

Dost Architektur Innenarchitektur Stadtentwicklung



Projekt:

Studienauftrag Neubau MFH Hittnau
Wetzikerstrasse 64, 8335 Hittnau
«ZÄME»

Auftraggeber:

Namlha Real Estate AG
Haldenstrasse 13, 8640 Rapperswil

Phase: Projektstudie Zwischenstand

Datum: 30.04.2025

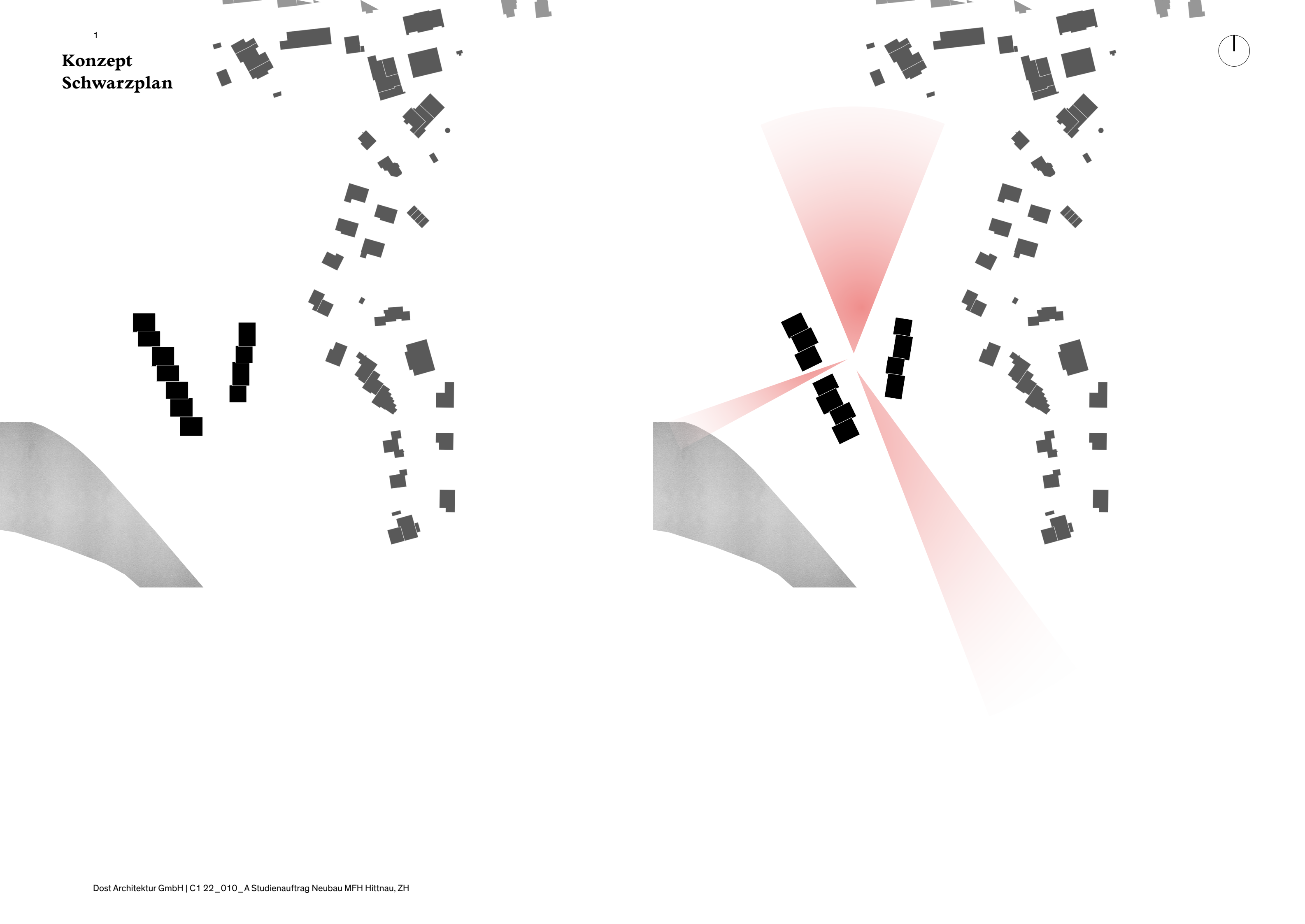
Schwarzplan	1
Situationsplan Studie (Entwurf) A1	2
Baurecht	3
Studie Fassaden Strassenzeile	4
Studie Fassaden Waldzeilen	5
Studie Dachneigung	7
HNF Flächenschema EG, 1.OG und 2.OG 1:500	8
GF GV Flächenschema EG, 1.OG und 2.OG 1:500	9
FMK	10
Ankunft Skizze	11

Auftragnehmer:
Dost Architektur Gmbh
Finsterwaldstrasse 109
8200 Schaffhausen
052 624 11 22
info@dost.org
www.dost.org

Projekt:
Studienauftrag Neubau MFH Hittnau
Wetzikerstrasse 64
8335 Hittnau

Auftraggeber:
Namlha Real Estate AG
z.Hd. Mario Regli
Haldenstrasse 13
8640 Rapperswil

Konzept Schwarzplan





Dost Architektur GmbH | C1 22_010_A Studienauftrag Neubau MFH Hittnau, ZH

Landwirtschaftszone
Wohnzone darf nicht über
Landwirtschaftszone erschlossen sein.

Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit

Strassenverbreiterung Wetzikerstrasse, Angaben PL TBA ZH:

- Projektnummer 845-82114
- Umsetzung 2027, frühestens 2028
- Strassenverbreiterung ca. 3 m auf «unserer Seite»
- Trottoir nur auf gegenüberliegender Fahrbahn

Anhang 1: Technische Anforderungen an Zufahrten

Zufahrtsart	Anwendungsbereiche	Wassergleichheit / Regenwasserfl.	Ausfahrtsbreite / Fahrbahn	Stromversorg.	Bemerkungen zum Passagierschutz
Auffahrt RE	R 100 m	Breite 30 m	Querschnitt	Typ 1	
Zufahrtsweg	bis 50 (100)	PMW	5,00 (10,00)	3,00* - 4,00	Typ 2
Zufahrtsstrasse 1	bis 100 (200)	PMW	10,00	4,00* - 5,70*	Typ 2
Zufahrtsstrasse 2	bis 300 (600)	UMW	10,00	4,80* - 7,20*	Typ 4
Erkennungsgasse	bis 600 (1200)	UMW	10,00	4,80* - 6,10	Typ 4

Anhang 2: Technische Anforderungen an Ausfahrten

Ausfahrt	Ausfahrt	Ausfahrt	Ausfahrt	Ausfahrt
Ausfahrt	Ausfahrt	Ausfahrt	Ausfahrt	Ausfahrt
Ausfahrt	Ausfahrt	Ausfahrt	Ausfahrt	Ausfahrt
Ausfahrt	Ausfahrt	Ausfahrt	Ausfahrt	Ausfahrt
Ausfahrt	Ausfahrt	Ausfahrt	Ausfahrt	Ausfahrt

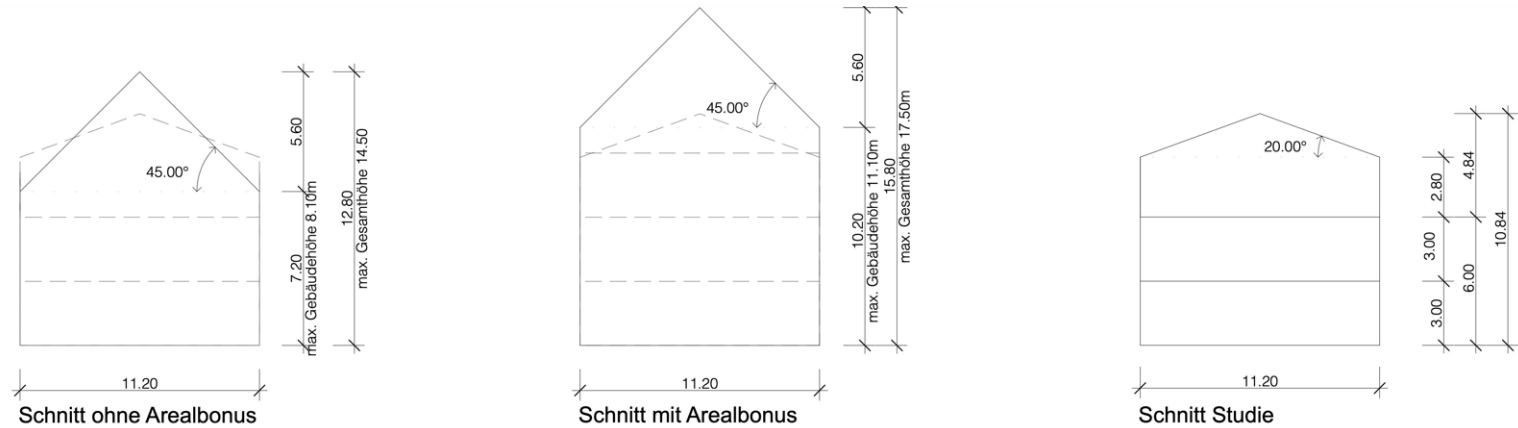
Konzept
Baurecht

Ausschnitt Bauordnung Hittnau, Regelbauweise

Zone		W 1.6	W 2.0	W 2.5	WG 2.3	WG 2.9
Baumassenziffer > für Hauptgebäude und > Besondere Gebäude > Gewerbebonus	m³/m²	1.6	2.0	2.5	2.3	2.9
	m³/m²				0.4	0.4
Grundabstände für Hauptgebäude > kleiner Grundabstand > grosser Grundabstand						
	mind.	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m
	mind.	8 m	8 m	10 m	8 m	10 m
Gebäudehöhe	max.	8.1 m	8.1 m	10.5 m	8.1 m	11.4 m
Gesamthöhe	max.	14.5 m	14.5 m	17.5 m	15.1 m	18.4 m
Gebäudelänge	max.	30 m	30 m	40 m	40 m	40 m
Gesamtlänge	max.	40 m	40 m	50 m	50 m	50 m

Die Geschosszahl ist im Rahmen der zulässigen Gebäudehöhe und Gesamthöhe frei.

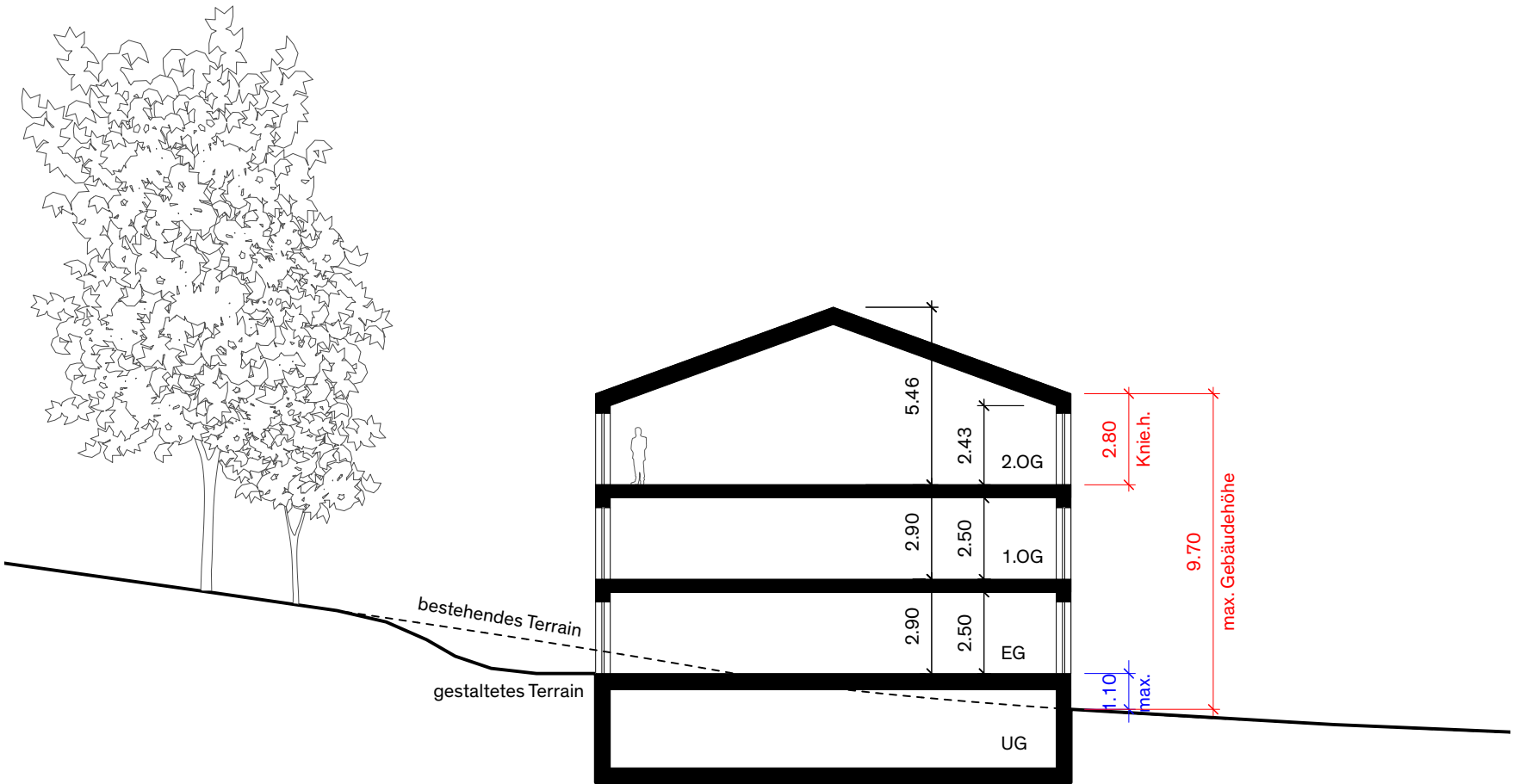
Vereinbarung



- 3. Anforderungen an die Geschossigkeit für eine verträgliche Gesamtlösung:**
- Auf die Erhöhung der Gebäude- und Gesamthöhe um jeweils 3 m wird verzichtet.
 - Die Kniestockhöhe wird im Gegenzug um 1.6 m auf 2.8 m erhöht.
 - Erhöhung Gebäudehöhe um 1.6 m,
 - Gesamthöhe bleibt gemäss Regelbauweise
 - Es wird eine ortsbildtypische Schrägdach-Landschaft definiert
 - Die Dachneigung wird so flach ausgeführt

Projektentwicklung Hittnau – 25.04.24

Seite 7

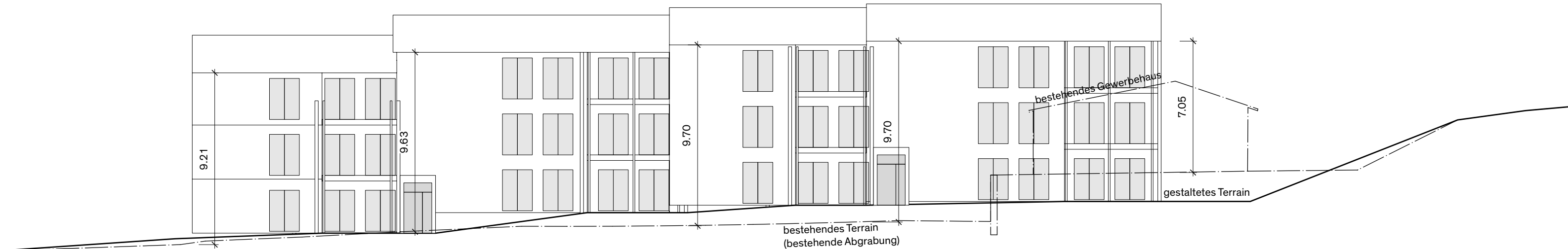


$$GH \text{ (Gebäudehöhe)} = 8.1 \text{ m} + 1.6 \text{ m} = \text{max. } \underline{9.70 \text{ m}}$$

$$GSH \text{ (Gesamthöhe)} = \text{max. } \underline{14.50 \text{ m}}$$

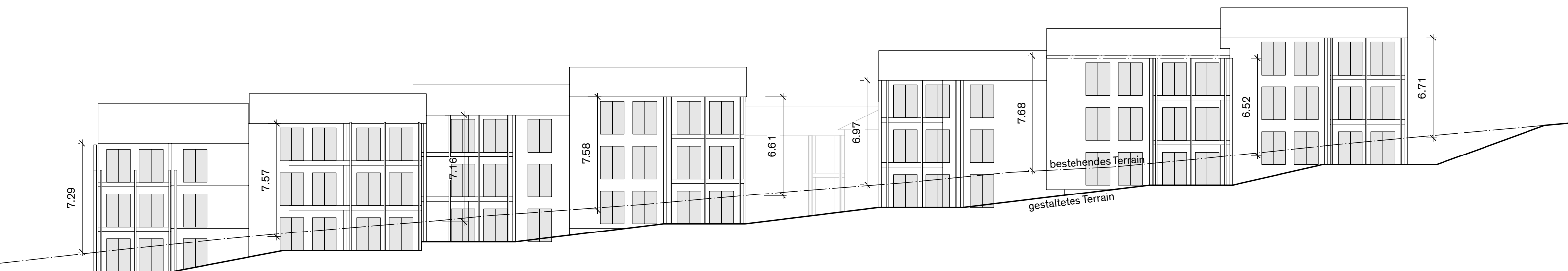
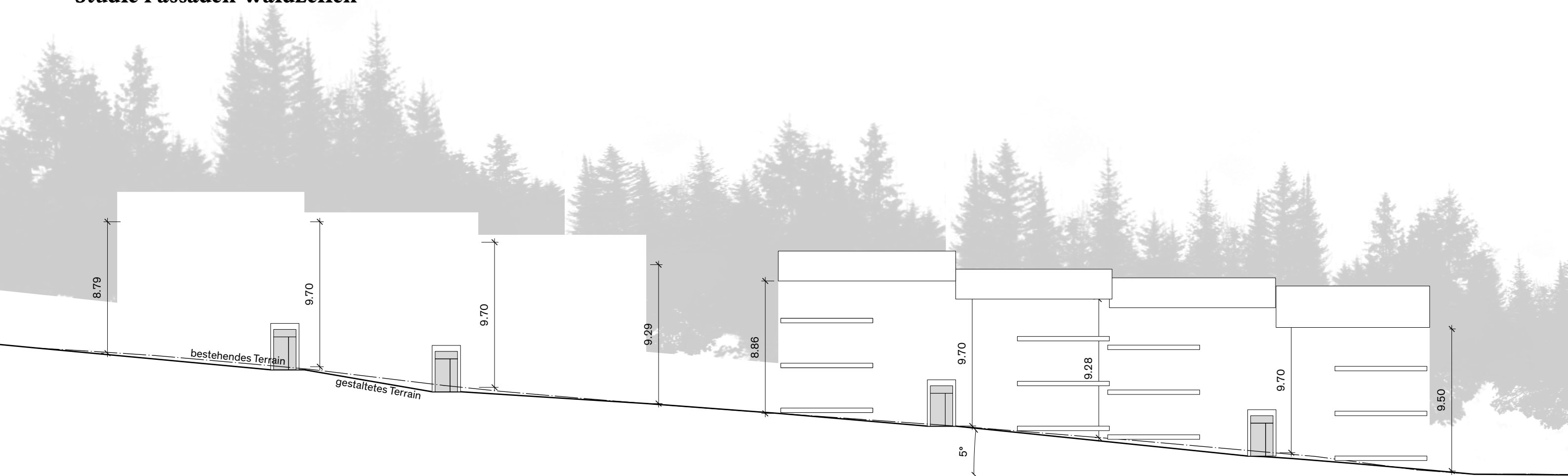
Konzept
Studie Fassaden Strassenzeile

Massstab 1:200 0 | 2 | 4 | 6 | 8 | 10m|

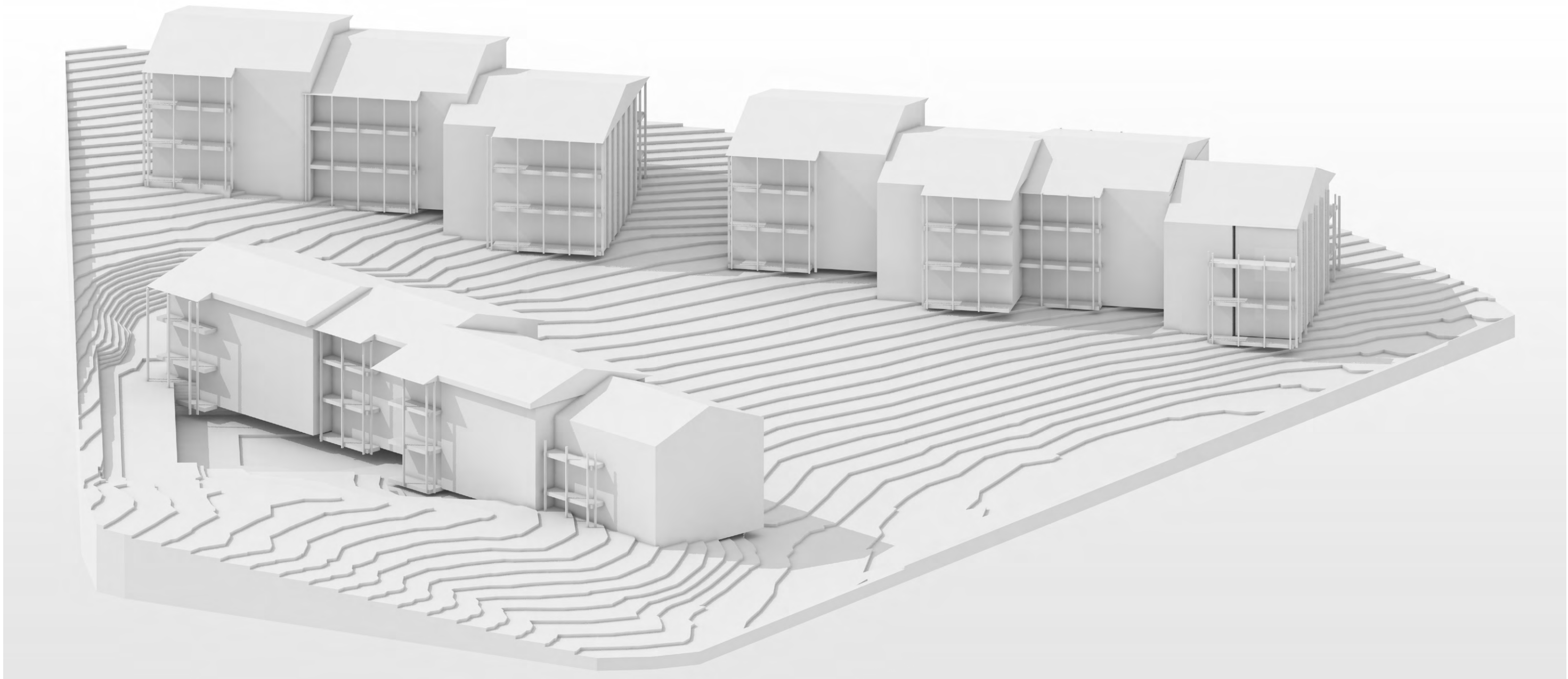


Konzept

Studie Fassaden Waldzeilen



Konzept Studie Volumetrie



Konzept

Studie Dachneigung



10°



20°

Konzept
HNF Flächenschema EG, 1.OG und 2.OG 1:500

ERDGESCHOSS

1. UND 2. OBERGESCHOSS



HNF									
Gebäudeteil	A1	A2	A3	A4	B1	B2	B3		
2.OG	121.6	116.1	102.1	137.9	148.4	110.8	123.1 m2		
1.OG	121.6	116.1	102.1	137.9	148.4	110.8	123.1 m2		
EG	105.2	116.1	102.1	137.9	123.8	110.8	123.1 m2		
Total	348.4	348.3	306.3	413.7	420.6	332.4	369.3 m2	Total A und B	2539 m2
Gebäudeteil				C1	C2	C3	C4		
2.OG				99.7	115.2	99.7	115.2 m2		
1.OG				99.7	115.2	99.7	115.2 m2		
EG				96.2	98.9	96.2	98.9 m2		
Total				295.6	329.3	295.6	329.3 m2	Total C	1250 m2

Total HNF Projekt 3789 m²
TOTAL HNF Studienauftrag 4311 m²

Konzept
GF GV Flächenschema EG, 1.OG und 2.OG 1:500

GF

Geschossfläche oberirdisch GFo

2. OG	1'614 m²
1. OG	1'614 m²
EG	1'614 m²
Total Geschossfläche ob. aktueller Stand	4'842 m²
Total Geschossfläche ob. Studie Arya design	4'324 m²
Total Geschossfläche ob. Studienauftrag	5'434 m²

Geschossfläche unterirdisch GFu

Total Geschossfläche UG. aktueller Stand	ca. 3'178 m²
Total Geschossfläche UG. Studienauftrag	3'532 m²

GV

Gebäudevolumen oberirdisch GVo

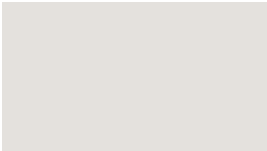
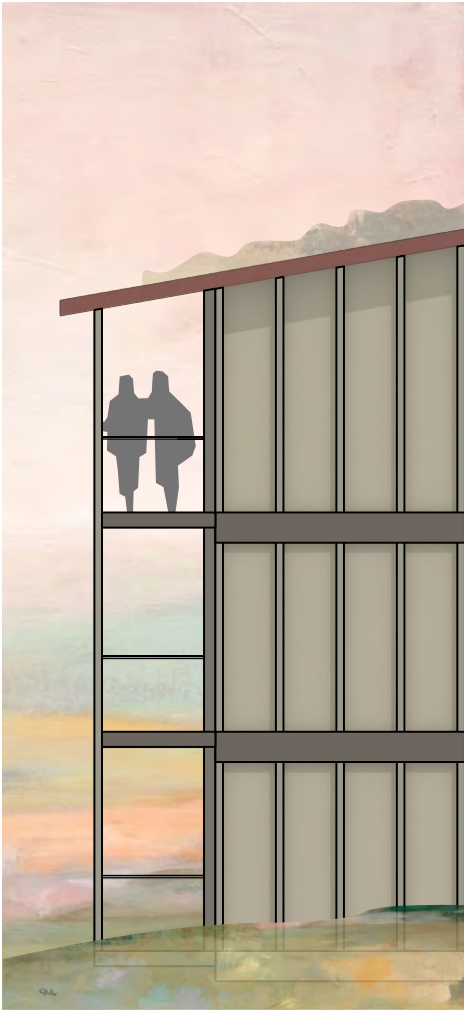
Total Gebäudevolumen ob. aktueller Stand	ca. 15'060 m³
Total Gebäudevolumen ob. Studienauftrag	16'244 m³

Gebäudevolumen unterirdisch GVu

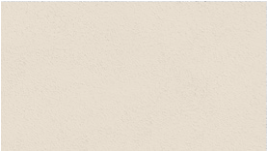
Total Gebäudevolumen UG aktueller Stand	ca. 8'820 m³
Total Gebäudevolumen UG Studienauftrag	9'800 m³



Konzept
FMK



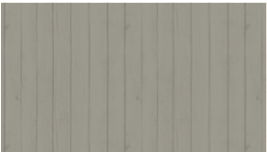
Sockel
Ortbeton,
sandgestrahlt oder sägerauer Sichtbeton



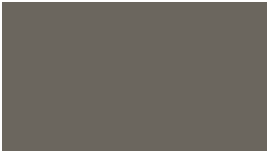
Fassadenwand - Putz
Feine Körnung (1.5 mm)
(z. B. NCS S 1005-Y20R)



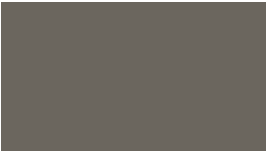
Stützen
Weisstanne
deckend gestrichen
in warmem, entsättigtem Grün
(z. B. NCS S 5010-G50Y)



Fassadenwand - Holz
Mineralputz
gekörnt 3mm



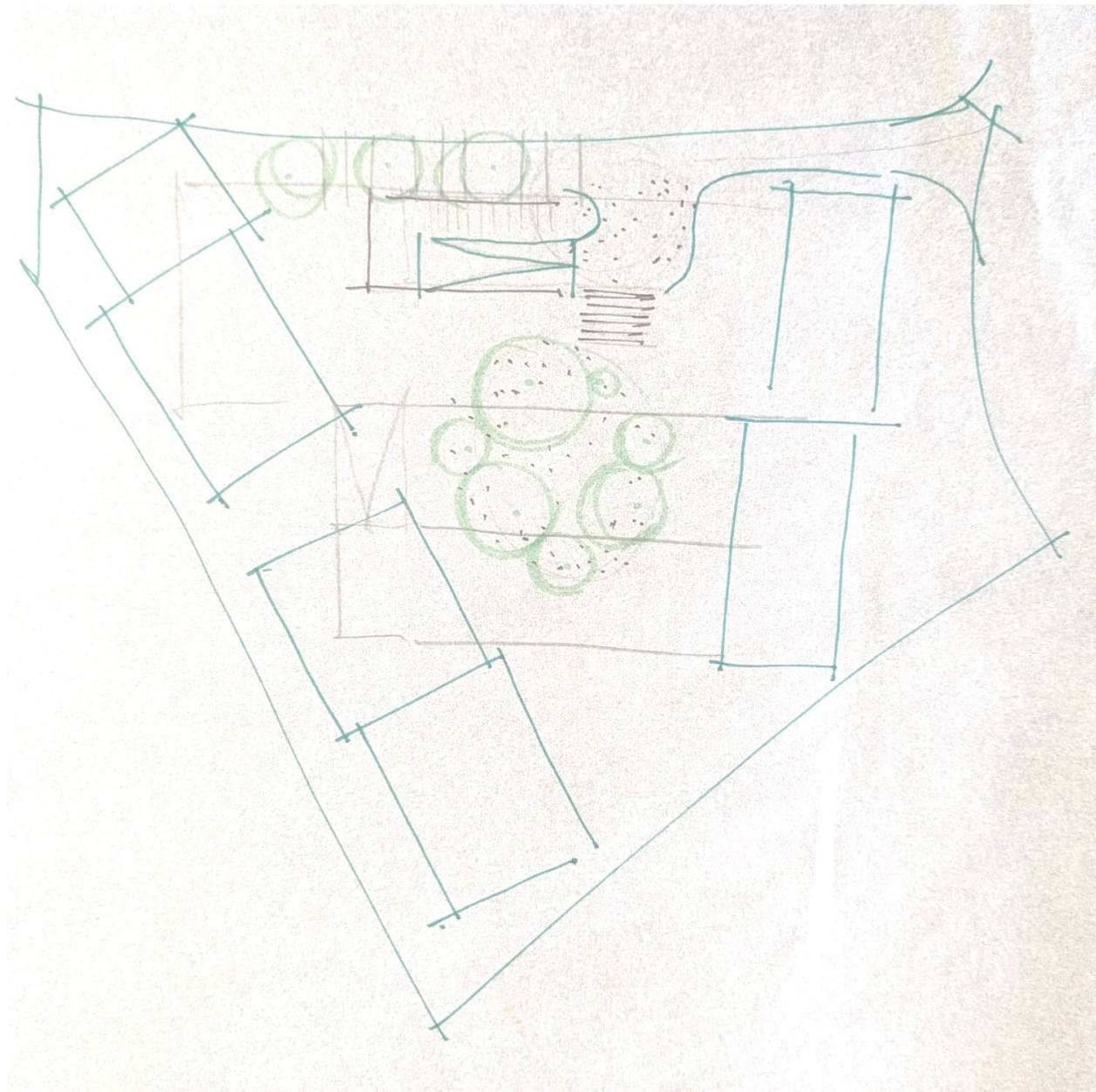
Gesimse
Aluminiumblech
pulverbeschichtet in warmem Grauton
(z. B. RAL 7039 Quarzgrau)



Fensterrahmen, Fensterbänke
Aluminium,
pulverbeschichtet in warmem Grauton
(z. B. RAL 7039 Quarzgrau)

Gründach
extensiv begrünt

Konzept Ankunft Skizze



Option 1: Verdeckte Garageneinfahrt mit Vorplatz

Diese Variante bleibt nahe an der bisherigen Idee, verbessert aber die Ankunftssituation:

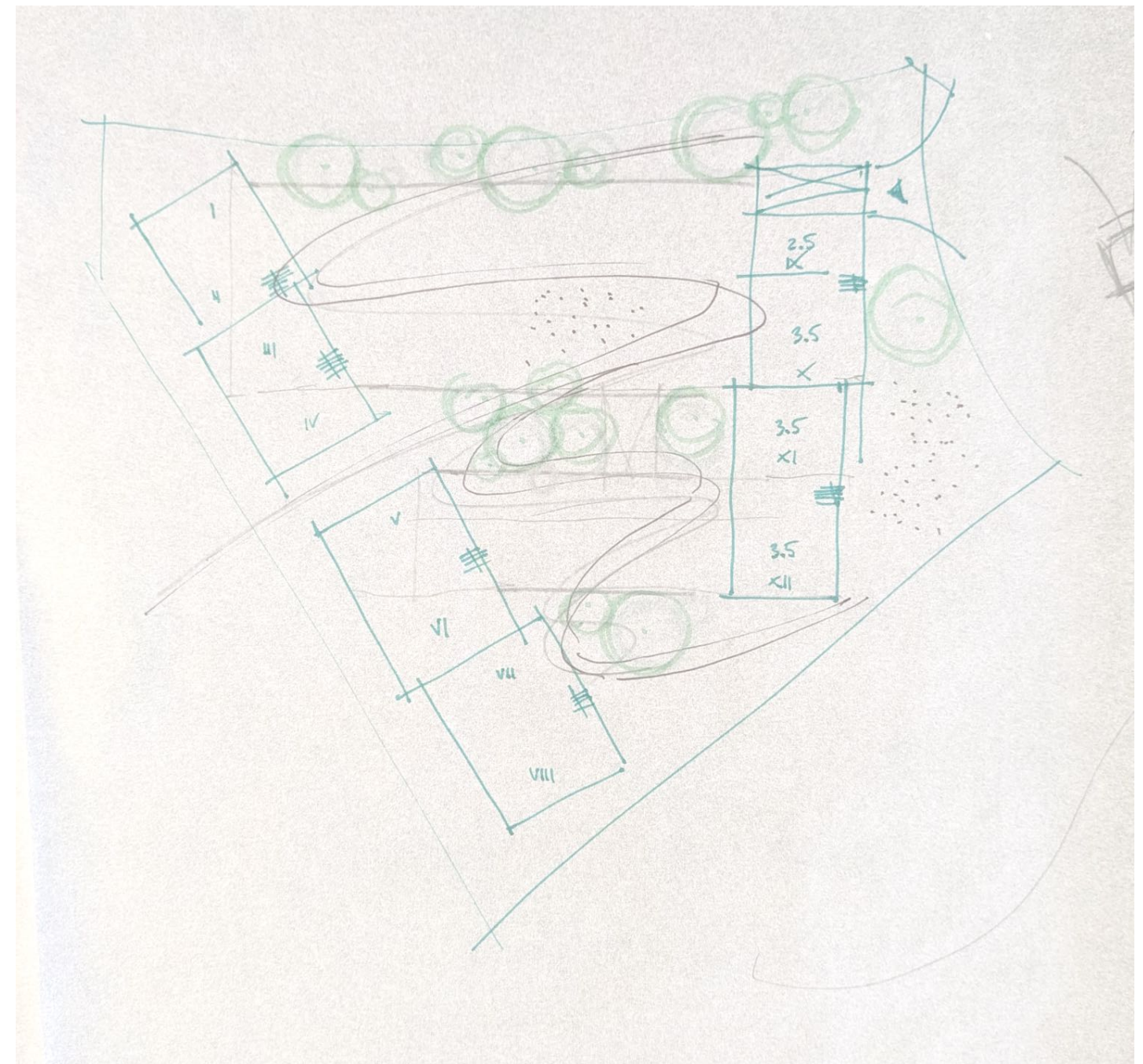
Die Autos fahren zuerst in einen kleinen Vorplatz, der als gemeinsame Fläche für Fussgänger, Fahrräder und Autos dient.

Die Garageneinfahrt ist nicht direkt von der Strasse sichtbar. Man fährt ein, dreht leicht, und gelangt dann zur Garage.

Dadurch gibt es weniger Konflikte zwischen Autos, Fussgängern und Fahrrädern.

Die Einfahrt wirkt zurückhaltender und ordnet sich dem Strassenbild unter.

Zusätzlich kann auf dem Vorplatz ein Pavillon entstehen, der mehrere Funktionen verbindet: Garageneingang, Fahrradraum und Treffpunkt. Dieser Ort kann sozial eine Bereicherung sein.



Option 2: Integrierte Garageneinfahrt im Bauvolumen

Hier wird die Garage direkt ins Gebäude eingebunden:

Die Einfahrt liegt innerhalb des Bauvolumens, es braucht also keine extra Zufahrtsstrasse.

Dafür muss eine Wohnung etwas verkleinert werden.

Die Erschliessung ist einfacher und kompakter, weniger versiegelte Fläche.

Die Sicht auf die Hauptstrasse ist gut, was das Ausfahren sicher macht.

Insgesamt eine flächensparende und funktionale Lösung.