

Lastenheft / Anregungen Bebauungsplanverfahren Gräben VI

Was stellen sich die FWV vor?

Städtebau:

- Keine Einfamilienhäuser, leicht mehr Doppelhäuser, mehr Reihenhäuser, gerne auch in Dreierblöcken, dafür weniger Geschosswohnungsbau (Kompensation z.T. durch Ella)
- Doppel- und Reihenhäuser in Eigentum, Geschosswohnungsbau in Miete und Eigentum, event. ein Block zum Verbleib im Gemeindeeigentum
- Fußläufig erschlossener Grünzug als Zäsur, wie Variante 2, event. Aufweitung an einer Stelle zum Quartiersplatz
- Möglichst wenig Autoverkehr im Quartier,

Grundstücksgrößen / Wohnungsgrößen / Kostenrahmen:

- Tendenziell eher kleinere Grundstücke: Reihenhäuser 150-200m², Endhäuser 200-250m², Doppelhäuser 250-350m²
- Tendenziell eher kleinere Wohnungsgrößen: Reihenhäuser 130-150m², Doppelhäuser 150-180m²
- Geschosswohnungsbau: größere Wohnungsdurchmischung, Größenorientierung an Var. 3
- Keine Einlieger als reine Kellerwohnungen
- Kostenrahmen: (Grundstück erschlossen inkl. Gebäude, Wohnung):
Reihenhäuser ca. 450-600 T€, Doppelhäuser ca. 550-700 T€, Geschosswohnungen ca. 4-5 T€ je m²

Orientierung:

- Zur Sonne hin, Nord-Südorientierung wie Variante 2
- Wünschenswert wären teilweise Durch- und Ausblicke Richtung Osten zu den Obstfeldern über die Bahn hinweg ohne zuviel Lärmschutz dadurch zu verlieren

Dachformen:

- Im Umfeld sind Satteldächer vorherrschend
- Doppelhäuser und Reihenhäuser mit Satteldach, mit ausreichend Kniestock ist Dachraum gut nutzbar
- Auch für Geschosswohnungen wäre das Satteldach gut denk- und nutzbar (größere Maisonetten im Dachbereich), aber auch Flachdach möglich
- Satteldach bietet bzgl. Haltbarkeit, Energienutzung mit Südorientierung die wirtschaftlichste Variante

Geschoßigkeit:

- Übernahme der Geschoßigkeit der östlichen Gebäude von Gräben V: II+D für die Doppelhäuser und die Reihenhäuser
- Geschosswohnungsbau an der Bahn dann III+D, nicht IV+D

Erschliessung Wohnungen:

- Lange Laubengangwege? Vs. Spännererschließung, Aufzeigen Vor- und Nachteile
- weniger Abschottung der Geschosswohnbauten zur Bahn hin, teilweise Öffnen der Abstellraumriegel

Energie / Nachhaltigkeit:

- Prüfung gemeinsame Heizzentrale für Geschosswohnungsbauten z.B. durch EA RV
- Generelle Vorgabe zur Niedrigstenergiebauweise.

Sonstiges:

- Lärmwerte bei elektrifizierter Bahn?
- Begleitung der Entwurfsplanung z.B. durch AK Bauen und Wohnen, event. ein Abstimmungstermin mit Gestaltungsbeirat