

## 6.2 KOYA

### Architektur

Mitarbeit

KOYA Architektur GmbH

Leonard Schaffner, Luca Riggio, Kaspar Brüttsch, Romana Duttweiler, Luca Ugolini

### Landschaftsarchitektur

Mitarbeit

Westpol Landschaftsarchitektur GmbH

Dennis Mayr, Georgia Drakou

### Verkehrsplanung

Mitarbeit

Emch+Berger Verkehrsplanung AG

Wilfried Matthews

### Visualisierung

Mitarbeit

Studio Blomen

Mikael Blomfeld, Manuela Menzi



### Konzept/Städtebau/Bebauungsmuster

Identitätsstiftend für das Gebiet Oberdorf ist das bestehende Kulturland. Weiter sind die bestehenden Grünelemente, die Durchlässigkeit/der Durchblick und die Hofsituation prägend.

Mit dem Konzept sollen die gewachsenen Strukturen und die landschaftliche Identität des Ortes gestärkt, bewahrt, fortgeführt und weiterentwickelt werden. Für die Umsetzung der Struktur und Charakteristika werden die strukturelle Abfolge: 1) Strasse, 2) Gebäude, 3) Kulturland definiert und drei Leitsätze formuliert:

- Fortführen der Siedlungsstruktur: Die neue Siedlung knüpft an die historische Siedlungsstruktur an. Sie soll in keiner Konkurrenz zum Dorfkern stehen, sondern sich in das bestehende Dorfgefüge einordnen.
- Charakteristische Landschaftsräume bewahren: Die Obstwiese soll als Qualität und Identität des Gebiets weitgehend bewahrt werden, weshalb bewusst städtebaulich zurückgetreten wird,

um einen ruhigen Raum, einen ökologischen Puffer/eine erlebbare Strauchobstwiese (Spaziergang) zu ermöglichen.  
Blickbezüge und Kaltluftströme: Die Durchlässigkeit des Gebiets soll bewahrt und ermöglicht werden. Das Passieren von Kaltluftströmen vom Pfannenstiel soll zugelassen und die Blickbezüge erhalten werden.

### Binnenweg

Der Binnenweg ist als «schneller Raum», als multikodierter Zufahrts- und Nachbarschaftsraum und somit als Asphaltband für Fussverkehr, Veloverkehr und in Notfällen für den MIV vorgesehen. Die Asphaltierung/Pflasterung ist auf den minimalen Zufahrtsraum reduziert. Um die entsprechenden Notzufahrten sicherstellen zu können, wird die Asphaltfläche aufgeweitet. Es folgt ein sehr flexibler Raum mit unterschiedlicher Bepflanzung und wasserdurchlässigem Belag, der einen nachbarschaftlichen Raum schafft (situativ). Der Binnenweg wird als Raum zum Spielen, Treffen, Austausch, Gärtnern u. dgl. definiert.

### Architektur

Die Architektur soll an die bestehenden Traditionen anknüpfen. Beispielsweise könnte der untere Bereich der Bauten gemauert oder die lokalen Materialien aufgegriffen werden.

### Dachform

Die Dachform soll an die ortsüblichen Satteldächer anknüpfen. Zur Optimierung des Ertrags durch Solarenergie soll die grössere Dachfläche nach Westen ausgerichtet sein.

### Freiräume

Das bestehende Kulturland mit der Obstwiese wird als charakteristisches Merkmal für das Gebiet erkannt. Die Streuobstwiese entwickelt sich als ökologischer Puffer von Süden nach Norden entlang der Meilenerstrasse. Dieser Bereich soll explizit nicht bebaut werden und auch künftig als prägender Grünraum in Erscheinung treten. Folgerichtig wird dieser Bereich auch unter Terrain nicht bebaut und die Tiefgaragen werden unter dem Binnenweg angeordnet. Die Einfahrt zur Tiefgarage ist darin mit einer unterirdischen Fahrgasse zu den Parkplätzen vorgesehen.

Die Obstwiese soll in ihrer Qualität gestärkt und punktuell aufgewertet werden, damit der Charakter auch künftig beibehalten werden kann. Informelle Wege führen und kleine Orte mit Bänken laden zum Verweilen oder Spielen ein und sollen dazu anregen, das Kulturland als nachbarschaftlichen Begegnungsraum für die gesamte Dorfgemeinschaft erlebbar zu machen. Die Pflege kann durch die Anwohner:innen/Dorfbewohner:innen selbst und gegebenenfalls mit Unterstützung der Gemeinde erfolgen.

Der Binnenweg prägt als Identitätsstiftender Aussenraum das künftige Quartier. Hier wird sich das Siedlungsleben konzentrieren und es ist zu erwarten, dass ein äusserst lebendiger und vielfältig nutzbarer Freiraum entstehen wird. Durch die differenzierte Ausgestaltung der Fläche entstehen vielfältige Grünräume, die angenehme Vorzonen und Übergang zu den Hauseingängen schaffen. Nach aussen zur Landschaft hin, ost- und westseitig, erhalten die Parterrewohnungen

Gewässer/Gewässerraum

kleine, privat nutzbare Gärten, die durch pflanzliche Massnahmen zur Wiese hin abgesetzt sind.

Der Stigelibach dient als naturnaher Spielplatz am Bachlauf. Er weist kleinere Aufweitungen auf und ermöglicht eine bachbezogene Spiel-landschaft mit begehbaren Kiesufern mit Bestandesbäumen in Wie-seninseln. Die Bestandesbäume sollen bestehen bleiben und einge-bunden werden. Ggf. kann ein Nebenarm ausgebildet werden, um dem Bach mehr Raum zu geben und eine eigendynamische Gewäs-serentwicklung ermöglichen zu können. Der Stigelibach fungiert als sozialer Brückenort mit Aufenthaltsqualität, die Fusswege verbinden das durch den Stigelibach geteilte Gebiet Oberdorf.

Erschliessung

Durch die rasche Zufahrt in die Tiefgarage und durch den Binnenweg kann einerseits ein kompaktes, ökologisches und ökonomisches Er-schliessungskonzept vorgewiesen werden. Andererseits wird die Ent-flechtung des MIV und Fuss-/Veloverkehrs ermöglicht. Die Zugäng-lichkeit für die Notzufahrt, die Feinerschliessung und die Fuss- und Velowegverbindungen können ermöglicht werden.

Etappierung

Aufgrund der zentralen Achse im Sinne des «Binnenwegs» soll die etappenweise Bebauung gemäss Team gewährleistet werden. Auch kann die Erschliessungsfläche innerhalb des Gebiets aufgrund des Binnenwegs auf ein Minimum reduziert werden, was effizient und ökologisch sinnvoll ist. Auch die Leitungsführung ist in dieser zentra-len Achse vorgesehen. Das städtebauliche Konzept kann somit ent-lang des Binnenwegs wachsen: Der Binnenweg kann in einem ersten Schritt erst im benötigten Abschnitt vollständig ausgebildet werden. Um die Durchwegung auch schon während der ersten Etappen ge-währleisten zu können, schlägt das Team vor, den restlichen Teil des Binnenwegs als Verbindungsweg (chaussiert) zu erstellen. Auch bei einer einseitigen Bebauung des Binnenwegs wird das Konzept nicht geschmälert und lässt zu, dass gewünschte Grenzanpassungen vor-genommen werden können.

Im Kulturland schlummert ein Entwicklungspotenzial für spätere Ge-nerationen, welches zu gegebenem Zeitpunkt (in ferner Zukunft/bei entsprechendem Siedlungsdruck) aktiviert werden könnte. Die Ver-dichtung entlang der Meilenerstrasse wäre dann erneut zu analysie-ren.

Typologie

In Bezug auf die Wohnungstypologien ist es dem Team ein Anliegen, dass eine Vielfalt und eine Flexibilität gewährleistet wird. Es sollen un-terschiedliche Wohnungstypen möglich sein, um die diversen Bauvor-haben der unterschiedlichen Eigentümerschaften berücksichtigen zu können. Die vorgeschlagenen Typologien berücksichtigen gemäss Team die Lärmsituation, ermöglichen eine ideale Ost-West-Belich-tung und entsprechen dem typischen Siedlungsbild mit grünem Rückraum und gemeinschaftlicher Strasse.

Baurecht

Der Vorschlag weist in Bezug auf die Gebäudehöhen eine Eingliede-rung und Verschmelzung mit der Topografie auf. Dem Team ist die Eingliederung in Bezug auf den Kontext ein Anliegen. Ein achtsamer Umgang wird unter anderem durch das Wegrücken von den beste-henden Nachbarschaftsbauten geschaffen.

Das Team führt an der Präsentation aus, dass die Belichtung in Bezug auf die Breite des «Binnenwegs» analysiert wurde und eine gute Be-lichtung für allen Bauten gegeben ist.

Dichte

Gemäss Team ist mit dem Konzept eine Dichte von 0.6 bis 0.65 pro Eigentümer gegeben. Im Verhältnis zur Ausgangslage/Zone (ausge-nommen Grundstück Kat. Nr. 3033) entspreche dies jeweils einem Geschoss mehr. Mit der ausgewiesenen Potenzialfläche können die Grundstücke Kat. Nrn. 807, 810 und 3033 künftig noch weiterentwi-ckelt werden. Dabei seien bereits pauschal 5 % für Balkone, Loggien und Eingangsbereiche (EG) abgezogen worden.

Auf dem gesamten Gebiet lasse sich mit dem Konzept eine Ausnüt-zungsziffer von 0.72 realisieren.

Lärm

Massnahmen, um mit der bestehenden Lärmsituation umgehen zu können, sind gemäss Team:

- die Verkleinerung der Fassadenfläche zur Lärmquelle durch ein «Abknicken»
- das Wegrücken von der Meilenerstrasse
- die typologischen Lärmschutzgrundrisse

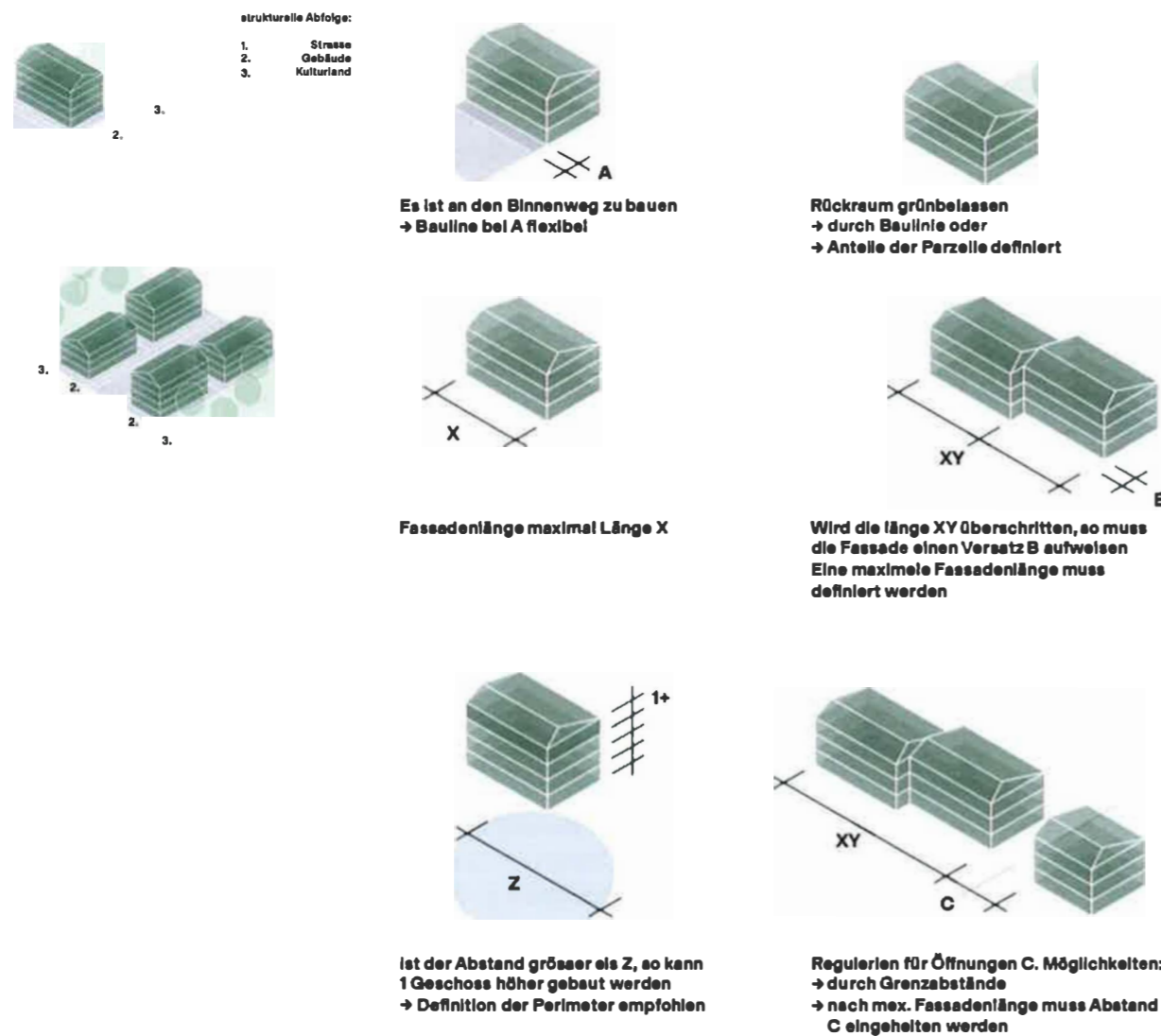
Konzeptessenz (GP)

Das Team weist bereits ein umfassendes Regelwerk für die Sicherung des Konzepts im Gestaltungsplanverfahren respektive für die flexible, zukunftsfähige, qualitätssichernde Umsetzung aus.

Mögliche Regelungen sind:

- Breite des Binnenwegs
- Maximale Fassadenlänge
- Zusatzgeschoss bei Überschreitung eines definierten Abstandes (Zurückrücken ermöglicht höheres Bauen)
- Schutz des Kulturlands durch Baulinien und ggf. Anteil Grünraum
- Regelung ab welcher Fassadenlänge ein Versatz um eine defi-nierte m-Angabe erfolgen muss
- Fixierung Öffnungen/Durchwegungen

Wichtig ist, dass das Konzept von der Diversität lebt. Damit keine Ur-banität entsteht, sollen die Regulatorien als «Stellschrauben» dienen. Zentral am Konzept ist auch die Ost-West-Orientierung.



Dorfeingang bleibt im Gesamteindruck erhalten. Die beabsichtigte Öffnung der Wiese für eine niederschwellige Nutzbarkeit ist vielversprechend. Mit Blick in die Zukunft und sollte es der Siedlungsdruck erfordern, besteht entlang der Meilenerstrasse eine Landreserve, die unter Berücksichtigung derselben städtebaulichen Logik eine strassenbegleitende Bebauung möglich macht.

Die hangbegleitenden Häuser des neuen Gevierts fassen den Binnenraum und öffnen sich regelmässig zur Landschaft. Mit kleinen Versätzen operierend und feingliedrig im weit entwickelten Ausdruck, lässt die städtebauliche Setzung den gewünschten Spielraum, für eine grosse typologische Vielfalt unterschiedlicher Eigentümer:innen. Das Architekturrepertoire bietet dabei bereits einen reichen Fundus, um eine verbindliche Basis für den Gestaltungsplan zu schaffen.

Insgesamt handelt es sich um einen ausserordentlich sorgfältig entwickelten Projektvorschlag und eine zeitgemässe Antwort für das Wohnen im ländlichen Raum. Er weckt viel Vertrauen, dass sich eine neue Nachbarschaft sozial und ökologisch nachhaltig am inneren Kern von Egg umsetzen lässt.

### Gesamtwürdigung

Mit der Umsetzung eines vertrauten Bildes, dem historisch verankerten Siedlungsrhythmus von Strasse – Haus – Kulturland, besticht der Projektvorschlag in seiner dezidierten städtebaulichen Haltung.

Entlang einer neu geschaffenen Erschliessungsachse, die die Oberdorfer Obstwiese von Nord nach Süd überspannt, wird die Baumasse in der Mitte des Grundstücks konzentriert. Dieser «Binnenraum» bildet ein glaubwürdiges übergeordnetes und städtebaulich resilientes Rückgrat für die Anbindung einer sich neu bildenden Nachbarschaft. Insbesondere mit dem Blick auf einen möglicherweise ausgedehnten Umsetzungszeitraum des neuen Gevierts und unter der Voraussetzung der unterschiedlichen Eigentümerverhältnisse ist dieser Ansatz gewinnend. Die Anknüpfung an den alten Dorfkern zur Pfannenstielstrasse und die vorgeschlagene Gehöftseinbindung ist selbstverständlich und atmosphärisch gelungen und bildet einen guten Ausgangspunkt für das neue Quartier.

Beeindruckend schafft es der Projektvorschlag, den rückwärtigen Raum, das Kulturland, bis an die Meilenerstrasse in grosser Tiefe unberührt zu lassen. Der grüne und mit Obstbäumen durchsetzte



## KOYA

