

GENEHMIGUNG

Überbauungsordnung ZPP I Zenger-Gut

(beinhaltet Baugesuch)

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

Überbauungsplan 1:500	vom 27.10.2005
-----------------------	----------------

- Überbauungsvorschriften vom 27.10.2005
- Erläuterungsbericht vom 27.10.2005
- Richtprojekt vom 27.10.2005

Hinweise auf weitere Dokumente:

- Bericht des Beurteilungsgremiums vom 10.12.2002

Objekt-Nr.: Format: 84 x 60 cm
Mst.:1:500 Revidiert: 27.10.2005
ARGE
brügger architekten ag splez
Jürg Hänggi Planung + Beratung Bern

Legende

FESTLEGUNGEN

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Baufelder für Hauptbauten
- Baubereich für Hauptbauten
- Baubereich Nebenbauten
- Dachkoten / Terrainkoten
- Gestaltungsbaulinien
- Unterirdische Bauteile
- Bereich für Balkonschicht
- Grössere Spielfläche gem. Art. 45 und 46 BauV
- Siedlungsinterne Grünbereiche
- Private Grünbereich
- Siedlungsgasse
- Fussgängerbereiche
- Zu- und Wegfahrt Einstellhalle
- Oberirdische Autoabstellplätze
- Notzufahrt
- Strassenbaulinie wird aufgehoben

HINWEISE

- Leitungsbaulinie
- Best. Gebäude
- Schützenswerter Einzelbaum (Linde)
- Pflanzbereiche für Bäume/Sträucher/Hecken



GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung:	21.06.2005
Publikation im Amtsanzeiger:	21.07. und 28.07.2005
Öffentliche Planaufgabe:	21.07. und 29.08.2005
Einspracheverhandlung:	22.09.2005
Erledigte Einsprachen:	5
Un erledigte Einsprachen:	5
Rechtsverwarungen:	-

Beschlossen durch den Gemeinderat:
Der Stadtpräsident
Der Stadtschreiber
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Thun, den
Der Stadtschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

25. JAN. 2006

Planungsamt

Industriestrasse 2, Postfach 145, 3602 Thun

Telefon 033-225 83 76, Fax 033-225 83 34

E-Mail: planungsamt@thun.ch



**STADT
THUN**

GENEHMIGUNG

Überbauungsordnung ZPP I Zenger-Gut

(beinhaltet Baugesuch)

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1:500 vom 27.10.2005
- Überbauungsvorschriften vom 27.10.2005
- Richtprojekt vom 27.10.2005
- Erläuterungsbericht vom 27.10.2005

Hinweise auf weitere Dokumente:

- Bericht des Beurteilungsgremiums vom 10.12.2002

Objekt-Nr.: 162	Format:	ARGE brügger architekten ag Jürg Hänggi Planung + Beratung
Plan-Nr.:	Datum: 27.10.05 jhä	
Mst.:	Revidiert:	

ALLGEMEINES

Ziel und Zweck

Art. 1

¹ Mit dieser Überbauungsordnung soll die Realisierung einer für den Ort angemessenen Wohnüberbauung mit hoher städtebaulicher Qualität und gutem Wohnwert sichergestellt werden. Die Ergebnisse des Studienauftrages gemäss sia 142 vom 18. November 2002 (Bericht des Beurteilungsgremiums) sind dabei Grundlage für das Richtprojekt.

² Die Überbauungsordnung 'ZPP I Zenger-Gut' bezweckt:

- eine Überbauung von guter gestalterischer Qualität,
- eine Überbauung mit Wohnnutzung (min. 75%),
- eine sorgfältige Gestaltung der Übergänge zu der umliegenden Bebauung,
- eine klare Anordnung der Aussenräume in öffentliche, halböffentliche und private Bereiche,
- die Sicherstellung einer rationellen Erschliessung,
- Etappierungsmöglichkeiten durch entsprechende Anordnung von Bauten und Erschliessungen,
- lärmschutzgerechte Anordnung der Nutzungen und Gestaltung.

Wirkungsbereich

Art. 2

Der Überbauungsplan mit den Überbauungsvorschriften gilt für das im Plan durch eine Umrandung gekennzeichnete Gebiet.

Stellung zum übergeordneten Recht

Art. 3

Soweit ZPP (insbesondere ZPP I 'Zenger-Gut', Anhang 3 Baureglement Stadt Thun) und Überbauungsordnung nichts anderes regeln, gelten die Vorschriften des Baureglements der Stadt Thun, sowie die kantonalen und eidgenössischen Gesetze.

Stellung zum Richtprojekt

Art. 4

¹ Das im Erläuterungsbericht dargestellte Richtprojekt dient, der Erarbeitung der Bauprojekte und für die Beurteilung der Baugesuche durch die Baubewilligungsbehörde.

² Das Richtprojekt dient weiter für die Umsetzung der Überbauungsordnung in einzelnen Bauprojekten, sowie für die Koordination der Bauvorhaben und deren Infrastruktur.

Inhalt des Überbauungs- planes

Art. 5

1 Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- Wirkungssperimeter
- Lage und Abmessung Baufelder für Hauptbauten (Baulinien)
- Baubereiche für Hauptbauten
- Baubereich für Nebengebäude
- Die maximalen Dachkoten
- Die Terrainkoten
- Gestaltungsbaulinien
- Lage und Abmessung unterirdischer Bauteile
- Baubereich für Balkonschicht
- Grössere Spielfläche
- Siedlungsinterne Grünbereiche
- Private Grünbereiche
- Siedlungsgasse
- Fussgängerbereiche
- Zu- und Wegfahrsbereich Einstellhallen
- Oberirdische Autoabstellplätze
- Notzufahrt
- Strassenbaulinie

2 Im Überbauungsplan ist als Hinweis bezeichnet:

- Leitungsbaulinie
- Bestehende Gebäude
- Schützenswerter Einzelbaum (Linde)
- Die Pflanzbereiche für Hochstammbäume/Sträucher/Hecken

Art und Mass der Nutzung

BAUTEN / NUTZUNG

Art. 6

¹ Innerhalb des Wirkungsperimeters gelten die Bestimmungen der Wohnzone W3 gemäss Art. 20 und 21 BauR, mit Vorbehalt von nachfolgenden Präzisierungen:

² Das Gesamtnutzungsmass in den Baufeldern A, B und C, sowie in den Baubereichen D und E beträgt maximal 15'126 m² Bruttogeschossfläche (BGF).

³ Baufelder A1 – A4,
Bruttogeschossfläche (BGF) maximal 6'080 m²
Geschosszahl 3 G (zusätzliches Attika ausgeschlossen)
Wohnanteil mindestens 75%

Baufelder B1, B2, B3
Bruttogeschossfläche (BGF) maximal 1'520 m² pro Baufeld
Geschosszahl 3 G (zusätzliches Attika ausgeschlossen)
Wohnanteil mindestens 75%

Baufelder C1, C2, C3
Bruttogeschossfläche (BGF) maximal 1'255 m² pro Baufeld
Geschosszahl 3 G (zusätzliches Attika ausgeschlossen)
Wohnanteil mindestens 75%

Baubereich D,
Bruttogeschossfläche (BGF) maximal 481 m²
Geschosszahl 2 G (Attika zugelassen)
Wohnanteil mindestens 75%
Ein Ersatzbau ist möglich (vgl. Art. 15 bestehende Bauten)

Baubereich E,
Bruttogeschossfläche (BGF) maximal 240 m²
Geschosszahl 2 G (Attika zugelassen)
Wohnanteil mindestens 75%

⁴ Zusammen mit jedem Baugesuch ist ein Nutzungsnachweis über alle Baufelder zu erbringen.

⁵ Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II für die Baufelder A1 – A4, B1 – B2, C1 – C3 und den Baubereich D, sowie die Empfindlichkeitsstufe III für das Baufeld B3 und den Baubereich E (Art. 43 LSV.)

Gestaltung**Art. 7**

- ¹ Die neu zu erstellenden Anlagen sind als Gesamtkonzept und bauliche Einheit zu gestalten. Die Bauten und Anlagen sind hinsichtlich Gesamtwirkung, Massstäblichkeit, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe, Terrainveränderungen, Gestaltung der Aussenräume sowie anderer, wichtiger Einzelheiten, sorgfältig konzeptionell zu entwickeln, zu detaillieren und aufeinander abzustimmen.
- ² Die Fassadengestaltung der Baufelder A, B und C soll die einfache Volumetrie der Baukörper unterstreichen und einen muralen Ausdruck haben.
- ³ Der Fachausschuss für Bau- und Aussenraumgestaltung der Stadt Thun ist für die gestalterische Beratung und Beurteilung beizuziehen.

Etappierung**Art. 8**

- ¹ Bei der etappierten Bauweise sind die Zwischenzustände so zu wählen, dass die Neubauten jeder Etappe, sowohl in sich, wie auch in Wechselwirkung mit den bestehenden Bauten und Aussenräumen, ein funktionsfähiges und städtebaulich befriedigendes Ensemble bilden.
- ² Ab 20 Familienwohnungen muss eine grössere Spielfläche ausgewiesen und realisiert werden. Sie kann als Provisorium, an einem geeigneten Ort innerhalb des Perimeters, erstellt werden.

BAUFELDER / BAUBEREICHE

Baufelder, Baulinien

Art. 9

- 1 Lage und Abmessung der Baufelder A, B und C, sind im Überbauungsplan bezeichnet.
- 2 Es sind Baukuben zu wählen, die die Baufelder annähernd ausfüllen.
- 3 Bei den Baufeldern C1, C2 und C3 ist eine filigrane und transparente Balkonschicht zulässig.
- 4 Die Baufelder werden durch Baulinien begrenzt. Bei Gestaltungsbaulinien besteht eine Anbaupflicht.
- 5 Eingangsbereiche und Treppenhäuser sind auch ausserhalb der Baufelder und über die Gestaltungsbaulinien bis auf eine Höhe von max. 4.50 m ab gewachsenem Terrain zugelassen.

Baubereiche, Bestehende Bauten

Art. 10

- 1 Im Baubereich D dürfen zwei Hauptbauten erstellt werden. Das Hauptgebäude des ‚Zenger-Guts‘ darf durch Neubauten ersetzt werden, für diese ist eine gemeinsame Erschliessung anzustreben.
- 2 Im Baubereich E darf ein Hauptbau erstellt werden.
- 3 Bei der Anordnung der Neubauten ist ein Ensemble anzustreben, das den bestehenden Hofstattcharakter beibehält.

Nebenbauten

Art. 11

- 1 In den Baubereichen für Nebenbauten sind eingeschossige, unbewohnte Nebenbauten mit einer max. Gebäudehöhe von 2.50 m, für Velounterstände, Kehr-richtcontainer, Abstellräume, Gartensitzplätze usw., zugelassen.
- 2 In den Baubereichen D und E sind Nebenbauten nach geltendem Baureglement möglich.

Gemeinschaftsraum

Art. 12

- 1 Bei der grösseren Spielfläche ist ein mindestens 80 m² grosser, zentral gelegener und natürlich belichteter, erdgeschossiger Gemeinschaftsraum zu erstellen.
- 2 Der Gemeinschaftsraum wird der Bruttogeschossfläche nicht angerechnet.

**Gebäudehöhen,
Terrainhöhen,
Koten****Art. 13**

- ¹ Für die max. Gebäudehöhen der Baufelder gelten die im Überbauungsplan eingetragenen Koten. Diese bezeichnen oberkant Flachdach des obersten Vollgeschosses. Dachaufbauten wie Oblichter, Sonnenkollektoren, Kamine, Liftaufbauten etc. dürfen die angegebenen Koten im technisch bedingten Ausmass überschreiten.
- ² Das Niveau des fertigen Terrains ist durch eine Terrainhöhenkote festgelegt, wobei diese max. 0.50 m über oder unterschritten werden kann.

**Dächer,
Attika****Art. 14**

- ¹ Bei den Hauptgebäuden der Baufelder A, B und C, sind nur Flachdächer zugelassen.
- ² Nicht begehbare Flachdächer und Flachdachteile sind extensiv zu begrünen.

UMGEBUNGSGESTALTUNG

Umgebungs- gestaltungsplan

Art. 15

Zusammen mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, die Baupolizeibehörde bestimmt dessen Umfang und Detaillierungsgrad. Der Umgebungsgestaltungsplan hat insbesondere die Lage, Abmessungen und Gestaltung von Anlagen zu regeln, sowie Angaben zu deren Ausbaustandard und Ausstattung zu enthalten:

- a) Verkehrsführung im Detail
- b) Gestaltung der Siedlungsgasse
- c) Beleuchtung
- d) Zugänge und Zufahrten
- e) Oberirdische Parkierung
- f) An- und Nebenbauten
- g) Veloabstellplätze
- h) Entsorgungsstandorte
- i) Anlieferungsgebiete
- j) Private und öffentliche Grünbereiche
- k) Gestaltung der Spielflächen gem. Art. 45 und 46 BauV
- l) Hochstammbäume
- m) Bodenbeläge
- n) Mauern
- o) Einfriedungen

Grünbereiche

Art. 16

¹ Die grössere Spielfläche ist Bestandteil der Gesamtüberbauung. Sie dient den Anwohnern und Anwohnerinnen als Aufenthaltsbereich und Spielplatz (grössere Spielfläche gem. Art. 45 und 46 BauV).

² Die siedlungsinternen Grünbereiche bezwecken die Schaffung von gemeinschaftlichen Grünräumen innerhalb der Siedlung.

³ Die im Überbauungsplan festgelegten Vorgärten und Privatgärten sind von den öffentlichen Bereichen durch geeignete Massnahmen abzugrenzen. Soweit gestalterisch erforderlich, sind Einfriedungen zu bepflanzen.

⁴ Feste Einfriedungen zur gegenseitigen Trennung privater Grundstücke sind bis auf eine Länge von 4 m ab Fassadenflucht auf eine Höhe von 1.90 m gestattet.

⁵ Es sind standortgerechte Bäume und Straucharten zu pflanzen.

ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG**Erschliessung****Art. 17**

- ¹ Die Baufelder A, B, C werden ab der Freienstrasse erschlossen.
- ² Die Baubereiche D und E werden über den Dammweg erschlossen.
- ³ Die Siedlungsgasse dient als Aufenthaltsbereich, Fussgänger- und Fahrraderschliessung, sowie der Anlieferung und Notzufahrt.
- ⁴ Die Fussgängerbereiche dienen als Verbindungs-, Zugangs- und Aufenthaltsbereiche; sie sind entsprechend attraktiv zu gestalten.
- ⁵ Für Fussgänger und Radfahrer ist eine öffentliche Verbindung vom Dammweg über den Fussgängerbereich an der Ostgrenze der Überbauung zur Waldheimstrasse vorzusehen.

Parkierung**Art. 18**

- ¹ Die Anzahl der Parkplätze für Wohnen und Arbeiten richtet sich nach den zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen gesetzlichen Bestimmungen.
- ² Unterirdische Autoeinstellhallen sind nur innerhalb der im Überbauungsplan bezeichneten Baufelder und dem Bereich für unterirdische Bauten für Autoeinstellhallen gestattet. Die Zu- und Wegfahrt ist speziell bezeichnet.
- ³ Die im Überbauungsplan bezeichneten oberirdischen Autoabstellplätze sind für BesucherInnen und Behinderte zu reservieren.

WEITERE BESTIMMUNGEN

Vereinbarungen

Art. 19

Die Realisierung der Überbauungsordnung ist durch entsprechende Verträge und Vereinbarungen sicherzustellen (Landabtausch, Eigentums- und Benützungsrechte, nachbarrechtliche Näher- und Grenzbaurechte, Erstellungs- und Unterhaltungspflicht, Kostenbeteiligungen, Erschliessungsdienstbarkeiten, etc., vgl. Art. 96 BauG).

Inkrafttreten

Art. 20

Die Überbauungsordnung 'Zenger-Gut' Stadt Thun, ZPP I 'Zenger-Gut' tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

Aufhebung anderer Vorschriften

Art. 21

Innerhalb des Perimeters dieser Überbauungsordnung wird die Strassenbaulinie vom 21.8.1925 gemäss Baulinienplan der Stadt Thun aufgehoben.

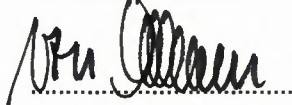
GENEHMIGUNGSVERMERKE

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung	vom	21. Juni 2005
Publikation im Amtsanzeiger	am	21. Juli und 28. Juli 2005
Öffentliche Planauflage	vom	21. Juli bis 29. August 2005
Einspracheverhandlungen	vom	22. September 2005
Erledigte Einsprachen		5
Unerledigte Einsprachen		5
Rechtsverwahrungen		-

Beschlossen durch den Gemeinderat am 11. November 2005

Der Stadtpräsident



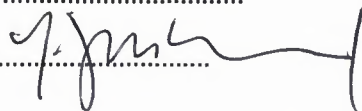
Der Stadtschreiber



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Thun, den

Der Stadtschreiber



GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

25. JAN. 2006



251



Planungsamt

Industriestrasse 2, Postfach 145, 3602 Thun

Telefon 033-225 83 76, Fax 033-225 83 34

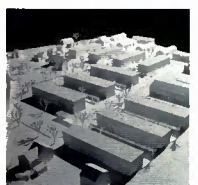
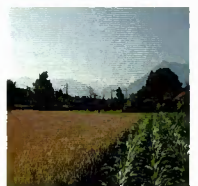
E-Mail: planungsamt@thun.ch



**Überbauungsordnung
Zenger-Gut; ZPP I**

Erläuterungsbericht

Richtprojekt



GENEHLIGUNG

Bern, 27. Oktober 2005

4. Richtprojekt

Richtprojekt

Zur besseren Veranschaulichung der Überbauungsidee wird, von der Stadt Thun gleichzeitig mit der Überbauungsordnung, ein Richtprojekt (Pläne, Text und Modell) erlassen. Dieses liegt bei dem Planungsamt der Stadt Thun zur Einsicht auf und ist für die Verteilung der Nutzung und die gestalterische Umsetzung der Überbauungsordnung wegleitend.

Das Richtprojekt dient weiter für die Umsetzung der Überbauungsordnung in einzelnen Bauprojekten, sowie für die Koordination der Bauvorhaben und deren Infrastruktur.

Überbauungsordnung

Die Projektgruppe entschied sich, auf der Basis der genannten Randbedingungen und dem Richtprojekt, die Überbauungsordnung (bestehend aus Überbauungsplan und Vorschriften) auszuarbeiten.

Gesamtnutzungsmass

Das Gesamtnutzungsmass in den Baufeldern A, B und C, sowie in den Baubereichen D und E beträgt maximal 15'126m² Bruttogeschossfläche (BGF).

Die Einhaltung der Bruttogeschossfläche BGF ist im Baugesuch zu prüfen.

Parkplätze

Zusammenstellung PP-Bedarf:

Abstellplätze unterirdisch	138 PP
Besucherparkplätze oberirdisch	25 PP

Total	163 PP
-------	--------

Grössere Spielfläche

Die grössere Spielfläche beträgt 650 m², und ist Bestandteil der Gesamtüberbauung. Sie dient den Anwohnern und Anwohnerinnen als Aufenthaltsbereich und Spielplatz (grössere Spielfläche gem. Art. 45 und 46 BauV).

Überbauungsordnung ZPP I Zenger-Gut

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

Richtprojekt	vom 27.10.2005
---------------------	----------------

- Überbauungsvorschriften vom 27.10.2005
- Erläuterungsbericht vom 27.10.2005
- Überbauungsplan vom 27.10.2005

Hinweise auf weitere Dokumente:

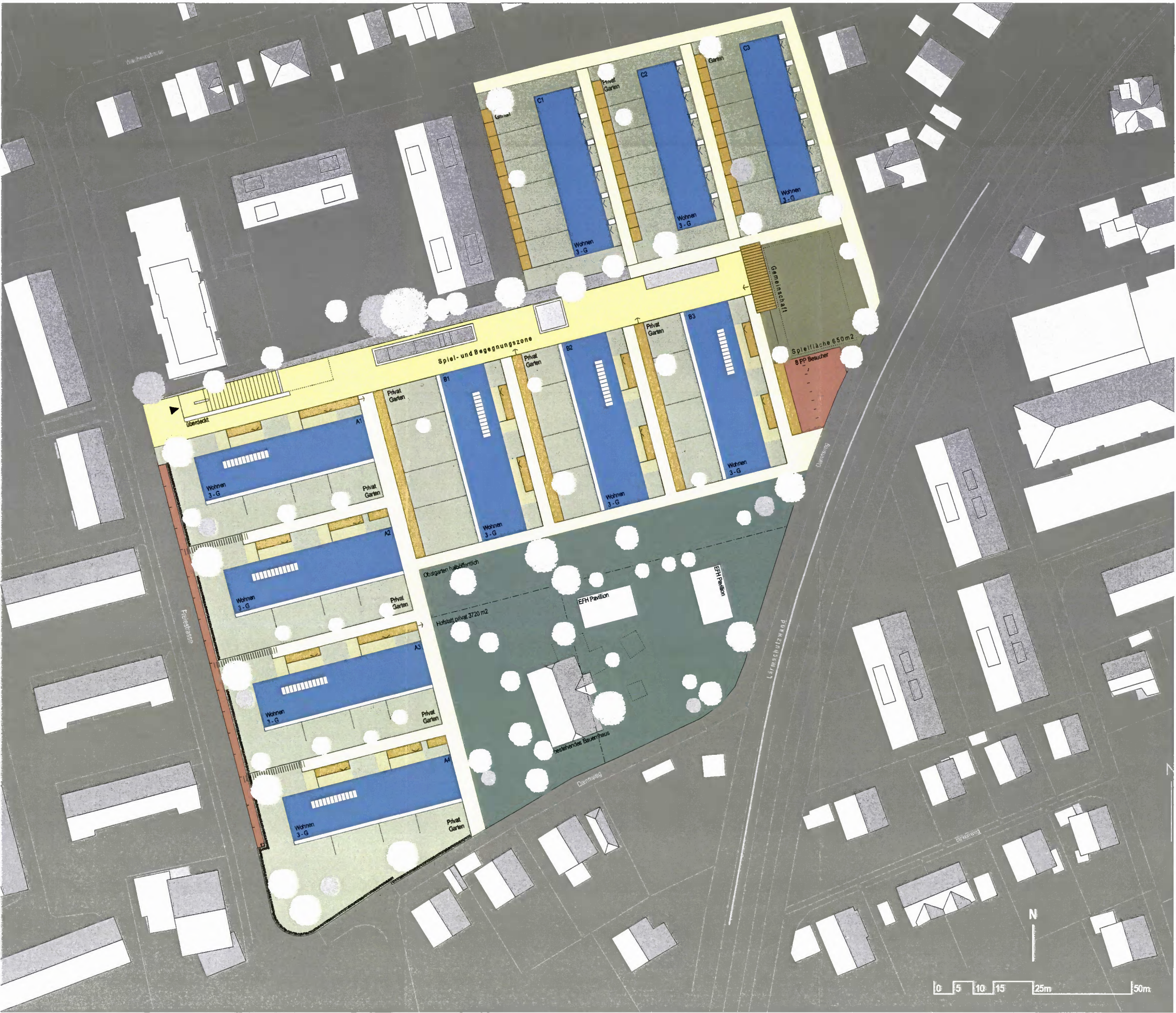
- Bericht des Beurteilungsgremiums vom 10.12.2002

Objekt-Nr.:162	Format: A3	ARGE
Mst.: 1:1000	Revidiert: 27.10.2005	brügger architekten ag Jürg Hänggi Planung + Beratung

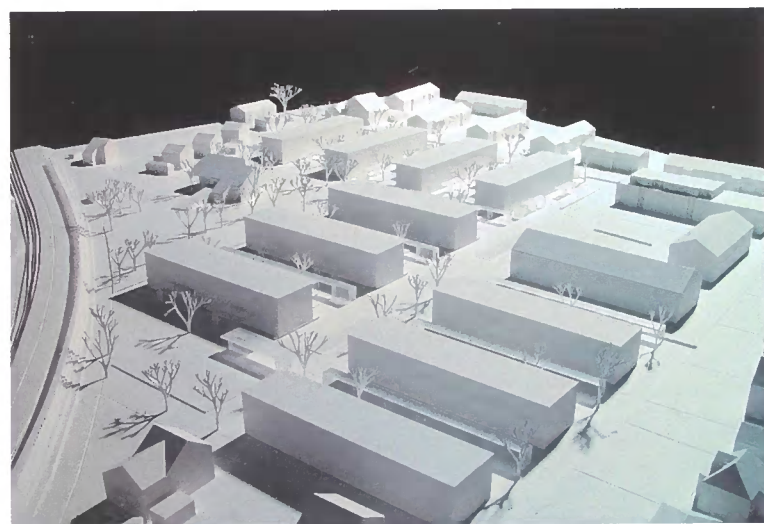
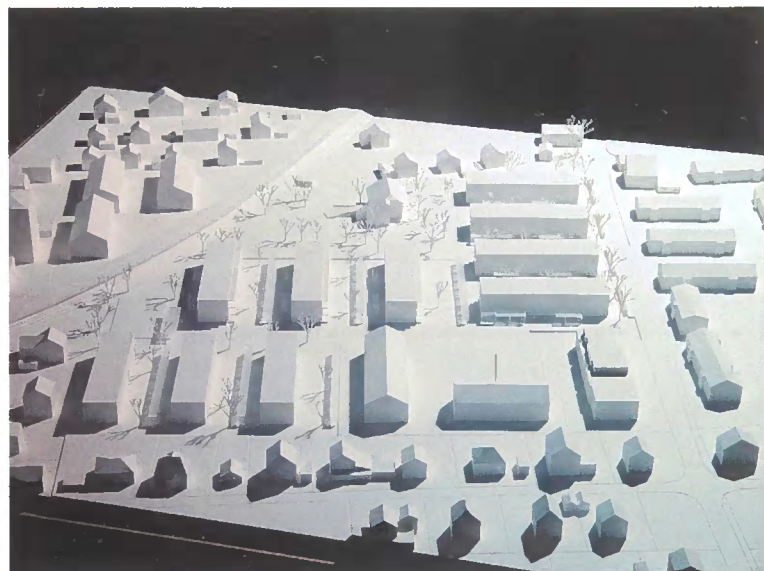
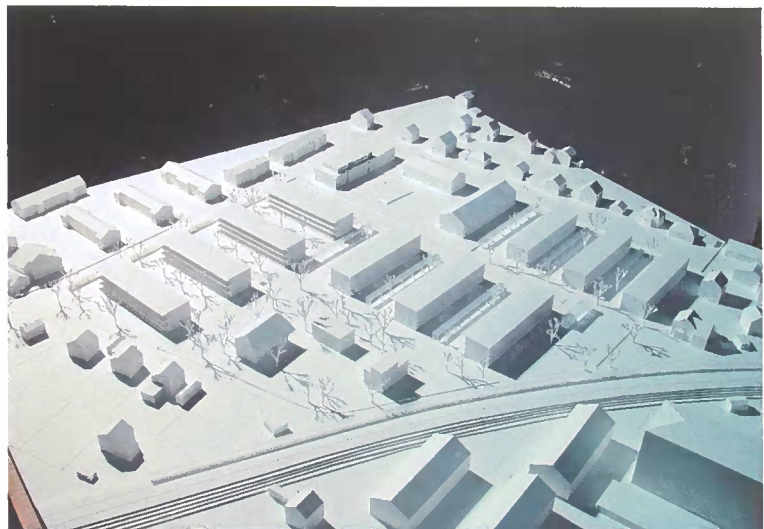
Legende

FESTLEGUNGEN

-  Baukörper
-  Nebenbauten
-  Siedlungsgasse
-  Fussgängerbereiche
-  Grössere Spielfläche gem. Art. 45 und 46 BauV
-  Siedlungsinterne Grünbereiche
-  Oberirdische Autoabstellplätze
-  Zu- und Wegfahrt Einstellhalle



Modellfoto



Planungsstrategie / Konzept

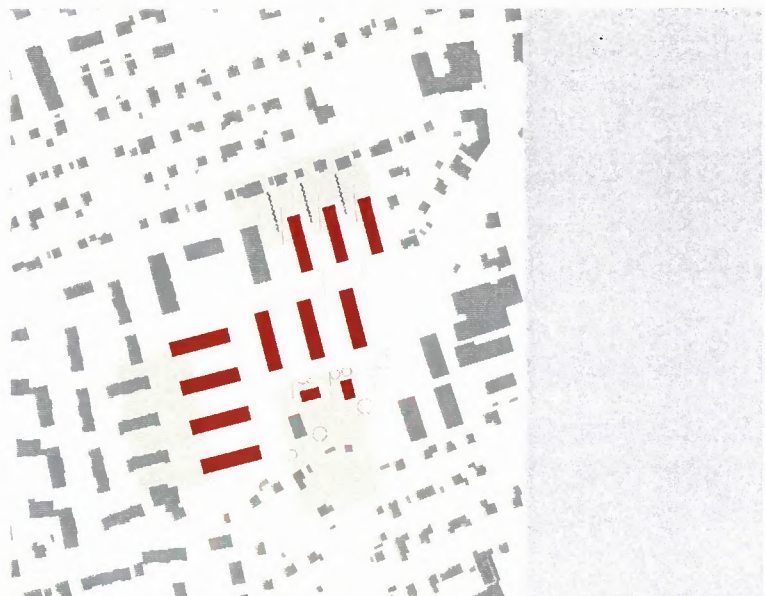
Ziel der planerischen Strategie ist es, bei einem Minimum an planerischen Festlegungen ein Optimum an Siedlungsqualität, eine grosse Flexibilität bezüglich Wohnungsangebot und vielseitige wirtschaftliche Lösungen zu ermöglichen.

Das Quartier 'Zengergut' wird mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht in einem Zug überbaut. Das bedeutet, dass für die künftige Überbauung dem Faktor Zeit eine grosse Bedeutung beizumessen ist. Die planerischen Randbedingungen unterscheiden aus diesem Grund feste Teile (Spielregeln) und weiche Teile (Spielräume).

Heute sollen nur die festen Teile (sog. Eckpfeiler) bestimmt werden, die den übergeordneten Quartierzusammenhang, die beabsichtigte stadträumliche Qualität und die Planungsstrategie sichern, z.B. Strassenräume, Erschliessung, Baufelder, Gebäudehöhen, Grünräume.

Die weichen Teile wie Bauweise, Architektur und Gestaltung der privaten Aussenräume können in einem späteren Zeitpunkt im Rahmen eines Richtplans / Überbauungsordnung und im Bauprojekt bestimmt werden, so dass genügend Spielräume für künftige Bedürfnisse bestehen.

Das 2-seitig ausgerichtete Siedlungsmuster nimmt sowohl die städtebaulichen Richtungen wie die volumetrischen Körnungen des Kontextes auf und eröffnet die nötigen Etappierungs- und Realisierungsfreiheiten. Das Konzept ermöglicht durch das Belassen der bestehenden Hofstatt einen unverwechselbaren Ort der Identifikation zu schaffen.



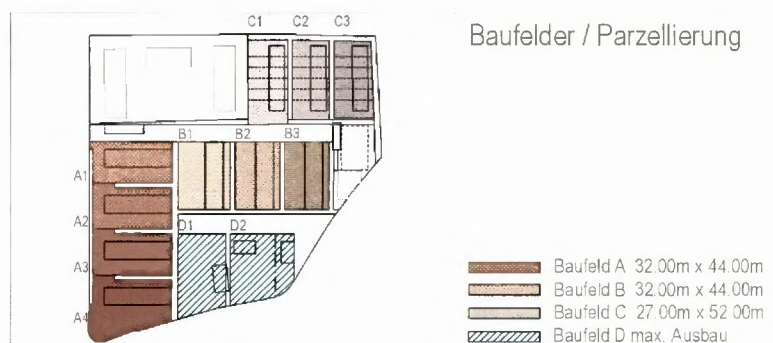
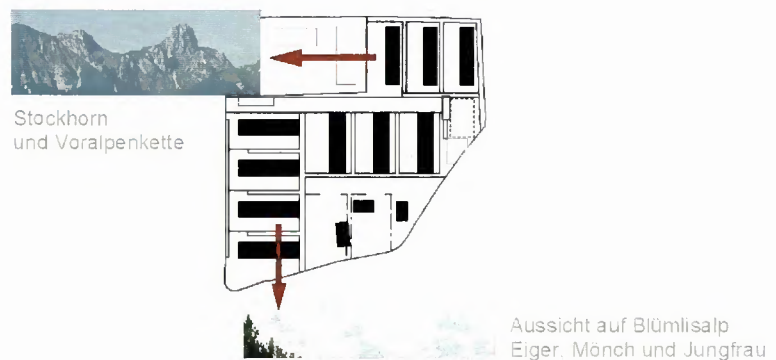
Nutzungskonzept

Die besondere Qualität des Ortes heisst: Landschaftsbezug in der Gartenstadt. Folgerichtig wird das Siedlungskonzept typologisch weitergeführt.

In einem der Sättigung zustrebenden Markt wird die Identifikation mit dem Speziellen der Wohnlage entscheidend. Wohnen im Grünen der Stadt. Insbesondere muss auch Individualität Raum finden, ohne die Qualität des Ganzen zu beeinträchtigen. Die einfachen Grundstrukturen eröffnen gleichzeitig die technischen Optionen für optimale ökonomisch/ökologische Konstruktions-, Materialisierungskonzepte.

Die überschaubare, sichere Sozialstruktur mit maximal sechs Wohnungen pro Erschliessungszone und Aufenthalts- und Kommunikationsbereiche beim Hauszugang ermöglichen ein qualitätsvolles Wohnen.

Die sehr einfache, damit auch kostengünstige Geschosswohnungsstruktur erlaubt mittels Zimmerschaltung ein variables Angebot mit hohem Individualisierungspotential sowohl für Miet- wie für Eigentumswohnungen. Durch die Gebäudegeometrie und dessen Gestaltung, entstehen sehr lichte Wohnungen mit offenem Charakter und starken Aussenraumbeziehungen.



Bebauungsmuster

Orthogonal zur Freiestrasse definieren vier 3-geschossige Bauten den Strassenraum massstäblich und ortstypisch mit ihren Stirnfassaden.

Der östliche Baukörper der bestehenden Bebauung auf der Zengermatte, bildet den Anknüpfungspunkt für die Restbebauung der Nordecke. Drei Zeilenbauten, welche mit ihren Stirnfassaden den Abschluss zur Einfamilienhaus Bebauung entlang der Waldheimstrasse bilden, werden gleichmässig verteilt angeordnet. Ihre Anordnung vermittelt im Massstabssprung zur Gartenstadt. Durch das leichte Versetzen der Zeilenreihen wird der freie Raum als offen und durchlässig wahrgenommen.

Die Zwischenräume erhalten dadurch eine Spannung.

Es entstehen Diagonalbezüge, welche grosszügige Sichtverbindungen ermöglichen und den Grünraum erlebbar machen. Die Belegung des Aussenraumes passiert absichtlich zweideutig, einerseits ist er privatisiert und den Erdgeschosswohnungen zugehörig, andererseits wird er als durchlaufend und 'öffentlich' wahrgenommen.

Aussenraum

Die Gestaltung des Aussenraumes folgt der Konzeptidee den Landschaftsraum (Hofstatt) mit dem Siedlungsraum zu verbinden:

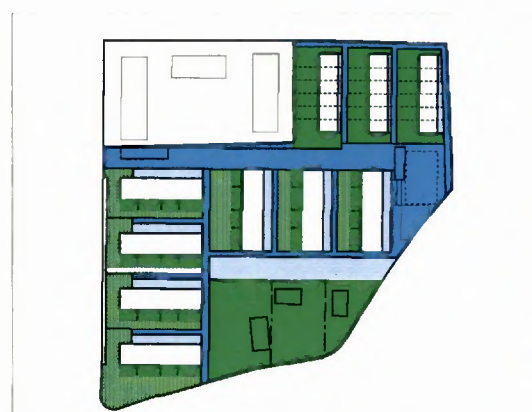
Der Raum 'fliesst' zwischen die Mehrfamilienhauszeilen.

Dem Konzept entsprechend erfolgt eine, lockere Bepflanzung der Grünbereiche nach ökologischen Grundsätzen.

Die Hofstatt wird zum Identifikationsträger.

Die bestehende lockere Baumstruktur wird weiter gezogen und überlagert die geometrische Anordnung der Bauten.

Die öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Bereiche sind klar, hierarchisch strukturiert und mit sekundären Gestaltungselementen als Räume geschützt.



Zonierung

- Öffentlich
- Halbprivat
- Privat
- Privat Haus

Etappierung

Die Grösse des Areals, die Eigentumsverhältnisse und die unterschiedlichen Nutzungs- bzw. Marktsegmente erfordern eine einwandfreie Etappierbarkeit ohne Vorinvestitionsabhängigkeiten um am Markt flexibel agieren und reagieren zu können:

Die Etappierung des neuen Quartiers lässt grundsätzlich eine Vielzahl von Möglichkeiten zu.

Die erste Etappe wird an der Freiestrasse erstellt und besteht aus maximal vier Baukörper.

Die Etappe kann allenfalls noch halbiert werden, entsprechend entsteht nur die Hälfte der Einstellhalle.

Die weiteren Etappen entstehen im Rücken der ersten Etappe, je nach der Grösse der Etappe wird die Einstellhalle verlängert.

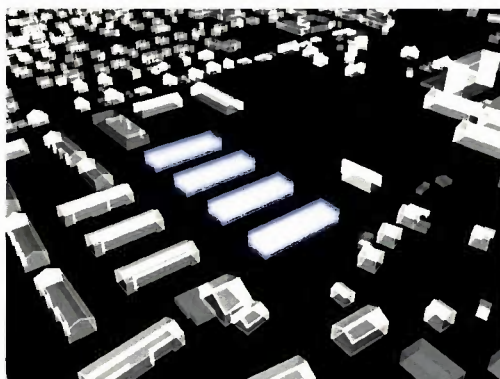
Die Erschliessungen, Wege, Zufahrten, Parkierungen und Werkleitungen müssen jeweils nur anteilmässig miterstellt werden.

Die Weiterentwicklung auf der Rest - Hofstattparzelle kann unabhängig

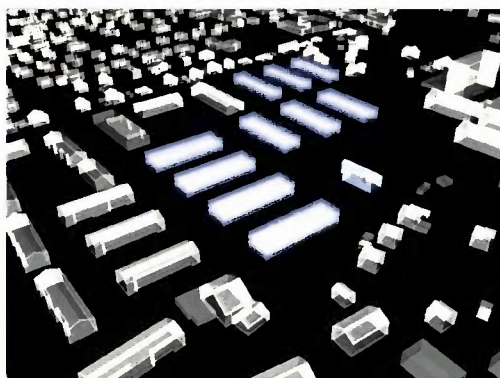
von der Realisierung der übrigen Siedlung erfolgen.

Eine Realisierung von Einfamilienhäuser und der allfälligen Abbruch des Bauernhauses kann autonom von der Restbebauung erfolgen.

Die Bebauung ist mit oder ohne Bauernhaus möglich.



1. Etappe



Endausbau

Erschliessungskonzept

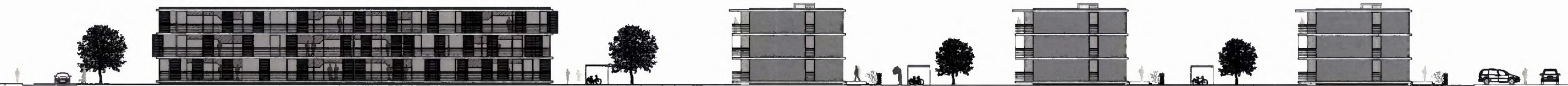
Die Siedlung ist primär den Bewohnern zu Fuss, mit dem Velo und zum gemeinschaftlichen Aufenthalt, bzw. den spielenden Kindern vorbehalten. Der Grossteil des motorisierten Verkehrs wird gleich beim Eingangsplatz (Immissionen) in die unterirdischen Einstellhallen geleitet. Diese sind nach Baustruktur (Sozialkontrolle) und Etappenbedürfnissen (minimale Vorinvestitionen) gegliedert.

Die eingeschossigen Hallen sind benutzerfreundlich und optimal überschaubar mit offenen Treppen- und Tageslicht - Führungen gegliedert. Die Hallen können phasenweise je nach Etappierungen erstellt werden. Sie werden natürlich belüftet (Ökologie). Die Haupteerschliessungsachsen liegen über den Einstellhallen und sind als Spiel- und Begegnungszonen multifunktional nutzbar. Besucherparkplätze befinden sich dezentral parallel zur Freiestrasse und am Dammweg. Die Zufahrten für Notfallfahrzeuge und Anlieferung bleiben stets sichergestellt. Der Anschluss an das übergeordnete Velowegnetz ist gewährleistet. Unterstände für Zweiräder sind den Hauseingängen zugeordnet.

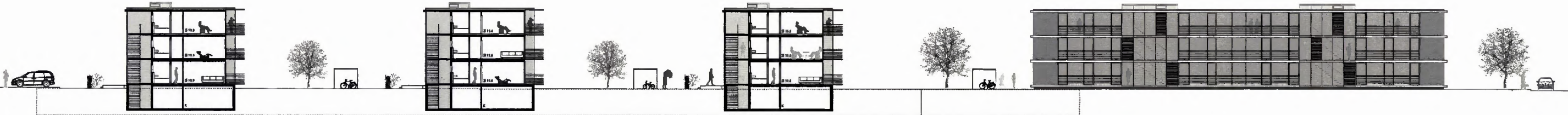
Vielfältige Fussgängerbereiche dienen als Begegnungsräume und vernetzen die Siedlung intern bzw. auf kürzestem Weg mit dem öffentlichen Verkehr.



Ansichten / Querschnitte



ansicht süd



querschnitt

ansicht nord

*Zukunftsbilder
der neuen Siedlung*

