

Beilage 4

Prüfung / Einhaltung der Rahmenbedingungen im Richtprojekt

Überbauung Bifangbünden

1 Beschlüsse Workshopverfahren

Beschluss	Umsetzung im Richtprojekt
Geschossigkeit: Für die weitere Projektentwicklung ist von maximal 4 Vollgeschossen auszugehen. Eine 5-geschossige Bauweise ist nicht genehmigungsfähig. Eine Baute 4-geschossig (Längsbaute im Osten) und zwei 3-geschossigen Punktbauten sind möglich.	eingehalten
Dichte: Die Dichte der Bebauung (Volumen, Höhen) erscheint in diesem Gebiet verträglich. Der Raum zwischen den Gebäuden (Innenhof und Nachbarszellen) ist jedoch eher knapp und mindert die Qualität der Bebauung; dieser Punkt ist nochmals zu prüfen.	eingehalten bzw. teilweise eingehalten (gemäss Rückmeldung zum Richtprojekt)
Hochparterre: Die Idee des Hochparterres analog den Referenzen ist aufzunehmen und weiter zu verfolgen (Bebauung / Freiraum). Der Innenhof muss trotz hoher Dichte und eher engen Verhältnissen funktionieren und Raum für eine multifunktionale Nutzung gewährleisten. Am Ansatz «Hochparterre» ist entsprechend festzuhalten; eine Ausdehnung privater Nutzungen in den Innenraum würde diesen wesentlich beschneiden und soll nicht zulässig sein. Private Zugänge (EG Balkonschicht) zum halb-öffentlichen Innenhof sind aber zulässig.	eingehalten
Nutzung: Die Teilnehmenden kommen zur Erkenntnis, dass eine Mischnutzung (Gewerbe/Dienstleistung insbesondere im EG) begrüsst würde, jedoch nicht zwingend umzusetzen ist.	eingehalten

<p>Trafostation 1.: Die Trafostation ist in jedem Fall in die Gestaltung miteinzubeziehen. Eine Kombination mit Briefkastenbereich, Velo- und Containerabstellplätzen, sowie einem überdeckten Aussenraum (gemeinsame Überdachung) ist denkbar.</p>	eingehalten
<p>Trafostation 2.: Die vorgeschlagene Integration und Umpflanzung der Trafostation überzeugt nicht und ist nochmals zu überarbeiten. Einerseits soll die Trafostation nicht «versteckt» werden und andererseits sind Trafostation und EG Bau Ost viel zu nahe; die Trafostation wirkt sich negativ auf die Bebauung aus.</p>	eingehalten
<p>Trafostation 3.: Bleibt die unterirdische Anordnung der Trafostation nicht möglich, sind durch die Bauherrschaft / MGA Lösungsvorschläge zu bringen.</p> <p>Mögliche Lösungsansätze: Abstand zur Baute Ost vergrössern, Trafostation einer Nutzung zuführen usw. Dabei ist wichtig, dass die Integration der Trafostation nicht negativen Einfluss auf das Konzept der Überbauung nimmt (z.B. Nutzung als Terrasse für 1OG).</p>	eingehalten
<p>Adressbildung 1. : Aussagen zur Adressierung berücksichtigen den Sagibachweg, die bestehende Trafostation/Parkierung, das Terrain sowie den Augstbach.</p>	eingehalten
<p>Adressbildung 2. : Eine zentrale Erschliessung für alle drei Bauten ist zielführend. Dies, um eine gemeinsame Adresse zu schaffen.</p>	eingehalten
<p>Adressbildung 3.: Den Zugang im Norden ist mehr zu akzentuieren. Auch ist der Umgang mit der Bepflanzung / Trafostation zu klären; beide können sich bei allem Ansatz negativ auf die Adressierung auswirken.</p>	eingehalten
<p>Dachform: Varianten mit Flachdach werden in der Zentrumszone begrüsst.</p>	eingehalten
<p>Referenzbilder / Gestaltung: Die Fassadengestaltung muss (nebst dem Hochparterre) auch in Bezug auf die Vordachgestaltung überarbeitet werden. Die Referenzprojekte geben dazu Aufschluss: Das Vordach ist gleich tief wie die Balkonschicht zu halten.</p>	eingehalten

<p>Gestaltung Bauten: Bei einer Umsetzung gemäss den Erkenntnissen aus den Workshops und in Anlehnung an die Referenzbilder ergeben sich bei der Materialisierung der Fassaden Spielräume; denkbar bleiben Eternit, Holz, mineralischer Verputz, usw.). Eher nicht erwünscht sind Kunststofffenster. Betr. Sichtschutz sind sowohl horizontale wie vertikale Lösungen denkbar.</p> <p>Der filigrane Ausdruck der umlaufenden Balkone und die schmale Ausbildung der Stirnseiten der Balkone werden als wichtig empfunden.</p>	<p>eingehalten bzw. teilweise eingehalten (gemäss Rückmeldung zum Richtprojekt)</p>
<p>Baulinien / Grenzabstände: Gemäss der revidierten Ortsplanung gilt ein Baulinien-Abstand vom Sagibachweg von 4.00 m. Dieser Abstand gilt auch für unterirdische Bauten. Im Rahmen der Gestaltungsplanung kann begründet von den 4.00 Meter abgewichen werden (reduzierter Abstand von 3.00 Meter, vorbehaltlich Genehmigung Nutzungsplanung).</p>	<p>eingehalten</p>
<p>Materialisierung / Fassadengestaltung: Betreffend Fassaden sind mögliche Gestaltungs- und Materialisierungsvorschläge vorzubereiten.</p>	<p>eingehalten</p>
<p>Tiefgarage 1.: Die Erschliessung hat über die bestehende Tiefgarage (Nutzung vorhandener Einstellplätze, Erweiterung Tiefgarage) ab Byfangweg zu erfolgen. Auch für die Besuchenden sind Parkplätze nach Möglichkeit unterirdisch anzuordnen.</p>	<p>teilweise eingehalten</p>
<p>Tiefgarage 2.: Auch für die Besuchenden sind Parkplätze nach Möglichkeit unterirdisch anzuordnen.</p> <p>Es ist zu prüfen, ob dies möglich ist (bzw. wie die vermieteten Abstellplätze abgetrennt werden könnten, insbesondere auch für die bereits bestehenden Abstellplätze der beiden südlichen Bauten).</p> <p>Ebenfalls zu prüfen sind oberirdische Besucherparkplätze (entlang Sagibachweg).</p>	<p>teilweise eingehalten; Keine Besucherparkplätze unterirdisch angeordnet</p>
<p>Parkplätze oberirdisch: Die bestehenden oberirdischen Parkplätze sollen, wenn möglich erhalten bleiben (Balsthal hat bereits heute im Bereich der Kernzonen zu wenige Parkierungsmöglichkeiten).</p> <p>Die Vorzone ist nicht mit (Besucher-)Parkplätzen zu überlasten. 3 Parkplätze erscheinen knapp verträglich (ist aber auch mit Umgang Trafostation zu prüfen)</p> <p>Alle weiteren Parkplätze (inkl. der heute vermieteten Parkplätze) sind unterirdisch. Die unterirdische Anordnung wird begrüsst. Jedoch ist der Zugang zu den vermieteten Parkplätzen (ausserhalb Areal) zu definieren; ein separaterer Ausgang ist erwünscht.</p>	<p>teilweise eingehalten; Keine zusätzlichen unterirdischen Parkplätze angeordnet</p>

<p>ÜZ: Die umlaufenden Balkone (maximal 1.20 Meter) sind bei der ÜZ grundsätzlich nicht anrechenbar. Beträgt der umlaufende Balkon jedoch durch Fassadenrücksprünge mehr als 1.20 Meter ab Fassadenlinie, ist diese Fläche an die ÜZ anzurechnen. Die ÜZ-Berechnungen sind entsprechend den Bestimmungen gemäss KBV anzupassen.</p>	eingehalten
<p>Anzahl Abstellplätze: Eine allfällige Reduktion der Abstellplätze aufgrund der zentralen Lage / Nähe zum Bahnhof gegenüber den Richtwerten der KBV ist zu prüfen; die Gemeinde weist aber darauf hin, dass wenn immer möglich die Anzahl Abstellplätze gemäss Richtwert KBV berücksichtigt werden soll (1 Abstellplatz pro Wohnung plus 0.1 Besucherparkplatz pro Wohnung).</p>	eingehalten
<p>Bepflanzung: Die Bepflanzung muss gezielt erfolgen. Zu viel Bepflanzung wirkt der Qualität im Aussenraum entgegen. Die grosse Anzahl der Bäume ist nochmals zu überdenken; weniger könnte mehr sein. Auch stellt sich die Frage betr. Ort für die hohen Bäume (eher am Rand → Grenzabstand). In zentralen Innenhof sind eher kleinere Bäume anzuordnen, insbesondere betr. Überdeckung Tiefgarage.</p>	eingehalten
<p>Aussenraum 1.: Die Bebauung soll dabei durch den Aussenraum qualitativ hochwertiger werden. Der Aussenraum ist zu zonieren, jedoch nicht im klassischen Sinne (privat / halbprivat).</p>	eingehalten
<p>Aussenraum 2.: Eine Möblierung mit Spielgeräten ist möglich, aber auch hier: nicht im «klassischen «Sinne». Es ist nicht ein «übermöblierter» Spielplatz vorzusehen. Vielmehr sollen die Vegetation, die Beläge, Nischen etc. zum Spielen und Aufenthalt einladen. Spielgeräte können die Gestaltung wie selbstverständlich ergänzen (z.B. Balancierangebote entlang einem Weg, oder eine Weidenhütte, oder ein Sandkasten, eingebettet in eine Wildhecke etc...).</p> <p>Es entsteht ein rundumlaufender Raum mit unterschiedlichen Zonen: jene mit intensiverer Nutzung aber auch solche mit ruhigerer Nutzung. Strikt getrennte «privatisierte» Räumen braucht es hingegen nicht (diesen Part übernimmt ja das Hochparterre).</p>	eingehalten

Datum: 15.04.2024

Ersteller/in: Jan Monbaron

BSB + Partner Ingenieure und Planer AG

E-Mail: jan.monbaron@bsb-partner.ch

Beilagen

- Keine