



Weinbergplatz

Ausgangslage

Die Kreuzung Küttiger-/Erlinsbacherstrasse wird gemäss übergeordnetem Planungskonzept mittelfristig rund um den neuen Weinbergplatz stark aufgewertet werden. Es soll ein städtischer Ort entstehen, der als Quartierzentrum und als Aufkatz für Aarauer Alt- und Innenstadt mehr als nur eine stark befahrene Kreuzung ist. Die Neubebauung des Areals rund um das denkmalgeschützte Hotel Kreuz bietet die einmalige Chance, diese Entwicklung zeitnah anzustossen und dem neuen Platz städtebaulich und architektonisch einen angemessenen Ausdruck zu verleihen.

Die Zone Z5 mit Option einer Arealüberbauung bietet planungsrechtlich eine gute Grundlage, dieses Ziel räumlich und miterisch umzusetzen. Der gesetzlich vorgegebene Dienstleistungs- und Gewerbeanteil ist Voraussetzung für einen Ort, an dem man nebst Wohnen auch Arbeiten, Einkaufen und die Freizeit verbringen kann. Der Erhalt des denkmalgeschützten Hotel Kreuz inkl. Restaurant sowie die zu integrierende Tankstelle mit Quartierläden verstehen wir als wichtige Impulse, die angereichert durch weitere öffentliche und halboffentliche Nutzungen im südwestlichen Teil des Areals die Aktivierung des neuen Stadtraums anstossen können.

Anspruchsvoll ist die Frage, wie an diesem Ort hochwertig gewohnt werden kann. Die Auseinandersetzung mit den verhältnismässig hohen Dichtererwartungen in Kombination mit dem Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes, der anspruchsvollen Geometrie und Topografie der Parzelle sowie der Lärmbelastung durch die stark befahrene Küttigerstrasse haben zum vorliegenden Vorschlag geführt. Unser Ansatz sucht einen graduellen Übergang vom städtischen Platz zum durchgrünten Wohnquartier und versteht dabei eine innerstädtische Dichte als eine dem Ort angemessene urbane Qualität.

Räumliches Konzept

Ausgehend vom Hotel Kreuz schlagen wir eine Bebauung des Areals mit 4 Neubauten vor, welche sich an der Gysula- und der Küttigerstrasse orientieren und der Topografie folgend in der Höhe zueinander gestaffelt sind. Die Körnung der Neubauten orientiert sich am Bestand und sucht eine möglichst selbstverständliche Einbettung in das Quartier, wenn auch bei deutlich höherer Dichte. Das Hotel Kreuz wird analog zur heutigen Situation an die angrenzenden Neubauten angebaut resp. mit einem zweigeschossigen Zwischenbau mit dem Neubau am Platz verbunden. Dadurch entsteht eine räumlich klar gefasste Vorzone resp. Platzfassade mit Restaurant und Shop, wobei der Altbau durch die Abstände resp. das Zurückversetzen der deutlich höheren Neubauten seine wichtige Präsenz an der Kreuzung behält. Das so entstehende Ensemble aus 4- bis 6-geschossigen Gebäuden bildet eine in die Tiefe des Areals gestaffelte Abfolge von drei sich graduell öffnenden Zwischenräumen aus, vom Zugangshof über den Quartierplatz zum durchgrünten Quartiergarten mit Spielplatz am Übergang zum angrenzenden Wohnquartier. Nebst den Anschlüssen an den bestehenden Fussweg an der nordöstlichen Parzellengrenze führt eine Fortsetzung des Trottoirwegs von der Gysula- zur Küttigerstrasse durch die Überbauung, bindet diese in das Wegenetz des Quartiers ein und vermeidet somit den Eindruck eines abgegrenzten und geschlossenen Innenhofs.

Gebäude

Die Zugänge zu den Gebäuden erfolgen auf der Seite Küttigerstrasse für die oberen und an den Zwischenräumen für die unteren Häuser, da hier wegen der Tankstelle und der Zufahrt in die Tiefgarage strassenseitige Hauseingänge nicht möglich sind.

Gebäude 1 (Hotel Kreuz) wird aufgrund des guten Zustandes sanft instandgesetzt und in der räumlichen Struktur weitgehend beibehalten. Es wird über das angebaute Haus 2 über einen gemeinsamen Eingangsbereich erschlossen. Als Nutzungen sind nebst dem

Restaurant im Erdgeschoss Büro- oder Praxisräume in den Obergeschossen vorgesehen. Durch die mögliche Verbindung zum Neubau im 1. Obergeschoss kann der Altbau bei Bedarf auch mit diesem verbunden und entsprechend erweitert werden. Eine gemeinsame Terrasse auf dem Verbindungsbau vermittelt zusätzlich zwischen den beiden Gebäuden. Das Hotel Kreuz gehört zum Anlagenteil des Projekts.

Gebäude 2 hat 6 Vollgeschosse, wird von der Strasse zurückversetzt an den Altbau angebaut und über einen gemeinsamen Eingangsbereich mit diesem verbunden. Der Zugang erfolgt ab der Küttigerstrasse. Im Erdgeschoss zur Strasse resp. zum Quartierplatz befinden sich Laden- und Atelierflächen mit überhöhten Räumen. Das Gebäude ist als Zweispänner mit zwei resp. dreiseitig orientierten 2.5- und 5.5-Zimmer-Wohnungen organisiert. Es gehört zum Anlagenteil des Projekts.

Gebäude 3 hat 6 Vollgeschosse und bildet mit seiner südwestlichen Stirnfassade den Auftritt der Überbauung am Weinbergplatz. Es wird über zwei Treppenhäuser erschlossen, die als Dreispänner mit 2.5-, 3.5- und 4.5-Zimmer-Wohnungen organisiert sind. Im Erdgeschoss befindet sich mittig die Tankstelle, welche über die Gysulastrasse erschlossen wird, wobei eine der beiden Tankreihen ausserhalb des Gebäudes unter einem Vordach angeordnet wurden. Es wurde wurde darauf geachtet, dass die Tankstelle nicht direkt am Weinbergplatz sichtbar ist, sondern der dazugehörige Shop an der Stirnseite als Quartierläden in Erscheinung tritt. Die Fläche der Tankstelle kann zu einem späteren Zeitpunkt diesen Erdgeschossflächen zugeschlagen und die Fassade geschlossen werden. Die übrigen Erdgeschossflächen sind als nutzungsflexible überhöhte Einheiten wie Ateliers oder Läden vorgesehen. Platzseitig sind im Haus 3 im ersten und zweiten Obergeschoss aus nutzungs- und larmtechnischen Überlegungen zusätzlich Büroflächen vorgesehen, welche über den zweigeschossigen Verbindungsbau und eine gemeinsame Dachterrasse mit dem Hotel Kreuz verbunden sind. Haus 3 gehört zum Anlagenteil des Projekts.

Gebäude 4 hat 6 Vollgeschosse und wird über 2 Treppenhäuser von der Küttigerstrasse erschlossen, die jeweils zwei Wohnungen pro Geschoss erschliessen. Durch seine von der Strasse zurückversetzte Lage ist es das introvertierteste Gebäude und orientiert sich zum Quartiergarten. In den Obergeschossen befinden sich 3.5- und 4.5-Zimmer-Wohnungen, im Erdgeschoss vier Duplex-Gartenwohnungen mit privaten Gartensitzplätzen. Haus 4 gehört zum STOWE-Teil des Projekts.

Gebäude 5 hat 5 Vollgeschosse und vermittelt somit am Übergang zur angrenzenden Zone W4 Erschlossen über ein Treppenhaus am Troxlerweg, bietet es pro Geschoss jeweils eine 2.5- und eine 5.5-Zimmer-Wohnung. Im Erdgeschoss befindet sich die Zufahrtstrasse in die Tiefgarage sowie eine Gewerbefläche an der Gysulastrasse. Angrenzend an den Quartiergarten schlagen wir im Haus 5 ein Stellungslokal mit überdachtem Aussenbereich und Zugang zur Spielfläche vor. Haus 5 gehört zum STOWE-Teil des Projekts.

Die Erdgeschosse sind mit Ausnahme von Haus 4 alle mit halboffentlichen Laden-, Gewerbe- und Dienstleistungsflächen vorgesehen, welche die angrenzenden Strassen- und Freiräume aktivieren. Diese spezifische Kombination einer dichten aber allseitig offenen und durchwegten Bebauung mit durchmischten Erdgeschossnutzungen lässt eine für diesen Ort spezifische Atmosphäre entstehen, welche dem Zentrumsanspruch gerecht wird.

Wohnungen

Mit Ausnahme einiger Kleinwohnungen an der Gysulastrasse sind alle Wohnungen zweier- oder dreiseitig orientiert (Durchwohnen) und verfügen somit trotz der stellenweisen Nähe zu den Nachbarbauten über Sicht in mindestens eine Richtung. Die von Fassade zu Fassade gespannten zentralen Wohnräume haben je zwei Balkone à 8 m² und können somit

wahlweise zum Zwischen- oder zum Strassenraum flexibel genutzt und bewohnt werden. Die offenen Küchen stehen in den meisten Fällen in direktem Bezug zu einem Balkon. Die übrigen Zimmer sind rund um diesen zentralen Wohnraum angeordnet, grosszügig und nutzungsneutral dimensioniert und flexibel möblierbar. Eine Raumhöhe von 2.6 m i.L. garantiert nebst einem grosszügigen Raumgefühl in Kombination mit den sturzlosen Fenstern auch eine gute Tageslichtversorgung. Mit Ausnahme der Kleinwohnungen verfügen alle Wohnungstypen über zwei Nasszellen, wovon eine jeweils die Anforderungen an die SIA500 erfüllt sowie ein Reduit mit Wohnungslüftungsgerät und Waschrum. Bei den Nasszellen und den Küchen wurde Wert auf einen hohen Wiederholungsfaktor gelegt, die Gebäude sind einfach organisiert mit übereinanderliegenden Nasszellen und Küchen sowie durchgehenden Steigzonen für die Lüftung.

Freiraum und Stadtklima

Die Stellung der Bauten zueinander sowie die allseitig offenen Zwischenräume ermöglichen trotz der verhältnismässig hohen Dichte eine gute Besonnung und Durchlüftung des Areals. Da der Perimeter fast vollständig unterbaut und im Bereich der Wege grösstenteils asphaltiert wird, schlagen wir eine Überdeckung der Decke über UG von mind. 0.5m in den übrigen Bereichen vor, damit ein ausreichendes Versickerungs- und Retentionsvolumen sichergestellt werden kann. Der Bodenaufbau kann der gestalterischen Absicht folgend angepasst werden. Zugangshof und Quartierplatz werden als sicherfähige Kiesplätze ausgebildet und mit je einem grossen Baum ausgestattet. Dafür wird im Untergeschoss an zwei Stellen eine Baumrube ausgespart, welche gleichzeitig die Versickerung der im Innenbereich anfallenden Regenwassers ermöglicht. Im Bereich des Quartiergartens ist ein Humusaufbau mit Rasenflächen und Staudenpflanzungen zur Abgrenzung der privaten Sitzplätze vorgesehen. Die Entwässerung erfolgt in diesem Bereich über die Schulter. In den nicht unterbauten peripheren Bereichen und am Platz sind grosse Bäume vorgesehen. Mit diesen Massnahmen sollen die unterschiedlichen Qualitäten der Aufenthaltsflächen und die beabsichtigte Abfolge unterschiedlicher identitätsbildender Freiräume möglichst natürlich umgesetzt und auch an heissen Tagen das Entstehen einer Hitzeinsel vermieden werden.

Architektur und Ausdruck

Die durch die Öffnung und Durchwegung des Areals erzielten Qualitäten legitimieren aus räumlicher Sicht eine dichte Bebauung mit 6 Vollgeschossen. Die Gebäude erhalten dadurch stimm- resp. schmalseitig eine leicht stehende Proportion, was insbesondere am Weinbergplatz und am innenliegenden Quartierplatz einen kraftvollen städtischen Ausdruck erzeugt. Ein weiteres entsprechendes Element ist der durchgehende Sockel, welcher das Zusammenbinden von Alt- und Neubauten sowie die selbstverständliche Einbettung der hangseitigen Gebäude in die Topografie ermöglicht. Auf dem robusten Betonsockel mit gebrochener, aufgerauter Oberfläche sitzen ruhige, hell verputzte Gebäudkörper mit gleichmässigem funktionalen Öffnungsbild. Die hellen Oberflächen sorgen auch bei tiefem Sonnenstand resp. diffusen Lichtverhältnissen für eine gute Lichtverteilung im Inneren der Bebauung. Die übereinanderliegenden halbeingelegenen Balkone strukturieren die Bauten in der Vertikale, stellenweise bewirken Eckfenster eine Auflösung der Gebäudedekanten und erlauben den Ausblick in zwei Richtungen für die jeweiligen Wohnräume. Auf die Ausbildung einer zurückversetzten Attika wird aus volumetrischen und funktionalen Überlegungen bewusst verzichtet. Am Weinbergplatz, wo nur in den drei obersten Geschossen gewohnt wird, ist das Öffnungsbild mit den durchgängig raumhohen Fenstern grosszügiger und repräsentativer ausgestaltet als in den dahinterliegenden Bereichen mit hohem Wohnanteil. Eine weitere Variation betrifft die Balkone, welche an den larmexponierten Lagen mit Massivbrüstungen und an den übrigen Stellen mit Geländerbrüstungen ausgestaltet werden. Der aussenliegende Sonnenschutz erfolgt über vertikale, seitlich geführte Stoffmarkisen, die Platzfassade ist zusätzlich mit Ausstellmarkisen ausgestattet.



Situationsplan 1:500



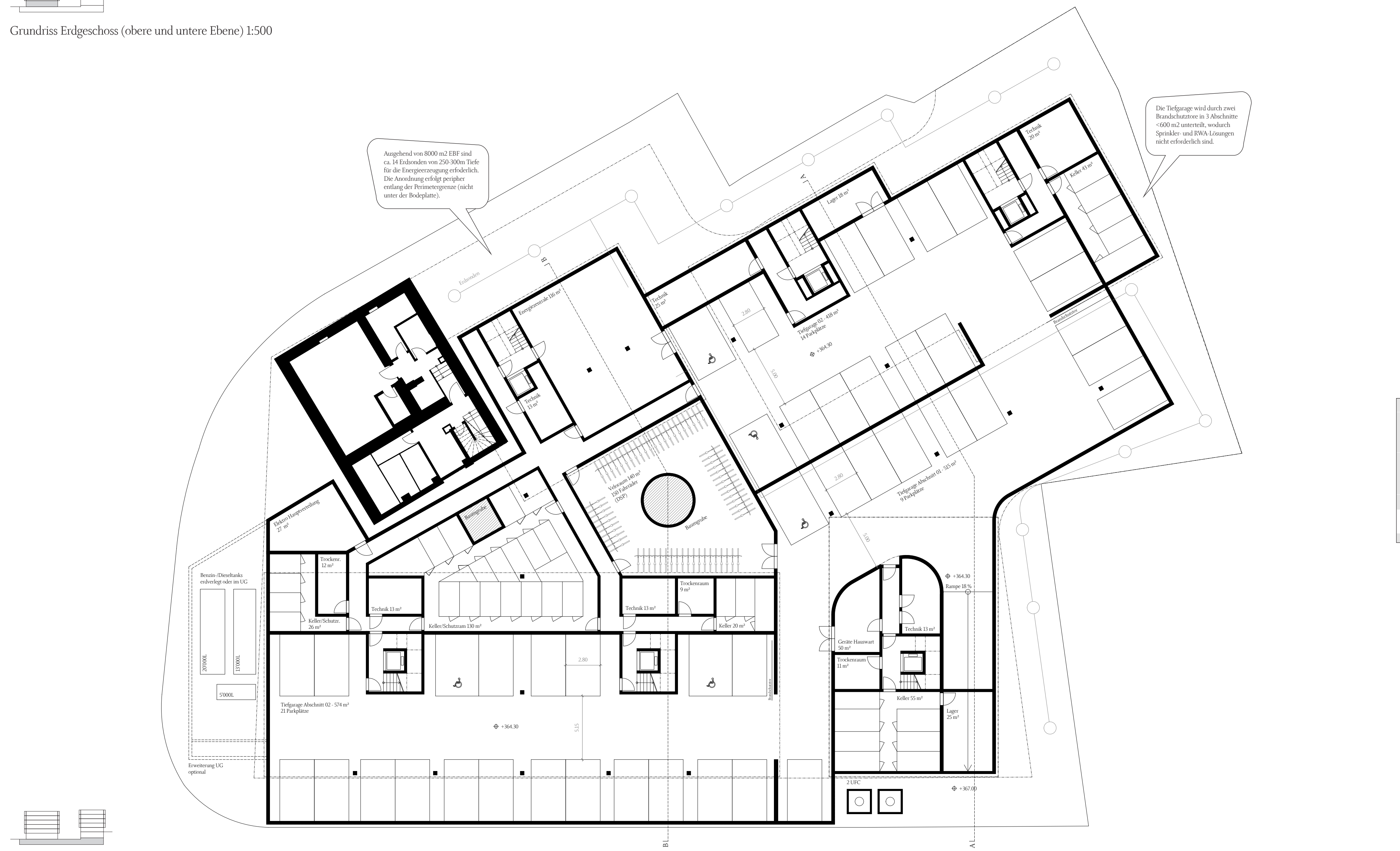
Ansicht Weinbergplatz 1:200



Ansicht Küttigerstrasse 1:200



Grundriss Erdgeschoss (obere und untere Ebene) 1:500



Grundriss Untergeschoss 1:500

Abkürzung	Legende	Abkürzung	Legende
1.1	1.1.1	1.1.1	1.1.1
1.2	1.2.1	1.2.1	1.2.1
1.3	1.3.1	1.3.1	1.3.1
1.4	1.4.1	1.4.1	1.4.1
1.5	1.5.1	1.5.1	1.5.1
1.6	1.6.1	1.6.1	1.6.1
1.7	1.7.1	1.7.1	1.7.1
1.8	1.8.1	1.8.1	1.8.1
1.9	1.9.1	1.9.1	1.9.1
1.10	1.10.1	1.10.1	1.10.1

Ein Anker auf die Lärmpelle. Überwachen, umgekehrter Lärmpelle. Bäume sind bei möglichergeringer Ausweisung von 1.00m bis 1.50m die angrenzenden Wohnräume. Mit zunehmender Höhe nimmt auch die Wirkung zu.

Grundriss 1./2. Obergeschoss 1:500



Grundriss 3. bis 5. Obergeschoss 1:500 (Regelgeschoss Wohnen)





Quartierplatz

Strassenlärm

Gemäss Lärmgutachten sind die massgeblichen Inmissionsgrenzwerte für Wohnnutzungen (ESII) entlang der stark befahrenen Küttigerstrasse stellenweise um bis zu 4 dB überschritten. Damit hier dennoch qualitativ voll gewohnt werden kann, schlagen wir eine Kombination aus Massnahmen vor, von der Stellung der Bauten über die Grundrissorganisation bis zur Ausgestaltung der Fassaden. Die vorgeschlagene offene Gebäudeanordnung erlaubt in Kombination mit der spezifische Grundrisslösung die natürliche Belüftung der Mehrheit aller lärmempfindlichen Räume (Schlafzimmer) über lärmabgewandte Gebäudeseiten. Durch eine einfache Anpassung im Grundriss können entlang der Küttigerstrasse bei Bedarf alle Schlafzimmer auf die strassenabgewandte Seite verlegt werden, womit nur die Wohn-/Essbereiche auf der Strassenseite verbleibt. Für diese deutlich weniger sensiblen Räume schlagen wir zudem eine lärmoptimierte Ausbildung der Loggia-Balkone mit geschlossenen Brüstungen und absorbierenden Deckenuntersichten vor. Wie das Berechnungstool zeigt, kann dadurch bereits ab dem 1. Obergeschoss eine Lärmreduktionswirkung von 3-4 dB erzielt werden, was ziemlich genau der Grenzwertüberschreitung an den am stärksten exponierten Stellen entspricht. Alle Balkone am Weinbergplatz und entlang der Küttigerstrasse werden auf diese Weise optimiert, was erfahrungsgemäss einen guten Lärmschutz für die angrenzenden Räume und zudem eine architektonische Variation der Fassaden ermöglicht. Zudem schlagen wir vor, direkt an der Kreuzung auf Wohnnutzungen bis und mit dem 2. Obergeschoss gänzlich zu verzichten und durch den zweigeschossigen Zwischenbau zwischen Hotel Kreuz und Haus 3 das Eindringen von Strassenlärm in das Innere der Bebauung zu behindern.

Brandschutz und Sicherheit

Betreffend Brandschutz und Sicherheit (Fluchtwege) stellt das Projekt mehrheitlich einen Standardfall dar. Die Fluchtwege von max. 35m sind auch im Untergeschoss aufgrund der regelmässigen Anordnung der Treppenhäuser für alle Bereiche gut eingehalten. Die Tiefgarage wird mit zwei Brandschutzzonen in 3 Brandabschnitte <600 m² unterteilt, wodurch auf Sprinkler sowie BMA/RWA-Lösungen verzichtet werden kann. Im Bereich der reduzierten Gebäudeabstände zwischen den Häusern 2 und 4 resp. 3 und 5 auf 4m sind die Anforderungen eines Feuerwiederstandes von 30 Minuten mit RFI aufgrund der vorgeschlagenen Bauweise (Massivbau mit mineralischem WDVS) erfüllt. Der Angriff der Feuerwehr kann aufgrund der Grundrissypologie mit den zweiseitig orientierten Wohnungen jeweils einseitig von der Gysula- und der Küttigerstrasse erfolgen. Für das rückwärtige Haus 4 sind eine Zufahrt ab der Gysulastrasse mit 3,5 m Durchfahrbreite sowie die erforderliche Stellplatzfläche von 6 x 11m im Bereich des Quartiergartens vorhanden.

Auf Basis der Zimmerzahl von 218 wurde ein Schutzraumbedarf von 145 Schutzplätzen ermittelt (2 SP pro 3 Zimmer), was gem. TWP 1984 zzgl. Schleusen, Aborte und Lüftungsgeräte einen Flächenbedarf von ca. 160 m², aufgeteilt auf 3 Standorte ergibt. Wir schlagen vor, die Mieterkellerbereiche im Untergeschoss als Schutzräume auszuweisen. Eine Nutzung der Tiefgarage als Schutzräume gem. TWS 1982 wäre in der weiteren Projektierung alternativ zu prüfen.

Bauweise

Die Erstellung der Gebäude ist in Massivbauweise vorgesehen, wobei die Sockelbereiche mit vorfabrizierten Thermowand-Elementen mit integrierter Kerndämmung auf der Baustelle mit einer Innenschale aus Ortbeton vergossen werden (Prinzip verlorene Schalung). Grundsätzlich werden die Aussenwände bis ins erste Obergeschoss betonierte und ab dort gemauert. Kern- und Wohnungstrennwände werden aus statischen und bauphysikalischen Gründen betonierte. Die Aussenfassade der Obergeschosse ist als Minergie-taugliches Wärmedämmverbundsystem mit einer Aussendämmung mit 240 mm Steinwolle und einem

diffusionsoffenen Kalkleberputz vorgesehen. Dieses wolmineralische Verbundsystem verspricht gerade im Niedrigenergiebereich eine atmungsaktive und damit langlebige Fassadeinlösung, die auch im Ausdruck der Oberfläche gut mit dem Altbau zusammenfindet.

Die Gebäude sind als kompakte, einfache Volumen mit zentrierten Kernen und konsequent vertikalem Lastabtrag konzipiert. Der Öffnungsanteil ist wirtschaftlich und dennoch grosszügig ausgelegt und alle Fenster mit Standardlösungen konstruiert. Die Balkone liegen konsequent übereinander, was auch in diesen Bereichen zu einheitlichen konstruktiven Lösungen mit kaum Ausnahmen im Dämmperimeter führt. Auf konstruktiv aufwändige Attikallösungen wird auch aus volumetrischen Überlegungen gänzlich verzichtet. Zudem wurde auf einen grossen Wiederholungsfaktor der Bauteile (Balkone, Fenster, Bäder, Küchen) geachtet und Nasszellen und Steigzonen pro Gebäude konsequent übereinander und ohne Wechsel angeordnet. Die gesamte Überbauung wurde mit nur einem Untergeschoss mit einer einheitlichen Fundationskote auf 363.90 konzipiert, was deutlich über dem mittleren Grundwasserspiegel von 363.50 liegt und somit den Aufwand für Aushub und Wasserhaltung während der Bauzeit minimiert.

Haustechnik und Energie

Gemäss Programm wird eine Lösung für die Heizung mittels Erdsonden und Wärmepumpe angestrebt. Bei der Quantifizierung der Sonden sind wir von rund 8000 m² Energiebezugsfläche ausgegangen und schlagen vor, rund 14 Sonden mit einer Tiefe von ca. 300m entlang der nordwestlichen resp. nordöstlichen Arealgrenze zu positionieren. Dabei sollte ein Abstand von mindestens 8m zwischen den Sonden eingehalten werden. Die zentrale Wärmepumpe wurde im UG von Haus 2 positioniert, die interne Wärmeverteilung erfolgt entlang der Decken im UG zu den Steigzonen der einzelnen Häuser. Jedes Gebäude verfügt zudem über eine eigene Unterzentrale für Sanitär und Elektro im UG.

Die Zu- und Abluft der Wohnungslüftungsgeräte erfolgt über Dach in eigens dafür vorgesehenen Steigzonen, wobei die erforderlichen Querschnitte für die Lüftungsversorgung nach unten abnehmen. Die Lüftungsgeräte sind in den Reduits zusammen mit den Waschtürmen gut zugänglich angeordnet, die Verteilung innerhalb der Wohnung erfolgt über Einlagen in die 28cm starken Betondecken. Die Kaltwasserversorgung ist grundsätzlich ab der Küttigerstrasse vorgesehen, das Abwasser wird den topographischen Gegebenheiten folgend über die Gysulastrasse im natürlichen Gefälle abgeführt. Die Sanitärfallstränge der Wohnungen werden dabei in die rund 45 cm starken Decken über dem UG eingelegt oder an der Decke der Tiefgarage mit entsprechendem Gefälle von rund 1.5% offen zur Aussenwand im UG geführt. Die Entwässerung der Tiefgarage kann über eigene Abläufe unter der Bodenplatte oder auch auf einfache Weise mittels Verdunstungsrinnen vorgesehen werden.

Auf den geometrisch einfachen Dachflächen sind vollflächig Photovoltaik-Elemente vorgesehen. Das aufgezeigte Layout erreicht rund 480 Module (Standardformat 1x1.6m) mit einer wirksamen PV-Fläche von insgesamt ca. 770 m². Durch eine optimale Ost-West-Ausrichtung und einer Neigung von 5-10 Grad erreicht diese Anlage eine Leistung von rund 190 kW Peak resp. eine Jahresstromproduktion von 180'000 kWh. Diese Leistung erfüllt die Minergie-Anforderung von 70 kW Peak deutlich. Die Eigenproduktion deckt schätzungsweise 60% des Jahresbedarfes von 300'000 kWh (inkl. Betrieb Wärmepumpe), allerdings können nur rund 35% direkt im Gebäude genutzt werden (ohne Netzspeisung). Durch den Einbau eines Batteriespeichers könnte dieser Anteil optional auf ca. 50% erhöht werden.

Baurecht und Kennwerte

Der Projektvorschlag basiert baurechtlich auf einer Arealbebauung mit 6 Vollgeschossen ohne Inanspruchnahme der Attika und erreicht unter Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhen eine oberirdische AZ von 2.59, wobei die Fläche der Tankstelle unter dem Haus ebenfalls in die Nutzfläche für Nicht-Wohnnutzungen eingerechnet wurde (spätere Umnutzung in EG-Nutzflächen). Das Verhältnis von HNF zu GF beträgt insgesamt 0.76. Der Wohnanteil beträgt gem. Nutzungsszenario 79%. Insgesamt werden 66 Wohneinheiten erzielt, wobei 38 auf die Anlage- und 28 auf die STOWE-Objekte entfallen.

Für die Velostellplatz- und Schutzraumrechnung wurden 218 Zimmer ermittelt. Die Parkplatzberechnung nach BNO §68 inkl. Anhang 8 und Norm SN 640 281 ergibt bei 66 Wohnungen und 21% Dienstleistungs-/Gewerbestandteil einen Minimalbedarf von 44 und einen Maximalbedarf von 82 Parkplätzen. Im Projekt ausgewiesen werden 55 Parkplätze, wovon 44 in den Tiefgaragen und 11 oberirdisch angeordnet sind (inkl. Tankstelle). Alle Tiefgaragenbereiche wurden aufgrund der räumlichen Verhältnisse gem. Norm SN 640 291 mit einer Parkfeldbreite von 2.8m und einer Fahrgasse von 5m bemessen. Die Velostellplatzberechnung gem. Norm SN 640 065 ergibt beim o.g. Nutzungsmix und den 218 massgeblichen Zimmern einen Bedarf von 238 VSP. Im Projekt ausgewiesen werden 255 Velostellplätze, wovon 150 im zentralen Veloräum im Untergeschoss (im Doppelstockparker), 60 verteilt auf die Veloräume bei den 6 Treppenhäusern und 50 Besucherstellplätze in der Umgebung.

Anlageobjekte (Gebäude 1-3)

Geschossfläche GF	6'268 m ²
Nutzfläche NF	4'816 m ²
Verhältnis NF/GF	0.77
Wohnungen	38
Anteil Wohnen	68%
Anteil andere Nutzungen	32%

STOWE (Gebäude 4-5)

Geschossfläche GF	4'263 m ²
Nutzfläche NF	3'142 m ²
Verhältnis NF/GF	0.74
Wohnungen	28
Anteil Wohnen	97%
Anteil andere Nutzungen	3%

Total (Gebäude 1-5)

Geschossfläche GF	10'531m ²
Nutzfläche NF	7'958 m ²
Verhältnis NF/GF	0.76
Wohnungen	66
Anteil Wohnen	79%
Anteil andere Nutzungen	21%

anrechenbare Grundstücksfläche	4'060 m ²
oberirdische Geschossfläche	10'531 m ²
AZ oberirdisch	2.59
Anteil Anlageobjekte an NF	60.5%
Anteil STOWE an NF	39.5%



Ansicht Gysulastrasse 1:200

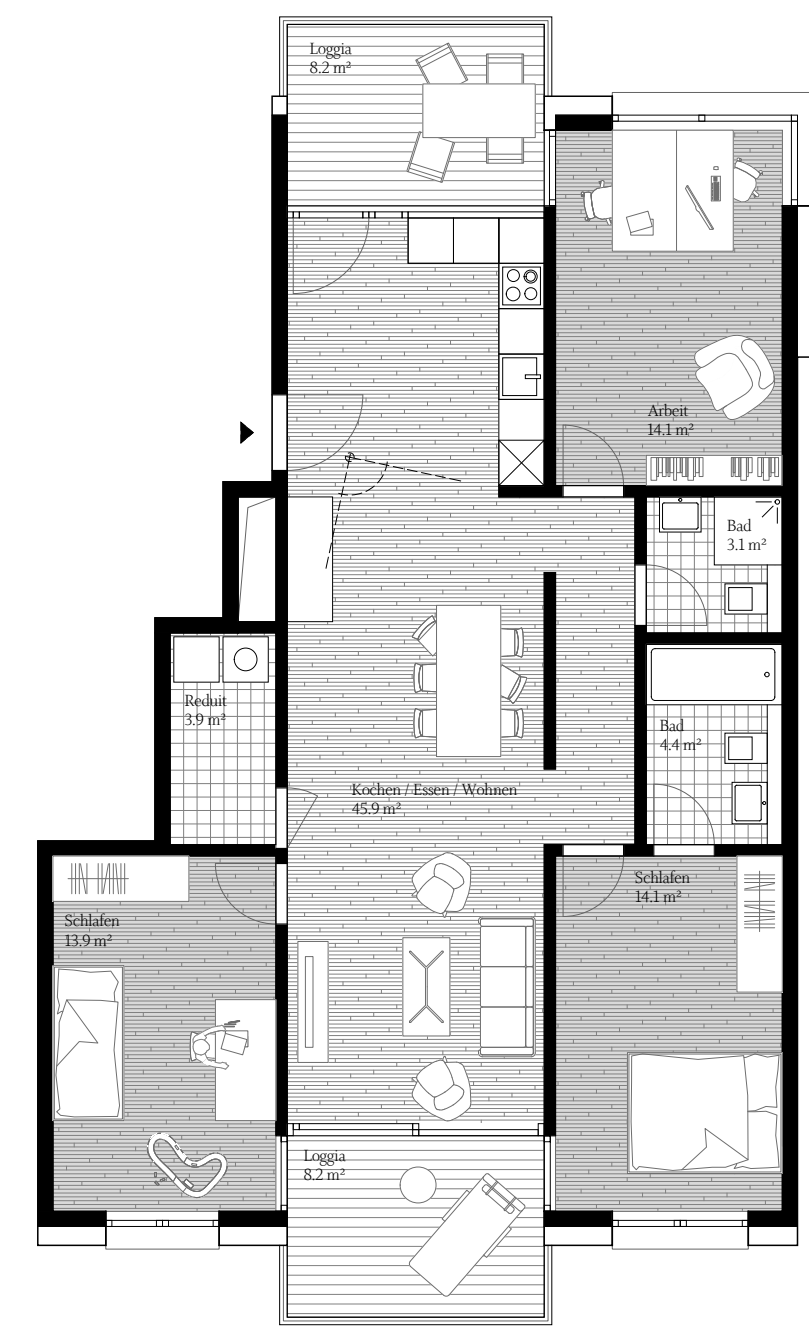


Schnitt A 1:200



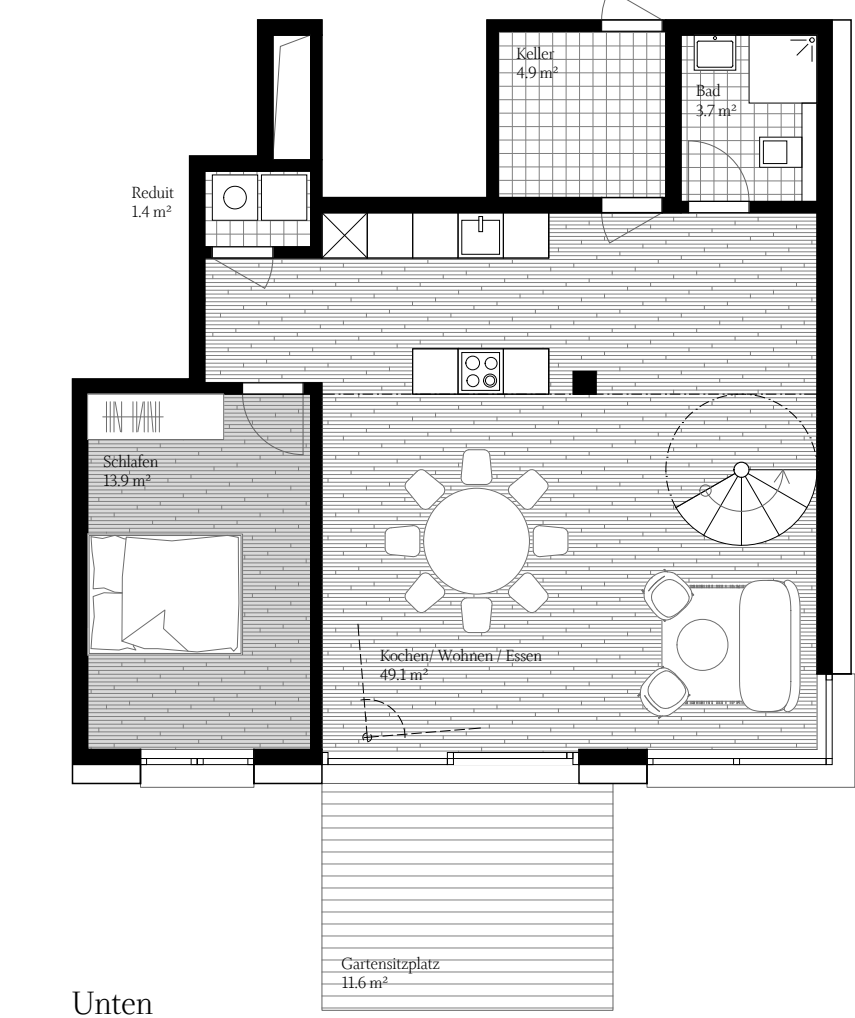
Schnitt B 1:200

Mit einer wirksamen Fläche von ca. 770 m² wird eine Stromproduktion von 180'000 kWh durch die PV-Anlage auf dem Flachdach erzielt, was 60% des Jahresstrombedarfs deckt.

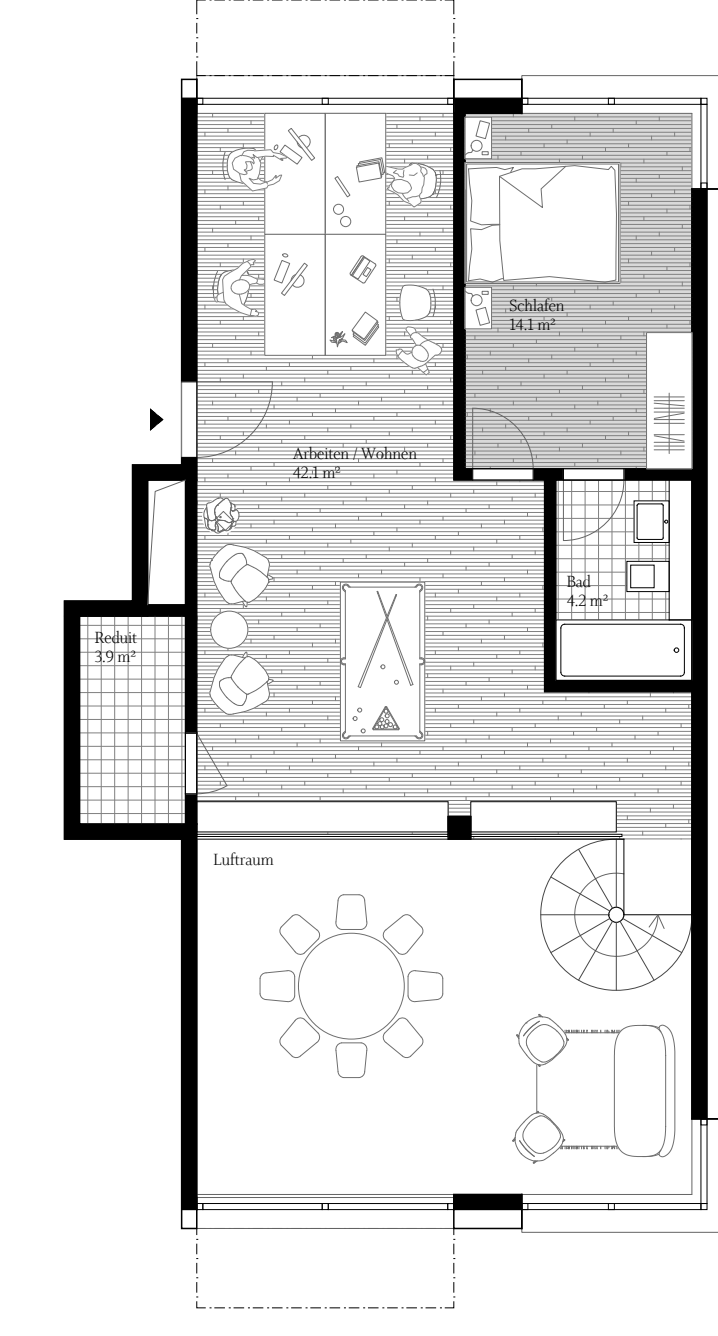


Haus 4
4.5-Zimmer-Wohnung 1:100
99.3 m² Wohnfläche
16.3 m² Balkonfläche

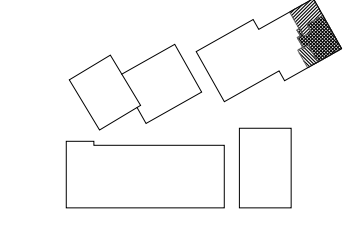
STOWE



Unten



Oben

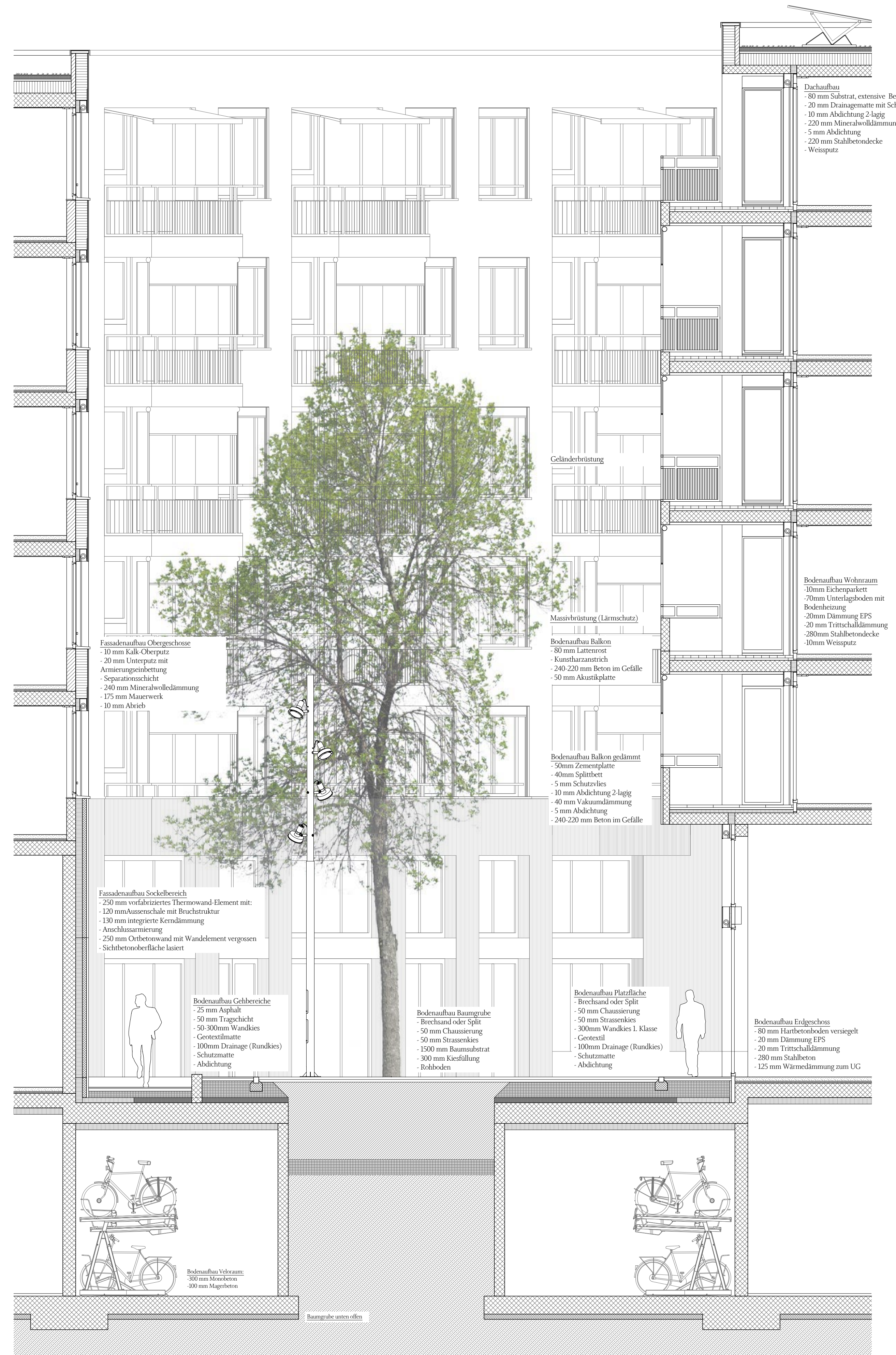


Haus 4
4.5-Zimmer-Duplex-Gartenwohnung 1:100
137.2 m² Wohnfläche
11.6 m² Gartensitzplatz

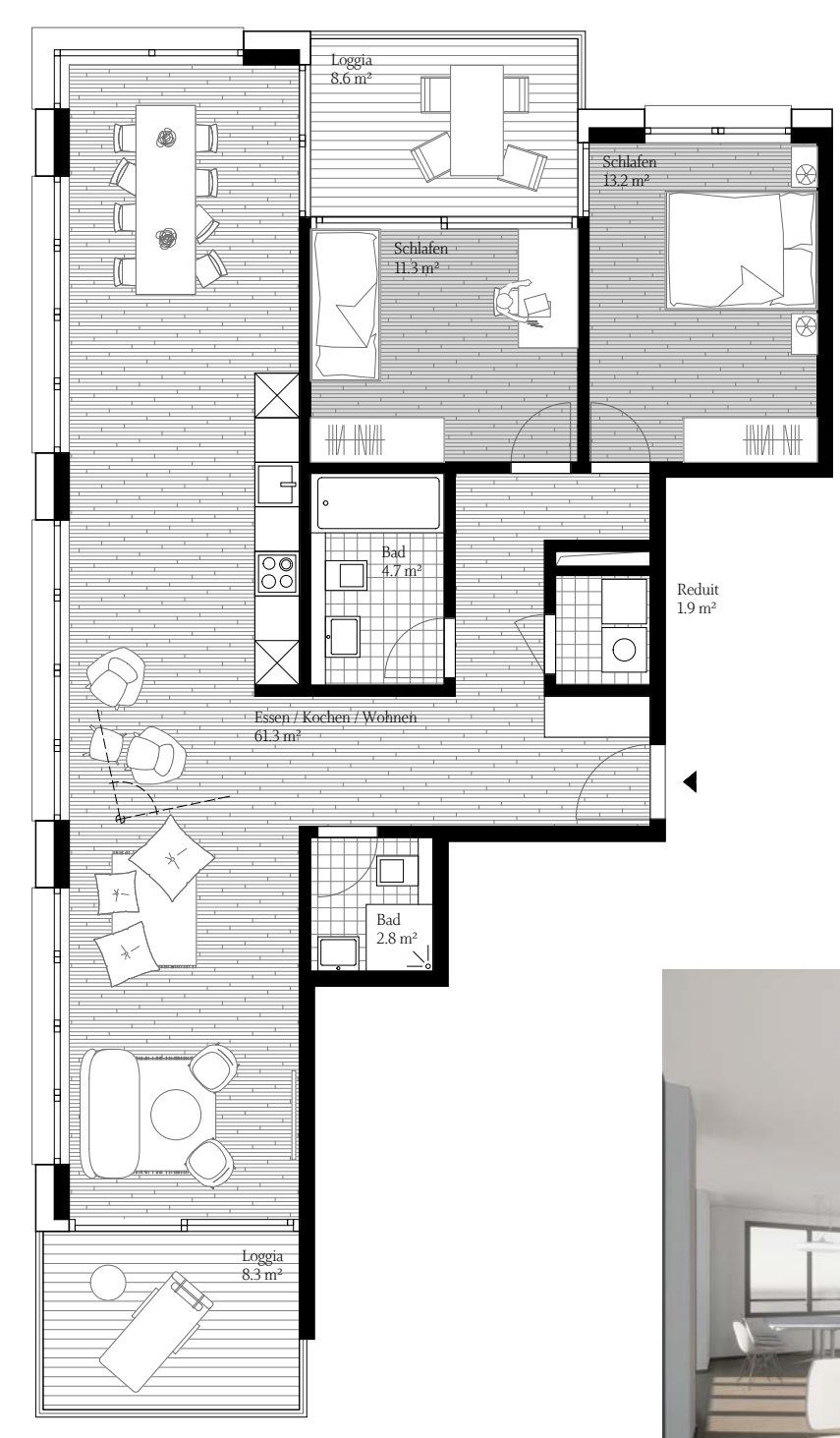
STOWE



Grundrissvariante Häuser 2 und 4 (lärmoptimiert)

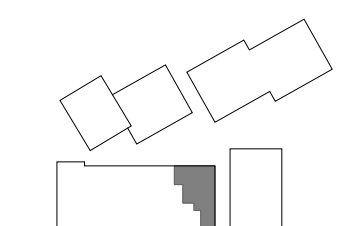
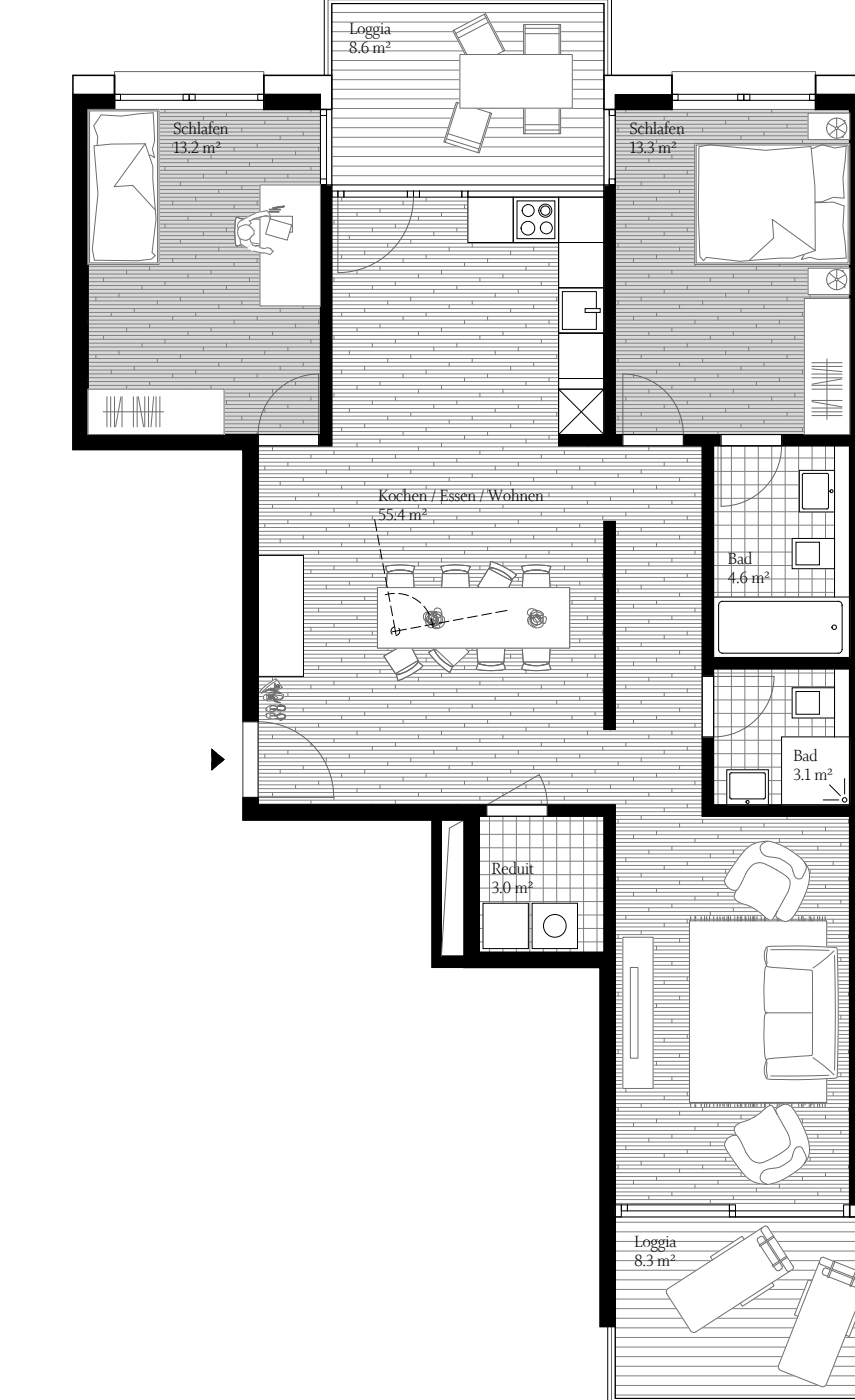


Schnitt B 1:50



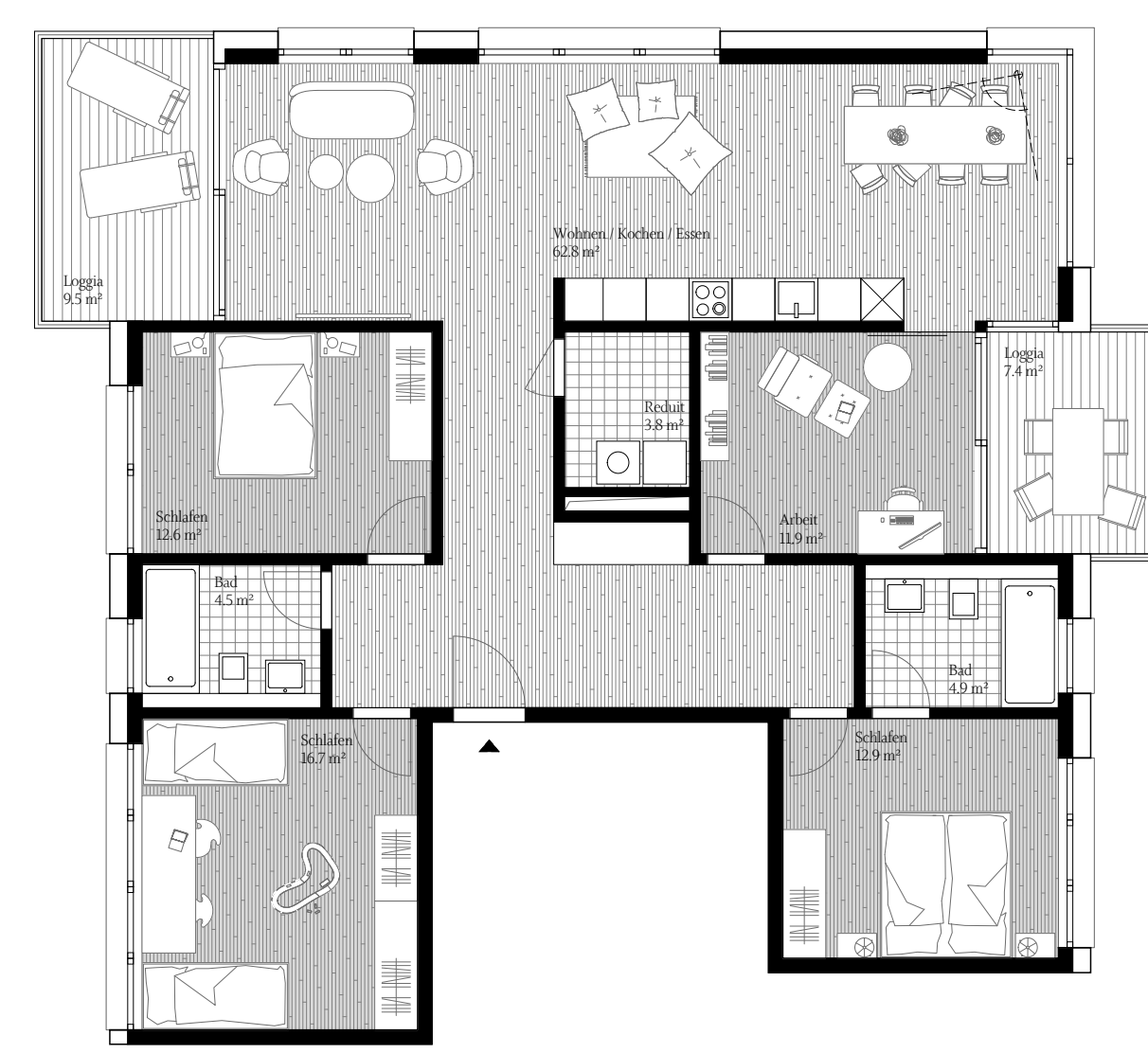
Haus 3
3.5-Zimmer-Wohnung 1:100
95.2 m² Wohnfläche
16.2 m² Balkonfläche

Mietwohnung



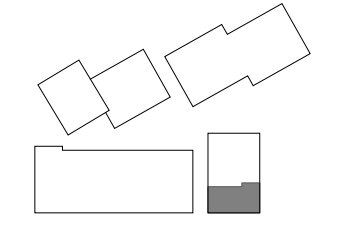
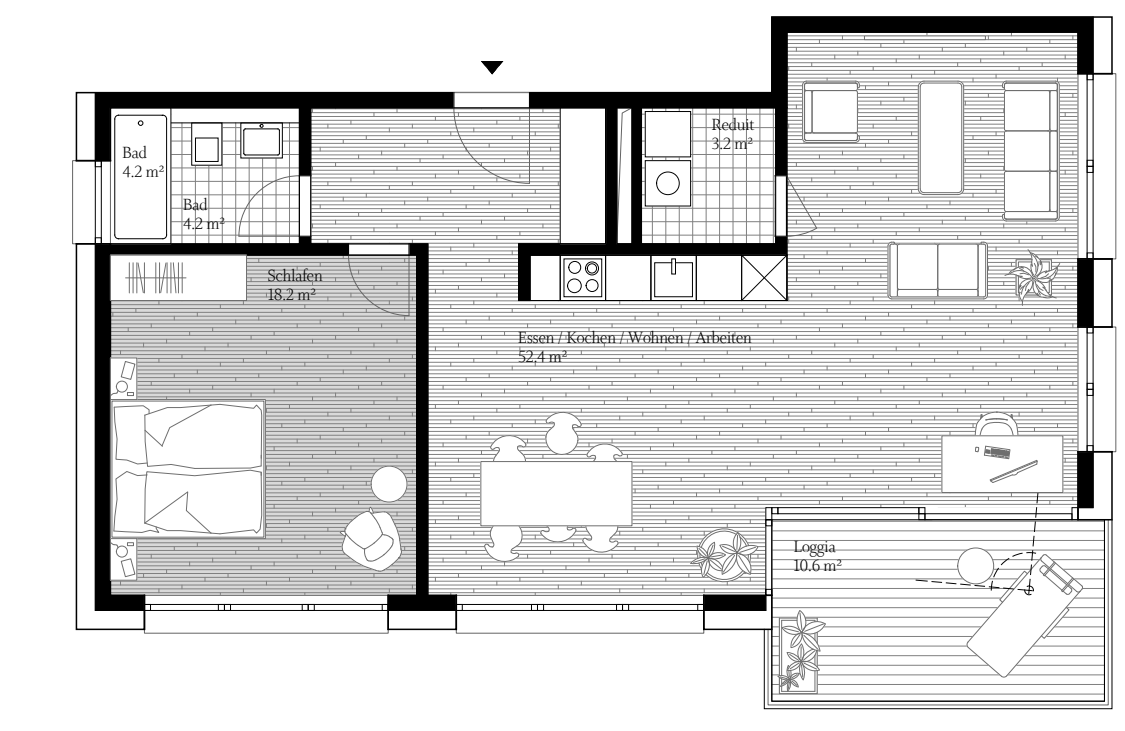
Haus 3
3.5-Zimmer-Wohnung 1:100
92.7 m² Wohnfläche
16.2 m² Balkonfläche

Mietwohnung



Haus 5
5.5-Zimmer-Wohnung 1:100
124.0 m² Wohnfläche
16.2 m² Balkonfläche

STOWE



Haus 5
2.5-Zimmer-Wohnung 1:100
75.3 m² Wohnfläche
10.6 m² Balkonfläche

STOWE

