

1. AUSGANGSLAGE GEMÄSS LEISTUNGSBESCHRIEB VOM 30.05.2011

Auf dem Gebiet Gatterächer Ost hat eine Landumlegung stattgefunden. Ein Erschliessungsprojekt ist konkret geplant. Als dritter wichtiger Schritt soll ein Gestaltungsplan erstellt werden.

Die Vorstellungen für allfällige Bebauungen sind noch unklar. Das Testplanverfahren hat ergeben dass der Gestaltungsplan das geeignete Instrument ist, um die Voraussetzungen zu schaffen, die Flächen einer angemessenen Bebauung (Bautypologie, Ausnützungsziffer, Freiflächengestaltung) zwischen den benachbarten Bebauung des Gatterächer West, der Dorfzone im Süden und dem bestehenden Einfamilienhausquartier im Osten durchzuführen.

Beurteilungskriterien für die Überbauungsstudie:

1. Einpassung in des bestehende Ortsbild / Übergänge zu den benachbarten Bauzonen
2. Architektonische Qualität und Identität
3. Freiraum- und Aufenthaltsqualität
4. Ausnützung
5. Lärmschutz
6. Ökologischer Standard
7. Wahrung der Sichtbeziehungen
8. Flexibilität bezüglich Nutzergruppen
9. Etappierbarkeit

2. ARBEITSSCHRITTE

2.a. 7 Bebauungstypologien

Als Annäherung an einen möglichen Bebauungsplan und eine mögliche Dichte wurden 7 Hypothesen als Bebauungstypologien in Reinform studiert. Es handelt sich dabei um eine Auswahl von bekannten Bebauungsmustern aber auch um Interpretationen davon.

2.b. 5 Überbauungsvarianten

Aus den 7 Hypothesen wurden 5 mögliche Überbauungsvarianten als Annäherung an einen konkreten Bebauungsplan ausgearbeitet.

Die Auswahl der Kombinationen erfolgte durch städtebauliche, räumliche und funktionale Abwägungen unter Berücksichtigung eines möglichen Entwicklungspotentials.

2.c. Überbauungsvarianten

Aus den 5 möglichen Überbauungsvarianten wurden 3 konkrete Bebauungspläne ausgearbeitet.

Die Auswahl der Bebauungspläne erfolgte durch städtebauliche, räumliche und funktionale Abwägungen unter Berücksichtigung eines möglichen Entwicklungspotentials. Auch wurden zu den Bebauungsplänen konkretere Architekturprojekte in verschiedenen Haustypen erarbeitet.

3. BEBAUUNGSPLAN

Aus den 3 Varianten der Bebauungspläne wurde die im Anhang dargestellte Variante favorisiert.

Die im Bebauungsplan enthaltenenen Haustypen lassen sich wie folgt beschreiben:

- Im Baufeld Nord befindet sich das Hof-Mehrfamilienhaus. Durch diesen Gebäudetyp kann hier gut auf die Schallimmissionen durch die Eisenbahn reagiert werden. Auf der Südseite wird ein halböffentlicher Aussenraum generiert.
- Im Baufeld Mitte befinden sich die Reiheneinfamilienhäuser. Dieser Gebäudetyp generiert auf seiner Nord- und Südseite gute Aussenräume welche auf die jeweilige Situation reagieren.
- Im Baufeld West-Süd-Ost befinden sich die Einfamilienhäuser. Diese schaffen einen guten Übergang zur angrenzenden Bebauung und zur Dorfzone.

Die Qualitäten des Bebauungsplanes sind folgende:

- Die durchgrünt und definierten Aussenräume zwischen Baufeld Nord und Mitte und zwischen Baufeld Mitte und Süd eignen sich gut als ‚Wohnstrassen‘ und es finden kontrollierte Übergänge vom öffentlichen zum privaten Raum statt.
- Die gebildeten Aussenräume sind grosszügig und der Bebauung wird die hohe Dichte nicht angesehen.
- Es findet eine gute Staffelung der Gebäudegrössen von Nord nach Süd statt.
- Es werden verschiedene Wohnformen zugelassen und es entsteht keine monotone Siedlung.
- Im Baufeld Nord kann die Schall-Immission-Problematik gut durch den gewählten Gebäudetyp gelöst werden.
- Das Baufeld Mitte erhält durch die zweiseitige Ausrichtung der Aussenräume der Reiheneinfamilienhäuser eine starke Mitte.
- Das Projekt schafft mit seiner Körnung an den Rändern gute Übergänge zu den angrenzenden bestehenden Bebauungen.
- Das Projekt ist in sich und gegen aussen sehr ausgewogen.



GATTERÄCHER OST WÜRENLOS BEBAUUNGSPLAN

20.09.2013

Architekten:
ARGE GATTERÄCHER OST
LIECHTI GRAF ZUMSTEG ARCHITEKTEN
OSTERHAGE RIESEN ARCHITEKTEN
BRÜGG
ZÜRICH

Bauherrschaft:
GEMEINDE WÜRENLOS, BAUVERWALTUNG
SCHULSTRASSE 26
5436 WÜRENLOS
T +41(0)66 436 87 52

G A W Ü

Projekt:
ÜBERBAUUNGSSTUDIE
GATTERÄCHER OST
5436 WÜRENLOS



BAUFELD A

Wohneinheiten, Stk.	16	
Ausnutzungsziffer, ca.	0.61	
Grundstücksfläche, m2	3'744	
aGF total, m2	2'276	
	GF m2	aGF m2
Attikageschoss	367	-
Obergeschoss	1'138	1'138
Erdgeschoss	1'138	1'138
Untergeschoss	2'489	-

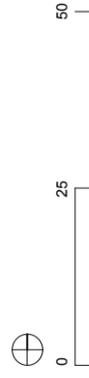
BAUFELD C

Wohneinheiten, Stk.	13	
Ausnutzungsziffer, ca.	0.57	
Grundstücksfläche, m2	3'266	
aGF total, m2	1'860	
	GF m2	aGF m2
Attikageschoss	445	-
Obergeschoss	1'010	1'010
Erdgeschoss	850	850
Untergeschoss	400	-

BAUFELD B / D / SÜD *

Wohneinheiten, Stk.	15	
Ausnutzungsziffer, ca.	0.45	
Grundstücksfläche, ca. m2	5'710	
aGF total, m2	2'550	
	GF m2	aGF m2
Attikageschoss	-	-
Obergeschoss	1'275	1'275
Erdgeschoss	1'275	1'275
Untergeschoss	1'050	-

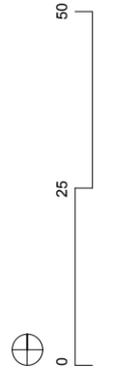
* BAUFELD SÜD IST NICHT BESTANDTEIL DES GESTALTUNGSPLANES



- OFFENTLICHER SPIELBEREICH
- HALBÖFFENTLICHER BEREICH
- HALBPRIVATER BEREICH / ABSTELLPLÄTZE
- PRIVATER BEREICH



BEBAUUNGSPLAN
 SITUATION ERDGESCHOSS
 11114.VS.000.052
 A3
 JO / PHR 20.09.2013

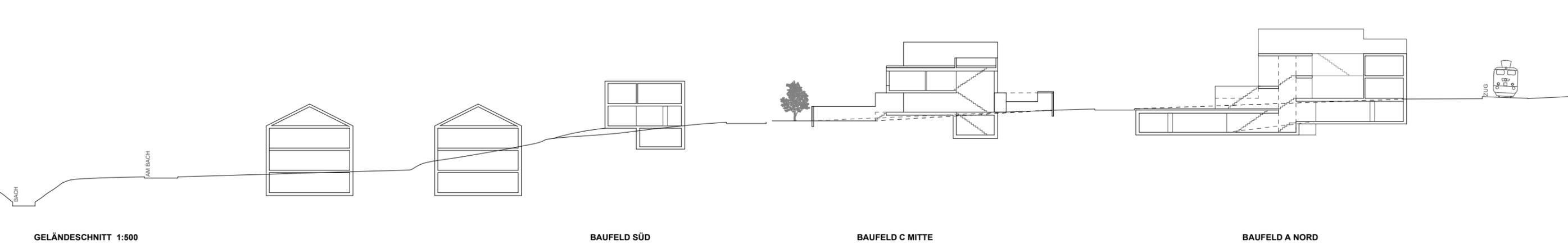


Architekten:
 ARGÉ GATTERÄCHER OST
 LIECHTI GRAF ZUMSTEG ARCHITEKTEN
 OSTERHAGE RIESEN ARCHITEKTEN
 BRUGG ZÜRICH

Bauherrschaft:
 GEMEINDE WÜRENLOS, BAUVERWALTUNG
 SCHULSTRASSE 26
 5436 WÜRENLOS T +41(0)56 436 87 52



Projekt:
 ÜBERBAUUNGSSTUDIE
 GATTERÄCHER OST
 5436 WÜRENLOS



ÜBERHÖHUNG UNTERGESCHOSS

Das Austreten des Untergeschosses aus dem Terrain ist mit maximal 1.20 m – an Stelle das max. 0.80 m gemäss aBauV – festgelegt und wird an der Talfassade gemessen.

Der Grund dafür ist die leichte Hanglage des Gatterächers. Die Regelung bei der angestrebten Gebäudetiefe ist sinnvoll, weil ansonsten die nördlich gelegenen Teile der Gebäude und Gärten unter dem umliegenden Terrain liegen würden.

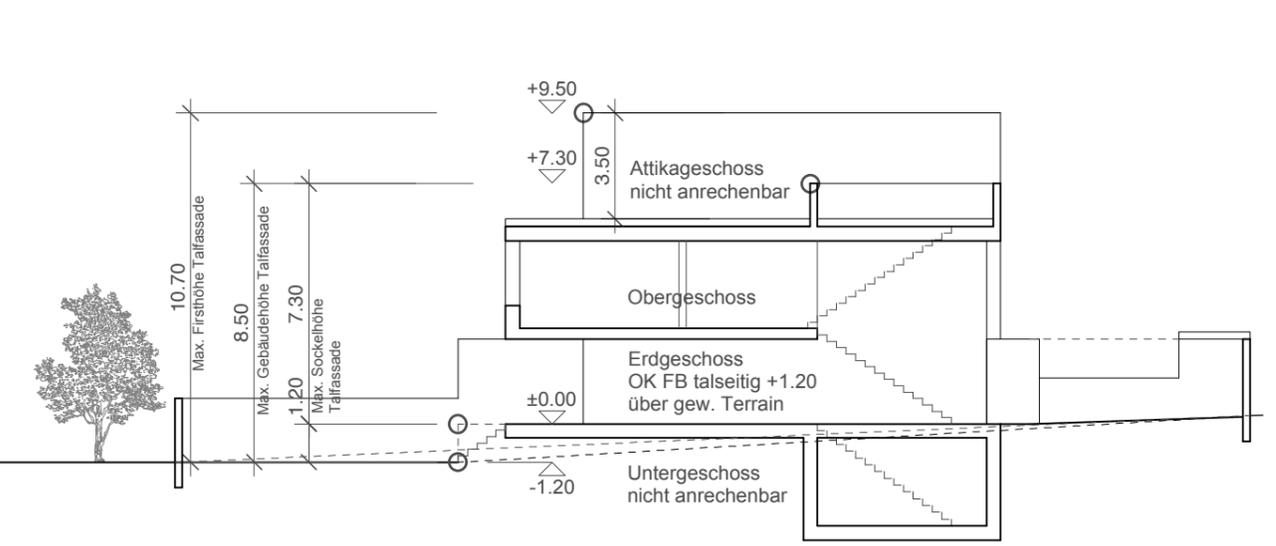
BEHINDERTENGERECHTIGKEIT IM ZUSAMMENHANG MIT DER ÜBERHÖHUNG UNTERGESCHOSS

Der Hofhaustyp an der Bahnlinie ist mit Geschosswohnungen angedacht. Im EG sind diese auf einem Niveau, im OG sind es Maisonnetten. Es ist auch eine Tiefgarage vorgesehen. Für die Behindertengerechtigkeit muss ein Lift eingebaut werden. Die Reihenhäuser im Baufeld Mitte sind auch zwei Geschossen – inkl. Attika und UG auf vier Geschossen – angeordnet. Das Erdgeschoss ist von Norden rampenlos zu erreichen. Um die Behindertengerechtigkeit intern in der Wohneinheit zu erlangen müsste ein Treppenlift oder dergleichen angeordnet werden.

EINFRIEDUNGEN

Im Erdgeschoss können die privaten Aussenräume eine gewisse Intimität aufweisen und durch Einfriedungen umgeben sein. Die Einfriedungen sind ein räumliches Element welche auch den Strassenraum definieren. Damit kann der Übergang von der öffentlichen Strasse zum privaten Haus in Abstufungen stattfinden. Die Einfriedungen können aus Mauern, Sträuchern, Hecken und dgl. bestehen. Die Höhe dieser räumlichen Elemente wie auch der Kleinbauten, z.B. gedeckte Veloständer, Schuppen, etc. ist einheitlich mit maximal 2.50 m ab dem gestalteten Terrain festgelegt.

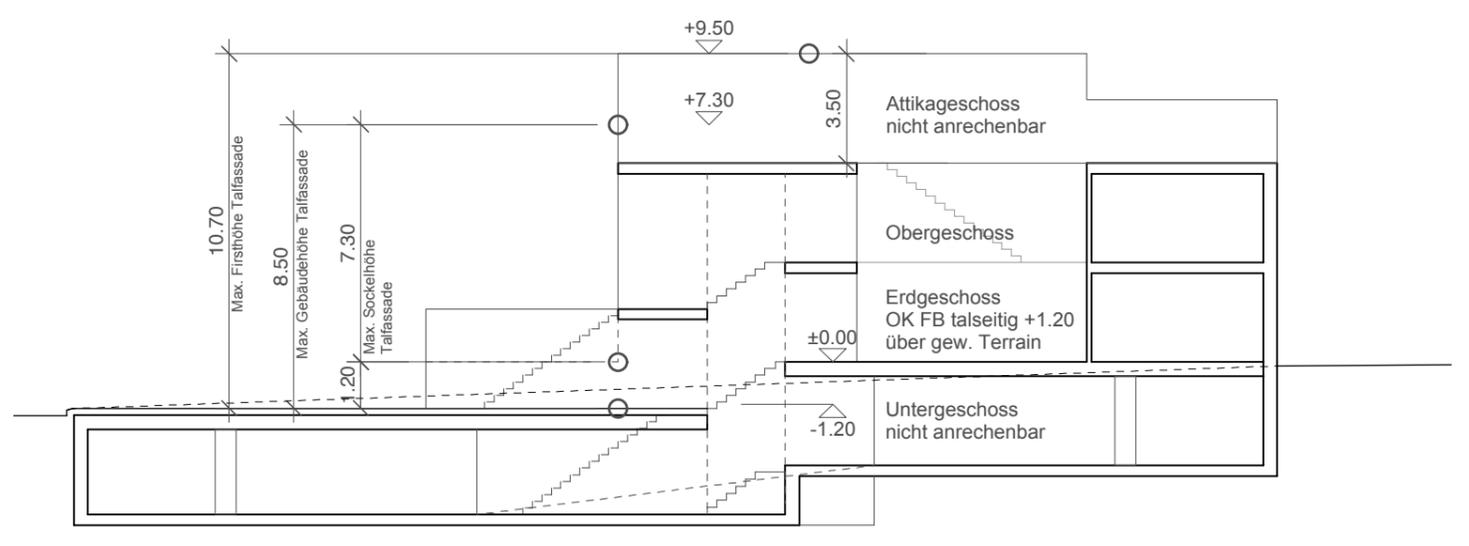
Das Thema Einfriedungen kann auch auf den Attikagesossen stattfinden und wird durch die festgelgte Gebäudehöhe von 8.50 m – gemessen an der Talfassade - ermöglicht.



Max. Firsthöhe Talfassade*
 Max. Gebäudehöhe Talfassade*
 Max. Sockelhöhe*

* Die maximalen Masse werden an der Talfassade gemessen und von dort horizontal projiziert.

GELÄNDESCHNITT BAUFELD C MITTE 1:200

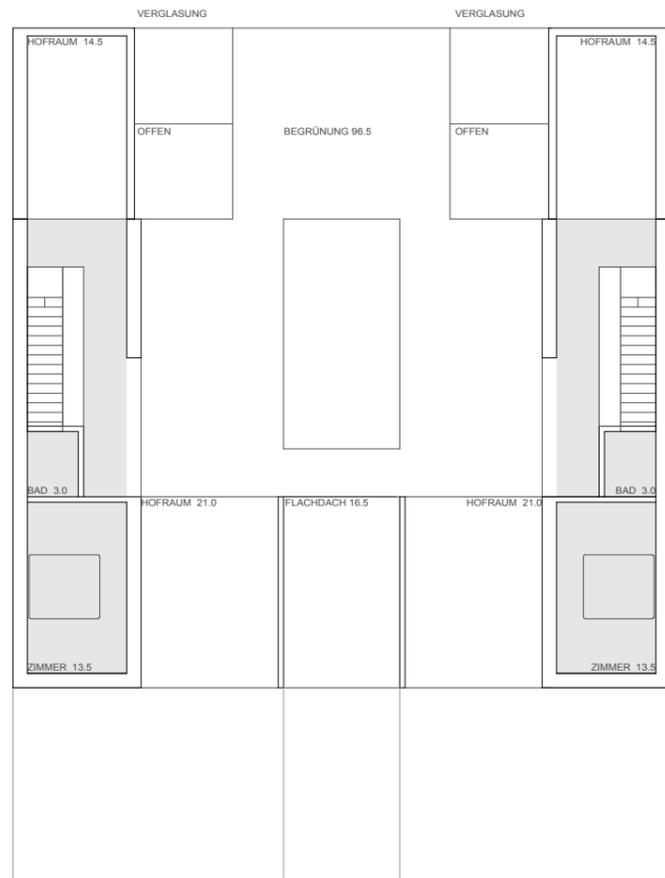


Max. Firsthöhe Talfassade*
 Max. Gebäudehöhe Talfassade*
 Max. Sockelhöhe*

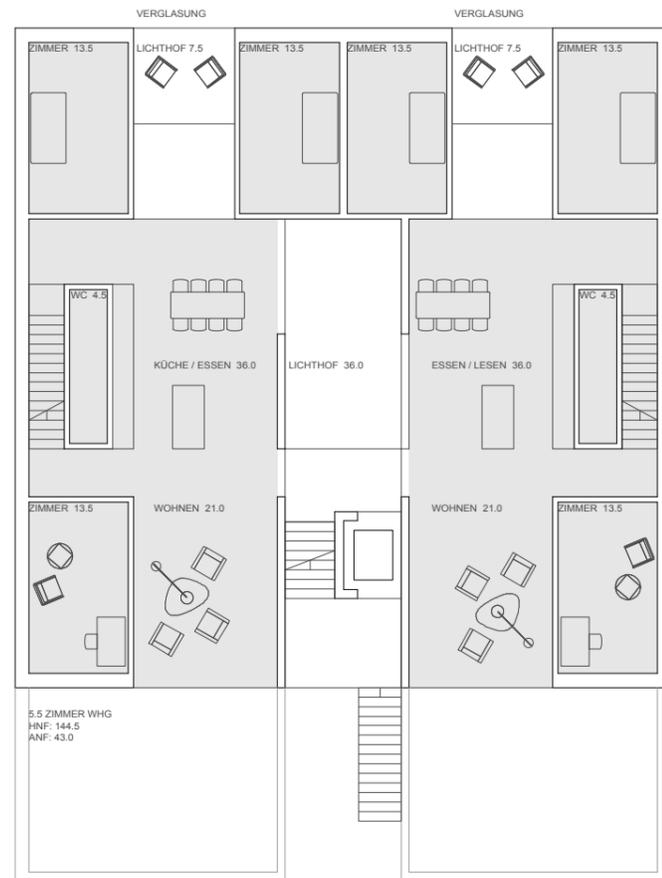
* Die maximalen Masse werden an der Talfassade gemessen und von dort horizontal projiziert.

GELÄNDESCHNITT BAUFELD A NORD 1:200

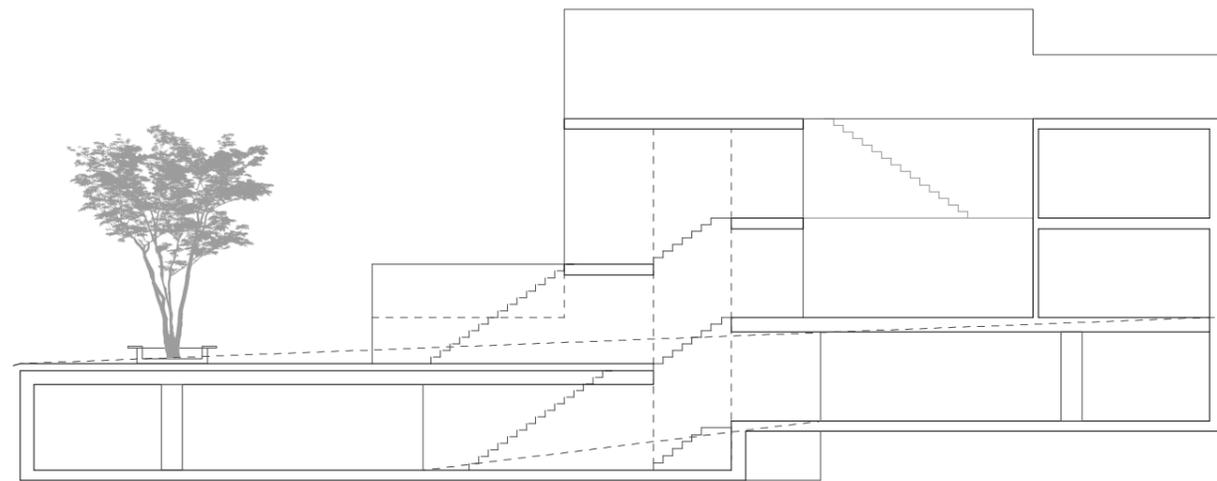
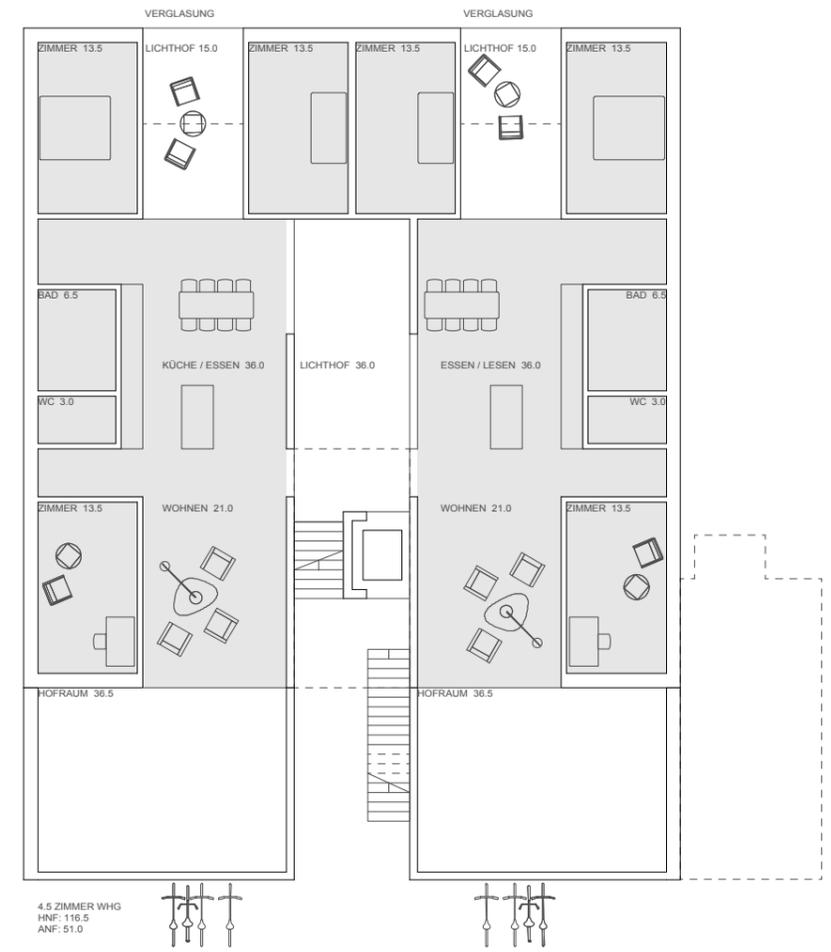
DACHGESCHOSS



OBERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



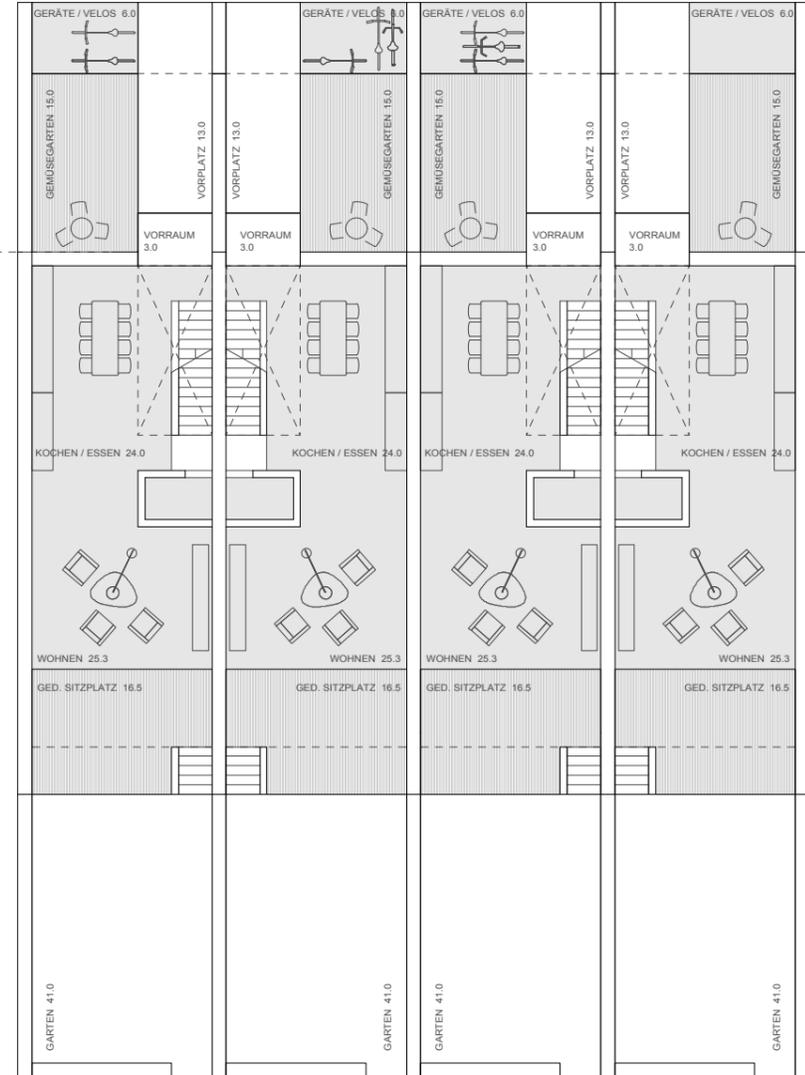
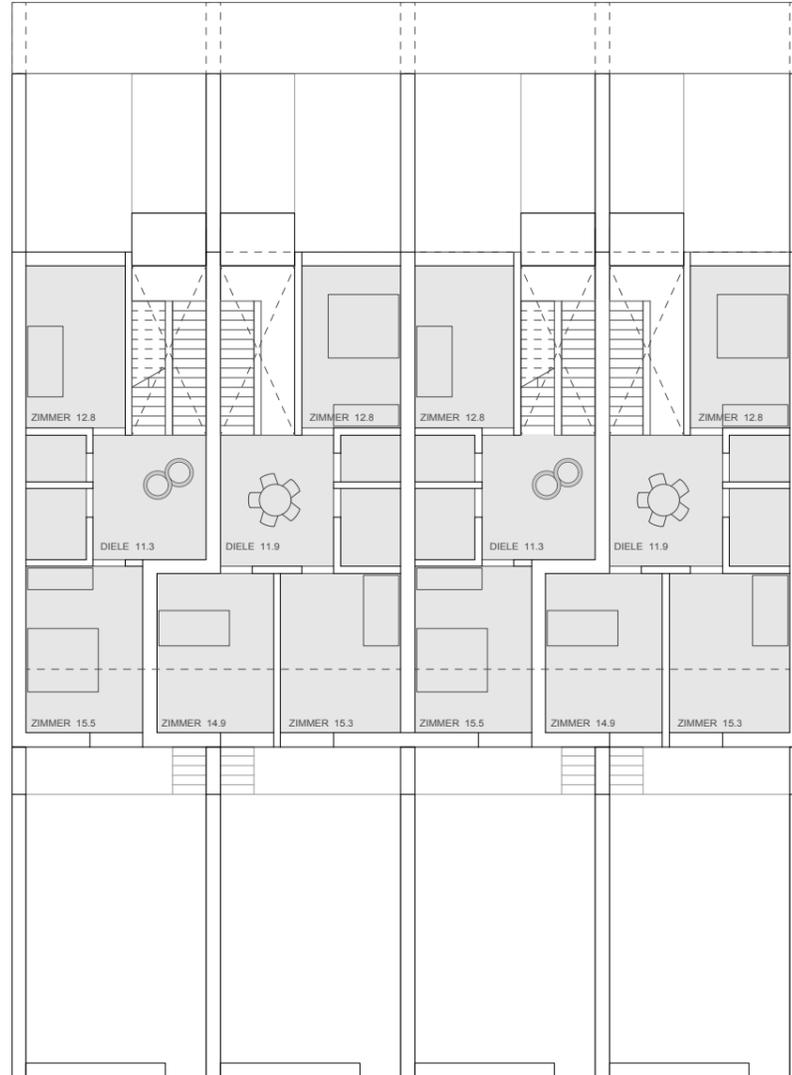
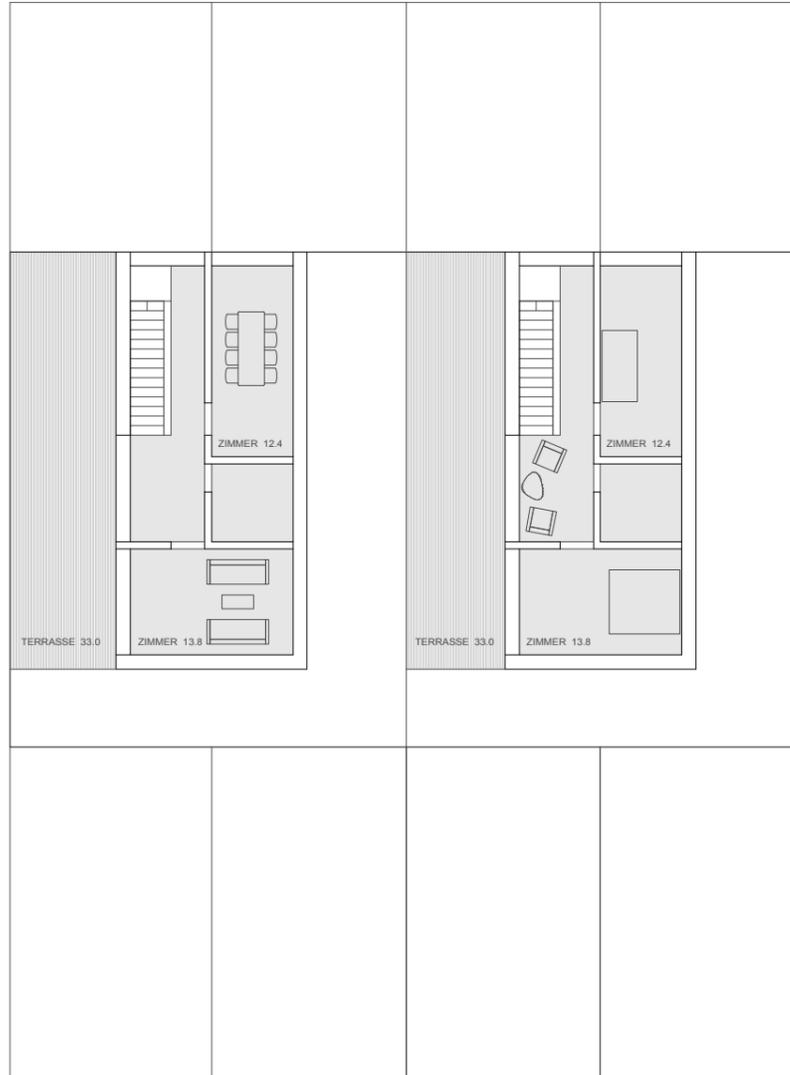
SCHNITT

SCHEMAPLAN



Projekt: ÜBERBAUUNGSSTUDIE GATTERÄCHER OST 5436 WÜRENLOS
 Bauherrschafft: GEMEINDE WÜRENLOS, BAUVERWALTUNG SCHULSTRASSE 26 5436 WÜRENLOS T +41(0)66 436 87 52
 Architekten: ARGÉ GATTERÄCHER OST LIECHTI GRAF ZUMSTEG ARCHITEKTEN BRUGG OSTERHAGE RIESEN ARCHITEKTEN ZÜRICH
 BEBAUUNGSPLAN GWH GESCHOSSWOHNUNG MIT HOF 1:200 11114.VS.000.060 A3 JO / PHR 20.09.2013
 REVISIONEN: 10 5 0



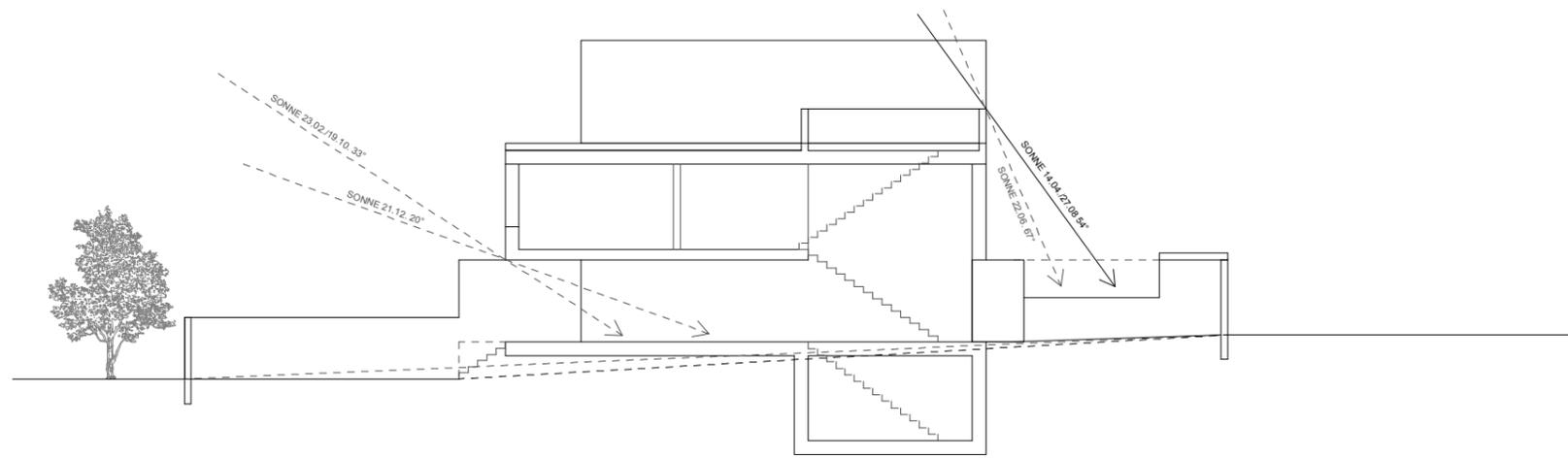


6.5 ZIMMER HAUS INKL. ATTIKA
 HNF: 155.0 M2
 NNF: 29.0 M2
 ANF: 50.0 M2
 GARTEN: 56.0

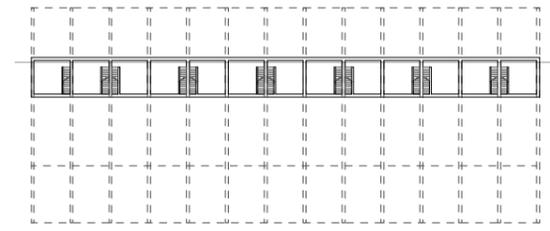
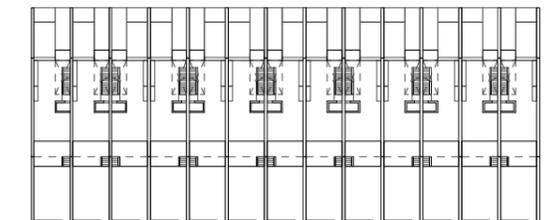
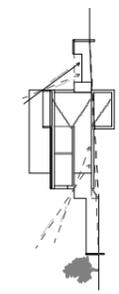
3.5 ZIMMER HAUS
 HNF: 97.0 M2
 NNF: 29.0 M2
 ANF: 17.0 M2
 GARTEN: 56.0

5.5 ZIMMER HAUS INKL. ATTIKA
 HNF: 139.0 M2
 NNF: 29.0 M2
 ANF: 50.0 M2
 GARTEN: 56.0

4.5 ZIMMER HAUS
 HNF: 112.0 M2
 NNF: 29.0 M2
 ANF: 17.0 M2
 GARTEN: 56.0

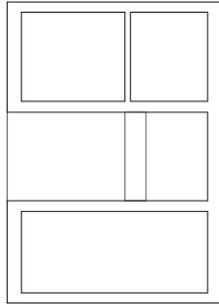


SCHNITT

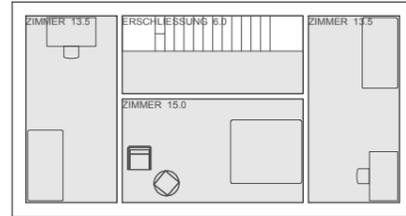


SCHEMAPLAN

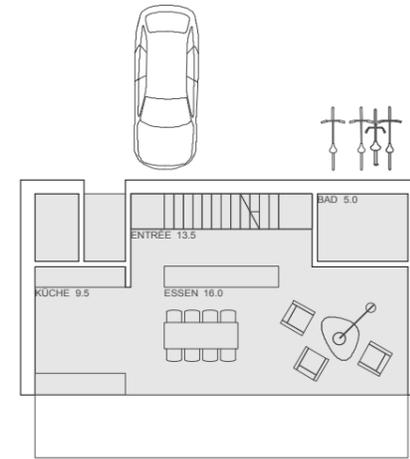
SCHNITT



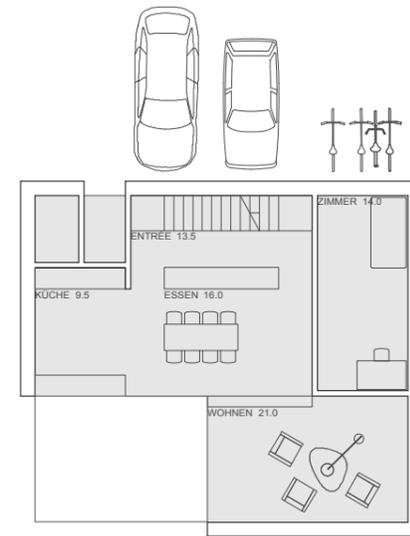
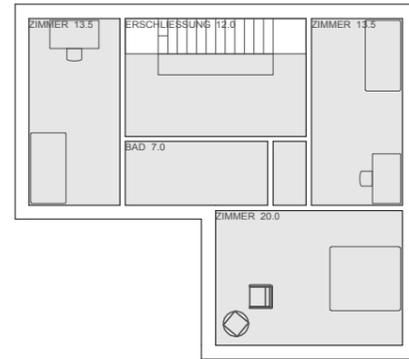
OBERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



4.5 ZIMMER HAUS
HNF: 106.0
ANF: 18.0



5.5 ZIMMER HAUS
HNF: 146.0
ANF: 17.5



Architekten:
ARGE GÄTTERÄCHER OST
LIECHTI GRAF ZUMSTEG ARCHITEKTEN
OSTERHAGE RIESEN ARCHITEKTEN
BRÜGG
ZÜRICH

Bauherrschaft:
GEMEINDE WÜRENLOS, BAUVERWALTUNG
SCHULSTRASSE 26
5436 WÜRENLOS
T +41(0)56 436 87 52



Projekt:
ÜBERBAUUNGSSTUDIE
GÄTTERÄCHER OST
5436 WÜRENLOS



Im Langwil, Gockhausen, Eduard Neuenchwander



Bilder nur für den Eigengebrauch. Bilder dürfen nicht für kommerzielle Zwecke verwendet werden.



Siedlung Halen, Herrenschwanden, Atelier 5





Søholm I, Klampenborg, Arne Jacobsen



Bilder nur für den Eigengebrauch. Bilder dürfen nicht für kommerzielle Zwecke verwendet werden.