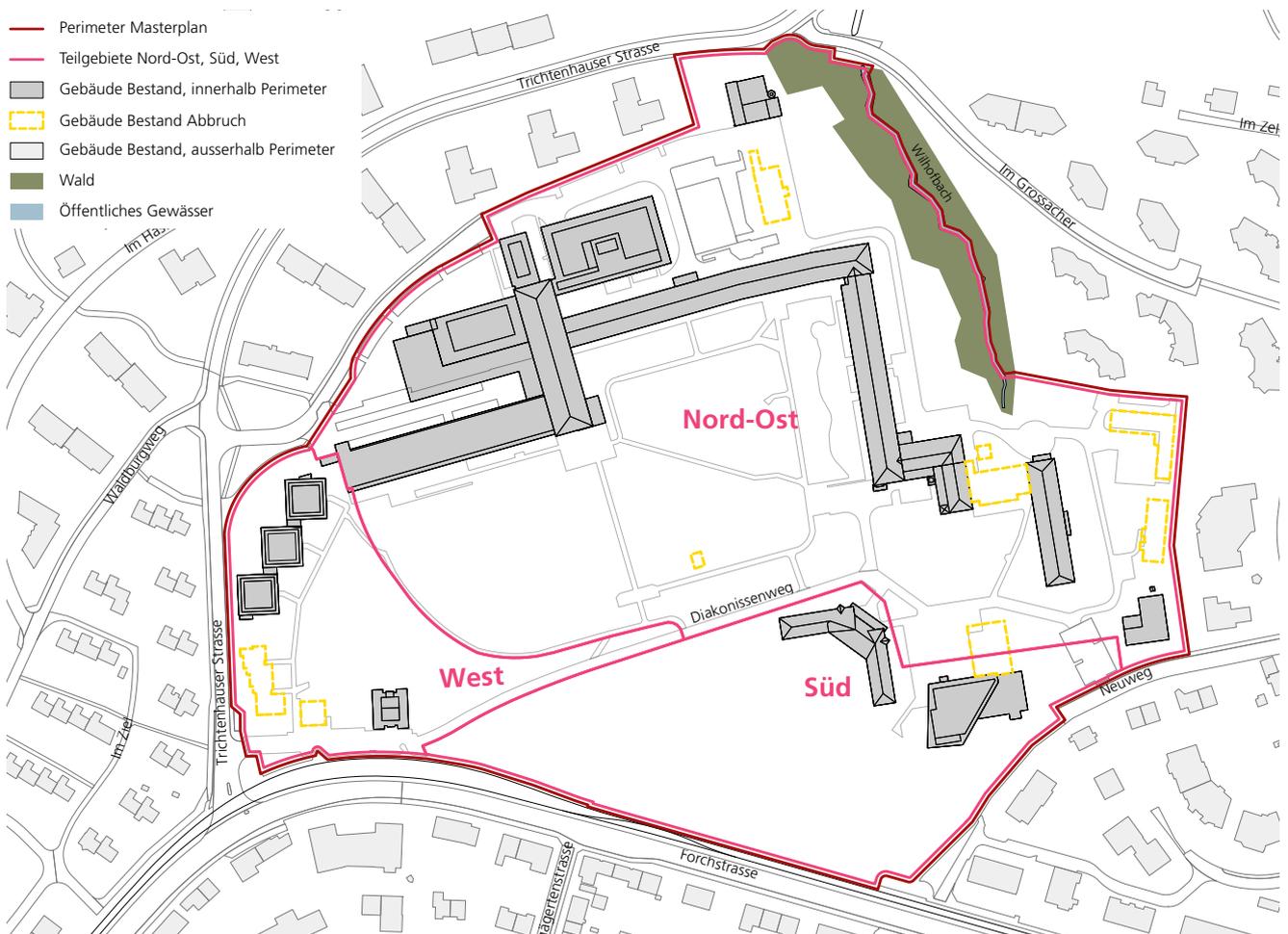
In der Masterplankarte sind die strukturelevanten Elemente aus dem städtebaulichen Zielbild in abstrahierter Form festgehalten. Sie zeigt Abhängigkeiten und Schnittstellen der verschiedenen Themen auf. Die Themen werden in den nachfolgenden Kapiteln Kp. 3.2 bis 3.6 einzeln erläutert. Bei den Themenplänen handelt es sich um Auszüge aus der Masterplankarte.

3.2 Perimeter / Teilgebiete

Perimeter

Der Perimeter des Masterplanes umfasst das Areal Diakoniewerk Neumünster mit einer Landfläche von 107'149 m². Davon befinden sich 103'716 m² in der Bauzone und 3'433 m² sind als Wald festgelegt.

Die inhaltlichen Aussagen des Masterplans beschränken sich auf den festgelegten Perimeter. Im Rahmen der Umsetzung sind die Schnittstellen zu den angrenzenden Nachbarschaften zu beachten.



Themenkarte Gebäudebestand / Neubauten (Auszug Masterplankarte)

Teilgebiete

Der Perimeter wird in die drei Teilgebiete Nord-Ost, Süd und West gegliedert. Die Teilgebiete zeichnen sich durch unterschiedliche Nutzungsschwerpunkte aus.

3.3 Nutzungen

Die Nutzungsmöglichkeiten richten sich nach den nachfolgenden Anforderung resp. nach den zulässigen Nutzweisen der jeweiligen Bauzone (vgl. Kap. 4.3)

Teilgebiet Nord-Ost

Das Teilgebiet Nord-Ost ist vorwiegend für Spitalnutzungen und weitere Stiftungsnutzungen wie beispielsweise Büronutzungen, Aus- und Weiterbildung, Begleitung und Pflege älterer Menschen (inkl. Alterswohnungen) sowie Raum für Begegnung vorgesehen. Die zulässige Nutzweise wird durch die Zone für öffentliche Bauten bestimmt.

Im Baufeld O2 (vgl. Kap. 3.5) sollen mindestens im Erdgeschoss publikumsorientierte Nutzungen vorgesehen werden, welche zusammen mit den angrenzenden Aussenräumen einen attraktiven Ankunftsort (vgl. Kap. 3.6) bilden.

Teilgebiet Süd

Das Teilgebiet Süd dient mehrheitlich dem Wohnen. Es werden ein vielfältiges Wohnungsangebot sowie gemeinschaftliche Nutzungen angestrebt.

Teilgebiet West

Im Teilgebiet West soll ein gemischtes Quartier mit Gesundheitsdienstleistungen, Wohnangeboten sowie öffentlichkeitswirksamen Erdgeschossnutzungen entstehen. Über das gesamte Teilgebiet betrachtet beträgt der Wohnanteil höchstens 80 Prozent. Die Erdgeschosse sind mindestens im Bereich der Ankunftsorte so zu gestalten, dass sie sich für Gewerbe- / Dienstleistungsnutzungen eignen.

Gebäude Bestand Abbruch

Die als «Gebäude Bestand Abbruch» bezeichneten Gebäude oder Gebäudeteile müssen nicht zwingend abgebrochen werden. Ihr Abbruch oder Ersatz ergibt sich aus der etappierten Umsetzung des Konzepts.

Baufelder

Mit den Baufeldern legt der Masterplan die ungefähren Bereiche für den Neubau von Hauptgebäuden fest. Die exakte Lage und Abmessung der Gebäude ist im Rahmen der nachfolgenden Projektierung zu bestimmen. Dabei können einzelne Gebäudeteile, Dachvorsprünge, Erschliessungsanlagen über die Baufeldgrenzen hinausragen, wenn dies nachweislich zu einer ortsbaulich besseren Lösung führt.

Besondere Gebäude

Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG enthalten nur Nebennutzflächen und sind auch ausserhalb der Baufelder möglich. Ihre Anzahl und Lage ist im Rahmen der Projektierung orts- und nutzungspezifisch zu definieren.

Bauten im Park

Innerhalb des Parks werden Gebäude mit Nutzflächen ausgeschlossen. Möglich sind gedeckte Aufenthaltsbereiche als Bestandteile der Gartenarchitektur wie beispielsweise der im Zielbild enthaltene Pavillon im Bereich des neugestalteten Teichs (vgl. S. 41 / 42), Kunstwerke (z.B. bestehende «Cabane «Segen» von Jean Nouvel) sowie temporäre Bauten.

Erweiterung Gastronomie

Für den Ausbau des Gastronomieangebots im Zentrumsbau kann die Erweiterung des Erdgeschosses, an der im Plan bezeichneten Stelle, geprüft werden. Die Erweiterung bedingt eine besonders sorgfältige Gestaltung, unter Berücksichtigung der Parkgestaltung und den denkmalpflegerischen Interessen der Gebäude.

Bauliche Dichte / Höhenentwicklung

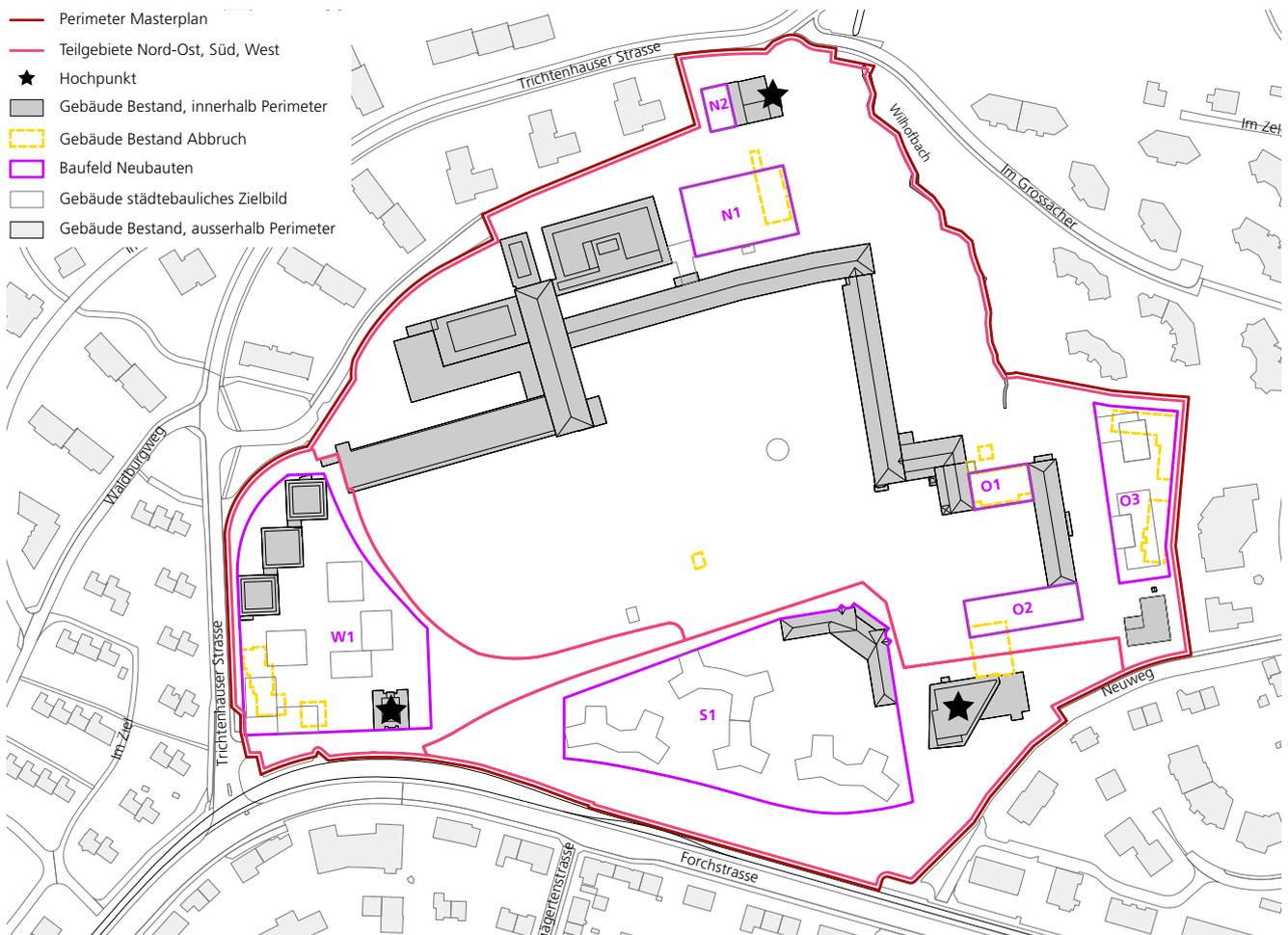
Bauliche Dichte

Im Masterplan werden für die Teilgebiete, abgeleitet aus dem städtebaulichen Zielbild, folgende baulichen Dichten (Hauptbaumasse) als Richtwerte definiert:

Teilgebiet	Baumasse [m ³]
Nord - Ost inkl. Brunnenhof	218'000
Süd	35'400
West	32'450
Total	285'850

Das vertragliche Mass der Baumasse wird im Rahmen der einzelnen Projekte, anhand der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen sowie den Vorgaben des Masterplans und der Referenz des städtebaulichen Zielbilds, überprüft und festgelegt.

Die erforderliche Baumasse für das bestehende Gebäude "Brunnenhof" ist in der ausgewiesenen Baumasse des Teilgebiets Nord-Ost enthalten, da diese Baumasse nach geltendem Planungsrecht Bestandteil der Zone Oe ist (vgl. Kap. 4.2).



Themenkarte Bauliche Dichte / Höhenentwicklung (Auszug Masterplankarte)

Gebäudehöhe

Für die Teilgebiete werden folgende generellen Höhenbegrenzungen festgelegt.

Teilgebiet	Gebäudehöhen [m]
Nord - Ost	13.5 m
Süd	11.8 m
West	13.5 m

Ergänzend gelten folgende Prinzipien:

- Die bestehenden Hochpunkte (Trichti 2, Brunnenhof, Hochkamin) sind wichtige Orientierungspunkte an den Arealzugängen und überragen die generelle Gebäudehöhe.
- Im Baufeld N1 orientiert sich die maximale Höhe der Neubauten an den Traufhöhen des angrenzenden Bestandes. Darüber hinausragen dürfen höchstens untergeordnete technische Aufbauten.
- In den Baufeldern O1 und O2 orientieren sich die Höhen der Neubauten an den angrenzenden Bestandesgebäuden.
- Im Baufeld W1 wird eine Differenzierung der Gebäudehöhen angestrebt.
- Allfällige Pavillonbauten im Park sind eingeschossig.

3.5 Freiraum

Freiräume

Der Aussenraum des Areals soll als gesamtheitlicher Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität wahrgenommen werden.

Für den Beschrieb der unterschiedlichen Funktionen werden fünf Freiräume sowie zwei Kategorien von Ankunftsorten unterschieden. Die Abgrenzungen der einzelnen Freiräume und deren Übergänge wird in der konkreten Freiraumgestaltung definiert.

Park

Der bestehende Park wird erhalten und weiter gestärkt. Die Gestaltung des Parks richtet sich nach einem ganzheitlichen Gestaltungskonzept.

Der Park bietet als zentraler Freiraum im Areal unterschiedliche Qualitäten und Aufenthaltsmöglichkeiten. Die offene Parkfläche mit grosszügig angelegtem Gewässer wird durch Baumgruppen strukturiert.

Die direkt angrenzenden Gebäude des Parks erhalten grosszügige grüne Vorzonen. Im Süden wird der Park durch den Baumbestand räumlich gefasst.



Themenkarte Freiraum (Auszug Masterplankarte)

Ankunftsorte

Die Ankunftsorte «Areal» sind wichtige adresssbildende Freiräume mit einem hohen Öffentlichkeitsgrad. Die drei Ankunftsorte zeichnen sich durch unterschiedliche Funktionen aus. Sie sind Empfangsort des Spitals (Ankunftsort Nord), Bahnzugang und Schnittstelle zum Strassenraum Forchstrasse (Ankunftsort West) oder Ankunftsort der Nachbarschaft (Ankunftsort Ost). Die Ankunftsorte werden abhängig von ihrer Funktion sowie abgestimmt auf die angrenzenden Erdgeschossnutzungen gestaltet.

Betriebszone

Die Betriebszone ist ein wichtiger funktionaler Raum für die Versorgung und Erschliessung des Areals. Der Freiraum wird so gestaltet, dass die betrieblichen Abläufe möglichst störungsfrei funktionieren, gleichzeitig soll das Potenzial für die Aufwertung des Freiraums und für die Erhöhung der Aufenthaltsqualität genutzt werden. Ein baumbestandener Vegetationsfilter sorgt für die Grünraumvernetzung zwischen Wald und Trichtenhauserstrasse.

Freiraum Wilhof

Der Freiraum Wilhof bildet den zusammenhängenden Freiraum zwischen dem Ankunftsort Ost im Süden und der Betriebszone, beziehungsweise dem Wald im Norden. Mit der Freiraumgestaltung wird die räumliche Anbindung zum Wald und zum Bachtobel gestärkt. Die Gebäude erhalten je nach Nutzweise spezifisch gestaltete Vorzonen.

Freiraum Baumgarten

Der Freiraum Baumgarten umfasst den gesamten Freiraum zwischen dem Diakonissenweg im Norden und dem Bahnweg im Süden. Der Baumgartenweg (vgl. Kap. 3.6) gliedert den Freiraum in zwei Bereiche. Der südliche Bereich, zwischen den beiden öffentlichen Wegverbindungen, zeichnet sich durch den dichten Baumbestand und einzelne Wegverbindungen aus. Der nördliche Bereich ist vorwiegend gemeinschaftlicher Freiraum für die Bauten im Baufeld S1.

Neumünster Passage

Der Freiraum Neumünster-Passage zeichnet sich durch eine innere Freiraumachse aus, welche die Ankunftsorte West und Nord miteinander verbindet. Entlang der Achse werden unterschiedliche Platzräume aufgereiht, welche sich je nach angrenzender Nutzung im Öffentlichkeitsgrad unterscheiden. Die Plätze bieten verschiedenen Anspruchsgruppen Raum für Begegnung wie auch Rückzugsmöglichkeiten und ruhige Aufenthaltsorte im Freien.

Wald

Der Wald ist Teil der ökologisch wertvollen Naherholungslandschaft mit übergeordneter Vernetzungsfunktion. Der Masterplan enthält abgesehen von der Fusswegverbindung "Wilhofweg" (vgl. Kap. 3.6) keine spezifischen Aussagen. Die Nutzung und Gestaltung richtet sich nach den übergeordneten Gesetzgebungen (Wald, Gewässer).

Bäume

Der Baumbestand wird als charakteristisches Merkmal des Areals erhalten und gestärkt.

Im Masterplan werden die Bäume anhand des städtebaulichen Zielbilds schematisch dargestellt und in die drei Kategorien "grüner Rahmen", "Park" und "Ankunfts-orte" unterteilt. Die Kategorien sind als Prinzipien für die Umsetzung zu verstehen.

Im Rahmen der Projektierung müssen die Baumsetzungen definiert und die Baumarten standortspezifisch ausdifferenziert werden. Im Bereich grosser Bäume soll möglichst auf eine Unterbauung verzichtet werden.

Bäume "grüner Rahmen"

An den Rändern bildet der Baumbestand einen grünen Rahmen um das Areal und sorgt für die Verzahnung mit der Nachbarschaft.

Bäume "Park"

Im Inneren des Areals bildet ein "Baumbogen" die südliche Abgrenzung des Parks und den Filter zum Teilgebiet Süd. Innerhalb des Parks sowie innerhalb der einzelnen Teilgebiete sorgen Einzelbäume oder Baumgruppen für einen hohen Grünanteil und eine identitätsstiftende grüne Atmosphäre.



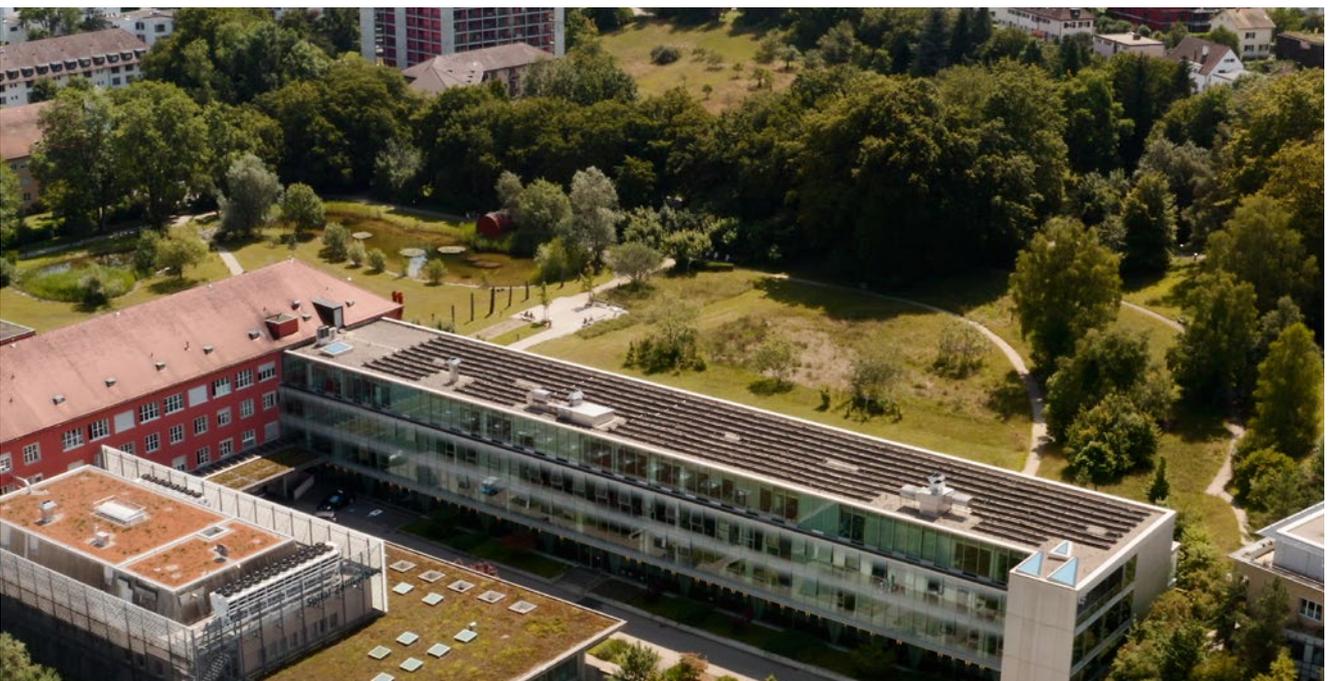
Themenkarte Bäume (Auszug Masterplankarte)

Bäume "Ankunftsorte"

An den Ankunftsorten "Areal" und "Hauptzugang" zeichnen spezifische Baumsetzungen, beispielsweise als Baumreihen oder Baumgruppen, die Orte aus.



Areal Diakoniewerk Neumünster: Baumbestand



Areal Diakoniewerk Neumünster: Baumbestand

3.6 Erschliessung

Wegnetz

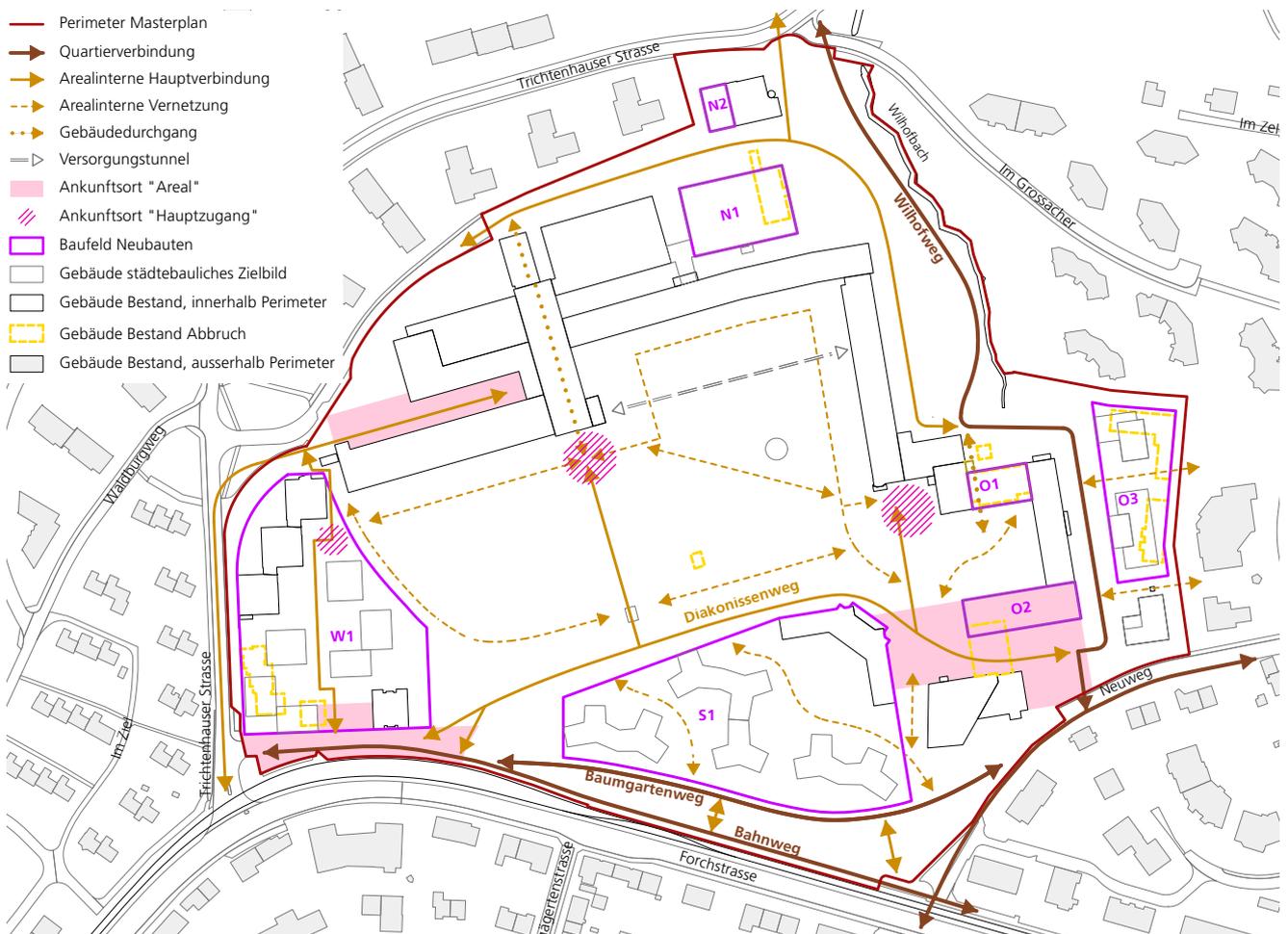
Quartierverbindungen

Die Quartierverbindungen sind wichtige Wege, mit übergeordneter Vernetzungsfunktion zu den angrenzenden Quartieren. Die Wegverbindungen sind dauerhaft öffentlich zugänglich.

Der bestehende "Bahnweg" und der neue "Baumgartenweg" dienen als Wegverbindungen für den Fuss- und Veloverkehr. Der Bahnweg dient als direkte Verbindung zum Zentrum Zollikerberg. Im Falle einer Sanierung und Neugestaltung ist die Dimensionierung des Wegs zu prüfen.

Der Baumgartenweg wird als Wegverbindung mit erhöhter Aufenthaltsqualität gestaltet. Entlang des Wegs werden Aufenthaltsorte mit Sitzgelegenheiten und anderen Ausstattungselementen angeordnet.

Der Wilhofweg ist als öffentliche Wegverbindung dem Fussverkehr vorbehalten. Die Nutzung als öffentlicher Veloweg wird ausgeschlossen. Er dient als attraktive Verbindung in Richtung Trichtenhäuser Mühle und die angrenzende Landschaft.



Themenkarte Wegnetz (Auszug Masterplankarte)

Innerhalb des Waldes und des Gewässerraums ist die Wegverbindung im Sinne der Gewässerschutzverordnung (Art. 41c GSchV) extensiv zu gestalten.

Arealinterne Hauptverbindungen

Die arealinternen Hauptverbindungen sind wichtige Wegverbindungen für den Fussverkehr. Die Nutzung als öffentlicher Veloweg wird ausgeschlossen. Die Wege sind im Grundsatz öffentlich zugänglich. Aus Sicherheitsgründen und zur Vermeidung von Konflikten mit angrenzenden Nutzungen sind Einschränkungen des Öffentlichkeitsgrads möglich.

Arealinterne Vernetzung

Ein feinmaschiges Netz aus arealinternen Fusswegen sorgt für eine hohe Durchlässigkeit auf dem Areal. Sie sind in der Wegehierarchie untergeordnet und dienen der Vernetzung der Nutzungen untereinander.

Unterhalt- und Notzufahrten

Der Masterplan sieht keine besonderen Vorgaben für die Unterhalts- und Notzufahrten vor. Diese sind nach den gesetzlichen Anforderungen bedarfsgerecht auszubilden und möglichst gut in die Freiraumgestaltung zu integrieren.

Gebäudedurchgänge

Die Gebäudedurchgänge sorgen für eine Durchlässigkeit der "Grossform" und eine arealinterne Vernetzung in Nord-Süd Richtung. Die Umsetzbarkeit ist, abgestimmt auf die betrieblichen Anforderungen, vertieft zu untersuchen. Die Verbindung durch den Zentrumsbau ist nur im Falle einer Nutzungsänderung möglich.

Die Abstellplätze für das Teilgebiet Süd werden ab dem Anschlusspunkt Ost über die bestehende Zu-/Wegfahrt beim Haus Brunnenhof erschlossen.

Die Abstellplätze für das Teilgebiet West werden ab dem Anschlusspunkt West über die bestehende Zu-/Wegfahrt erschlossen.

Fahrtenzahlen / Anzahl Abstellplätze

Um einem erhöhten Verkehrsaufkommen entgegenzuwirken und die Belastung für das Quartier durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) zu begrenzen, wird eine maximal zulässige Gesamtfahrtenzahl MIV für das Areal festgeschrieben. Diese Fahrtenzahl wird in einem separaten Prozess durch ein Verkehrsplanungsbüro auf Basis von vorhandenen Verkehrsanalysen und Kennzahlen zu den Arealnutzenden ermittelt. Neben der Festlegung der Gesamtfahrtenzahl MIV werden begleitende Mobilitätsmassnahmen für das Areal definiert, welche stufenweise anwendbar sind. Ein periodisches Controlling prüft einerseits die Einhaltung der maximal zulässigen Anzahl MIV-Fahrten, und bildet andererseits die Grundlage für die Anpassung der begleitenden Mobilitätsmassnahmen.

Die Anzahl der möglichen Parkplätze richtet sich nach der festgelegten Begrenzung der Fahrtenzahl, sowie dem spezifischen Verkehrspotential der Nutzungen (Anzahl Fahrten pro Parkplatz in Abhängigkeit der Nutzung) und dem Reduktionsfaktor gegenüber dem Grenzbedarf nach VSS (vgl. Kap. 2.4).

Eine zum Masterplan separat auszuarbeitende, verbindliche, Vereinbarung in Form eines umfassenden Mobilitätskonzepts definiert die erwähnte Gesamtfahrtenzahl MIV für das Areal und integriert darüber hinaus das Pflichtenheft für das Controlling und die begleitenden, spezifisch einzusetzenden Mobilitätsmassnahmen im Umgang mit Überschreitungen der Gesamtfahrtenzahl.

4 Umsetzung

4.1 Umsetzungsstrategie

Immobilienstrategie

Die Liegenschaften der Stiftung sind ein strategisch bedeutsames Geschäftsfeld und bilden das finanzielle Fundament der Stiftung. Aus dem Gewinn werden innovative Projekte im Rahmen des Stiftungszwecks realisiert. Grundstücke oder Teile davon werden nur in Ausnahmefällen veräußert. Eine Veräußerung muss damit begründet sein, dass diese nachweislich vorteilhafter ist als das Einhalten des Grundsatzes. Langfristige und ganzheitliche Nachhaltigkeitsziele sind Teil der Organisationsstrategie. Für alle Liegenschaften des Portfolios wird, in Übereinstimmung mit den bestehenden staatlichen Zielen, CO2 Neutralität bis ins Jahr 2050 angestrebt. Handlungsleitend für die Entwicklungsplanung Areal Diakoniewerk Neumünster sind neben betriebswirtschaftlichen und immobilienmarktspezifischen Aspekten, Nachhaltigkeit sowie die zentralen Werte der Organisation.

Qualitätssicherung

Verbindlichkeit Masterplan

Der Masterplan legt als Richtlinie für die nachfolgenden Prozesse, die strukturbildenden und qualitätssichernden Grundsätze für die Weiterentwicklung des Areals fest. Die Inhalte des Masterplans sind für die Stiftung und alle an den nachfolgenden Planungen Beteiligten auf konzeptioneller Stufe verbindlich.

Gesamtheitliche Betrachtung

Die Stiftung beabsichtigt das Areal in mehreren Etappen bedarfsgerecht zu entwickeln. Bei der Entwicklung der einzelnen Teilprojekte ist der Gesamtbetrachtung über das ganze Areal sowie den Abhängigkeiten der Teilprojekte zueinander und zum angrenzenden Siedlungsraum besondere Beachtung zu schenken.

Gute Gestaltung

An die Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung werden erhöhte gestalterische Anforderungen, im Sinne der besonders guten Gestaltung nach § 71 PBG, gestellt. Die Grundlage hierfür bilden qualitätssichernde Verfahren.

Qualitätssichernde Verfahren (Beschaffungsform)

Für die Umsetzung der aus dem Masterplan abgeleiteten Teilprojekte werden qualitätssichernde Verfahren durchgeführt. Als qualitätssichernde Verfahren gelten sowohl lösungsorientierte als auch leistungsorientierte Beschaffungsformen im Sinne der SIA Normen.

Bei der Wahl der Beschaffungsform sind der Projektumfang, die Komplexität und der Gestaltungsspielraum entscheidende Kriterien. Für umfangreiche Aufgaben

mit ausreichend Gestaltungsspielraum sind lösungsorientierte Prozesse zu wählen. Leistungsorientierte Beschaffungsformen werden vorwiegend bei Aufgabenstellungen mit kleinem Projektierungs- und Gestaltungsspielraum angewendet.

Bei lösungsorientierten Beschaffungsformen handelt es sich um Konkurrenzverfahren nach den Normen SIA 142 und 143. Dazu zählen Projektwettbewerbe, Studienaufträge, Workshopverfahren und dergleichen. Im Rahmen dieser Verfahren werden durch mehreren Planungsbüros zeitgleich Lösungsvorschläge erarbeitet.

Als leistungsorientierte Beschaffungsformen gelten Leistungsangebote wie beispielsweise Planerwahlverfahren nach der Norm SIA 144. Die Angebote enthalten neben den Angaben zum Anbieter, Angaben zu qualitativen Aspekten wie zum Beispiel den Zugang zur Aufgabe, die Referenzen des Anbieters und die Qualifikation der Schlüsselpersonen sowie ein Honorarangebot.

Im Rahmen des Zugangs zur Aufgabe kann eine vertiefte Auseinandersetzung mit Teilaspekten der Aufgabe, zum Beispiel in Form einer Arbeitsprobe, Auftragsanalyse oder Skizzen, jedoch keine Projektentwürfe verlangt werden.

Bei der Beurteilung der Angebote wird den qualitativen Aspekten hohe Beachtung geschenkt.

Verfahrensart

Ergänzend zur Beschaffungsform ist die Verfahrensart festzulegen. Dabei werden vier Kategorien unterschieden: offenes Verfahren, selektive Verfahren, Einladungsverfahren, freihändiges Verfahren. Für Vorhaben, welche dem öffentlichen Beschaffungswesen unterstehen, sind bei der Wahl der Verfahrensart die massgebenden Schwellenwerte zu beachten.

Qualitätssichernde Gremien

Unabhängig von der Beschaffungsform und der Verfahrensart steht die Erreichung von qualitativ hochwertigen Ergebnissen im Zentrum. Daher wird bei allen qualitätssichernden Verfahren ein Gremium gebildet, welches sich aus sachverständigen der Stiftung sowie Fachpersonen aus den relevanten Disziplinen zusammensetzt. Die relevanten Behörden der Gemeinde werden in geeigneter Weise an den Verfahren beteiligt.

Anforderungen an Neubauten / Umnutzung des schutzwürdigen Bestandes

Für die Projektierung der Neubauten in den Baufeldern O2, S1, W1 und für die dazugehörigen Freiräume, müssen Konkurrenzverfahren im Sinne der Normen SIA 142 und 143 durchgeführt werden. Ein Konkurrenzverfahren kann eines oder mehrere Teilprojekte umfassen.

Für die Umnutzung des schutzwürdigen Bestandes und der Neubauten in den Baufeldern N1, N2, O1, O3 können, in Absprache mit der Gemeindebehörde, andere qualitätssichernde Verfahren (z.B. Planerwahlverfahren) gewählt werden.

Von den Anforderung zu den qualitätssichernden Verfahren ausgenommen, sind untergeordnete Projekte sowie Sanierungen, welche die denkmalpflegerischen Interessen des Bestandes nicht tangieren.

4.2 Planungsrechtliche Umsetzung

Massnahmen Nutzungsplanung

Planungsrechtliche Massnahmen

Die Umsetzung des städtebaulichen Zielbilds bedingt die Erhöhung der Baumasse in der Zone für öffentliche Bauten, die Erhöhung der Gebäudehöhe im Teilgebiet West sowie die Anpassung oder Aufhebung des bestehenden Gestaltungsplans Residenz Neumünster-Park.

Die planungsrechtliche Umsetzung erfolgt nach der Festsetzung des Masterplans. Die Wahl der zur Umsetzung geeigneten planungsrechtlichen Instrumente (wie z.B. Schaffung einer geeigneten Zone, Erlass von ergänzenden, gebietsbezogenen Vorschriften oder vertragliche Vereinbarungen etc.) wird auf der Basis des Masterplans noch näher zu betrachten und in Absprache mit der Gemeinde und dem ARE festzulegen sein.

Zone für öffentliche Bauten (Oe)

In der Zone für öffentliche Bauten (Oe) gilt nach rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung eine Baumassenziffer von $2.7 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Der regionale Richtplan bezeichnet den Arealteil der Zone Oe als Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung (Nr. O9 Kap. 2.7.2 Regionaler Richtplan). Als anzustrebende bauliche Dichte definiert der



Zonierung gemäss rechtskräftigem Zonenplan

Richtplan für diese Arbeitsplatzgebiete eine Baumassenziffer von mindestens $4 \text{ m}^3/\text{m}^2$ und maximal max. $10 \text{ m}^3/\text{m}^2$ (Kap. 2.8.1 Regionaler Richtplan).

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts sowie einem langfristigen Entwicklungsspielraum wird die Erhöhung der Baumassenziffer auf $3.3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ vorgeschlagen. Die damit realisierbare Baumasse dient der langfristigen baulichen Entwicklung im Teilgebiet Nord-Ost sowie dem Erhalt des bestehenden Gebäudes "Brunnenhof" im Teilgebiet Süd.

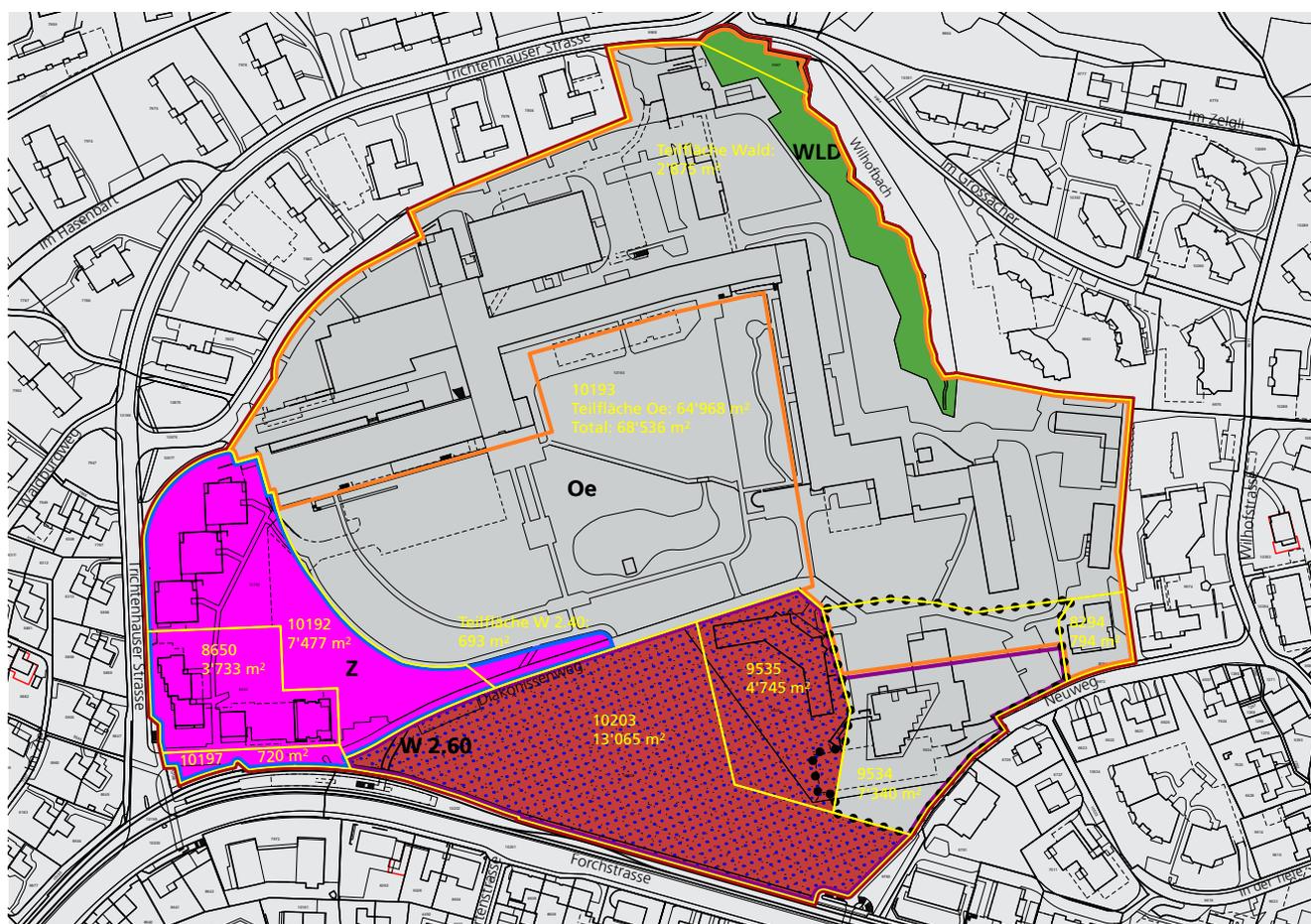
Anpassung Zonierung Teilgebiet West

Die Arealflächen im Teilgebiet West liegen nach aktueller Bau- und Zonenordnung in der Wohn- und Gewerbezone WG 2.9 und der Wohnzone W 2.4. In den beiden Zonen ist eine Gebäudehöhe von 11.8 m zulässig.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Differenzierung der Gebäudehöhe vor.

Die Gebäude können, mit Ausnahme des bestehenden Gebäudes Trichtenhäuser Strasse Nr. 2, bis zu 13.5 m hoch werden.

Für die Umsetzung des städtebauliches Konzepts wird vorgeschlagen das gesamte Teilgebiet West der Zentrumszone (Art. 11 BZO) zuzuweisen. Dies erlaubt eine gleichmässigerer Verteilung der Baumasse (ohne Einschränkung der vorhandenen Zonen-grenze) sowie mehr Spielraum in der Differenzierung der Gebäudehöhen.



Zonierung gemäss angepasstem Zonenplan

Gestaltungsplans Residenz Neumünster-Park

Der private Gestaltungsplan Residenz Neumünster-Park wurde mit Verfügung vom 28. Juni 2006 genehmigt. Der Perimeter umfasst mit der Parzellen Kat.-Nrn. 9534 (7'340 m²) und einer Teilfläche der Parzellen Kat.-Nrn. 9535 (220 m²) gesamthaft eine Landfläche von 7'560 m².

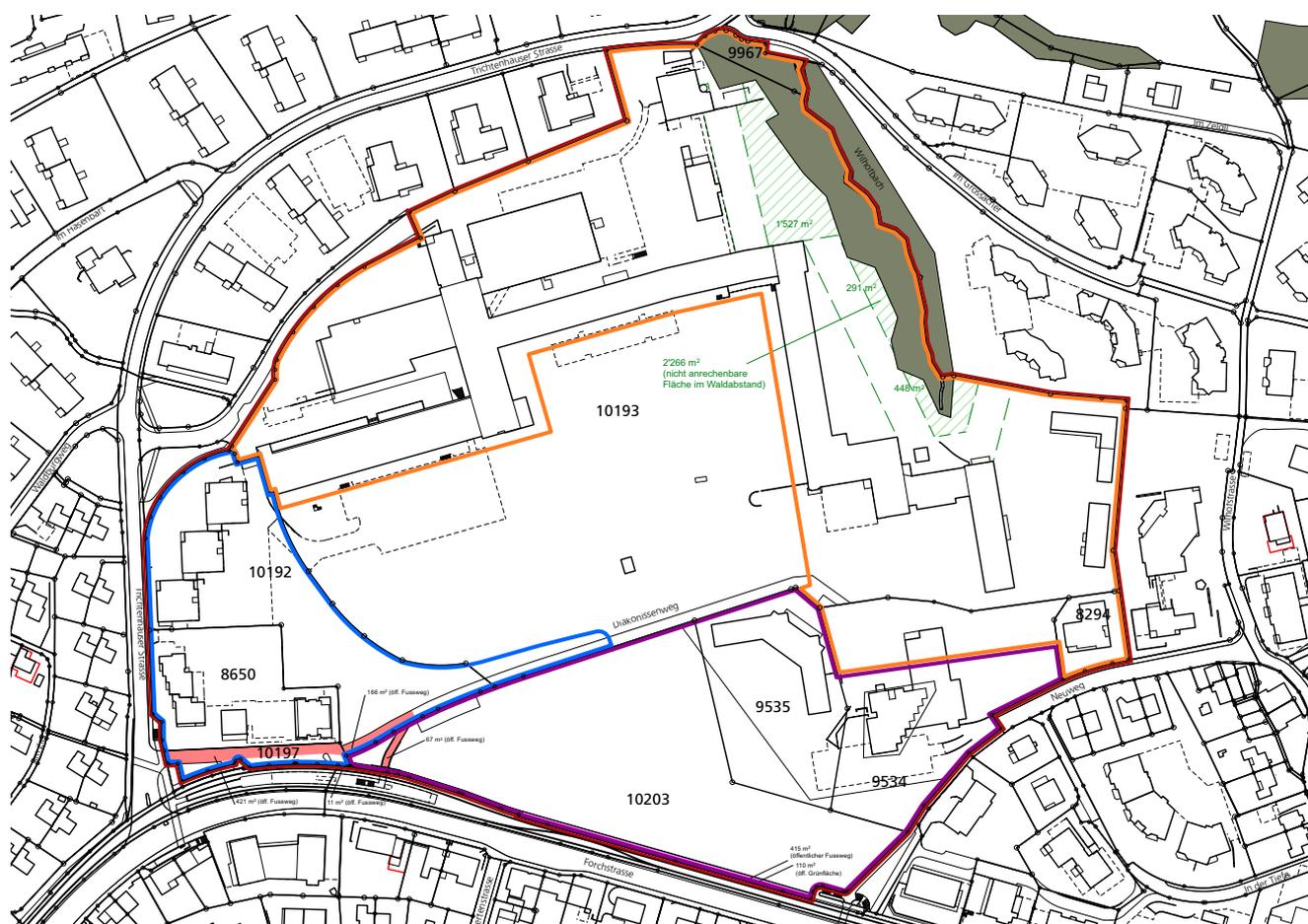
Zweck des Gestaltungsplans war der Umbau des ehemaligen Schwesternwohntrakts in Alterswohnungen. Die dafür notwendige Baumasse von total 21'617 m³ wurde neben der Ausnützung der Parzelle Kat.-Nrn. 9534 (19'818 m³) durch einen Ausnützungstransfer von Kat.-Nrn. 10193 im Umfang von 1'799 m³ festgelegt (GB, Beleg 320).

Für die Umsetzung des Masterplans muss der Gestaltungsplan angepasst werden. Das im Masterplan festgelegte Baufeld O2 tangiert den Perimeter des Gestaltungsplans. Zudem werden die Besucherparkplätze beim Ankunftsort Ost mehrheitlich aufgehoben.

Zulässige Baumassen nach BZO

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die zulässigen Baumassen mit rechtskräftiger sowie mit angepasster Bau- und Zonenordnung.

Die nicht anrechenbaren Flächen entsprechen dem aktuellen Bestand an Dienstbarkeitsflächen für öffentliche Fuss- und Fahrwegrechte sowie den nicht anrechenbaren Flächen innerhalb des Waldabstands.



nicht anrechenbare Grundstücksflächen

Zur Umsetzung des Zielbilds muss die Baumasse im Teilgebiet Nord-Ost erhöht werden. Die geplante Änderung der Zonierung im Teilgebiet West führt zu einer geringfügigen Erhöhung der Baumasse. Nachfolgende Tabelle (unten) zeigt die Baumassen mit der Erhöhung der Baumassenziffer im Teilgebiet Nord-Ost von 2.7 auf 3.3 sowie der Zuweisung des Teilgebiets West in die Zentrumszone (mit Baumassenziffer 2.7).

Baumasse mit rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung

Kat-Nr.	Zone	Anteil GSF an Zone	Nicht anrechenbare Fläche	aGSF	BMZ Hauptbaumasse	Zulässige HBM
		[m ²]	[m ²]	[m ²]		[m ³]
10193	OE	64'968	2'266	62'702	2.7	169'295
	W2.4	693	–	693	2.4	1'664
8294	OE	974	–	974	2.7	2'630
9534	OE	7'340	–	7'340	2.7	19'818
9535	W2.6	4'745	–	4'745	2.6	12'337
10203	W2.6	13'065	592	12'473	2.6	32'430
8650	WG2.9	3'733	–	3'733	2.9	10'826
10192	W2.4	7'477	166	7'311	2.4	17'546
10197	WG2.9	720	433	287	2.9	832
		107'148	6'890	100'258		267'377

BMZ= Baumassenziffer, GSF= Grundstücksfläche, aGSF= anrechenbare Grundstücksfläche, HBM= Hauptbaumasse

Baumasse mit angepasster Bau- und Zonenordnung

Kat-Nr.	Zone	Anteil GSF an Zone	Nicht anrechenbare Fläche	aGSF	BMZ Hauptbaumasse	Zulässige HBM
		[m ²]	[m ²]	[m ²]		[m ³]
10193	OE	64'968	2'266	62'702	3.3	206'917
	Z	693	–	693	2.7	1'872
8294	OE	974	–	974	3.3	3'214
9534	OE	7'340	–	7'340	3.3	24'222
9535	W2.6	4'745	–	4'745	2.6	12'337
10203	W2.6	13'065	592	12'473	2.6	32'430
8650	Z	3'733	–	3'733	2.7	10'079
10192	Z	7'477	166	7'311	2.7	19'740
10197	Z	720	433	287	2.7	775
		107'148	6'890	100'258		311'585

BMZ= Baumassenziffer, GSF= Grundstücksfläche, aGSF= anrechenbare Grundstücksfläche, HBM= Hauptbaumasse

Bilanz Baumasse

Die unten abgebildeten Tabellen zeigen den Vergleich zwischen den zulässigen Baumassen mit rechtskräftiger und angepasster Bau- und Zonenordnung im Bezug zum städtebaulichen Zielbild.

Im Vergleich zur rechtskräftigen BZO sieht das Zielbild in der Zone Oe rund 14 % und in den Zonen WG2.9 und W2.4 (Teilgebiet West) rund 5% mehr, in der Zone W2.6 hingegen rund 21 % weniger Baumasse vor.

Mit der vorgeschlagenen Erhöhung der Baumasse in der Zone Oe wird, im Sinne einer langfristigen Reserve, ein Spielraum von rund 7 % Baumasse geschaffen.

In der Zone Z (Teilgebiet West) schöpft das Zielbild die mögliche Baumasse (BMZ 2.7) aus. Die Zone W2.6 (Teilgebiet Süd) bleibt unverändert.

Aufgrund der aktuellen Genauigkeit des Planungsstandes (städtebauliches Zielbild) wird dieser Projektierungsspielraum in den Teilgebieten Nord-Ost und Süd als zweckmässig beurteilt.

Bei den aktuellen Gebäuden des städtebaulichen Zielbilds handelt es sich um volumetrische Abbildungen von möglichen Nutzungen und nicht um konkrete architektonische Vorschläge. Die architektonische Gestaltung der Gebäude mit entsprechenden Gebäudedetails wie Dachaufbauten, vorspringenden Gebäudeteilen muss im Rahmen der Projektierung geklärt werden.

Zudem können auch sich wandelnde Nutzungsbedürfnisse einen Einfluss auf die Gebäudevolumetrie und entsprechend auf die Baumasse haben.

Der Masterplan sorgt mit den Vorgaben wie den Baufeldern und Gebäudehöhen sowie den Anforderungen zur Gestaltung und den qualitätssichernden Verfahren für eine qualitätsvolle Weiterentwicklung des Areals. Die dafür notwendige, respektive ortsbaulich verträgliche Dichte wird, innerhalb der definierten Rahmenbedingungen, im Zuge der einzelnen Projekte präzisiert.

Bilanz Baumasse mit rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung

Kat-Nr.	Zulässige HBM	HBM Zielbild	Bilanz Baumasse	Bilanz Baumasse
	[m ³]	[m ³]	[m ³]	[%]
Zone Oe	191'743	218'000	-26'257	114
Zone W2.6	44'767	35'400	9'367	79
Zone WG2.9 /W2.4	30'868	32'450	-1'582	105
	267'378	285'850		

Bilanz Baumasse mit angepasster Bau- und Zonenordnung

Kat-Nr.	Zulässige HBM	HBM Zielbild	Bilanz Baumasse	Bilanz Baumasse
	[m ³]	[m ³]	[m ³]	[%]
Zone Oe	234'353	218'000	16'353	93
Zone W2.6	44'767	35'400	9'367	79
Zone Z	32'465	32'450	15	100
	311'585	285'850		

Verwaltungsrechtliche Vereinbarung

Für die Umsetzung des Masterplans werden die Gemeinde und die Stiftung eine verwaltungsrechtliche Vereinbarung ausarbeiten, um gewisse Aspekte aus dem Masterplans eigentümergebunden zu regeln oder anhand von nachgelagerten Prozessen zu präzisieren.

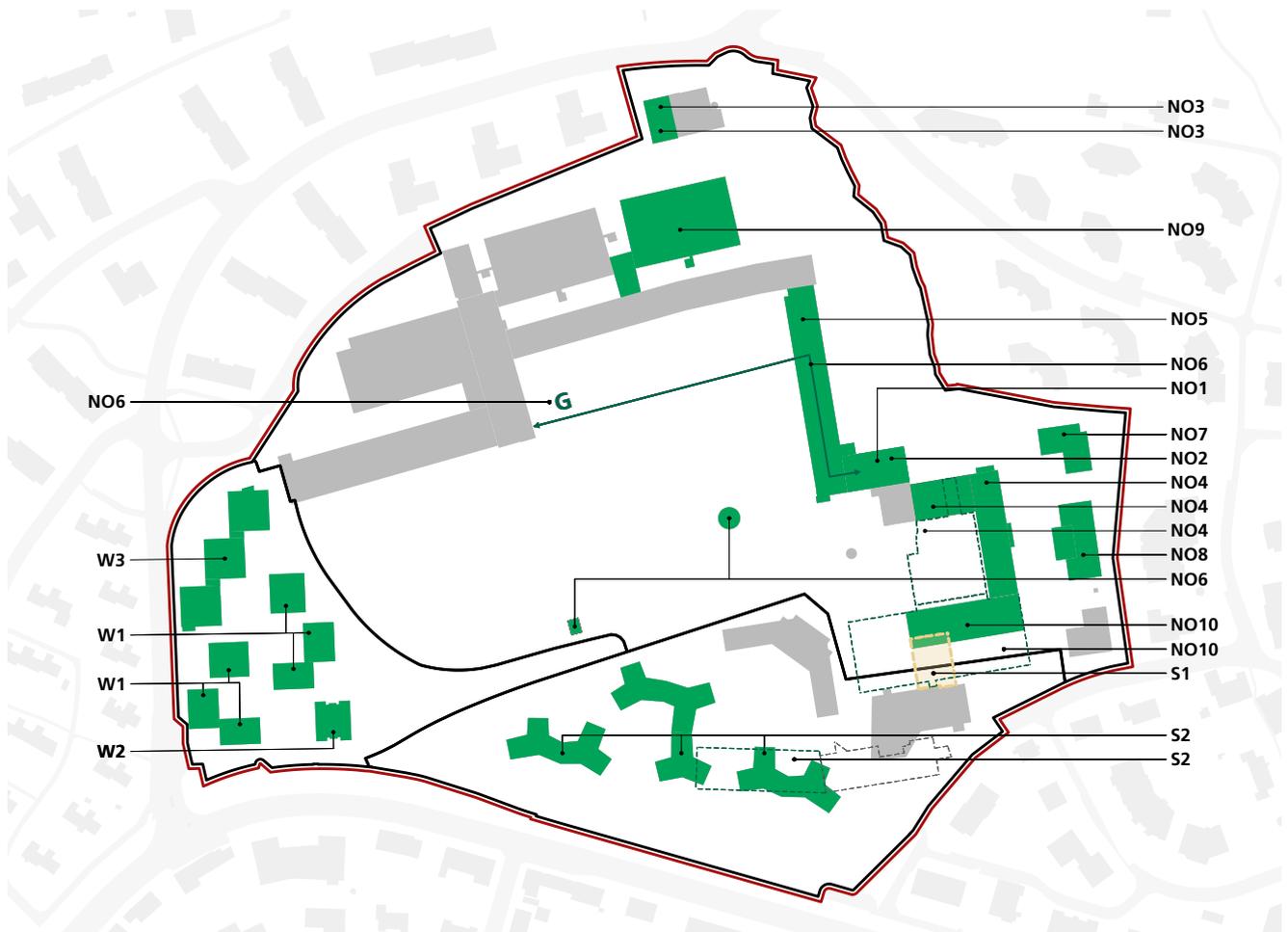
Mögliche Themen der Vereinbarung sind Regelungen zu qualitätssichernden Verfahren, zum Mobilitätskonzept, zum Umgang mit den schutzwürdigen Gebäuden, zu den Anforderungen der Parkgestaltung sowie zur Gestaltung von Wegen und Aufenthaltsorten zugunsten der Öffentlichkeit.

4.3 Teilprojekte

Anhand des städtebaulichen Zielbilds wird die Umsetzung in verschiedenen Teilprojekten sowie deren Voraussetzungen und Abhängigkeiten aufgezeigt.

Dabei handelt es sich einerseits um funktionale Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Teilprojekten und andererseits um Abhängigkeiten zu den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen.

Die Abgrenzung der Teilprojekte sowie die enthaltenen Nutzungen entsprechen dem



Übersicht Teilprojekte

aktuellen Planungsstand. Die Definitionen haben keine Verbindlichkeit. Sie dienen der Stiftung als Grundlage für die nachfolgende Konkretisierung der Umsetzungsstrategie. Es ist denkbar, dass sich die Bedürfnisse der geplanten Nutzungen ändern und dass die Teilprojekte im nachfolgenden Planungs- / Realisierungsprozess in kleinere Einheiten unterteilt oder kombiniert werden.

Teilprojekte

Teilgebiet	Nr.	Massnahmen Gebäude	Abhängigkeiten Teilprojekte	Abhängigkeiten Freiraum und Baurecht
Nord-Ost	NO1	<ul style="list-style-type: none"> – Ersatz Produktionsküche – Ersatz Lüftungszentrale 	<ul style="list-style-type: none"> – Provisorium Produktionsküche (nicht als Teilgebiet ausgewiesen) 	
	NO2	<ul style="list-style-type: none"> – Sanierung Restaurant 	<ul style="list-style-type: none"> – nach TP NO1: Sanierung Küche – Auslagerung Restaurant (Provisorium) 	
	NO3	<ul style="list-style-type: none"> – Neubau Energiezentrale – Verlegung Fuhrpark 	<ul style="list-style-type: none"> – bestehender Fuhrpark 	
	NO4	<ul style="list-style-type: none"> – Neubau Zwischentrakt – Neubau Tiefgarage (ca. 90 PP) – Umnutzung Haus Quelle 	<ul style="list-style-type: none"> – Auslagerung bestehende Nutzungen Haus Quelle (Provisorium, Umnutzung Bestand) 	<ul style="list-style-type: none"> – Neugestaltung Aussenraum Quelle u. Landschaftsarena
	NO5	<ul style="list-style-type: none"> – Umnutzung Haus Bächli 	<ul style="list-style-type: none"> – nach TP NO4: Umnutzung Haus Quelle – Erhalt bestehender Versorgungstunnel 	
	NO6	<ul style="list-style-type: none"> – Erweiterung Gastronomie – Versorgungstunnel – Neubau und Verschiebung Pavillon im Park 	<ul style="list-style-type: none"> – nach TP NO1: Ersatz Produktionsküche – nach TP NO5: Umnutzung Haus Bächli (Versorgungstunnel) 	<ul style="list-style-type: none"> – Neugestaltung Park
	NO7	<ul style="list-style-type: none"> – Neubau Geburtshaus 	<ul style="list-style-type: none"> – nach TP NO3: Verlegung Fuhrpark – Blumenladen / Gärtnerei 	<ul style="list-style-type: none"> – Neugestaltung Freiraum Wilhof
	NO8	<ul style="list-style-type: none"> – Rückbau Pavillon – Neubau Therapiegarten 	<ul style="list-style-type: none"> – nach TP NO7: Neubau Geburtshaus 	<ul style="list-style-type: none"> – Neugestaltung Freiraum Wilhof
	NO9	<ul style="list-style-type: none"> – Neubau Spitalerweiterung 	<ul style="list-style-type: none"> – nach TP NO4: Neubau Tiefgarage als Ersatz für Parkplätze – Auslagerung Nutzungen Wäschehaus 	<ul style="list-style-type: none"> – Neugestaltung Freiraum Betriebszone; Bereich Spitalerweiterung – Umsetzung erst nach Erhöhung Baumasse in Zone Oe
	NO10	<ul style="list-style-type: none"> – Neubau Lern- und Bildungshaus – Erweiterung Tiefgarage (ca. 200 PP) 	<ul style="list-style-type: none"> – nach TP NO4: Neubau Tiefgarage 	<ul style="list-style-type: none"> – Neugestaltung Ankunfts-ort (Brunnenhofplatz – Anpassung Gestaltungsplan Residenz Neumünster-Park

Teilprojekte

Teilgebiet	Nr.	Massnahmen Gebäude	Abhängigkeiten Teilprojekte	Abhängigkeiten Freiraum und Baurecht
Süd	S1	<ul style="list-style-type: none"> - Rückbau Sockel Brunnenhof 		<ul style="list-style-type: none"> - Neugestaltung Ankunfts-ort (Brunnenhofplatz)
	S2	<ul style="list-style-type: none"> - Neubebauung Teilgebiet Süd - Erweiterung Tiefgarage 		<ul style="list-style-type: none"> - Neugestaltung Freiraum Baumgarten
West	W1	<ul style="list-style-type: none"> - Neubau Neumünster Passage - Ersatzneubau Personalhäuser 	<ul style="list-style-type: none"> - TP W2: Zugänglichkeit Fischerhäuser 	<ul style="list-style-type: none"> - Neugestaltung Freiraum Neumünster Passage - Anpassung Zonierung
	W2	<ul style="list-style-type: none"> - Sanierung / Umnutzung Gebäude Trichtenhauser Strasse 2 		
	W3	<ul style="list-style-type: none"> - Sanierung / Umnutzung Fischerhäuser 		

Bilanz Baumasse mit Teilprojekten

Die Tabellen zeigen die Veränderungen der Baumassen in Abhängigkeit der Teilprojekte. Die ausgewiesenen Baumassen entsprechen dem Stand des städtebaulichen Zielbilds. Die Baumassen werden im Rahmen der Projektierung konkretisiert.

Bilanz Baumasse mit Teilprojekten

Teilgebiet	Teilprojekte				
	Nr.	HBM Abbruch [m ³]	HBM Neubau [m ³]	HBM Bilanz Teilprojekt [m ³]	BM Bilanz Teilgebiet [m ³]
Nord-Ost	Baumasse Bestand				160'139
	NO1	-	-	-	-
	NO2	-	-	-	160'139
	NO3		1'725		162'127
	NO4	-2'366	4'782	2'416	164'280
	NO5	-	-	-	-
	NO6	-	1'204	1'204	165'484
	NO7	-2'149	3'549	1'400	166'884
	NO8	-1'105	4'384	3'279	170'163
	NO9	-2'546	20'221	17'675	187'838
	NO10	-	10'279	10'279	198'117
Süd	Baumasse Bestand				31'286
	S1	-1'829	-	-1'829	29'457
	S2	-	25'768	25'768	55'225
	Baumasse Bestand				20'164
West	W1	-3'777	16'063	12'286	32'450
	W2	-	-	-	32'450
	W3	-	-	-	32'450



Areal Diakoniewerk Neumünster, Blick Richtung Stadt Zürich

