

Mitwirkung IG Breitenloh

Überbauung Breitenloh, 4332 Stein (AG)



Wohnungsverteilung Strassenbauten

4.5 Zi	2.5 Zi	4.5 Zi								
4.5 Zi	2.5 Zi	4.5 Zi								
4.5 Zi	2.5 Zi	4.5 Zi								
4.5 Zi	3.5 Zi	3.5 Zi		5.5 Zi			5.5 Zi		5.5 Zi	
3.5 Zi	3.5 Zi	3.5 Zi		3.5 Zi	2.5 Zi	3.5 Zi	3.5 Zi	2.5 Zi	3.5 Zi	
3.5 Zi	3.5 Zi	3.5 Zi		3.5 Zi	2.5 Zi	3.5 Zi	3.5 Zi	2.5 Zi	3.5 Zi	
Einfahrt / Gewerbe			Gemeinschaftsräume / Studios / Nebennutzung						Gewerbe	

Wohnungsverteilung Hofbauten

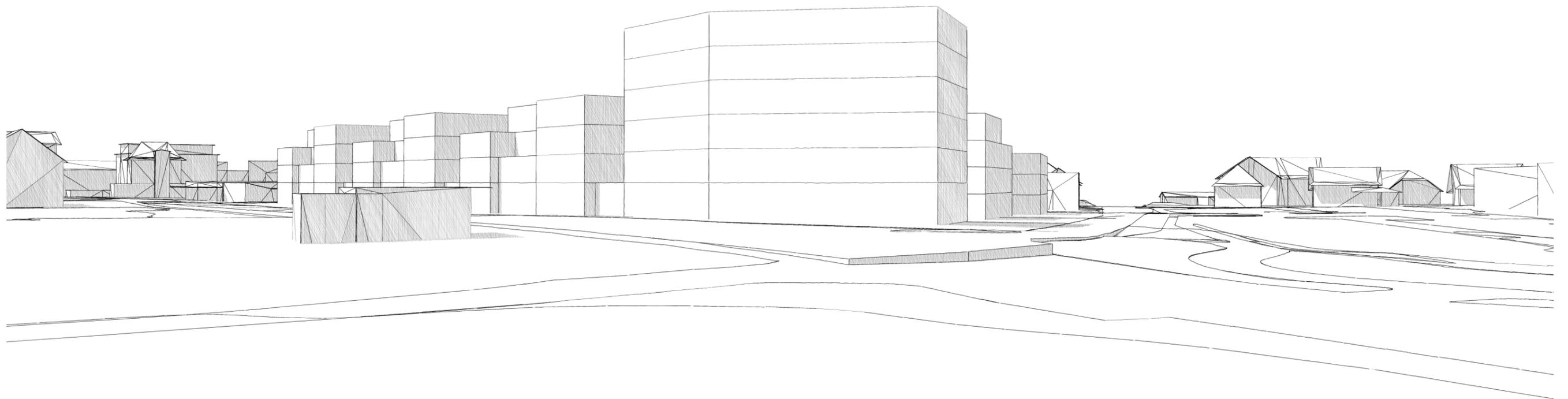
4.5 Zi	2.5 Zi								
4.5 Zi	2.5 Zi	4.5 Zi							
4.5 Zi	2.5 Zi	4.5 Zi							
4.5 Zi	2.5 Zi	3.5 Zi		4.5 Zi	2.5 Zi	4.5 Zi		4.5 Zi	2.5 Zi
4.5 Zi	2.5 Zi	3.5 Zi		4.5 Zi	2.5 Zi	3.5 Zi		4.5 Zi	2.5 Zi
4.5 Zi	2.5 Zi	3.5 Zi		4.5 Zi	2.5 Zi	3.5 Zi		4.5 Zi	2.5 Zi

2.5 Zimmer Whg	22	30 %
3.5 Zimmer Whg	25	34 %
4.5 Zimmer Whg	23	32 %
5.5 Zimmer Whg	3	4 %
	73	

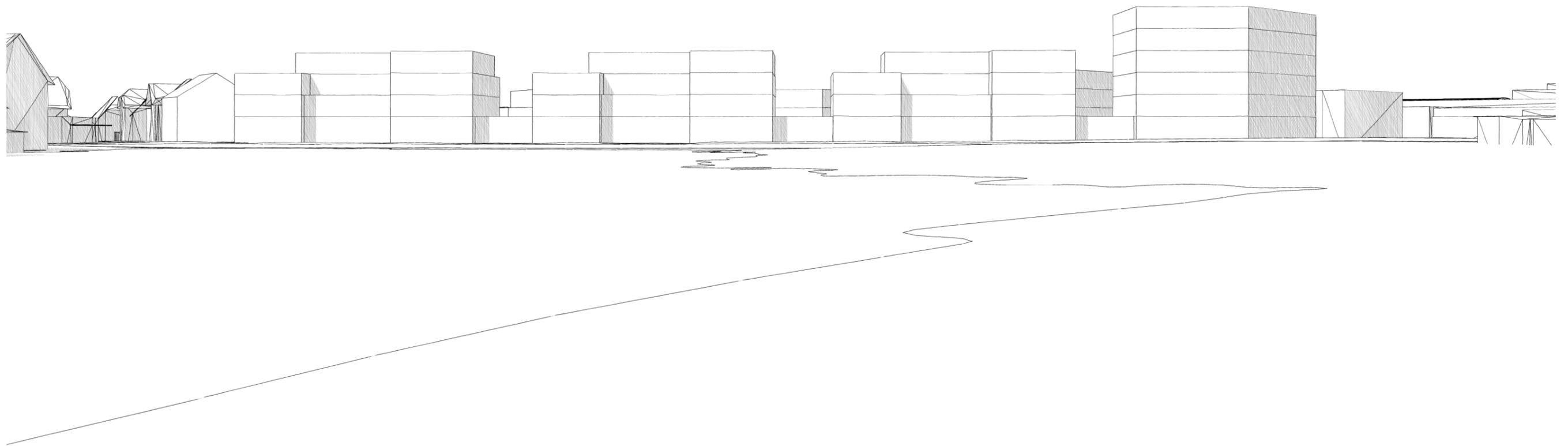
Richtwert Dichte

anrechenbare Geschossfläche	Strassenbauten	5710 m ²
	Hofbauten	4420 m ²
		10130 m ²
anrechenbare Grundstücksfläche		13295 m ²
AZ		0.76
HNF (AZ*0.78)		7901 m ²

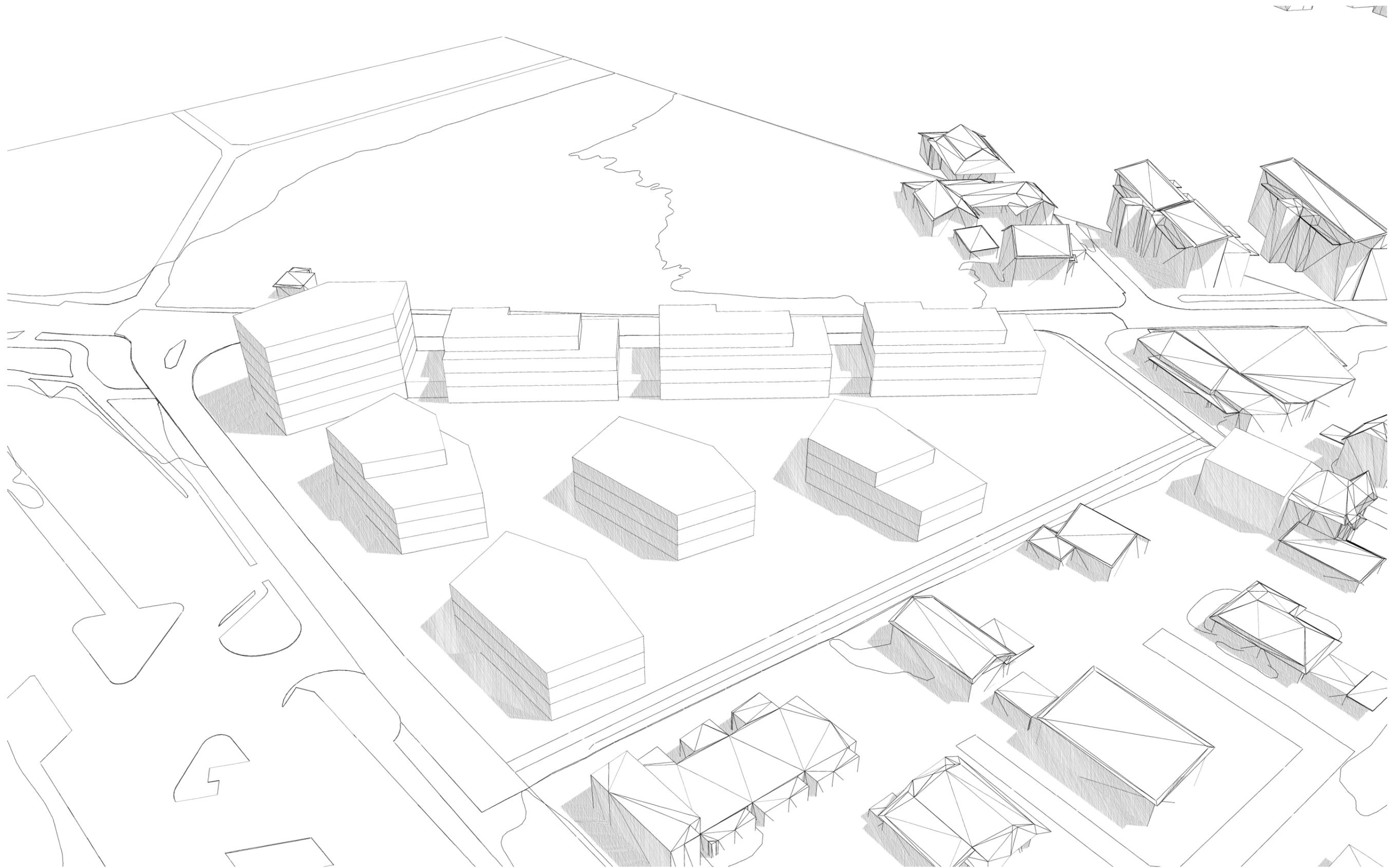
Variante 1 | IG Breitenloh



Variante 1 | IG Breitenloh



Variante 1 | IG Breitenloh



Variante 1 | IG Breitenloh



Wohnungsverteilung Strassenbauten

4.5 Zi	2.5 Zi	4.5 Zi							
4.5 Zi	2.5 Zi	4.5 Zi							
4.5 Zi	2.5 Zi	4.5 Zi							
4.5 Zi	2.5 Zi	4.5 Zi							
4.5 Zi	2.5 Zi	4.5 Zi							
3.5 Zi	3.5 Zi	3.5 Zi							
Einfahrt / Gewerbe			Gemeinschaftsräume / Studios / Nebennutzung / Durchgänge				Gewerbe		

Wohnungsverteilung Hofbauten

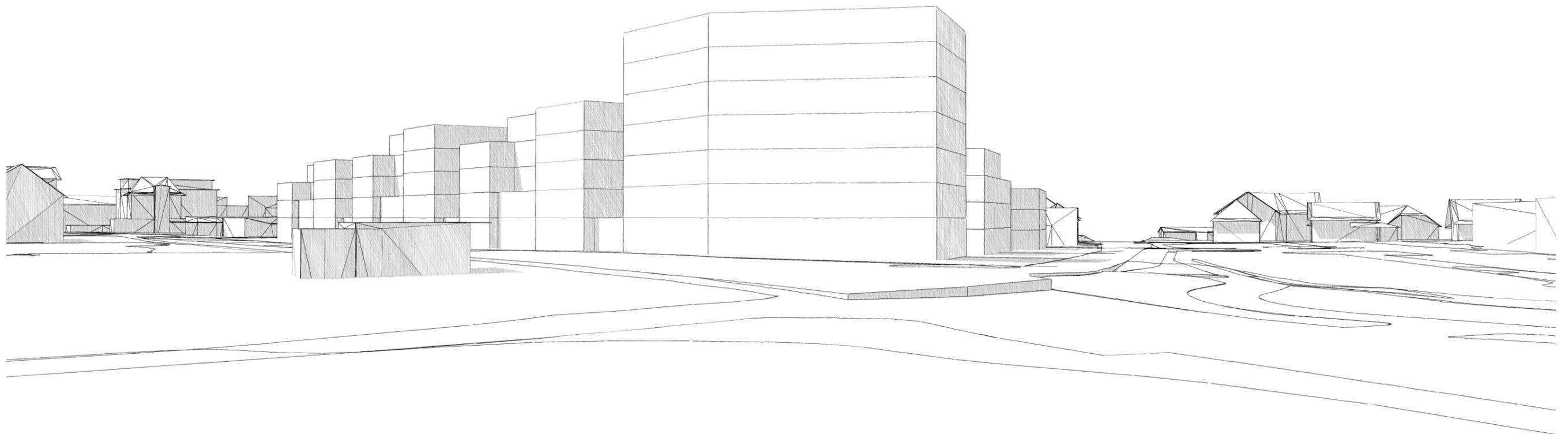
4.5 Zi	2.5 Zi	4.5 Zi							
4.5 Zi	2.5 Zi	4.5 Zi							
4.5 Zi	2.5 Zi	3.5 Zi							

2.5 Zimmer Whg	25	30 %
3.5 Zimmer Whg	28	35 %
4.5 Zimmer Whg	25	30 %
5.5 Zimmer Whg	4	5 %
	82	

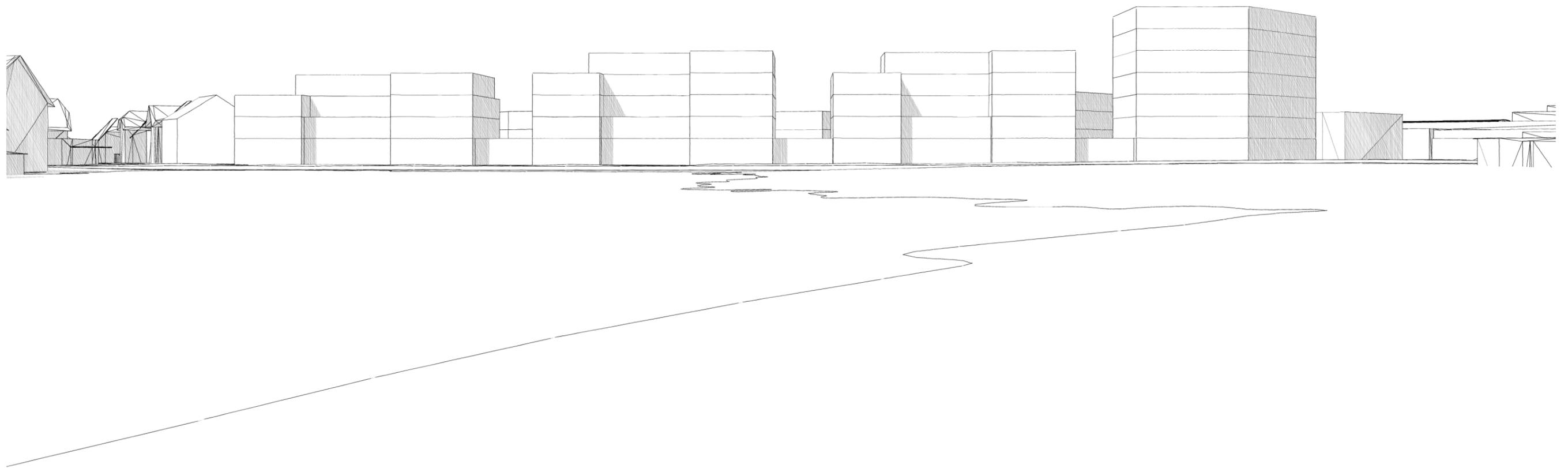
Richtwert Dichte

anrechenbare Geschossfläche	Strassenbauten	6820 m ²
	Hofbauten	4580 m ²
		11400 m ²
anrechenbare Grundstücksfläche		13295 m ²
AZ		0.86
HNF (AZ*0.78)		8892 m ²

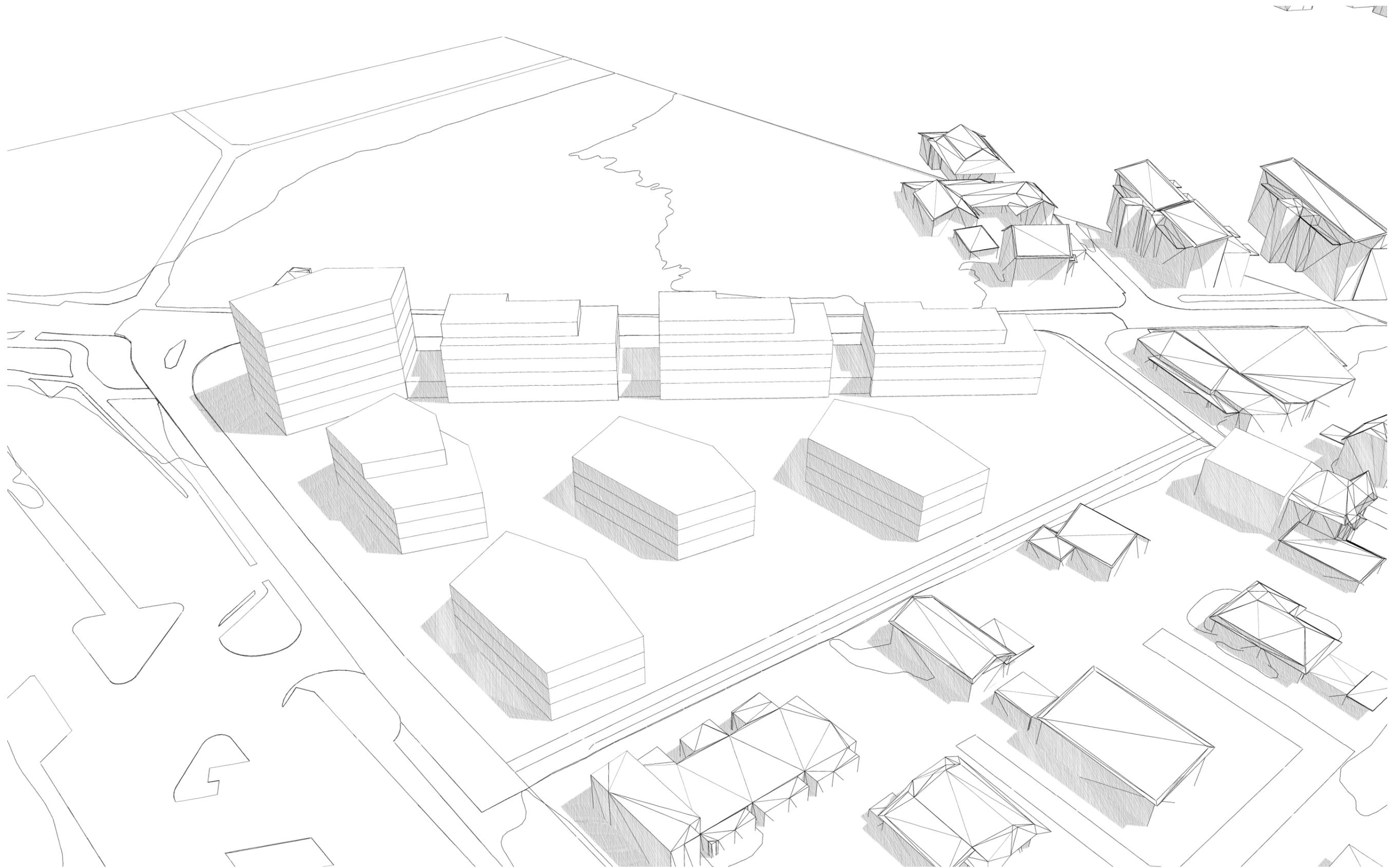
Variante 2 | IG Breitenloh



Variante 2 | IG Breitenloh



Variante 2 | IG Breitenloh



Variante 2 | IG Breitenloh



Wohnungsverteilung Strassenbauten

4.5 Zi	2.5 Zi	4.5 Zi							
4.5 Zi	2.5 Zi	4.5 Zi							
4.5 Zi	2.5 Zi	4.5 Zi							
4.5 Zi	2.5 Zi	4.5 Zi							
4.5 Zi	2.5 Zi	4.5 Zi							
4.5 Zi	2.5 Zi	4.5 Zi							
3.5 Zi	3.5 Zi	3.5 Zi							
Einfahrt / Gewerbe			Gemeinschaftsräume / Studios / Nebennutzung / Durchgänge				Gewerbe		

Wohnungsverteilung Hofbauten

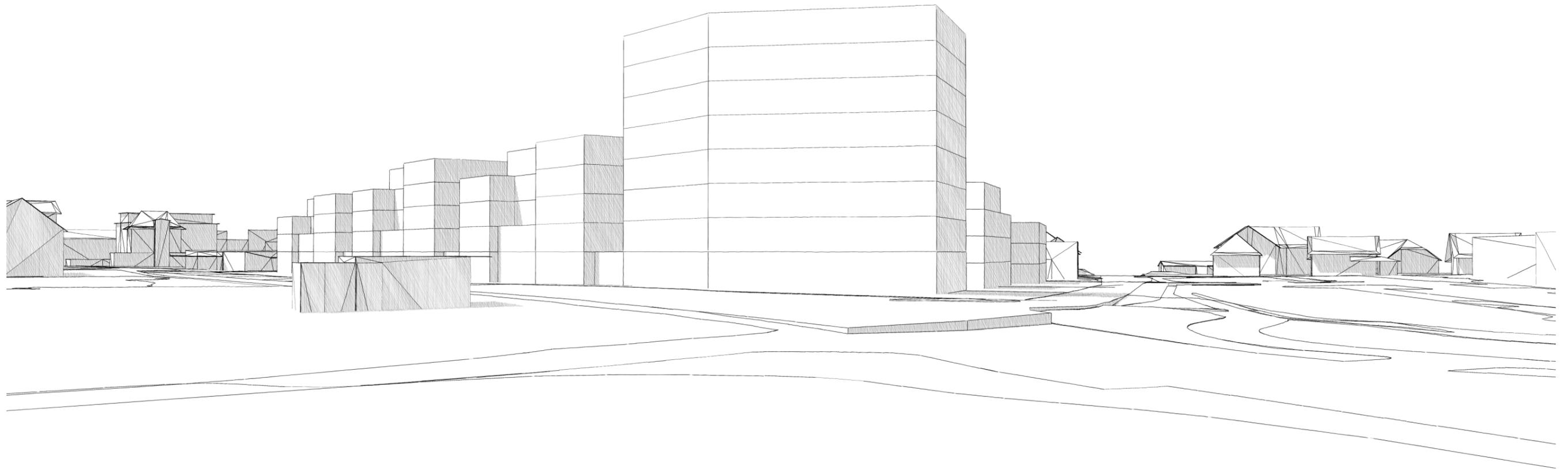
	5.5 Zi								
4.5 Zi	2.5 Zi	4.5 Zi							
4.5 Zi	2.5 Zi	4.5 Zi							
4.5 Zi	2.5 Zi	3.5 Zi							

2.5 Zimmer Whg	26	31 %
3.5 Zimmer Whg	29	33 %
4.5 Zimmer Whg	26	31 %
5.5 Zimmer Whg	4	5 %
	85	

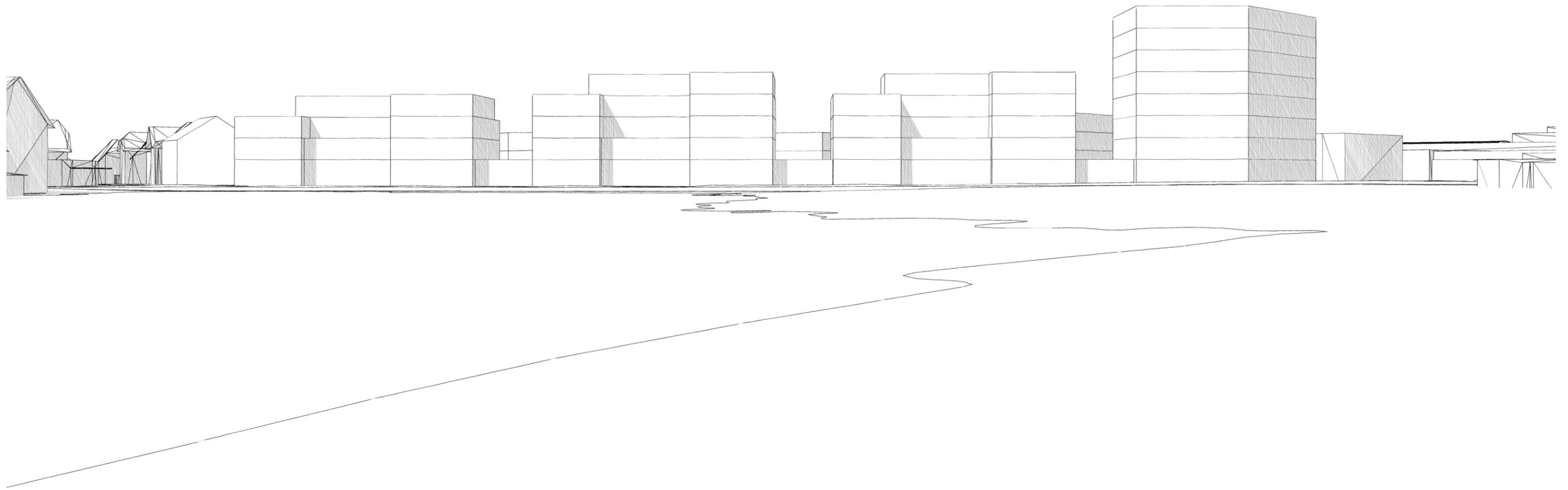
Richtwert Dichte

anrechenbare Geschossfläche	Strassenbauten	7220 m²
	Hofbauten	4580 m²
		11800 m²
anrechenbare Grundstücksfläche		13295 m²
AZ		0.89
HNF (AZ*0.78)		9204 m²

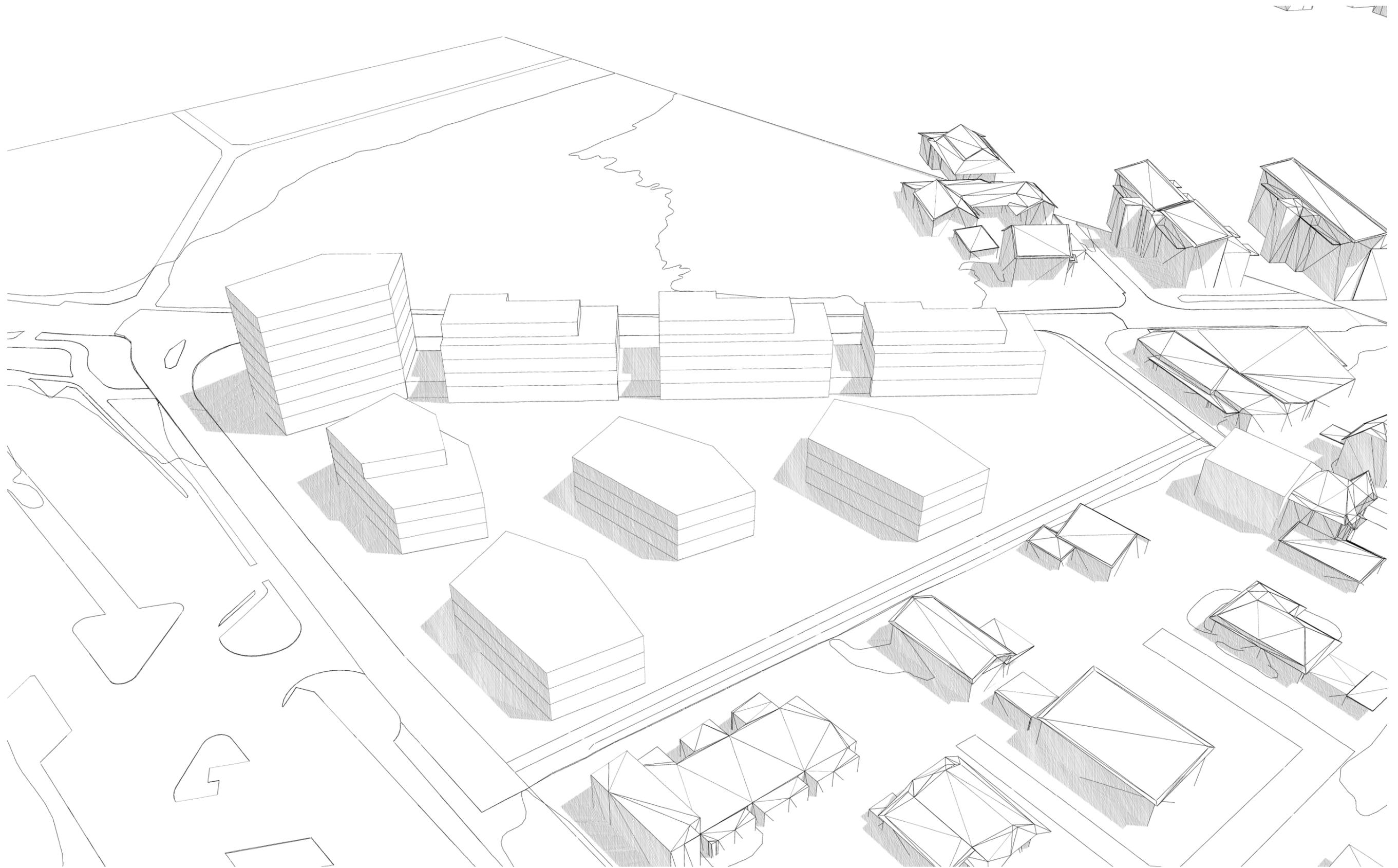
Variante 3 | IG Breitenloh



Variante 3 | IG Breitenloh



Variante 3 | IG Breitenloh



Variante 3 | IG Breitenloh

Überarbeitung Richtprojekt

Bisheriger Projektverlauf

Als Grundlage für den für die Parzelle 674 erforderlichen Gestaltungsplan wurde bis Juni 2022 mittels qualitätssicherndem Workshopverfahren ein Richtprojekt entwickelt. Dieses ausgearbeitete Richtprojekt fordert eine Teilanpassung der BNO, welche von der Gemeindeversammlung genehmigt werden muss. Im Rahmen einer ersten Vorprüfung der Gestaltungsplanunterlagen mit entsprechendem Mitwirkungsverfahren wurde das Richtprojekt mehrmals überarbeitet.

Die anschliessend immer noch hohe Anzahl an Einwendungen (rund 40 Personen aus der direkten Nachbarschaft) führte dazu, dass von Januar bis März 2025 gemeinsam mit den Einwendenden mittels drei Workshops ein alternatives Bebauungskonzept ausgearbeitet wurde. Konzeptionelle Grundsätze wurden dabei vom vorhergehenden Richtprojekt übernommen und in die überarbeiteten Varianten eingepflegt.

Das Ergebnis ist die vorliegende Bebauungsstruktur, welche allen drei präsentierten Varianten zu Grunde liegt. Unterschiede zeigen sich lediglich in der Höhenstaffelung mit entsprechenden Auswirkungen auf die Ausnutzungsdichte.

Durch dieses Vorgehen ist ein überarbeitetes Konzept entstanden, welches auf den räumlichen Qualitäten des Richtkonzept aufbaut, respektive dieses in gewissen Punkten sogar weiterentwickelt und bei den Einwendern auf sehr viel Zustimmung gestossen ist.

Am 19. März 2025 wurde das überarbeitete Konzept ebenfalls dem Fachgremium präsentiert. Auch das Gremium wertete das überarbeitete Bebauungskonzept als eine sehr gute Basis, um darauf gestützt das Projekt weiter zu bearbeiten. Bei einer Mehrheit der Diskussionsteilnehmenden hatte sich Variante 2 als Favorit herauskristallisiert, welche in folgend vertieft ausgearbeitet werden soll. Allgemein würdigten alle Beteiligten den gemeinsamen Austausch und stehen dem Ausgang der kommenden BNO-Abstimmung sehr positive gegenüber.

Projektbeschreibung

Städtebauliche Setzung

Die zentralen ausgearbeiteten Elemente des Richtprojekts setzten sich zusammen aus einem parallel zur Kantonsstrasse verlaufenden Strassenbau mit einem Kopfgebäude als nördlichen Abschluss und westlich davon angeordneten, einzelnen Hofhäusern. Der Strassenbau bildet eine klare Differenzierung und bauliche Trennung vom Strassenraum der Kantonsstrasse zu den dahinterliegenden, ruhigen und stark durchgrünt Innenhöfen, welche durch die Platzierung von den einzelnen Hofhäusern definiert und gefasst werden. Drei Durchgänge im Erdgeschoss des Strassenbaus schaffen die Verbindung zwischen Strassenraum und Innenhöfen. Der Kopfbau bildet den nördlichen Abschluss und einen ortsbaulichen Ankerpunkt.

Diese Elemente übernimmt das überarbeitete Konzept vom Richtprojekt unter Einbezug der folgenden Anpassungen.

Bericht

Die klare Differenzierung von Strassenraum und Innenhöfen wird durch das durchlaufende Erdgeschoss mit den drei Durchgängen übernommen. In den oberen Geschossen wird jedoch durch die Unterteilung des Strassenbaus in drei einzeln ablesbare Baukörper die starke bauliche Trennung zugunsten einer kleineren Massstäblichkeit der Volumen und einer stärkeren Verbindung der zwei Räume durch eine höhere Durchlässigkeit abgeschwächt.

Der Kopfbau wird in der Höhe stärker betont wodurch er als nördlicher Abschluss und ortsbaulicher Ankerpunkt gestärkt und klarer lesbar wird.

Die vier Hofbauten sind punktförmig ausformuliert, im Gegensatz zu den drei länglichen Bauten des Richtprojekts. Durch deren fünfeckige Grundrissform entstehen grosszügige, unterschiedlich gestaltbare Aussenräume mit fließenden Übergängen.

Ein netzartiges Wegsystem verbindet diese Grünräume und lässt eine vielfältige Durchwegung des Areals zu. Die punktförmigen Hofbauten bilden zudem einen angemessenen volumetrischen Übergang zu den westlichen eher kleinmassstäblichen Nachbarbauten und führen deren Quartierstruktur weiter.

Höhenstaffelung

Die favorisierte Variante 2 sieht vor, die Gebäude entlang der Hauptstrasse vom nördlichen, siebengeschossigen Kopfbau kontinuierlich in südlicher Richtung in der Höhe zu staffeln. Der südlichste Baukörper soll durch seine drei Vollgeschosse mit zusätzlicher Attika harmonisch zu den folgenden Dorfbauten überleiten. Die beiden mittleren Strassenbauten sind mit jeweils vier Vollgeschossen und Attikageschoss vorgesehen.

Die Hofgebäude sind analog dem Richtprojekt mit drei Vollgeschossen vorgesehen. Jedoch wird das mittlere Gebäude entlang der Schönaustrasse mit einem Attikageschoss ergänzt.

Über das gesamte Areal entsteht durch obige Massnahmen eine abflachende Höhenstaffelung ausgehend vom Kopfbau an der Strassenkreuzung Schaffhauser- zu Schönaustrasse in südlicher, wie auch westlicher Richtung. Ziel ist es, eine sensible Überleitung der Gebäudehöhen in die angrenzenden Dorfstrukturen zu schaffen.

Lärmschutz

Das überarbeitete Konzept übernimmt die Lärmschutzmassnahmen aus dem Richtprojekt. Da das Erdgeschoss als durchgehendes Volumen vorgesehen ist, sind die Hofgebäude, sowie die Aussenanlage gegenüber dem Strassenlärm geschützt.

Die nördlichen und südlichen Wohnungen der einzelnen Bauvolumen entlang der Schaffhauserstrasse werden mit seitlich angeordneten Loggien ergänzt, um allfällige zur Strasse ausgerichtete Wohnräume natürlich und schallabgewandt belüften zu können. Dieses Schallschutzprinzip wurde bereits bei dem ursprünglichen Richtprojekt wirksam angewendet und durch Schallschutzberechnungen eines Fachplaners bestätigt.

Es ist daher davon auszugehen, dass die Lärmschutzvorschriften auch beim überarbeiteten Konzept eingehalten, resp. optimiert werden.

Ein Bericht mit genauen Aussagen zu Schallschutzmassnahmen am überarbeiteten Konzept wird zurzeit bei einem Fachingenieur eingeholt.

Arealdurchlüftung

Durch die Aufgliederung des Strassenkörpers in drei Volumen mit entsprechenden Zwischenräumen, wird die Kaltluftdurchströmung gegenüber dem Richtprojekt sogar erheblich verbessert.

Zudem wirken sich die grossen, nur wenig mit Hartbelägen versehenen Aussenräume, wie beim Richtprojekt ausgewiesen, sehr positiv auf eine allfällige Erwärmung der Hofräume aus.

Bericht

Umgebung

Anlehnend an das Richtprojekt wird auch beim neuen Konzept grossen Wert auf eine starke Durchgrünung des Areals gelegt.

Durch eine geschickte Anordnung der Untergeschosse, respektive der Einstellhallenstruktur werden auch in der neuen Konzeption grosse Baum- und Grünbereiche möglich sein.

Denkbar ist es, dass auch vereinzelt die bestehenden Platanen, innerhalb des Areals, erhalten werden können, nicht nur jene entlang der Schaffhauserstrasse.

Erschliessung

Das überarbeitete Konzept sieht im Gegensatz zum Richtprojekt vor, die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage in den Kopfbau zu integrieren. Dies wirkt sich nicht nur positiv auf den Lärmschutz der einzelnen Wohngebäude aus, da sich die Rampe in Gebäudeinnern befindet, sondern auch auf die Umgebungsgestaltung.

Die Grundsätze der Fuss- und Fahrraddurchwegung können vom Richtprojekt auf das neue Bebauungskonzept übertragen werden.

Das Areal kann sowohl in Nord-Süd- wie auch in Ost- Westrichtung in vielfältiger Weise begangen werden.

Bericht