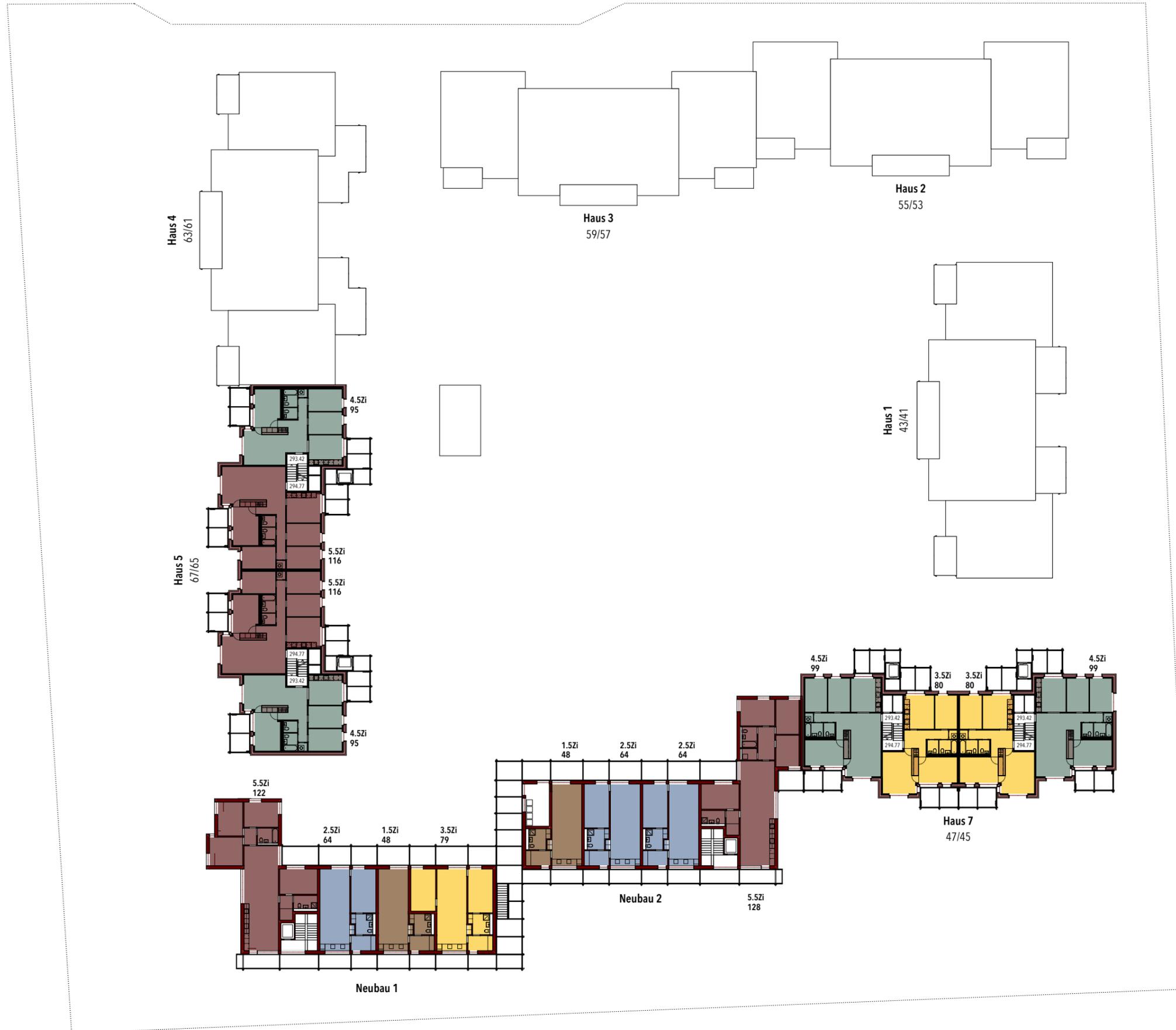


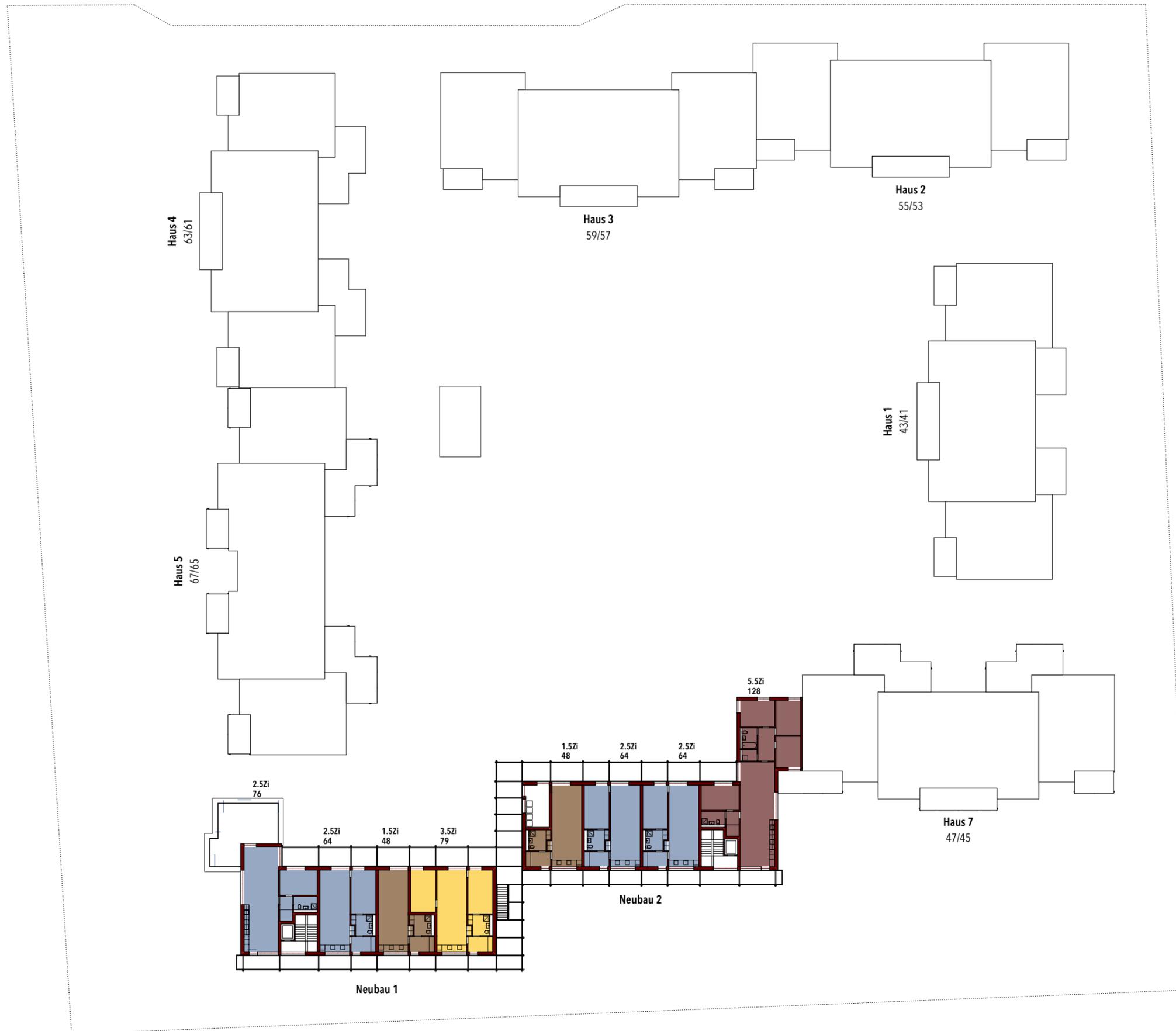
4.1 Wohnungsschlüssel | 4. OG



Haus	Geschoss	Wohnungstyp	Fläche
Haus5			
	OG4	4.5Zi	95
	OG4	4.5Zi	95
	OG4	5.5Zi	116
	OG4	5.5Zi	116
		4	422 m²
Haus7			
	OG4	3.5Zi	80
	OG4	3.5Zi	80
	OG4	4.5Zi	99
	OG4	4.5Zi	99
		4	358 m²
Neubau			
	OG4	1.5Zi	48
	OG4	1.5Zi	48
	OG4	2.5Zi	64
	OG4	2.5Zi	64
	OG4	3.5Zi	79
	OG4	5.5Zi	122
	OG4	5.5Zi	128
		8	617 m²
		16	1'397 m²



4.1 Wohnungsschlüssel | 5. OG



Haus	Geschoss	Wohnungstyp	Fläche
Neubau			
	OG5	1.5Zi	48
	OG5	1.5Zi	48
	OG5	2.5Zi	64
	OG5	2.5Zi	64
	OG5	2.5Zi	76
	OG5	3.5Zi	79
	OG5	5.5Zi	128
			8
			571 m²



4.1 Wohnungsschlüssel | 6. OG



Haus	Geschoss	Wohnungstyp	Fläche
Neubau			
	OG6	1.5Zi	48
	OG6	1.5Zi	48
	OG6	2.5Zi	64
	OG6	2.5Zi	64
	OG6	3.5Zi	76
	OG6	3.5Zi	79
6			379 m²



Bezugsgrössen gem. RBV, Anhang 1 bzw. Programm Studienauftrag, Kap. 7.2			
Orange markierte Zellen durch Teilnehmende auszufüllen			
Wohnnutzungen	Anz. Zimmer		Projekt
1.5-Zimmer-Wohnungen	1	Anzahl Wohneinheiten / Zimmer	Anz. Whgen
2.5-Zimmer-Wohnungen	2	Anzahl Wohneinheiten / Zimmer	Anzahl Zimmer
3.5-Zimmer-Wohnungen	3	Anzahl Wohneinheiten / Zimmer	Stk.
4.5-Zimmer-Wohnungen	4	Anzahl Wohneinheiten / Zimmer	Stk.
5.5-Zimmer-Wohnungen	5	Anzahl Wohneinheiten / Zimmer	Stk.
Studiowohnuna 23 Stk (ohne PAP aem. wbw Proaramm S. 22)		Anzahl Wohneinheiten / Zimmer	Stk.
Weitere	0	Anzahl Wohneinheiten / Zimmer	Stk.
Weitere	0	Anzahl Wohneinheiten / Zimmer	Stk.
Weitere	0	Anzahl Wohneinheiten / Zimmer	Stk.
Total		Anzahl Wohneinheiten / Zimmer	Stk.
			134
			457
Arbeitsnutzungen		Bezugsgrössen gem. RBV, Anhang 1	
Dienstleistungen	Bruttogeschossfläche (BGF)	m2 BGF	Flächenausmass
Klein- und Mittelbetriebe	Bruttogeschossfläche (BGF)	m2 BGF	Arbeitspl. [Stk.]
Wenig kundenintensive Verkaufsgeschäfte (Buchhandlung, Bijouterie etc.)	Bruttogeschossfläche (BGF)	m2 BGF	VF [m2]
Kundenintensive Verkaufsgeschäfte (Laden bis 500 m2 VF)	Bruttogeschossfläche (BGF)	m2 BGF	Sitzplätze [Stk.]
Kundenintensive Verkaufsgeschäfte (Laden > 500 m2 VF)	Bruttogeschossfläche (BGF)	m2 BGF	
Restaurant	Bruttogeschossfläche (BGF)	m2 BGF	
			0

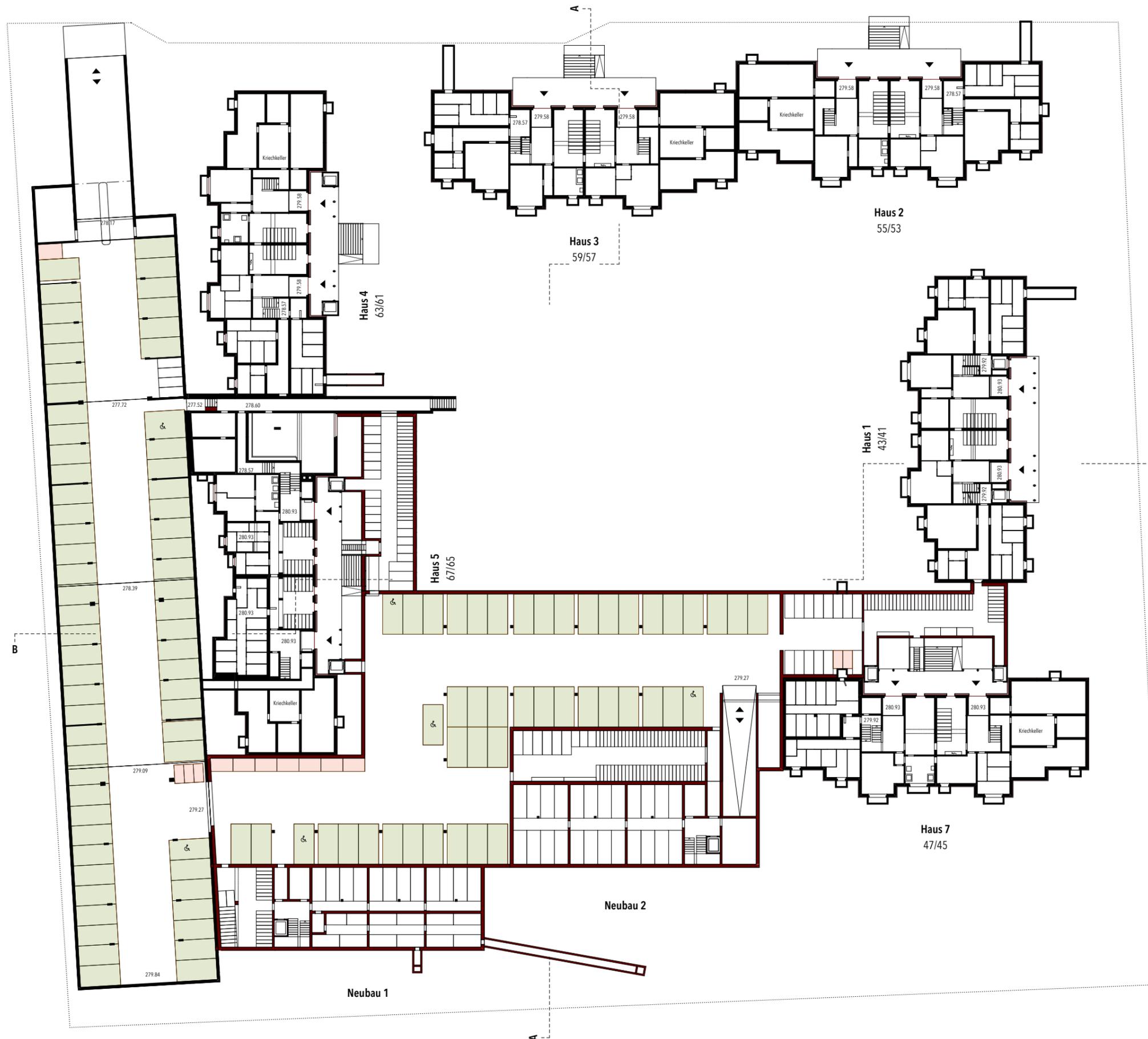
Berechnung Personenwagen-Abstellplätze (PAP)		Grundbedarf gem. RBV		Reduzierter Bedarf gem. Programm bzw. RBV, Anhang 1	
Wohnbauten (reduzierter Bedarf gem. Programm Studienauftrag, Kap. 7.2)	Bewohner/innen	Besucher/innen		Bewohner/innen	Besucher/innen
Parkplätze Wohnen	0.7 PAP / Wohnung	0.2 PAP / Wohnung	Stk.	93.8	18.8
Total, aufgerundet			Stk.	94.0	19.0
Arbeitsnutzungen (Bedarf gem. RBV, Anhang 1)	Stammpplätze	Besucher/Kunden	Stammpplätze	Besucher/Kunden	Stammpplätze
Dienstleistungen (übrige Dienstleistungen)	0.4 PAP / Arbeitsplatz	0.2 PAP / Arbeitsplatz	Stk.	0.0	0.0
Industrie / Gewerbe (Klein- und Mittelbetriebe)	0.4 PAP / Arbeitsplatz	0.1 PAP / Arbeitsplatz	Stk.	0.0	0.0
Wenig kundenintensive Verkaufsgeschäfte	0.4 PAP / Arbeitsplatz	0.03 PAP / m2 VF	Stk.	0.0	0.0
Kundenintensive Verkaufsgeschäfte bis 500 m2	0.4 PAP / Arbeitsplatz	0.06 PAP / m2 VF	Stk.	0.0	0.0
Kundenintensive Verkaufsgeschäfte > 500 m2	0.4 PAP / Arbeitsplatz	0.08 PAP / m2 VF	Stk.	0.0	0.0
Restaurant	0.4 PAP / Arbeitsplatz	0.3 PAP / Sitzplatz	Stk.	0.0	0.0
Total, aufgerundet			Stk.	0.0	0.0
Berechnung Veloabstellplätze (VAP)					
Wohnbauten (Bedarf gem. VSS Norm SN 40 065)	Bewohner/Personal	Kundschaft		Bewohner (inkl. Besucher)	
Wohnen (Bewohner/innen u. Besucher/innen)	1 VAP / Zimmer		Stk.	457.0	inkl. Besucher-VAP
Total, aufgerundet			Stk.	457.0	
Arbeitsnutzungen (Bedarf gem. VSS Norm SN 40 065)				Personal	Kundschaft
Dienstleistungen	0.2 VAP / Arbeitsplatz	0.3 VAP / Arbeitsplatz	Stk.	0.0	0.0
Industrie / Gewerbe (Klein- und Mittelbetriebe)	0.2 VAP / Arbeitsplatz	0.05 VAP / Arbeitsplatz	Stk.	0.0	0.0
Geschäfte des täglichen Bedarfs (sämtl. Verkaufsgeschäfte im Projekt)	0.2 VAP / Arbeitsplatz	2.5 VAP / 100 m2 VF	Stk.	0.0	0.0
Restaurant	0.2 VAP / Arbeitsplatz	0.2 VAP / Sitzplatz	Stk.	0.0	0.0
Total, aufgerundet			Stk.	0.0	0.0

Zusammenfassung	
= im Verfahren nachzuweisen	
Personenwagen-Abstellplätze (PAP)	
Wohnbauten	
Bewohner/innen	94 PAP
Besucher/innen	19 PAP
Total Wohnen	113 PAP
Arbeitsnutzungen	
Personal (Stammpplätze)	0 PAP
Kundschaft	0 PAP
Total Arbeitsnutzungen	0 PAP
Tot. PW-Abstellplätze (Wohnen + Arbeiten)	113 PAP
Motorradabstellplätze	
Tot. Motorrad-Abstellplätze (10% der PAP)	12 MAP
Veloabstellplätze	
Wohnbauten	
Bewohner/innen + Besucher/innen	457 VAP
Total Wohnen	457 VAP
Arbeitsnutzungen	
Personal	0 VAP
Kundschaft	0 VAP
Total Arbeitsnutzungen	0 VAP
Gesamttotal (Wohnen + Arbeiten)	457 VAP

Pflichtparkplätze für Wohnbauten

Ein **Reduktionsfaktor** der Pflichtparkplätze für Wohnbauten infolge guter ÖV Erschliessung gemäss Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV, SGS 400.11) Anhang 11/2 (RBV) ist gemäss Geoview, **ÖV Güteklasse ARE**, auf **Faktor B = 0.7** zulässig.

4.3 Nachweise | Autoparkplätze APP



66 Autoeinstellhallenplätze in der bestehenden Autoeinstellhalle, davon 9 Besucherparkplätze
 46 zusätzliche Autoeinstellhallenplätze in der neuen Autoeinstellhalle, davon 9 Besucherparkplätze

Insgesamt 112 APP in der AEH und **3 Parkplätze oberirdisch** auf dem Vorplatz an der St. Jakob - Strasse:
davon 94 Bewohner Parkplätze und 18 Besucher Parkplätze, 2 Car Sharing Parkplätze, 1 Handwerker Parkplatz (Besucher Parkplatz)

Insgesamt 13 Motorradstellplätze, davon 4 in der bestehenden und 9 Motorradstellplätze in der neuen AEH

Die Geometrie der bestehenden Tiefgarage entspricht nicht der aktuellen VSS Norm. Gemäss Abklärung mit dem Bauinspektor Lukas Flühler vom Kanton Baselland wird dies im Baugesuchsverfahren toleriert, die Geometrie der bestehenden Tiefgarage muss nicht nach der aktuellen VSS Norm umgeplant werden. (Sitzung Lukas Flühler BIT und Moritz Birkholz Nord GmbH Architekten vom 23.4.2024)

Die neue Einfahrtsrampe von Seiten St. Jakob - Strasse zum neuen Teil der Autoeinstellhalle ist 4.15 m breit geplant. Eine Verbreiterung des Schrammbordes auf einer Seite auf 1 m ist somit für das Hochschieben für Velos möglich. Für das einspurige Befahren der Einstellhallenrampe durch Autos muss die Einstellhallenrampe eine Mindestfahrwegbreite von 2.50 m erfüllen.

Legende

- Autoeinstellhallenplätze
- Motorradstellplätze



4.4 Nachweise | Veloabstellplätze VAP unterirdisch



Haus 1 (Gartenstrasse 43/41)
Veloabstellplätze Erdgeschoss Innenraum = 18 Veloabstellplätze

Haus 2 (Gartenstrasse 55/53)
Veloabstellplätze Erdgeschoss Innenraum = 18 Veloabstellplätze

Haus 3 (Gartenstrasse 59/ 57)
Veloabstellplätze Erdgeschoss Innenraum= 18 Veloabstellplätze

Haus 4 (Gartenstrasse 63/61)
Veloabstellplätze Erdgeschoss Innenraum = 18 Veloabstellplätze
+ 4 Spezialvelo Stellplätze in der AEH

Haus 5 (Gartenstrasse 65/67)
Veloabstellplätze Erdgeschoss Innenraum = 32 Veloabstellplätze
Veloabstellplätze Veloraum unterirdisch = 28 Veloabstellplätze + 13 Veloboxen
+ 5 Veloanhänger + 3 Spezialvelo Stellplätze + Velowerkstatt

Neubau 1
Veloabstellplätze Veloraum unterirdisch = 30 Veloabstellplätze + 2
Veloanhänger

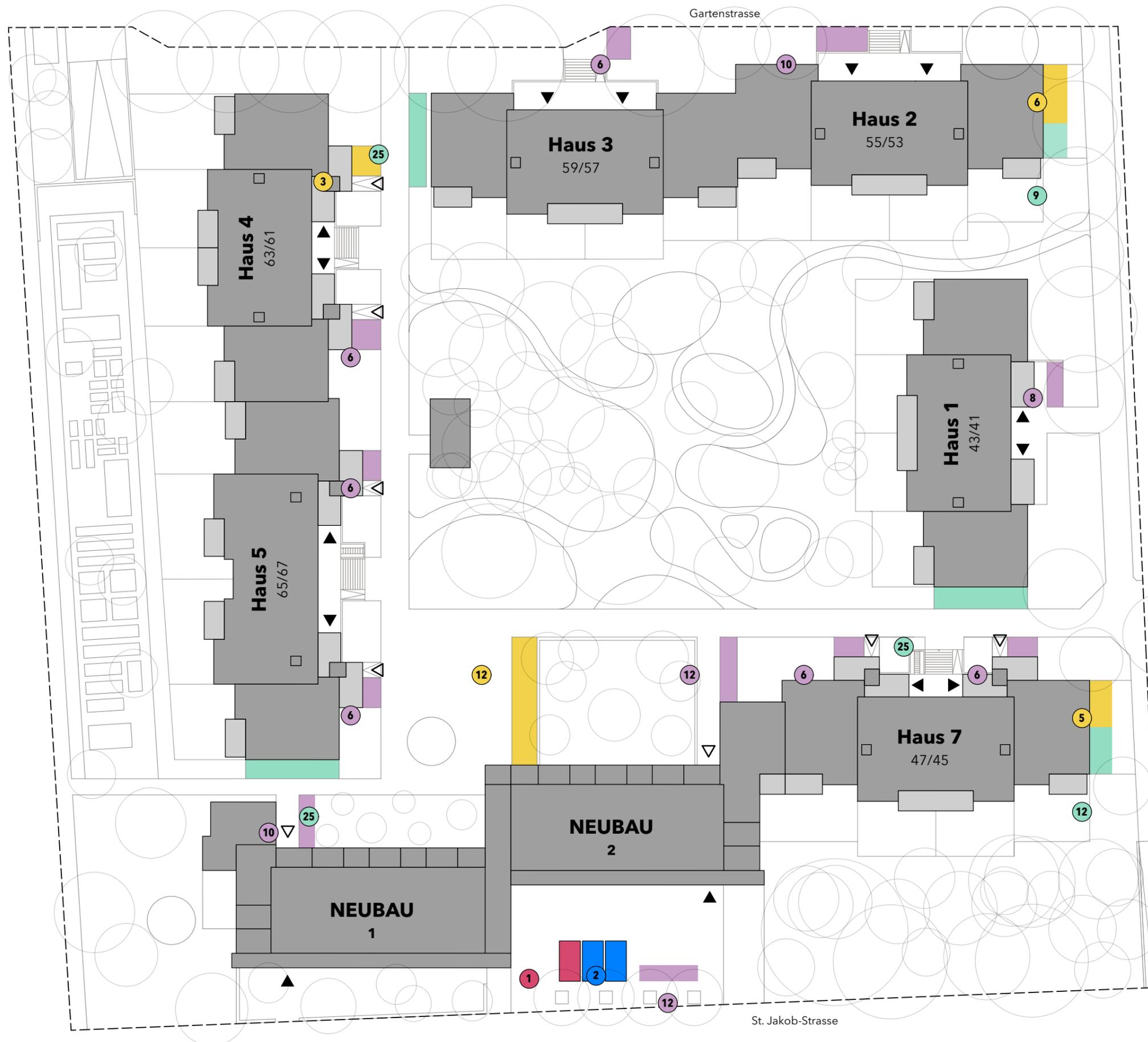
Neubau 2
Veloabstellplätze Veloraum unterirdisch = 56 Veloabstellplätze + 3
Veloanhänger + 6 Spezialvelo Stellplätze + Velowerkstatt

Haus 7 (Gartenstrasse 47/45)
Veloabstellplätze Erdgeschoss Innenraum = 9 Veloabstellplätze
Veloabstellplätze Veloraum unterirdisch = 40 Veloabstellplätze + 14
Spezialvelo Stellplätze (davon 6 Elektroller Stellplätze) + 3 Veloanhänger
+ Velowerkstatt

Insgesamt Langzeit Veloabstellplätze vorhanden = **320 Veloabstellplätze**
davon 113 Veloabstellplätze Erdgeschoss Innenraum,
davon 154 Veloabstellplätze unterirdisch,
davon 27 Spezialvelo Stellplätze unterirdisch,
davon 13 Veloanhänger Stellplätze unterirdisch,
davon 13 Veloboxen;



4.5 Nachweise | Veloabstellplätze VAP oberirdisch



Legende

- Velostellplätze Kurzzeit (Bügel)**
(0.65m Abstand pro Velo)
Gesamt: 88 Stk.
- Velostellplätze Kurzzeit (hoch/tief)**
(0.45m Abstand pro Velo)
Gesamt: 96 Stk.
- Stellplätze Spezialvelo (informel)**
(1.20m x 3.00m)
Gesamt: 26 Stk.

- Autostellplätze (oberirdisch)**
(2x Car Sharing)
- Autostellplätze (oberirdisch)**
(1x Besucher Parkplatz)

Velo- & Autostellplätze im Aussenraum

Im Aussenraum wird eine dezentrale und gebäudespezifische Anordnung der erforderlichen Velostellplätze vorgeschlagen. Während die Langzeitstellplätze in der Veloeinstellhalle untergebracht sind, werden im Aussenraum lediglich ungedeckte Kurzzeitstellplätze angeboten. An den Gebäudeeingängen werden klassische Bügelständer vorgesehen, die an den Gebäudeköpfen mit platzsparenden hoch/tief Ständern ergänzt werden. Zusätzlich werden gesamthaft 26 Stellflächen für Spezialvelos (Cargo) zur Verfügung gestellt.

Die erforderlichen Autostellplätze im Aussenraum sind auf dem Vorplatz an der St. Jakob-Strasse verortet.

Total Velostellplätze

Insgesamt werden **530 Velostellplätze** ober- und unterirdisch auf dem Areal geplant:
davon 320 Langzeit Velostellplätze (70 % des Gesamtbedarfes (457) an Velostellplätzen (Richtwert nach VSS Norm: 1 Stellplatz pro Zimmer))
davon 210 Kurzzeit Velostellplätze (über 30 % des Gesamtbedarfes (457) an Velostellplätzen (Richtwert nach VSS Norm: 1 Stellplatz pro Zimmer))
davon 53 Spezial Velostellplätze (10 % des Gesamtangebotes (530) der Velostellplätze)



4.6 Nachweise | Schutzplätze

Bestehende Schutzräume

Gartenstrasse 43/41
Schutzraum Haus 1
Fläche = 37 m²
Raumhöhe = 2.30 m
Schutzplätze = 34

Gartenstrasse 55/53
Schutzraum Haus 2
Fläche = 37 m²
Raumhöhe = 2.30 m
Schutzplätze = 34

Gartenstrasse 59/57
Schutzraum Haus 3
Fläche = 37 m²
Raumhöhe = 2.30 m
Schutzplätze = 34

Gartenstrasse 63/61
Schutzraum Haus 4
Fläche = 37 m²
Raumhöhe = 2.30 m
Schutzplätze = 34

Gartenstrasse 65/67
Schutzraum Haus 5
Fläche = 62 m²
Raumhöhe = 2.30 m
Schutzplätze = 50

Gartenstrasse 47/45
Schutzraum Haus 7
Fläche = 56 m²
Raumhöhe = 2.20 m
Schutzplätze = 49

Neuer Schutzraum

Neubau 1
Fläche = 85 m²
Raumhöhe = 3.30 m
Schutzplätze = 72

Insgesamt zu bereitstellen auf der Parzelle 4896
gemäss Zimmeranzahl 2 SP pro 3 Zimmer: **305 Pflicht - Schutzplätze**

Die Fluchtstollen der bestehenden Schutzräume sind in den Grundlagenpläne nicht erfasst, sie müssen vor Ort aufgemessen werden. Bei den Schutzräumen Haus 1, Haus 4, Haus 5 und Haus 7 müssen die Fluchtstollen um die halbe Höhe der Aufstockung verlängert werden, damit die Ausstiege ausserhalb der Trümmerbereiche sind. Der neue Fluchtstollen aus dem neuen zu bauendem Schutzraum im Neubau 1 wurde mit dem Standort UFC und den Bäumen koordiniert.





Haus 1 Gartenstrasse 43/41
 16 Kellerräume (4 - 7 m²)
 1 Wasch- und Trockenraum
 3 Hobbyräume
 1 Technikraum

Haus 2 Gartenstrasse 55/53
 8 Kellerräume (4 - 7 m²)
 1 Wasch- und Trockenraum
 2 Hobbyräume
 1 Technikraum

Haus 3 Gartenstrasse 59/57
 8 Kellerräume (4 - 7 m²)
 1 Wasch- und Trockenraum
 2 Hobbyräume
 1 Technikraum

Haus 4 Gartenstrasse 63/61
 16 Kellerräume (4 - 7 m²)
 1 Wasch- und Trockenraum
 1 Technikraum

Haus 5 Gartenstrasse 65/67
 20 Kellerräume (4 - 7 m²)
 1 Wasch- und Trockenraum
 1 Technikzentrale
 1 Hauswartungsraum

Haus 7 Gartenstrasse 47/45
 20 Kellerräume (4 - 7 m²)
 1 Wasch- und Trockenraum
 1 Hobbyraum
 1 Technikraum

Neubau 1
 23 Kellerräume (5 - 7 m²)
 1 Technikraum
 2 Hauswartungsräume

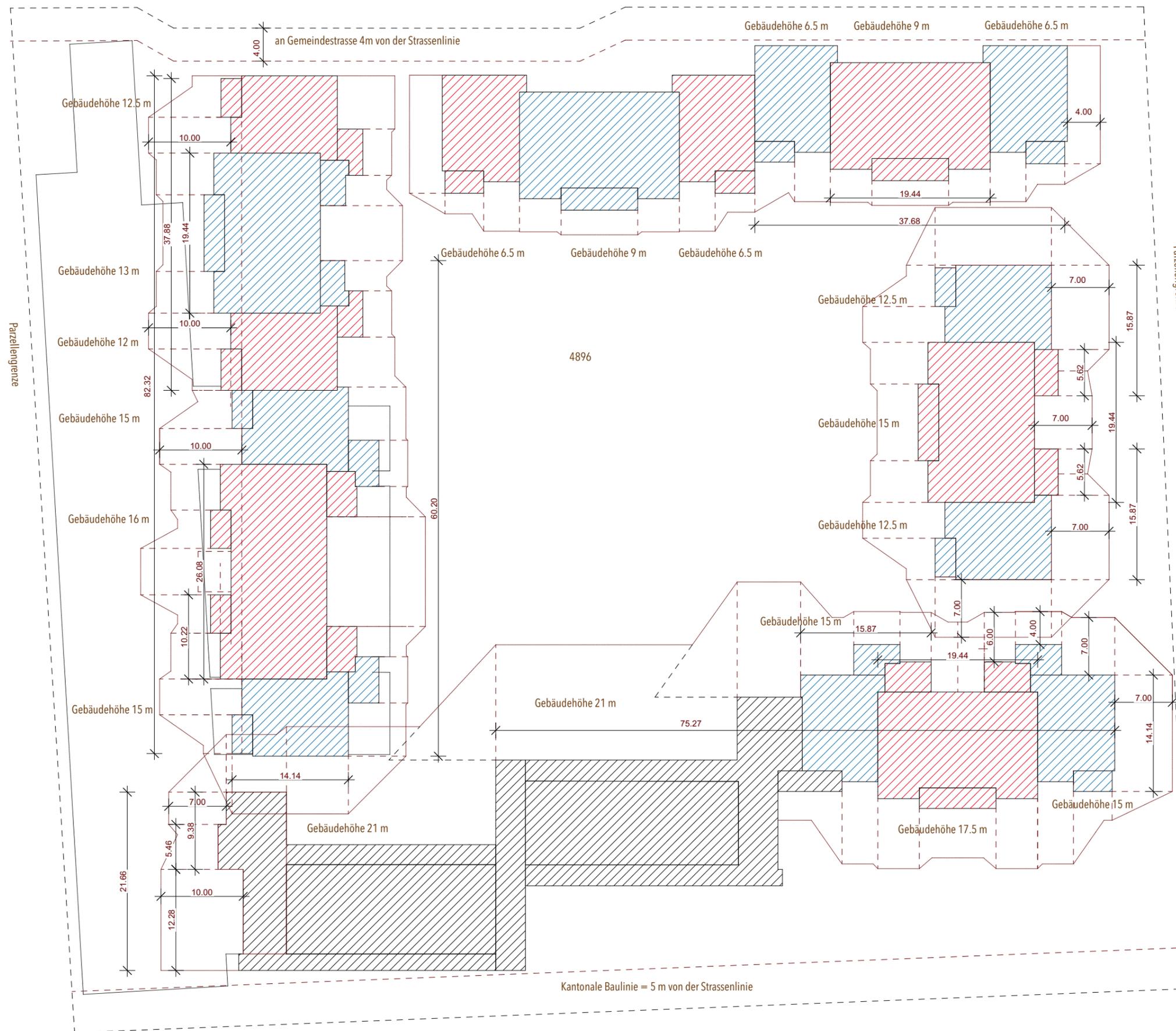
Neubau 2
 24 Kellerräume
 1 Technikraum

Legende

- Kellerräume
- Hobbyräume
- Wasch- und Trockenräume
- Hauswartung
- Haustechnik
- Kriechkeller
- Traforaum



4.8 Nachweise | Grenzabstände



Die Bestimmung der Grenzabstände zu den Nachbarparzellen im Westen und Osten der Parzelle 4896 ist mittels Auslegungshilfe zur Bestimmung des Grenzabstandes bei überlangen und/oder überhohen Gebäudefassaden (§ 90 Raumplanungs- und Baugesetz) vom Kanton Baselland erfolgt.

Gemessen wird die für den Grenzabstand massgebende Fassadenhöhe ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante Sparren. (§ 52 Abs. 3 RBV Kanton BL)

Gemäss § 52 Abs. 4 RBV Kanton BL ist der Baukörper a. in der Höhe gestaffelt und/oder in der Tiefe abgesetzt, oder sind für jeden derart begrenzten Teil des Baukörpers die Grenzabstände gesondert zu berechnen. Die Messweise ergibt sich aus den Anhängen Seite 3 und 4. Fassadenschnitte werden nicht berücksichtigt, wenn der Einschnitt nicht mindestens 4.00 m lang ist oder 1/4 der Fassadenlänge beträgt. (§ 52 Abs. 3 Bst. c)

Gemäss § 95 RBG Abstand der Bauten von Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhofen gelten zur St. Jakob - Strasse (an Kantonsstrassen): 5 m von der Strassenlinie, jedoch mindestens 10 m von der Strassenachse;

Und zur Gartenstrasse (an Gemeindestrassen): 4 m von der Strassenlinie, jedoch mindestens 7 m von der Strassenachse; Für die Parzelle 4896 ist zu beiden Strassen (Gartenstrasse und St. Jakob - Strasse) die Strassenlinie massgebend.

An einer Sitzung vom 23.4.2024 wurden die erstellten Grenzabstandspolygone zu den einzelnen Gebäuden (mit Aufstockung und Neubau) von Moritz Birkholz Nord GmbH Architekten mit dem Bauinspektor Lukas Flühler Kanton Baselland besprochen und von Lukas Flühler BIT für korrekt erklärt.



4.9 BGF | Anrechenbare Bruttogeschossfläche | Total

aBGF Bestand		
Haus	Geschoss	aBGF
	EG0	39
		39 m²
Haus1	UG1	141
Haus1	EG0	472
Haus1	OG1	472
		1'085 m²
Haus2	UG1	135
Haus2	EG0	472
Haus2	OG1	472
		1'079 m²
Haus3	UG1	135
Haus3	EG0	472
Haus3	OG1	472
		1'079 m²
Haus4	UG1	140
Haus4	EG0	480
Haus4	OG1	480
		1'100 m²
Haus5	UG1	153
Haus5	EG0	554
Haus5	OG1	554
Haus5	OG2	554
		1'815 m²
Haus7	UG1	141
Haus7	EG0	532
Haus7	OG1	532
Haus7	OG2	532
		1'737 m²
		7'934 m²

aBGF Aufstockung		
Haus	Geschoss	aBGF
Haus1	OG2	472
Haus1	OG3	472
		944 m²
Haus4	OG2	480
Haus4	OG3	480
		960 m²
Haus5	OG3	554
Haus5	OG4	554
		1'108 m²
Haus7	OG3	532
Haus7	OG4	532
		1'064 m²
		4'076 m²

aBGF Neubau 1+2		
Haus	Geschoss	aBGF
BGF Neubau 1	EG0	403
BGF Neubau 1	OG1	368
BGF Neubau 1	OG2	401
BGF Neubau 1	OG3	401
BGF Neubau 1	OG4	401
BGF Neubau 1	OG5	344
BGF Neubau 1	OG6	282
		2'600 m²
BGF Neubau 2	EG0	418
BGF Neubau 2	OG1	381
BGF Neubau 2	OG2	415
BGF Neubau 2	OG3	415
BGF Neubau 2	OG4	415
BGF Neubau 2	OG5	416
BGF Neubau 2	OG6	282
		2'742 m²
		5'342 m²

aBGF Total	
Geschoss	aBGF
UG1	845
EG0	3'842
OG1	3'731
OG2	2'854
OG3	2'854
OG4	1'902
OG5	760
OG6	564
	17'352 m²

Ausnutzungsziffer

Parzellenfläche = 16'530 m²

Bruttogeschossfläche = 17'352 m²

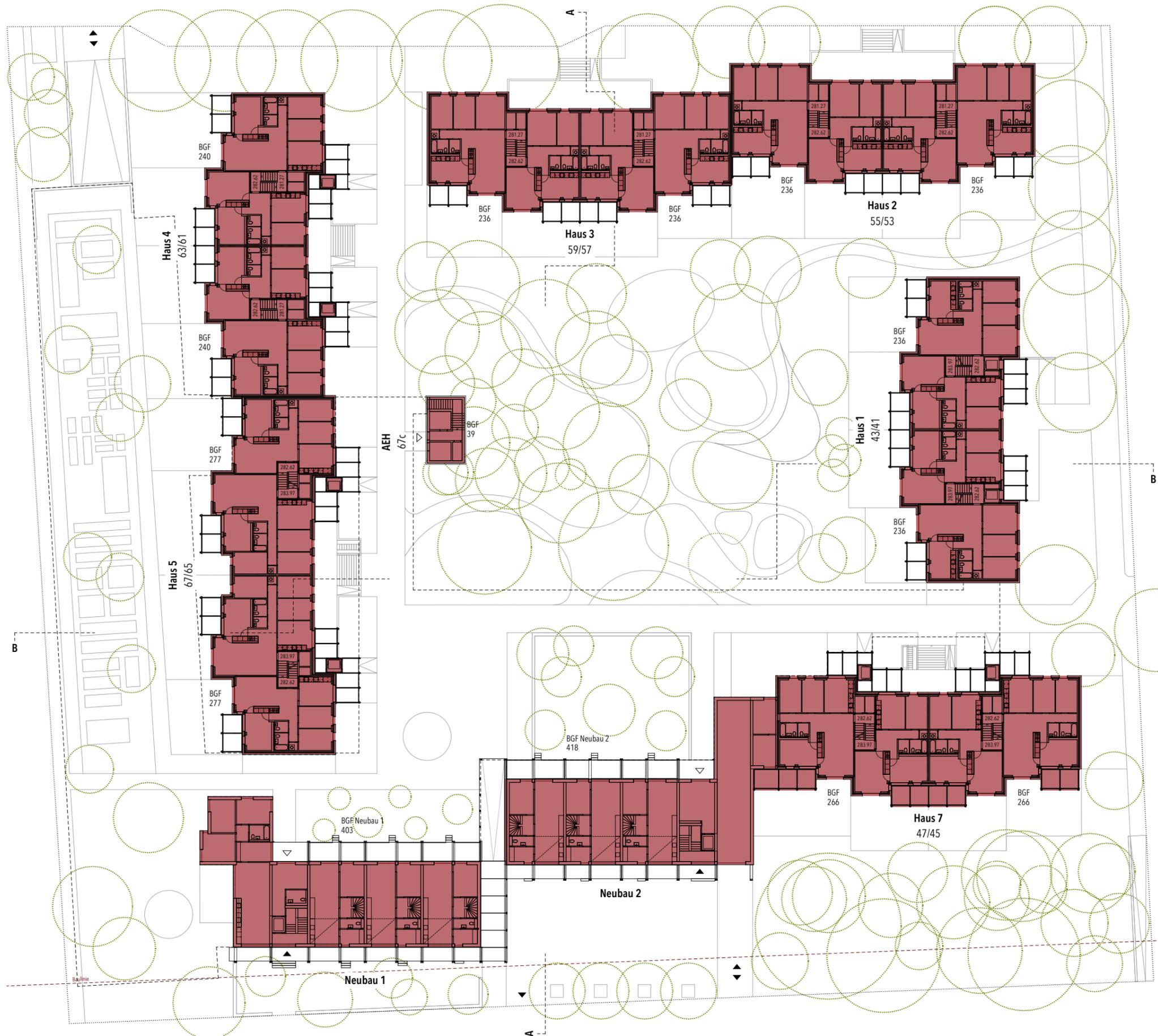
Ausnutzungsziffer = **1.05**



aBGF UG	
Haus	aBGF
Haus1	141
Haus2	135
Haus3	135
Haus4	140
Haus5	153
Haus7	141
845 m²	

Als Berechnungsgrundlage für die Ermittlung der Bruttogeschossfläche wurde § 11 Allgemeine Bestimmungen des Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Muttenz verwendet.





aBGF EG	
Haus	aBGF
	39
Haus1	472
Haus2	472
Haus3	472
Haus4	480
Haus5	554
Haus7	532
Neubau	821
	3'842 m²

Als Berechnungsgrundlage für die Ermittlung der Bruttogeschossfläche wurde § 11 Allgemeine Bestimmungen des Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Muttenz verwendet.

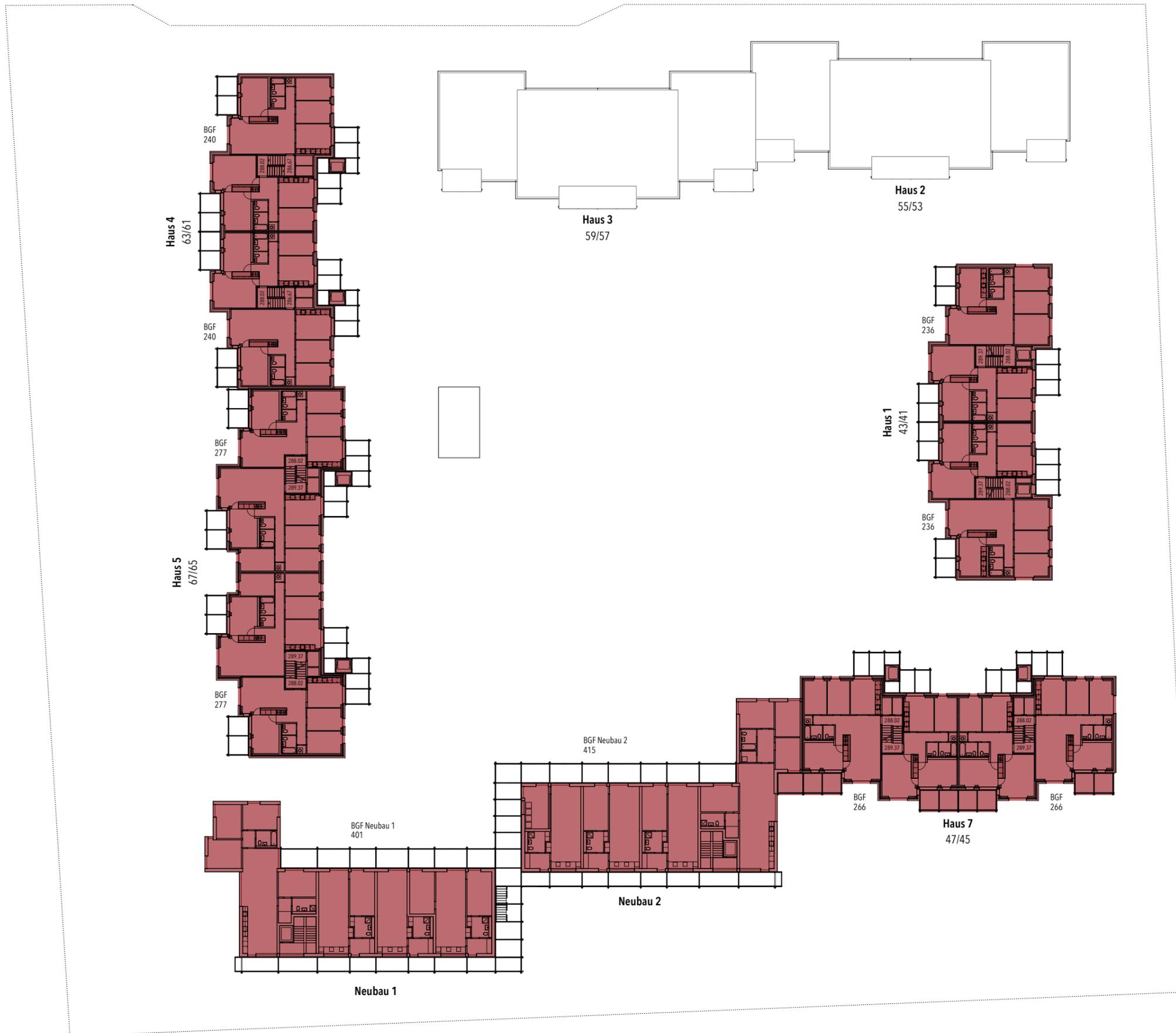




aBGF OG1	
Haus	aBGF
Haus1	472
Haus2	472
Haus3	472
Haus4	480
Haus5	554
Haus7	532
Neubau	749
3'731 m²	

Als Berechnungsgrundlage für die Ermittlung der Bruttogeschossfläche wurde § 11 Allgemeine Bestimmungen des Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Muttenz verwendet.

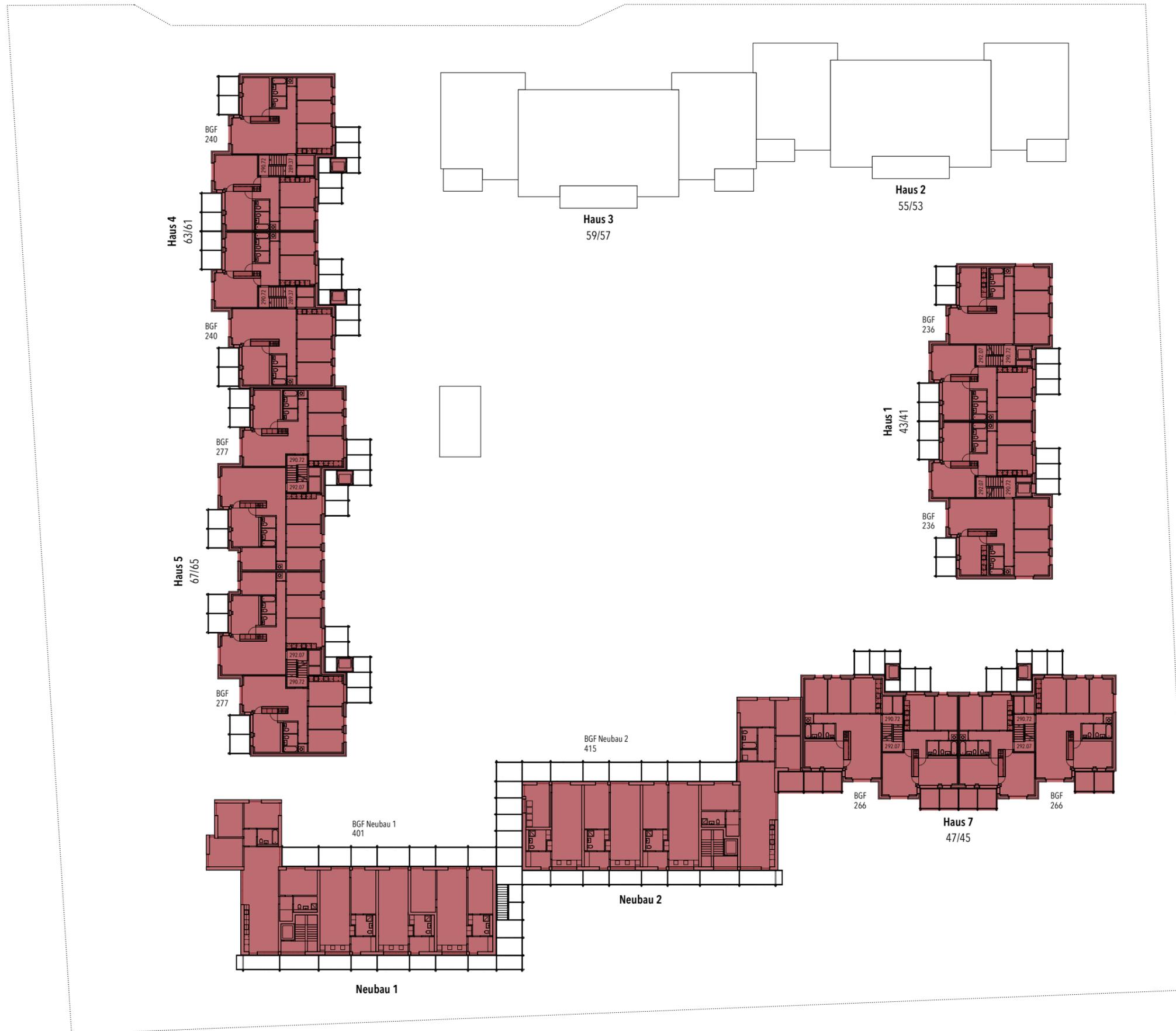




aBGF OG2	
Haus	aBGF
Haus1	472
Haus4	480
Haus5	554
Haus7	532
Neubau	816
2'854 m²	

Als Berechnungsgrundlage für die Ermittlung der Bruttogeschossfläche wurde § 11 Allgemeine Bestimmungen des Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Muttenz verwendet.

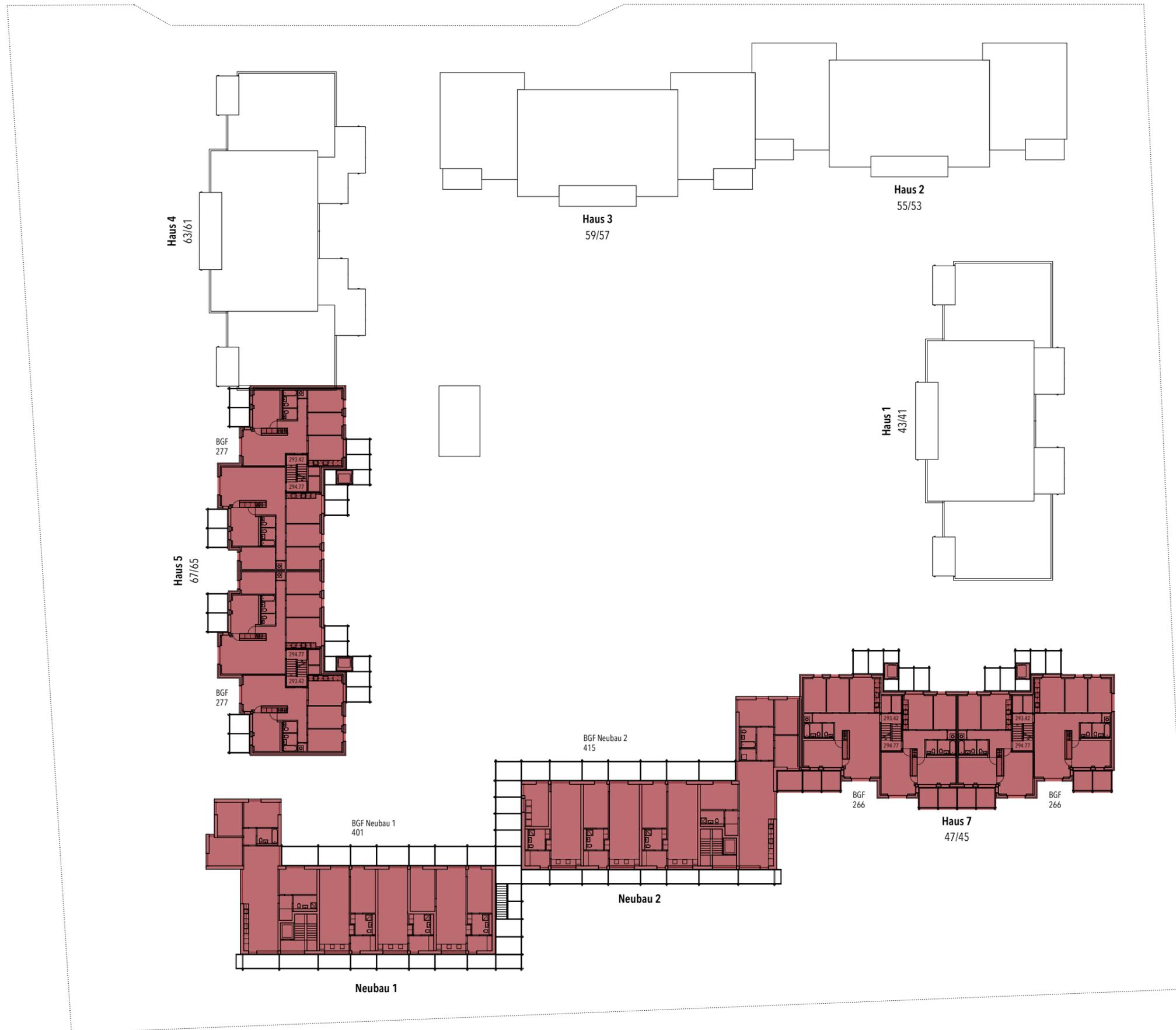




aBGF OG3	
Haus	aBGF
Haus1	472
Haus4	480
Haus5	554
Haus7	532
Neubau	816
2'854 m²	

Als Berechnungsgrundlage für die Ermittlung der Bruttogeschossfläche wurde § 11 Allgemeine Bestimmungen des Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Muttenz verwendet.





aBGF OG4	
Haus	aBGF
Haus5	554
Haus7	532
Neubau	816
1'902 m²	

Als Berechnungsgrundlage für die Ermittlung der Bruttogeschossfläche wurde § 11 Allgemeine Bestimmungen des Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Muttenz verwendet.





aBGF OG5	
Haus	aBGF
Neubau	760
	760 m²

Als Berechnungsgrundlage für die Ermittlung der Bruttogeschossfläche wurde § 11 Allgemeine Bestimmungen des Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Muttenz verwendet.





aBGF OG6	
Haus	aBGF
Neubau	564
	564 m²

Als Berechnungsgrundlage für die Ermittlung der Bruttogeschossfläche wurde § 11 Allgemeine Bestimmungen des Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Muttenz verwendet.



4.10 Nachweise | Schattendigramm

Die Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV, SGS 400.11, § 20a Abs.1) sieht einen Nachweis mittels Schattendigramm nur bei Hochhäusern vor, also bei Gebäuden ab 30m Höhe. Das höchste Gebäude bei unserem Projektvorschlag ist 22m hoch.

Eine Verschattung einer Nachbarparzelle länger als 3-Stunden ist somit nur für Hochhäuser gesetzlich untersagt.

Um dennoch die Schattenwirkung beurteilen zu können wurde ein Schattenwurf-Diagramm angefertigt. Das Diagramm zeigt den 3h-Schatten, also die Fläche die an einem mittleren Wintertag (8. Februar oder 3. November) in der Zeit von 08.00 Uhr bis 17.00 Uhr mehr als 3 Stunden durch das geplante Projekt verschattet wird.

Die Grundstücke westlich und nördlich der Parzelle werden im Februar und November, wenn der Sonnenverlauf flach ist, minimal tangiert. Allerdings werden die nördlichen Parzellen nur im Bereich ausserhalb der Baulinien und die westlichen Parzellen mehrheitlich im Bereich der minimalen Grenzabstände tangiert.

Auszug aus dem SGS 400.11 - Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV):

2.4.3a Sondernutzungsplanungen *

§ 20a *

Schattenwurf

1

Der von einem Hochhaus verursachte, von der Regelbauweise abweichende Schattenwurf:

- ist mit dem Erlass des Quartierplans unter Einbezug des Schattenwurfs sämtlicher gemäss Quartierplan möglicher Bauten nachzuweisen;
- darf an einem mittleren Wintertag (8. Februar oder 3. November) in der Zeit von 08.00 Uhr bis 17.00 Uhr nicht länger als 3 Stunden auf einen beliebigen Punkt eines Gebäudes oder auf überbaubare Teile von Grundstücken fallen; ausgenommen davon sind Grundstücke in Bauzonen, die nicht einer Wohnnutzung dienen, sowie Gebäude innerhalb des Quartierplans selbst.

2

Die Gemeinden zeigen im Begleitbericht die Auswirkungen auf die längerfristigen Entwicklungsmöglichkeiten der umgebenen Quartiere auf und stimmen diese mit der Quartierplanung ab.

3

In zu begründenden Ausnahmen, wie insbesondere bei städtebaulich besonderen Lagen, kann von der Schattenwurfregel gemäss Abs. 1 Bst. b abgewichen werden.

4

Der Gemeinderat beantragt dem Regierungsrat die Genehmigung der Abweichung gemäss Abs. 3 mit dem Genehmigungsantrag zum Quartierplan.

Legende:





Luftbild Bestand (Google Maps)



Stimmungsbilder Siedlung Apfhalter

Bestand

Das Areal befindet sich in der Schnittstelle zwischen Gartenstrasse und St. Jakob-Strasse. Charakteristisch für das heutige Areal ist der grosszügige Freiraum mit einer Vielzahl von erhaltenswerten und wertvollen Bestandsbäumen. Dreh- und Angelpunkt ist der zentrale, stark durchgrünte Hof im Zentrum der Bebauung. Eine Vielzahl von Nutzungsnischen, ein zentraler Aufenthaltsbereich und zahlreiche Bänke laden die Bewohner*innen zum Verweilen ein. Ein weiteres wichtiges Element des Aussenraums sind die Privatgärten der EG-Wohnungen, die von den Bewohnern unterschiedlich bespielt werden. Als Defizit der heutigen Situation sind die Eingangsbereiche der Bestandsbauten aufzuführen, welche recht kleinteilig und schwer auffindbar sind. Das Dach der bestehenden Einstellhalle wird heute nur rudimentär durch die Bewohner genutzt und hat ein hohes Potenzial für zukünftige, ergänzende Freiraumnutzungen innerhalb der Siedlung.

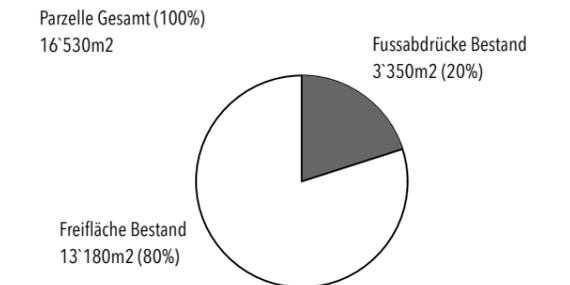




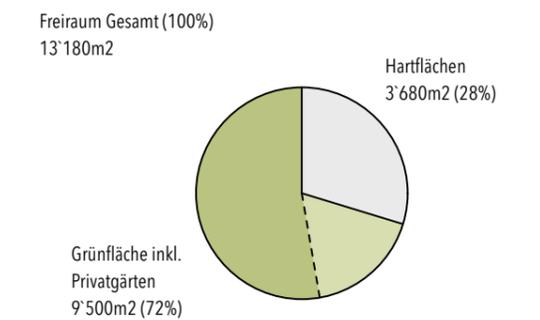
Legende

- Grünflächen (Halböffentlich)**
Wiesen-, Rasen und Staudenflächen
- Grünflächen (Privat)**
Privatgärten
- Hartflächen**
Weg-, Strassen- und Terrassenflächen
- Vegetation**
Bestandsbäume
(Gesamt gemäss Aufnahme: 119Stk.)
- Unterbaute Bereiche**
bestehende Einstellhalle
(1'870m²)

Freiflächenberechnung Aktuell

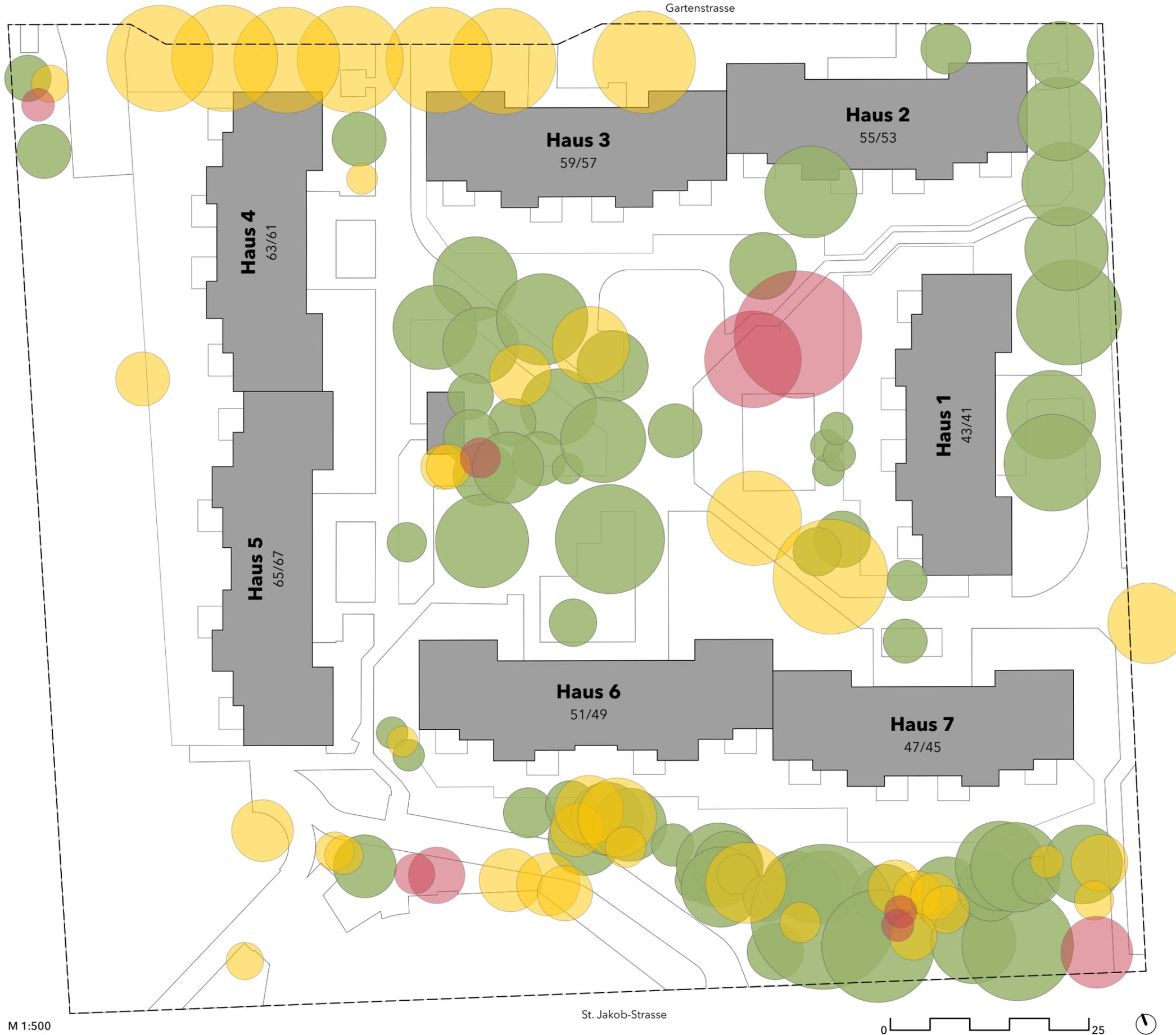


Grünflächenziffer (Aktuell)



Freiflächen- & Grünflächenziffer Bestand
 Das heutige Areal weist einen hohen Grad an begrüntem privaten und halböffentlichen Aussenraumflächen vor. Die Hartflächen beschränken sich auf die Erschliessungswege und Vorzonen der Gebäude sowie Aufenthalts- und Spielbereiche im Innenhof. Die bestehende Einstellhalle weist einen minimalen Fussabdruck auf und wird heute beidseitig erschlossen. Momentan wird von einer Überdeckung von 50-75cm ausgegangen.





Legende

-  **Gesamt Bäume: 119**
gemäss Aufnahme vom
19.10.2022 Ninja Baumpflege
-  **71 Stk. Grün**
Gute Vitalität, gesunder
Holzkörper, ausgewogene
Wuchsform.
-  **39 Stk. Gelb**
Geschwächte Vitalität,
strukturell beeinträchtigt.
Können mit
baumpflegerischen
Massnahmen erhalten
werden.
-  **9 Stk. Rot**
Baum absterbend, mit
grossen strukturellen Schäden
und/oder intensiven
Schädlingsbefall.
**Können nicht erhalten
werden.**

Baumbestand

Insgesamt veranschaulicht die Baumaufnahme von Ninja Baumpflege (Oktober 2022) einen vitalen und wertvollen Baumbestand. Nur wenige der aufgenommenen Bäume müssen auf Grund von Vitalitätsproblemen gefällt werden. Bäume mit einer geschwächten Vitalität sollten möglichst zeitnah durch baumpflegerische Massnahmen begleitet werden. Ein Grossteil der aufgenommenen Bäume weist eine gute Vitalität auf und sind dementsprechend als Zukunftsbäume langfristig zu erhalten und durch Neupflanzungen hinsichtlich einer ausgewogenen Altersstruktur zu ergänzen. Insgesamt weist der Baumbestand eine hohe Artenvielfalt von Laub- und Nadelbäumen auf, was schon heute zu einer hohen Biodiversität auf dem Areal beiträgt.



Umgebungsgestaltung

Eines der wesentlichen identitätsstiftenden Elemente der Wohnüberbauung Apfhalter ist der die Architektur umgebende Freiraum. Ein Wechselspiel aus halböffentlichen und privaten Räumen macht den Aussenraum der Siedlung zu einem städtebaulichen Baustein mit hoher Wohnqualität und ökologischen Vernetzungsfunktionen. Dadurch entsteht ein attraktiver Ort mit einem differenzierten Angebot an unterschiedlichsten Freiraumnutzungen für die Bewohner*innen und Anwohner*innen der Siedlung. Der Aussenraum ist bereits heute das grüne «Wohnzimmer» der Wohnüberbauung und kommunikativer Begegnungsraum für seine Bewohner*innen. Mit dem vorliegenden Konzept zur Verdichtung des Siedlungskörpers sollen diese ausseräumlichen Qualitäten erhalten, ergänzt und präzisiert werden. Hierbei ist das Zusammenspiel der bestehenden und neuen Freiraumtypologien von hoher Bedeutung. Ein schonender Umgang mit dem Boden, die Schaffung von aneignbaren Nutzungsräumen sowie der heute fehlende Anschluss an die St. Jakob-Strasse, sind bei der Umgestaltung des Aussenraums besondere Wichtigkeit beizumessen.

Vorzone St. Jakob-Strasse

Der heutige Siedlungskörper orientiert sich zur Gartenstrasse. Mit dem städtebaulichen Vorschlag öffnet sich das Areal zur St. Jakob-Strasse. Die neu gestaltete Vorzone zeichnet sich durch eine abwechslungsreiche Frequenz von unterschiedlichsten Freiraumtypologien aus. Hierbei soll der ökologisch wertvolle Baumbestand des bestehenden Hains als identitätsstiftendes Element erhalten und ergänzt werden. Der westlich angrenzende Vorplatz bildet das südliche Entrée der Siedlung und fungiert sowohl als Schnittstelle zwischen den Neubauten und dem Bestand als auch als öffentlicher Anknüpfungsort für Bewohner*innen, Anwohner*innen und Besucher*innen der Siedlung. Infrastrukturelle Anforderungen wie die Zufahrt zur Einstellhalle, das erforderliche Unterflursystem sowie ausreichende Velostellplätze werden hier gelöst, ohne die städtischen Nutzungen auf dem wasserdurchlässigen und mit grosskronigen Bäumen bepflanzten Vorplatz zu stark einzuschränken. Westlich vom Quartierplatz wird eine Vorgartenzone etabliert, die von den Bewohner*innen des unmittelbar angrenzenden Neubaus angeeignet werden kann. Den Abschluss der Frequenz bildet der frei aneignbare Gemeinschaftsgarten. Dichte Strauchbepflanzungen generieren den notwendigen Abstand zur stark frequentierten St. Jakob-Strasse. Simultan zum bestehenden Erschliessungsweg im Osten wird dieser im Westen ergänzt und bildet eine neue Querungsachse zwischen der städtischen Vorzone der St. Jakob-Strasse und der nördlich angrenzenden Gartenstadt.

Hof

Der städtebauliche Vorschlag reagiert auf die bestehende Qualität des stark durchgrünten Innenhofes. Die Anordnung der Neubauten als auch die Aufstockung der Bestandsgebäude schaffen es, die bestehenden Strukturen des Grünraums zu erhalten. Bereits etablierte Wegeverbindungen werden aufgegriffen und durch kleine Interventionen und gestalterische Eingriffe aufgewertet. Besonderes Augenmerk wird hierbei dem charakteristischen Baumbestand im Zentrum der Siedlung geschenkt. Die zum Teil alten und ökologisch wertvollen Bestandsbäume werden durch zukunfts-fähige und klimaresistente Baumarten ergänzt. Die versiegelten Flächen im «Wäldli» sollen durch versickerungsfähige Wegflächen ersetzt werden. Das heutige Spielangebot wird mit naturnahen Spielelementen ergänzt, was die didaktische Vermittlung der vorhandenen Naturwerte auf dem Areal fördern soll. Neu etablierte Freiraumtypen wie der Siedlungsplatz, die Liegewiese oder die frei aneignbaren Vorzonen der Neubauten, ergänzen das bestehende Angebot an öffentlichen und halböffentlichen Nutzungsräumen.

Adressierung der Bestandsbauten

Die bestehenden Treppenabgänge werden im Zuge der Sanierung und Umbaumassnahmen der Bestandsbauten aufgewertet. Die heute zum Teil stark verwachsenen Eingangssituationen werden ausgleichet, um deren Einsehbarkeit zu erhöhen. Grosszügige Treppenanlagen sollen dazu beitragen die Vorzonen der Gebäude zu aktivieren und die Adressierung zu stärken. Die ehemaligen Angsträume werden somit zu einladenden Anknüpfungsorten, welche individuell von den Bewohner*innen bespielt werden können.

Privatgärten im Hof

Die bestehenden Privatgärten sollen in ihrer heutigen Form erhalten werden. Sie steigern schon heute die Attraktivität der Erdgeschosswohnungen und bilden einen sanften und durchlässigen Übergang zum öffentlichen Innenhof. Bestehende, zum Teil sehr dichte, Strauchpflanzungen werden ausgleichet, um eine Fluktuation zwischen privaten und öffentlichen Räumen zu fördern.

Gemeinschafts- und Nachbarschaftsgärten

Auf dem Dach der bestehenden Einstellhalle sollen Miet- und Gemeinschaftsgärten etabliert werden, welche von den Bewohner*innen der Siedlung bewirtschaftet werden können. Die neue Freiraumtypologie soll interessierten Mieter*innen die Möglichkeit geben, sich gärtnerisch zu entfalten. Gleichzeitig soll die Typologie die Gemeinschaft der Siedlung fördern und als Ort der Begegnung fungieren.





Legende

-  **Durchwegung**
Arealdurchwegung und Gebäudeerschliessung
-  **Hauptzugänge Gebäude**
Gebäudezugänge der Bestands- und Neubauten
-  **Nebenzugänge Gebäude**
Nebenzugänge der Bestands- und Neubauten

Adressierung & Durchwegung
 Eines der übergeordneten Ziele des Studienauftrages ist die Aufwertung der Adressierung der Bestandsbauten. Mit der Verbreiterung der Treppenanlagen sowie der Auslichtung des Strauchbestandes werden die Eingangsbereiche akzentuiert und die Auffindbarkeit verbessert. Die Haupteerschliessung des Areals erfolgt über die Gartenstrasse (Bestandsbauten) sowie über die St. Jakob-Strasse (Neubauten). Gemäss den städtebaulichen Leitlinien wird die bestehende Querungsachse im Osten des Areals mit einer zusätzliche Wegeverbindung im Westen ergänzt. Die Erschliessung des Hofes über die St. Jakob-Strasse erfolgt durch eine grosszügige Öffnung innerhalb der Neubauten und kann auch von der Öffentlichkeit genutzt werden.





Legende

- Gemeinschaftshof**
mit integrierten Spiel- und Aufenthaltsflächen im Baumbestand
- Privatgärten EG Wohnungen**
permeable Strauchstruktur im Übergang zu Gemeinschaftsflächen
- Gemeinschaftsgärten**
aneigbare und gemeinschaftliche nutzbare Aussenräume
- Vorgarten**
mit Mauern gefasster Vorgarten zur freien Aneignung durch die Bewohner
- Baumhain**
topografische Erhebung mit wertvollen Bestandsbäumen
- Nachbarschaftsgärten**
kleinstrukturelle Beetflächen zur freien Benutzung der Bewohnerschaft
- Vorplatz**
Ankunftsort mit infrastrukturellen Elementen und Baumpflanzungen
- Siedlungsplätzli**
zentrales Plätzli mit Wasserbecken zur freien Aneignung durch die Bewohner
- Spielstrassen**
Erschliessungswegen, Feuerwehrezufahrten und Spielflächen
- Eingangsbereiche**
Vorzone als nachbarschaftliche Kommunikationszone

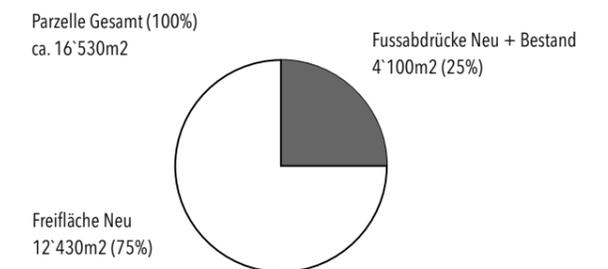
Freiraumprogrammierung
 Die bestehenden Freiräume werden in ihrer Funktion und Lage grösstenteils erhalten und an geeigneten Stellen durch neue Typologien ergänzt. Im Fokus steht hierbei das quartiersinterne Zusammenleben und die Schaffung von aneigbaren Freiraumtypologien für die Bewohner*innen. Der Hof wird gestalterisch aufgewertet, bleibt aber in seiner Funktion als zentraler Treffpunkt für die Bewohnerschaft erhalten. Das heutige kaum genutzte Dach der Einstellhalle, soll zukünftig als Nachbarschaftsgarten von den Mieter*innen genutzt werden. Die Neubauten an der St. Jakob-Strasse werden über einen städtischen Vorplatz erschlossen, welcher seine Funktion als neue Adresse gerecht wird.



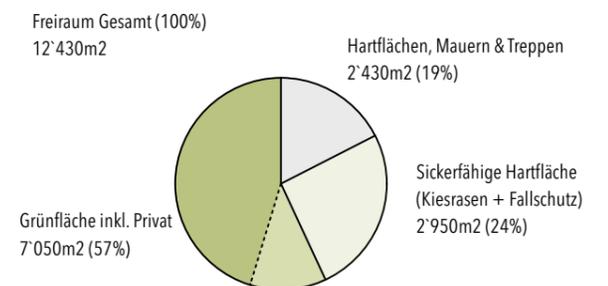
Legende

- Grünflächen (Halböffentlich)**
Wiesen-, Rasen und Staudenflächen
- Grünflächen (Privat)**
Privatgärten
- Hartflächen**
Wegflächen und Vorzonen
- Wasserdurchlässige Hartflächen**
Kiesrasen & Fallschutz
- Vegetation**
Baumpflanzungen
(Bestand + Neupfl.: 120Stk.)
- Unterbaute Bereiche**
bestehende/erweiterte Einstellhalle &
unterirdische Veloräume (3'525m²)

Freiflächenberechnung (NEU)



Grünflächenziffer (NEU)



Freiflächen- & Grünflächenziffer Neu

Trotz der deutlichen Erhöhung der Ausnutzungsziffer auf dem Areal können die ausseräumlichen und ökologischen Qualitäten auf dem Areal erhalten werden. Während der Fussabdruck nur 5% mehr Fläche in Anspruch nimmt, kann der Anteil an versickerungsfähigen Flächen durch diverse Entsiegelungsmassnahmen deutlich erhöht werden.

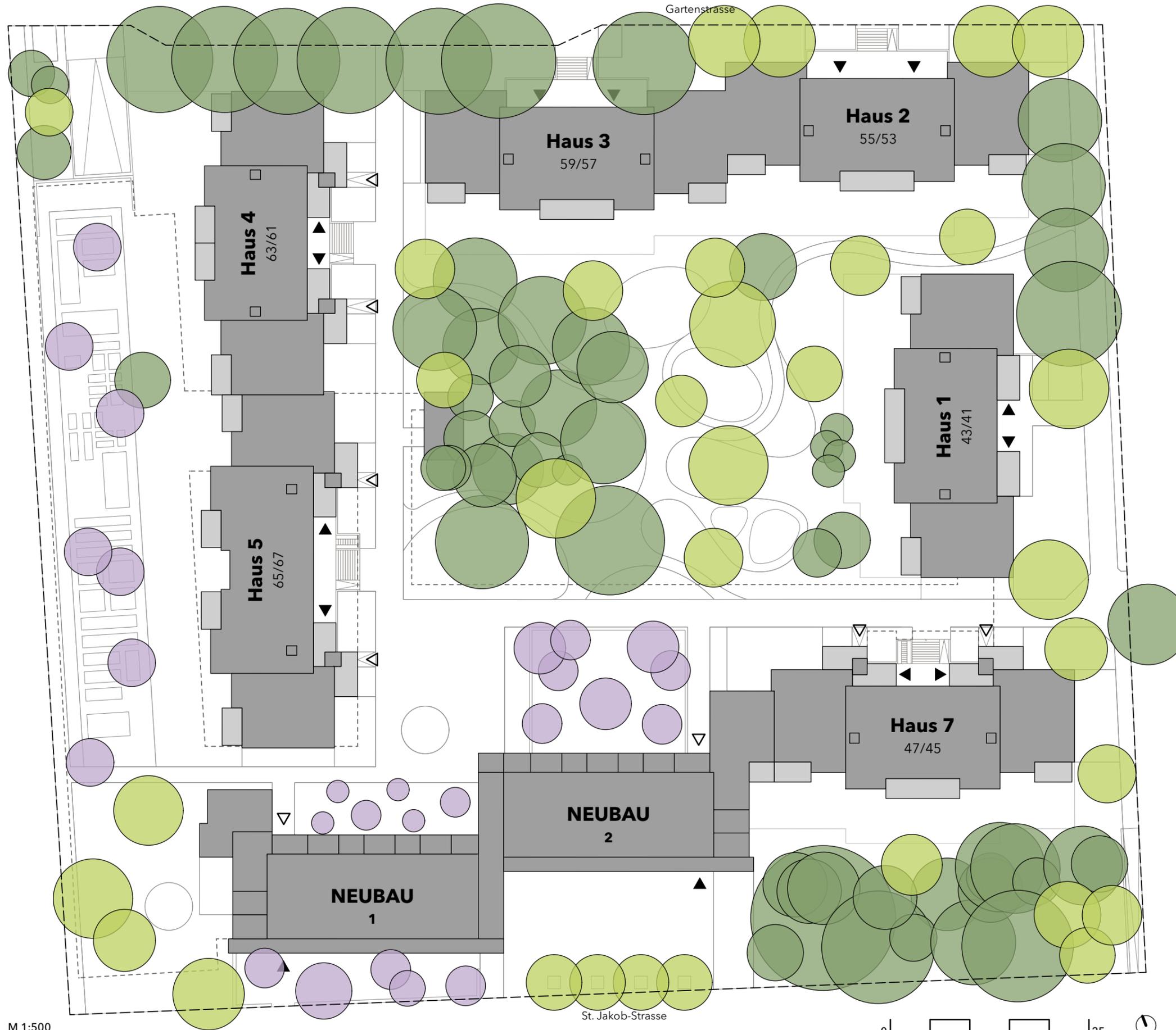


Legende

- Bestandsbäume Erhalten**
 (Gesamt: 119 Stk.)
 Erhalt 61 Stk.

- Bestandsbäume Fäll**
 Fäll (58 Stk.)
 - Rot: 9
 - Gelb: 24
 - Grün: 25

Umgang mit Baumbestand
 Sofern möglich soll ein Grossteil der wertvollen Bestandsbäume auf dem Areal erhalten werden. Es werden nur dann Bäume gefällt, wenn diese in ihrer Vitalität geschwächt sind, auf Grund des Neubaus in ihrer Position nicht erhalten werden können oder die zukünftige Erschliessung des Areals durch die Feuerwehr beeinträchtigen. Alle gefällten Bäume werden im Zuge des Neubauprojektes ersetzt, so dass von einer neutralen bis positiven Baumbilanz ausgegangen werden kann.



Legende

- Bestandsbäume erhalt
61 Stk.
- Neupflanzung mittel- & grosskronige Klimabäume
33 Stk. / 3 unterbaut
- Neupflanzung Kleinbäume & Heister
26 Stk. / 21 unterbaut

Bilanz

Bäume Bestand Erhalten: 61 Stk.
 Neupflanzungen Gesamt: 59 Stk.

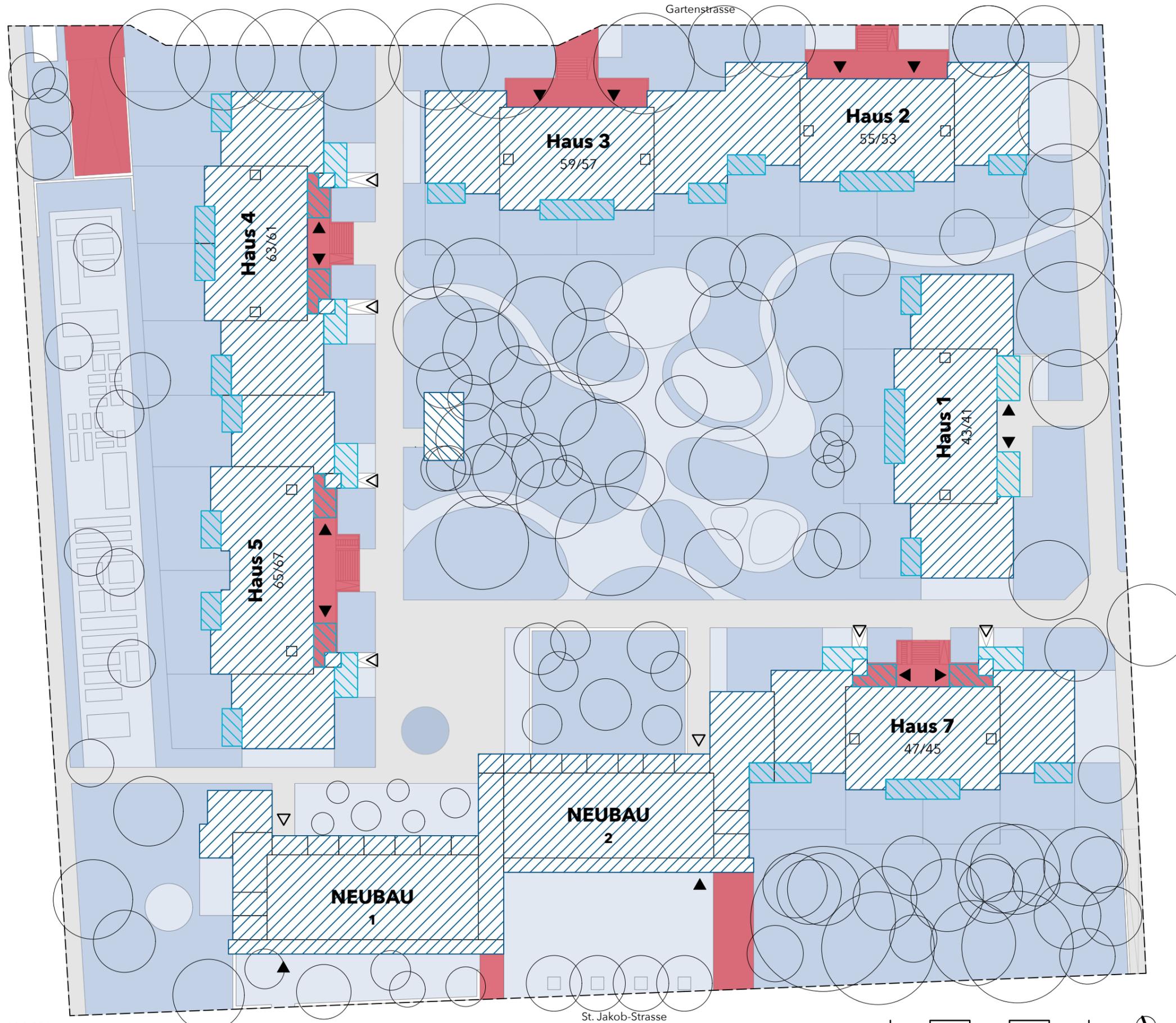
Zukünftiger Baumbestand: 120 Stk.

Erhalt & Neupflanzungen

Im Sinne eines nachhaltigen Umgangs mit dem wertvollen Baumbestand innerhalb der Siedlung werden ein Grossteil der vitalen Bestandsbäume erhalten und in die zukünftige Gestaltung integriert. Bäume, welche auf Grund ihrer Vitalität, hinsichtlich der Neubauten oder der infrastrukturellen Erschliessung des Areals gefällt werden müssen, werden durch klimaresiliente Neupflanzungen ergänzt. Für Pflanzungen auf der Einstellhalle wird ausreichend Wurzelraum in Form von topografischen Erhebungen innerhalb der Grünflächen oder durch Tröge zur Verfügung gestellt.

Ökologisches Gesamtkonzept & Mikroklima

Der stark durchgrünte Charakter der Siedlung soll auch nach der Verdichtung möglichst erhalten und durch zusätzliche Massnahmen ökologisch aufgewertet werden. Hierzu werden, wenn möglich, alle bestehenden und vitalen Bäume erhalten. Ergänzt werden diese durch klimaresistente und biodiverse Neupflanzungen, welche den Bestand langfristig sichern sollen. Die heutigen pflegeintensiven Rasenflächen werden durch ökologisch wertvolle und pflegeextensiven Wiesenflächen ersetzt. Dazu wird der dichte Strauchbestand im Areal zum Teil ausgleichet. Je nach Nutzungsdruck können die Wiesenflächen gemäht werden, um diese für unterschiedliche Freiraumnutzungen zu aktivieren. Das Saatgut der neu angelegten Wiesenflächen sollte, wenn möglich, lokal gewonnen werden, um die ortstypische Flora und Fauna zu fördern. Im Sinne des «Animal-Aided Designs» werden fruchttragende und einheimische Sträucher verwendet. Zusätzliche Brut- und Nistkästen werden im Sanierungs- und Neubauprozess in die Fassaden integriert. An den Brandschutzwänden der Bestandsbauten wird eine Fassadenbegrünung vorgeschlagen, welche sich positiv auf das Mikroklima auswirkt. Der nachhaltige Umgang mit dem anfallenden Regenwasser spielt im ökologischen Gesamtkonzept eine übergeordnete Rolle. Das Dachwasser der Neu- und Bestandsbauten soll, wenn möglich in Retentionsmulden gesammelt werden und zur Bewässerung der Vegetationsstrukturen dienen. Wenn möglich wird auf befestigte Wege und Plätze weitestgehend verzichtet. Wenn nötig, wird auf das bestehende, offeneporige Pflaster zurückgegriffen, um die erforderlichen Hart- und Bewegungsflächen realisieren zu können. Dies wirkt sich im Zusammenhang mit den grosszügigen Grünflächen ebenfalls positiv auf das Mikroklima innerhalb der Siedlung aus. Gesamthaft bildet die Siedlung einen wichtigen Beitrag zur ökologischen Vernetzung auf städtischer Ebene und weist einen hohen Grad an Biodiversität vor, was sich insgesamt positiv auf das Mikroklima auswirkt.



Legende

Oberflächen insgesamt
 16'530m² (100%)

Dachflächenentwässerung

Dachwasser
 (ober- und oder unterirdische Versickerung)
 4'100m² (25%)

Balkone & Laubengänge
 (oberirdische Versickerung, z.B. über
 Fallrohre in Vegetationsflächen)
 500m²

**Oberflächenentwässerung
 (Versickerung vor Ort)**

Grünflächen
 Wiesen, Rasen und Staudenflächen
 7'000m² (42%)

Sickerfähige Hartflächen
 (Chaussierung, Kiesrasen, etc.)
 3000m² (18%)

**Oberflächenentwässerung
 (über die Schulter)**

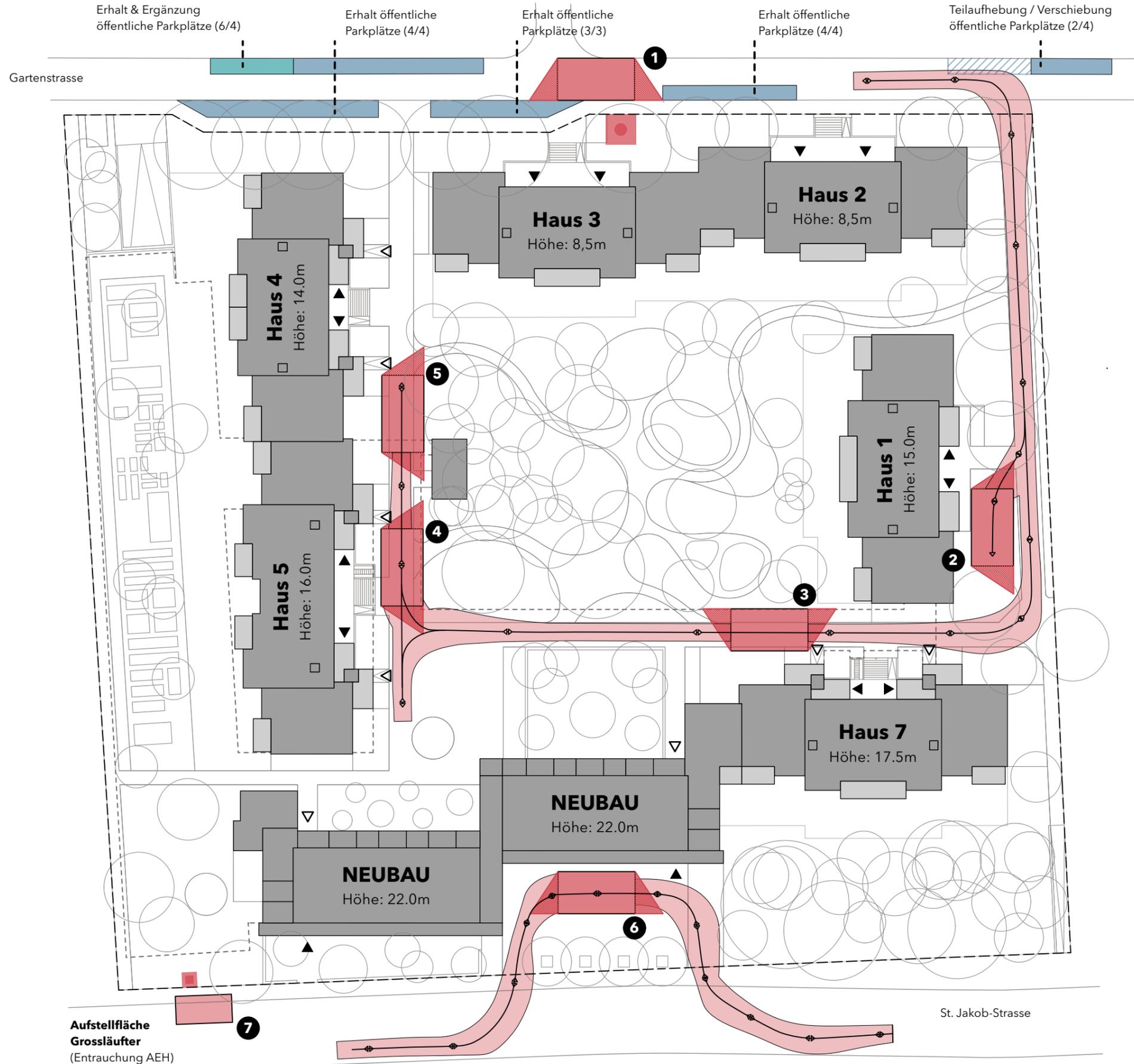
Hartflächen
 potentiell über Schulter entwässern ggf.
 Einlaufschächte & Rinnen
 1'830m² (11%)

**Entwässerung in Kanalisation
 (Einlaufschächte und/oder Rinnen)**

Hartflächen
 mit direkter Entwässerung in
 Kanalisation
 600m² (4.0%)

Umgang mit Meteor- und Dachwasser

Auf Grund des hohen Grünflächenanteils innerhalb der Siedlung kann ein Grossteil des anfallenden Meteorwasser vor Ort versickert und somit dem Grundwasser zurückgeführt werden. Befestigte Oberflächen werden über die Schulter in angrenzende Grünflächen entwässert. Lediglich die Eingangsbereiche der Bestandsbauten sowie die Zufahrten zur Einstellhalle müssen an die Kanalisation angeschlossen werden. Zur Speicherung des Dachwassers, wird eine begrünte Retentionschicht auf Dächern vorgesehen, um das anfallende Meteorwasser möglichst vor Ort verdunsten zu lassen (1). Überschüssiges Regenwasser wird in Retentionsmulden gesammelt und dem Grundwasser zurückgeführt (2). Die spezifische Lage sowie die Dimensionierung der Retentionsmulden wird im Vorprojekt, in Zusammenarbeit mit einem Geologen, eruiert. Im Sinne der Nachhaltigkeit ist ein Kanalisationsanschluss des Dachwassers nur bedingt empfehlenswert und möglichst zu vermeiden (3).



Legende

- Feuerwehrezufahrt**
Wegeausbildung gemäss Richtlinien für Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Stellflächen
 - Feuerwehrstellfläche**
6m x 11m mit entsprechenden Übergangsbereichen
 - Löschwasser-Hydrant**
Bestehender Hydrant zur Löschwasserversorgung für Gartenstrasse 53-59
 - Grosslüfter / Entrauchung UG**
Standort an St. Jakobs-Strasse
 - Aufstellfläche Fahrzeug Grosslüfter**
4m x 8.5m
-
- Gartenstrasse (öffentliche Parkplätze)**
- Bestehende Parkplätze Gartenstrasse**
19 Stk.
 - Auflösung bestehende Parkplätze Gartenstrasse (Feuerwehr)**
2 Stk.
 - Erweiterung bestehende Parkplätze Gartenstrasse (Feuerwehr)**
2 Stk.

Feuerwehrkonzept
 Mit der Aufstockung der Bestandsbauten ist eine Arealerschliessung für Löschfahrzeuge über die Gartenstrasse nachzuweisen. Hierzu dient die siedlungsinterne Erschliessungsstrasse, auf der auch die erforderlichen Stellplätze für die Feuerwehr verortet sind. Auf Grund der Schleppkurve der Löschfahrzeuge müssen an der Gartenstrasse zwei öffentliche Parkplätze im östlichen Zufahrtsbereich aufgehoben werden. Diese werden westlich an die bestehenden öffentlichen Parkplätze eins zu eins ersetzt, so dass es keine Beeinträchtigungen auf das aktuelle Parkplatzangebot an der Gartenstrasse hat. Die Zufahrt zum Stellplatz der Neubauten erfolgt über die St. Jakob-Strasse. Zur Entrauchung der Einstellhalle wird ein Stellplatz für den Grosslüfter an der St. Jakob-Strasse verortet.

Das Konzept erfüllt zum aktuellen Zeitpunkt alle Anforderungen der Brandschutzpolizei sowie der Gebäudeversicherung und wurde bereits mit den Behörden abgestimmt. In der Projektierungsphase ist dieses nochmals zu prüfen und mit den Behörden final abzustimmen.



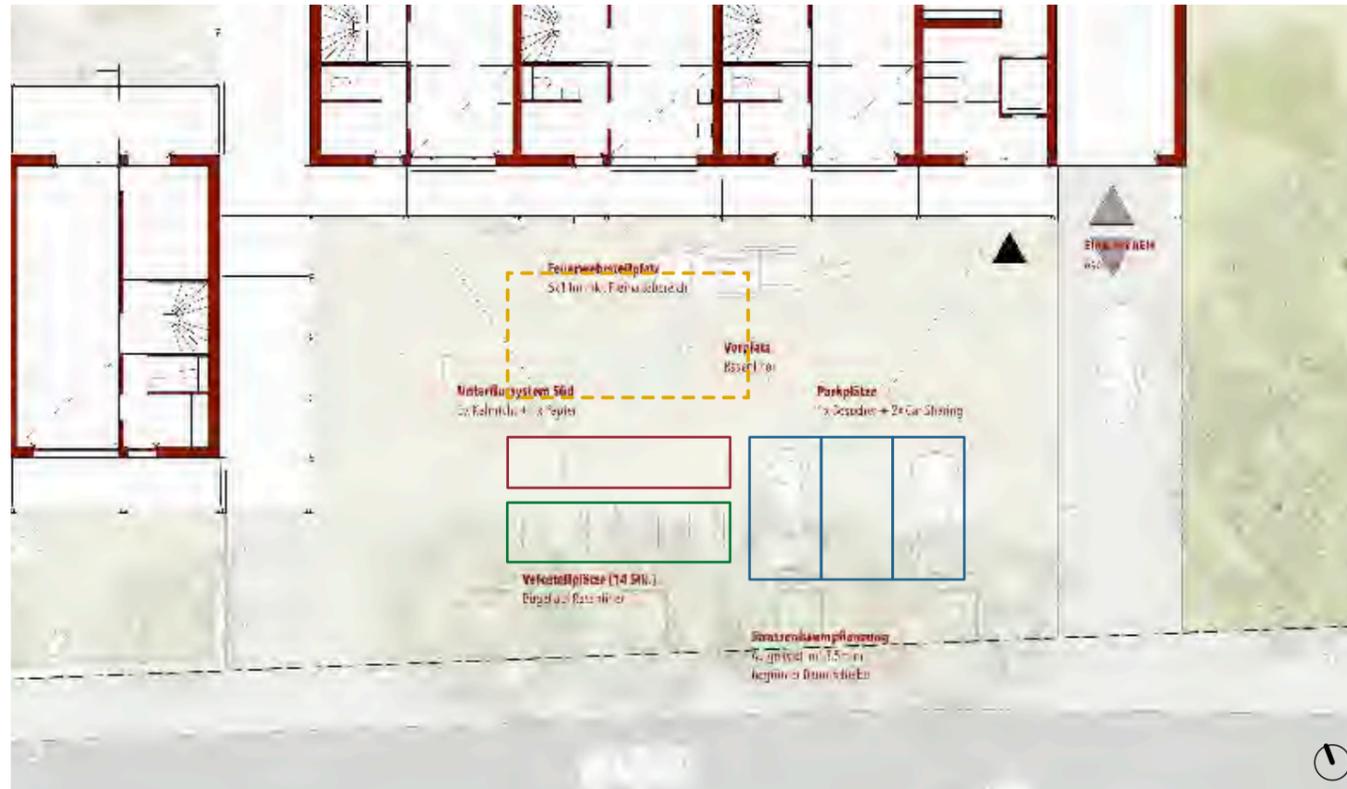
Legende

- Kehrricht**
(Einwurfsäule)
- Altpapier**
(Einwurfsäule)
- Schnittgut**
(Mulde / Bestand)
- Kompostieranlage**
(im Gemeinschaftsgarten)
- Stellfläche**
(Entsorgungsfahrzeuge)

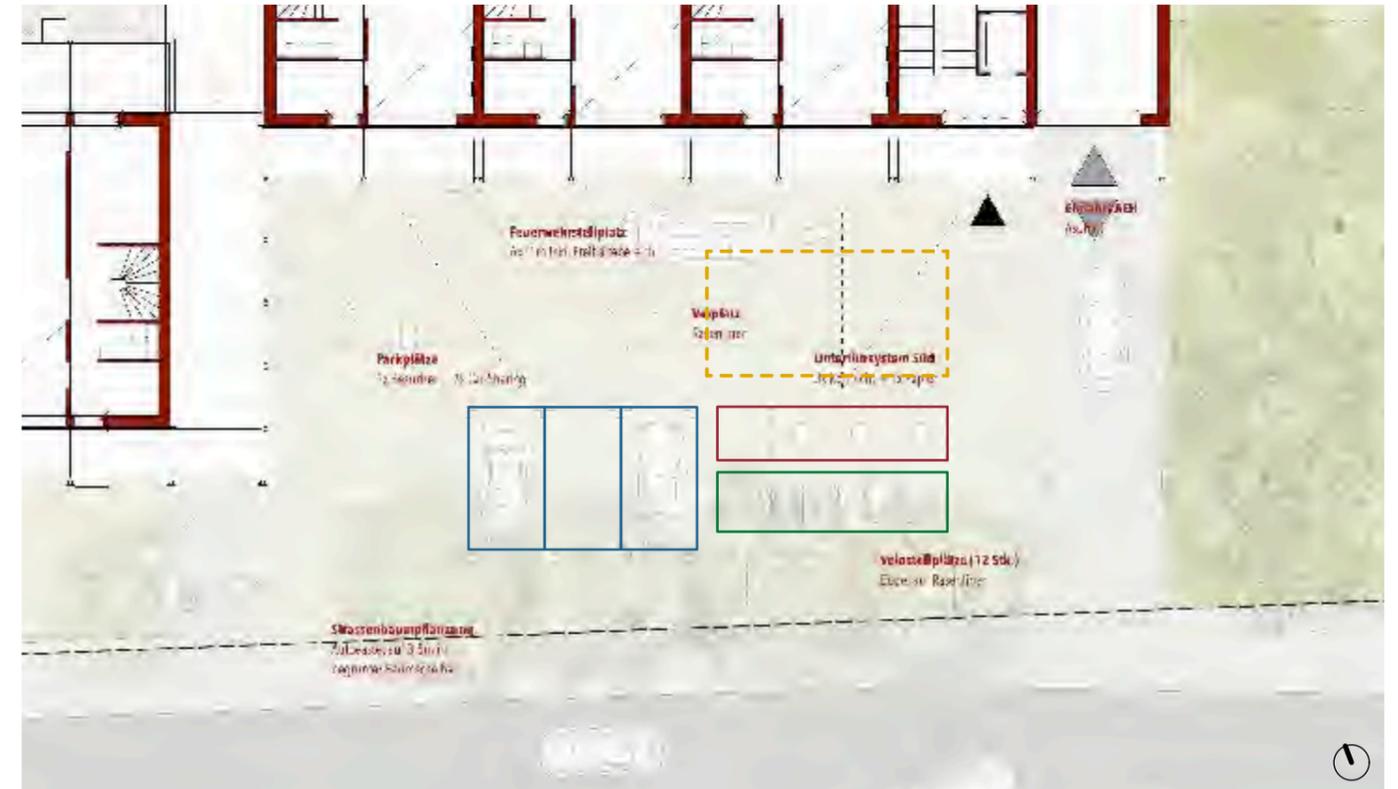
Standorte & Anzahl

- 1 Standort Gartenstrasse
Haus 1-4**
 Voraussichtliche Bewohner: 150
 Zu erwartende Menge Kehrricht: 7050 Liter
 Benötigte Anzahl UFC: 2x Kehrricht + 1x Altpapier
- 2 Standort St. Jakob-Strasse
Haus 5 / 7 / Neubau 1 + 2**
 Voraussichtliche Bewohner: 250
 Zu erwartende Menge Kehrricht: 11750 Liter
 Benötigte Anzahl Benötigte Anzahl UFC:
 3x Kehrricht + 1x Altpapier
- 3 Standort Gartenstrasse
Alle**
 Schnittgut + Grünabfälle in
 bestehende Mulde
- 4 Kompostieranlage
Alle**
 Schnittgut + Grünabfälle für gemeinschaftliche
 Mietergärten

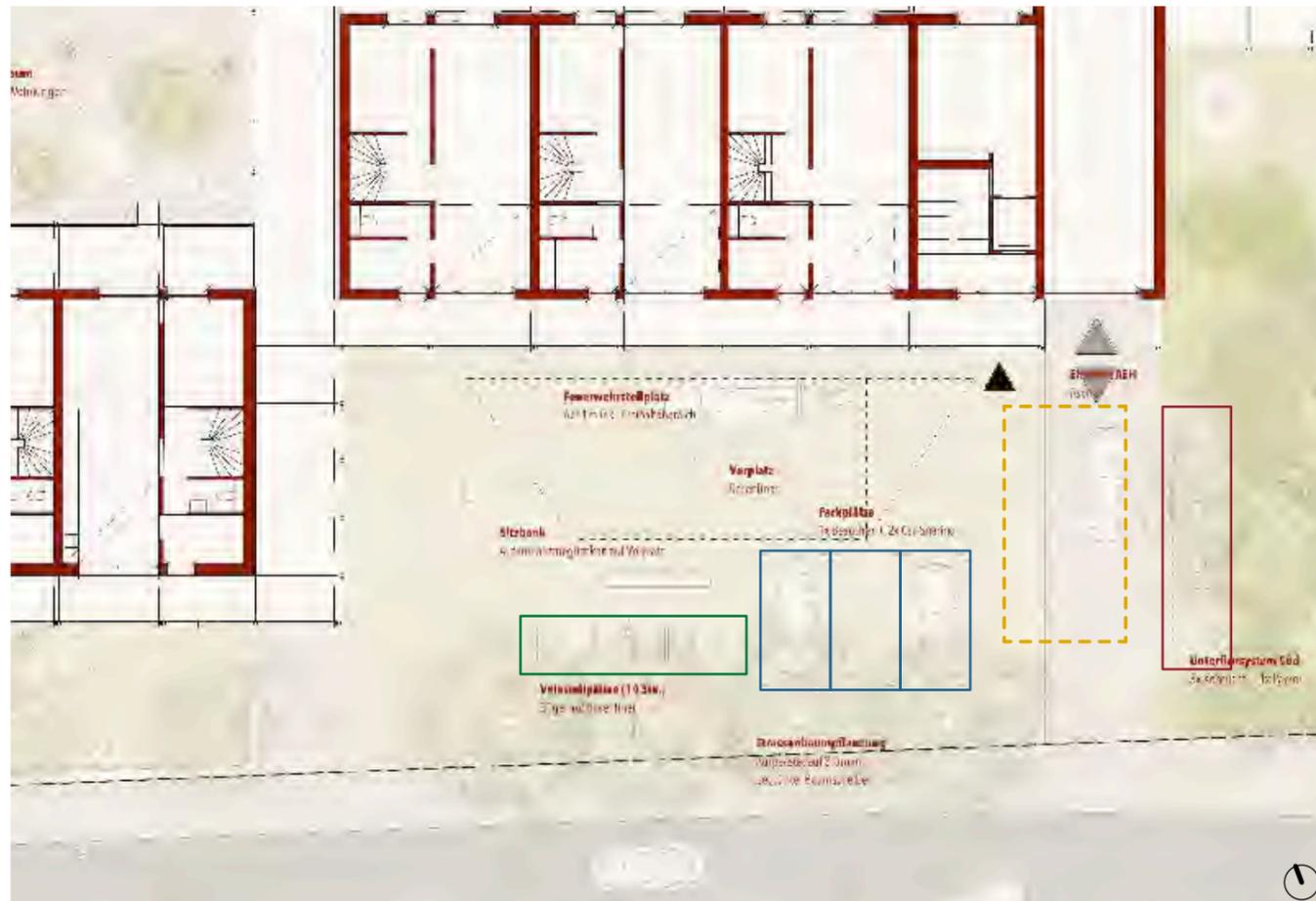
Entsorgungskonzept
 Die Berechnung geht von einer anfallenden Kehrrichtmenge von 35L pro Person und Woche aus. Zusätzlich müssen 50% Reserve für Spitzen an Feiertagen einkalkuliert werden. Das maximale Fassungsvermögen eines 5m³ UFC beträgt 4'600L. Somit werden bei einer geschätzten Auslastung von 400 Bewohnern 5 UFC's benötigt. Zusätzlich sind zwei UFC's für Altpapier eingeplant. Die Standorte sowie die Stellplätze wurden im Zuge des Richtprojektes mit dem Entsorgungsunternehmen abgestimmt. Im Laufe der Projektierungsphase sind die Stellplätze, deren spezifischen Anforderungen sowie die Anzahl der UFC's nochmals mit dem Unternehmen zu präzisieren.



Anordnung Vorplatz - Variante 1



Anordnung Vorplatz - Variante 2 (Empfohlene Bestvariante)



Anordnung Vorplatz - Variante 3

Variantenstudium - Anordnung Infrastrukturelemente Vorplatz

Der Vorplatz an der St. Jakob-Strasse muss in Zukunft eine Vielzahl von infrastrukturellen Elementen und Anforderungen tragen. Hierzu zählen die Besucherparkplätze, Velostellplätze sowie vier Unterflurcontainer zur Entsorgung des Kehrichts und des Altpapiers. Zusätzlich dient der Vorplatz als Standort für die Aufstellfläche der Feuerwehr, des Entsorgungsfahrzeuges sowie als temporäre Stellfläche für die Anlieferung von Paketen. Strukturelbende Elemente sind die städtischen Baumpflanzungen an der St. Jakob-Strasse, die ebenfalls den Abschluss des Vorplatzes bilden. Im Zuge eines Variantenstudiums soll die ideale Anordnung der Infrastrukturelemente evaluiert werden.

Variante 1

Velostellplätze und Unterflursysteme werden westlich angeordnet. Die erforderlichen Parkplätze (3 Stk.) im Osten des Platzes. Die räumliche Nähe der Unterflursysteme zur öffentlichen Durchwegung innerhalb des Gebäudes wird als kritisch betrachtet.

Variante 2 (Bestvariante)

Veranschaulicht einen Abtausch der Autostellplätze mit dem Unterflurparksystem und den Veloparkplätzen. Diese Variante wird räumlich und betrieblich als Bestlösung angesehen und sollte weiterverfolgt werden.

Variante 3

Die Unterflursysteme werden östlich der Zufahrt zur Einstellhalle angeordnet. Die Auto- und Velostellplätze bleiben auf dem Platz. Der gewonnen Raum durch die Verlagerung der Unterflursysteme könnte mit Bänken die Aufenthaltsqualität auf dem Platz erhöhen. Bei dieser Variante ist anzumerken, dass bei der Entleerung der Unterflursysteme die Zufahrt zur Einstellhalle durch das Entsorgungsfahrzeug blockiert wird. Ausserdem ist ein Bestandsbaum zu fällen, welcher bei allen anderen Varianten erhalten werden kann. Diese Variante ist aus betriebstechnischen Gründen nicht zu empfehlen.



Sanierung und Verdichtung
Wohnüberbauung Apfhalter in Muttenz
06.06.2024