

QUARTIERGESTALTUNGSPLAN

Moos

Grundstück-Nr. 393

11. Sept. 2014

rev. 22. Jan. 2015

Der Quartiergestaltungsplan bildet die Voraussetzung für die Planung der Wohnüberbauung, Grundstück Nr. 393. Er beschreibt die Grundstrukturen bezüglich Erschliessung, Landschaft / Umgebung und Bebauung. Als Grundlage für den Quartiergestaltungsplan dient das Vorprojekt, Stand 04.07.2014, das durch Loeliger Strub Architektur und Schmid Landschaftsarchitekten im Auftrag der Bauaufträgerschaft Elisabeth und Adelrich Tresch, Cham, erarbeitet wurde und den Anforderungen für die Arealbebauung gemäss Bauordnung § 15-18 entspricht.

Bestandteile

- Quartiergestaltungsplan 1:500 mit Bestimmungen
- Modell 1:500
- Bericht zum Quartiergestaltungsplan
- Richtprojekt 1:200 Teilgebiet 2 (Situation, Erdgeschoss, Untergeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss, Schnitte, Ansichten)
- Entwurf Dienstbarkeitsvertrag

Planungsverlauf

Bisherige Schritte

- Ortsplanungsrevision 2007
Im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2007 wurde die damalige kleine Bauzonenreserve im Gebiet Moos auf 10'000m² vergrössert und der Wohnzone W2 zugeteilt. Dies geschah partiell zu Lasten der bestehenden Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung. Im Gegenzug wurde die Regelung für zusätzliche Freiflächen rechtskräftig (Bauordnung § 11, Absatz 4)
- Wettbewerb 3 Teilgebiete
- Quartiergestaltungsplan gemäss Zonenplan und Bauordnung

Ausstehende Schritte

- Gemeinderat, Erlass
- Publikation im Amtsblatt über Rechtskraft

Inhalt

- 1 Städtebauliche Setzung und Freiraumkonzept
- 2 Freiflächen gemäss Bauordnung § 11 Abs 4
- 3 Spielflächen gemäss Bauordnung §11 Abs 2
- 4 Siedlungsinterne Fusswege und befahrene Privatstrasse
- 5 Parkierung und Tiefgaragenzufahrt
- 6 Wohnungen
- 7 Gemeinschaftsraum gemäss Bauordnung § 15 Abs 1

1 Städtebauliche Setzung und Freiraumkonzept

Das 11'062 m² grosse Grundstück im Moos liegt am nordöstlichen Siedlungsrand von Cham. Das rechts von der Mugerenstrasse gelegene Grundstück stellt ein Gebiet im Übergang von bebauter zu unbebauter Landschaft dar. Die Mugerenstrasse bindet als Rückgrat die Aussenräume zu einer für das Quartier und die neue Siedlung identitätsstiftenden Aussenraumfolge zusammen und findet ihren Abschluss beim Bauernhof Moos.

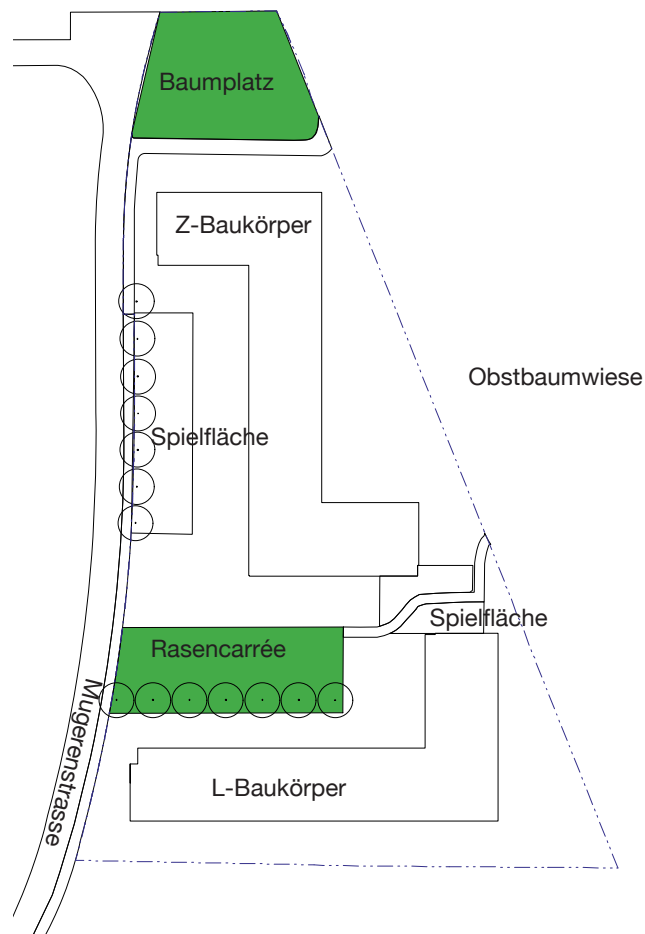
Das Grundstück befindet sich in der Bauzone W2 und grenzt an unterschiedliche baurechtliche Nachbarschaften.

Die Z- und L-förmigen Baukörper spannen einen Hofraum entlang der Mugerenstrasse auf. In diesem Hofraum sind zwei Carrées mit grossräumiger Nutzungsmöglichkeit eingelassen, die sich direkt vom Trottoir der Mugerenstrasse aus erschliessen. In Gebäudenähe verändert sich der Hofraum zu einem gemeinschaftlichen Aussenraum der Siedlung. Eine mit verschiedenen Wegen durchsetzte ruderale, kiesige Staudenfläche bietet Aneignungspotenzial für diverse robuste Aktivitäten im Alltag und darüber hinaus: Kinderspiel, Veloabstellplätze, Sitzgelegenheiten.

Das zentral gelegene Gemeinschaftsgebäude eignet sich bestens für verschiedene Siedlungsveranstaltungen.

Eine Loggien- und Laubengangschicht ist den dreigeschossigen Wohngebäuden vorgestellt und stellt eine belebte aber auch schützende Filterschicht zwischen dem Hof- und dem privaten Wohnraum dar.

Baumreihen begleiten die Carrées und agieren als Klammern, die den Hofraum zusammenhalten. Neben den raumstrukturierenden Baumreihen aus hochstämmigen Zierbäumen bilden sich Gruppen malerischer Parkbäume innerhalb der siedlungsinternen Flächen.



Durch die gewählte Anordnung der Baukörper wird zum angrenzenden Landschaftsraum ein klarer räumlicher Übergang ausgebildet.

Im Osten werden die umliegenden Obstbaumwiesen nahe an die Gebäude geführt. Die Erdgeschosswohnungen haben direkten Zugang zum weiten Landschaftsraum. Kleine Kiesplätze, die mit einer Hecke begrenzt sind, stehen inmitten von Wiesengräsern.

Zwischen den beiden Schmalseiten der Baukörper ist ein klarer Übergang ausgebildet. Der Hofraum findet den Abschluss, begrenzt durch eine Mauer, in einem leicht erhöhten Platz (Fenster zur Landschaft). Im Süden zur Nachbarschaft zonieren Hecken die Vorgartenbereiche der Erdgeschosswohnungen.



Rasencarrée



Raumstrukturierende Baumreihe entlang des Rasencarrées



Weg durch ruderales Staudenfläche



Baumplatz



Übergang ins Kulturland

3 Freiflächen gem. Bauordnung § 11 Abs 4

Die gemäss Zonenplan und Bauordnung § 11 Abs. 4 verlangte zugängliche Freifläche von 15% der anrechenbaren Landfläche (aLF = 11'060m²) - im vorliegenden Quartiergestaltungsplan eine Fläche von 1659 m² - wird in zwei Bereichen mit einer Fläche von insgesamt von 1660 m² ausgewiesen.

Das vom Trottoir der Mugerenstrasse zugängliche Rasencarrée nördlich des L-förmigen Gebäudes, steht im Kontrast zum undulierenden Wegenetz und der ruderalen, kiesigen Staudenfläche der Siedlungsaussenräume. Eine Asphaltumrahmung fasst das Rasencarrée und signalisiert dadurch die offene Zugänglichkeit der Fläche. Hier sind Ballspiele ebenso möglich wie das Liegen im Schatten der Bäume. Sitzmöglichkeiten – mit Blick über den gesamten Hofraum – sind im Bereich der Baumreihe angegliedert.

Im nördlichen Rand der Siedlung bietet ein markanter Baumplatz in einem robusten Rasen Spiel- sowie Picknickmöglichkeiten. Die Freifläche steht im engen Bezug zur umliegenden Landschaft. Der landschaftsbezogene Charakter fliesst in die Baumwahl, die Art der Spielmöglichkeiten sowie in die Ausbildung der Wege ein.

4 Spielflächen gem. Bauordnung §11 Abs 2

Für die Wohnüberbauung Moos sind gemäss Bauordnung § 11 Abs. 2 Spielflächen in der Grösse von 15% der anrechenbaren Geschossfläche (aGF = 4'913m²) nachzuweisen. Im Projekt entsprechen die 15% einer Fläche von 737 m². Projektiert sind aktuell 740 m².

Die gemäss Bauordnung vorgeschriebenen Spielflächen werden innerhalb des siedlungsinternen Aussenraumes in zwei separaten Bereichen angeboten. Ein länglicher Spielbereich entlang der Mugerenstrasse ermöglicht Spiele mit grossem Platzbedarf. Der andere Spielbereiche ist zwischen den beiden Gebäuden beim ‚Fenster zur Landschaft‘ angegliedert, wo Spiel für kleinere Kinder möglich ist. Neben den ausgewiesenen Spielflächen bietet auch die mit verschiedenen Wegen durchsetzte, ruderale Kiesfläche Aneignungspotenzial.

5 Siedlungsinterne Fusswege und befahrene Privatstrasse

Die Erschliessung der Wohnüberbauung erfolgt über das Trottoir der Mugerenstrasse und über die in die Tiefe des Hofes führenden Wege entlang der beiden Carrées. Das weit verzweigte Wegsystem dient der Erschliessung der einzelnen Gebäude, ist aber auch Verbindungslinie zwischen den Gebäuden und Plätzen des Hofraums.

Die Privatstrasse zum Bauernhof Moos quert das Grundstück nördlich des Z-förmigen Baukörpers. Wiesenbereiche mit Hecken schaffen eine Pufferzone zwischen der Strasse und den Wohnungen.

Ein Fussweg führt vom Hofraum durch das ‚Fenster zur Landschaft‘ und verbindet die Wohnüberbauung mit dem Wanderweg, der vom Moos zum Duggeli führt.

6 Parkierung und Tiefgaragenzufahrt

Neben ungedeckten Veloplätzen jeweils bei den Eingangsbereichen stehen gedeckte Velounterstände entlang der von der Strasse gut zugänglichen Carrées.

Die Ein- und Ausfahrten in die Tiefgarage erfolgen über die Mugerenstrasse. Die oberirdischen 5 Besucherparkplätze sind im Bereich der Tiefgaragenzufahrt angesiedelt.

7 Wohnungen

In den beiden Wohnhäusern sollen ca. 48 Wohnungen für ein mittleres Preissegment und eine breite und gemischte Bewohnerschaft angeboten werden. Die Wohnhäuser sind dreigeschossig und für jedes Geschoss sind spezifische Wohnungen entwickelt worden, die auf die jeweilige Höhenlage reagieren. Der Anteil der Familienwohnungen ist gegenüber den Kleinwohnungen eher höher. Die Familienwohnungen verfügen über grosse hofseitige Veranden und sind vorwiegend im Z-förmigen Baukörper angeordnet. Die Kleinwohnungen befinden sich mehrheitlich im L-förmigen Wohnhaus und werden durch verandaartige Laubengänge erschlossen. Im Dachgeschoss befinden sich grössere Attikawohnungen mit Dachterrassen.

8 Gemeinschaftsraum gem Bauordnung § 15 Abs 1

Gemäss Bauordnung §15 Abs 1 ist für eine Arealbebauung ein Gemeinschaftsraum gefordert. Der gemeinschaftliche Pavillon befindet sich im Herzen des Hofraums an zentraler Lage. Ein grosszügiger Vorbereich ermöglicht Siedlungsveranstaltungen im Innen- sowie Aussenraum.

9 Erhöhung des Grenzabstandes

Unter Berücksichtigung der Anträge im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung wird der Grenzabstand zu den südlichen Nachbargrundstücken von den erforderlichen 8 auf 9m erhöht.