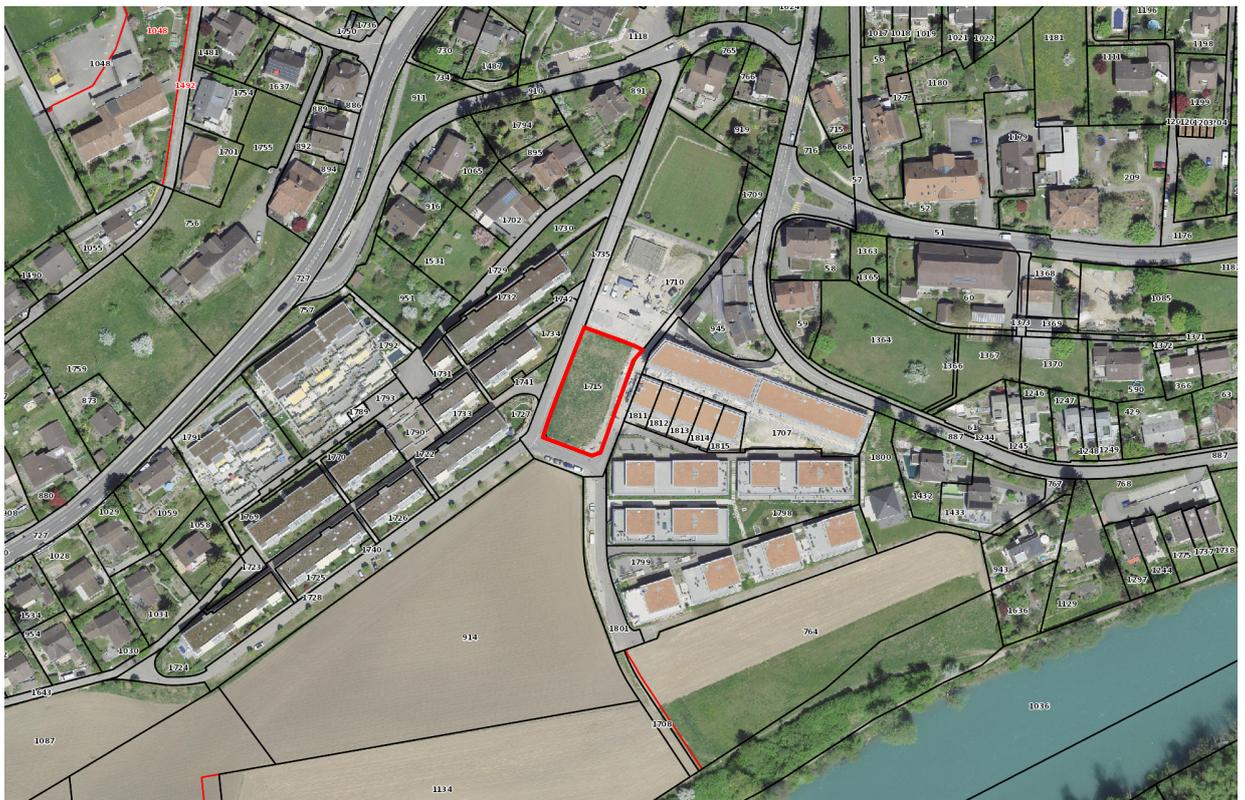


EINWOHNERGEMEINDE KIRCHLINDACH
UMNUTZUNG PARZELLE 1715
«PLANUNGSGEBIET UeO AAREMATTE»

Schlussbericht des Workshopverfahrens





INHALTSVERZEICHNIS

1. AUSGANGSLAGE und ZIELSETZUNG.....	3
2. VERFAHREN	4
3. AUFGABENSTELLUNG und RAHMENBEDINGUNGEN.....	4
4. VERFAHREN und ERGEBNISSE.....	8
5. RICHTPROJEKT	18
6. EMPFEHLUNGEN für die WEITERE PLANUNG	22
7. WÜRDIGUNG	22
8. ABSCHLUSS	23
9. GENEHMIGUNG und UNTERZEICHNUNG.....	23
10. ANHANG RICHTPROJEKT.....	24

IMPRESSUM

Planungsbehörde Einwohnergemeinde Kirchlindach
Lindachstrasse 17, 3038 Kirchlindach

Auftraggeberin MüOpp AG
c/o Notariat Martin Müller
Krneta Advokatur Notariat
Münzgraben 6, 3011 Bern

Verfahrensbegleitung T S A P
Architektur + Planung
Solothurnstrasse 32, CH-3322 Schönbühl

Bearbeitung Thomas Stettler dipl. Raumplaner ETH FSU / dipl. Arch. HTL

Abbildung Titelseite: *Parzelle 1715 UeO Aarematte aus der Luft gesehen (map.apps.be.ch)*

Versionenkontrolle	Ausgabedatum	Status	Bemerkungen
00	27.05.2022	Entwurf	
01	06.06.2022	Genehmigung	zHd KEnt / Gemeinderat

1. AUSGANGSLAGE und ZIELSETZUNG

Situation und Absicht

Die Parzelle Gbbl. Nr. 1715 befindet sich in der Überbauung der ZPP 1 Aarematte und ist gemäss der baurechtlichen Grundordnung Teil der Überbauungsordnung Aarematte (UeO 25) vom Dezember 2001.

Die spezifischen Vorgaben gemäss Überbauungsplan und -vorschriften für die Parzelle Gbbl. Nr. 1715 sehen für den nördlichen Teil einen Gewerbebau (Baufeld 30) und den südlichen Teil einen Parkplatz vor.

Die Grundeigentümerschaft beabsichtigt die Aufhebung der Verpflichtung zu einer Gewerbenutzung und den Wechsel zu einer Wohnnutzung. Dies im Hintergrund der neuen Wohnbauten in direkter Nachbarschaft und der besonderen Lage zur Flusslandschaft der Aare. Zudem musste festgestellt werden, dass an diesem Ort kein Bedarf an Gewerbeflächen besteht.

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung hat die Möglichkeit einer Wohnnutzung für die Parzelle Gbbl. Nr. 1715 bejaht, unter dem Vorbehalt der Sicherung und Wahrung der Qualitäten des Wettbewerbsergebnisses aus dem Jahr 1981.

Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchlindach unterstützt das Vorhaben der Anpassung der Überbauungsordnung mit dem Ziel der Änderung des Baufelds 30 sowie der zugehörigen Festlegungen von Art und Mass der Nutzung für die Parzelle Gbbl. Nr. 1715. Als Grundlage für die Anpassung der UeO verlangte der Gemeinderat ein 2-stufiges qualifiziertes Verfahren (Präqualifikation und Workshop) für die Parzelle Gbbl. Nr. 1715.



Abb.1 Situation vom Gemeinschaftsbereich gesehen mit Blickrichtung Halenbrücke: Beidseitig die bestehenden Strassen und mittig die Landfläche des unbebauten Areal

Inhalt der Aufgabe war somit die Entwicklung eines Bebauungs-, Gestaltungs- und Erschliessungskonzepts in Form eines Richtprojekts.

Erwartet wurden dabei Aussagen zur Eingliederung in die bestehende Überbauung Aarematte, zur Lage, Dimensionierung, Gestaltung und zur angemessenen Nutzungsdichte sowie zu den Aussenräumen, der Erschliessung und Parkierung sowie zur Ver- und Entsorgung.



2. VERFAHREN

Planungsvereinbarung	Auf der Grundlage der Planungsvereinbarung zwischen der Gemeinde Kirchlindach und der Grundeigentümerschaft, MüOpp AG vom September 2021 wurden die Architektenteams arb Architekten, Jordi + Partner Architekten und Sven Stucki Architekten zur Präqualifikation eingeladen.
Mitwirkende und Projektorganisation	Dem Begleitgremium gehörten neben Vertreter:innen der Gemeinde Kirchlindach und der Grundeigentümerschaft drei unabhängige Fachexpert:innen aus den Disziplinen Architektur sowie Landschaftsarchitektur an.
Zusammensetzung Beurteilungsgremium	mit Stimmrecht: - Werner Walther, Gemeindepräsident, Vertreter Gemeinde Kirchlindach - Martin Müller, MüOpp AG, Notar Vertreter Grundeigentümerschaft - Martin Klopfenstein, Fachmitglied Architektur, kommunale Fachberatung - Thomas Käppeli, Fachmitglied Architektur, kommunale Fachberatung - Tina Kneubühler, Fachmitglied Landschaftsarchitektur, kommunale Fachberatung Weitere Beteiligte ohne Stimmrecht: - Judith Müller, MüOpp AG, Vertreterin Grundeigentümerschaft - Michela Müller, MüOpp AG, Vertreterin Grundeigentümerschaft - Kurt Kilchhofer, IC Infraconsult AG, Ortsplaner - Marco Schaffer, Bauverwalter, Gemeinde Kirchlindach - Enrico Riva, Prof. Dr. iur., Krneta Advokatur Notariat
Ablauf	Der Lösungsansatz von Sven Stucki Architekten überzeugte das Begleitgremium am meisten. In der Folge beschloss das Begleitgremium, Sven Stucki Architekten mit der Weiterbearbeitung des Richtprojekts zu beauftragen. Die Resultate dieser Arbeiten wurden anlässlich von zwei Workshops und einer Schlussbesprechung dem Begleitgremium vorgelegt. Das Begleitgremium diskutierte und bewertete die Ansätze und formulierte jeweils Empfehlungen für die Weiterbearbeitung.
Mit der Weiterbearbeitung beauftragtes Team	Sven Stucki Architekten AG, Sven Stucki, Patrick Rieder
Verfahrensbegleitung	Thomas Stettler, T S A P

3. AUFGABENSTELLUNG und RAHMENBEDINGUNGEN

Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter	Der Bearbeitungsperimeter umfasst die Parzelle Gbbl. Nr. 1715 mit einer Fläche von insgesamt 1'248m ² . Der Betrachtungsperimeter wurde im Rahmen des Verfahrens definiert.
---	---

Parzelle Gbbl. Nr. 1715

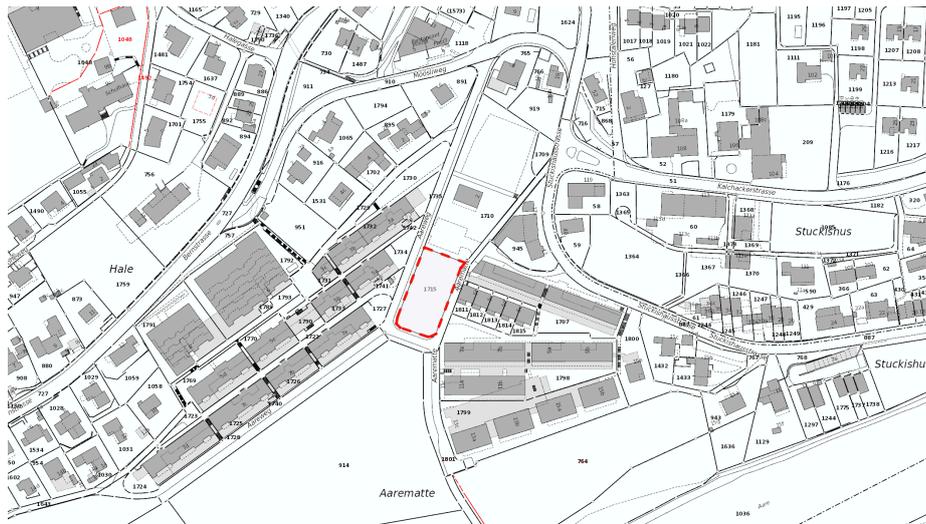


Abb.2 Bearbeitungsperimeter (rot umrandet); Stand 2020

Bau- und Planungsrechtliche Vorgaben

Das Gebiet Aarematte in Herrenschwanden ist gemäss der rechtsgültigen baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde Kirchlintach vom 12. Juni 2012 resp. vom 23. Mai 2014 der ZPP Nr.1 Aarematte zugewiesen und mit Sonderbauvorschriften in Form der Überbauungsordnung «Aarematte» belegt. Die Parzelle Gbbl. Nr. 1715 ist als Baufeld 30, Teil der UeO «Aarematte».

Die gesonderten Bestimmungen der zugehörigen Überbauungsvorschriften bezwecken die geordnete, nach einem architektonischen Gesamtkonzept gestaltete Überbauung.

Der Überbauungsplan sieht zurzeit für die Parzelle Gbbl. Nr. 1715 eine zweiteilige Nutzung vor. Im nördlichen Bereich besteht das Bau Feld 30 mit der expliziten Nutzung als Gewerbebau; der südliche Bereich ist als offener Parkplatz konzipiert.

Mit dem vorliegenden Verfahren bezweckte die Gemeinde eine Überprüfung der Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften. Die Eckwerte der neuen Planung (insb. Art und Mass der Nutzung, Erschliessungs- und Gestaltungsgrundsätze, Aussenraumkonzept, Einpassung in die Überbauung Aarematte, etc.) sollten im Rahmen des Workshopverfahrens ermittelt werden.

Mit dem Konzept war u.a. die ortsbauulich verträgliche Dichte zu ermitteln. Gemäss den rechtsgültigen Bestimmungen der Überbauungsordnung Aarematte gilt für das Bau Feld 30 eine max. BGF von 1'198m² für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Gestützt auf die Empfehlung des Beurteilungsgremiums, kann die festgelegte BGF um max. 10% überschritten werden.

Ausschnitt Zonenplan
 UeO «Aarematte»

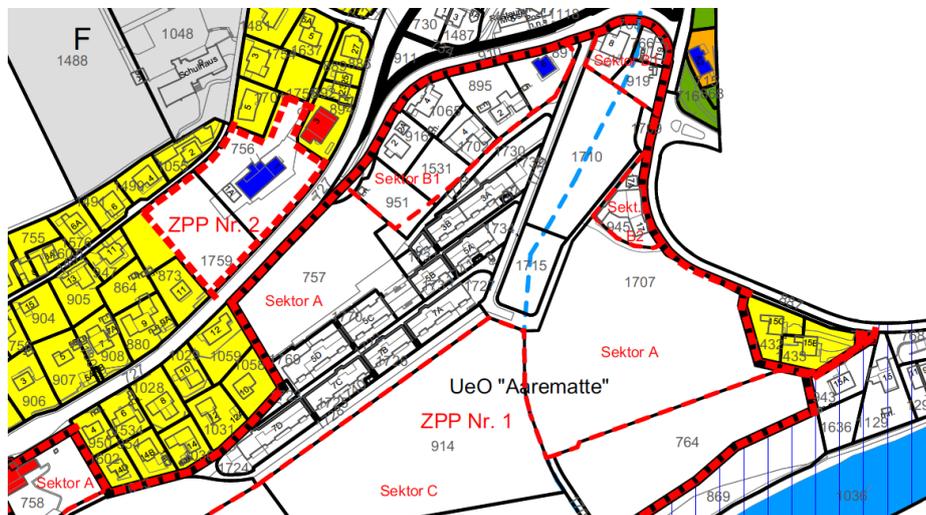


Abb.3 Ausschnitt aus dem Zonenplan (weiss Perimeter der ZPP Nr. 1 / UeO «Aarematte», gelb Wohnzone 2, orange Weilerzone, grün Grünzone, grau Zone für öffentliche Nutzung; Stand 2017

BERMerkung: Der Verlauf des Herrenschwandbaches ist in diesem Planausschnitt *falsch eingetragen*. Der eingedolte Bach verläuft auf der Ostseite der Grenze der Grundstücke Nr. 1710 und 1715.

Auszug aus dem Baureglement
 Anhang I

Zone mit Planungspflicht			Anhang I
Planungszweck	Art und Mass der Nutzung	Grundsätze	ES
ZPP 1 „Aarematte“			
- Die Zone mit Planungspflicht „Aarematte“ gilt als Zone im Sinne von Art. 92ff BauG. - Sie bezweckt a Im Sektor A eine geordnete, nach einem architektonischen Gesamtkonzept gestaltete Überbauung gemäss dem Wettbewerbsresultat von 1981, wobei im Bereich zwischen Aareweg und Bernstrasse in Abweichung zum Wettbewerbsresultat auch Terrassenhäuser gestattet sind, b Im Sektor B1 eine der Hangsituationen angepasste Überbauung mit individuellen Wohnformen bzw. Gewerbe im Sektor B2 oder die Integration in das Gesamtkonzept des Sektors A, c Die Zuweisung des Sektors C, umfassend mindestens 25'000 m ² , in die Landwirtschaftszone, d Eine Baulandumlegung.	- Im Sektor A ist, bezogen auf die Fläche der Sektoren A und C, eine maximale Ausnutzungsziffer von 0.34 zugelassen. Diese Gesamtausnutzung ist wie folgt aufgeteilt: - 0.27 für Wohnnutzung - 0.05 für Wohnnutzung oder nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe - 0.02 für nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe - Bei reinen Gewerbebauten gilt die Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV). Es sind genügend Gemeinschaftsräume und -anlagen vorzusehen. - Im Sektor B1 richtet sich die Art der Nutzung nach den Bestimmungen der Zone W2a bei einer maximalen Ausnutzungsziffer von 0.34. Im Sektor B2 richtet sich die Nutzung nach den Bestimmungen der Zone WG2.	- Es sind nur Flachdächer zugelassen. Die Einfügung in die Geländeform ist klar zu betonen, indem die Siedlung sich trichterförmig aus dem Talchen von der Mööslimatt hier gegen die Aarematte hin zu öffnen hat. Durch Bäume oder Hecken ist die Überbauung gegenüber der Landwirtschaftszone zu trennen. Im Bereich der Terrassenhäuser sind maximal 7 Stufen zulässig, wobei die oberste Stufe 2 Geschosse aufweisen kann. Die maximale Dachkote des obersten Geschosses beträgt 533.0 m. ü. M. Die Gebäude sind parallel zum Hang und in zwei Gebäudegruppen anzuordnen. Behindertengerechte Fussgängererschliessung zu öV und Siedlungsplatz sind zu gewährleisten. - Die Siedlung soll durch einen Anschluss an den Mööslweg im Norden und eine Notzufahrt an die Stuckishausstrasse erschlossen werden. Die innere Erschliessung ist nutzungsorientiert zu gestalten. Es sind direkte Fussgängerverbindungen zu den öV-Haltestellen und Schulanlagen zu schaffen. Für Radfahrer ist eine durchgehende Verbindung von der Stuckishausstrasse zum Aareweg vorzusehen.	II

Abb. 4 Ausschnitt aus dem Baureglement betreffend der Zone mit Planungspflicht ZPP 1 «Aarematte» mit Angabe von Zweck, Art und Mass der Nutzung sowie von weiteren Grundsätze; 22. Juni 2010

Hinweis

Gegenwärtig ist eine Teilrevision mit einer Anpassung des Baureglements an die BMBV im Gange. Dabei werden die Baubegriffe geändert (bspw. GfO statt BGF, GFZO statt AZ). Auf der Basis des 2-stufigen Verfahrens, wird die Art der Nutzung und die GfO der Umzonung des Gewerbeanteils zu Wohnraum an das Ergebnis des Verfahrens angepasst werden.

Ausschnitt Überbauungsplan
 UeO «Aarematte»

Legende	
●●●●●	Wirkungsbereich
○●●●●○	Bereich Siedlung
-----	Bereich W
-----	Bereich WS
-----	Bereich WG
○●●●○	Bereich Familiengärten
○●●○	Bereich Landwirtschaft
-----	Schutzperimeter Landwirtschaft
●	Hauptbauten:
-----	Gestaltungsbaulinie
-----	Baulinie
-----	Vorbauten:
-----	Baulinie
-----	Nebentbauten:
-----	Gestaltungsbaulinie
-----	Baulinie
1:2G	Geschosszahl
*514.5	Höhenkote für Dächer
501.5	Höhenkote für Aussenflächen
-----	Basiserschliessung
-----	Detailerschliessung
-----	Hauszufahrten für Zubringer
-----	Hauszugänge und Plätze
-----	private Aussenfläche
-----	Uebergangsstreifen Siedlung-Landwirtschaft
-----	Bereich Bach
E	Entsorgungsstellen

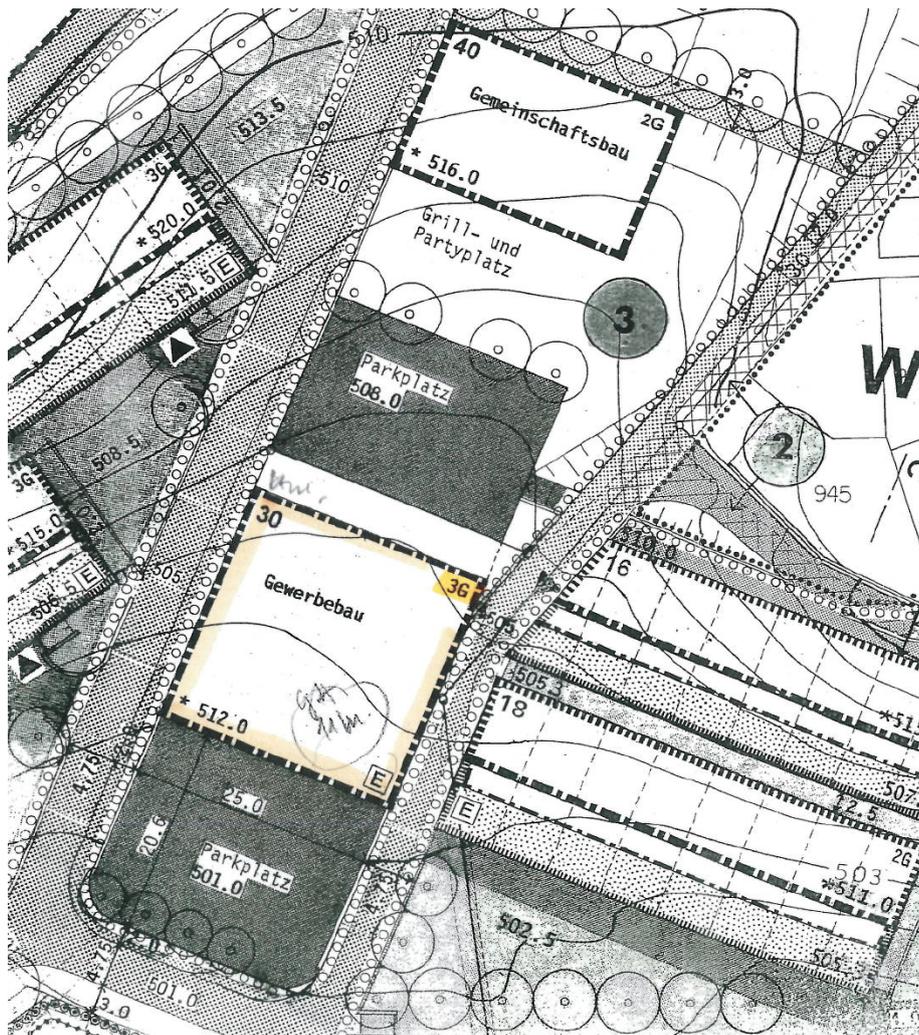


Abb. 5 Ausschnitt aus dem gültigen Überbauungsplan UeO «Aarematte» vom 21. Dezember 2001

Allgemeine Anforderungen
(Anforderungen Amt für
Gemeinden und Raumordnung,
AGR vom 11. Mai / 12. Juni
2018)

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungs-, Gestaltungs- und Erschliessungskonzepts ist die ortsbaulich adäquate Nutzung, die zugehörige Dichte und im Besonderen die typologische Einbettung in das bestehende Gefüge zu ermitteln. Damit soll geprüft werden, ob das Baufeld 30 auf die gesamte Parzelle (inkl. Parkplatz) ausgeweitet werden kann. Der ausgeschiedene Bereich der Parkplatzfläche kann aufgehoben werden.

Die Parzelle Gbbl Nr. 1715 als Teil des «Schmetterlingskörpers» ist etwas Spezielles. Es braucht daher besondere Überlegungen und konkrete Vorstellungen über die erwarteten Bauten.

Die in der UeO festgelegten baulichen Masse gelten als Richtvorgabe. Die Festlegungen erfolgen im Rahmen des Workshopverfahrens.

Im Besonderen ergeben sich:

- Gegenstand des Verfahrens ist die ganze Parzelle Nr. 1715, nicht nur das heutige Baufeld
- Die in der UeO angelegte Dichte der Überbauung muss erhalten bleiben. (Nicht vorstellbar ist beispielsweise die Erstellung von zwei kleinen Häusern auf der Parzelle Nr. 1715)
- Es braucht eine Lösung für die Parkierungsfrage

Verfahren

Mit dem vorliegenden Verfahren will der Gemeinderat sicherstellen, dass die Gestaltung des Neubauvorhabens hohen Ansprüchen genügt und die Qualitäten des Wettbewerbs aus dem Jahr 1981 wahr. Zudem wird ein angemessen hohes Nutzungsmass erwartet. Diesen Forderungen muss mit einem dichten aber gleichzeitig qualitativ hochwertigen und zeitgemässen Projektvorschlag Rechnung getragen werden.

Lärmschutz

Beim Aareweg handelt es sich um eine wenig befahrene Quartierstrasse. Die massgebenden Immissionsgrenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III können eingehalten werden. Es sind keine baulichen Einschränkungen erforderlich.

Im Rahmen der Anpassung der planerischen Instrumente ist die Änderung in die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II vorgesehen.

Bauabstände

Die Grenz- und Gebäudeabstände werden im Rahmen des Verfahrens festgelegt.

Gemäss Art. 80 des kant. Strassengesetzes (SG) gilt entlang von Strassen ein Abstand von 3.60m gemessen ab dem Fahrbahnrand (vorbehalten Gewässerabstand).

Gewässerabstand

Die Festlegung der Gewässerräume in der Gemeinde Kirchlindach ist noch nicht rechtskräftig erfolgt. Für den unteren Verlauf des Herrenschwandbaches ist ein Wasserbauplan erarbeitet worden.

Mit der Änderung der Überbauungsordnung Aarematte wird gleichzeitig der Gewässerraum festgelegt werden. Dieser soll neu 5.50m ab Kanalmitte betragen.

Frei- und Aussenraumgestaltung

Eine hohe Bedeutung kommt der Gestaltung der Frei- und Aussenräume zu. Dazu zählen die direkte Umgebung der neuen Bebauung der Aarematte, die gemeinsamen Aufenthalts- und Spielflächen, Grünflächen sowie das arealinterne Wegnetz. Die vorhandenen Konzepte der Frei- und Aussenräume sollen in das für diese Parzelle zu erarbeitenden Freiraumkonzept einfließen.

Die Überbauungsvorschriften formulieren in Art. 17, dass die Gestaltung der Aussenräume nach einem einheitlichen Konzept zu erfolgen haben. In Art. 23ff werden die einzelnen Merkpunkt der Aussenraumgestaltung präzisiert.

Ausgehend von den bisherigen Grundlagen (Pläne und Realisation) galt es, die Vorgaben zu berücksichtigen und konzeptionell für die Parzelle Gbbl. Nr. 1715 zu erarbeiten.

Erschliessung und Parkierung

Mit einer Bushaltestelle (Postauto) an der Bernstrasse / Halenbrücke befindet sich in Fusswegdistanz der Anschluss an den öffentlichen Verkehr.



Die Verkehrswege im Umfeld sind mit und ohne Trottoirs ausgerüstet. Die Wohnstrassen sind sowohl für den Fuss- und Veloverkehr wie auch für den motorisierten Verkehr offen.

Die Zufahrt für das Areal der Aarematte (auch Schwerverkehr) erfolgt über den Aareweg zur Stuckishausstrasse.

Die Parkierung für die Parzelle Gbbl. Nr. 1715 ist unabhängig von der realisierten Bebauung «Aarematte». Die in der UeO vorgesehene oberirdische Parkierung kann in einer unterirdischen Anlage erfolgen.

Zu beachten ist dabei der eingedolte Bachverlauf, welcher nicht tangiert werden darf (Gewässerraum), sowie vorhandene Werkleitungen.

Besucherparkplätze können in geeigneter Form oberirdisch anordnet werden. Zur Ermittlung der Anzahl Parkplätze gelten die Bestimmungen der kant. Bauverordnung (Art. 49 ff. BauV). Die Zufahrt für Ambulanz und Feuerwehr ist zu gewährleisten.

Öffentlichen Wasser- und Abwasserleitungen sind vorhanden, die verfügbaren Kapazitäten sind ausreichend.

Energie

Es gelten die Energievorgaben der kantonalen Energiegesetzgebung.

Wohnungsangebot

Es ist ein Wohnungsmix anzustreben, der dem Standort und der Nachbargemeinde (Stadt Bern) gerecht wird und für welchen eine Nachfrage erwartet werden kann.

Aus Sicht der Gemeinde bestehen keine spezifischen Anforderungen für das Areal.

4. VERFAHREN und ERGEBNISSE

Im Rahmen der Präqualifikation erarbeiteten drei Architekturbüros Lösungsansätze einer Bebauung.

Der Lösungsansatz, welcher das Beurteilungsgremium zu überzeugen vermochte, wurde im nachfolgenden Workshopverfahren in ein Bebauungs-, Gestaltungs- und Erschliessungskonzept weiterbearbeitet, das von den massgebenden Akteuren, namentlich den Gemeindebehörden getragen wird und als Grundlage für die Änderung der Überbauungsordnung Aarematte und das spätere Baubewilligungsverfahren dienen soll.

Im Folgenden werden die Ergebnisse aus der Präqualifikation vom 22. Februar 2022 und den Workshops vom 4. April und 10. Mai 2022 sowie aus der Schlussbesprechung vom 23. Mai 2022 zusammengefasst.

PRÄQUALIFIKATION

Themen:

- Ausgangslage und Zielsetzung des Verfahrens
- Rahmenbedingungen
- Verabschiedung Programm
- Ortsbauliche Analysen
- Vorstellung und Beurteilung der konzeptionellen Ansätze

Diskussion

Das Areal wurde in Bezug auf die ortsbauliche Entwicklung der Aarematte, die bestehenden Bebauungstypologien und die Nutzung sowie die vorhandenen Landschaftsraum und Grünräume der Überbauung analysiert.

Die Ausrichtung der Parzelle 1715 liegt in der Nahtstelle der Überbauung. Die städtebaulichen Herausforderungen an diesem Ort wird durch die Teams in unterschiedlichen Haltungen manifestiert.

Für den Entscheid, mit welchem Architektenteam das Gutachterverfahren durchgeführt werden soll, gilt es die für den Ort adäquate städtebauliche Haltung zu erkennen und zu beurteilen. Die verschiedenen Lösungsansätze werden eingehend besprochen.



Ergebnis:

Der Konzeptvorschlag von Sven Stucki Architekten wurde in Bezug auf die ortsbaulichen Anforderungen der Gemeinde wie auch wirtschaftlich in Bezug auf Umsetzung des Raumprogramms als Best-Vorschlag anerkannt und zur Weiterbearbeitung beschlossen.

Konzeptvorschlag Sven Stucki
Architekten

- Aufbauend auf der Idee des damaligen Wettbewerbsergebnisses wird mit einem mehrgeschossigen Baukörper die Mitte der gesamten Überbauung Aarematte augenfällig hervorgehoben. Ausgehend von den Rahmenbedingungen, ergibt sich ein kleiner Fussabdruck.
- Zur stärkeren Betonung der Punktbaus ist dieser auf einen Sockel gestellt. Im Sockel ist die Einstellhalle untergebracht. Diese zusätzliche Hervorhebung wird kritisiert, da es dadurch eine ausreichende Anbindung an die vorhandene Topographie fehlt. Auch nicht schlüssig beantwortet werden kann, wie ein höherer Baukörper sich in die bestehende Bebauung einfügt (Stichworte: Fernwirkung und Nachbarschaft).
- Die Organisation der Grundrisse ist klar und führt auf allen Geschossen zu gleichartigen Wohnungstypen. Diese orientieren sich in N-S Richtung und lassen sich in unterschiedlicher Grösse, durch ein Schaltzimmer, verändern.

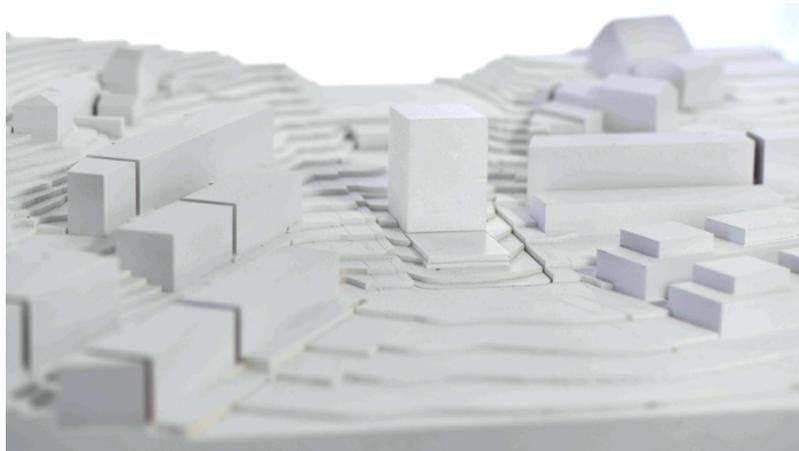
Empfehlungen für die
Weiterbearbeitung

- Fussabdruck und Lage Gebäude innerhalb der Parzelle, mit durchlaufendem Grünraum zum Aareraum hin, gut gelöst
- Überprüfung der Fernwirkung mittels dreidimensionaler Darstellungen, z.B. Visualisierungen
- prüfen der Geschossigkeit (Reduktion), aufgrund der Fernwirkung und möglichen Einschränkungen für die direkt betroffene Nachbarschaft durch das Bauvolumen. Aufzeigen von Alternativen, unter Einhaltung der städtebaulichen Haltung und der Programmvorgaben
- keine Gewerbenutzungen im Erdgeschoss
- alle Wohnungen nach Süden/zum Aareraum ausgerichtet, auch falls es drei Wohnungen pro Geschoss werden sollten
- Prüfen Zufahrt Einstellhalle mit Ziel einer Einbettung ins bestehende Terrain
- keine öffentlichen Freiflächen; gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen auf ein Minimum reduzieren
- evtl. Einbezug eines Landschaftsarchitekt:in ins Bearbeitungsteam

Situation



Modellfoto



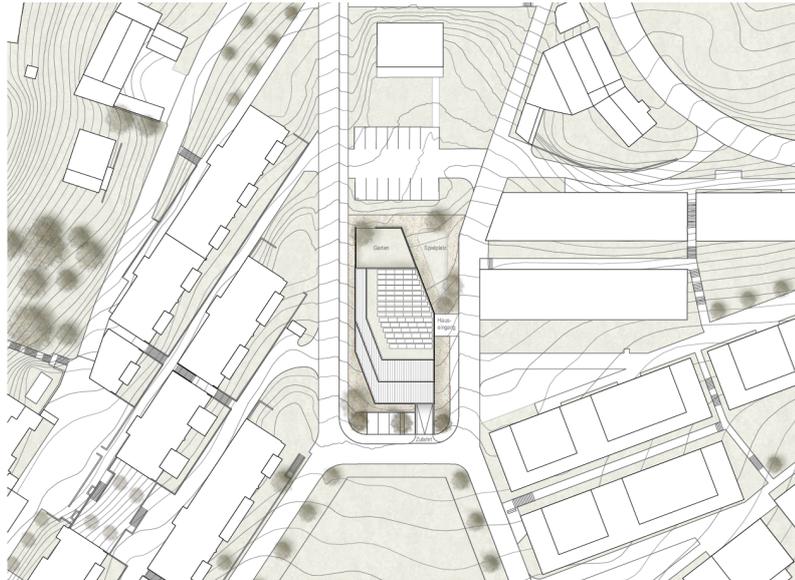
Konzeptvorschlag arb
Architekten

Das präsentierte Ergebnis basiert auf einer Vielzahl von Modellvarianten. Der Konzeptidee liegt die Absicht zugrunde, aus dem gebauten Ort einen Baukörper zu erstellen und die finale Form aus dem Volumen herauszuarbeiten.

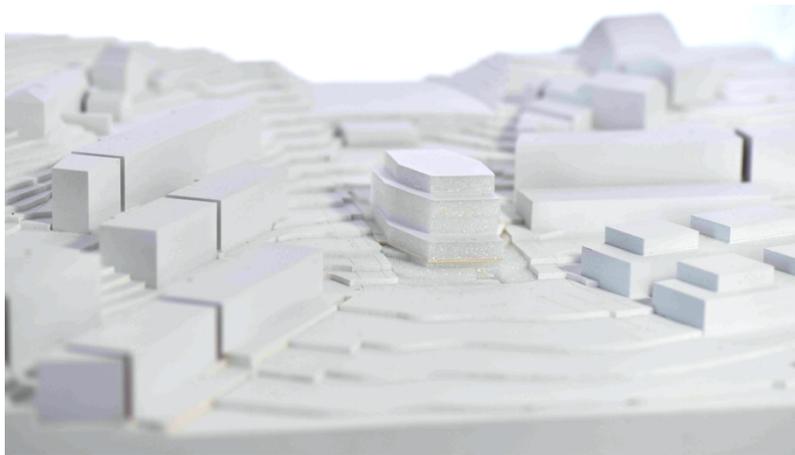
Dadurch resultiert eine besondere Gestalt, die sich die Anforderungen der Auftraggeberschaft zu eigen macht.

Dies führt entlang den Rändern der Bauform zu ungelösten Schnittstellen. Die Grundrisse der Wohnungen folgen der Form des Baukörpers, was zu einer unbefriedigenden inneren Organisation führt.

Situation



Modellfoto



Konzeptvorschlag Jordi + Partner Ähnlich dem Projekt 1 nähern sich die Architekten in Varianten dem Ort an. Entgegen dem Projekt 1 gelangt das Team zum Schluss, den Schuttkegel des Herrenschwandbachs als Konzeptansatz zu verwenden.

Im Ergebnis formt sich ein «Kieselstein», welcher sich gegenüber der orthogonalen Struktur der vorhandenen Überbauung klar absetzt.

Mit der Drehung des ovalen Bauvolumens, profitieren alle Wohnungen von einer Aussicht in die offene Landschaft.

Die markante Form dominiert die Situation über ein erträgliches Mass hinaus. Dadurch wirkt der Baukörper, trotz dem schönen Konzeptansatz, ortsfremd und städtebaulich nicht ausgewogen.

Wie beim Projektvorschlag von arb Architekten, gilt es die Frage der Wirtschaftlichkeit zu stellen.

Situation



Modellfoto



WORKSHOP 1

Themen:

- Vertiefung des Lösungsansatzes
- Prüfung der Fernwirkung und Auswirkungen auf Umfeld
- Entwurf Bebauungs-, Gestaltungs- und Erschliessungskonzept

Präsentation Arbeitsfortschritt

- An einem mehrgeschossigen Punktbau wird festgehalten. Begründet wird dies mit der Fernwirkung
- Die maximal zulässige BGF ist eingehalten
- Der Schattenwurf und im Besonderen die Einschränkungen der Sicht auf die Nachbarschaft sind geringfügig und dürfen als vernachlässigbar betrachtet werden

Fernwirkung
1+5 Geschosse



Fernwirkung
1+ 6 Geschosse



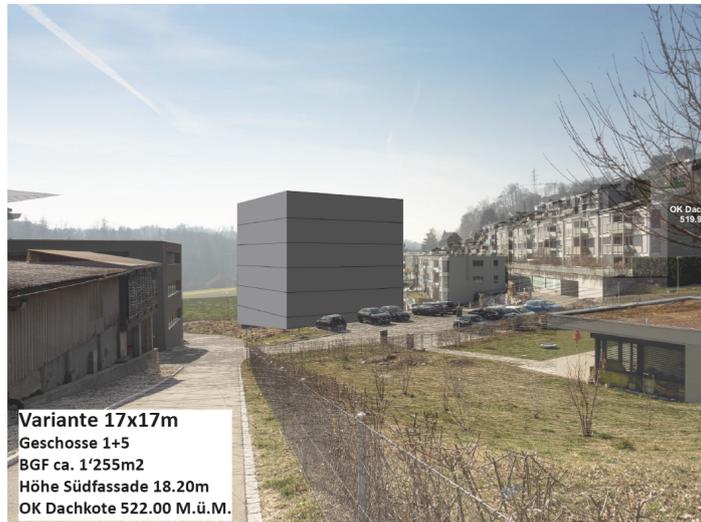
- | | |
|--|---|
| Empfehlungen für die Weiterbearbeitung | Das Begleitgremium würdigt die weiterentwickelte Variante des Punktbaus. Die Architekten sollen auf der Basis der städtebaulichen Leitidee, unter Berücksichtigung der geführten Diskussionen und der nachfolgend aufgelisteten Empfehlungen, das Richtprojekt entwickeln. |
| Gebäudehöhe / Fernwirkung | <ul style="list-style-type: none"> - Keine Überschneidung der Gebäudehöhe des neuen Bauvorhabens mit den Traufhöhen der historischen Bauten (rote Linie) - Festlegen der maximale Gebäudehöhe / Dachkote |
| Fussabdruck | <ul style="list-style-type: none"> - Präzisieren der richtigen Dimension - Aussagen zu den Randbereichen im Zwischenraum zu den Parzellengrenzen |
| Umgebung | <ul style="list-style-type: none"> - Gestaltung des Aussenraums noch nicht klar, im Besonderen der Bezug zum offenen Landschaftsraum - Anstelle von Baumreihen eher Baum- / Heckengruppen - Konkretisierung der Aussenraumgestaltung - Einfahrtsituation in die Einstellhalle überprüfen - Finden alternativer Standorte für Besucherparkplätze / Container, weil diese im Gewässerraum nicht zulässig sind. |
| Architektur | <ul style="list-style-type: none"> - Architektonischen Ausdruck präzisieren - Umgang mit den «Erkern» im Modell darstellen - Vorschlag mit 3 Wohnungen in einem Geschoss als Variante - Richtung der Fassadengestaltung eingrenzen |

WORKSHOP 2

Themen:

- Weiterbearbeitetes Bebauungs-, Gestaltungs- und Erschliessungskonzept
- Diskussion und Empfehlungen für die weitere Planung

Präsentation Arbeitsfortschritt



Ausgangslage von 1. Workshopsitzung

PQ AAREMATTE 1715 | MueOpp AG | Planungsgebiet UeO Aarematte | 2. Workshopsitzung 10.05.2022

www.stucki.com

- | | |
|---|--|
| Fussabdruck | - Der Fussabdruck beträgt 17x17m |
| Gebäudehöhe | - Wurde überprüft und neu um 85cm höher auf 522.85 M.ü.M festgelegt |
| Architektonischer Ausdruck anhand verschiedener Prozessbilder | <ul style="list-style-type: none"> - Verzicht auf Erker oder Fassadenstaffelungen - Gleichbehandlung aller Fassaden - Differente Höhe des obersten Geschosses - Absicht der ruhigen Gliederung und Struktur der Fassade werden anhand von erarbeiteten Prozessbildern auf ihre Wirkung erläutert - Prozessbild 15 als Favorit der Architekten - Selbständiger Ausdruck im Kontext zu den benachbarten Bauten |

- Haltung, dass das Gebäude mit seiner Eigenständigkeit die bestehenden Überbauungen Aarematte Ost und West verbindet

Prozessbild 15



Prozessbild 15

PQ AAREMATTE 1715 | MueOpp AG | Planungsgebiet UeO Aarematte I 2, Workshopitzung 10.05.2022

tsap studio | architektur | bau | landschaftsplanung

Materialisierung

- Fassade soll eine Tiefenwirkung erhalten (feingliedrige Fassadenelemente)
- Die Materialisierung in Holz wird als Möglichkeit vorgestellt



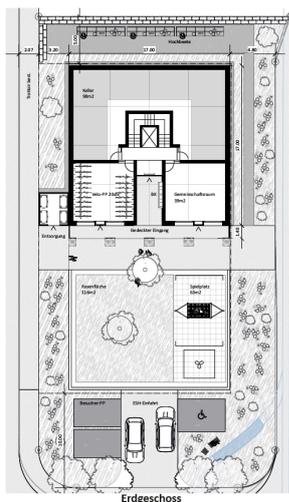
Mögliche Fassadengestaltung (Süd-West Ecke)

PQ AAREMATTE 1715 | MueOpp AG | Planungsgebiet UeO Aarematte I 2, Workshopitzung 10.05.2022

tsap studio | architektur | bau | landschaftsplanung

Umgebung

- Der Gewässerraum (Ost) erforderte Anpassungen
- Besucherparkplätze und IV-Parkierung im Vorraum zur Einstellhallenzufahrt
- Anstelle Teich neuer Vorschlag mit Öffnung des Bachlaufes im Süden

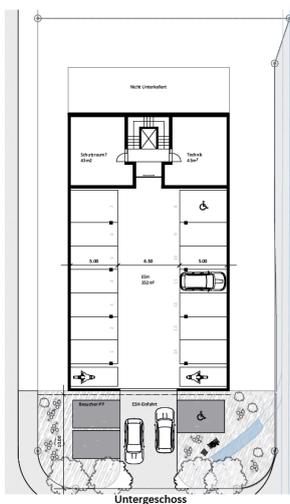


PQ AAREMATTE 1715 I MueOpp AG I Planungsgebiet UeO Aarematte I 2, Workshopitzung 10.05.2022

www.tta.ch | 052 311 10 11

Grundrisse / Organisation

- Die Einstellhalle verfügt über 14 Plätze sowie zusätzliche Plätze für Motorräder
 > Bedürfnisse der Auftraggeberin werden im Rahmen der Projektierung festgelegt
- Im Erdgeschoss finden der Veloraum und ein Gemeinschaftsraum Platz
- Die Variabilität der Wohngeschosse wird aufgezeigt. Die Vorteile von 2 Wohnungen pro Geschoss zu 3 Wohnungen pro Geschoss überwiegen
- Die 3.5-Zimmer-Wohnungen weisen eine Nettowohnfläche von 101m² auf und verfügen jeweils über eine Loggia und einen Balkon



AAREMATTE 1715 I MueOpp AG I Planungsgebiet UeO Aarematte I 2, Workshopitzung 10.05.2



PQ AAREMATTE 1715 I MueOpp AG I Planungsgebiet UeO Aarematte I 2, Workshopitzung 10.05.2022

Berechnungen

- BGF (alt) neu GfO beträgt 1'215m²
- AZ (alt) neu GFZo beträgt 0.97
- Die Vorgaben sind eingehalten

Empfehlungen für die Weiterbearbeitung

In der anschliessenden Diskussion bestätigt das Beurteilungsgremium die eingeschlagene Richtung mit dem Punktbau als letztem Baustein der Überbauung Aarematte. Die neu vorgeschlagene Gebäudehöhenkote von 522.85 M.ü.M wird als maximal verträgliche Gebäudehöhe beurteilt. Zudem wird der geringe Fussabdruck begrüsst, stellt dieser doch keine Sichtbehinderung für die Nachbarbauten dar.



Unter diesem Aspekt gilt es den architektonischen Ausdruck zu klären. Wie sieht ein hohes Haus auf dem Land aus? Im Prozessbild 10 wird bspw. ein Vordach dargestellt, welches für die Fachberatung nicht ausgeschlossen ist.

Prozessbild 10



Prozessbild 10

PQ AAREMATTE 1715 | MueOpp AG | Planungsgebiet UeO Aarematte I.2, Workshopstiftung 10.05.2022

www.tsap.ch

Architektonischer Ausdruck

Die Unterscheidung zwischen Sockel, oberstem Geschoss und Regelgeschossen wird begrüsst. Die Ausgestaltung des Sockels ist im weiteren Projektverlauf zu vertiefen. Zurzeit wirkt es so, als ob das Gebäude im Terrain versinkt.

Lage und Raumhöhe von nahezu 3.0m für die Nutzung als Veloraum im Sockelgeschoss werden hinterfragt. Es stellt sich die Frage einer alternativen Nutzung respektive eines anderen Standorts für den Veloraum.

Der Verzicht auf die Ausstülpungen mit Erkern ist positiv und führt zum gesuchten ruhigen architektonischen Ausdruck.

Die Materialisierung ist konzeptionell zu überarbeiten. Holz nimmt Bezug auf bäuerlich geprägte Bauten inmitten einer Bebauung mit muralen / verputzten Oberflächen. Festgehalten werden kann, dass die Fassadenoberflächen nicht spiegelnd oder glatt sein dürfen. Eine Konstruktion mit Aussendämmung (Kompaktfassade) wird nicht empfohlen.

Umgebung

Die Anbindungen an das gewachsene Terrain sind unpräzise und die Umgebungsgestaltung wirkt wenig behandelt. Die neuen Terrainhöhen und die Übergänge an die umgebenden Terrainhöhen sind mittels Schnitten aufzuarbeiten.

Die Anbindung des Sockelgeschosses an die seitlichen Zugänge ist für die Festlegung der Höhenkoten in der Überbauungsordnung zwingend.

Die Anordnung der Kehrrichtentsorgungsfläche ist neu zu platzieren. Dies gilt ebenso für die Parkierung. Die Anordnung der Besucherparkplätze in Bezug auf die Neigung und die Böschungen zum gewachsenen Terrain sind zu prüfen (Sichtbermen).



Die vorgeschlagene Öffnung, eines minimalen Abschnittes des Herrenschwandbaches, ist zu überprüfen (Gewässerabstand, Fliessverhalten), empfohlen wird ein Verzicht.

Bei der südlichen Umgebungsfläche (über der Einstellhalle) ist das Thema der Beschattung im nächsten Projektschritt einzuarbeiten.

Das Richtprojekt muss Aussagen zur Umgebungsgestaltung und zur Bepflanzung (Bäume, Hecken, etc.) geben.

Allgemein

Für das Richtprojekt sind folgende Elemente aufzuarbeiten:

- Die Fassadengestaltung ist zu präzisieren (Gliederung / Textur / Struktur)
- Aufzeigen des Materialisierungskonzepts (Referenzen)
- Die Nutzungen im Sockelgeschoss sind zu überprüfen (Stichwort Veloraum)
- Die Terrainanschlüsse zwischen den öffentlichen Strassen (Ost/West) an den privaten Freiraum sind zu überprüfen
- Für die Parkierung (Besucherparkplätze) ist die Funktionalität nachzuweisen
- Der Standort für die Entsorgung ist störend und soll überprüft und evtl. ins Gebäude integriert werden

SCHLUSSBESPRECHUNG

Themen:

Weiterbearbeitung der Fassadierung und Umgebung

Ergebnisse:

Die Weiterbearbeitung des Bebauungs-, Gestaltungs- und Erschliessungskonzeptes auf Stufe Richtprojekt wird durchwegs als sehr gelungen beurteilt und kann als Grundlage für die Änderung der Überbauungsordnung verwendet werden.

Die Detailfestlegung hat in der Projektierung zu erfolgen und ist im Rahmen des Bewilligungsverfahren der Fachberatung nochmals zur Überprüfung der Qualität vorzulegen.

Die Grundzüge des erarbeiteten Richtprojekts werden im Folgenden kurz zusammengefasst und gewürdigt.

5. RICHTPROJEKT

Nachfolgend werden die einzelnen Ergebnisse der Bearbeitung dargestellt. Die Pläne befinden sich im Anhang.

Fernsicht



Aussendarstellung Fernsicht

PQ AAREMATTE 1715 | MueOpp AG | Planungsgebiet UeO Aarematte | Nachbearbeitung Fassade + Umgebung 23.05.2022

www.stucki | architekten sta ag
Kornackerstrasse 10
CH-3000 Bern
T +41 78 810 88 88

Nahsicht

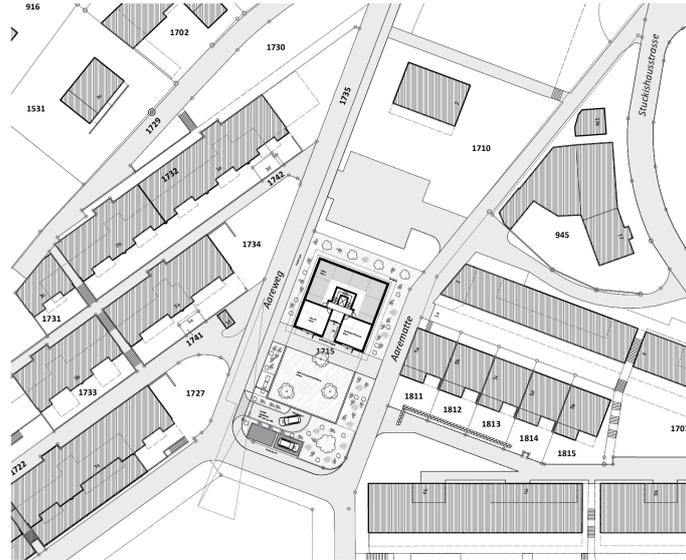


Aussendarstellung Nahsicht

PQ AAREMATTE 1715 | MueOpp AG | Planungsgebiet UeO Aarematte | Nachbearbeitung Fassade + Umgebung 23.05.2022

www.stucki | architekten sta ag
Kornackerstrasse 10
CH-3000 Bern
T +41 78 810 88 88

Situationsplan



Situationsplan

PQ AAREMATTE 1715 | MueOpp AG | Planungsgebiet UeO Aarematte | Nachbearbeitung Fassade + Umgebung 23.05.2022

www.stucki.ch | architekten gta ag
 schmidhuberstrasse 10 | 8002 zürich
 telefon +41 (0)43 251 14 11
 fax +41 (0)43 251 14 12
 info@stucki.ch

Mass der Nutzung

Vorgesehen ist ein rechteckiger Baukörper mit 5 Geschossen und einer Gebäudehöhe von maximal 522.85müM (ca. + 16.0m ü gewachsenem Terrain).

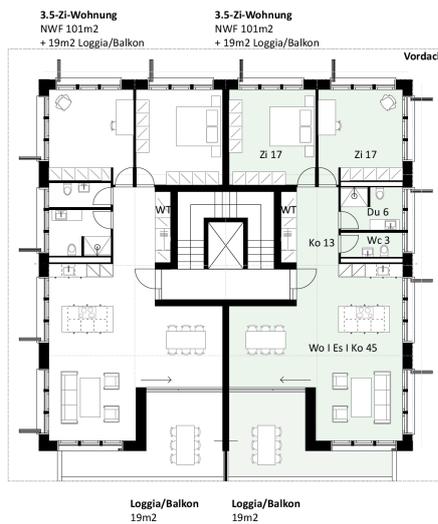
Die Dichte (AZ) beträgt 0.97.

Art der Nutzung

Der Baukörper dient ausschliesslich der Wohnnutzung. Im Erdgeschoss kann eine Mischnutzung in Betracht gezogen werden.

Der Wohnungsmix ist bedarfsgerecht und kann von 2.5- bis 5.5 Zimmer-Wohnungen angepasst werden. Im Sockelgeschoss werden die Keller und im Untergeschoss die Technikräume sowie eine Einstellhalle angeordnet.

Grundriss Regelgeschoss

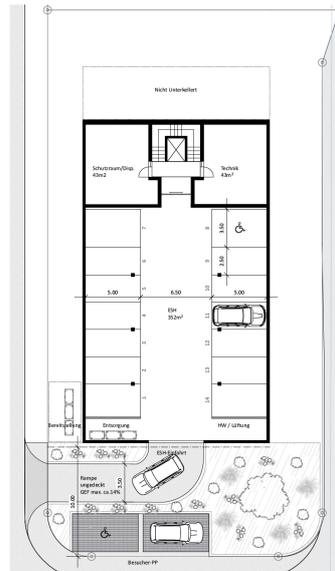


Wohngeschoss (Typ 1)

PQ AAREMATTE 1715 | MueOpp AG | Planungsgebiet UeO Aarematte | Nachbearbeitung Fassade + Umgebung 23.05.2022

www.stucki.ch | architekten gta ag
 schmidhuberstrasse 10 | 8002 zürich
 telefon +41 (0)43 251 14 11
 fax +41 (0)43 251 14 12
 info@stucki.ch

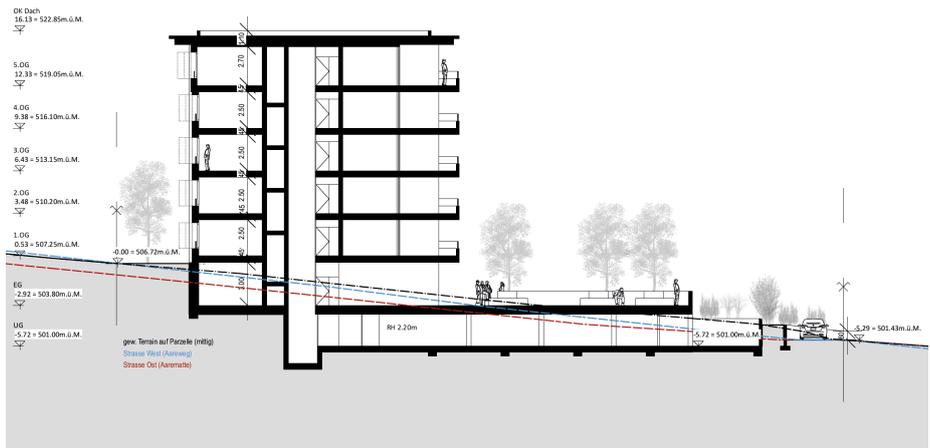
Grundriss Untergeschoss



PQ AAREMATTE 1715 | MusOpp AG | Planungsgebiet UeO Aarematte | Nachbearbeitung Fassade + Umgebung 23.05.2022

www.studli.ch | architektur@studli.ch
Architekten- und Ingenieur-AG
 Solothurnstrasse 32
 CH-3322 Schönbühl

Schnitt



Schnitt

PQ AAREMATTE 1715 | MusOpp AG | Planungsgebiet UeO Aarematte | Nachbearbeitung Fassade + Umgebung 23.05.2022

www.studli.ch | architektur@studli.ch
Architekten- und Ingenieur-AG
 Solothurnstrasse 32
 CH-3322 Schönbühl

Erschliessung und Parkierung

Die Anpassung der Einstellhallenzufahrt neu vom Aareweg, wirft bei allen Beteiligten Fragen auf. Der Anschluss an den Aareweg wird hinterfragt.

Es besteht Einigkeit, dass die Zufahrt wie dargestellt suboptimal ist.

Es wird empfohlen die ursprüngliche Situation mit der Zufahrt von Süden und im Besonderen die Anordnung und Notwendigkeit von Besucherparkplätzen zu überprüfen. Dies kann aus Sicht der Beteiligten im Rahmen der nächsten Schritte (Projektierung) mit einem Verkehrsplanungsbüro erfolgen

Baugestaltung / Architektur

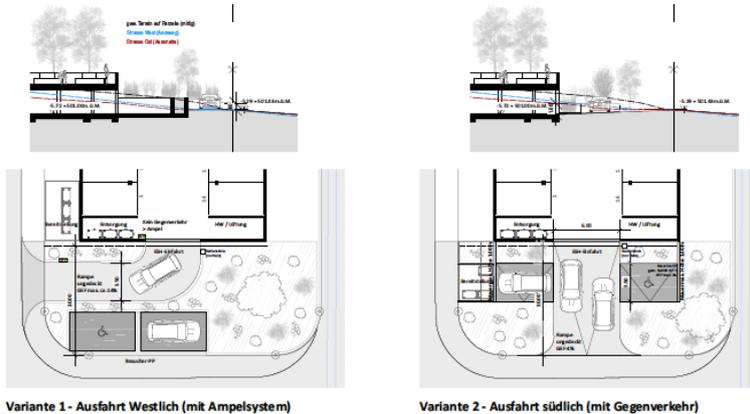
Durch die Klarheit des Fassadenaufbaus mit der «3-Teiligkeit» (Sockel, Körper, Abschluss) unter Vordach wird der architektonische Ausdruck dem Anspruch an den Ort gerecht.

Noch nicht schlüssig ist der Umgang mit der Balkonschicht. Als auskragendes, der Horizontalität verpflichtetes Element stimmt dieses nicht mit der Vertikalität der Fassadenstruktur überein.

Zu prüfen ist evtl. die Ausdehnung der Balkonschicht in der Breite und eine Abstützung.

NACHBEARBEITUNG

Varianten
Einfahrt Einstellhalle



Varianten Einfahrt ESH
sven stucki | architekten sia ag
PQ AAREMATTE 1715
MueOpp AG
Planungsgebiet UeO Aarematte
23.05.2022

Varianten
Ausbildungen der Balkonschicht



- Kurzgründung mit Vorschlag V2:
- Breite der Balkone soll beibehalten werden > Attraktivität gleichzeitig schmaler + tiefer Balkon sowie Bezug zu Referenz Bauernhaus (Breite)
 - Zurückversatz von Gebäudecke, Minimummass noch offen
 - Balkonschicht soll in einheitlichem Material erscheinen und sich von den anderen Materialien leicht unterscheiden
 - Vertikales Raster übernimmt 4er-Teilung
 - Vorschlag Eckstützen weglassen, siehe V2 > Mischung/Hybrid zwischen auskragenden Bauernhausbalkone und abgestützten Balkone
 - Optional > Vertikale Stützen können begründ werden

Ausbildung Südfassade Balkone
sven stucki | architekten sia ag
PQ AAREMATTE 1715
MueOpp AG
Planungsgebiet UeO Aarematte
23.05.2022

Variante mit mittiger Lage



6. EMPFEHLUNGEN für die WEITERE PLANUNG

Architektur	<p>Die Balkonschicht vermag in beiden Varianten nach wie vor nicht ganz zu überzeugen. Es müsste auch eine Variante mit Balkonen nur mittig über zwei Felder überprüft werden. Die detaillierte Ausgestaltung der Abstützungen ist im weiteren Planungsverlauf zu klären, insbesondere, was die Anschlüsse an die Balkone selber, die Nullebene und das Dach (ev. muss dieses im Balkonbereich grösser werden) angeht.</p> <p>Ziel ist es, dass der Baukörper einfach und möglichst störungsfrei lesbar bleibt.</p>
Einfahrt Einstellhalle	<p>Räumlich und topographisch scheint die Variante 2 mit der nach Süden ausgerichteten Ausfahrt die zielführende Variante zu sein.</p> <p>Es ist darauf zu achten, dass nebst den benötigten Absturzsicherungen auf dem Sockel der Einstellhalle möglichst keine zusätzlichen Absturzsicherungen benötigt werden. Dementsprechend sollen die Flügelmauern in der Verlängerung der Einstellhalle so überarbeitet werden, dass die Absturzhöhe unter einem Meter liegt, so dass auf Geländer verzichtet werden kann.</p>
Besucherparkplätze / IV Parkplatz	<p>Es ist zu prüfen, ob der Besucherparkplatz in der Einstellhalle verortet werden kann.</p>
Bereitstellung Entsorgung	<p>Der Bereitstellungsplatz soll so ausgebildet werden, dass er keine Stützmauern oder Umfriedungen benötigt.</p>
Allgemein	<p>Für die Ausarbeitung eines Baueingabeprojektes wird empfohlen, ein Landschaftsarchitekturbüro für die Konkretisierung des gesamten Freiraumes einzubeziehen.</p> <p>Es wird empfohlen nur die wichtigsten Eckpunkte in der UeO festzuhalten, so dass für die Konkretisierung genügend Optimierungsspielraum verbleibt.</p>

7. WÜRDIGUNG

Das Team hat sich intensiv mit der Aufgabenstellung und der künftigen Bebauung der Parzelle auseinandergesetzt. Die Hinweise aus den Workshops wurden aufgenommen und in der Weiterbearbeitung sorgfältig umgesetzt. Die unterschiedlichen konzeptionellen Ansätze haben zur Klärung der ortsräumlichen Fragen beigetragen. So konnte für die letzte unbebaute Parzelle des ZPP Perimeters eine angemessene und ansprechende Setzung und Dimensionierung des Baukörpers entwickelt werden. Die Gebäudehöhe wurde sorgfältig anhand der Fern- und Nahwirkung überprüft und führt für die Überbauung Aarematte zu einer identitäts-stiftenden ortsbaulichen Lösung.

8. ABSCHLUSS

- Beschluss des Begleitgremiums Das Begleitgremium beschliesst, das Bebauungs-, Gestaltungs- und Erschliessungskonzept (vgl. Anhang Richtprojekt) mit den auf Seite 22 genannten Empfehlungen gutzuheissen und für die Weiterbearbeitung zu empfehlen.
- Weiteres Vorgehen **Änderung der Überbauungsordnung**
Der im Rahmen des Workshopverfahrens erarbeitete und konsolidierte Entwurf des Bebauungs-, Gestaltungs- und Erschliessungskonzepts bildet die Grundlage für die Änderung der Überbauungsordnung.
- Der damit beauftragte Planer stimmt die Instrumente der Überbauungsordnung auf das Richtprojekt ab.
- Es wird empfohlen, dass der Entwurf der Änderung vor der Mitwirkung dem Begleitgremium nochmals zur Überprüfung vorgelegt wird.
- Vor- / Bauprojekt**
Der im Rahmen des Workshopverfahrens erarbeitete und konsolidierte Entwurf des Bebauungs-, Gestaltungs- und Erschliessungskonzepts kann ebenso nun für die Weiterentwicklung des Vor- respektive Bauprojekts verwendet werden.

9. GENEHMIGUNG und UNTERZEICHNUNG

Die Begleitgruppe genehmigt den vorliegenden Bericht.

Gemeinde Kirchlintach

Der Präsident:

Werner Walther

Eigentümerschaft

Martin Müller, Vertreter MüOpp AG

Fachberatung

Tina Kneubühler

Fachberatung

Thomas Käppeli

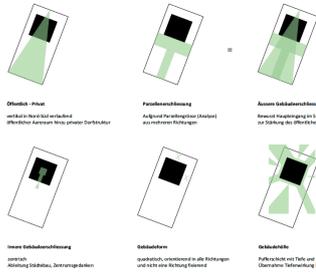
Fachberatung

Martin Klopfenstein



10. ANHANG RICHTPROJEKT Bebauungs-, Gestaltungs- und Erschliessungskonzept

Konzeption Parzelle und Gebäude
 Schematisch Mst. 1:1000



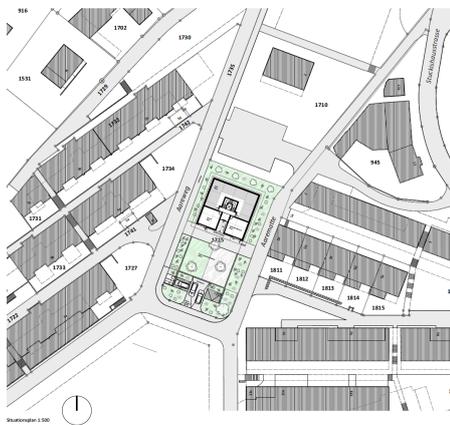
Nahsicht
 aus Sicht Aarematte



Fernsicht
 von Haltenbrücke

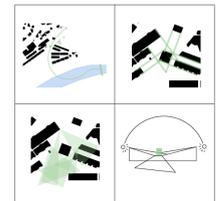


Übersichtspläne Projekt
 Mst. 1:1000 / 1:500



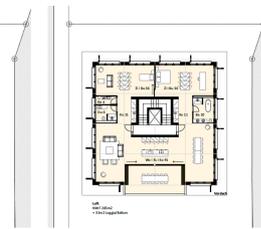
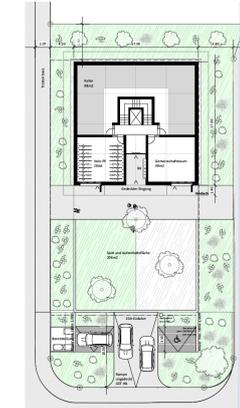
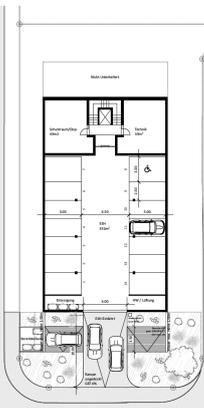
Übergreifende Konzeption
 Mst. 1:2000

Übergreifende Konzeption und Positionierung Gebäude
 über die in der Karte zu sehen ist, sind die Gebäude so positioniert, dass sie sich gut in die Umgebung einfügen und die Umgebung nicht überlasten. Die Gebäude sind so positioniert, dass sie sich gut in die Umgebung einfügen und die Umgebung nicht überlasten.



Städtebau und Situation

www.dackl.at | architekten gmbh | PIG AAREMATTE 1715
 architekten gmbh | architekten gmbh | Minder AG
 Planungsbüro: DAC Aarematte
 Abgabe: 08.02.2022
 Planung: 02
 08.02.2022



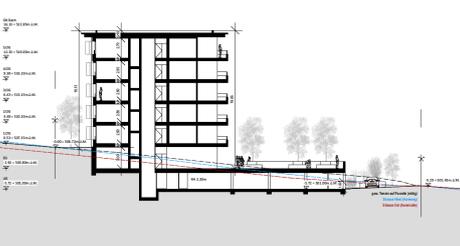
Grundriss: Wohnhaus, Typ 1, 1:500

Grundriss: Wohnhaus, Typ 2, 1:500

Grundriss: Wohnhaus, Typ 1, 1:500

Grundriss: Wohnhaus, Typ 2, 1:500

Grundriss: Wohnhaus, Typ 3, 1:500



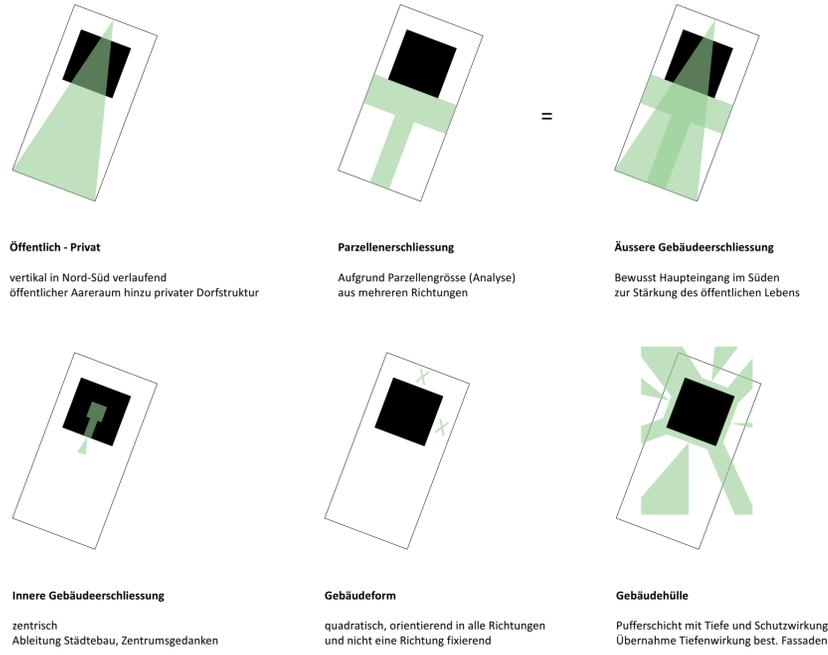
Längsschnitt 1:200



Geschossfläche GF	
Wohnhaus (2+3+4+5)	1740m ²
GF im Erdgeschoss (Erdgeschoss)	1600m ²
GF im 1. Stockwerk	1600m ²
GF im 2. Stockwerk	1600m ²
GF im 3. Stockwerk	1600m ²
GF im 4. Stockwerk	1600m ²
GF im 5. Stockwerk	1600m ²
GF im 6. Stockwerk	1600m ²
GF im 7. Stockwerk	1600m ²
GF im 8. Stockwerk	1600m ²
GF im 9. Stockwerk	1600m ²
GF im 10. Stockwerk	1600m ²
GF im 11. Stockwerk	1600m ²
GF im 12. Stockwerk	1600m ²
GF im 13. Stockwerk	1600m ²
GF im 14. Stockwerk	1600m ²
GF im 15. Stockwerk	1600m ²
GF im 16. Stockwerk	1600m ²
GF im 17. Stockwerk	1600m ²
GF im 18. Stockwerk	1600m ²
GF im 19. Stockwerk	1600m ²
GF im 20. Stockwerk	1600m ²
GF im 21. Stockwerk	1600m ²
GF im 22. Stockwerk	1600m ²
GF im 23. Stockwerk	1600m ²
GF im 24. Stockwerk	1600m ²
GF im 25. Stockwerk	1600m ²
GF im 26. Stockwerk	1600m ²
GF im 27. Stockwerk	1600m ²
GF im 28. Stockwerk	1600m ²
GF im 29. Stockwerk	1600m ²
GF im 30. Stockwerk	1600m ²
GF im 31. Stockwerk	1600m ²
GF im 32. Stockwerk	1600m ²
GF im 33. Stockwerk	1600m ²
GF im 34. Stockwerk	1600m ²
GF im 35. Stockwerk	1600m ²
GF im 36. Stockwerk	1600m ²
GF im 37. Stockwerk	1600m ²
GF im 38. Stockwerk	1600m ²
GF im 39. Stockwerk	1600m ²
GF im 40. Stockwerk	1600m ²
GF im 41. Stockwerk	1600m ²
GF im 42. Stockwerk	1600m ²
GF im 43. Stockwerk	1600m ²
GF im 44. Stockwerk	1600m ²
GF im 45. Stockwerk	1600m ²
GF im 46. Stockwerk	1600m ²
GF im 47. Stockwerk	1600m ²
GF im 48. Stockwerk	1600m ²
GF im 49. Stockwerk	1600m ²
GF im 50. Stockwerk	1600m ²
GF im 51. Stockwerk	1600m ²
GF im 52. Stockwerk	1600m ²
GF im 53. Stockwerk	1600m ²
GF im 54. Stockwerk	1600m ²
GF im 55. Stockwerk	1600m ²
GF im 56. Stockwerk	1600m ²
GF im 57. Stockwerk	1600m ²
GF im 58. Stockwerk	1600m ²
GF im 59. Stockwerk	1600m ²
GF im 60. Stockwerk	1600m ²
GF im 61. Stockwerk	1600m ²
GF im 62. Stockwerk	1600m ²
GF im 63. Stockwerk	1600m ²
GF im 64. Stockwerk	1600m ²
GF im 65. Stockwerk	1600m ²
GF im 66. Stockwerk	1600m ²
GF im 67. Stockwerk	1600m ²
GF im 68. Stockwerk	1600m ²
GF im 69. Stockwerk	1600m ²
GF im 70. Stockwerk	1600m ²
GF im 71. Stockwerk	1600m ²
GF im 72. Stockwerk	1600m ²
GF im 73. Stockwerk	1600m ²
GF im 74. Stockwerk	1600m ²
GF im 75. Stockwerk	1600m ²
GF im 76. Stockwerk	1600m ²
GF im 77. Stockwerk	1600m ²
GF im 78. Stockwerk	1600m ²
GF im 79. Stockwerk	1600m ²
GF im 80. Stockwerk	1600m ²
GF im 81. Stockwerk	1600m ²
GF im 82. Stockwerk	1600m ²
GF im 83. Stockwerk	1600m ²
GF im 84. Stockwerk	1600m ²
GF im 85. Stockwerk	1600m ²
GF im 86. Stockwerk	1600m ²
GF im 87. Stockwerk	1600m ²
GF im 88. Stockwerk	1600m ²
GF im 89. Stockwerk	1600m ²
GF im 90. Stockwerk	1600m ²
GF im 91. Stockwerk	1600m ²
GF im 92. Stockwerk	1600m ²
GF im 93. Stockwerk	1600m ²
GF im 94. Stockwerk	1600m ²
GF im 95. Stockwerk	1600m ²
GF im 96. Stockwerk	1600m ²
GF im 97. Stockwerk	1600m ²
GF im 98. Stockwerk	1600m ²
GF im 99. Stockwerk	1600m ²
GF im 100. Stockwerk	1600m ²

Projekt und Kennzahlen
 www.dackl.at | architekten gmbh | PIG AAREMATTE 1715
 architekten gmbh | architekten gmbh | Minder AG
 Planungsbüro: DAC Aarematte
 Abgabe: 08.02.2022
 Planung: 02
 08.02.2022

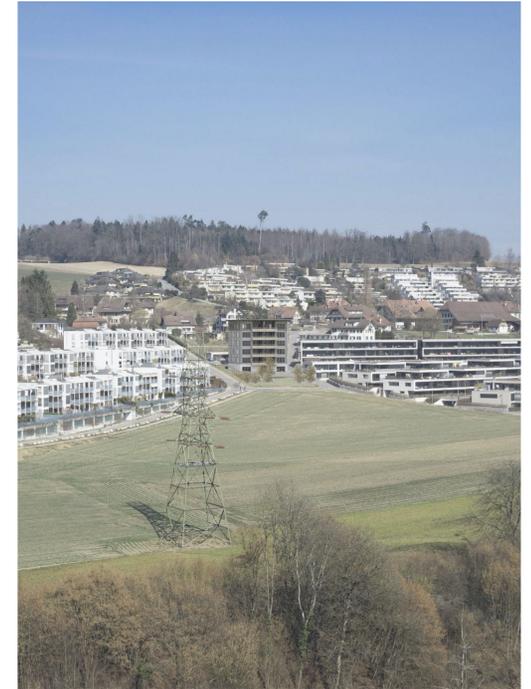
Konzeption Parzelle und Gebäude
Schematisch Mst. 1:1000



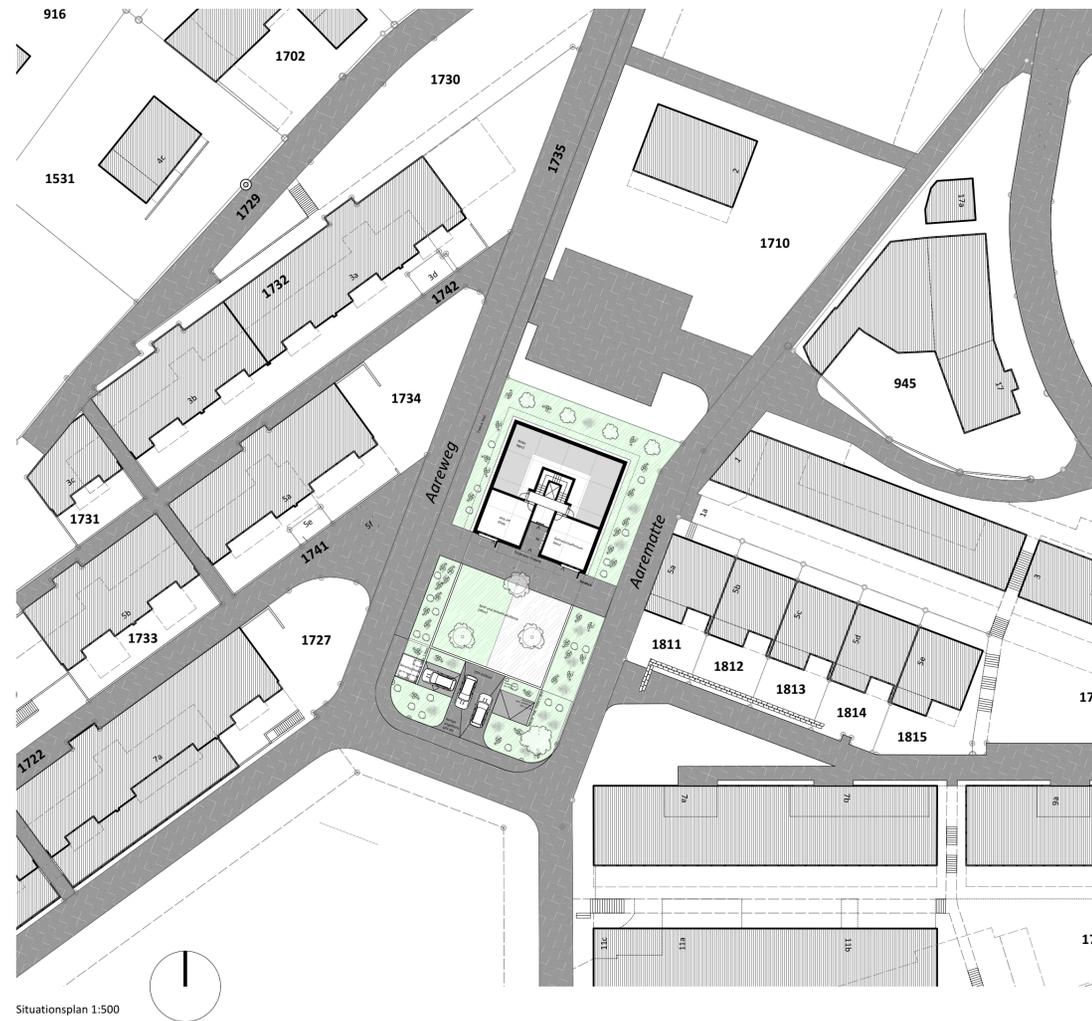
Nahsicht
aus Sicht Aarematte



Fernsicht
von Halenbrücke



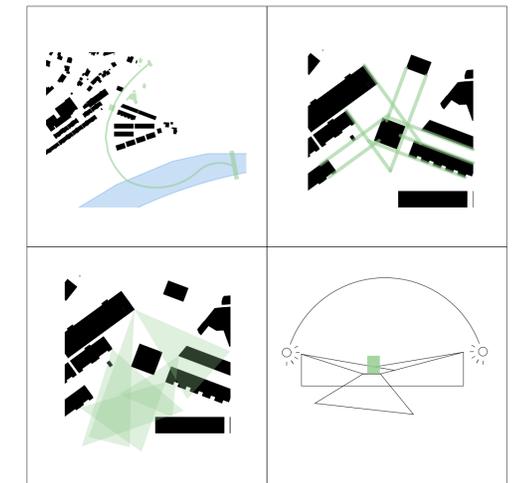
Übersichtspläne Projekt
Mst. 1:1000 / 1:500



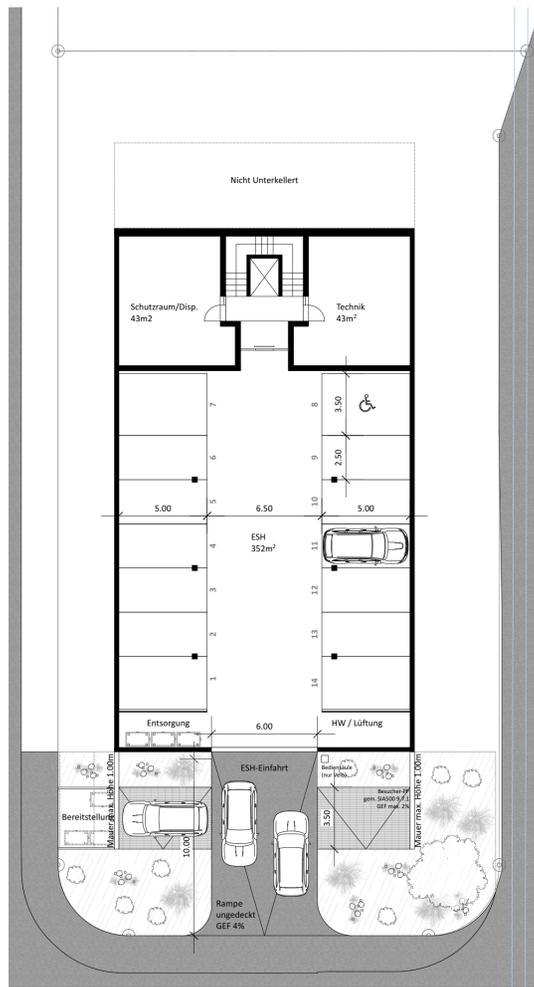
Übergeordnete Konzeption
Mst. 1:2000

Übergeordnete Konzeption und Positionierung Gebäude

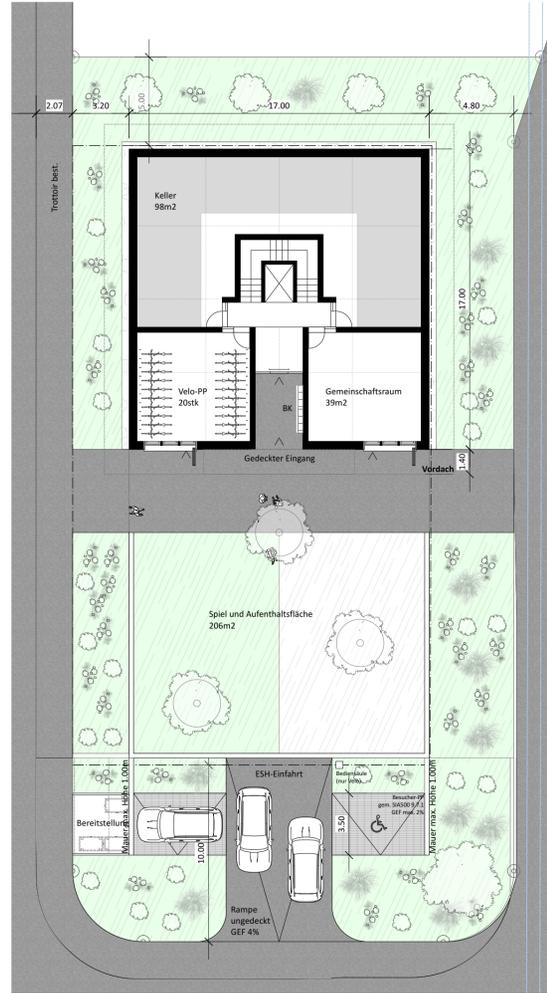
oben links > Kontextverbundenheit von Neubrügg bis bäuerliche Dorfstruktur
oben rechts > Alleinstellungsmerkmal durch Positionierung NEBEN best. Achsen
unten links > Freie Aussichtsgebiete Nachbarn
unten rechts > Sonnenstandsausrichtung und Wohnungsqualitäten



Städtebau und Situation



Grundriss UG 1:200



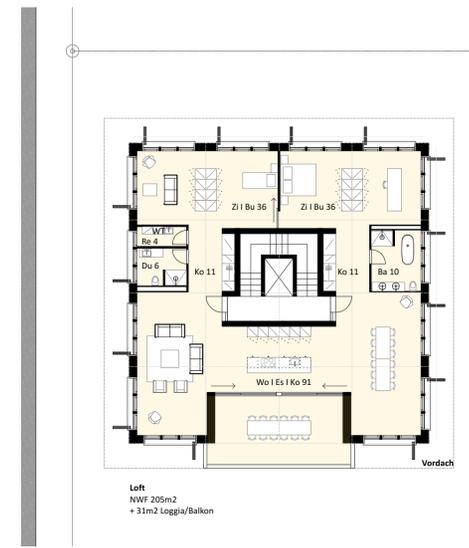
Grundriss Eingangsgeschoss mit Umgebung 1:200 (grün = Grünfläche GrZ)



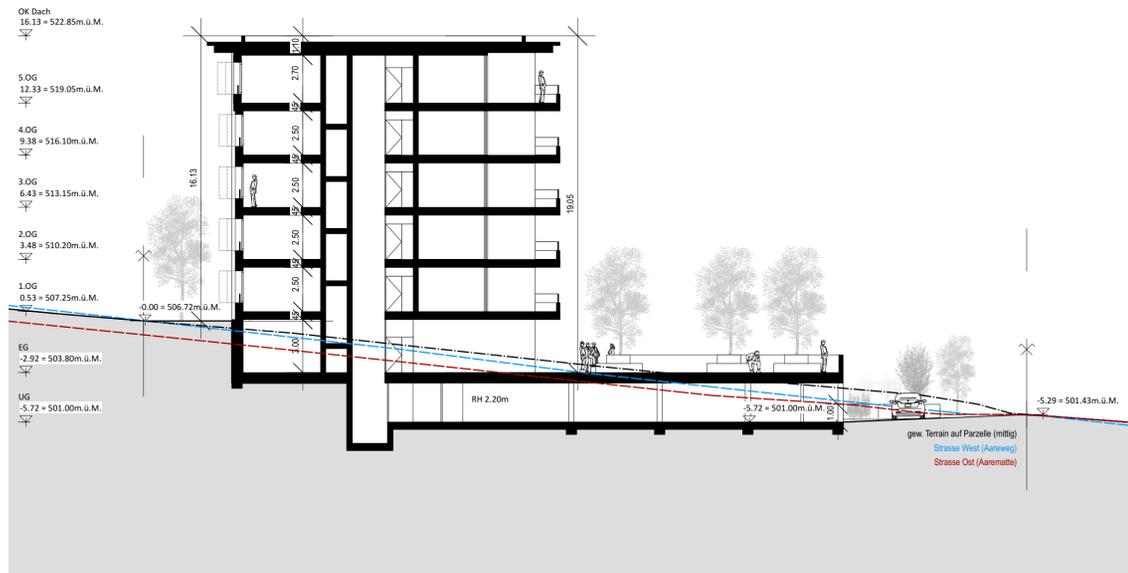
Grundriss Wohngeschoss Typ 1 1:200



Grundriss Wohngeschoss Typ 2 1:200



Grundriss Wohngeschoss Typ 3 1:200



Längsschnitt 1:200

Geschossfläche GF	
Wohngeschosse (5x312m ²)	1'560m ²
EG inkl. Vorbereich (1x585m ²)	585m ²
UG I ESH (1x503m ²)	503m ²
Total GF	2'648m²
Geschossfläche oberirdisch Gfo (alt BGF)	
Gfo Wohngeschosse 5x 243m ²	1'215m ²
Parzelle	1'248m ²
AZ	0.97
Geschosszahl	1+5
Grünfläche GrZ	
Parzelle	1'248m ²
Grünfläche	590m ²
GrZ	0.47
PP Berechnung MIV + Velo	
Gefordert	5-20
Ausgewiesen	14
Besucher	2
Velo-PP gefordert	20
Ausgewiesen	20
Abstellräume	
Gefordert (netto)	10x7m ² = 70m ²
Ausgewiesen (brutto)	98m ²
Kinderspielplatz / Aufenthalt	
Kinderspielplatz	183m ²
1'215m ² BGF x 15% = 183m ²	
Aufenthalt	20m ²
1'215m ² BGF x 5% = 61m ²	
Grosse Balkone werden angerechnet	
> Mind. 20m ²	
Total gefordert 203m²	
Total ausgewiesen 206m²	

Projekt und Kennzahlen