

Ortszentrumsentwicklung Hohenweiler
Masterplan Boch- Areal

Bregenz, den 02.November 2015

1.) Grundlagen

Auf dem Gelände des ehemaligen Boch - Areals im Herzen Hohenweilers soll eine hochwertige Wohnanlage entstehen.

Die Fläche beträgt 4.747 m². 4.396 m² befinden sich in Gemeindebesitz. Umfasst sind die Grundstücke 151/2, 151/3, 151/4, .22/1. Das Grundstück 151/3 im Ausmaß von 351 m² (siehe Punkt 3.) ist separat zu erwerben. Von der Gesamtfläche werden noch Teilflächen für den Gehsteig entlang der L1 (siehe Punkt 7.), für die Begradigung der Dorfstraße im nördlichen Bereich, für die Errichtung des Gebäudes 1 und für die Zufahrt der Hinterlieger abgezogen.

Es besteht die Möglichkeit der Aufteilung in 2 Baulose. Baulos I bestehend aus dem Grundstück1 (blau) mit einer Grundstücksfläche von ca. 633 m², GGF ca. 480 m², BNZ 76 und dem Grundstück2 (grün) mit einer Grundstücksfläche von ca. 2.749 m², GGF ca. 1.458 m², BNZ 53. Baulos II (violett-grün) mit ca. 745 m² Grundstücksfläche. Bei einer BNZ von 62 ergibt sich eine GGF von ca. 459 m².

2.) Ankauf - Verkauf

Der Grundstückspreis liegt in ortsüblicher Höhe.

3.) „Spieler“-Haus

Ebenfalls Teil des Bearbeitungsgebietes ist das Grundstück .21/2, mit dem bestehenden „Spieler“-Haus. Der Rechtsnachfolger für das Baulos I erwirbt auch das „Spieler“-Haus mit. Das Gebäude ist Gegenstand des Gesamtprojektes, da die Teilfläche 151/3 des derzeit vorliegenden Gesamtprojektes im Ausmaß von 351 m² zum „Spieler“- Haus gehört. Die Kosten belaufen sich auf 325.000.- EUR

Das Bestandsgebäude hat je 138 m² im EG, OG, DG und 73 m² im UG. Die Gemeinde ist der Nutzung gegenüber offen und erwartet sich hierzu Ideen.

Es besteht die Möglichkeit, notwendige Adaptionen ortskernverträglich zu gewähren. Gaupen sind ausgeschlossen. Einschnitte ins Dach sind möglich, um im DG Terrassenflächen zu schaffen. Für OG1 und EG sind private Außenflächen je nach Konzept zu prüfen.

4.) Verrohrter Dorfbach

Auf dem Gelände östlich der Straße verläuft mittig der verrohrte Dorfbach. Eine Umlegung entlang der Straße wird im Zuge der Gehsteigerrichtung von der Gemeinde durchgeführt. Evtl. soll im Zuge der Außenanlagen ein Ziergerinne / Brunnen durch die Wohnanlage geführt werden.

5.) Städtebau und Nutzungs-Kriterien

Der Masterplan orientiert sich an Dorf-verträglichen Größen und Strukturen.

Die Unterbringung der Nutzflächen in verschiedenen Baukörpern ist beabsichtigt. Der Masterplan sieht 5 Neubau-Gebäude vor.

- Mindestens ein Baukörper ist für Mietwohnungen (Starterwohnungen) vorzusehen (5-7 WE, 2-3 Zi-Wohnungen).
- Ein weiterer Baukörper soll einer Baugemeinschaft vorbehalten sein.
- Haus 1 soll im EG und OG1 Dienstleistungsflächen enthalten. Es ist als Flachdach auszuführen.
- Haus 4+5 sind als Reihenhäuser auszubilden. Andere Wohnformen bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung der Gemeinde Hohenweiler.
- In den restlichen Gebäuden sind jeweils 6-9 Wohnungen unterzubringen.
- Die Gebäude besitzen ein außermittiges Satteldach mit integrierten Sonnenkollektoren und einer geneigten Fassade (kalt).

6.) Unterirdische Parkierung

Um die Siedlung autofrei und fußläufig zu erhalten, ist die Parkierung unterirdisch in einer gemeinsamen Sammelgarage vorzusehen. Gebäude, deren Untergeschoss nicht Teil der Garage sind, haben die entsprechenden Stellplätze dort zu erwerben. Die Stellplatzanforderungen an das Spieler-Haus sind dort mit zu berücksichtigen. Die Abfahrtsrampe ist ortsverträglich einzuhausen.

7.) Aussenbereiche

Auf die Ausgestaltung von hochwertigen öffentlichen und halböffentlichen Bereichen ist Bedacht zu nehmen.

Die Verzahnung mit dem Umfeld wird hoch bewertet, da eine gute Integration des neuen Wohn-Quartiers in die Bestandsstruktur erreicht werden soll.

Die Anbindung des neuen Dorfplatzes mit Schule, Hokus und Gemeindamt an die Wohnsiedlung ist gewünscht. Daher ist eine Durchwegung von Norden nach Süden in Verlängerung des Grundstücks 1427/2 zu schaffen.

Im Zentrum der Siedlung ist ein öffentlicher Bereich vorzusehen.

8.) Straße und Gehsteig

Die Nachlieger östlich des Grundstückes besitzen ein Wegerecht durch das Grundstück 151/2. Die Verlegung des bestehenden Weges b.z.w. Errichtung einer befestigten, staubfreien Straße ist nicht Gegenstand des Projektes. Zuständig ist die Gemeinde Hohenweiler.

Angrenzend an die Landesstrasse L1 ist westlich entlang der Grundstücke 151/2, 151/3, 151/4 ein 2m breiter Gehsteig vorgesehen. Hierfür können auch ungenützte Flächen im Randbereich der L1 genutzt werden. Die Flächen des Gehsteigs verbleiben somit in öffentlicher Hand.

9.) Fassadengestaltung

Die Gemeinde Hohenweiler legt hohen Wert auf hochwertige und ansprechend gestaltete Außenfassaden, deren Materialisierung auf das ökologische Bauen Bedacht nimmt, und die sich gut in das Ortsbild einfügen.

10.) Energieeffizienz und Bauökologie

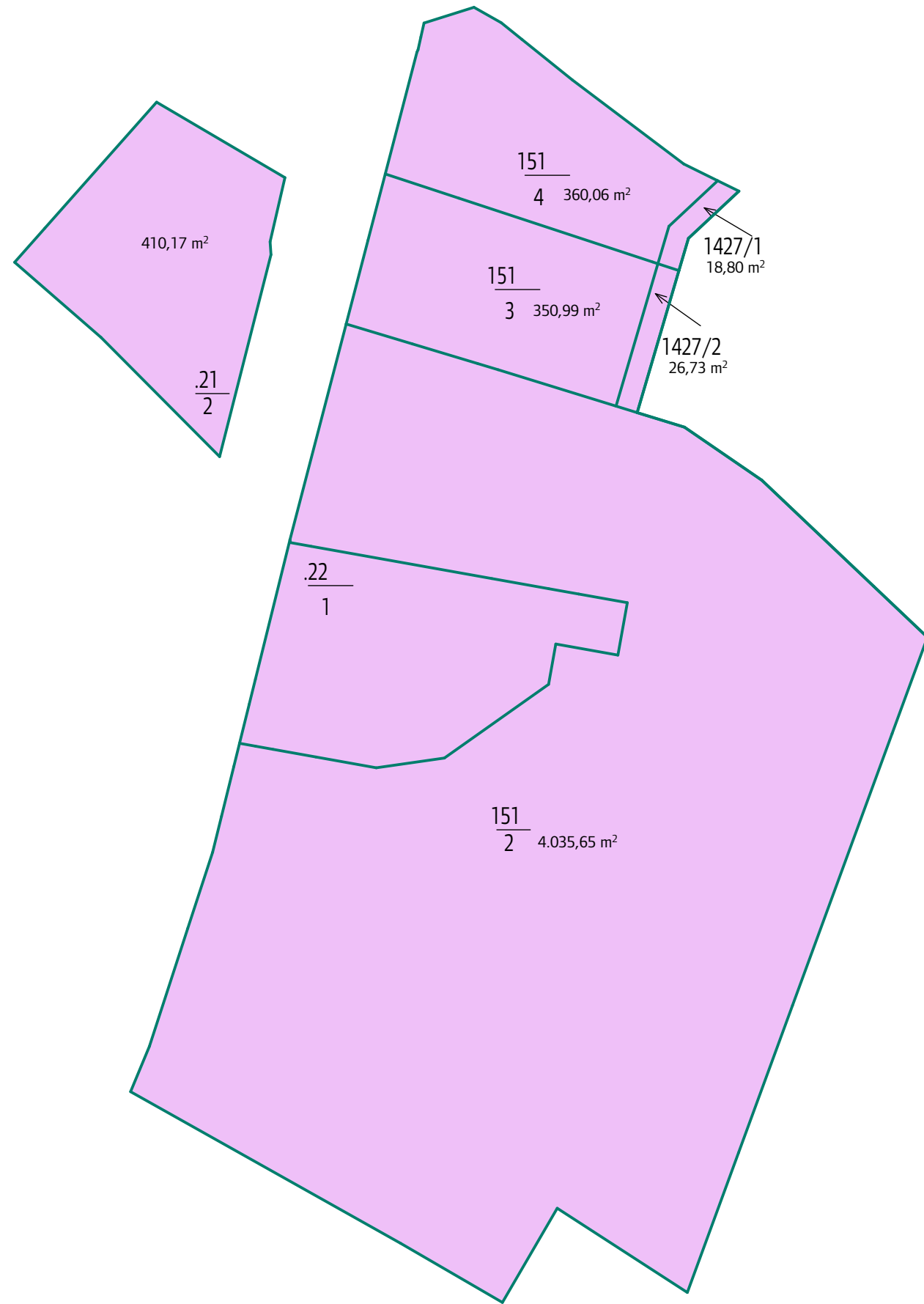
Für die Gemeinde Hohenweiler kommt sowohl der energetischen Effizienz, als auch der Bauökologie der Gebäude eine hohe Bedeutung zu.

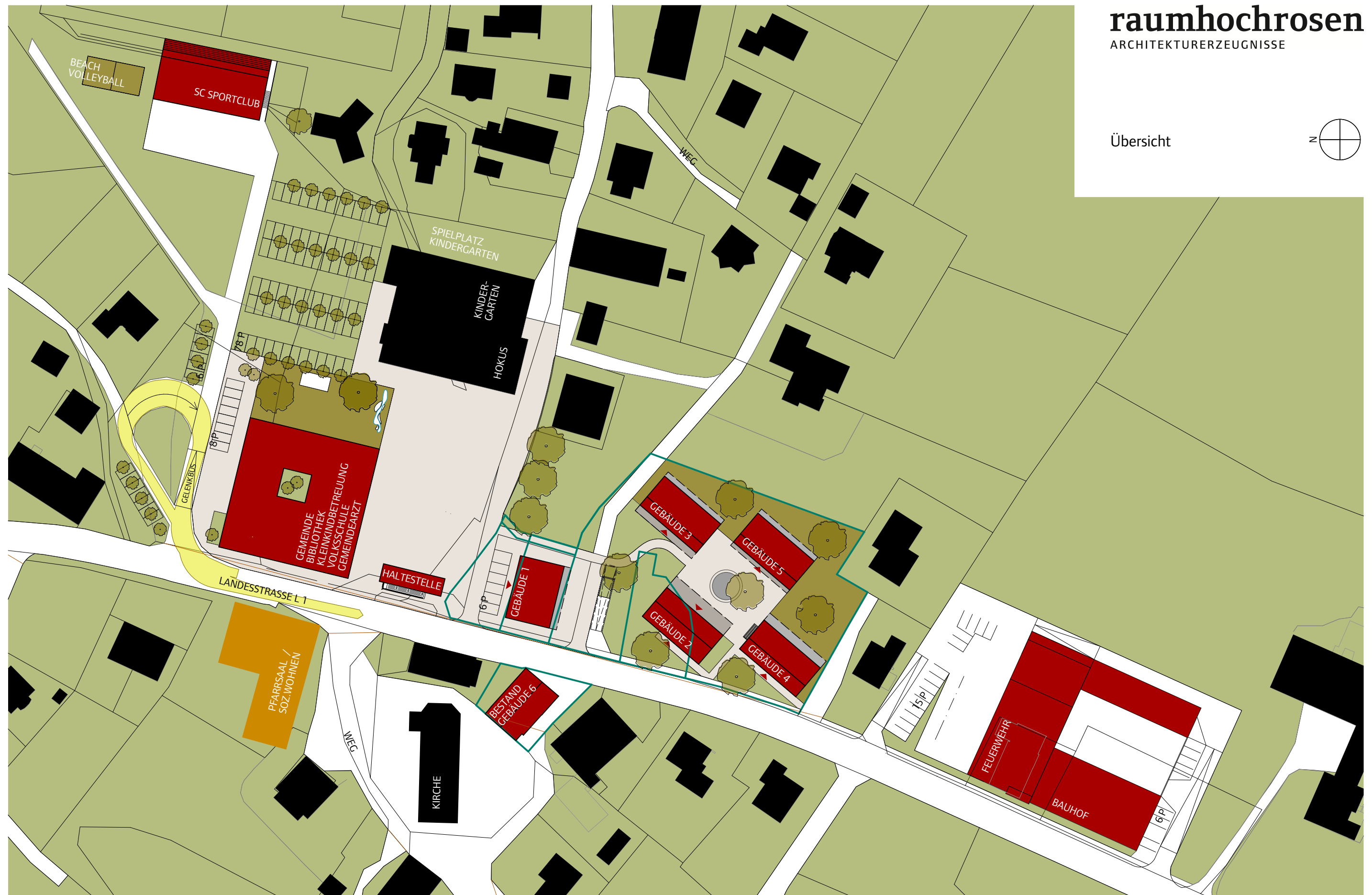
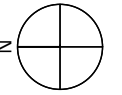
11.) Planungsleistungen

Auf eine weitere Beauftragung des Büros Heike Schlauch raumhochrosen durch den Bauträger wird seitens der Gemeinde Hohenweiler großer Wert gelegt.

12.) Bodenbeschaffenheit

Bei der Bebauung des Grundstückes ist mit Fundamenten alter Bausubstanz und lehmhaltigen Böden zu rechnen.





Masterplan

Lebensgefühl im Entwurf rüberbringen

- Kommunikation

Soll das, was passiert, wofür die Gemeinde steht unterstreichen

- Kinder, Familie

Energieeffizienz-Kriterien

Soziale Kriterien

- Gemeinschaft

Umgebung Bach

- Umlegung – Kosten

Bebauungsplan

Wohnen

Neutrale Einheiten

- Nutzungsvielfalt
- Arbeiten
- Wohnen
- Getrennt mögliche Zugänge

Räumliche Qualität und Vielfalt

Zu- /Wegschalten von Flächen

Gleichwertige Wohnungen

- Ausrichtung

Feuerwehr/Bauhof

Synergien Werkstätten

Städtebauliche Kriterien

Hochwertige öffentliche und halböffentliche Bereiche

Durchwegung

- Verbindung zum Zentrum
- Feuerwehr

"Sägezahn" zur Straße

- Spiegeln vorheriger Elemente
- Stoppen

Südausrichtung

- Energieeffizienz
-

Gute Raumproportionen im Außenraum

Schaffung lokaler Identität

Wiedererkennungswert als Siedlung

Verzahnung mit Umfeld

- Bezug auf bestehende Proportionen

Dorfverträglichkeit

Dicht genug, aber nicht eng!



Masterplan

- Abstandsfläche 3m
- Schattenfläche höhe x 0,6
- Masterplan bearbeitete Flächen

Baunutzungszahl nach GGF
 Bei der Berechnung der GGF sind
 Lagerräume/Fahrradräume nicht
 eingerechnet

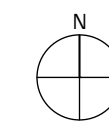
BNZ Baukörper 1 = 76
 GGF = 480 m²
 NGF = 633 m²

BNZ Baukörper 2/3/5 = 53
 GGF = 1.458 m²
 NGF = 2.749 m²

BNZ Baukörper 4 = 62
 GGF = 459 m²
 NGF = 745 m²

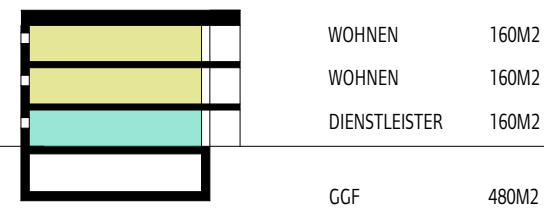
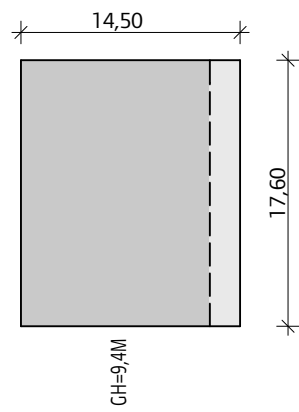


Tiefgarage mit 40 Stellplätzen

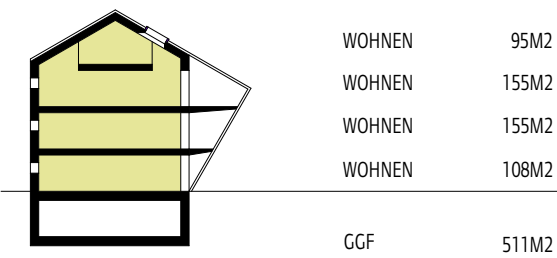
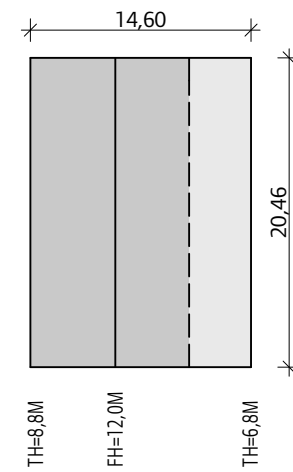


Volumenstudie

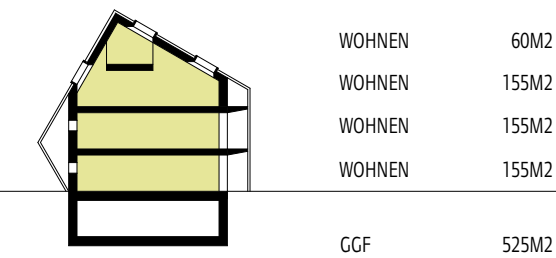
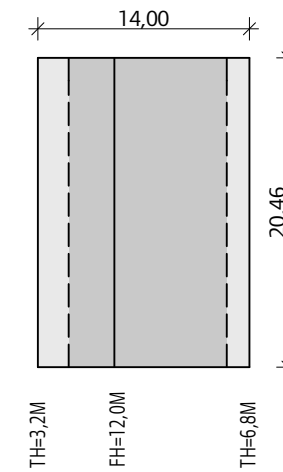
BAUKÖRPER 1 - DIENSTLEISTER / GESCHOSSWOHNEN



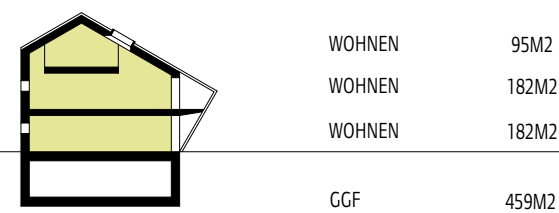
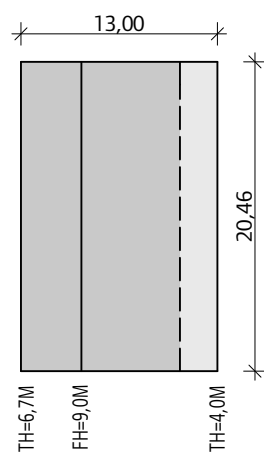
BAUKÖRPER 2



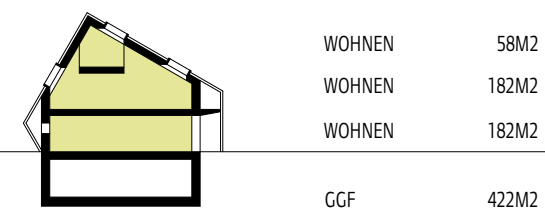
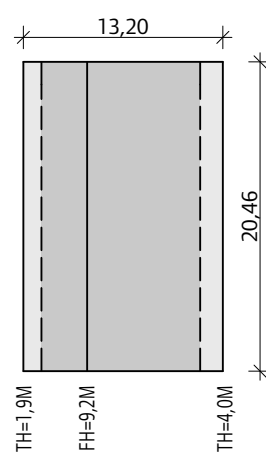
BAUKÖRPER 3



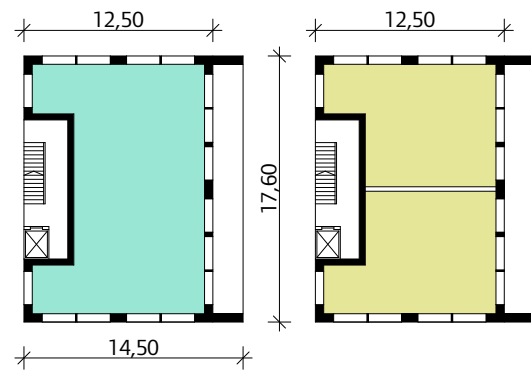
BAUKÖRPER 4



BAUKÖRPER 5

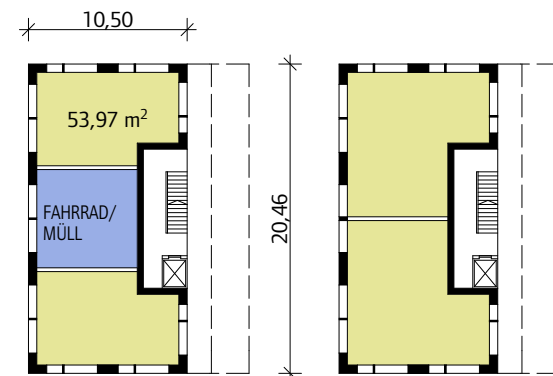


BAUKÖRPER 1 - DIENSTLEISTER/GESCHOSSWOHNUNGEN



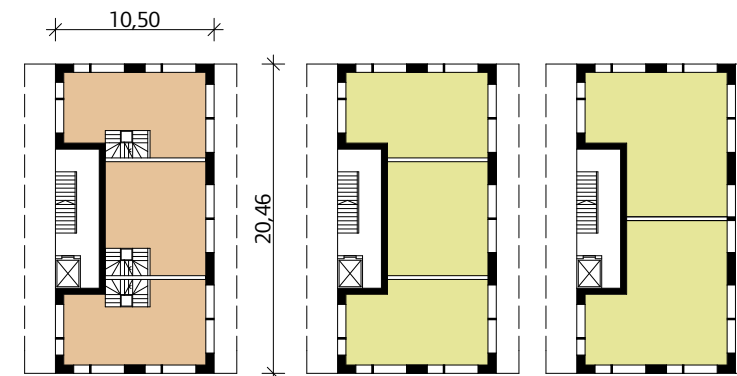
			MIX	//	MIX
	WOHNEN	153M2	3x51M2		2x79M2
	WOHNEN	153M2	3x51M2		2x79M2
	ÖFFENTLICH	160M2	DL		DL
	NNF	466M2	6 EINH		4 EINH
	WNF	306M2			
	WFA	66%			

BAUKÖRPER 2 - GESCHOSSWOHNUNGEN



			MIX	//	MIX
	WOHNEN	87M2			
	WOHNEN	153M2	3x80M2		3x80M2
	WOHNEN	153M2	3x51M2		2x72M2
	WOHNEN	106M2	2x53M2		2x53M2
	NNF	499M2	8 EINH		6 EINH
	WNF	499M2			
	WFA	100%			

BAUKÖRPER 3 - MAISONETTWOHNUNGEN // GESCHOSSWOHNUNGEN



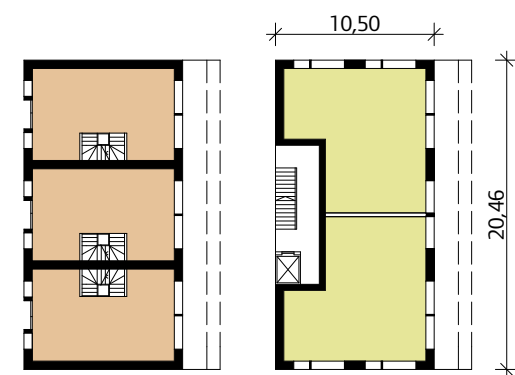
			MIX	//	MIX	//	MIX
	WOHNEN	42M2					
	WOHNEN	153M2	3x65M2		3x65M2		2x95M2
	WOHNEN	153M2			3x51M2		2x72M2
	WOHNEN	153M2	3x90M2		3x51M2		2x72M2
	NNF	501M2	6 EINH		9 EINH		6 EINH
	WNF	501M2					
	WFA	100%					

Wohnungsmix

Systembeschreibung

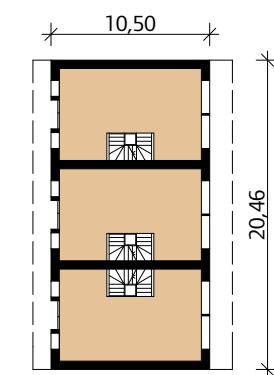
- .Austauschbarkeit der Grundrisse
- .Dachgeschoß ausbaubar
- .Wohnbauförderung Ansuchen nach m³
- .Wohnbautypologien
 - Reihenhaus
 - Maisonett Wohnung
 - Wohnungen

BAUKÖRPER 4 - REIHENHAUS // GESCHOSSWOHNUNGEN



			MIX	//	MIX
	WOHNEN	87M2			
	WOHNEN	153M2	3x130M2		3x80M2
	WOHNEN	153M2			3x51M2
	NNF	459M2	3 EINH		6 EINH
	WNF	393M2			
	WFA	100%			

BAUKÖRPER 5 - REIHENHAUS



			MIX
	WOHNEN	42M2	
	WOHNEN	153M2	3x116M2
	WOHNEN	153M2	
	NNF	422M2	3 EINHEITEN
	WNF	348M2	