Testplanung Steckborn

Halde

Städtebauliche Ausgangslage I Halde
Bebauungsstrukturen Kontext

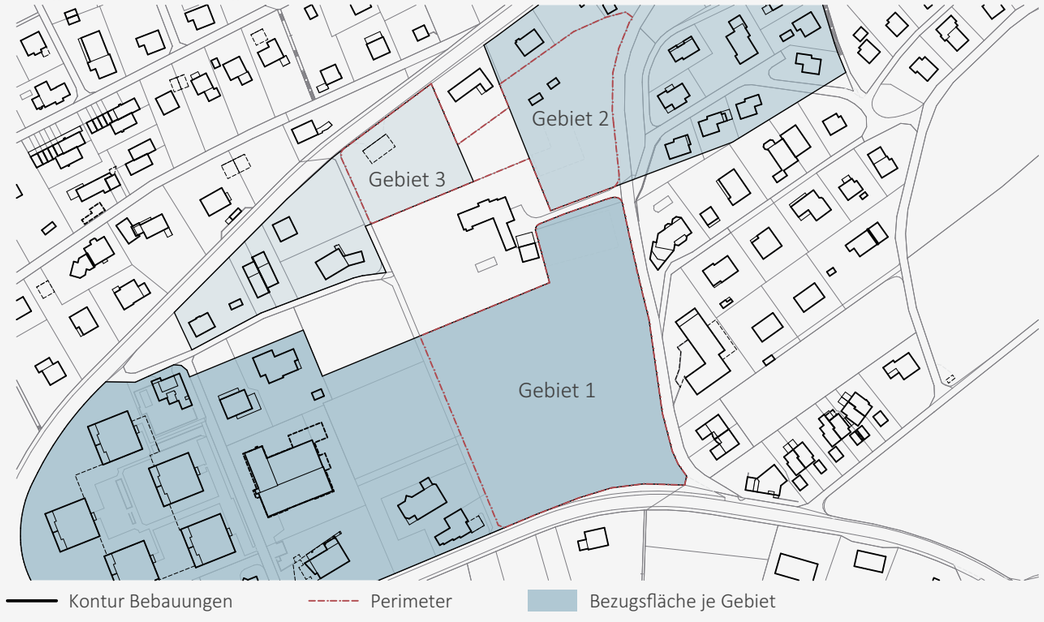
Parzellengrenze

0 20 50 100 m
1 : 2000

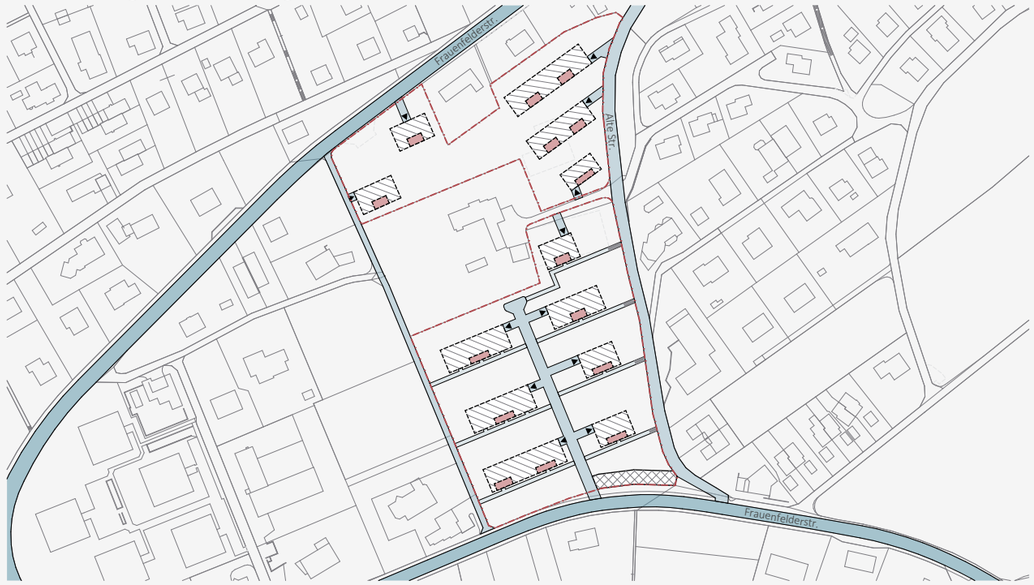
Städtebauliche Ausgangslage I Halde
Rahmenbedingungen

Grünräume | Achsen

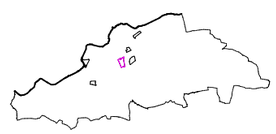
Umgebende Bebauungsstrukturen



Erschliessung und Parkierung



Baufelder



0 10 50 100 150 m

1 : 3000

Städtebauliche Strategie I Halde
Lageplan

Parzellengrenze

min. Grenzabstand

Baufeld

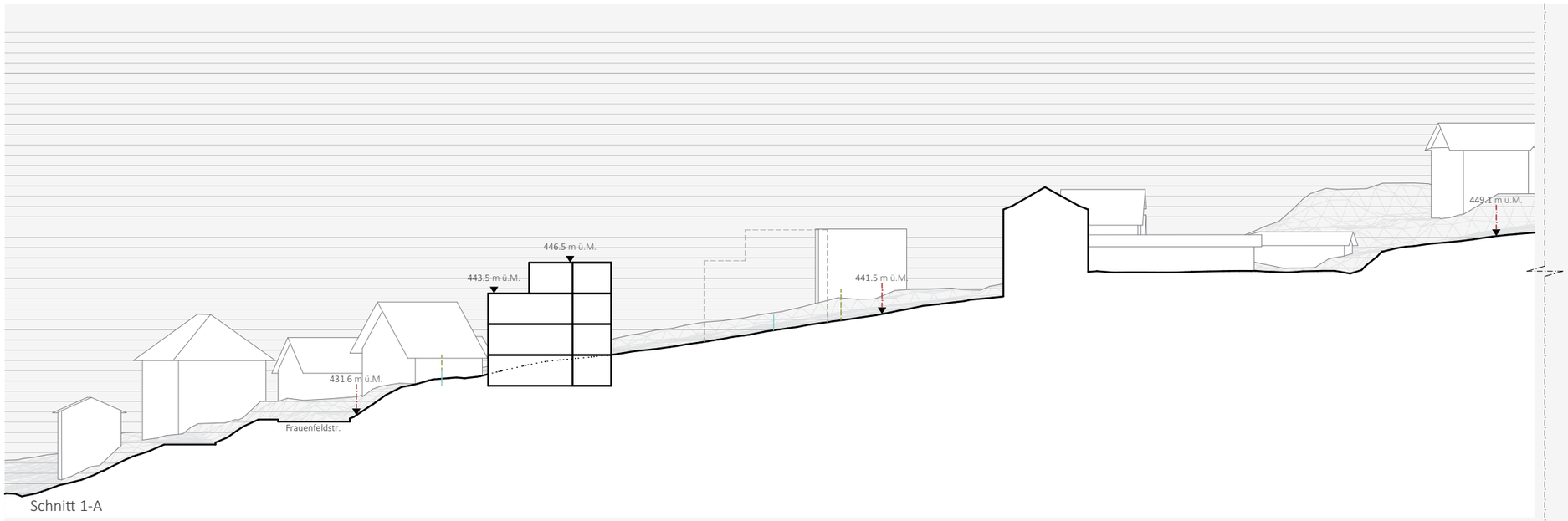
Gebäudekontur

Gebäudekontur unterirdisch

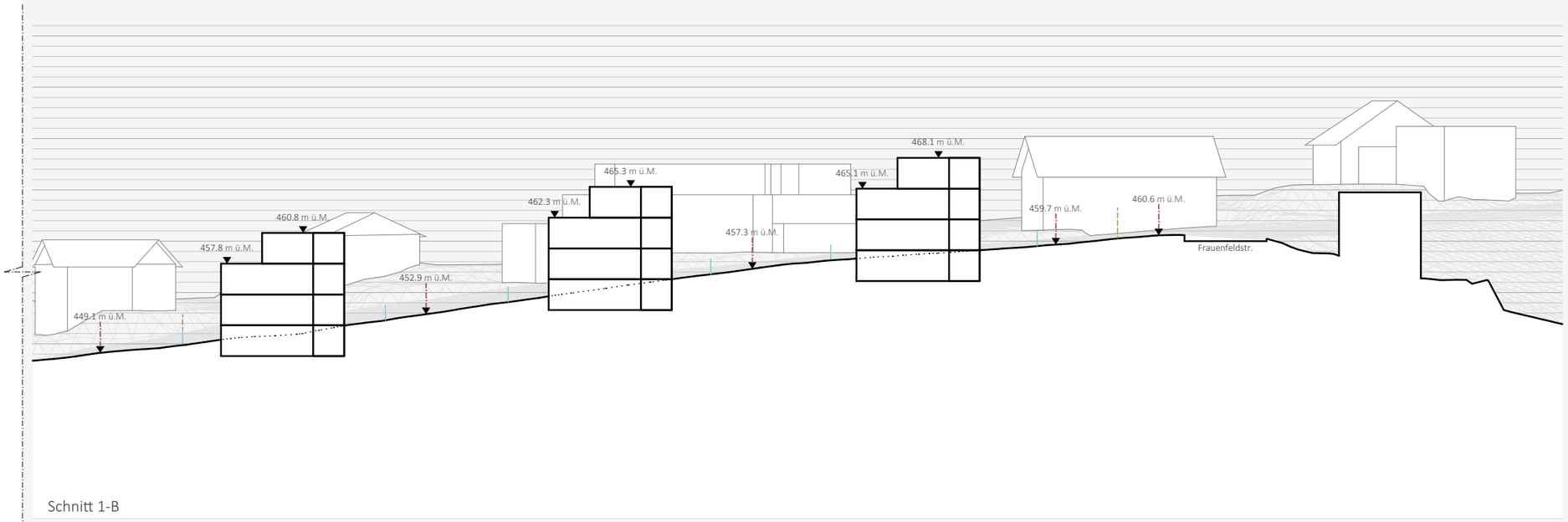
0 10 20 50 62.5 m

1 : 1250

Städtebauliche Strategie I Halde
Schnitte



Schnitt 1-A



Schnitt 1-B

Parzellengrenze

min. Grenzabstand

Baufeld

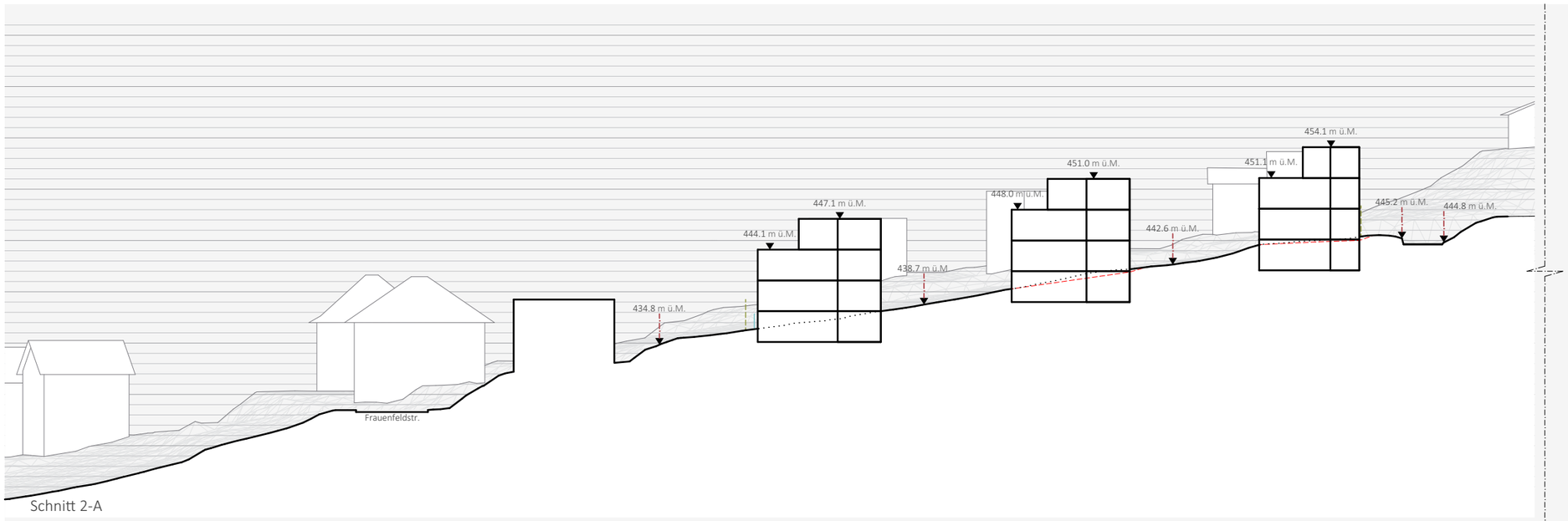
Terrain alt

Terrain neu

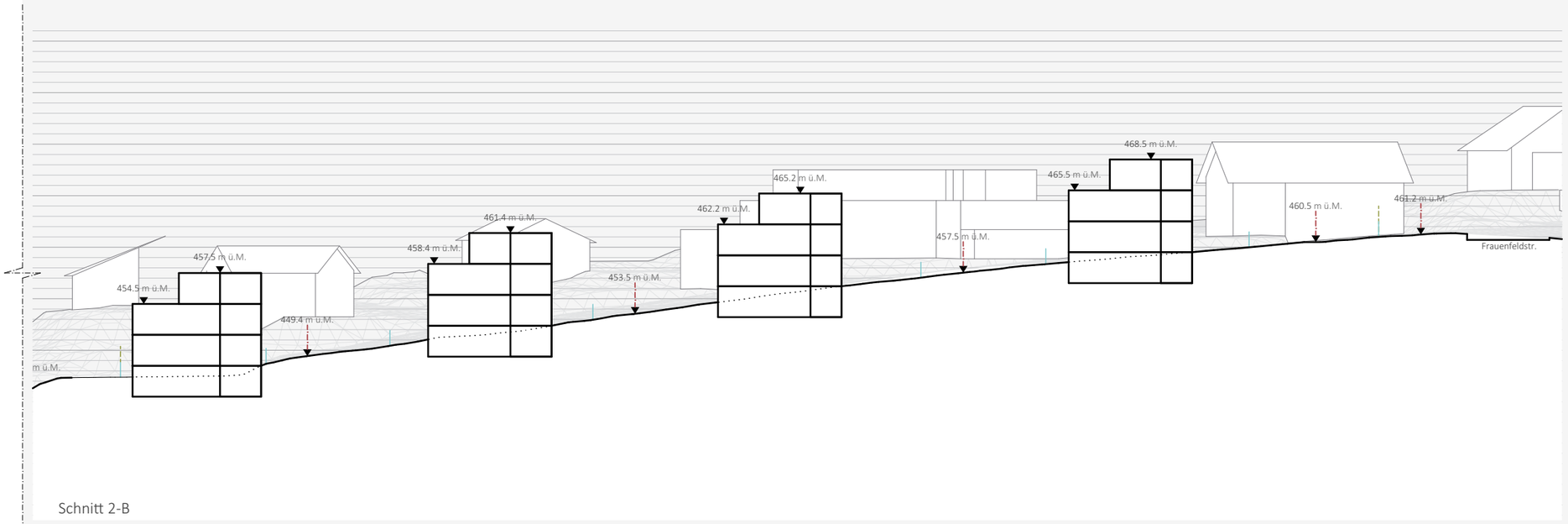
0 5 10 20 25 m

1 : 500

Städtebauliche Strategie I Halde
Schnitte



Schnitt 2-A



Schnitt 2-B

Parzellengrenze

min. Grenzabstand

Baufeld

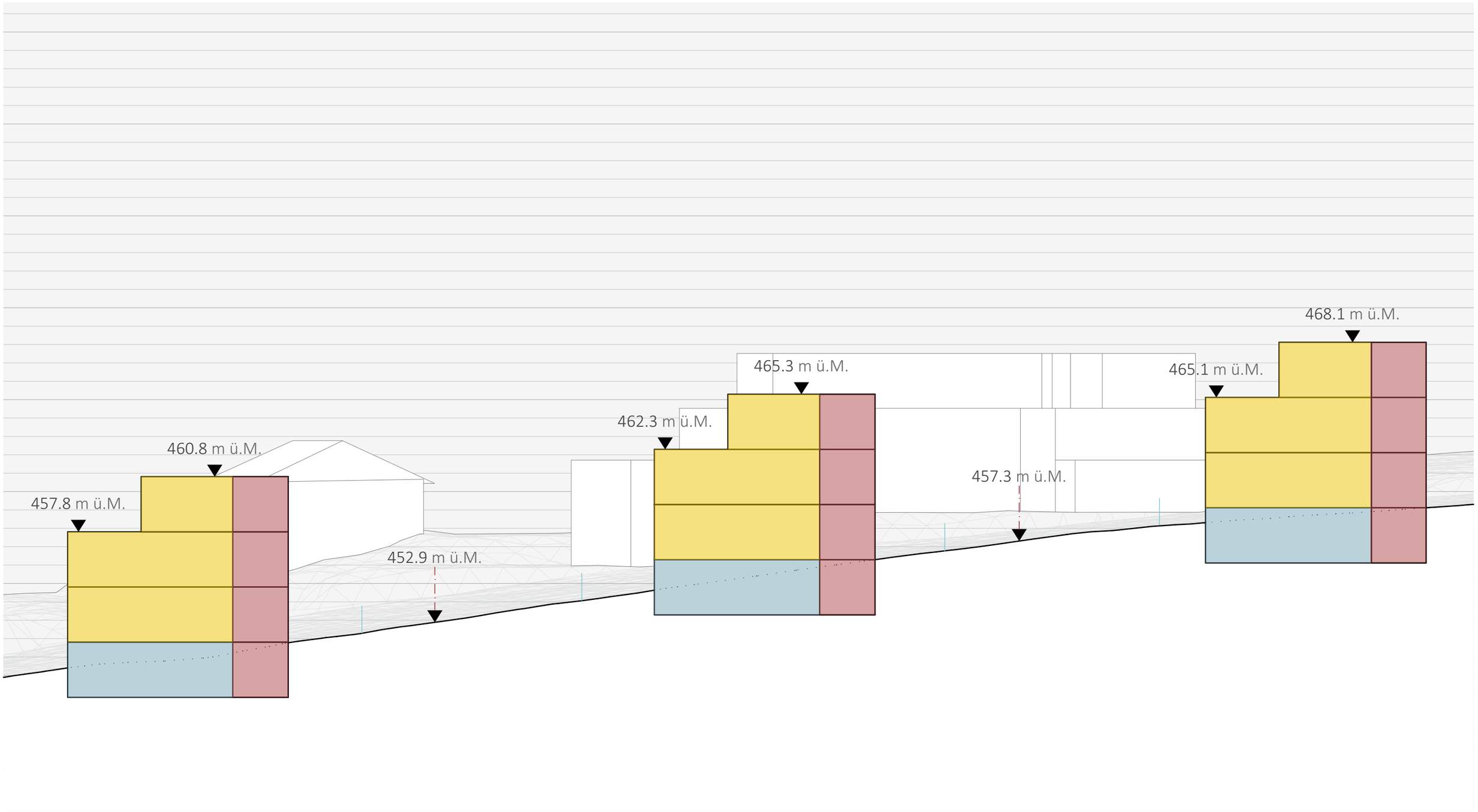
Terrain alt

Terrain neu

0 5 10 20 25 m

1 : 500

Städtebauliche Strategie I Halde
Nutzung



Parzellengrenze
min. Grenzabstand
Baufeld
Terrain alt
Terrain neu
Wohnen
Erschliessung
Garage

0 1 5 10 m
1 : 200

Städtebauliche Strategie I Halde
Übersicht Regelgeschosse

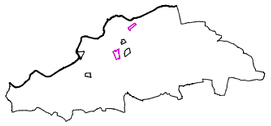
Parzellengrenze

min. Grenzabstand

Baufeld

Wohnen

Erschliessung



0 10 20 50 62.5 m

1 : 1250

Städtebauliche Strategie I Halde
Flächen

Halde - Teil A									
	Haus 1	Haus 2	Haus 3	Haus 4	Haus 5	Haus 6	Haus 7	Haus 8	Σ
E02	160.00 m²	148.00 m²	67.50 m²	90.00 m²	52.50 m²	51.00 m²	99.00 m²		668.00 m²
E01	240.00 m²	222.00 m²	172.50 m²	207.00 m²	143.00 m²	140.80 m²	171.00 m²		1'296.30 m²
E00	240.00 m²	222.00 m²	172.50 m²	207.00 m²	143.00 m²	140.80 m²	171.00 m²		1'296.30 m²
E99	240.00 m²	222.00 m²	239.65 m²	274.15 m²	187.00 m²	184.80 m²	171.00 m²		1'518.60 m²
									Σ Teil A:
Σ	880.00 m²	814.00 m²	652.15 m²	778.15 m²	525.50 m²	517.40 m²	612.00 m²		4'779.20 m²

Halde - Teil B									
	Haus 1	Haus 2	Haus 3	Haus 4	Haus 5	Haus 6	Haus 7	Haus 8	Σ
E02	136.00 m²	264.00 m²	200.00 m²	264.00 m²	144.00 m²	88.00 m²	184.00 m²	144.00 m²	1'423.99 m²
E01	212.50 m²	396.00 m²	300.00 m²	396.00 m²	216.00 m²	132.00 m²	276.00 m²	216.00 m²	2'144.50 m²
E00	212.50 m²	396.00 m²	300.00 m²	396.00 m²	216.00 m²	132.00 m²	276.00 m²	216.00 m²	2'144.50 m²
E99	212.50 m²	396.00 m²	300.00 m²	396.00 m²	216.00 m²	132.00 m²	276.00 m²	216.00 m²	2'144.50 m²
									Σ Teil B:
Σ	773.50 m²	1'452.00 m²	1'100.00 m²	1'452.00 m²	792.00 m²	484.00 m²	1'012.00 m²	791.99 m²	7'857.49 m²

GFZ | Halde Teil A

$$GFZ = \frac{\Sigma GF}{aGSF} = \frac{4'779.20}{6'866.64} = 0.70$$

Maximal mögliche GFZ inklusive Boni (bei vorliegendem Projekt)

GFZ gemäss Baureglement		0.80
GFZ gemäss Gestaltungsplan		1.00
Bonus gemäss § 34 Abs. 1 PBV		0.08
Bonus gemäss § 34 Abs. 2 PBV		0.22
Bonus Minergiestandard Bonus gemäss § 35 Abs. 2 PBV		0.20
GFZ inkl. Boni	1.50	

GFZ | Halde Teil B

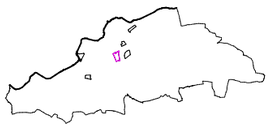
$$GFZ = \frac{\Sigma GF}{aGSF} = \frac{7'857.49}{11'981.58} = 0.66$$

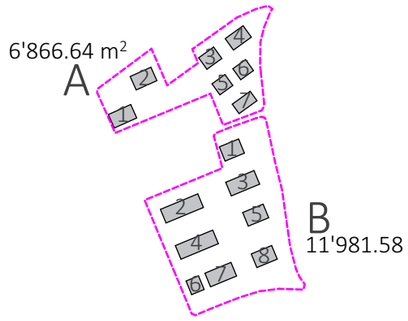
Maximal mögliche GFZ inklusive Boni (bei vorliegendem Projekt)

GFZ gemäss Baureglement		0.80
GFZ gemäss Gestaltungsplan		1.00
Bonus gemäss § 34 Abs. 1 PBV		0.08
Bonus gemäss § 34 Abs. 2 PBV		0.18
Bonus Minergiestandard Bonus gemäss § 35 Abs. 2 PBV		0.20
GFZ inkl. Boni	1.46	

Σ Halde gesamt: 11'844.70 m²

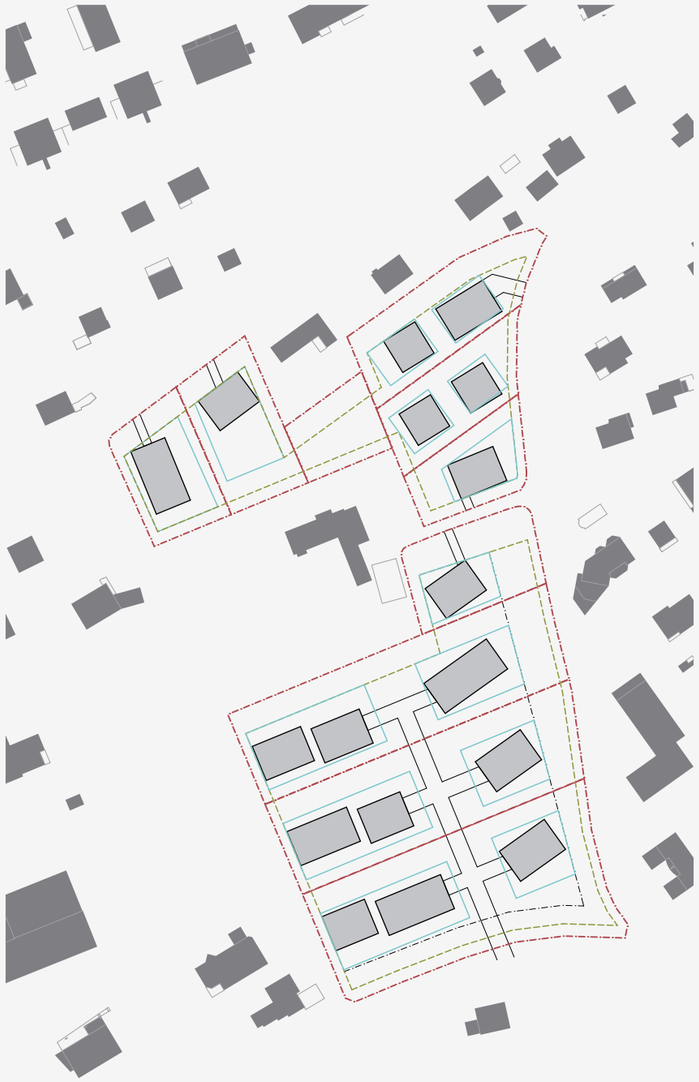
GFZ gesamt: 0.67





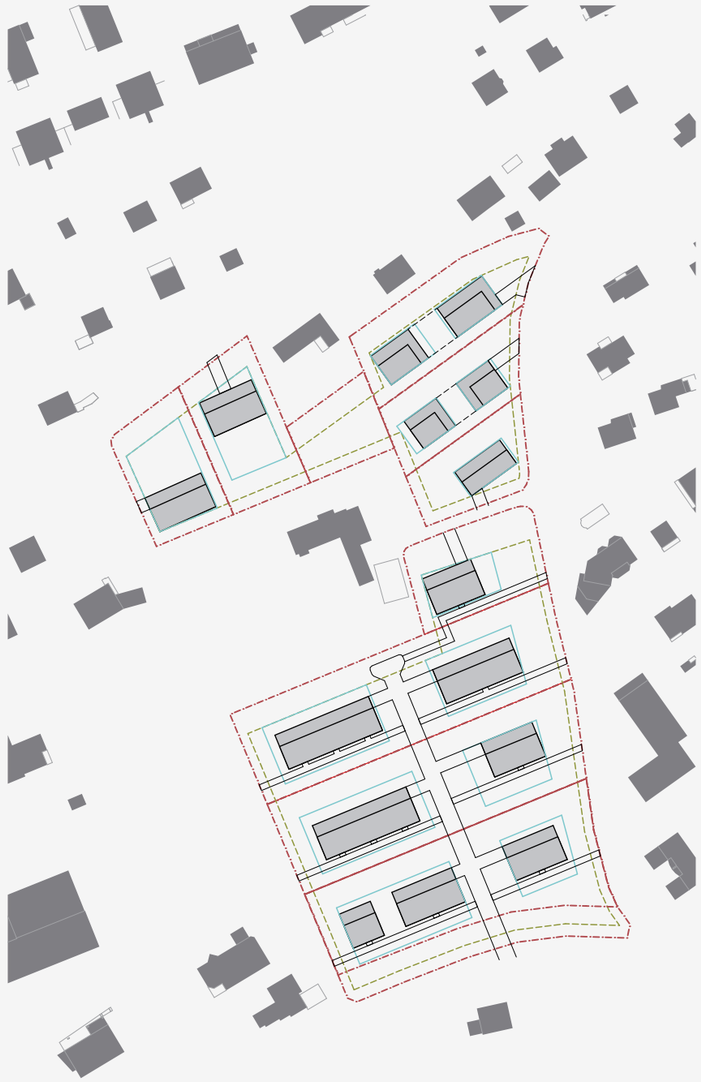
Städtebauliche Strategie I Halde
Bebauungszenarien

Varrinate 1:



Varrinate 2:

Varrinate 3:



Massgebend für das Gebiet Halde waren die direkt an die Grundstücke anschliesenden Bebauungsstrukturen. Um die neue Struktur bestmöglich in die Umgebung einzugliedern, diente sowohl die umliegende Nutzung als auch die Grösse und Ausrichtung der Gebäude als Leitlinie für die Definition der Baufelder.

Parzellengrenze

min. Grenzabstand

Baufeld

0 20 50 100 m

1 : 2000

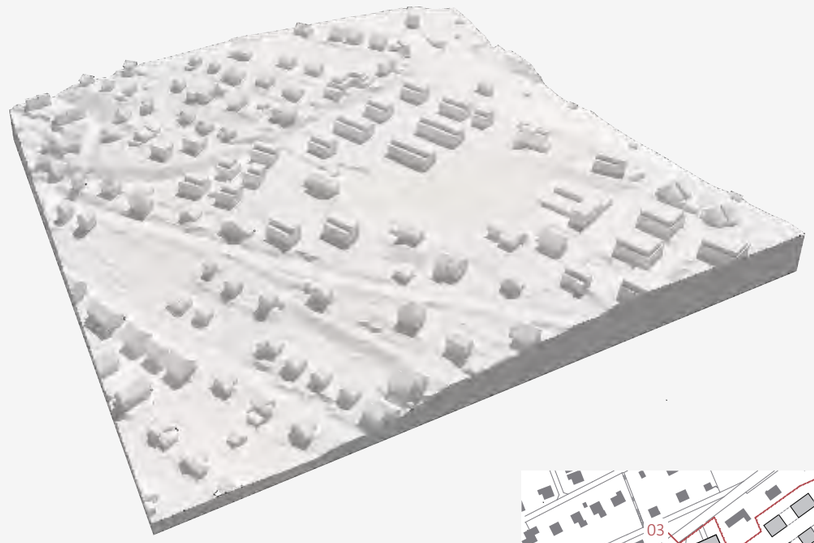
Städtebauliche Strategie I Halde
Perspektiven

01 | Strassenperspektive

02 | Strassenperspektive

03 | Strassenperspektive

04 | Vogelperspektive



Städtebauliche Strategie I Halde
Fazit

Städtebau

Im Süden
- Siedlungsstruktur in Form von Baufeldern für unterschiedliche Bebauungsformen (Einzelhaus, Doppelhaus, Reihenhaus, ...)
- Öffentlich zugänglicher Raum in Form von freien Grünkorridoren zwischen den Baufeldern klar definiert
- Ausrichtung der Baufelder mit Bezug auf die westlich anschliessende Bebauungsstruktur

Im Norden
- Bebauung durch Einzel- oder Doppelhäuser
- Reaktion auf Logik der umliegenden Bebauung und Integration in die Struktur der punktuellen Bebauung
- Ausrichtung und Stellung der neuen Gebäude in Bezug auf Topographie bzw. Setzungen des Kontextes

Gesamt
- Strukturen mit differenzierten Reaktionenauf die unterschiedlichen Rahmenbedingungen des Areals
- Bebauungsmuster, die auf die Nachbarschaft und den Naturraum reagieren.

Aussenraum

Nördlicher Perimeter
- Freie Grünraumzonen zwischen den Baufeldern
- Unterstreichen des Hangverlauf und Bezug Richtung See
- Vorplatz an Frauenfelderstrasse als Eingangsraum zur Bebauung und Puffer zur Strasse (Lärmschutz)

Südlicher Perimeter
- Weiterführung der Grundidee des durchlaufenden Hanges durch Auflösung der Bebauung in freistehende Einzelhäuser

Gesamt
- Erhalt der Topographie und der Charakteristik ‚Alte Strasse‘
- Innerhalb der Grünräume und Korridore: Kleine Baumgruppen oder prägnante Einzelbäume als Elemente, die die Typologie historischer Streuobstwiesen aufnehmen und das Muster an der ‚Alte Strasse‘ weiterführen
- Aufenthaltsbereiche und Spielplätze können innerhalb der nicht privatisierten Zonen - den Grünkorridoren - angeordnet werden

Erschliessungen

Nördlicher Perimeter
- Neue zentrale Zufahrtstrasse als Wohnstrasse zur Erschliessung der Baufelder
- Zufahrt über Frauenfelderstrasse und vorgelagerten Platz mit Besucherparkplätzen
- Parkierung: In Hanggeschossen unter der jeweiligen Bebauung

Südlicher Perimeter
- Erschliessung der Einzelhäuser über direkte Anbindung an bestehendes Strassennetz
- Parkierung in strassenseitig direkt zugänglichen Sockelgeschossen

Gesamt
- Über die freien Zonen zwischen den Baufeldern kann eine Vernetzung mit dem Kontext z.B. in Form von Wegen hergestellt werden

Höhenentwicklung

- Die Geschossigkeit orientiert sich mit 2 Vollgeschossen und Dachgeschoss / Attikageschoss an den Vorgaben des Reglements
- Es wird vorgeschlagen die Höhenvorgaben so auszuweiten bzw. zu öffnen, dass eine Verdichtung möglich wird, indem auch die Sockelgeschosse in ihrer Geschosshöhe sinnvoll erstellt werden können und damit nutzbar gemacht werden.

Dichte

- Die Dichte gem. Reglement von 0.8 + Boni wird in der Testplanung nicht vollständig ausgeschöft. Vergrößerungen der Bauvolumina sind innerhalb des Entwurfs denkbar. Das vorliegende Projekt weist eine Dichte von ca. 0.7 auf.

Blickbeziehungen

- Das Konzept sieht vor, dass möglichst alle Wohnlagen und Einheiten direkten Blickbezug Richtung See aufweisen
- Die Stellung der Volumen wird so vorgeschlagen, dass der Blickbezug Richtung See auch für die Öffentlichkeit (Fussgänger, Passanten) erhalten wird
- Die Fernwirkung soll die Ortsbildcharakteristik unterstützen: Freistehende Volumen mit durchlaufenden Grünzügen prägen das Bild

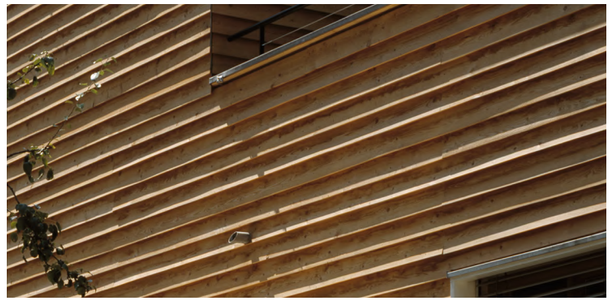
Nutzung

- Gebiet mit Wohnnutzung
- Unterschiedliche Wohnformen - von Einfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus - auf den nördlichen Baufeldern möglich
- An Frauenfelderstrasse im Norden im Zusammenhang mit der Vorplatzsituation und Zugänglichkeit z.T. gewerbliche Nutzung vorstellbar (z. B. Büro, Praxen, …)

Dachform

-Bezüglich der Dachform wird keine spezifische Präferenz ausgesprochen, da im Kontext bereits eine relativ heterogene Dachlandschaft existiert.
- Bei Flachdächern ist auf den Aspekt der Retention und der Biodiversität zu achten und eine extensive Begrünung oder Gleichwertiges vorzusehen
- Generell sollen technische Aufbauten (PV, Kollektoren, Antennen, Lüftungsanlagen, …) das Erscheinungsbild nicht dominieren und sind entsprechend zurückhaltend integriert werden

Städtebauliche Strategie I Halde
Atmosphären| Materialität



Materialisierung und Farbgebung
-Vor dem Hintergrund einer guten Gesamtwirkung wird für den nördlichen Perimeter die Entwicklung eines einheitlichen Material- und Farbkatalogs vorgeschlagen.
- Dieser sollte mit Zurückhaltung in der Fernwirkung operieren und einen geringen Reflektionsfaktor aufweisen, d.h. dass eine helle Farbgebung nicht zu stark eingesetzt werden sollte.
- Natürliche bzw. regionale Materialien sind im Sinne einer Ressourcenschonung und dem Erhalt lokaler Baukultur wünschenswert.