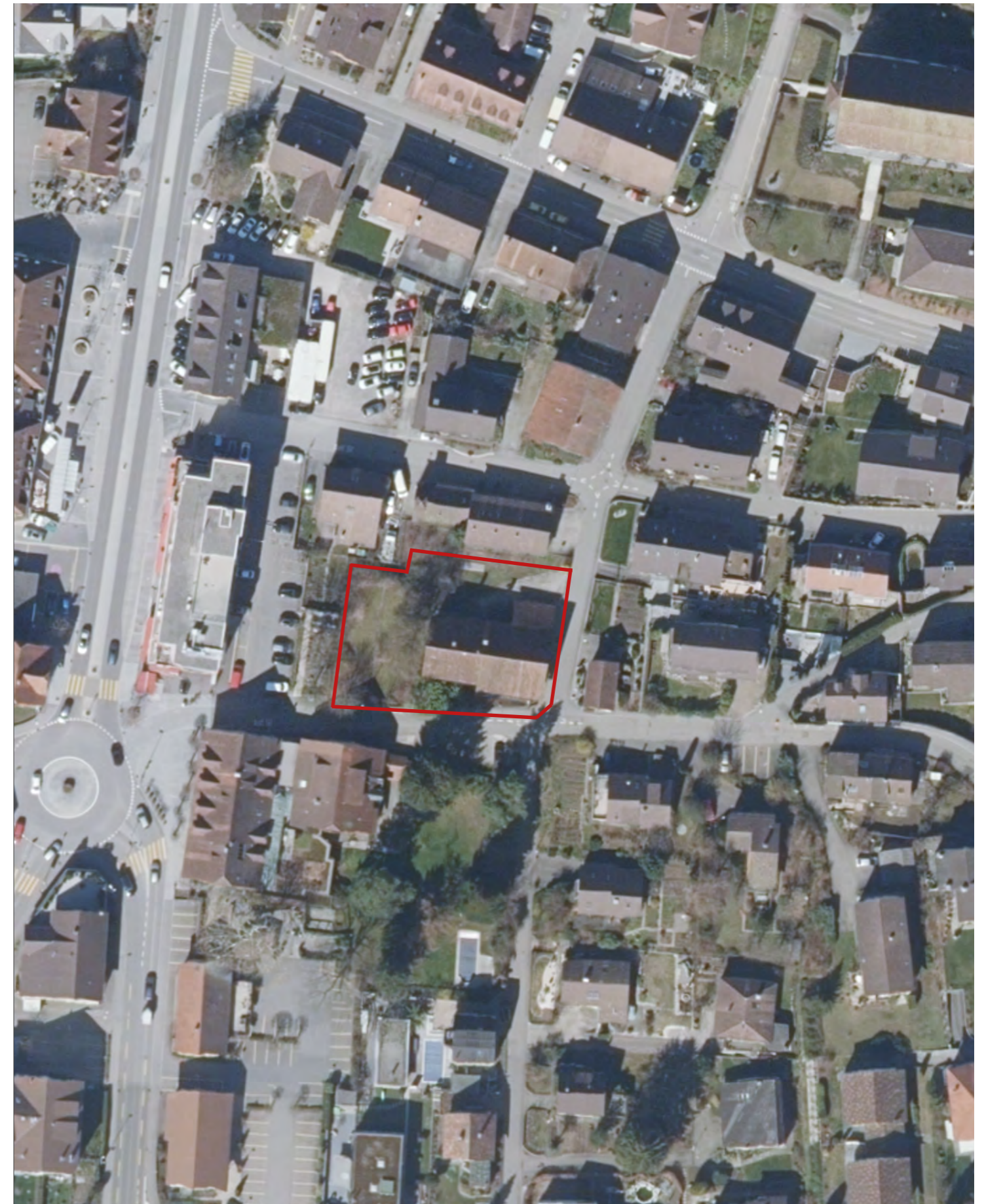


2108 MFH Hiltibergstrasse
Neubau Mehrfamilienhäuser
Hiltibergstrasse 3
5442 Fislisbach

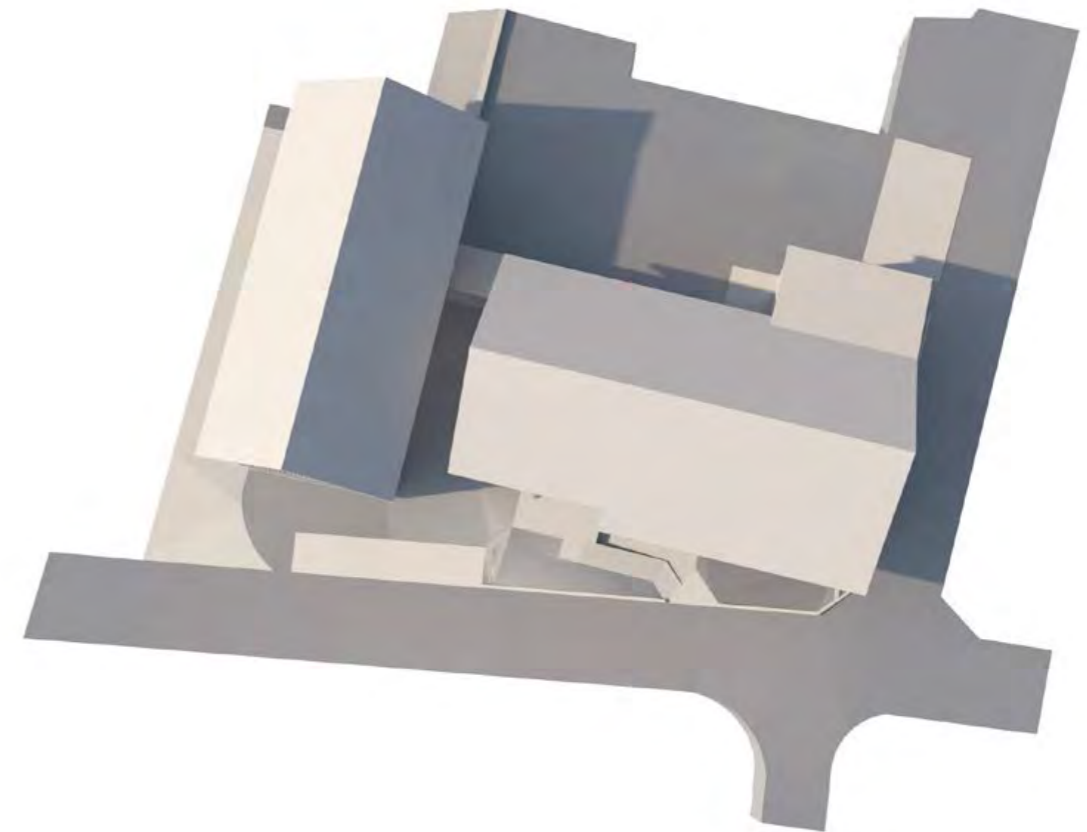


AUFGABENSTELLUNG AN DIE ARCHITEKTEN

Den Charakter des Bestandes bewahren
günstiger, einfacher, schlüssiger

Im Rahmen der bestehenden Baubewilligung folgende Themen überarbeiten:

- Ausführung als Holzbau
- Reduktion auf 11 Wohnungen
- Parkierung vereinfachen
- Erschliessung optimieren
- Aussenflächen der Wohnungen integrieren



DEN CHARAKTER DES BESTANDES BEWAHREN

Neuinterpretation der bestehenden, landwirtschaftlich geprägten Gebäudestruktur des Wohnhauses mit Scheune im bestehenden Volumen.

Der Wohnteil ist wie im Bestand leicht höher gesetzt und zeichnet sich durch eine verputzte Lochfassade aus.

Die Einbauten in die Scheune treten gegen aussen wenig in Erscheinung. Das Volumen ist ab dem Sockel in eine traditionelle Holzverschalung gekleidet.

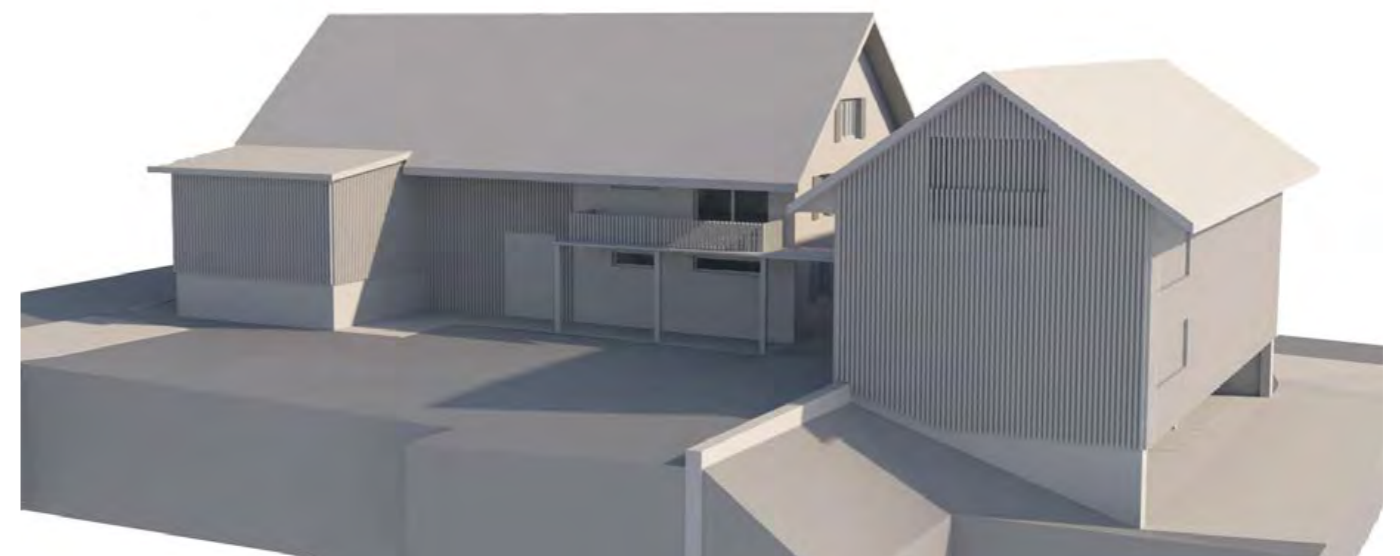


DEN CHARAKTER DES BESTANDES BEWAHREN

Den Neubau an der bewilligten Stelle zurückhaltender ausformulieren.

Die Oberflächenstruktur einem landwirtschaftlichen Nutzbau entsprechend in Holz.

Den Bestandesbau nicht konkurrenzierend bezüglich des Volumens und der Dachüberstände.



AUSFÜHRUNG ALS HOLZBAU

Der Neubau wird nochmals etwas tiefer gesetzt.

Um das Bestandesgebäude weniger zu konkurrenzieren.

Durch verkürzen des Dachrandes erscheint der Neubau wie das bestehende Wohnhaus.

Konstruktiv und ästhetisch ein Holzbau auf massivem Betonsockel

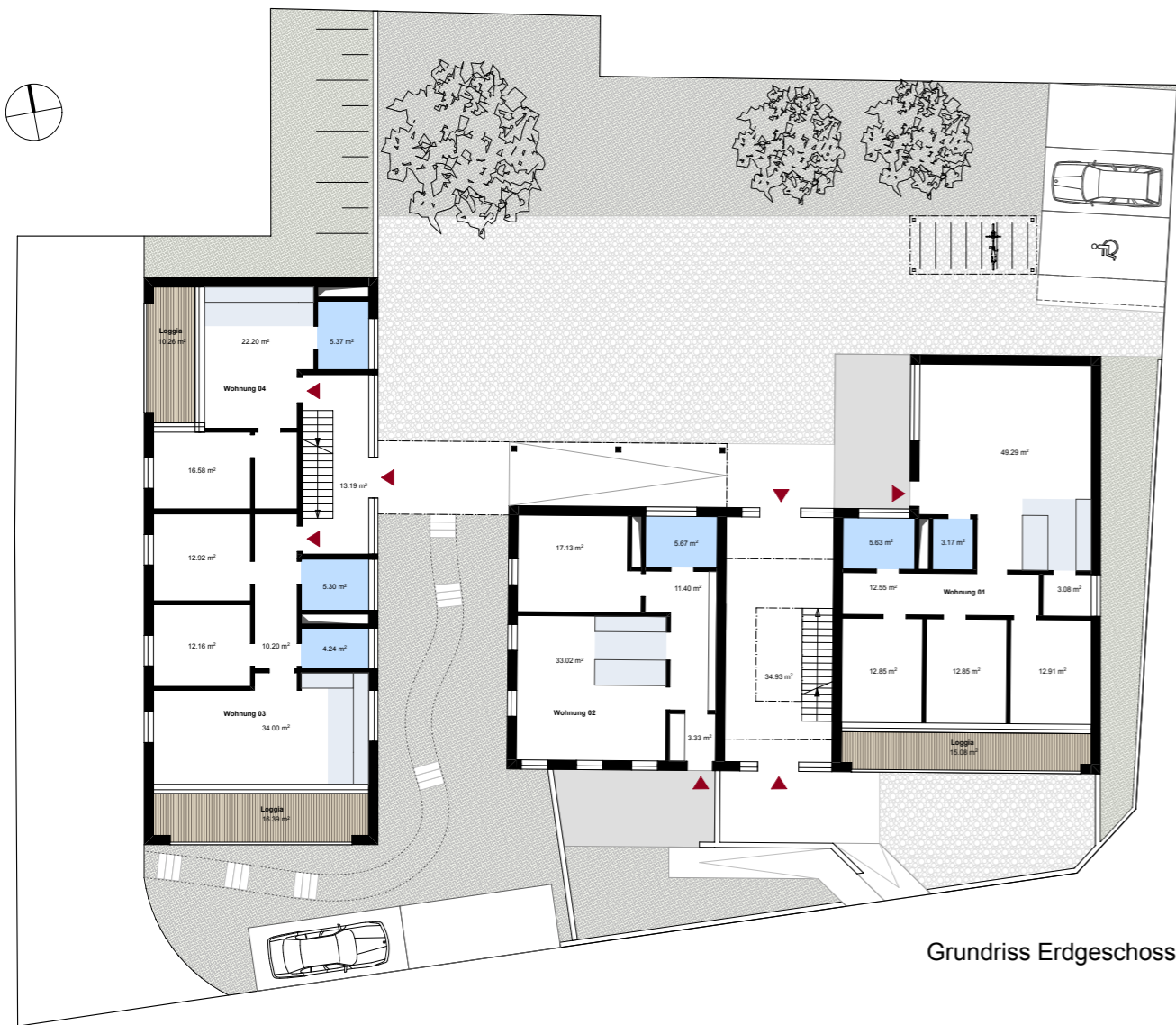
Die Parkierung erfolgt in einer einseitig offenen Halle.

Die Einfahrt in die Tiefgarage zwischen Ersatzneubau und Neubau entfällt und der Zwischenraum wird aufgewertet.

Die Verbindung von der Hiltibergstrasse zum Innenhof wird einladender gestaltet

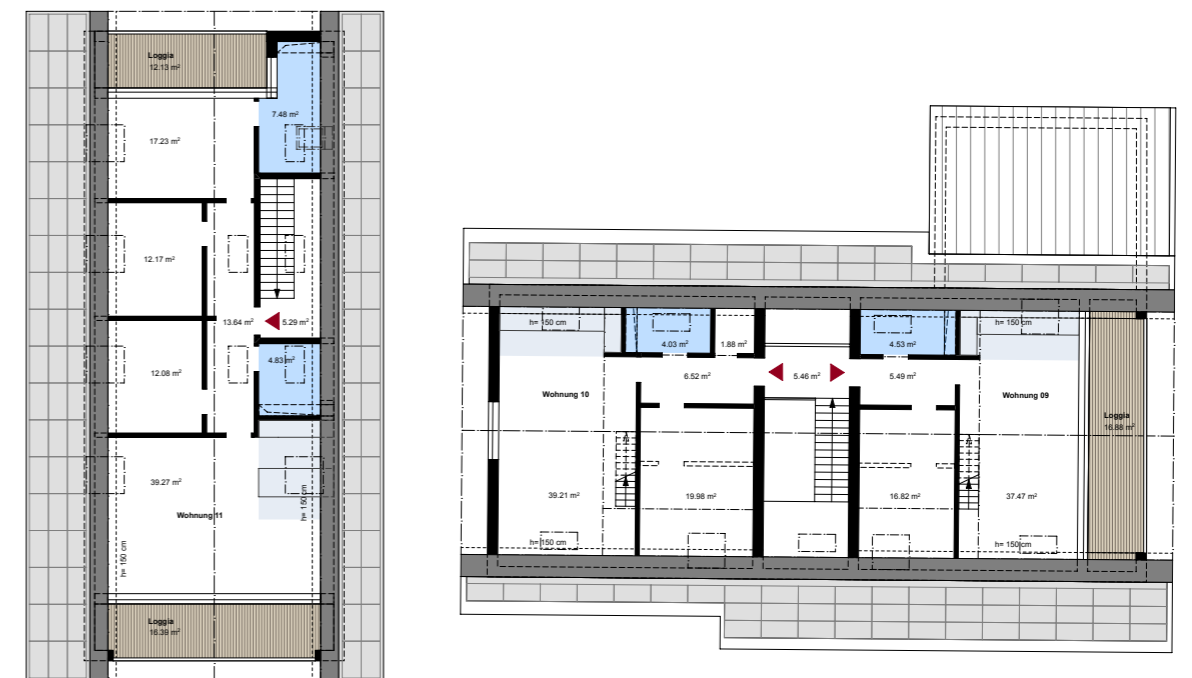


REDUKTION AUF 11 WOHNUNGEN

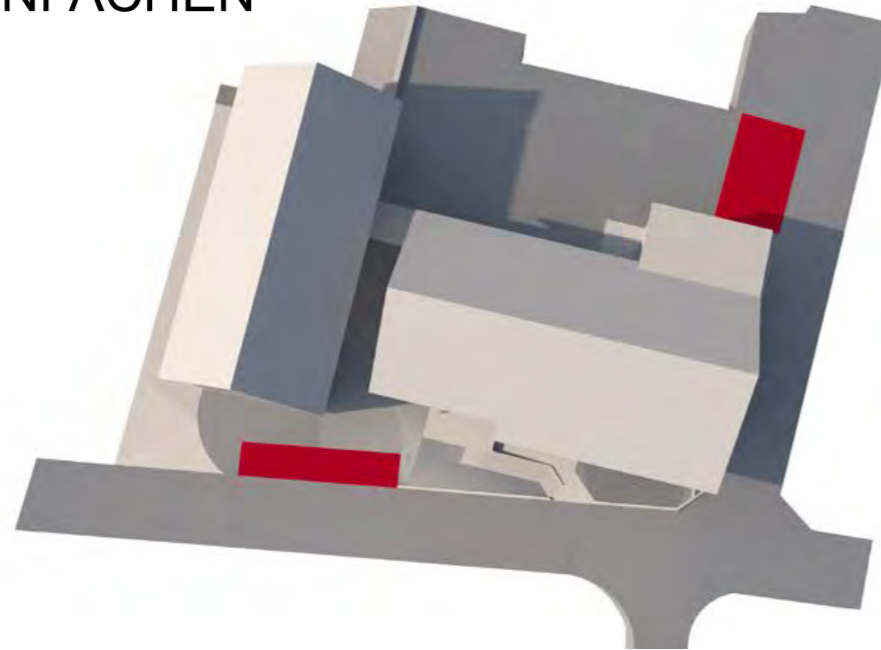


Vereinfachte, grosszügigere Grundrisse, durch das für den Holzbau bereinigte Tragwerk und eine effiziente Erschliessung für die Haustechnikinstallationen.

Private und öffentliche Aussenräume werden entflechtet. Die Obstbäume bleiben erhalten.



PARKIERUNG VEREINFACHEN

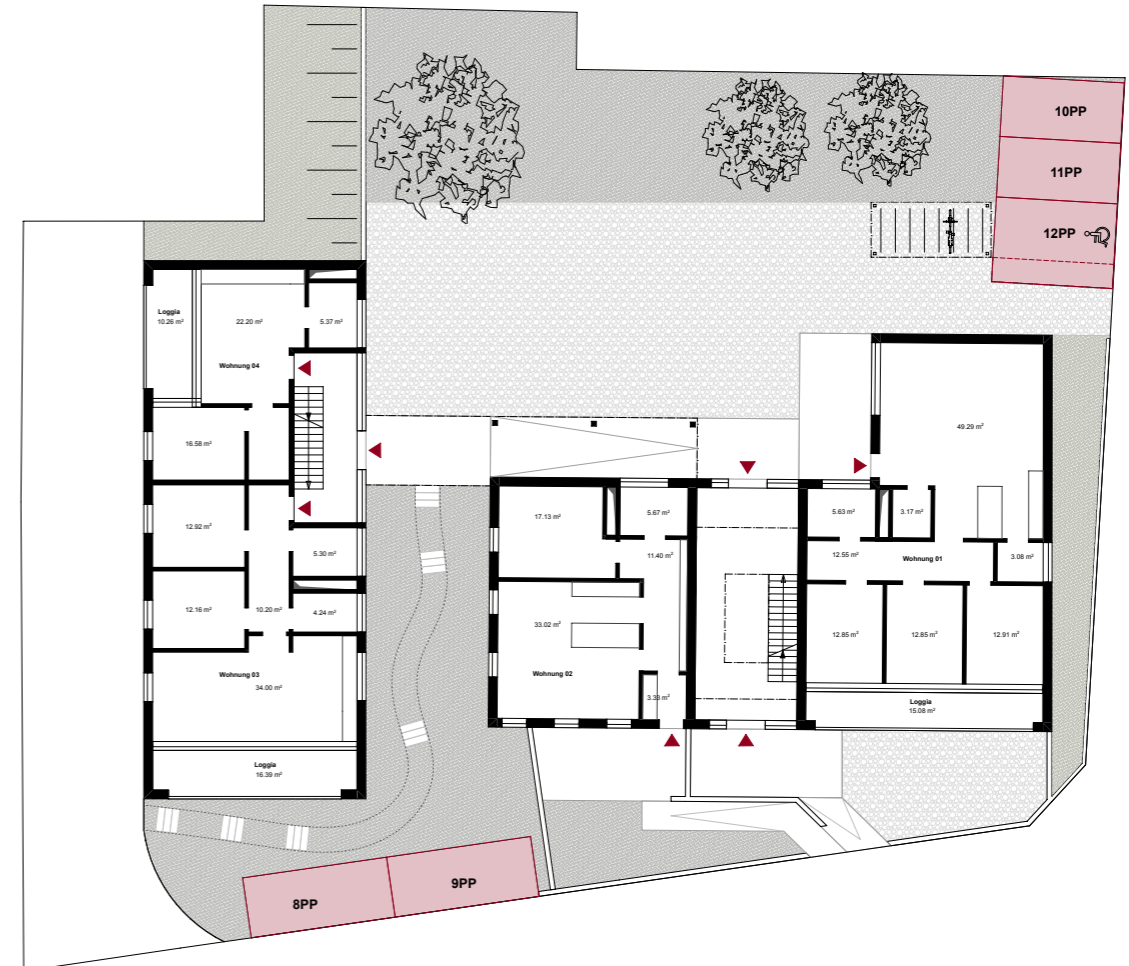
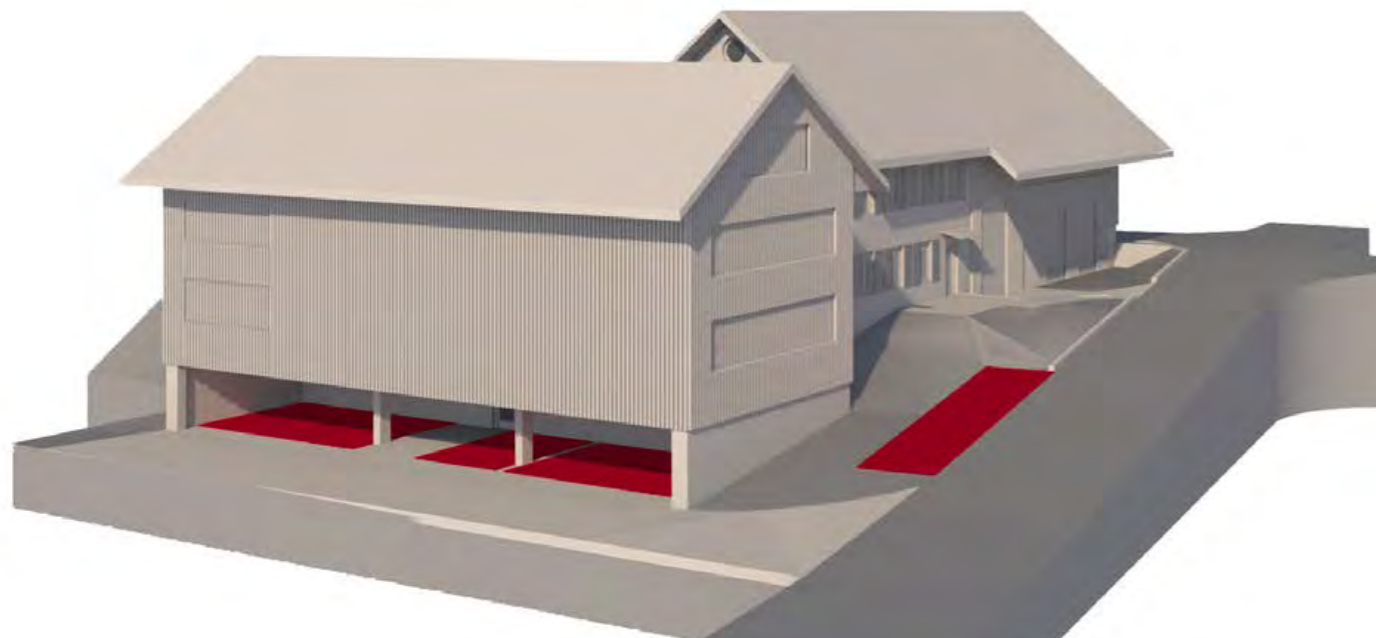


Normbedarf Parkplätze nach VSS-Norm 640 281 für Wohnbauten:
 1 Abstellplatz pro 100 m2 Nutzfläche / zusätzliche Abstellplätze für Besucher 0.1 pro 100 m2

Anrechenbare Nutzfläche: ca. 897 m2

Abstellplätze Normbedarf: $897 / 100 = 8.97 \Rightarrow 9$ Abstellplätze
 $8.97 \times 0.1 = 0.897 \Rightarrow 1$ Abstellplatz

Total 10 Abstellplätze

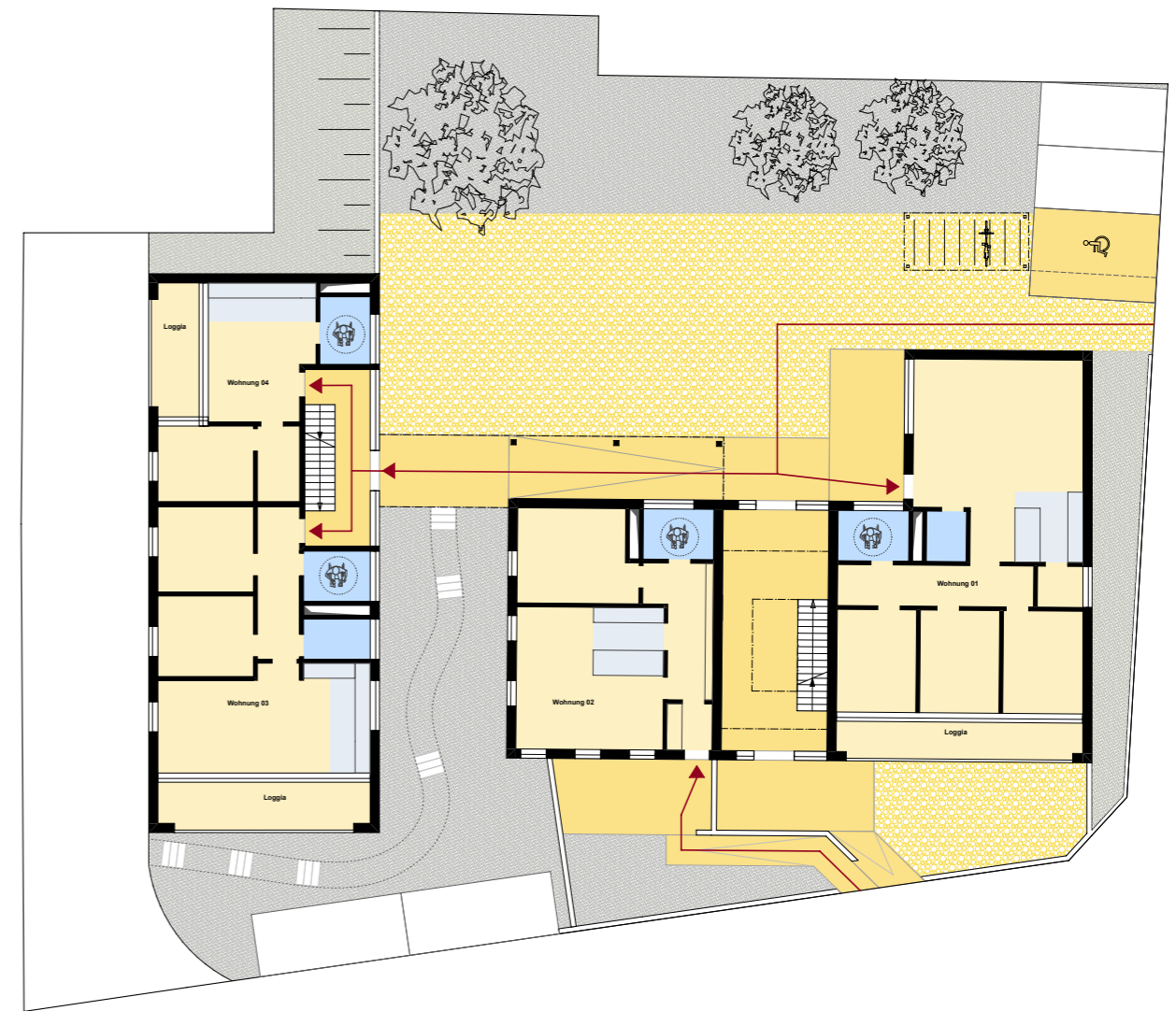


ERSCHLIESSUNG OPTIMIEREN

Ausgangslage sind zwei Mehrfamilienhäuser einmal mit fünf und einmal mit sechs Wohnungen.

Die ebenerdigen Wohnungen sind hindernisfrei erschlossen und sind auch als Alterswohnungen gut geeignet.

Alle anderen Wohnungen können nachgerüstet werden.



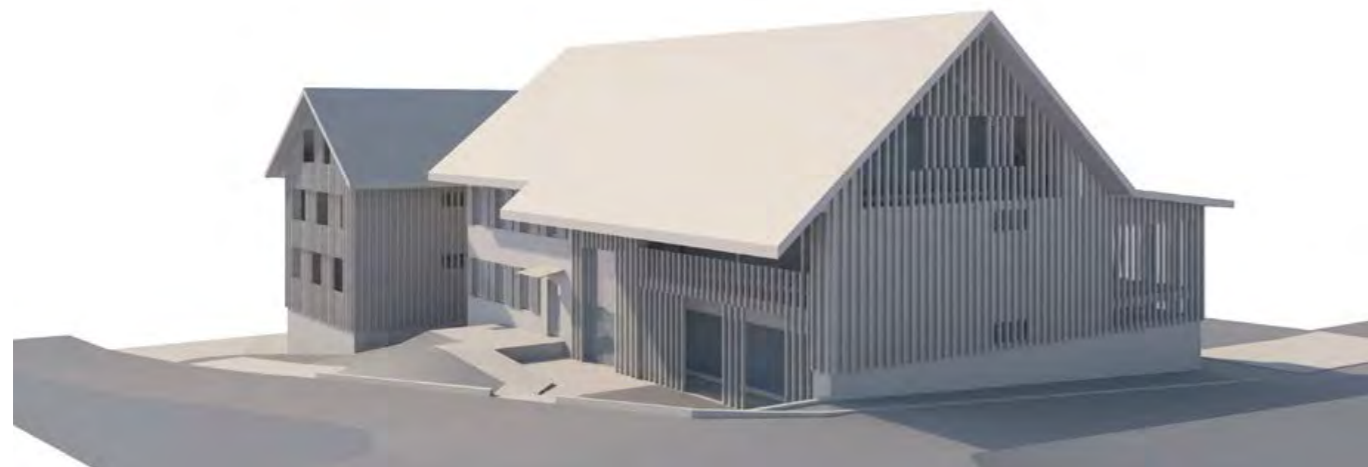
AUSSENFLÄCHEN DER WOHNUNGEN INTEGRIEREN

Jeder Wohnung wird eine private Aussenfläche zugeordnet.

Ein Sitzplatz vor dem muralen Gebäudeteil.
Ein gedeckter Balkon auf der offenen Verbindung der Häuser.

Innerhalb des Gebäudevolumens liegende Loggias mit Sicht- und Sonnenschutzlamellen verschliessbar.

Keine auskragende Gebäudeteile als private Aussenplätze
Keine Dacheinschnitte.



PRIVATE FAHRZEUGABSTELLPLÄTZE

1 Die Parkierungs- und die Verkehrsflächen müssen so ausgelegt sein, dass die Fahrzeuge der Benutzer und der Besucher aufgenommen und die Anlieferung bewältigt werden können. Dabei sind die Grösse der Bauten und Anlagen, die Art ihrer Benutzung, die Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel und den Langsamverkehr sowie die Möglichkeiten, andere Parkierungsflächen zu benutzen, zu berücksichtigen.

2 Parkierungsanlagen sind flächensparend anzulegen.

3 Grössere Parkierungsanlagen, die neu gebaut oder wesentlich erweitert werden, sind im Rahmen der Verhältnismässigkeit in mehrgeschossiger Bauweise auszuführen; die Anzahl Parkfelder darf die Anzahl gemäss Verordnung massvoll übersteigen, wenn dadurch kein zusätzlicher Boden beansprucht wird.

4 Die Pflicht zur mehrgeschossigen Bauweise entfällt namentlich

a) auf Flächen, die neben der Parkierung auch anderen Nutzungen dienen,

(...)

c) bei unterirdischen Parkierungsanlagen,

d) wenn raumplanerische Interessen dies erfordern.

5 (...) Im einzelnen Fall werden Anzahl und Gestaltung vom Gemeinderat festgelegt. (BauG § 56)

1 Die gemäss gesetzlicher Verpflichtung geschaffenen Parkfelder und Verkehrsflächen müssen ihrer Zweckbestimmung erhalten bleiben.

2 Der Gemeinderat kann die Zweckbindung im Einzelfall aufheben, wenn kein Bedarf nach Parkfeldern und Verkehrsflächen mehr besteht oder wenn ein Grund für die Befreiung von der Pflicht zur Erstellung von Parkfeldern eintritt (BauG § 57)

Wer weniger Parkfelder erstellt, als gemäss Verordnung erforderlich sind, hat der Gemeinde eine Ersatzabgabe zu entrichten (...). (BauG § 58)

Für die Berechnung der Parkfelderzahl von Personenwagen gilt die VSS-Norm SN 640 281 «Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen» vom 1. Februar 2006. 2) Das vereinfachte Verfahren gemäss der Norm findet Anwendung für *

a) Wohnnutzungen,

(...) (§ 43 BauV)

Garagen und Abstellplätze sind so anzuordnen, dass bewohnte Räume dem unmittelbaren Einfluss von Lärm und Abgasen möglichst entzogen sind. Fusswege und Zufahrten sind grundsätzlich zu trennen. Ab 10 Abstellplätzen kann der Gemeinderat aus Gründen der Verkehrssicherheit, des Immissionsschutzes und der Freiraumgestaltung eine unterirdische Garagierung und eine Begrünung der Dachfläche verlangen. (BNO §47 Abs. 1)

Berechnung Normbedarf für Parkplätze

Normbedarf nach VSS-Norm 640 281 für Wohnbauten:

1 Abstellplatz pro 100 m² Nutzfläche

zusätzliche Abstellplätze für Besucher 0.1 pro 100 m²

Anrechenbare Nutzfläche:

Abstellplätze Normbedarf:

897 / 100 = 8.97

8.97 x 0.1 = 0.897

=>

=>

ca. 897 m²

9 Abstellplätze

1 Abstellplatz

Total

10 Abstellplätze

HINDERNISFREIES BAUEN

1 Öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen, Bauten und Anlagen mit mehr als 50 Arbeitsplätzen sowie Mehrfamilienhäuser, die neu erstellt oder erneuert werden, sind für Menschen mit Behinderungen zugänglich und benutzbar zu gestalten. Diese Pflicht entfällt, wenn der für Behinderte zu erwartende Nutzen in einem Missverhältnis steht, insbesondere zum wirtschaftlichen Aufwand, zu Interessen des Umweltschutzes, des Natur- und Heimatschutzes oder zu Anliegen der Verkehrs- und Betriebssicherheit. (BauG§53)

1 Öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen, Gebäude mit mehr als 50 Arbeitsplätzen und Mehrfamilienhäuser sind nach Massgabe der Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten», Ausgabe 2009, des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) hindernisfrei zu erstellen. *

2 Ist bei einem Mehrfamilienhaus mit weniger als neun Wohneinheiten mindestens ein Vollgeschoss stufenlos zugänglich, kann die Erschliessung der übrigen Geschosse nur über Treppen erfolgen, wenn im Sinne der Anpassbarkeit gemäss der Norm SIA 500 die Voraussetzung erfüllt ist, dass bei Bedarf eine nachträgliche hindernisfreie Erschliessung aller Geschosse möglich ist. (BauV §37)

1 Bei der Erneuerung von Bauten und Anlagen kann eine hindernisfreie Bauweise nur soweit verlangt werden, als der Aufwand dafür nicht mehr beträgt als

a) 5 % des Gebäudeversicherungswerts vor der Erneuerung,

b) 20 % der Erneuerungskosten. Als solche gelten die voraussichtlichen Baukosten ohne besondere Massnahmen für Behinderte. Als Baukosten gelten die Kosten ohne Vorbereitungsarbeiten (Abbruch- und Räumungsarbeiten), Umgebungsarbeiten, Nebenkosten (Gebühren und dergleichen) und Ausstattung (Möblierung und dergleichen). (BauV §38)

BEHINDERTENGERECHTE NACHRÜSTUNG DER ERSCHLIESSUNG

