

ZIELSETZUNG: „Low rise, high density“

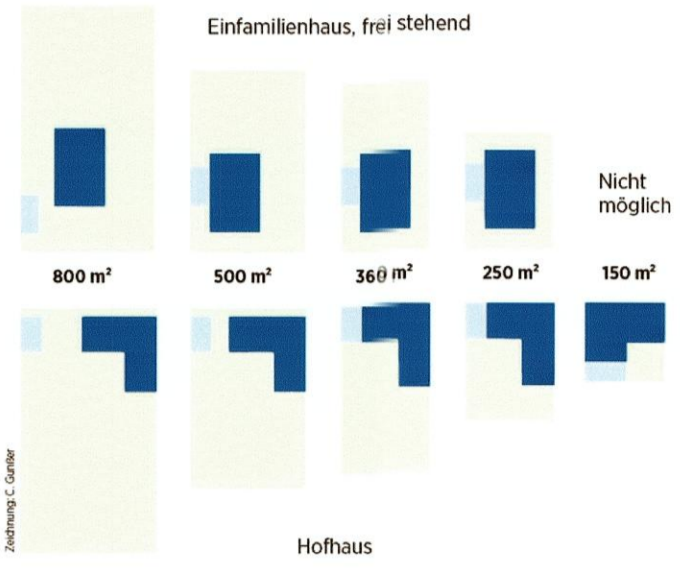


- ▶ Attraktives Wohnumfeld im oberösterreichischen Zentralraum
- ▶ S-Bahnhaltestelle und Schnellradroute unmittelbar im Nahbereich
- ▶ Ausschließlich 2-geschoßige Bebauung im Umfeld
- ▶ ...

Entwicklung zu kleinen Grundstücken:

Die Entwicklung zu kleineren Grundstücken ist bereits vorhandene Gegebenheit, welche sich in den nächsten Jahren noch weiter zuspitzen wird. Der Boden ist begrenzt, das Bauland teuer und eine unnötige Zersiedlung zu vermeiden. Wir kommen folglich um eine dichtere Bebauung nicht herum. Das freistehende Einfamilienhaus stößt dabei an seine Grenzen, es ist Zeit für eine Alternative.

Kein anderer Bautyp bietet auf kleinen Grundstücken so viel wie das Hofhaus:



- ▶ Flexible, individuelle Bauweise auch auf sehr kleinen Grundstücken.
- ▶ Geschützte, intime Wohnqualität trotz dichter Bebauung.
- ▶ Garten oder Hof konzentriert sich auf kompakte, gut nutzbare Fläche.
- ▶ Traditionelle Bauform, die sich leicht ins Ortsbild integrieren lässt.
- ▶ Nebengebäude stören nicht, sondern helfen bei der Hofbildung.
- ▶ Hofhäuser sind ökologisch: flächensparend und solar gut nutzbar.

Bei kleinen Grundstücken wird der Garten des freistehenden Hauses zum schlecht nutzbaren Ring. Das Hofhaus bietet mehr Freiraumqualität. Die Erschließung und der Außenwandel können durch die grenzüberschreitende Bauweise minimiert werden. Private sowie halböffentliche Freiräume sind im Vergleich zu Einfamilienhausgebieten von höherer Qualität.

Gartenstadt Puchenua als Inspiration aber nicht als Muster für Rufling

In Rufling soll keine Kopie der „Gartenstadt Puchenua“ entstehen, sondern ein zeitgemäßes, dörfliches Hofhausquartier. Das Hofhausquartier Rufling soll sich insbesondere in folgenden wesentlichen Punkten von der „Gartenstadt Puchenua“ unterscheiden:

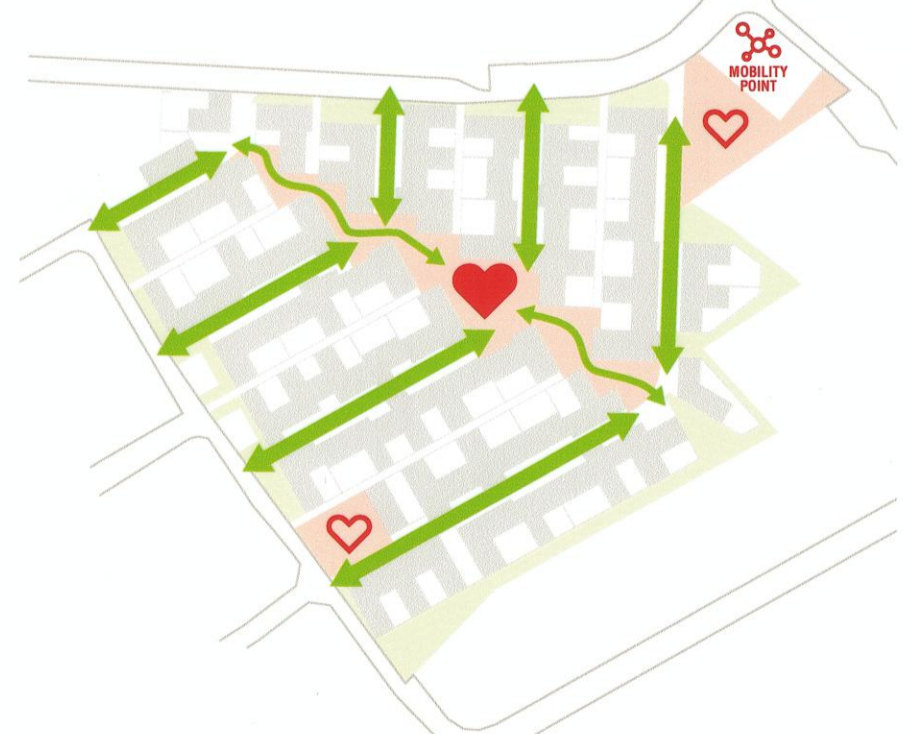
- ▶ Ergänzend zu unterschiedlichen Wohnentwicklungen soll primär ein Ortszentrum für Rufling entwickelt werden. Puchenua besteht im Wesentlichen aus der Gartenstadt. Im Gegensatz dazu ist das Hofhausquartier ein städtebaulich integrierter Teil von Rufling.
- ▶ Wie Puchenua soll auch das Hofhausquartier an der Oberfläche „aufgeflirt“ sein. Im Gegensatz zur Gartenstadt Puchenua soll aber für alle Gebäude im Einzelfall auch eine Zufahrt mit PKW erfolgen können (Lieferverkehr). Alle Gebäude liegen an optional auch befahrbaren Wohnwegen.
- ▶ Ausgehend von traditionellen Baugestaltungen sollen im Hofhausquartier, ergänzend zu Flachdächern, auch zwingend Satteldächer als Dachform für die Hauptgebäude verwendet werden. Im Gegensatz zu Puchenua soll somit ein vielfältiger und vor allem dörflicher Charakter erzielt werden.
- ▶ Wie in Puchenua bilden die Hofhäuser in Form von Einfamilienhäusern das „Grundgerüst“ der Anlage. Ergänzend zu den reinen Einfamilienhäusern sollen im Bereich kleinerer, „urbaner“ Plätze in Rufling aber auch 2-geschoßige Wohnbauten entstehen. Im Gegensatz zu Puchenua soll die EG-Zone in den Platzbereichen nicht generell abgewandt, sondern teilweise auch zum Platz hin orientiert sein (z.B. Küche, Bürozone, Nebenräume, Werkstatt, ...).

STÄDTEBAULICHER TESTENTWURF, M = 1:500



Städtebauliches System

- Durchgängige Ost-West-Durchwegung mit optional befahrbaren Wohnwegen und rücksichtigen Gartenwegen von der Pilatstraße zum Rotkreuzweg.
- Gliederung der Anlage durch ein ca. Nord-Süd ausgerichtetes öffentlich nutzbares System an Fußwegen und Plätzen an den Schnittpunkten (urbane Herz).
- Eingrünung der Randbereiche der Wohnanlage als „sanfter“ Übergang zum bebauten Umfeld.



Typologie

- Überwiegend als Eigenheime genutzte 1-2-geschoßige „Gartenhofhäuser“ mit einer Aufschließung von den öffentlich nutzbaren Wegen bzw. einer primär „gartentypischen“ Ausrichtung nach „Innen“.
- 2-geschoßige Objekte mit der Möglichkeit zur Nutzung für 2 Wohneinheiten im Bereich der öffentlich nutzbaren Plätze.



Oberflächenentwässerung

- Umsetzung eines nachhaltigen Regenwassermanagements basierend auf 3 Strategien: Versickerung, Verdunstung, Zwischenspeicherung sowie Nutzung.
- Wegbegleitende Versickerung der Straßenwässer mit zum Teil offener Wasserführung.
- Anstreuung eines möglichst naturnahen Wasserkreislaufes der anfallenden Dachwässer.



Öffentliche Freiräume

Die Anbindung an die Pilatstraße (Verlängerung Münchgasse), der Mobility Point sowie je eine öffentliche Freifläche westlich und östlich sind verbindlich ins öffentliche Gut abzutreten. Die beiden Freiflächen sind primär als Spielplätze bzw. Parkanlagen zu gestalten.

Halböffentliche Freiräume

Die Wohn- und Fußwege sowie Plätze sind ein Teil der Wohnanlage, sollen aber dennoch öffentlich begehbar sein (Wege-rechte).

- Die Wohnwege sollen im befahrbaren (mittleren) Bereich asphaltiert sein. (ca. 3,5m Breite). Die Randbereiche (Vorgärten der Gebäude) sollen wasserdurchlässig, geschottert oder begrünt ausgeführt werden. Ziel ist eine „urbane“ Vorgartengestaltung, jedenfalls ohne einer klassischen Einzäunung.
- Die Fußwege zw. den Gartenhofhäusern wasserdurchlässig, bekiest.
- Die „urbanen“ Plätze sind im Sinne der Aufenthaltsqualität zu gestalten. Schattenspendende Bäume sind vorzusehen und im Zuge der TG-Planung entsprechend zu berücksichtigen.



Verwertung / Bauabschnitte

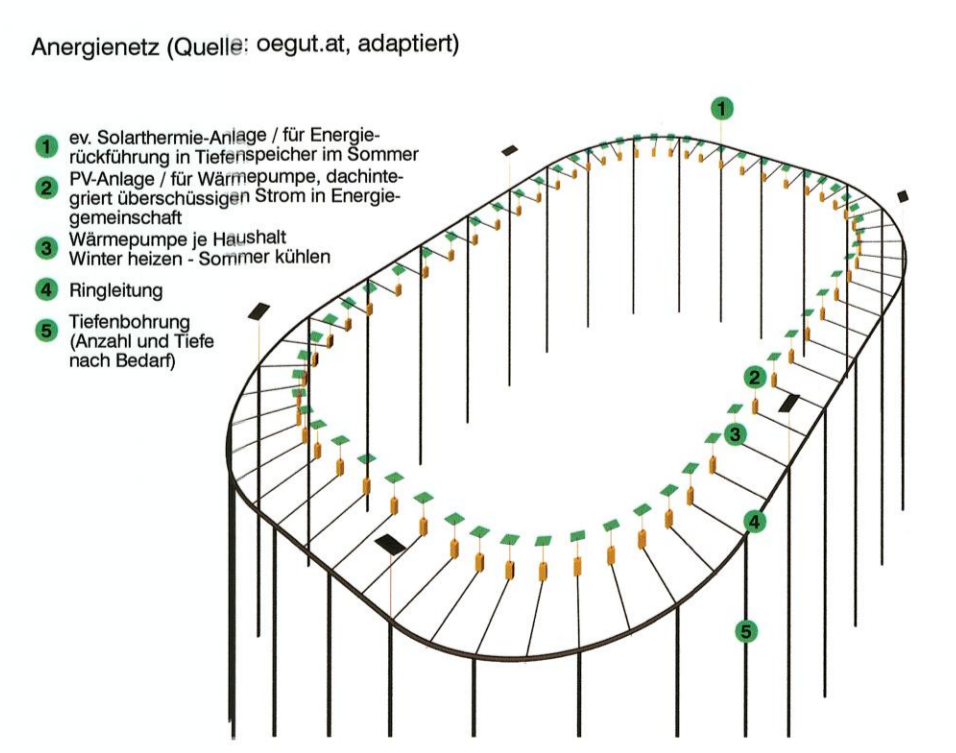
Das gesamte Hofhausquartier ist als eine Einheit zu bewerten. Die beiden derzeitigen Eigentumssegmente sind aufzulösen und (nach Maßgabe von Bauabschnitten) neu zu gestalten.

2 mögliche Bauabschnitte	14.050 m²
Abschnitt I:	6.470 m²
Abschnitt II:	7.580 m²
Summe Bruttoablauf:	20.520 m²



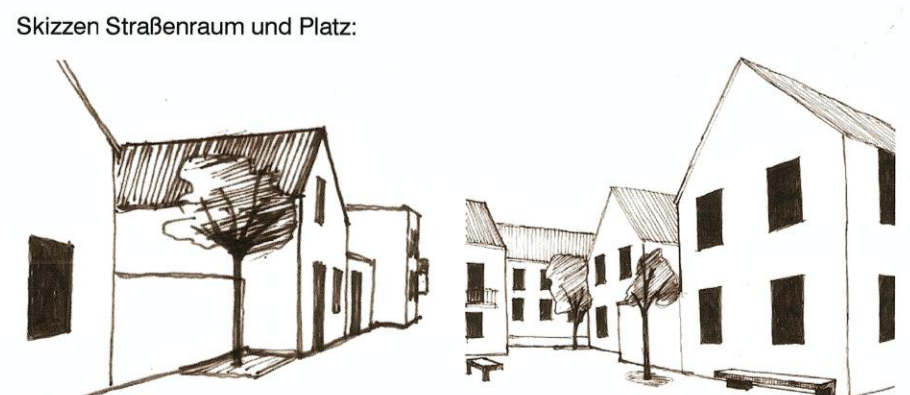
Energiekonzept

- Der Heiz- und Warmwasserbedarf des Quartiers soll über mehrere zusammenhängende Tiefenbohrungen erfolgen. Dieses zusammenhängende Netz soll der gesamten Wohnanlage dienen und gemeinschaftlich betrieben werden.
- Die Warm- bzw. Heizwassererzeugung selber soll dezentral über Wärmepumpen in den jeweiligen Objekten erfolgen.
- Der Strombedarf für die Wärmepumpen wird optional über Dachflächen-integrierte PV-Module gedeckt. PV-Module auf Flachdächern werden im Sinne des Ortsbildes bzw. zur Vermeidung gegenseitiger Beeinträchtigungen sind eingeschränkt möglich (ev. Beschränkung bis zur FD-Attikahöhe).



Charakteristische dörfliche Baugestaltung

- Geschosshöhen und Dachformen sollen einen möglichst vitalen, dörflichen Charakter der Anlage vermitteln. Mögliche Gebäudehöhen und Dachformen:
 - Einfamilienhäuser: II mit FD, I+DG oder II mit FD
 - Wohngebäude: II mit DR (ohne Übermauerung)
- Flachdächer (FD) und Satteldächer mit abwechselnden Giebel- und Traufenstellungen zu den Wohnwegen möglich.
- Achtung auf Vor- und Rücksprünge bei der Gebäudestellung zu den Wohnwegen. Engstellen bzw. Aufweitungen der Wege sind vorzusehen.



Bauplatzgrößen

- Zielsetzung ist eine Mischung aus kleinen und mittleren Parzellen:
 - Mindestbauplatzgröße ca. 16 x 11m = ca. 150 m²
 - Max. Bauplatzgröße ca. 250-300 m²

Verkehrerschließung

- Äußere Kfz-Anbindung primär über Pilatstraße, Durchfahrten zum Rotkreuzweg in Sonderfällen (Lieferverkehr) gestattet.
- Tiefgaragenein- und -ausfahrt in der verlängerten Münchgasse.

Stellplatzorganisation

- Deckung des Stellplatzbedarfes des Hofhausquartiers primär über eine zu errichtende Tiefgarage (TG) mit Zu- und Abfahrt über die verlängerte Münchgasse.
- Anordnung der fußläufigen Zugänge zur TG zentral, überwiegend im Nahbereich der geplanten Plätze.
- Anordnung von ergänzenden Oberflächenstellplätzen in den Randbereichen.
- Direktes Befahren der Wohnwege nur in begründeten Ausnahmefällen (z.B. Behinderung, Lieferverkehr, ...) gestattet.

Private Freiräume

- Freistellplätze, Mietgärten und Randbereiche der Anlage sind entsprechend gärtnerisch zu gestalten. Baumpflanzungen sind in diesen Bereichen vorzusehen.
- Für die „intimen“ Freiräume der Gartenhofhäuser sollen nur wenige allgemein relevante Vorgaben erfolgen, z.B. Versiegelungsgrad je Bauplatz max. 80%. Zumindest 20% der Bauplatzfläche sind als unversiegelte Flächen zu erhalten bzw. zu gestalten. Teilversiegelte Flächen entsprechend abgestuft berücksichtigen. Generelle Bepflanzungsvorgaben.



Eigentumsverhältnisse

Realisierung des Hofhausquartiers in Form von Wohneigentum, Resaleigentum für einzelne Objekte denkbar.



Schemaschnitt (siehe Maßstab)

