

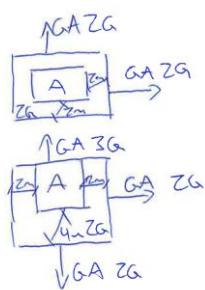
Beilage 4

Prüfung / Einhaltung der Rahmenbedingungen im Richtprojekt

Überbauung St. Wolfgangstrasse

1 Beschlüsse Workshopverfahren

Beschluss	Umsetzung im Richtprojekt
Geschossigkeit: Für die weitere Projektentwicklung ist von maximal 2 Vollgeschossen plus Attika auszugehen. Eine 3-geschossige Bauweise ist nicht genehmigungsfähig.	eingehalten
Setzung: Eine Punktbaute im vorderen Bereich und eine Längsbaute im hinteren Bereich ist der richtige Ansatz. Ein leichter Versatz kann positiv wirken.	eingehalten
Gebäudelänge: Eine Überschreitung der maximalen Gebäudegröße (30.00 Meter) gemäss Zonenreglement ist im Rahmen der Gestaltungsplanung nicht weiterzuverfolgen.	eingehalten
Veloabstellplätze: Nicht direkt an St. Wolfgangstrasse platzieren (Diebstahl). Zum Beispiel bei Zugang zum Gebäude anordnen; evtl. in Einstellhalle integrieren.	eingehalten
Grenzabstände: Die Grenzabstände sind zwingend einzuhalten. Es ist zu berücksichtigen, dass bei einer Attikabebauung das Attikageschoss ebenfalls für den Grenzabstand massgebend werden kann (an den Fassaden, wo das Attika keinen Rücksprung aufweist).	eingehalten



<p>Topografie und Adressbildung: Die Topographie / Höhenstufung ist durch die beiden Bauten mehr aufzunehmen (kein Angleichen, sondern eher die Stufung suchen; eher keine Hochparterre-Lösung).</p> <p>Die Adresse der Überbauung ist das westliche Gebäude, mit Niveau St. Wolfgangstrasse. Das Gebäude Ost soll dem Niveau entsprechend abgestuft werden.</p>	eingehalten
<p>Adressbildung: Dabei sind Aussagen nicht nur für die Bauten / Fassaden, sondern auch für die Gestaltung des Vorraums «Fassade – Strasse» zu erarbeiten.</p>	eingehalten
<p>Referenzbilder / Gestaltung Fassade: Für die Fassadengestaltung braucht es auch hier – nebst aussagekräftigeren Fassadenplänen - Referenzbilder.</p>	eingehalten
<p>Erschliessung 1.:</p> <p>Funktioniert die Einfahrt / Ausfahrt der Einstellhalle (insb. Sichtzonen)?</p> <p>Auch ist zu prüfen, wo bei einer Einspurigen Einstellhallenzufahrt der Warteraum liegt. Wartende Autos auf den öffentlichen Strassen sind nicht zulässig.</p>	eingehalten
<p>Erschliessung 2.: Augenmerk liegt auf der Einfahrt in die Tiefgarage. Es wird eine Betonrampe geben.</p> <p>Zusatzbemerkung: Eine zurückhaltende Gestaltung der Einstellhalleneinfahrt ist vorzusehen. Keine geschlossene Brüstung, sondern Staketengeländer.</p>	eingehalten
<p>Erschliessung 3.: Es ist frühzeitig sicherzustellen, dass das AVT der Erschliessung gemäss revidiertem Projekt ab / auf die St. Wolfgangstrasse bzw. südlicher Zufahrt zustimmt.</p>	teilweise eingehalten (Zustimmung, Prüfung erfolgt im Rahmen der kantonalen Vorprüfung)
<p>Lärmemissionen: Die Planung hat die Lärmimmissionen der St. Wolfgangstrasse und einen optimalen Lärmschutz weiter zu berücksichtigen.</p>	eingehalten
<p>Aussenraum 1.: Betreffend Gestaltung / Bepflanzung sind im Aussenraum Vorschläge vorzubereiten und mit Referenzbilder ist ein entsprechendes Verständnis zu schaffen.</p>	eingehalten
<p>Aussenraum 2.: Damit eine längliche Baute im Westen entsteht, ist der nördliche Teil (Rucksack) zu Gunsten des Aussenraums nicht umzusetzen.</p> <p>Anstelle des «Rucksacks» nördlich der Westbaute ist ein gemeinschaftlicher Aussenraum vorgesehen. Dieser wird über die Fussgängererschliessung belebt.</p>	eingehalten

<p>Hostet 1.: Die Umgebungsgestaltung ist zurückhaltend zu gestalten, der «Hostetcharakter» ist dabei zentral: für die Grünflächen sind keine trennenden Elemente (Hecken, Sichtschutzelemente etc.) zulässig / die Grünflächen werden extensiv genutzt (Streuobstwiese).</p> <p>Der Charakter der Hostet soll beibehalten werden und spürbar bleiben.</p> <p>Die Überdeckung soll min. 60cm betragen.</p>	eingehalten
<p>Hostet 2.: Die Lage der Baumpflanzungen ist zu prüfen (z.B. zwischen den beiden Bauten eher unerwünscht).</p>	teilweise eingehalten
<p>Hecke: Die Hecke im Süden (entlang der südlichen Parzellengrenze) ist nochmals zu überdenken (grenzt den Raum stark ein).</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