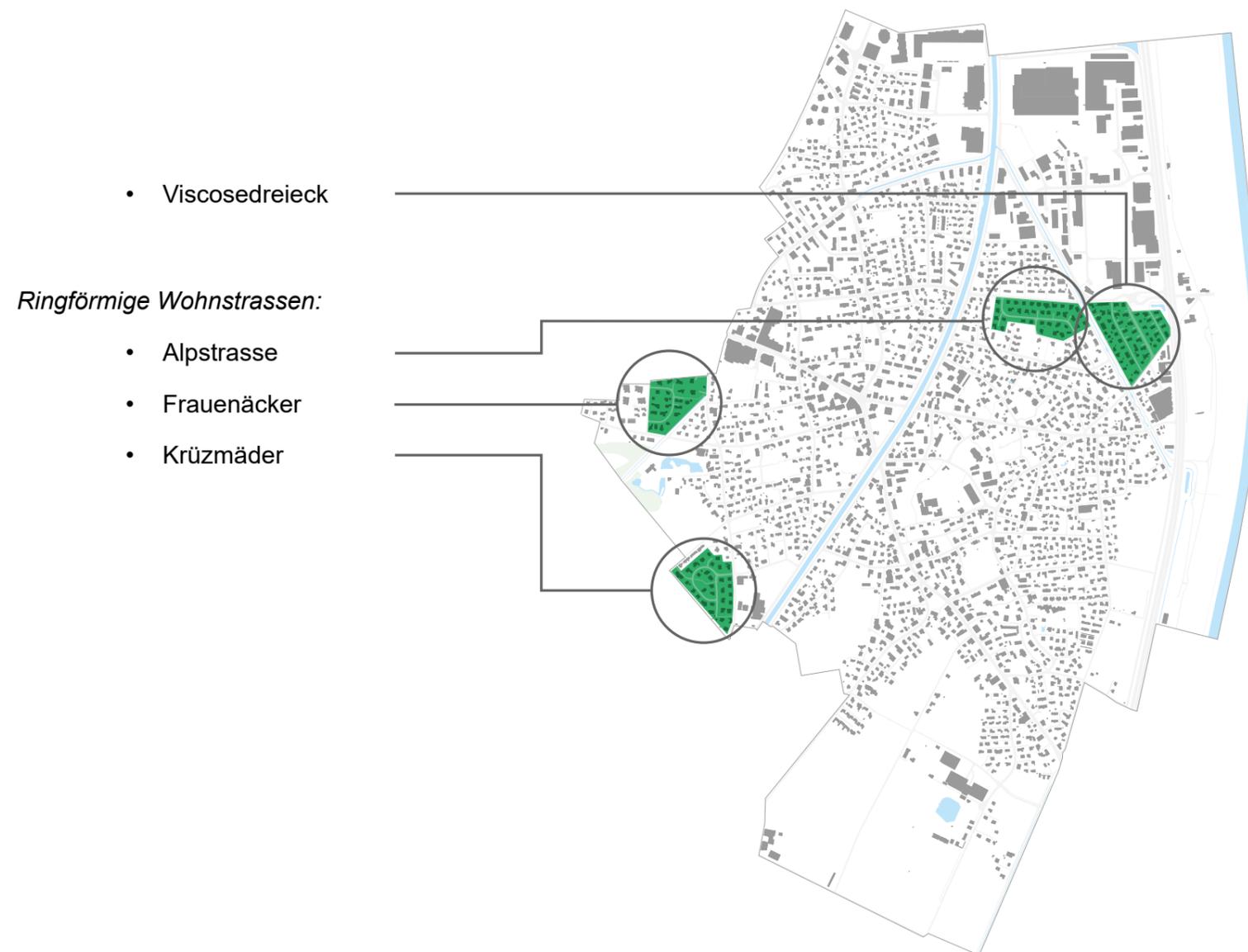


Mikroquartiere

Entwurf



Mikroquartiere sind Gebiete mit einer einheitlichen prägenden Struktur und werden im Richtplan bezeichnet. In den Mikroquartieren sollen spezifische „ortsbauliche“ Merkmale und die besondere Identität im Zuge der baulichen Weiterentwicklung erhalten bleiben. Eine moderate Entwicklung mit Rücksicht auf den Bestand sowie eine qualitätsvolle Aussenraumgestaltung mit einem hohen Durchgrünungsanteil stehen dabei im Vordergrund.

Inhaltsverzeichnis

Mikroquartier Viscosedreieck	2
Analyse	2
Konzept	4
Umsetzungsmöglichkeiten	6
Mikroquartiere Ringförmige Wohnstrassen	7
Situation	7
Analyse	8
Mikroquartier Alpstrasse	8
Mikroquartier Frauenäcker	9
Mikroquartier Krüzmäder	10
Konzept	11
Umsetzungsmöglichkeiten	14

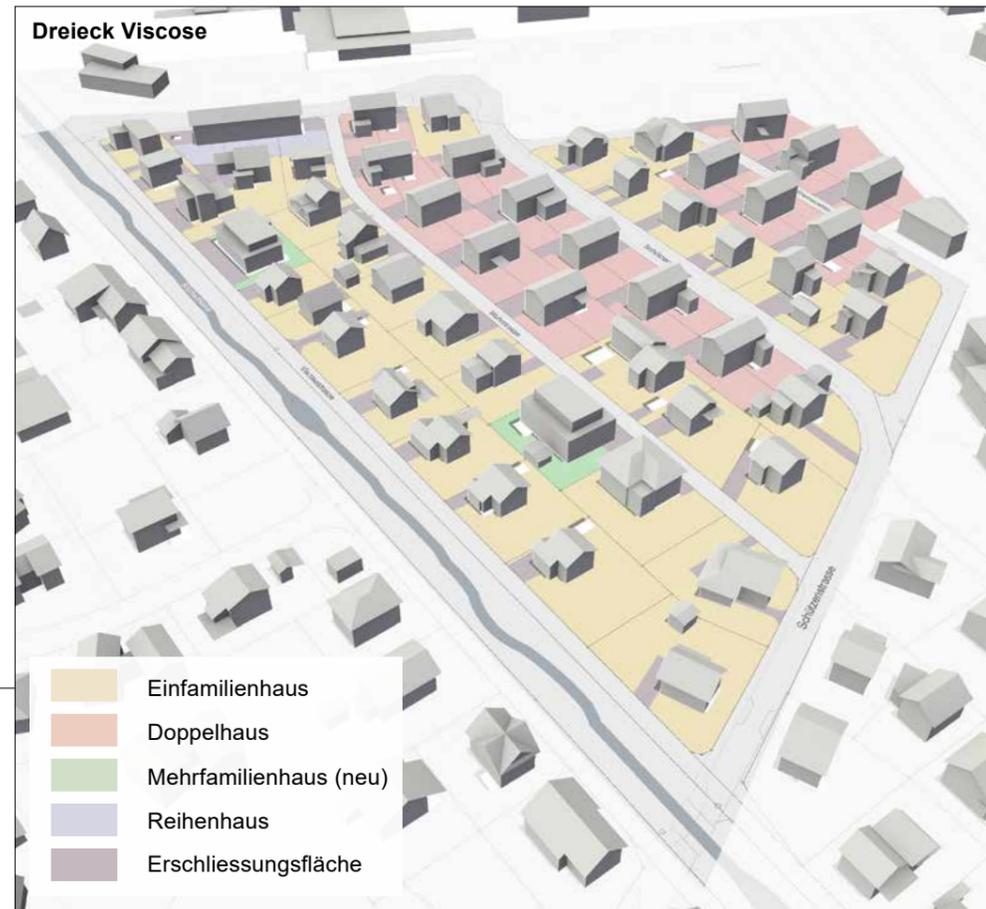
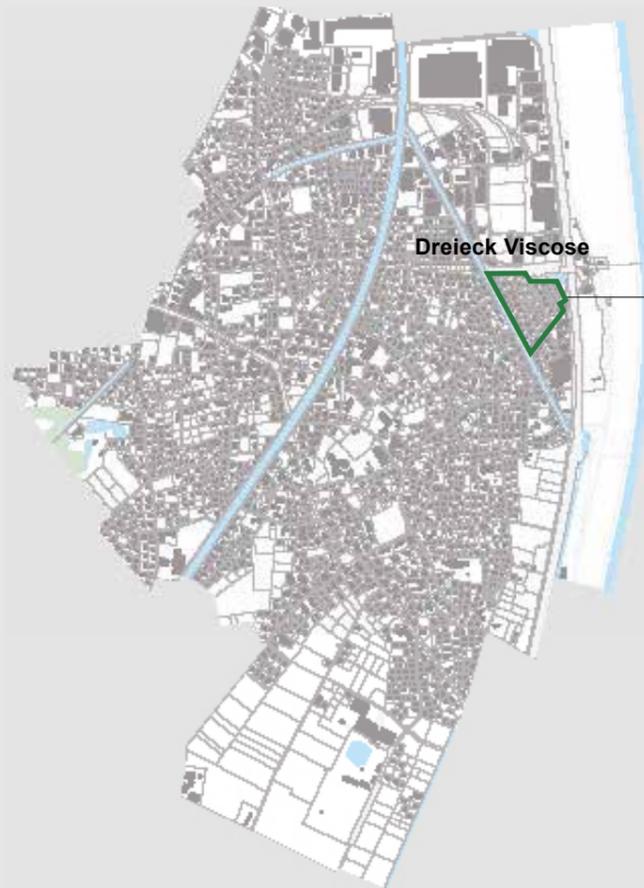
Mikroquartier Viscosedreieck

Analyse

VERORTUNG

Erhaltenswert ist das Mikroquartier Viscosedreieck als Gesamtbild, welches auch in Zukunft ablesbar sein soll. Ziel ist es den ruhigen, „grünen“ Charakter sowie die feinkörnige Struktur beizubehalten und zugleich eine Weiterentwicklung im angemessenen Ausmass zu ermöglichen.

Das Quartier ist durch die Rheinstrasse (Norden) und die Schützenstrasse (Süden) angebunden und wird seitlich durch den Böschachkanal (Westen) und der Autobahn (Osten) begrenzt. Vier zum Böschachkanal parallele Strassen erschliessen das Gebiet.



Einfamilienhaus



Doppelhaus



Strassenbild



Strassenbild entlang Böschachkanal

ENTSTEHUNG & ENTWICKLUNG

Diese Wohnsiedlung entstand Mitte des 20. Jh. begünstigt durch öffentliche Subventionen und Zinszuschussleistungen, als sich im Zuge der fortschreitenden Industrialisierung Wohnungsknappheit bemerkbar machte.

STRUKTURIERUNG

WAHRNEHMUNG & CHARAKTER

Die im Verhältnis zu den Grundstücken relativ kleinen Bauvolumen der freistehenden Einfamilienhäuser und die einheitlichen stirnseitig ausgerichteten Doppelhäuser mit großzügigen Grundstücksflächen begünstigen den hohen Anteil privater Grünflächen. Zudem sind die Erschließungsflächen entlang der Wohnstrassen klein gehalten.

Es entsteht ein sehr grosszügiger und offen wirkender Strassenraum, der durch die langen und breit bemessenen Strassen, sowie die ruhig gestalteten und grosszügig dimensionierten Grünflächen mit gewährenden Durchblicken einen identitätsstiftenden Charakter für das Wohnquartier besitzt.

Einen wertvollen Bestandteil des Strassenbildes entlang des Böschachkanals machen vor allem die kleingehaltenen Erschließungsflächen und die grosszügigen Gärten aus.

Mikroquartier Viscosedreieck

Analyse

BESTANDESAUFNAHME

DOPPELHAUS



Bebauung

Die Grundstücksfläche der Doppelhausparzellen ist ähnlich gross wie die der Einfamilienhäuser. Der einheitliche Gebäudegrundriss ist ca. 9 m breit und 16 m lang. Die zwei-geschossigen Doppelhaushälften sind einheitlich nach Südosten ausgerichtet und werden nordwestlich erschlossen. Teilweise wurden an den Hauptkörper individuelle Anbauten, wie z.B. Wintergärten oder Autounterstände angebaut. Die im Hauptgebäude integrierten Garagen sind grösstenteils um ein halbes Geschoss tiefer gesetzt. Der Eingang und das Erdgeschoss befindet sich grösstenteils um ein halbes Geschoss nach oben versetzt.

Parkierung

Die Garageneinfahrten befinden sich auf der nordwestlichen Gebäudeseite, längs zur Strasse. Die Anstosslänge der Erschliessungsfläche beträgt ca. 5 m. Teilweise wird der Gebäudevorplatz für zusätzliche Stellplätze verwendet. Der Belag der Erschliessungsflächen ist durch Betonpflastersteine, Pflasterstein und Asphalt gestaltet.

EINFAMILIENHAUS



Bebauung

Die freistehenden nach Südosten ausgerichteten Einzelhäuser haben eine Dimension von ca. 10-14 m Länge/Breite und sind ein- bis zweigeschossig. Teilweise wurden an den Hauptkörper individuelle Anbauten, wie z.B. Wintergärten oder Autounterstände angebaut. Die im Hauptgebäude integrierte Garage ist ein halbes Geschoss tiefer gesetzt. Grösstenteils ist der Eingang des Erdgeschosses um ein halbes Geschoss erhöht.

Parkierung

Neben der integrierten Garage im Hauptgebäude, gibt es teilweise angebaute Unterstände und/oder zusätzlichen Abstellplätze im Vorplatzbereich oder seitlich der Gebäude. Die Anstosslänge der Erschliessungsflächen sind zwischen 5 - 15 m lang, abhängig von der Anzahl der zusätzlichen Stellplätze im Vorplatzbereich. Neu-/Umbauten besitzen deutlich grössere befestigte Anstossflächen. Der Belag der Erschliessungsflächen ist meist asphaltiert gestaltet, vereinzelt bestehen sickerfähige Zufahrten/Stellplätze aus Betonpflastersteine oder Naturpflasterstein.

Freiraum

Die allseitig umgebenden Grünflächen (überwiegend Rasen-/ Wiesenfläche mit vereinzelt Bäumen und diversen Nutzgärten) der Einfamilienhäuser und Doppelhäuser sind meist durch niedrige Hecken oder Zäune vom Strassenraum und den Nachbargrundstücken getrennt. Dies gewährleistet einen weiten Blick über die begrünten Grundstücksflächen, der nicht durch Aufschüttungen gestört wird. Dies stellt ein wichtiges Element des Quartiersbildes und der damit verbundenen Freiraumstruktur dar.



Mikroquartier Viscosedreieck

Konzept

ZIEL

Erhaltenswert ist das Mikroquartiere Viscosedreieck in seiner Erscheinung als Gesamtbild, welches auch in Zukunft lesbar bleiben soll.

BAULICHE ENTWICKLUNG

Die bauliche Entwicklung soll im angemessenem Ausmass ermöglicht werden, so dass Neubauten und bauliche Veränderungen auf den vorhandenen Charakter aufbauen und so die Identität des Quartiers stärken. Garagen sollten in das Hauptgebäude integriert werden, um das Gebäudevolumen so kompakt wie möglich zu halten.

Die bestehenden Doppelhaushälften sind ein starkes charakterbildendes Merkmal. Es ist wichtig, ihre Gebäudetypologie zu erhalten. Bei Erweiterungen soll das bestehende Hauptgebäude erkennbar bleiben. Neubauten orientieren sich an der bestehenden Doppelhaus-Typologie.

GRÜNES ERSCHEINUNGSBILD

Das grüne Erscheinungsbild des Viscosedreiecks mit geringem Anteil versiegelter Erschliessungsflächen soll erhalten bleiben. Grosszügige Gartenflächen sollen beibehalten werden, um ausreichend Platz für Hochstammbäume zu schaffen. Entlang der Strassenräume und Grundstücksgrenzen sollen möglichst grüne Übergänge, mit gewährten Durchblicken zwischen den Baukörpern, beibehalten werden. Die durchgängig flache Topografie des Geländes soll ebenfalls erhalten bleiben.

Fahrzeuge sollen möglichst aus dem Blickfeld der Wohnstrassen genommen werden. Erschliessungsflächen und Anstoss-längen sollen klein gehalten werden, damit die Wohnstrasse weiterhin von den umgebenden Gärten dominiert wird.

INSTRUMENTE

Dieses Konzeptblatt stellt eine Orientierungshilfe für die Weiterentwicklung der Grundstücke für Eigentümer und dem Gestaltungsbeirat dar. Im Konzeptblatt werden grundlegende Charakterzüge sowie Entwicklungsziele für das Mikroquartier formuliert. Zusätzlich werden Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt.

Für das Mikroquartier Viscosedreieck bilden die zugewiesene Zone W 10.5A, die Einordnungspflicht und die Bestimmungen des Baureglement die grundlegenden rechtlichen Rahmenbedingungen.

Qualitativ hochwertige und an diesem Konzept orientierte Projekte können vom Gestaltungsbeirat eine Ausnahmegewilligung für geringfügige Abweichungen gegenüber den Baureglement erhalten, wenn dies den Charakter des Mikroquartiers stärkt.

KONZEPT

- Orientierungshilfe
- Entwicklungsmöglichkeiten

BAUREGLEMENT

- Vorschriften der Bauweise
- Einordnungspflicht
- Ausnahmegewilligung

BAUREGLEMENT

Art. 10 Einordnungspflicht (Art. 99 Abs. 2 PBG)

¹ In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit Einordnungspflicht sowie in Ortsbildschutzgebieten sind Bauten, Anlagen und Freiräume so zu gestalten und in die Umgebung einzuordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Bauprojekte sind mit dem Gestaltungsbeirat zu entwickeln.

Art. 16 Massangaben und Abstände für Hauptbauten (Art. 79, 87, 87a und 92 PBG)

¹ Die Masse, Abstände, Volumen- und Flächenziffern für Hauptbauten sind in der Regelbaumass-Tabelle im Anhang zu diesem Reglement festgelegt.

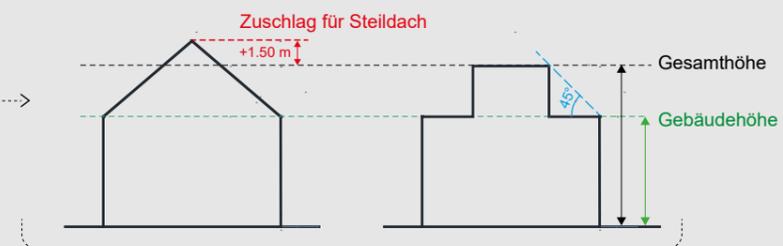
Zonierung



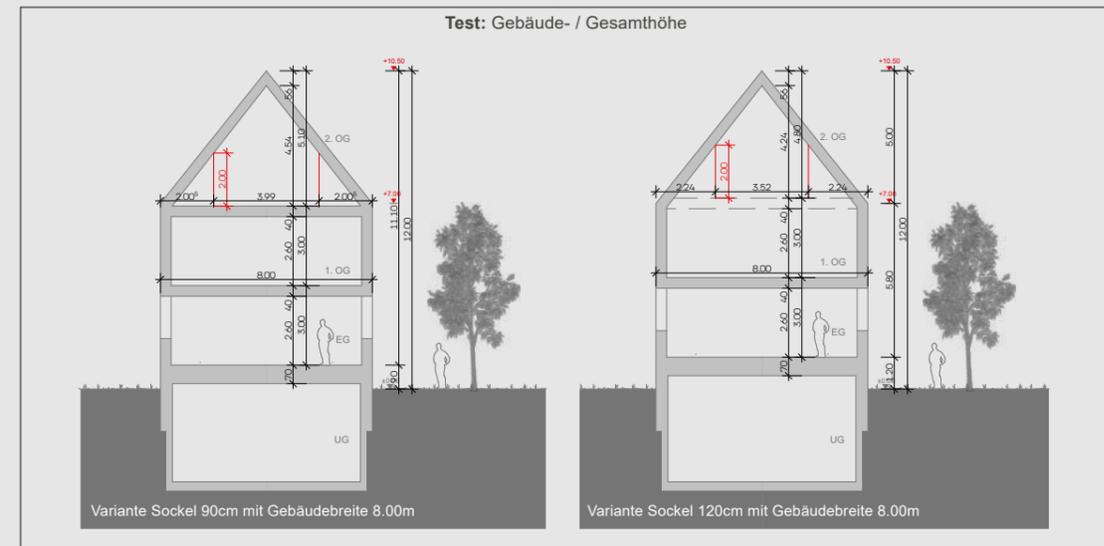
Regelbaumass-Tabelle (W 10.5A)

Gesamthöhe (m)	10.5
Gebäudehöhe (m)	7.0
Grenzabstand (m)	4.0
Gebäudeabstand (m)	2)
Gebäuelänge (m)	22
Baumassenziffer (m ³ /m ²)	2.2
Grünflächenziffer (m ² /m ²)	0.3
Winkelmass für Dachraum	45°
Bruchteil je Fassadenabschnitt	1/3
Abgrabungen (m)	0.4
Empfindlichkeitsstufe	II

Dachraumregelung (Art. 20 BauR)



Test: Gebäude- / Gesamthöhe



Mikroquartier Viscosedreieck

Konzept

KONZEPT

Das Konzept bietet dem Gestaltungsbeirat und den Grundeigentümer eine Orientierungshilfe zur Erreichung der Zielsetzungen für das Mikroquartier Viscosedreieck. Neben der Orientierungshilfe werden Entwicklungsmöglichkeiten dargestellt und beschrieben.

- Entwurf -

ORIENTIERUNGSHILFE

- | | | |
|------------------|-------------------------------|------------------|
| Bebauung: | Erschliessung | Freiraum: |
| • Ausrichtung | • Parkierung | • Grünfläche |
| • Baukörper | • Erschliessungsfläche/-länge | • Gestaltung |

ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN

- Erweiterungen Bestand
- Neubau

ORIENTIERUNGSHILFE

BEBAUUNG

- Grundstücke

Grundsätzlich sind die Grundstücke im Verhältnis zur kleinkörnigen Bebauungsstruktur relativ gross dimensioniert und weisen eine ähnliche Form auf.

Vergleicht man die Grundstücke der Einfamilienhäuser mit den zusammengehörenden Grundstücken der Doppelhaushälften, so sind diese in ihrer Dimension und ihrer Ausrichtung sehr ähnlich. Daher kann auf allen Grundstücken ein einheitlicher Gebäudetypus realisiert werden und die Grundlage für eine starke Identität des Mikroquartiers Viscosedreieck bilden.

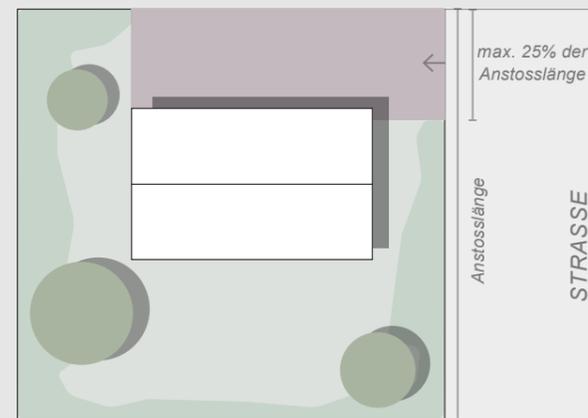


- Bebauungstypologie

Eine einheitliche Bebauungstypologie wird für das gesamte Mikroquartier definiert. Dabei gilt die bestehende, erhaltenswerte und charaktergebende Doppelhaustypologie als Orientierungsgrundlage.

Der längliche Fussabdruck, das symmetrische Satteldach, die Querschliessung und die stirnseitige Ausrichtung zur Strasse fliessen in die neue Bebauungstypologie ein.

Grundsätzlich sollte das Volumen kompakt und schlicht gehalten werden, d.h. ein möglichst rechteckiger Fussabdruck und Verhinderung von überdimensionierten Vor- und Rücksprüngen, damit die Erkennung eines alleinstehenden dominanten Baukörpers bestehen bleibt.



PARKIERUNG

- Parkierung

Garagen sollten möglichst in die Gebäudehülle integriert werden. Angebaute Garagen sollten nicht alleinstandend sein und möglichst an den Baukörper angebunden sein.

- Erschliessungsfläche / -länge

Grundsätzlich soll die Erschliessungsfläche kleingehalten werden. Die Erschliessungslänge sollte maximal 25% der Anstosslänge an der Strasse einnehmen, damit der Strassenraum durch grosszügige grün gestaltete Gartenflächen gebildet wird.

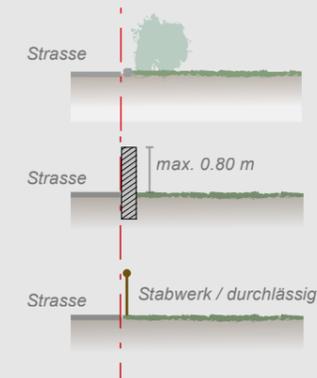
FREIRAUM

- Grünfläche

Die umgebende Freiraumfläche sollte genügend Platz für Hochstamm- bzw. Grossbäume bieten.

- Gestaltung

Eingliederung in das Quartier durch möglichst natürliche Gestaltung der Gärten und Grundstücksgrenzen, insbesondere entlang des Strassenraumes (*Materialisierung, Pflanzenarten, Einfriedungen etc.*). Die bestehende Durchsichtigkeit über Grundstücksgrenzen hinaus soll bspw. durch niedrigere Hecken, Holzzäune usw. bestehen bleiben. Sichtschutz sollte möglichst grün gestaltet werden. Befestigte tote Einfriedungen/Mauern dürfen eine maximale Höhe von 1.00m haben.



Mikroquartier Viscosedreieck

Umsetzungsmöglichkeiten

- Entwurf -

UMSETZUNGSMÖGLICHKEITEN

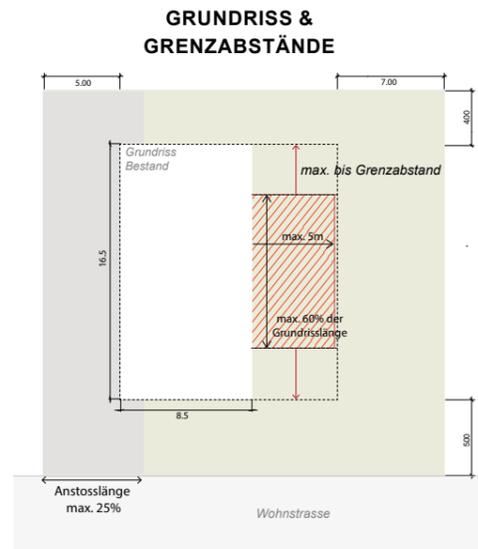
Damit eine geeignete Nachverdichtung innerhalb der Mikroquartiere stattfindet, werden verschiedene Möglichkeiten dargestellt, welche den Zielen dieses Konzepts entsprechen.

ERWEITERUNG MIT BESTAND

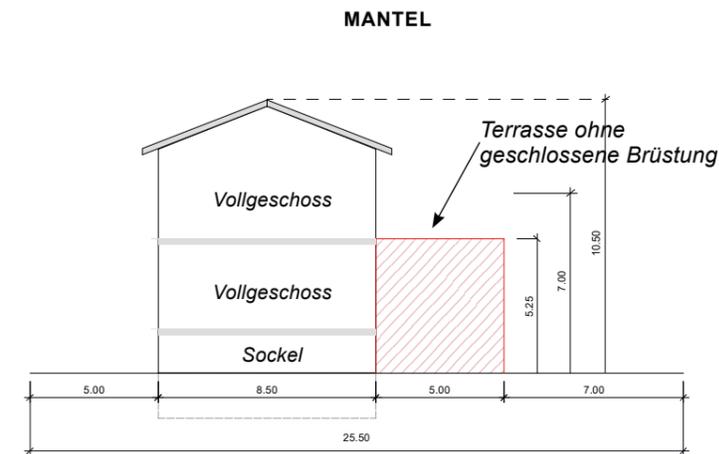
Erweiterung Bestand - Doppelhäuser

Seitliche Zubauten am Hauptgebäude mit architektonischer Abgrenzung zum bestehenden Hauptkörper, damit Fassadenflucht des bestehenden Bebauungstyp weiterhin dominiert. Zubaute gekoppelt an der südlichen Fassade des Hauptgebäudes.

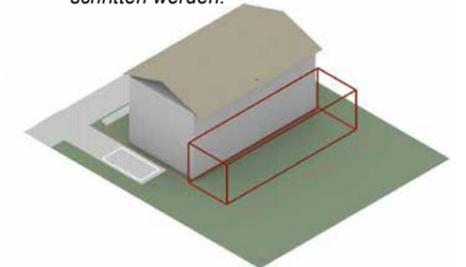
- je Doppelhaushälfte: zusätzlich 30m² Fussabdruck
- maximale Höhe der Zubaute: bis zum ersten hochversetzten Vollgeschoss



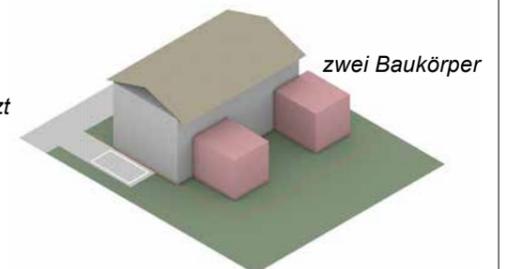
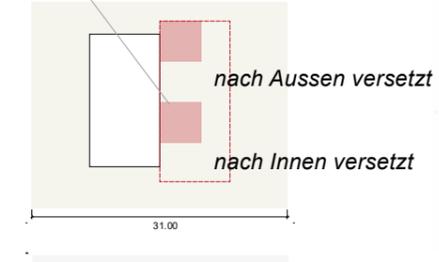
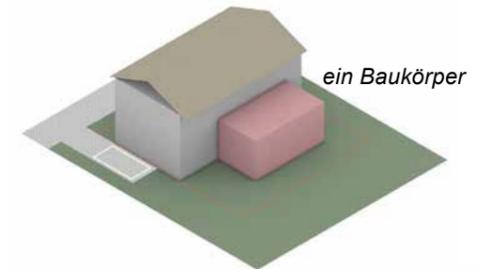
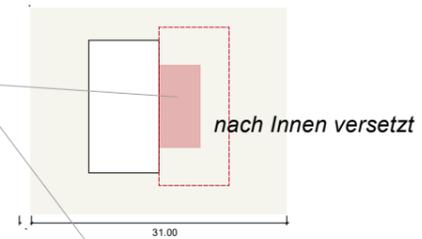
Im Innenbereich des Quartiers sollte der Abstand zur Strasse 5m betragen, um die bestehende Fassadenflucht beizubehalten.



Die Höhe des hochversetzten Obergeschosses darf nicht überschritten werden.



Möglichkeiten einer baulichen Erweiterung bestehender Doppelhäuser

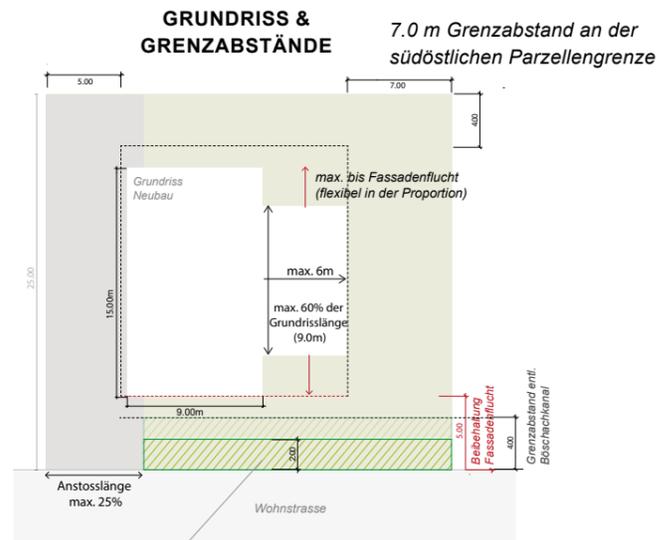


NEUBAU

Neubau

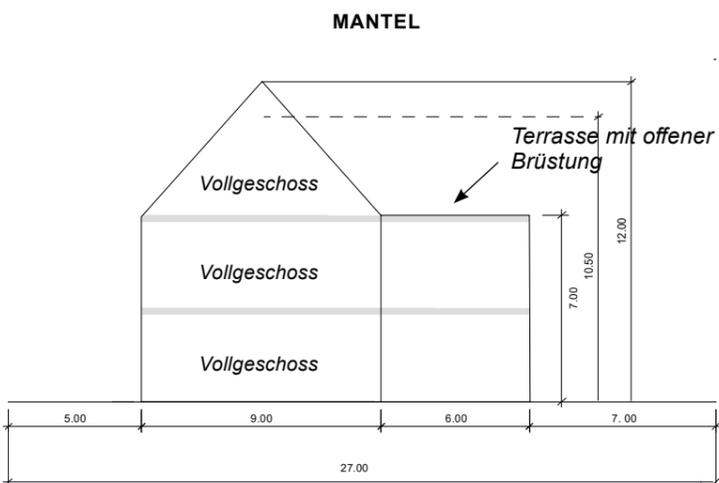
Die Bauform mit symmetrischem Satteldach ähnelt der bestehenden nachverdichteten Doppelhaustypologie. Die charakterstarke Typologie fördert die Identität und das Erscheinungsbild des Quartiers und ermöglicht eine Nachverdichtung.

- Gebäudelänge von rund 15 m;
- Breite des Gebäudes ist abhängig vom Grenzabstand (Südostseite 7.0 m);
- Erdgeschoss auf Strassenniveau, um Rampenbauwerke im Untergeschoss zu verhindern, welche die Gartenfläche stark stören.
- symmetrisches Satteldach, giebelständig zur Strasse
- Möglichkeit von Tiefgaragen, je nach Wohnflächen und baurechtlichen Anforderung.

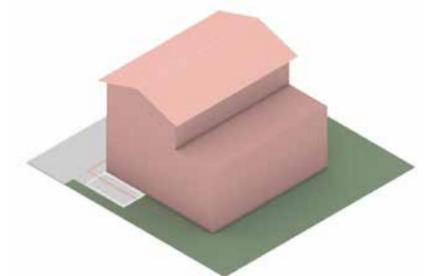


Mindestens 2.0 m Grünstreifen entlang der Strassen.

Entlang des Böschachkanals mit einem Grenzabstand von 4m keine Parkplätze möglich



Der seitlicher Zubaukörper kann bis zur Fassadenflucht versetzt werden.

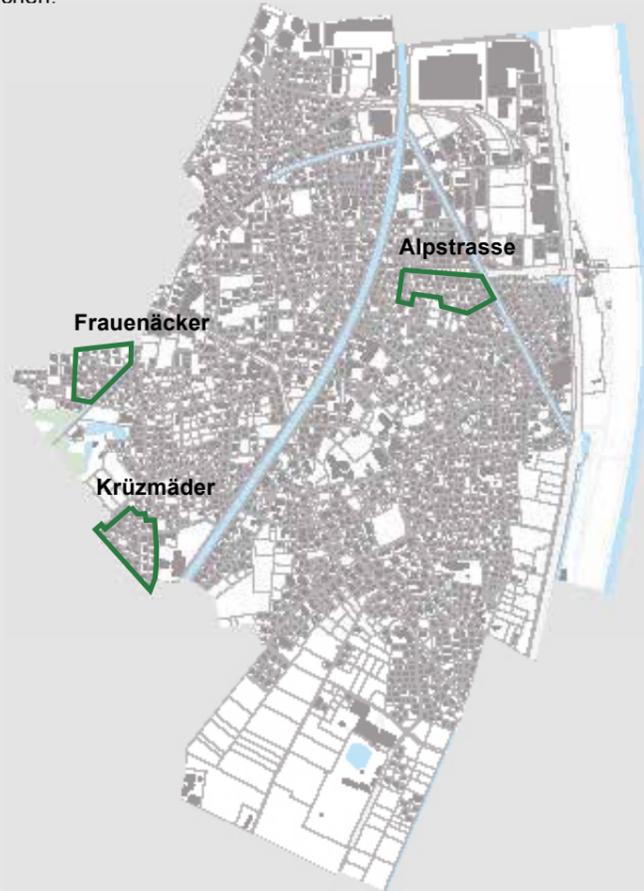


Mikroquartiere - Ringförmige Wohnstrassen

Situation

VERORTUNG

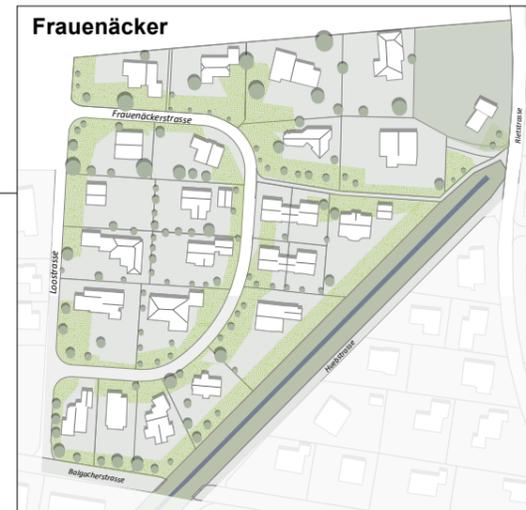
Die in der Karte verorteten Mikroquartiere weisen gemeinsame Grundstrukturen und Charakterzüge auf. Erhaltenswert sind die Mikroquartiere der ringförmigen Wohnstrassen in ihrer Erscheinung als Gesamtbild, welches auch in Zukunft ablesbar sein soll. Ziel ist es den bestehenden ruhigen „grünen“ Charakter sowie die feinkörnige Struktur beizubehalten und zugleich eine Weiterentwicklung im angemessenen Ausmass zu ermöglichen.



ENTSTEHUNG & ENTWICKLUNG

Die Quartiere sind um 1980 durch eine kommunale Erschliessungsplanung entstanden. Die Gebäude wurden fast ausnahmslos zeitgleich im Zuge der damaligen regen Wohnbautätigkeit errichtet. Für zusätzliche Aufenthaltsqualität wurde in jedem Quartier ein „grün“ gestalteter öffentlicher Freiraum vorgesehen.

Die ringförmigen Wohnstrassen dienen der Erschliessung der Siedlungsgebiete und begründen so die vom Durchgangsverkehr befreiten, in sich geschlossenen und als Einheit erkennbaren Wohnquartiere.

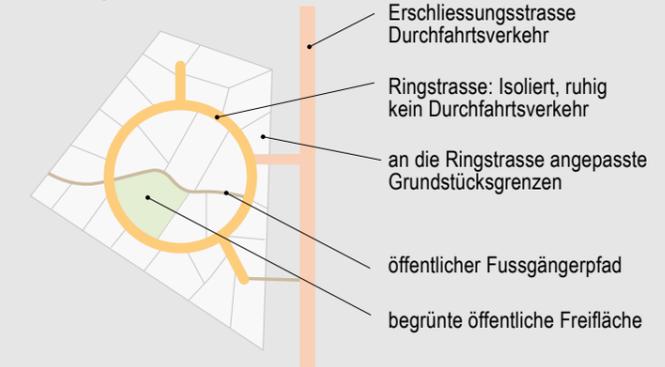


STRUKTURIERUNG

AUFBAU & CHARAKTER

Der Wiedererkennungswert entsteht durch den ruhigen, autoarmen Strassenraum der mit Engstellen und einer abwechslungsreichen Bepflanzung erlebbar gestaltet ist. Kurze Sichtachsen aufgrund des geschwungenen Strassenverlaufs bilden ein rhythmisches, sich ständig veränderndes „grünes“ Bild der Wohnstrassen. Die Präsenz der vielfältig gestalteten privaten Aussenräume mit dem Höhen-Spiel des Geländeverlaufs und die feinkörnige Bebauungsstruktur sind die wesentlichen und prägende Elemente dieser Gartenquartiere und sorgen für eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Ringstrassenkonzept



Grundstücke

Grosszügig dimensionierte Grundstücke orientieren sich am Verlauf der ringförmigen Wohnstrassen. Besonders im inneren Bereich der Quartiere, wo ein geschwungener Strassenverlauf die Parzellierung definiert, gibt es unterschiedliche Grundstücksformen.

Bebauungsstruktur

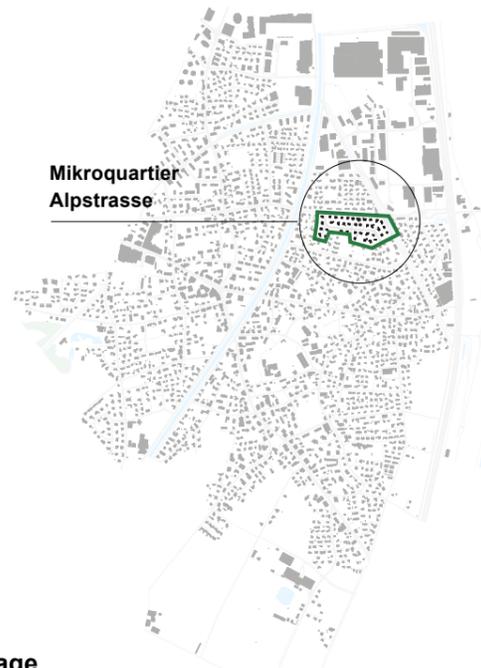
Grundsätzlich sind die Gebäude ähnlich dimensioniert und orientiert. Grösstenteils folgt die Architektur keiner einheitlichen Regelung, mit Ausnahme der Mikroquartiers Alpstrasse. Der einheitliche Charakter der Quartiere bleibt trotz der individuellen Entwicklung durch Neubauten, Sanierungen und zusätzliche Anbauten erhalten, da der hohe Durchgrünungsgrad der Aussenflächen und des dadurch entstehenden erlebbaren Strassenraums das stimmige Gesamtbild begründen.

Freiraum

Individuell gestaltete Gärten und Geländebewegungen sowie ein geringer Anteil befestigter Flächen (Erschliessungs- und Parkierungsflächen) bilden den Grundstein für einen hohen Grünanteil und das gesamthaft grüne Erscheinungsbild der Quartiere.

Mikroquartier Alpstrasse

Analyse



Lage

Das Mikroquartier Alpstrasse befindet sich innerhalb des Siedlungskörpers der Gemeinde am östlichen Ortseingang. Mit der direkten Anbindung an die Rheinstrasse ist es aus verkehrstechnischer Sicht sehr gut angebunden. Die Grundstücke, die durch die Alpstrasse erschlossen werden sind gänzlich vom Lärm des Durchzugsverkehrs der Rheinstrasse geschützt.



Rheinstrasse

Die Bauten entlang der Rheinstrasse prägen den östlichen Ortseingang der Gemeinde durch die regelmässige kleinteilige Struktur.

Rasenfläche

Richtplanbeschluss L 1.2.1
Aufwertung öffentlicher Freiräume:
Für bestehende öffentliche Freiräume werden, auf Basis einer qualitativen Freiraumanalyse Aufwertungsmaßnahmen formuliert.

freies Baufeld

Böschachkanal

Das Strassenbild entlang der Gewässerachse (Böschachkanal) ist beidseitig durch zahlreiche Hochstamm-bäume und ökologisch wertvolle Bepflanzung geprägt. Die Grundstücke an der östlichen ruhigen Lage entlang der Gewässerachse tragen mit einer hohen und dichten Bepflanzung wesentlich zum Erscheinungsbild bei.



Bebauung

Die Dimension der freistehenden Einfamilienhäuser mit Satteldächern beträgt rund 10m Breite und 13m Länge. Die Hauptausrichtung liegt südwestlich bis südöstlich. Teilweise wurden an den Hauptkörper individuelle Anbauten, wie z.B. Wintergärten und Autounterstände angebaut. Die einheitliche Baustruktur wird durch Garage und Eingang auf Strassenhöhe (EG) und einem zweiten Teil des EG, welcher um ein halbes Geschoss (1m – 1,5m) höher gesetzt ist (mit Wohnen, Essen etc.) gekennzeichnet. Dadurch wurden künstliche Terrainveränderung gebildet.

Parkierung

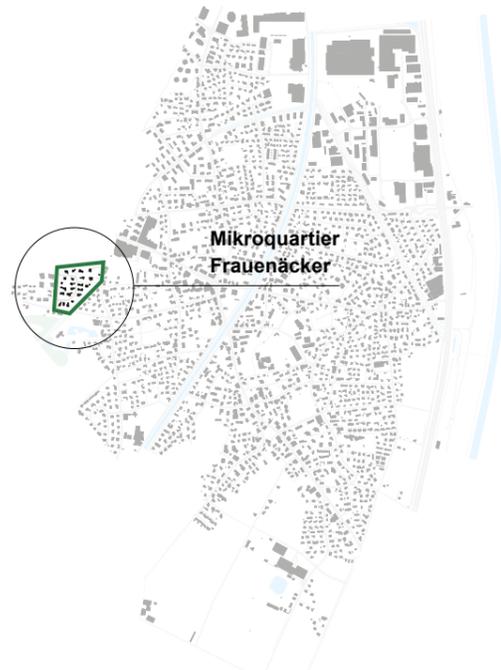
Die Grundstücke verfügen jeweils über eine Garage / Doppelgarage mit geschlossenem Tor, die im Hauptgebäude integriert ist. Teilweise gibt es Anbauten von Unterständen und oder zusätzlichen Abstellplätze am Vorplatz. Die Anstosslänge der Erschliessungsflächen an die Strasse ist zwischen 5 – 14 m lang. Grösere Anstosslängen befinden sich hauptsächlich an den Grundstücken entlang der Rheinstrasse. Der Belag der Erschliessungsflächen ist durch Betonpflastersteine, Pflasterstein und Asphalt gestaltet.

Freiraum

Grosszügige grüne Gärten, vielfältige Bepflanzung entlang den Strassen und den Grundstücksgrenzen sowie begrünte Terrainveränderungen (Böschungen, abgetreppte Stützmauern aus Natursteinen) prägen das Quartiersbild stark. Im Bereich der Alpstrasse reichen Terrainveränderungen teilweise bis an die Strassengrenze. Entlang der Rheinstrasse ist es meist flach. Grüne Einfriedungen oder Einblicke in die Gärten sind typisch. Tote Einfriedungen und Steingärten stellen Ausnahmen dar. Die Gestaltung der Alpstrasse mit Engstellen mit Bäumen trägt ebenfalls zum Charakter eines Gartenquartiers bei.

Mikroquartier Frauenäcker

Analyse



Lage

Das Mikroquartier Frauenäcker befindet sich im östlichen Teil der Gemeinde, liegt sehr zentral (10 min Fussweg zum Bahnhof) und ist dennoch in einer sehr ruhigen Lage in Bezug auf Lärm- und Verkehrsaufkommen. Dazu kommt, dass sich südlich das Naturschutzgebiet Höchstern mit Naherholungs-Qualitäten befindet. Im Westen wird das Quartier von der Loosstrasse und im Osten vom Ländernach begrenzt.



Im Zuge der Aufwertung öffentlicher Freiräume (Richtplanabschluss L1.2.1) wird geprüft, ob Teile dieses Grundstücks zu einem öffentlichen Freiraum umgestaltet werden könnten.



Bebauung

Die Gemeinsamkeit der Einfamilienhäuser besteht in ihrer Bauhöhe. Die Gebäude haben einen individuellen Charakter und die Grundstücksformen sind teilweise sehr verschieden. Die Einfamilienhäuser besitzen weder einen einheitlichen Bebauungstyp noch eine gemeinsame Dachform.

Versetzte Geschosse mit auffangendem erhöhtem Terrain sowie flache Grundstücke mit Erdgeschoss auf Strassenniveau findet man vor. Neubauten und Zubauten vergrössern das vielfältige Erscheinungsbild der Bebauung durch moderne Bauformen.

Parkierung

Die Bauten verfügen meist über eine Garage, die auf Strassenniveau im Hauptgebäude integriert ist. Oftmals besteht eine Garage als alleinstehender oder angebundener Anbau am Hauptbaukörper, sodass ein Grossteil der Fahrzeuge aus dem Sichtfeld der Wohnstrasse genommen wird. In einzelfällen bestehen verbundene Doppelgaragen. Die Anstosslänge und Erschliessungsflächen sind kleingehalten. Der Belag der Erschliessungsflächen ist durch Betonpflastersteine und Asphalt gestaltet.

Freiraum

Allseitig grüne, strukturreiche und ökologisch wertvolle Flächen sowie begrünte Terrainveränderungen (Böschungen, abgetrepte Stützmauern aus Natursteinen) und Grundstücksgrenzen prägen das Quartierbild stark. Die Abgrenzung zum Strassenraum erfolgt mehrheitlich mit hoher und dichter Bepflanzung als auch zum Teil in Form von offenen Grünflächen ohne Sichtschutz. Das Erscheinungsbild der schmalen und stark begrünten Wohnstrasse wird mit zahlreichen Hochstamm-bäumen entlang der Wohnstrasse geschmückt. Die Terrainerhöhungen sind zum Teil stark ausgeprägt und an manchen Stellen bis zu 2m hoch. Neubauten verzichten zum Teil auf halbversetzte Geschosse, sodass auch keine künstlichen Geländeerhöhungen vorgenommen werden.

Mikroquartier Krüzmäder

Analyse



Lage

Das Mikroquartier Krüzmäder grenzt an den südöstlichen Siedlungsrand von Widnau und der dahinterliegenden Landwirtschaftsfläche. Die Entfernung zum Bahnhof Heerbrugg ist relativ gering (15 min Fussweg). Da sich das Quartier am Siedlungsrand befindet ist es vom Durchgangsverkehr geschützt.



Freiraum

Ein hoher Durchgrünungsgrad wird durch grosszügige Grünflächen, Gärten, individuell gestaltete Grundstücksgrenzen und begrünte Terrainveränderungen (Böschung, Stützmauer etc.) gestaltet. Er trägt massgeblich zum einheitlichen und charaktergebenden Bild bei. Besonders entlang des Strassenraumes lassen ökologisch wertvollen Flächen durch dichte und hohe Bepflanzung nur vereinzelt Durchblicke zu. Durch die unterschiedliche Parzellierung besteht eine Varianz und Vielfältigkeit in Grösse und Gestaltung der Gärten und Grundstücksgrenzen. Die Grösse der Grünflächen bietet genügend Platz für grössere Hochstamm-bäume, welche einen wertvollen Bestandteil des grünen Quartiers bilden. Die Strasse wurde aufgrund des Hochwasserschutzes gegenüber dem gewachsenen Terrain höher gesetzt. Die Terrainanpassungen sind meist flach, gebösch und von der Grenze nach Hinten verlegt. Eine Reihe Natursteinblöcke oder Eisenbahnschwellen werden bei direkter Strassen-Angrenzung des Terrein-höhenunterschiedes verwendet.



Parkierung

Die Bauten verfügen meist über eine Garage, die im Hauptgebäude integriert ist. Teilweise gibt es Anbauten von Unterständen und/oder zusätzlichen Abstellplätze am Vorplatz. Die Anstosslänge und Erschliessungsflächen sind klein gehalten. Der Belag der Erschliessungsflächen ist durch Betonpflastersteine und Asphalt gestaltet.



Bebauung

Das einheitliche Bild des Quartiers wird durch die gemeinsame Dachform gebildet (Sattel- und Walmdächer). Verschiedene Ausrichtung, Dimension und nachträgliche Erweiterungen (Dachgeschossausbau, Anbauten, Wintergärten, Autounterstände, externe Treppenhäuser usw.) begründen die Vielfältigkeit der einzelnen Gebäude. Der Aufbau der Einfamilienhäuser wird durch einen Sockel, OG und Dachgeschoss definiert. Die Dimension der freistehenden Einfamilienhäuser sind 9x12m bis hin zu 13x20m. Die Mehrheit der Gebäude wurde bereits saniert oder erweitert.



Mikroquartiere - Ringförmige Wohnstrassen

Konzept

ZIEL

Erhaltenswert sind die Ringstrassen-Mikroquartiere Alpstrasse, Krüzmäder und Frauenäcker in ihrer Erscheinung als Gesamtbild, welches auch in Zukunft lesbar bleiben soll.

BAULICHE ENTWICKLUNG

Die bauliche Entwicklung soll im angemessenen Ausmass ermöglicht werden, sodass die einheitliche Feinkörnigkeit der grosszügig dimensionierten Grundstücke beibehalten wird. Bestehende Qualitäten sowie der ruhige „grüne“ Charakter sollen bei Neubauten und baulichen Veränderungen gestärkt werden bzw. sich gut in bestehende Strukturen einfügen. Garagen sollen in die Hauptbaute integriert werden, um das Volumen der Baukörper möglichst kompakt zu halten.

GRÜNES ERSCHEINUNGSBILD

Das grüne Erscheinungsbild der Ringstrassen mit geringem Anteil versiegelter Erschliessungsflächen soll beibehalten werden. Grosszügige Gartenflächen sollen beibehalten werden, um genügend Raum für Hochstammbäume zu schaffen. Entlang der Strassenräume und Grundstücksgrenzen sollen möglichst fließende und grüne Übergänge (Böschungen oder abgetreppte Stützmauern) beibehalten werden. Die Fahrzeuge sollten möglichst aus dem Sichtfeld der Wohnstrasse genommen werden und Erschliessungsflächen und Anstosslängen sollten kleinhalten werden, damit die Wohnstrasse weiterhin von den umgebenden Gärten dominiert wird.

INSTRUMENTE

Dieses Konzeptblatt stellt eine Orientierungshilfe für die Weiterentwicklung der Grundstücke für Eigentümer und dem Gestaltungsbeirat dar. Im Konzeptblatt werden grundlegende Charakterzüge sowie Entwicklungsziele für die Mikroquartiere formuliert. Zusätzlich werden Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt.

Für die ringförmigen Mikroquartiere bilden die zugewiesene Zone W 9.5A, die Einordnungspflicht und die Bestimmungen des Baureglement die grundlegenden rechtlichen Rahmenbedingungen.

Qualitativ hochwertige und an diesem Konzept orientierte Projekte können vom Gestaltungsbeirat eine Ausnahmegewilligung für geringfügige Abweichungen gegenüber den Baureglement erhalten, wenn dies den Charakter des Mikroquartiers stärkt.

KONZEPT

- Orientierungshilfe
- Entwicklungsmöglichkeiten

BAUREGLEMENT

- Vorschriften der Bauweise
- Einordnungspflicht
- Ausnahmegewilligung

BAUREGLEMENT

Art. 10 Einordnungspflicht (Art. 99 Abs. 2 PBG)

¹ In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit Einordnungspflicht sind Bauten, Anlagen und Freiräume so zu gestalten und in die Umgebung einzuordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Bauprojekte sind mit dem Gestaltungsbeirat zu entwickeln.

Art. 16 Massangaben und Abstände für Hauptbauten (Art. 79, 87, 87a und 92 PBG)

¹ Die Masse, Abstände, Volumen- und Flächenziffern für Hauptbauten sind in der Regelbaumass-Tabelle im Anhang zu diesem Reglement festgelegt.

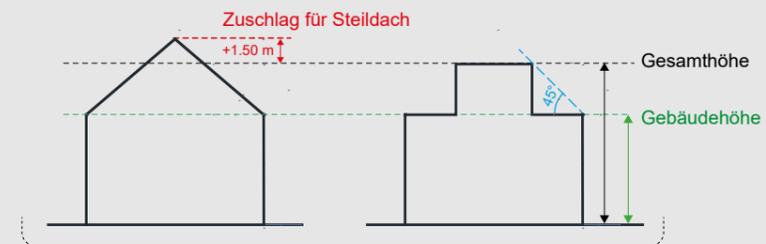
Zonenplan (W 9.5A)



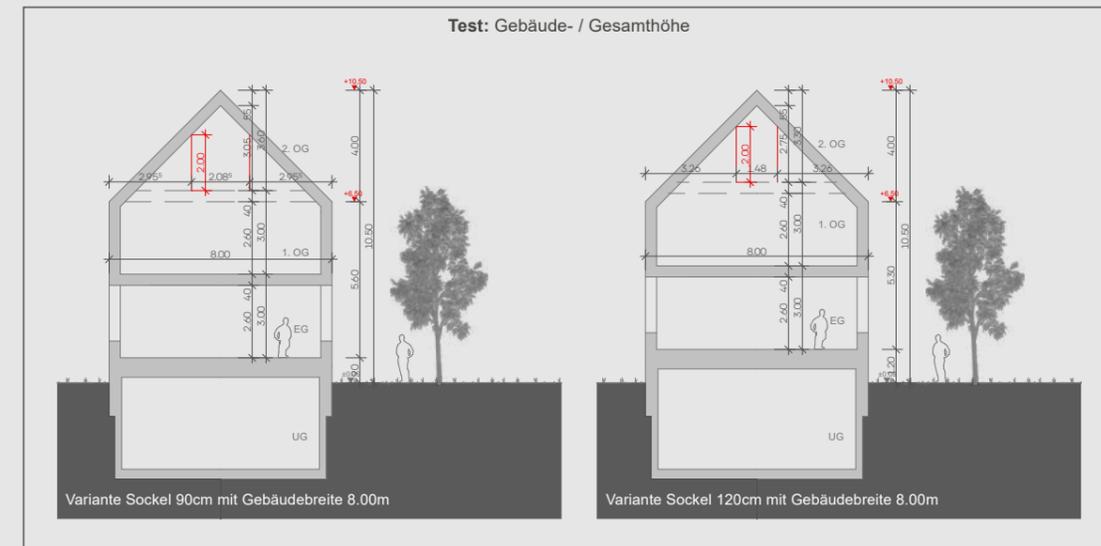
Regelbaumass-Tabelle (W 9.5A)

Gesamthöhe (m)	9.5
Gebäudehöhe (m)	6.5
Grenzabstand (m)	4.0
Gebäudeabstand (m)	2)
Gebäuelänge (m)	18
Baumassenziffer (m ³ /m ²)	1.8
Grünflächenziffer (m ² /m ²)	0.5
Winkelmaß für Dachraum	45°
Bruchteil je Fassadenabschnitt	1/3
Abgrabungen (m)	0.4
Empfindlichkeitsstufe	II

Dachraumregelung (Art. 20 BauR)



Test: Gebäude- / Gesamthöhe



Mikroquartiere - Ringförmige Wohnstrassen

Konzept

- Entwurf -

KONZEPT

Das Konzept bietet dem Gestaltungsbeirat und den Grundeigentümern neben den rechtlichen Rahmenbedingungen des Baureglements eine Orientierungshilfe zur Erreichung der Zielsetzungen für die Mikroquartiere. Neben der Orientierungshilfe werden Umsetzungsmöglichkeiten dargestellt und beschrieben.

ORIENTIERUNGSHILFE

Bebauung

- Ausrichtung
- Baukörper

Erschliessung

- Parkierung
- Erschliessungsfläche/-länge

Freiraum

- Grünfläche
- Gestaltung

UMSETZUNGSMÖGLICHKEITEN

- Aufbau
- Nebengebäude
- Zubaute
- ergänzende Kleinbaute

ORIENTIERUNGSHILFE

BEBAUUNG

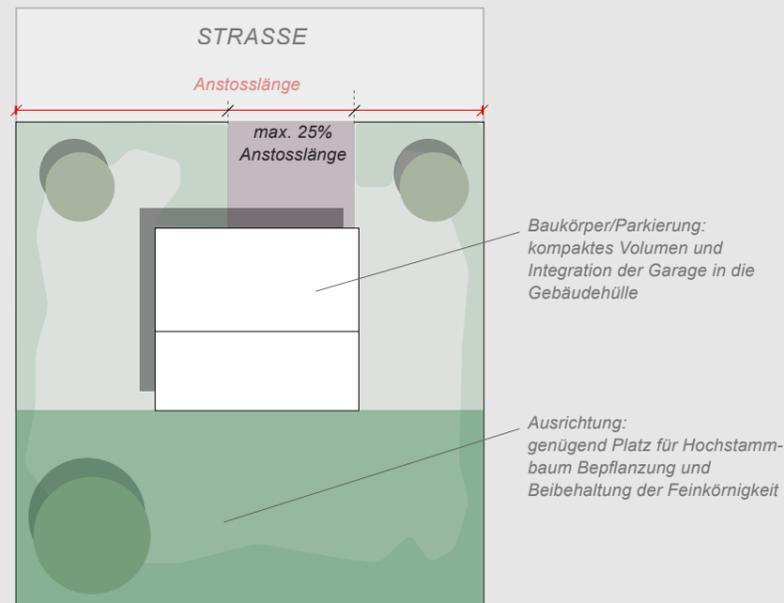
- Ausrichtung

Die Gebäude sollten innerhalb der Parzelle relativ zentral bzw. nach Norden positioniert werden, um genügend Abstand für die umgebende Freiraumgestaltung zu sichern, die Feinkörnigkeit beizubehalten und genügend Platz für Gross-/Hochstamm-bäume zu gewährleisten.

- Baukörper

Orientierung an der bestehenden Bebauungstypologie, sofern eine im jeweiligen Mikroquartier vorhanden ist. Das gilt sowohl für den Fussabdruck, das Volumen sowie die Dachform.

Grundsätzlich sollte das Volumen kompakt und schlicht gehalten werden d.h. ein möglichst rechteckiger Fussabdruck und Verhinderung von überdimensionierten Vor- und Rücksprünge, damit die Erkennung eines alleinstehenden dominanten Baukörpers bestehen bleibt.



PARKIERUNG

- Parkierung

Garagen sollten möglichst in die Gebäudehülle integriert werden. Angebaute Garagen sollten nicht alleinstehend sein und möglichst an den Baukörper angebunden sein.

- Erschliessungsfläche / -länge

Grundsätzlich soll die Erschliessungsfläche kleingehalten werden. Die Zufahrt sollte maximal 25% der Anstosslänge entlang der Strasse einnehmen, damit der Strassenraum durch möglichst grosszügige grüne Vorgärten gebildet wird.

FREIRAUM

- Grünfläche

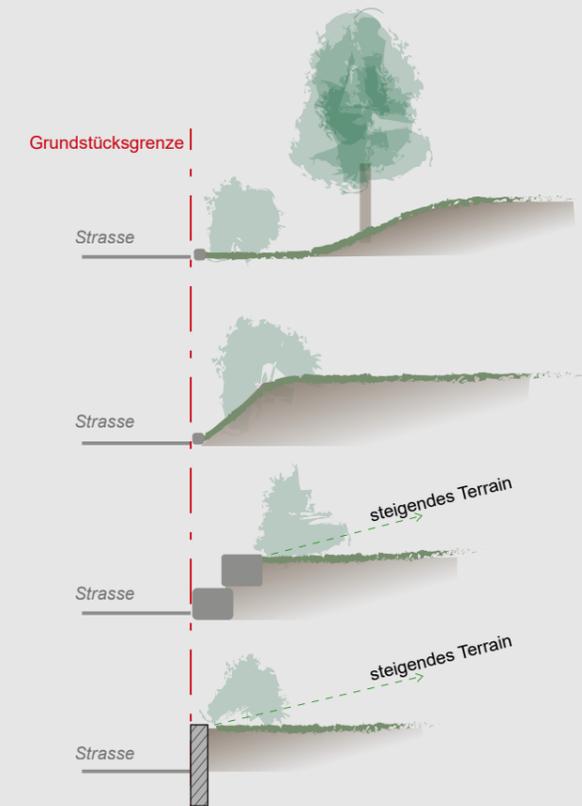
Die umgebende Freiraumfläche sollte genügend Platz für Hochstamm- bzw. Grossbäume bieten.

- Gestaltung

Eingliederung in das Quartier durch möglichst natürliche Gestaltung der Gärten und Grundstücksgrenzen, insbesondere entlang des Strassenraumes (*Materialisierung, Pflanzenarten, Terrainveränderungen, Einfriedungen etc.*).

Ökologisch wertvolle Gestaltung durch geeignete Wahl der Materialisierung, der Pflanzenarten, der Art und Gestaltung von Terrainveränderungen und Einfriedungen, etc.. Möglichst natürliche Gestaltung der Grundstücksgrenzen. Grüne, fließende Übergänge zum Strassenraum unterstützen das Bild des grünen Strassenraumes.

Sichtschutz sollte möglichst grün gestaltet werden (keine toten Einfriedungen und Mauern über 0.80 m).



Mikroquartiere - Ringförmige Wohnstrassen

Konzept

- Entwurf -

ORIENTIERUNGSHILFE

ALPSTRASSE

Ausrichtung & Positionierung



Die Gebäude sind nach Süden ausgerichtet und innerhalb des Grundstückes nördlich positioniert.

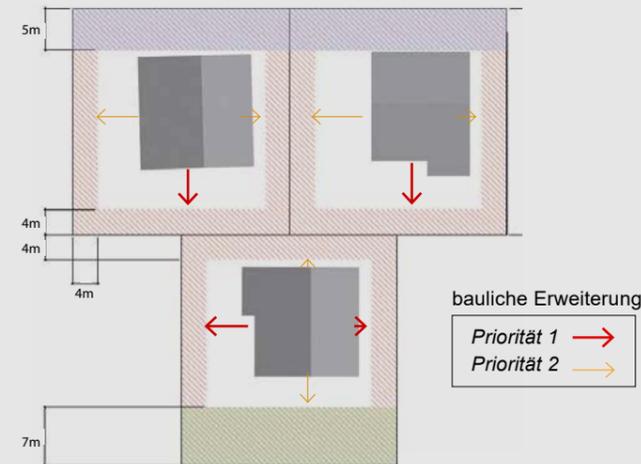
Grundstücke mit nördlicher Erschliessung

Die Feinkörnigkeit sollte durch Beibehaltung der Gebäudeabstände entlang der Rheinstrasse gesichert werden und eine Erweiterung des Fussabdrucks in Richtung Süden erfolgen.

Grundstücke mit südlicher Erschliessung

Durch die bauliche Erweiterung in Richtung Westen bzw. Osten werden die grosszügigen Freiraumflächen im Süden entlang des Strassenraumes beibehalten.

Grenzabstände



Zusätzlich zum geforderten Grenzabstand von 4.0 m wird empfohlen, den Grenzabstand entlang der Strasse auf 5.0 m zu erhöhen. Auf diese Weise bleibt die bestehende einheitliche Struktur erhalten und es gibt mehr Raum für die Anpflanzung von Hochstammbäumen und die Gestaltung von grosszügigen Gartenanlagen. Das bestehende grüne Strassenbild kann so bewahrt werden.

Dachform



Beibehaltung von symmetrischen und asymmetrischen Walm-/ Satteldächern, da sie charaktergebende Elemente darstellen.

BauR Art. 23 Abs. 2 - Dachraum und Dachbegrünung
Für symmetrische und asymmetrische Satteldächer sowie Walmdächer darf in den Zonen W 9.5A, W 10.5A, W 13.5A und WG 11.0A die festgelegte Gesamthöhe gemäss Regelbaumass-Tabelle, um 1.50 m überschritten werden.

KRÜZMÄDER

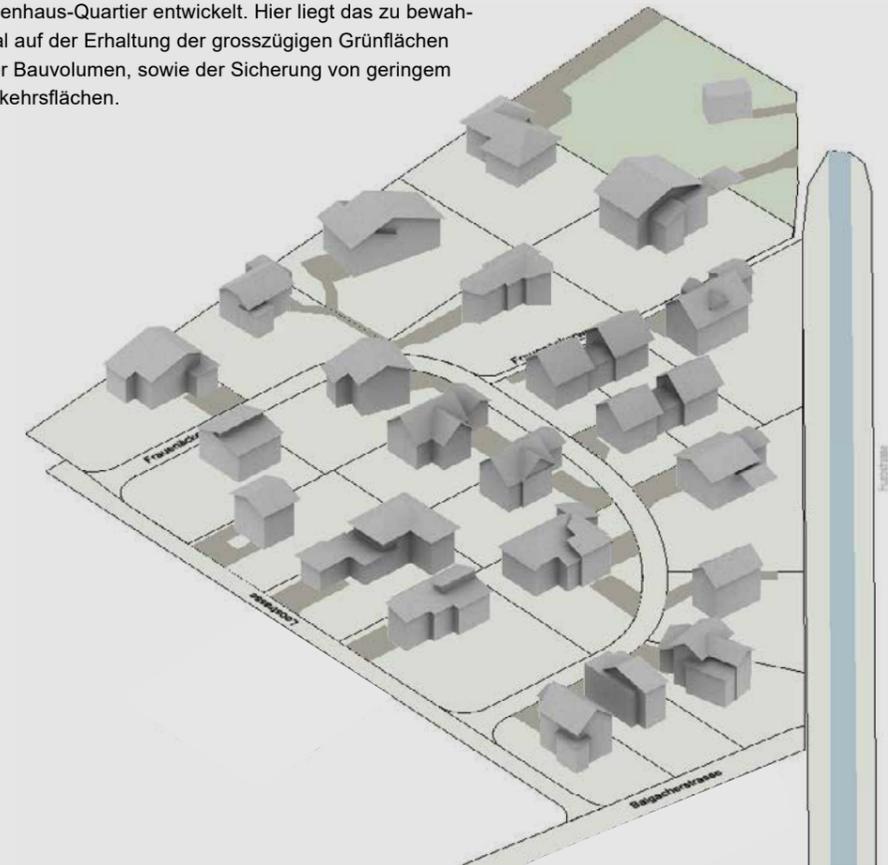
Weicher Siedlungsrand



Die Gestaltung von weichen Übergängen zwischen bebautem und unbebautem Gebiet, sollte durch fließende Geländeanspassungen und begrünten Abgrenzungen der Grundstücke erfolgen. Bei stufenartige Abgrenzung mit Mauern sollten die maximale Höhe von 0.50 m eingehalten werden.

FRAUENÄCKER

Das Quartier Frauenäcker hat sich durch individuelle Ausbauten, Sanierungen und Neubauten aus baulicher Sicht zu einem vielfältigen Einfamilienhaus-Quartier entwickelt. Hier liegt das zu bewahrende Merkmal auf der Erhaltung der grosszügigen Grünflächen und kompakter Bauvolumen, sowie der Sicherung von geringem Anteil von Verkehrsflächen.



Mikroquartiere - Ringförmige Wohnstrassen

Umsetzungsmöglichkeiten - Nachverdichtung

UMSETZUNGSMÖGLICHKEITEN

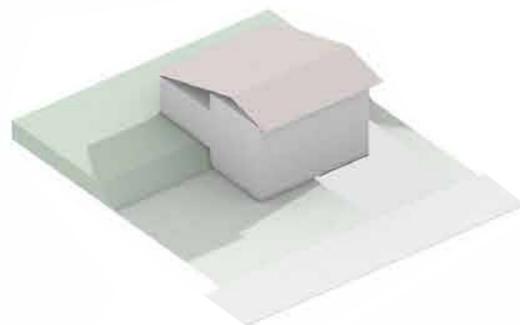
Damit eine geeignete Nachverdichtung innerhalb der Mikroquartiere stattfindet, werden verschiedene Möglichkeiten dargestellt, welche den Zielen dieses Konzepts entsprechen.

AUFSTOCKUNG

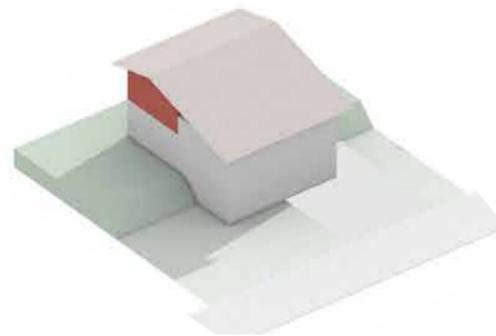
Zusätzliches Obergeschoss über dem versetzten Geschoss (Wohnen/Essen). Die nicht symmetrische Form des Satteldaches spiegelt sich auf die gegenüberliegende Seite und kann somit als asymmetrisches Satteldach beibehalten werden.

- Unveränderter Fussabdruck und Erhöhung der bestehenden Firsthöhe um 2m

BESTAND

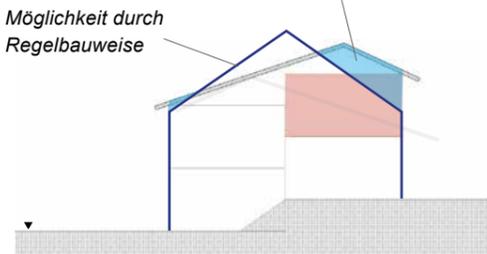


AUFBAU



Abweichende Gebäudehöhe auf Antrag des Gestaltungsbeirates mit Ausnahmebewilligung

Möglichkeit durch Regelbauweise



- Entwurf -

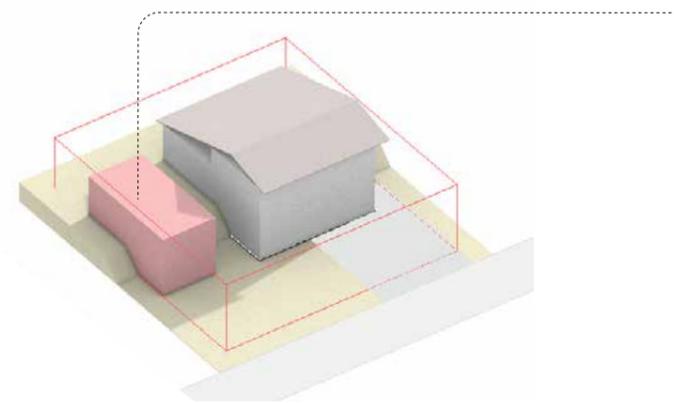
NEBENGEBÄUDE

Alleinstehender zusätzlicher Baukörper (Tinyhaus / Mikrohaus) mit kleinem Fussabdruck und Volumen.

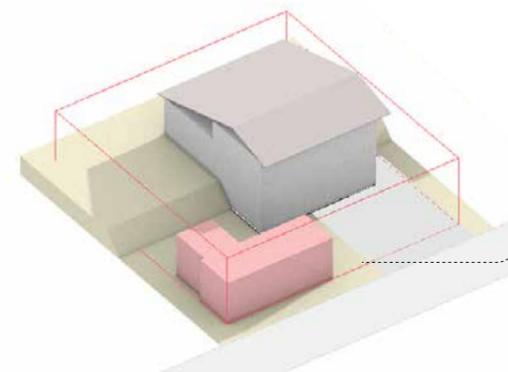
BauR Art. 21 Abs. 1 - Kleinbauten und Anbauten

Für Kleinbauten und Anbauten gelten folgende Masse:

- maximale Grundfläche: 50.00 m²
- maximale Gebäudehöhe: 3.50 m
- maximale Gesamthöhe: 5.00 m
- minimaler Grenzabstand: 1.00 m
- minimaler Gebäudeabstand: 2.00 m



Möglichkeit: Verzicht auf die Gebäudehöhe auf Antrag des Gestaltungsbeirates mit Ausnahmebewilligung möglich. Achtung! Der Gebäudeabstand muss auf die Mehrhöhe (Masse der Überschreitung der Gebäudehöhe) erweitert werden.



Referenz-Beispiele

Das in das Terrain nach unten versetzte Erdgeschoss lässt ein Obergeschoss zu, das mit einer geringen Raumhöhe die maximal zulässige Höhe des Baukörpers von 5.00m nicht überschreitet.



www.dietrich.untertrifaller.com/projekte/gartensiedlung-lobaugasse-wien/

Schmaler Baukörper mit einem Vollgeschoss und Flachdach; Gebäudehöhe von 3.75m; seitliche Erweiterungen möglich.



www.oekominihaus.ch/projekt



Test: Eingliederung von Tinyhäusern in das Mikroquartier Frauenacker

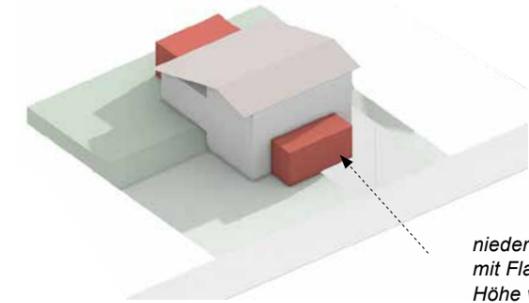
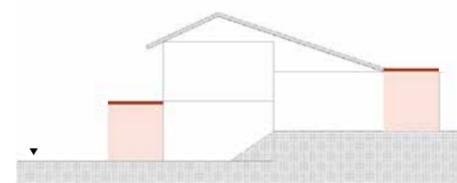
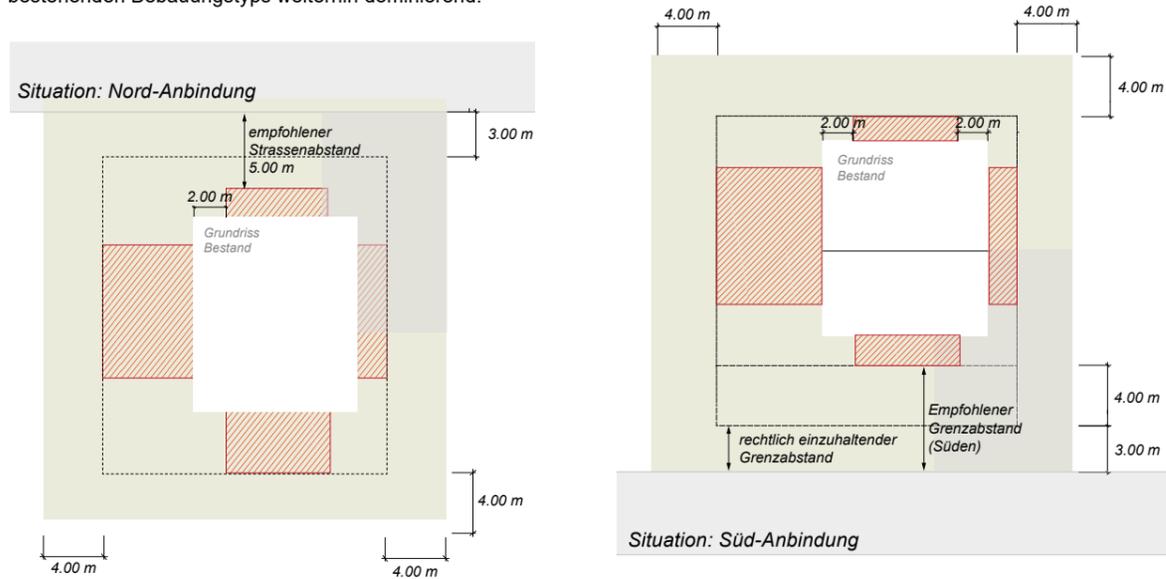
Mikroquartiere - Ringförmige Wohnstrassen

Umsetzungsmöglichkeit

- Entwurf -

ERGÄNZENDE ZUBAUTE

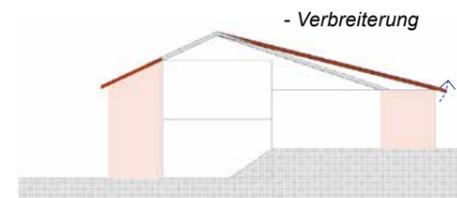
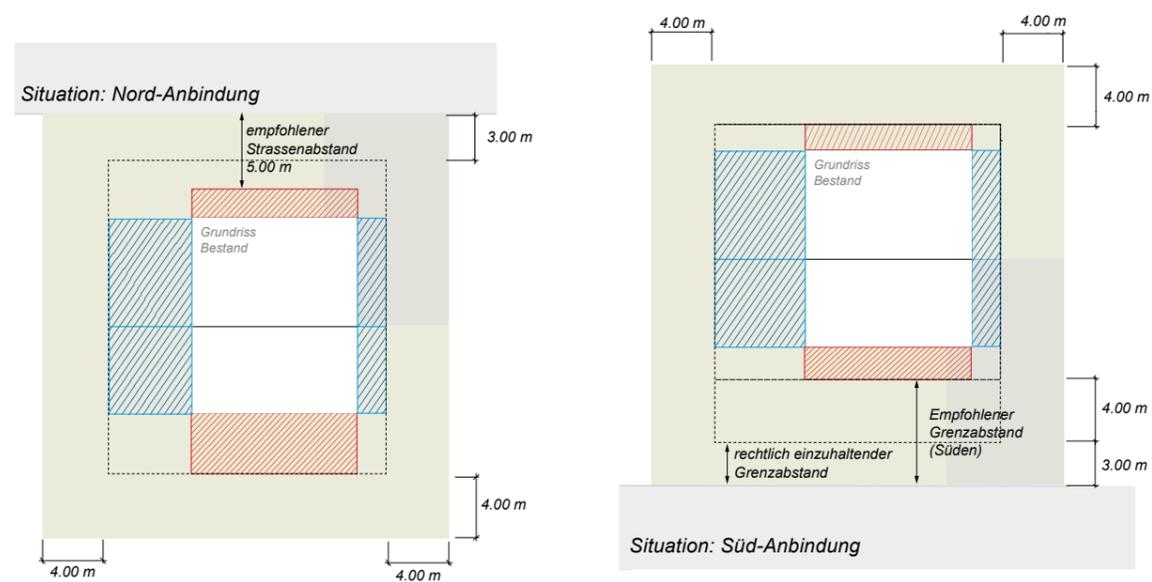
Zusätzlicher Baukörper verbunden mit dem Hauptgebäude, welcher 2.0 m von der bestehenden Fassadenkante innenliegt und ein Flachdach besitzt. Dadurch bleibt die Fassadenflucht des bestehenden Bebauungstyps weiterhin dominierend.



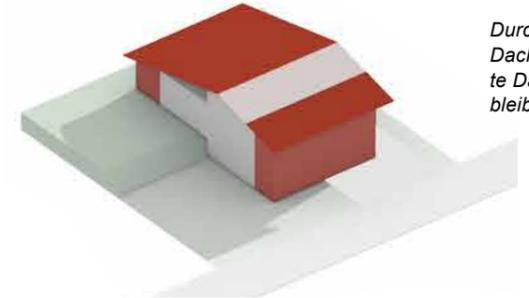
niederer Zubau mit Flachdach bis max. Höhe von EG und ohne Dachvorsprung

ZUBAUTE

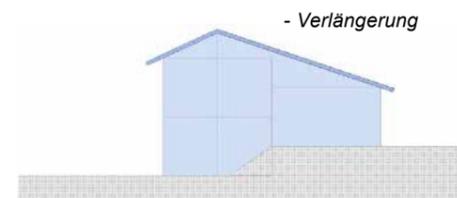
Verlängerung bzw. Verbreiterung des bestehenden Baukörpers mit Beibehaltung der Dachform und einer schlichten Form der Hauptbaute.



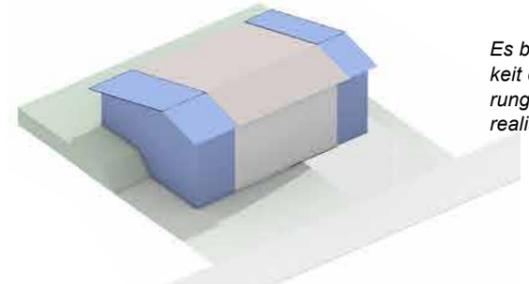
- Verbreiterung



Durch Anhebung des Daches kann die schlichte Dachform bestehen bleiben.



- Verlängerung



Es besteht die Möglichkeit die seitliche Erweiterung nur bis zum First zu realisieren.