

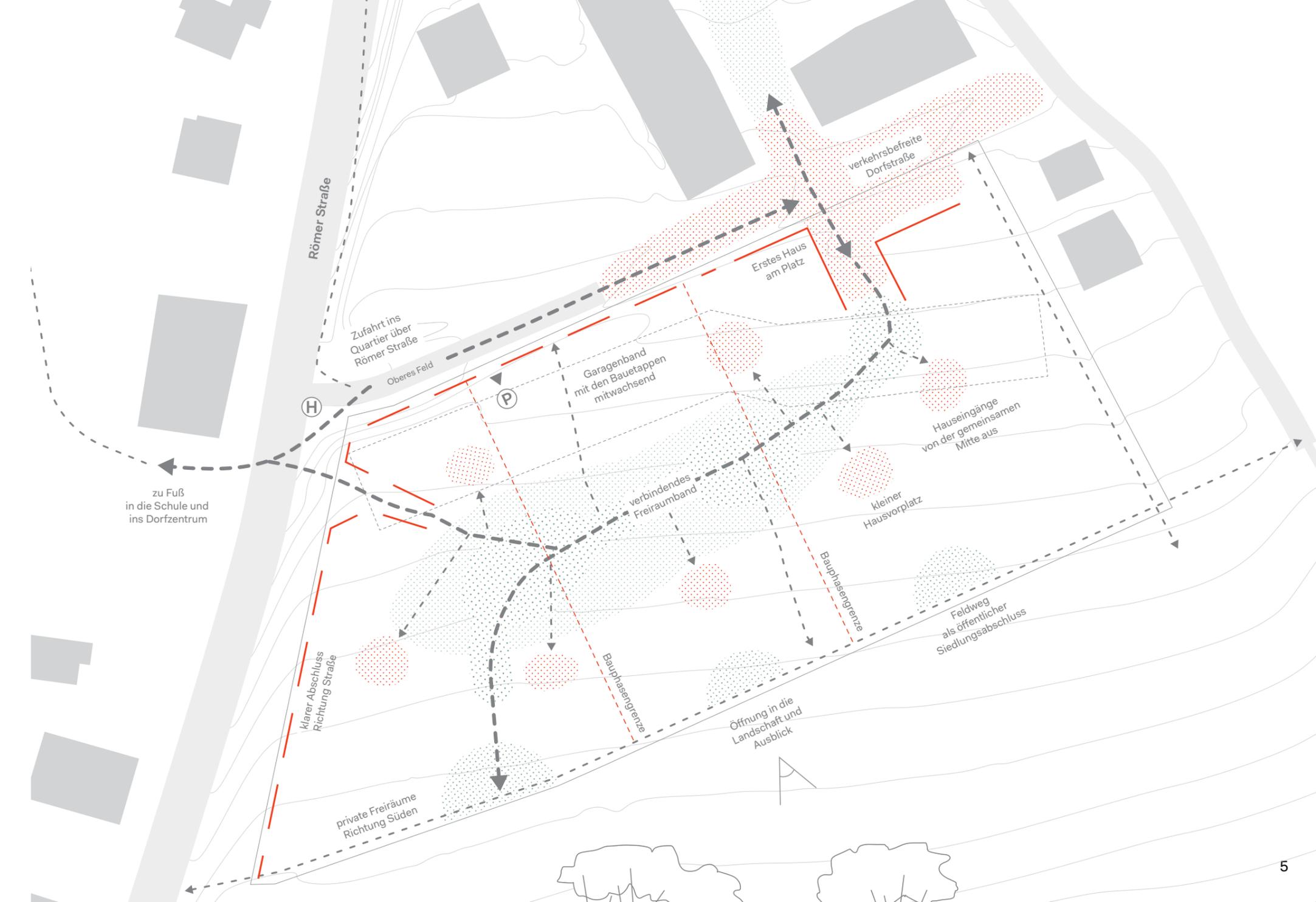
# Oberes Feld Lans Rahmenplan

# Oberes Feld Lans Rahmenplan

## Zielsetzungen / Konzept

“Die Gemeinde Lans plant ein Pilotprojekt zur nachhaltigen Entwicklung des Baufeldes „Oberes Feld“, einem Wohngebiet, das in den nächsten 10 bis 15 Jahren vielen GemeindebürgerInnen zur Heimat werden soll. Es geht der Gemeinde darum, dass innovative Wohnmodelle entwickelt werden, die den Lebensbedürfnissen der Menschen durch ihre Maßstäblichkeit, Flexibilität, ihre Qualität in Bezug auf hochwertige Außenräume mit ungezwungenen Möglichkeiten der Begegnung, aber auch der Chance zur „Intimität in den eigenen vier Wänden“ bestmöglich gerecht werden und auf die Besonderheiten des Standortes im ländlichen Raum, aber in unmittelbarer Nachbarschaft zum urbanen Tirol reagieren soll. Ein großes Augenmerk wird auf den partizipativen Entwurfsprozess gelegt. Mittels aktiver Bürgerinnenbeteiligung soll das konkrete Projekt in einem anonymen Wettbewerbsverfahren entwickelt werden.”

(aus der Auslobung zum Wettbewerb “Oberes Feld Lans”)



→  
Strategieplan aus der  
ersten Wettbewerbsstufe

## Lans weiterbauen

“Wohnen in Lans 2030 ist mehr als nur Wohnen.”

Am südlichen Abschluss von Lans entsteht ein neuer Ortsteil - keine reine Wohnsiedlung, sondern ein lebendiges Quartier. Im Oberen Feld denken wir Lans und die gewachsenen Strukturen weiter. Wie in einem Dorfkern bilden ähnliche Häuser gemeinsam einen Ort zum Wohnen, zum Arbeiten, zum Leben. Wir schaffen genauso Orte für Gemeinschaft, wie für Familien mit privaten Rückzugsmöglichkeiten und Anlässe für zufällige Begegnungen.

Ein gutes Quartier zeichnet sich durch robuste „alltägliche“-Häuser aus. Ein paar Sondertypen sorgen als Ausreißer für Highlights und Durchmischung.

→  
Axonometrie des  
neuen Quartiers am Oberen Feld  
aus der Wettbewerbsphase



## Ein flexibles Regelwerk statt eines starren Masterplans

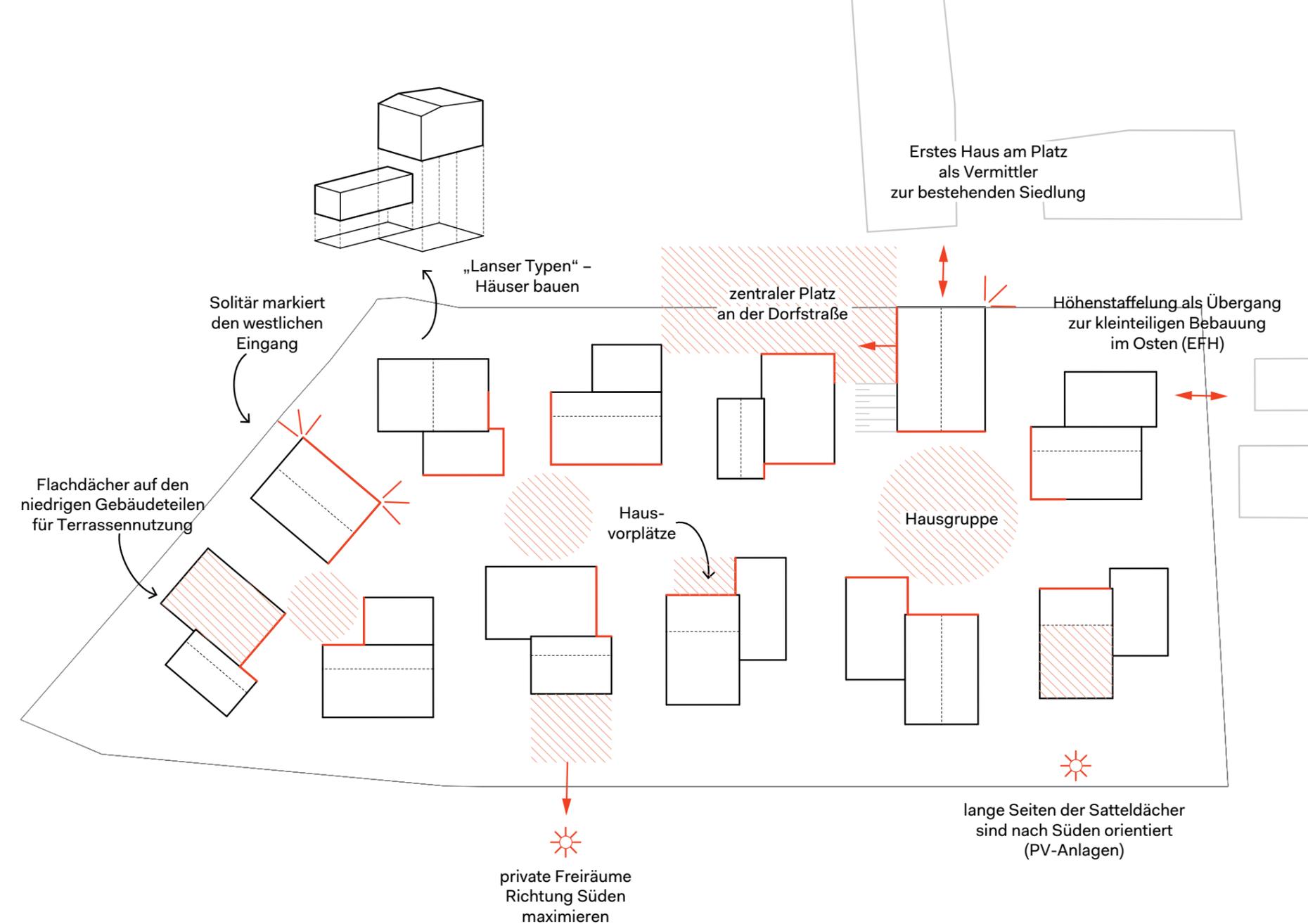
Alle Häuser im neuen Quartier am Oberen Feld folgen einer gemeinsamen Logik und Sprache. Ziel sind eigenständige Typen als Teil einer gemeinsamen Gestaltungsfamilie.

Neben dem Ersten Haus am Platz, das als Sondertyp heraussticht und einem weiteren Sondertyp am westlichen Siedlungsausgang, sind es „Lanser Typen“, die in ihrer abgestimmten Vielfalt das Obere Feld prägen werden.

Auf Baukörperebene ist es jeweils eine Kombination aus einem breiten Haus, das die Erschließung beinhaltet und angedockt daran unterschiedlichste schlankere Typen. Die Höhenentwicklung der beiden Bausteine reagiert auf die jeweilige städtebauliche Situation. Das höhere Haus schließt mit einem Satteldach ab, das mit der längeren Flanke Richtung Süden ausgerichtet ist und solar genutzt wird, das niedrigere Dach bietet nutzbare Gründachflächen. Die beiden Ausreißer an den Siedlungseingängen bestätigen nur diese Regeln und das subtil heterogene Bild.

Anders als ein fixiertes Bausystem kann dieses System auch im Zuge der etappierten Entwicklung noch auf Änderungen reagieren. Holz und Putz als abgestimmte Fassadenmaterialien und eine Auswahl aus wenigen ausgewählten Fensterformaten erlauben wirtschaftliche Lösungen und schaffen 11 Wohnhäuser als selbstähnliche Typen und dennoch alle mit individuellem Ausdruck.

**Gelernt vom gewachsenen Dorf - ähnlich, aber nicht gleich.**



→  
Gestaltungsprinzipien für das neue Quartier am Oberen Feld

## Erstes Haus am Platz

Das "Erste Haus am Platz" dient dabei als Vermittler. Schon in der ersten Bauphase entsteht damit ein neuer Mittelpunkt des Quartierslebens, der die bestehende Siedlung mit dem neuen Baustein verbindet. Als ein Sondertyp sticht dieses Haus in Gestaltung und Nutzung heraus, bleibt dennoch integraler Teil des Orts und schafft so die Kommunikation mit den Nachbarschaften.

Im erhöhten öffentlichen Erdgeschoss findet ein gemeinschaftlicher Raum Platz. Durch die Kombination eines Cafés mit der Möglichkeit zu Coworking und einem Optionsraum für Treffen, größere Geburtstage oder auch als Winter-Spielfläche für die Kinder wird der Raum zum Dreh- und Angelpunkt im Quartier.

Hier wird bei Kaffee und Kuchen geratscht und man trifft auch mal Nachbarn aus anderen Ortsteilen, mit einem Minisortiment dient es aber auch als Notfall-Nahversorger und Verteilerplattform für lokale Lebensmittel. Abends kann man hier auch die Pakete abholen, die untertags nicht zugestellt werden konnten.

Im hinteren Bereich werden Tischgruppen für Coworking angeboten. Statt daheim allein am Laptop zu sitzen kann man hier gemeinsam an einem Ort arbeiten. Mit der guten Anbindung an Innsbruck kann so das Meeting auch mal in Lans stattfinden.

Darüber ergänzen Clusterwohnungen mit großen Gemeinschaftsflächen und eigenem Eingang über den Hof als kommunikative Wohnform diesen "Ausreißer" im Quartier.



→  
Das "Erste Haus am Platz" steht in erster Reihe: dadurch stellt es an der neuen Dorfstraße eine Enge her und schafft damit gleichzeitig einen geschützten Platz.

## Lanser Typen

Im gewachsenen Bestand heißt Flexibilität „Aufstocken“, „Anstückeln“ und „Umbauen“. Die ständig angepassten und ergänzten Bauten im Dorf zeigen das deutlich. Gleichzeitig gibt es den starken Wunsch nach dem Wohnen wie im Einfamilienhaus. Davon wollen wir lernen und haben neue „Lanser Typen“ entwickelt: Mit der Mischung von Wohntypologien auch in einem Haus, dem Wohnen auf mehreren Etagen als gelernte Wohnform, vielfältigen Wohnungsfreiräumen und mindestens zweiseitig ausgerichteten Wohnungen bauen wir das Dorf weiter.

### Körnung

Auch bezüglich der Haustypologien und der Situierung der einzelnen Häuser stand das gewachsene Dorf Pate. So finden sich diese über die Jahre zusammengewachsenen Typen dort immer wieder - aber auch Größe, Form und Körnung der Dorferweiterung nimmt auf den Bestand Bezug und bietet Qualitäten freistehender Häuser bei gleichzeitig angemessener Dichte. Die unterschiedlichen Höhen sorgen für Lebendigkeit und auch dafür, dass möglichst viel Freiraum im Quartier bleibt.

### Ein System viele Varianten

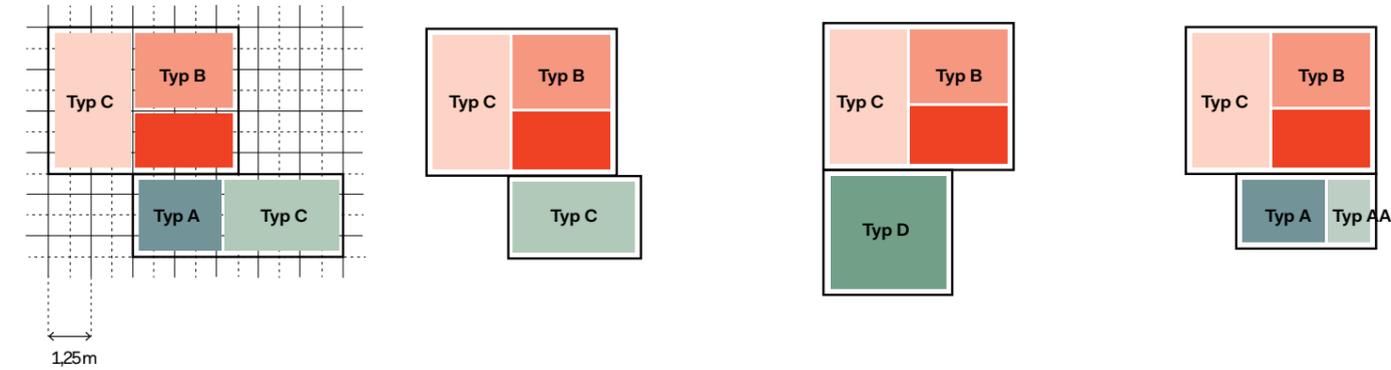
Die vielfältigen „Lanser Typen“ zeichnen sich durch ein durchgehendes Bau-Prinzip aus: ein robuster Stiegenkern mit gemeinsamen Aufenthaltsflächen als Massivbau und daran angedockt vielfältige Wohnungsmodule. Die 11 leicht differenzierte Wohnhäuser verdichten unterschiedliche Wohnräume wie ein Konglomerat. Unterschiedlich organisiert - als Mietshäuser, Baugruppe oder Eigentumswohnungen von Bauträgern errichtet - folgen die robusten Häuser dennoch alle einer gemeinsamen Logik.

### Learning from Lans

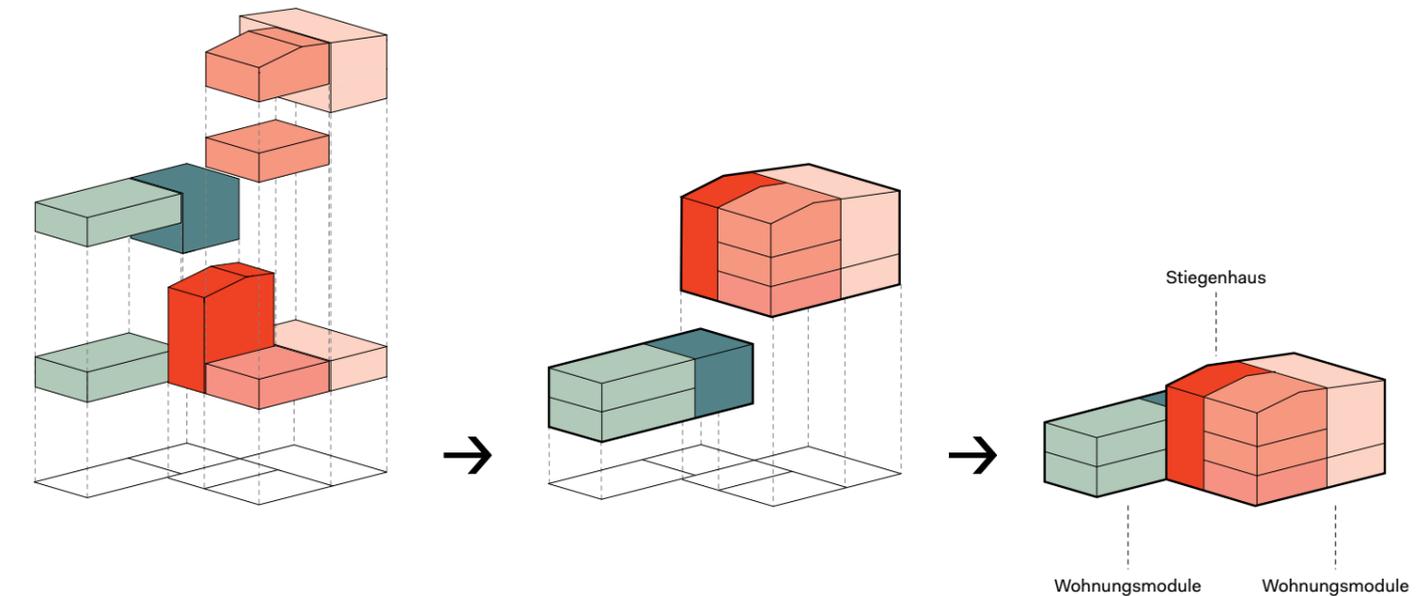
In den neuen „Lanser Typen“ nehmen wir Bezug auf die lokalen Qualitäten des Bestands. Mit dem Zusammenwachsen unterschiedlicher Baukörper schaffen wir entsprechend gemischte Hauskonglomerate mit unterschiedlichen Wohnungstypen: Dies reicht von Kleinsteinheiten als siedlungsinterne Gästewohnung, als abgetrennte AuPair-Wohnung,

zeitgemäße Versionen eines „Austragshaus“ oder für eine Pflegekraft - bis hin zu großen „Haus in Haus“-Typologien über mehrere Etagen und mit vielfältigen Ausblicken und Freiräumen. Der Erschließungskern dient in jedem Geschoss auch als Begegnungs- und Aufenthaltsort - fast wie ein kleiner gestapelter Innenhof. Wie in Einfamilienhäusern in Kellern oder Dachböden gibt es auch hier Hobbyräume. Diese werden in unserem Fall nur über die Hausgemeinschaft bespielt und über eine Vereinsstruktur organisiert.

### Mögliche Konfigurationen



### Häuser bauen



→  
Durch Kombination unterschiedlicher Wohnangebote um einen Erschließungskern entstehen vielfältige „Lanser Typen“



## Gewerbebau - optional

Heute gehört noch für viele Bewohner\*innen der ländlichen Gemeinden der tägliche Weg zur Arbeit in die Stadt oder ins entfernte Gewerbegebiet zum Alltag. Damit werden Gemeinden und ihre Wohnsiedlungen zu reinen Schlafstätten – das Leben spielt sich anderswo ab.

Gleichzeitig ist die Arbeitswelt im Umbruch. Nicht nur Berufe wandeln sich, sondern die gesamte Art zu arbeiten. Das hat Auswirkungen auf Arbeitsumgebungen und auch -zeitmodelle. Dieser Wandel birgt auch Chancen für den ländlichen Raum.

Auf diese Chance wollen wir reagieren und Arbeitsmöglichkeiten in Lans schaffen. So soll ein Coworking Space im Ersten Haus Räume fürs gemeinsame Arbeiten ohne feste Belegung angeboten werden. Als Alternative zum Pendeln an einen entfernten Arbeitsplatz oder zum Home Office teilt man sich hier Räume und Infrastruktur, vernetzt sich, arbeitet gemeinsam nahe des Wohnorts statt allein daheim.

Aber auch ein möglicher Gewerbebau am Oberen Feld steht im Raum. Diesen wollen wir in die vielfältige Bebauungsstruktur integrieren. Kaum eine Wohntypologie steht prototypischer für die Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach wie der landwirtschaftliche Hof. In den Lanser Typen wollen wir vom gewachsenen Dorf - vom Weiterbauen und Anstückeln - lernen. So sehen wir auch in den Lanser Typen die Möglichkeit Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu verbinden.

Und natürlich bringen auch die verschiedenen Angebote in den Optionsräumen – etwa als Werkstätten – die Arbeit wieder zurück ins Dorf.

Arbeitsplätze im Wohnort reduzieren den CO<sub>2</sub>-Ausstoß, Stress und führen zu mehr Freizeit statt Zeit auf der Straße zu lassen. So entstehen auch lebendige Räume mitten im Ort, während Lebensqualität sowie

Standortattraktivität steigen. Ein Mehr an Arbeitenden im Ort birgt zudem Chancen, den lokalen Einzelhandel oder die Gasthäuser zu unterstützen.



—>  
Mehrere Häuser schaffen eine neue Erdgeschosszone, die Siedlungsstraße wird wieder belebter öffentlicher Raum.

## Natürlich aus Holz

Bis auf den Erschließungskern sollen die Häuser am Oberen Feld als Holzbauten mit hohem Vorfertigungsgrad errichtet werden. Das ist lokaler, nachhaltiger und auch im Raumklima unschlagbar gut. Die Fassade ist entweder verputzt oder sichtbar aus Holz - die Häuser sind ähnlich, aber nicht gleich. Die Materialien werden auf einige wenige reduziert und zu einem großen Ganzen zusammengefügt. Die Häuser folgen alle einer gemeinsamen Sprache und Logik, dennoch erkenne ich sofort "mein Haus" in dem gemeinsamen Quartier.

Die Häuser bauen auf einen durchgehenden Raster auf. Einerseits ermöglicht dies einen hohen Vorfertigungsgrad und aufgrund der Etappierung auch die Produktion mit lokalen Firmen, ist für uns in einem derart holzreichen Bundesland die logischste Bauweise. Das robuste Grundsystem erlaubt darüber hinaus höchste Flexibilität im Bezug auf Wohnungen und deren Zuschnitte.



Blick in den Lanser Ortskern mit der Kombination aus Putz- und Holzfassaden  
Foto: Gemeinde Lans



Krabbelstubenhaus Hagenberg, Schneider Lengauer Architekten  
Foto: Kurt Hörbst



Haus ST, Hammerschmid, Pachl, Seebacher Architekten  
Foto: Dietmar Hammerschmid



Wohnsiedlung Maierhof, Bludenz, feld72  
Foto: Hertha Hurnaus



Baugruppe BROT, Pressbaum, nonconform Architekten  
Foto: Kurt Hörbst



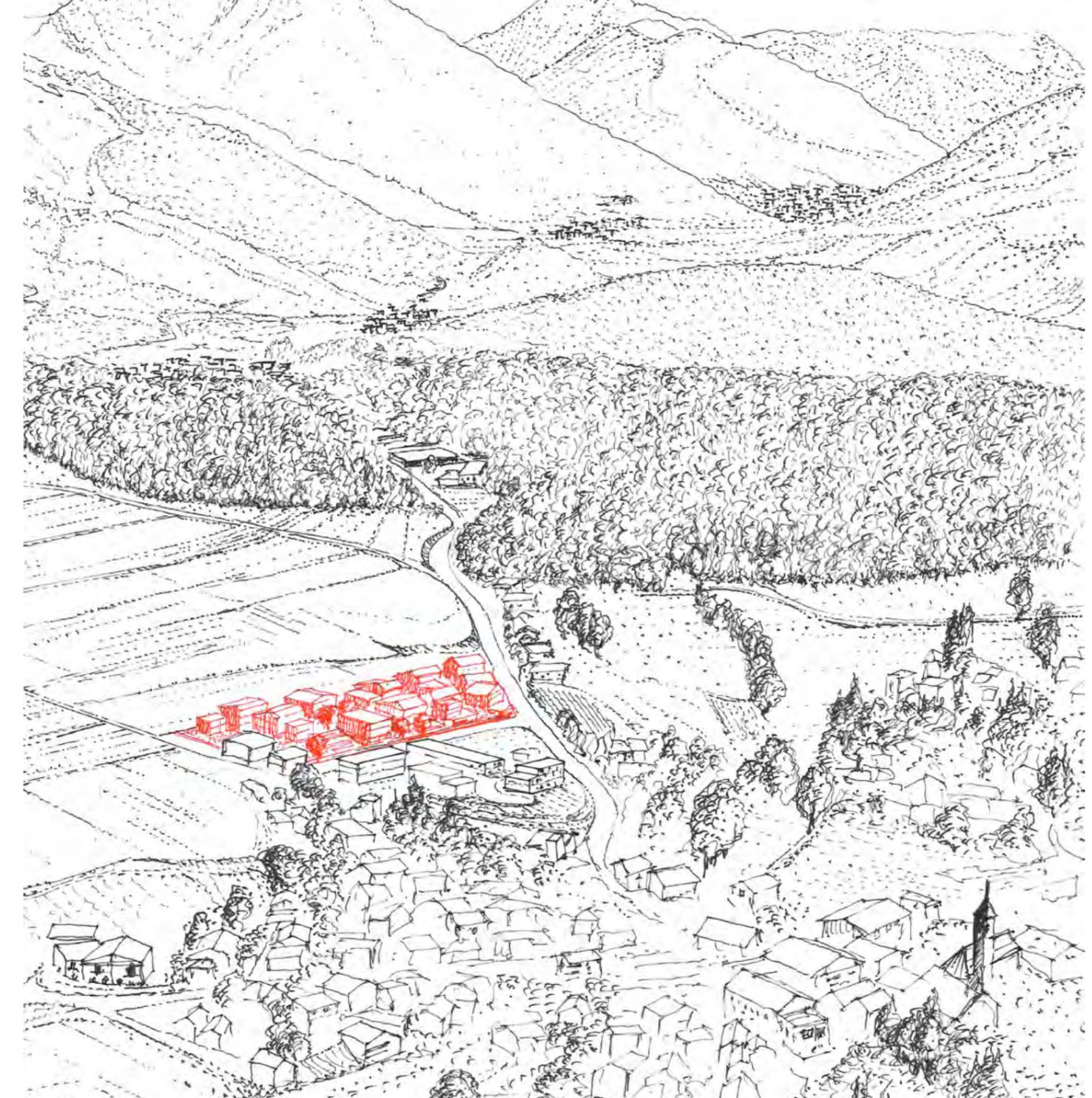
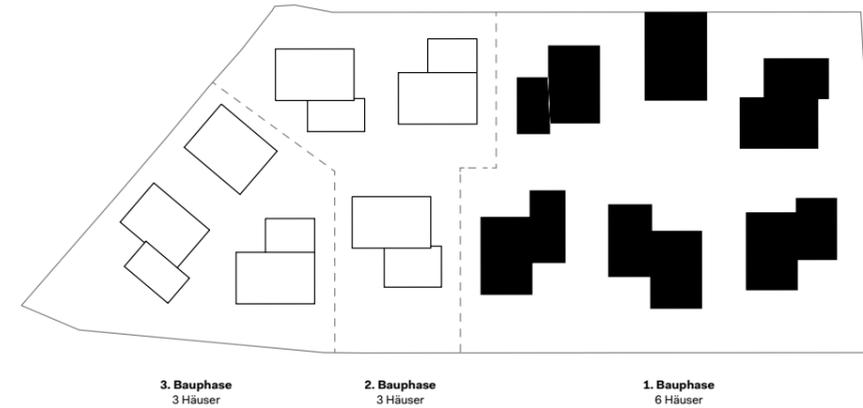
Wiederaufbau Hofstelle Stiegler, Gonnersdorf, dürschinger architekten partner mbB  
Foto: Wolfram Reuter

## Dorfwachstum / Zwischennutzung

Grundsätzlich funktioniert der neue Dorfbaustein in 2 oder 3 Bauphasen. Im Sinne eines verträglichen Wachstums empfehlen wir die Errichtung in 3 Etappen zu 6, 3 und 3 Häusern, wobei diese immer starke Nachbarschaften bilden.

Den Anfang macht die östliche Etappe und bezieht mit dem Ersten Haus am Platz und einer sehr kommunikativen EG-Nutzung und den darüber liegenden Cluster-Wohnungen sofort auch die bestehende Nachbarschaft mit ein.

Heute ist das Grundstück am Oberen Feld landwirtschaftlich genutzt. Die neue Bebauung soll wirtschaftlich und ökologisch verträglich mit Grund und Boden umgehen und in angemessener Dichte errichtet werden. Gleichzeitig ist eine Zwischennutzung der westlichen Teilflächen etwa als Selbsterntefeld gut vorstellbar. Hier könnten in Partnerschaft mit Biobäuerinnen und Biobauern zugewiesene Gemüseparzellen an Interessierte vergeben werden. Die Bauern übernehmen Boden-vorbereitung und Aussaat, die Selbsternteacker-NutzerInnen Ernte und Pflege.





## Bepflanzung - Rasen, Wiese, Gräser

### **Vegetation: Rasen, Wiese und Gräser**

Ziel ist eine naturnahe Gestaltung der großen zusammenhängenden Freiflächen. Es gibt Bereiche unterschiedlicher Pflegestufen, um einen differenzierten und vielseitigen Freiraum zu erhalten. Gleichzeitig dient diese Struktur auch der ökologischen Vielfalt im direkten Wohnumfeld. Basis aller Flächen ist die Wiese, davon abweichend werden in bestimmten Bereichen Rasenflächen (Aktivität) und mit intensiver bepflanzte Flächen angeboten (Stauden und Gräser).

### **Rasen**

Im inneren Bereich des Angers werden einzelne zusammenhängende Flächen regelmäßig gemäht, um so beispielbare und betretbare Bereiche zu erhalten. Privatgärten sind bei Übergabe Rasenflächen.

### **Wiese**

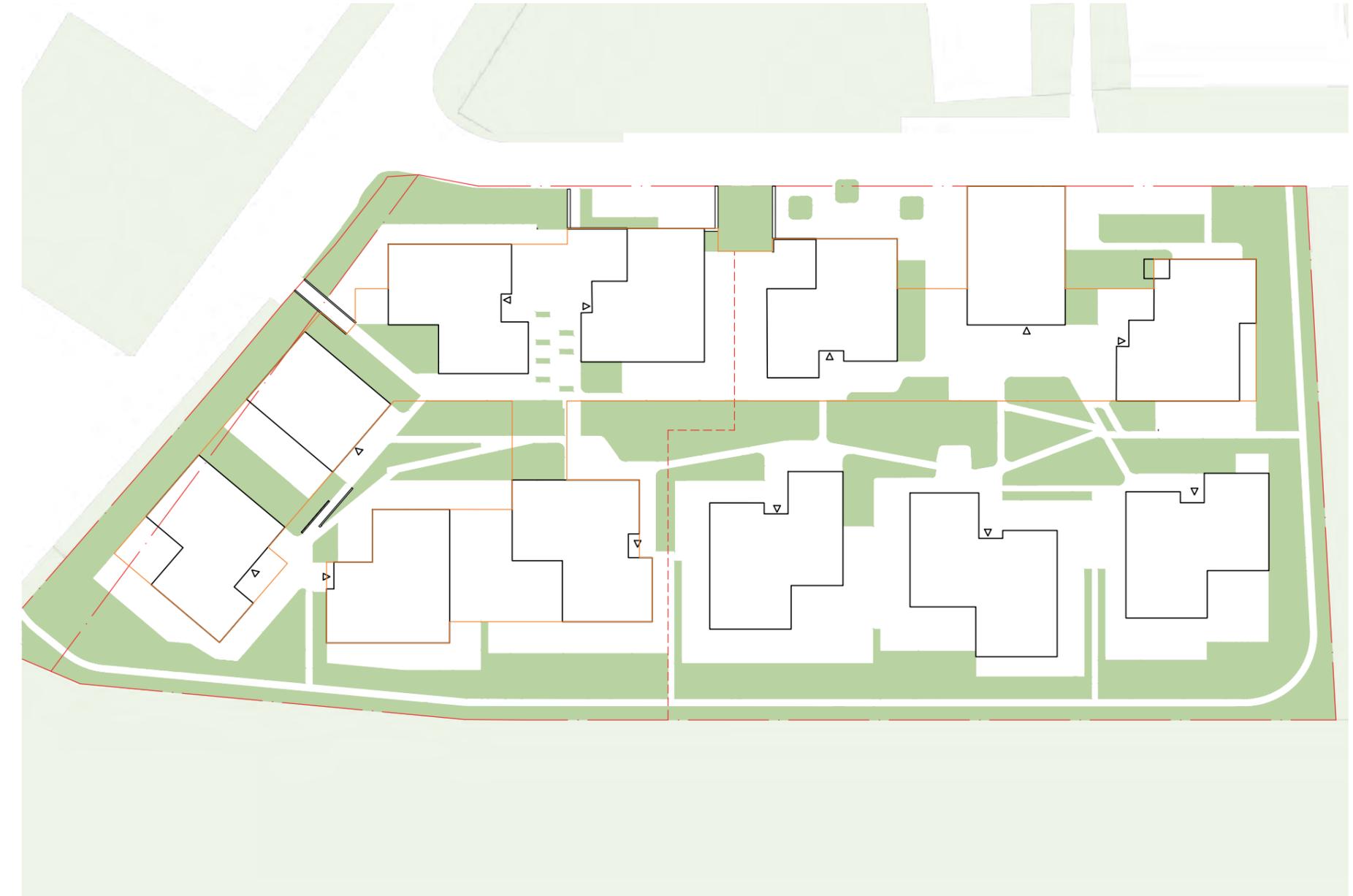
An den Rändern und vor allem am Rand der Siedlung sind die Wiesen, welche maximal zwei mal pro Jahr gemäht werden sollen. (zweimahdige Wiesen). Diese Bereiche bieten aufgrund ihrer Kraut und Gräserpflanzengesellschaft ökologische Nischen an.

### **Stauden und Gräser**

In Bereichen in denen als Abgrenzung zum privaten Freiraum keine Hecken gepflanzt werden können, bieten Stauden und Ziergräserstreifen mit Kletterpflanzen an den Zäunen Distanz.



Foto: © Meinhardt



Rahmenplan Freiraum / Gemeinschaftswiese

## Bepflanzung - Bäume

Vegetation: Baumpflanzungen

Die Baumpflanzungen sind räumlich zugewiesen.

Im Allgemeinbereich gibt es thematische Gruppen die das Thema der Streuobstwiese aufgreifen und sichtbar machen.

Die fruchtenden Bäume sind als „Hausbäume“ den Hausgruppen zugewiesen und bieten so Orientierung.

Die weiteren Baumpflanzungen sollen aus einem Pool an standortgerechten Arten gewählt werden:

Anger = Hauptarten fruchtend / Ergänzende Pflanzungen aus den weiteren Arten siehe unten  
thematische Gruppen von West nach Ost

- 1 Kirsche
- 2 Zwetschge
- 3 Birne
- 4 Apfel

ergänzend: Hollunder / Sambucus nigra

Zusatzarten im Anger:

+ Esche / Eberesche / Berg-Ahorn (siehe oben)

Straße / Platz = großkronige Bäume

+ z.B. Berg-Ahorn / Acer pseudoplatanus

Straße / Parkplatz / Böschungen = klein bis mittelkronige Bäume

+ Kupfer-Felsenbirne / Amelanchier lamarckii

Südseite = Ein mix aus klein und mittelkronigen Bäumen

+ Esche / Fraxinus excelsior

+ Eberesche / Sorbus aucuparia „Edulis“



Fotos: © PlanSim - Schnee / Projekt: Furlwangpark



Rahmenplan Freiraum / Baumpflanzungen Konzept

## Bepflanzung - Hecken und Sträucher

### **Hecke als Abschluß zwischen Privat und Gemeinschaft**

- + Hainbuchenhecke
- + regelmäßiger Schnitt
- + maximale Höhe in Abhängigkeit von Funktion
  - > Sichtschutz ca. 1,6m
  - > Abgrenzung max. 1,2m

### **Hecke als Windschutz und gestalterischer Abschluß im Süden**

- + gemischte Hecke
- + Schnitt in größeren zeitlichen Abständen
- + Nutzarten integrieren (Naschhecke)
- + punktuell auch ungeschnittene Sträucher ermöglichen
- + Bei Wuchsbreite Feuerwehzufahrt beachten



Foto: © PlanSinn - Schnee / Projekt: Furwanglerpark



Rahmenplan Freiraum / Hecken und Gehölze

# Privatgärten

## Privatgärten

### Abgrenzung

- + Hainbuchenhecke zu Allgemeinfläche laut Vorgabe
- + umlaufender Zaun mit Spanndraht max. H 1,2m

### Oberflächen

- + Terrassenflächen folgend Vorgabe 15m<sup>2</sup> (3x5m)
- + Plattenbelag im Splittbett (Versickerungsfähig)
- + Randeinfassung Kantenstein

### Gartenhütte / Gartenschrank

- + maximale Höhe 1,6m
- + Material: Holz
- + Grundfläche beschränkt auf 80x200cm

### keine Vorgaben für Bepflanzung

#### ausgenommen:

- Unterbaute Flächen (Überdeckung bis 40cm)**
- + Stauden, Gräser, Kleingehölze (Lavendel)
- + keine Baumpflanzungen möglich



Rahmepnplan Freiraum / Privatgärten

## Spielangebote

### Grundprinzip

- + Spielangebote verteilt auf die gesamte Siedlung
- + Angebote im Nahbereich der Eingänge und Optionsräume
- + Differenzierte Spielmöglichkeiten
- + naturnahes Spiel unterstützen
- + wiederkehrendes Material - Holz

### Oberfläche:

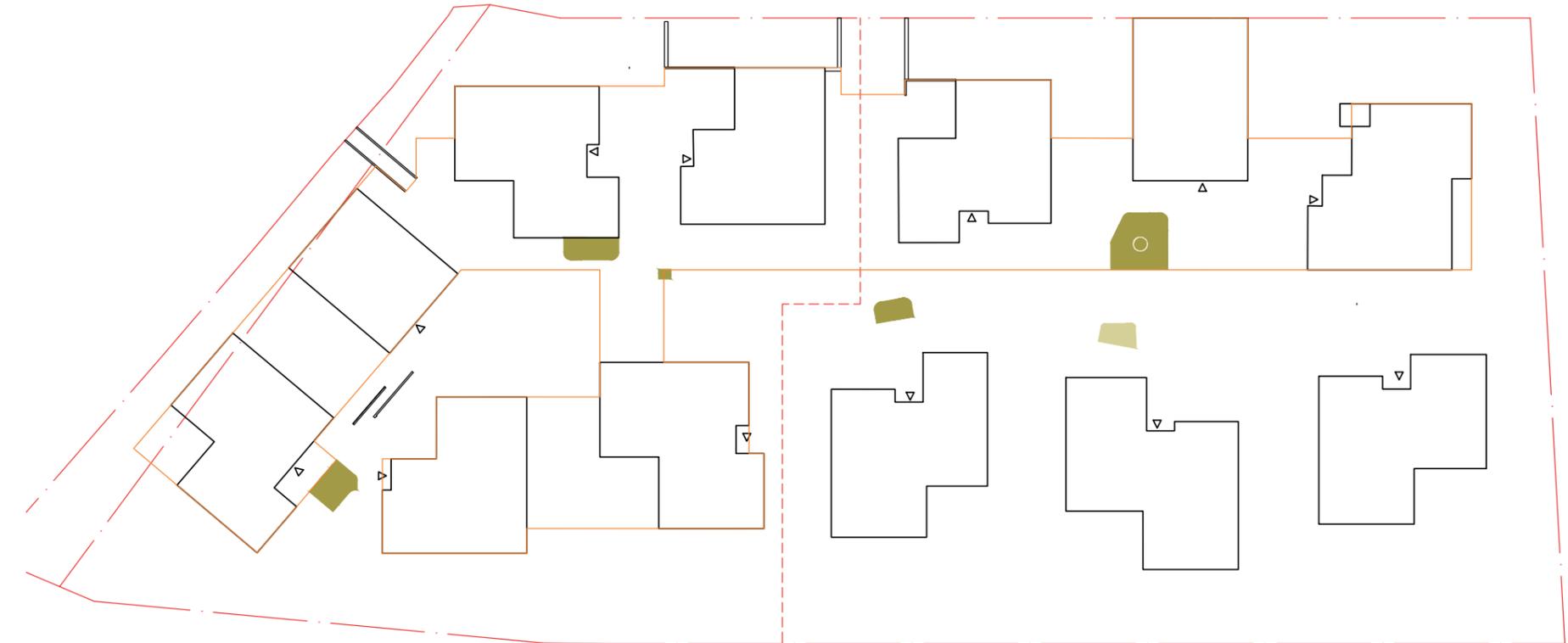
- + Fallschutz nach Anforderung Spielgerätehersteller
- + Material: primär Holzhackschnitzel / Alternativ auf TG: EPDM

### tematische Spielausstattung lt. Rahmenplan:

- 1 „drehen“ gemeinsames Spiel - Drehelement
- 2 „matschen“ Sandkiste mit Sonnenschutz
- 3 „wippen“ Wipptier
- 4 „rutschen“ Hangrutsche
- 5 „balancieren“ Balken
- 6 „hüpfen“ Hüfzscheiben



Fotos: © PlanSinn - Mehrbarter / Projekt: Maurer Lange Gasse



Rahmenplan Freiraum / Spiel

## Befestigte Oberflächen

### Differenzierung nach Funktion

#### Platz Straße

- + Pflasterplattenbelag Stärke mind 16cm
- + offene Fugen
- + Asphalt

#### Parkplätze

- + versickerungsfähiger Plattenbelag

#### Fußwege

- + Pflasterplattenbelag Stärke 8cm
- + offene Fugen
- + Randbegrenzung Stahlband

#### Feuerwehrezufahrt

- + Fußwegbereich: Asphalt
- + erweiterter Bereich und Aufstellflächen:
  - Steigung >5% Rasengittersteine
  - Steigung <5% Rasenwaben
- + Quergefälle 2,5%



Fotos: © Hertha Humaus / Projekt: Badweg Eppan



Rahmenplan Freiraum / Wege

## Weiterführend: Straße zu Wohnstraße Aufmerksamkeit der VerkehrsteilnehmerInnen steigern

### Platz Straße

- + besondere Fahrbahngrafik
- + durchgehener Belag (RVS)
- + querlaufende gestalterische Elemente

### Parkplätze

- + versickerungsfähige Oberfläche („Ökopflaster“)
- + temporäre Parkplätze im Straßenraum
- + freie Parkplätze als Teil des Fußgängerbereichs definieren

### Ausstattung

- + beiderseits der Fahrbahn
- + Erweiterung vor dem ersten Haus am Platz
- + Pflanzinseln im gesamten Straßenraum



Rahmenplan Freiraum / Anbindung Straße

## kleine Hausvorplätze

### Die Orte der Begegnung für die Hausgemeinschaft

#### Fußwege

- + Pflasterplattenbelag Stärke 8cm
- + offene Fugen
- + Randbegrenzung Stahlband

#### Ausstattung

- + Sitzbank als Treffpunkt
- + Radanlehnbügel
- + diverse Möblierung für gemeinschaftliche Nutzung vor den Optionsräumen



Fotos: © PflanzSim - Meinharter / Projekt: Maurer Lange Casse



Rahmenplan Freiraum / Hausvorplätze



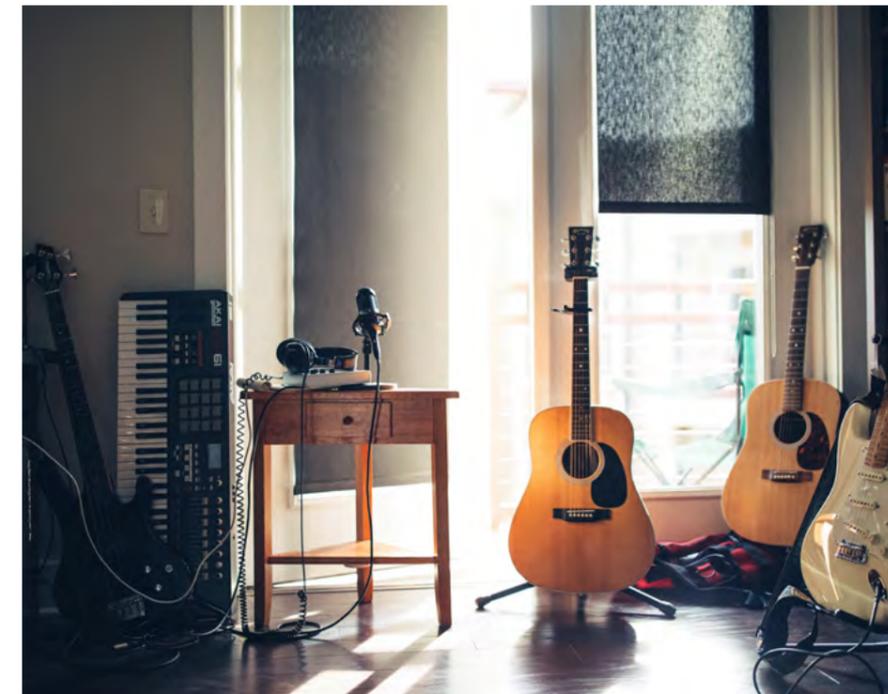
## Optionsräume

Zum gemeinsamen Anger werden hausspezifische Gemeinschaftsflächen angeboten. Wir sehen in diesen Räumen die Möglichkeit, einen ähnlichen Raumluxus wie in Einfamilienhäusern zu haben, die jedoch darüber hinaus Gemeinschaft produzieren statt abzuschotten.

Die Optionsräume sind eindeutig öffentliche Räume für das ganze Quartier mit eigenem Eingang vom Anger aus. Ähnlich einer gewerblichen Erdgeschosszone eines klassischen Stadthauses. Vermietet werden die Flächen zu Nebenkosten - der Profit ist nicht monetär, sondern die Lebendigkeit des Quartiers.

Dennoch muss sich jemand darum kümmern, muss es klare Zuständigkeiten geben, damit die Strukturen genutzt und gepflegt werden. Insgesamt können die Nutzungen auch innerhalb eines Vereins getragen werden. Nicht Schützen- oder Fußballverein, sondern "Oberes Feld Verein", Sektion Garten, Sauna oder Werkstatt.

Das Bauen in Etappen erlaubt, die Entscheidung, ob hier gewohnt oder etwa gemeinsam gewerkt wird, jeweils vor Baubeginn zu treffen. Wichtig ist, dass man hier nichts verunmöglicht, also dass diese Strukturen zum gemeinsamen Hof robust in Raumhöhe und Struktur sind. So können sie auch in Zukunft umgenutzt werden. Diese kleinteilige Mischung in Nutzungen sorgt dafür, dass ein Quartier entsteht, keine Siedlung.



→  
unterschiedliche Nutzungsvorschläge  
für die Optionsräume  
Fotos: unsplash.com:  
Barn Images, Sam Moqadam,  
Wes Hicks, Cody Doherty

## Mobilitätskonzept

Bei der durchaus guten öffentlichen Anbindung an Innsbruck kann grundsätzlich ein Stellplatzschlüssel von ca. 1:1 ausreichend sein. So stehen heute auch Parkplätze in der ersten Stufe der Entwicklung am Oberen Feld aufgrund des Überangebots (damals 1:2 verpflichtend) leer. Diese können als Teil eines Parkplatzpools in diesem Dorfteil verstanden und extern vermietet werden.

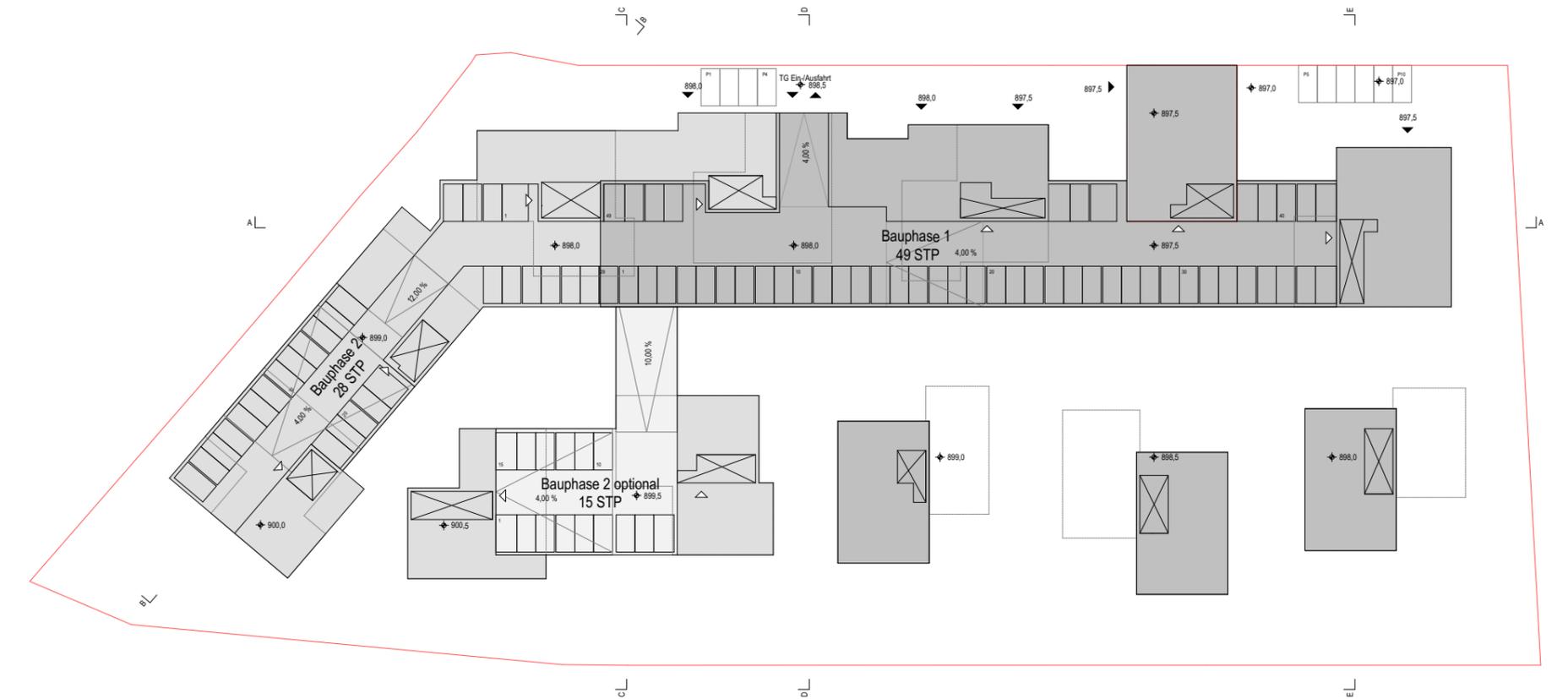
Darüber hinaus kann ein Car- und E-Bikesharing-Angebot Spitzen abfedern und das Zweit-Auto verzichtbar machen.

Aber auch die Möglichkeit vor Ort an Coworking Plätzen oder in Büros zu arbeiten, gemeinsam lokale Lebensmittel zu bestellen oder die alltagstaugliche Einbindung von Radabstellflächen sind weitere Stellschrauben, um das Mobilitätsverhalten nachhaltig zu beeinflussen.

## Parken

Die Tiefgarage wird in zwei Schritten mit den Bauphasen errichtet und schmiegt sich möglichst sanft und somit auch wirtschaftlich in einem Strang in das Gelände ein. Eine solche Sammelgarage ist dabei sowohl hinsichtlich der Vermietung für die Verkaufs- und Miethäuser, als auch in Bezug auf die Lebendigkeit des gemeinsamen Angers ausdrücklich empfehlenswert.

Eine Anpassung der Stellplatzanzahl an die jeweiligen Anforderungen ist in jeder Bauetappe möglich.

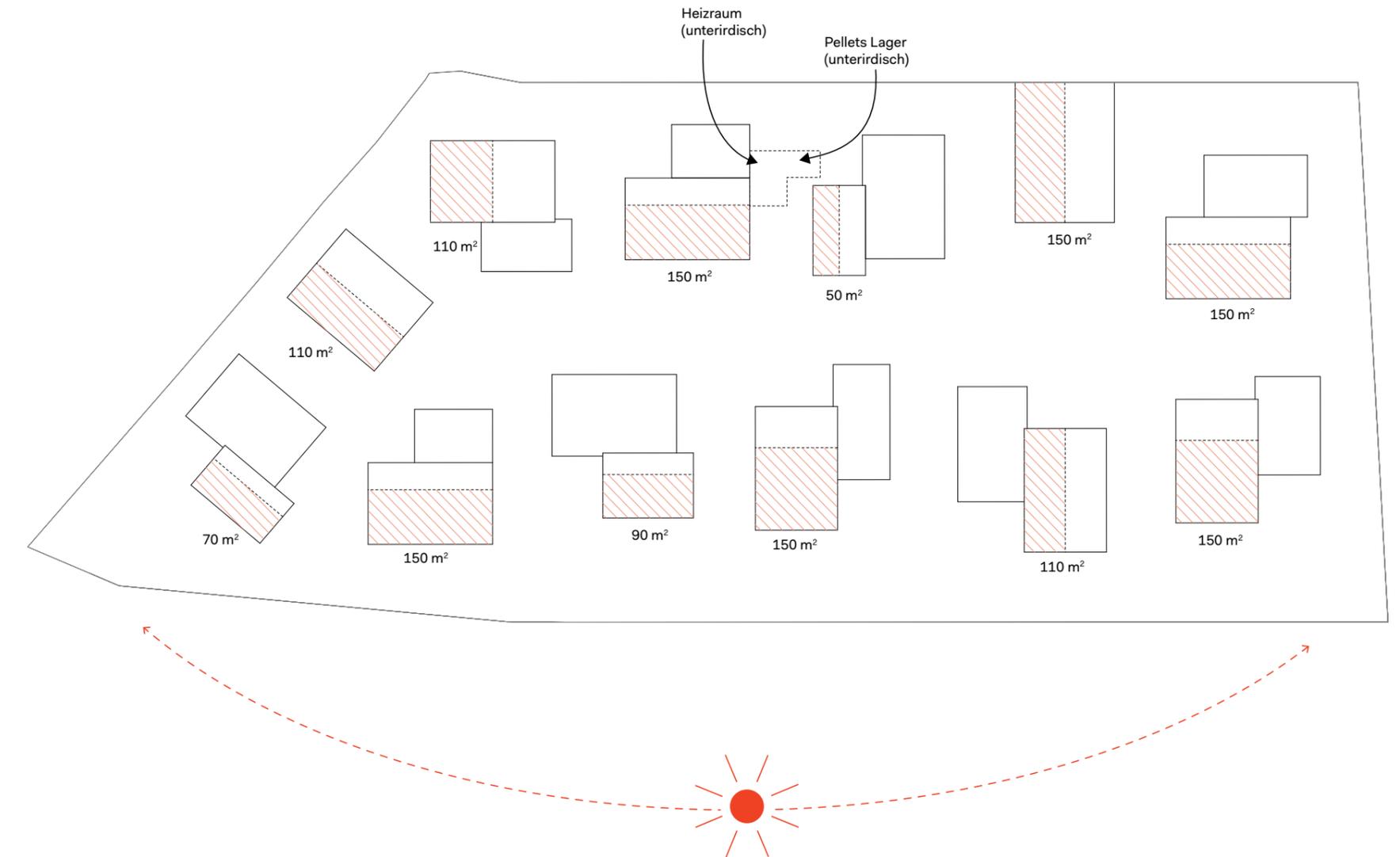


## Energiekonzept

Das neue Quartier am Oberen Feld soll ressourcenschonend und nachhaltig entwickelt werden und unabhängig von fossilen Energieträgern funktionieren.

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung soll über eine zentrale Nahwärmanlage geschehen. Diese wird per Wärmepumpe oder Pelletsheizung betrieben. Mit lokaler Belieferung wird der CO<sup>2</sup> Footprint insgesamt minimal gehalten und die Wertschöpfung bleibt in der Region.

Die Dächer werden teils solar genutzt, teils begrünt. Hier kann die Warmwassererzeugung unterstützt und der Strombedarf teilweise gedeckt werden.



## Regelwerk

Ergänzend zu den Plandarstellungen im Rahmenplan gelten folgende Festlegungen:

Die **Mindestnettonutzflächendichte** über das gesamte Areal (Grundstücke 660/1 und 659/1 mit Gesamtsumme von 13.760m<sup>2</sup>) von 0,55 darf nicht unterschritten werden.

**Optionsräume** müssen als halböffentliche, vom Anger aus frei zugängliche Räume ausgebildet werden. Diese Räume werden in nahezu allen Häusern - entsprechend der Plandarstellung - situiert, sind jedoch in ihrer Nutzung analog zu Erdgeschoss-Geschäftflächen der Öffentlichkeit, nicht den Häusern zugeordnet. Es sind mindestens 5% der Nettonutzfläche als Optionsräume auszubilden.

Die **Außenwände** sind jedenfalls in Holzbauweise zu errichten. Bei den Fassaden ist eine Mischung von Holzfassaden und Putzoberflächen zu realisieren (vgl. Axonometrie S. 7). Erker sind nicht zulässig.

Die **Satteldächer** sind mit einem maximalen Dachüberstand von 100 cm und einer Neigung von 5-15° auszuführen. Die Firstrichtung ist bindend. Dachgauben sind nicht gestattet.

In den südseitig ausgerichteten Satteldachflächen sind **Photovoltaikmodule** dachbündig zu integrieren. Insgesamt wird eine Mindestfläche von 7 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit gefordert.

Die **Flachdächern** sind begrünt auszuführen. In Teilbereichen sind Dachterrassen zulässig, wobei die Brüstungen von der Attika abzurücken und möglichst nicht vom Anger aus sichtbar ist.

**Radabstellplätze** sind überdacht, leicht zugänglich, absperrbar, beleuchtet und mit Elektroanschluss auszuführen. Pro Wohneinheit sind mind. zwei hochwertige Fahrradabstellplätze auf mind. 3 m<sup>2</sup> Fläche vorzusehen.

## Impressum

**feld72 Architekten ZT GmbH**  
Architektur  
Urbane Strategien

Josefstädter Straße 74  
1080 Wien  
T +43 1 9240499  
office@feld72.at  
www.feld72.at

**PlanSinn Planung & Kommunikation GmbH**

Wiedner Hauptstraße 54/12  
1040 Wien  
T +43 -1- 585 33 90 - 25  
meinhardter@plansinn.at  
www.plansinn.at

Alle Abbildungen, soweit nicht anders angegeben: © feld72 & PlanSinn