

TESTPLANUNG STECKBORN

Grundsätze zur baulichen Entwicklung an empfindlichen Lagen

Halde

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 Reaktionen auf 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

Erschliessung

- 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

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, ...)

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 (0.8 + Boni) kann ausgeschöpft werden.
- 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

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.

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

Hänki-Geere

Städtebau

- Zentrales Element im Städtebau ist der Erhalt der Topographie durch die Projektierung von 5 Punkthäusern
- Die freistehenden Einzelgebäude sollen in sich durch Staffelung gegliedert werden, so dass die Masstäblichkeit des Kontextes gewahrt wird
- Es werden 5 Baufelder definiert, die die Charakteristik des durchlaufenden Hanges erhalten und die ortstypische Struktur mit Einzelhäusern weiterentwickelt.
- Die Ausrichtung und Stellung der Gebäude nimmt klaren Bezug auf Topographie bzw. auf den Blick Richtung See

Aussenraum

- Es werden freie Grünkorridore zwischen den Baufeldern vorgeschlagen, die den Hangverlauf und Bezug Richtung See verstärken
- Weiterführung der Grundidee eines durchlaufenden Hanges durch Auflösung der Bebauung in freistehende Einzelhäuser
- Innerhalb der Grünkorridore: Kleine Baumgruppen oder prägnante Einzelbäume, die als ‚Filter‘ zwischen den Punktbauten fungieren
- Aufenthaltsbereiche und Spielplätze können innerhalb der nicht privatisierten Zonen – den Grünkorridoren - angeordnet werden

Erschliessung

- Zufahrt über die nördlich gelegene Gehenstrasse zur Erschliessung der Baufelder
 - Hauszugeordnete Vorplätze mit Besucherparkplätzen als Eingangssituation und Zufahrt zur TG
 - Parkierung: In Hanggeschossen unter dem jeweiligen Haus
- Über die Räume zwischen den Baufeldern kann ggf. eine Vernetzung mit dem Kontext z.B. in Form von Treppen / Wegen hergestellt werden.

Nutzung

- Gebiet mit Wohnnutzung
- Vorgeschlagen werden Geschosswohnungsbauten als Mehrspännertypen mit 2-4 Wohnungen pro Geschoss
- Unterschiedliche Wohnformen sind im Rahmen dieser Gebäude realisierbar (Stockwerkeigentum, Mietwohnungen, Generationenwohnen, ...)
- Es sind - bspw. in den Sockelgeschossen - gewerbliche Nutzung vorstellbar (z. B. Büro, Praxen, ...)

Höhenentwicklung

- Die Geschossigkeit orientiert sich mit 2 Vollgeschossen und 2 Dachgeschossen / Attikageschossen an den Vorgaben des Reglements
- Im Vordergrund steht die kubische Gliederung der Baumasse mit einem klar lesbaren Sockel und einem deutlich zurückspringenden Aufbau
- Es wird vorgeschlagen die Höhenvorgaben so auszulegen 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 (0.8 + Boni) kann ausgeschöpft werden.
- Das vorliegende Projekt weist eine Dichte von ca. 0.93 auf

Blickbeziehungen

- Das Konzept sieht vor, dass alle Wohnungen und Einheiten einen direkten Blickbezug Richtung See aufweisen
- Die Stellung der Volumen wird so vorgeschlagen, dass der Blickbezug Richtung See auch für die Nachbarschaft bzw. die Öffentlichkeit (Fussgänger, Passanten) erhalten wird
- Die Fernwirkung soll die Charakteristik des Quartiers unterstützen: Freistehende Häuser als Abschluss des durchlaufenden, grünen Hanges.

Materialisierung und Farbgebung

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

Dachform

- Bezüglich der Dachform wird keine spezifische Präferenz ausgesprochen, da im Kontext keine homogene Dachlandschaft vorherrscht.
- 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

Ober Grind

Städtebau

- Die vorgeschlagene Struktur basiert auf dem Zusammenführen unterschiedlicher Bebauungsmuster aus dem Kontext und somit als Teil einer integrativen Strategie.
- Es wird eine das Areal gliedernde, öffentliche Erschliessungsstruktur vorgeschlagen.
- Es entstehen Bereiche mit unterschiedlichen Bebauungsformen bzw. unterschiedlichen Grundstückszuschnitten
- Die Ausrichtung der Baufelder / Grundstücke orientiert sich an den direkt anliegenden Bebauungsstrukturen
- In dieser Siedlungsstruktur lassen sich unterschiedliche Bebauungsformen (Einzelhaus, Doppelhaus, Reihenhaus, Mehrfamilienhaus, ...) realisieren
- Zentrales Element ist der öffentlich zugängliche Platz in der Mitte des Areals, der Identitätsträger fungieren soll
- Das Bebauungsszenario sieht eine Mischung von Einzel- bzw. Doppelhäuser und Mehrfamilienhäusern vor, die die Charakteristik des übergeordneten Quartiers angemessen weiterentwickelt.
- Um den Platz wird eine Anpassung der Typologie vorgeschlagen, um eine räumliche Verdichtung bzw. Fassung des Raumes zu erzielen
- In der Mittellage sind alternative Bebauungsformen (Reihenhaus o.ä.) möglich
- Die Ausrichtung und Stellung der neuen Gebäude nimmt Bezug auf Topographie, die spezifischen Strassenführungen bzw. die Gebäudestellungen im Kontext.
- Es entsteht eine Struktur, die differenziert auf die unterschiedlichen Rahmenbedingungen des Areals reagiert

Aussenraum

- Der zentrale Platz in Arealmitte soll mit Bäumen (ggf. Baumdach oder prägnanter Einzelbaum) gefasst werden.
- Die neue Erschliessungsstrasse soll mit einer Baumreihe begleitet und gefasst werden
- Der Übergang zu südlichen Naturraum sollte mit Baumgruppen begleitet werden, um den gewünschten klaren baulichen Abschluss harmonisch zu gestalten.
- Die Grundidee einer durchlaufenden Landschaft soll durch die Auflösung der Bebauung – insbesondere an den Rändern - in freistehende Einzelhäuser beibehalten werden
- Die Übergänge zum angrenzenden Quartier sollen durch Baumgruppen akzentuiert werden
- Innerhalb der Grundstücke sollen kleine Baumgruppen oder Einzelbäume die Charakteristik der Streuobstwiesen aufnehmen
- Aufenthaltsbereiche und Spielplätze können innerhalb der nicht privatisierten Zonen – den Grünkorridoren - angeordnet werden

Erschliessung

- Die Erschliessung der an den Rändern liegenden Grundstücke erfolgt über das bestehende Strassennetz, dass ggf. ausgebaut werden muss (Strassenbreite)
- Eine neue, zentrale Zufahrtstrasse dient als Wohnstrasse zur Erschliessung der inneren Baufelder und wird mit der bestehenden Seerainstrasse verbunden.
- Durch die Topographie entsteht auf der N-O-Seite eine Sackgassensituation, die für Fussgänger über eine Treppenanlage überwunden wird.
- Die Parkierung: erfolgt entweder direkt in bzw. unter den Gebäuden oder durch vorgelagerte Carports bei den Einzelhäusern.
- Über einen Weg mit Treppen zwischen den nördlichen Grundstücken kann eine Vernetzung mit dem Kontext hergestellt werden

Nutzung

- Gebiet mit Wohnnutzung
- Unterschiedliche Wohnformen - von Einfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus - sind möglich
- In der Mitte sind auch andere Bebauungsformen wie z.B. Reihenhäuser vorstellbar.
- Am zentralen Platz sind z.T. gewerbliche Nutzung - insbesondere im Erdgeschossbereich - vorstellbar

Höhenentwicklung

- Die Geschossigkeit orientiert sich mit 2 Vollgeschossen und Dachgeschoss / Attikageschoss an den Vorgaben des Reglements
- Um den Platzbereich wäre eine bauliche Verdichtung mit 3 Vollgeschossen wünschenswert
- Es wird jedoch 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 (0.8 + Boni) kann ausgeschöpft werden.
- Das vorliegende Projekt weist eine Dichte von ca. 0.6 auf

Blickbeziehungen

- Das Konzept sieht vor, dass möglichst viele Wohnlagen und Einheiten einen Blickbezug zum See aufweisen
- Die Stellung der Volumen wird so vorgeschlagen, dass der Blickbezug Richtung See auch für die Öffentlichkeit (Fussgänger, Passanten in der Wohnstrasse) erhalten wird
- Die Lage des Platzes wird so gewählt, dass von hier eine Blickbeziehung zum See gegeben ist.
- Die Fernwirkung soll die Ortsbildcharakteristik unterstützen: Freistehende Volumen mit durchlaufenden Grünzügen prägen das Bild

Materialisierung und Farbgebung

- Vor dem Hintergrund einer guten Gesamtwirkung wird für das neue Quartier 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.

Dachform

- Bezüglich der Dachform wird keine spezifische Präferenz ausgesprochen, da im Kontext keine homogene Dachlandschaft entsprechende Vorgaben erfordern würde.
- 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