

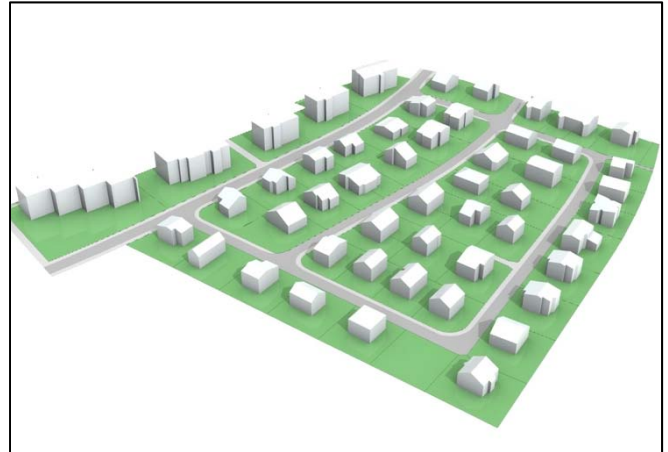
## L. Wohnzonen W2 – Typische Ausgangslage und Modelle der Verdichtung

Orthofoto typische W2 in Domat/Ems



Quelle: Orthofoto 2011, swisstopo

3d Darstellung typische W2 in Domat/Ems



Quelle: Bearth&Deplazes Architekten

### Charakterisierung

#### Fläche

Die Wohnzone W2 belegt mit ca. 410 ha im Churer Rheintal ungefähr die Hälfte der Fläche aller Wohnzonen oder etwa ein Fünftel der gesamten Bauzonenfläche.

#### Siedlungsstruktur:

- Kleinteilige Parzellenstruktur
- Privateigentümer
- Einfamilienhäuser
- z.T hohe zeitliche Durchmischung

#### Rechtliches:

Grundlage bildet das Baugesetz und der Zonenplan der Gemeinde, definiert werden typischerweise:

- Ausnutzungsziffer (zw. 0.4 und 0.6)
- Geschossigkeit (2 Hauptgeschosse)
- Gebäudehöhe (ca. 7.5 m)
- Grenzabstände (zw. 2 m und 8 m)
- Grünflächenziffer (ca.30 %)

#### Dichte:

- 2 Hektar/30 Wohneinheiten/90 Einwohner
- AZ 0.4/45 Einwohner pro Hektar

#### Qualitäten:

Ruhige Wohnlage. Traum vom Eigenheim mit Garten

#### Konflikte:

- Starre Parzellenstruktur
- Nachbarschaftskonflikte
- Niedrige Dichte

#### Potential:

Theoretisch grosses Verdichtungspotenzial. Da bei einer Verdichtung meistens Privatinteressen tangiert werden, ist die Umsetzung aber schwierig.

Fotodokumentation:



Domat/Ems



Bonaduz



Trin



Rhäzüns



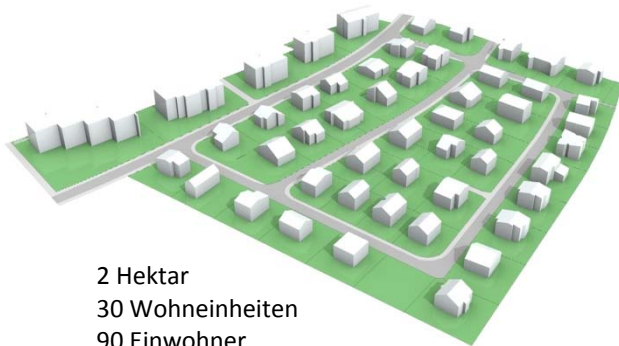
Untervaz



Trimmis

## W2 Anbauten

### Typische W2, Vogelperspektive



2 Hektar  
30 Wohneinheiten  
90 Einwohner  
AZ 0.4

Quelle: Bearth&Deplazes Architekten

### W2 mit Anbauten, Vogelperspektive



2 Hektar  
45 Wohneinheiten  
135 Einwohner  
AZ 0.55

Quelle: Bearth&Deplazes Architekten

### Charakterisierung

#### Vorgehen:

Die bestehende Siedlung wird durch Anbauten an die bestehenden Gebäude erweitert.

#### Baugesetz:

- Parzellierung beibehalten
- Geschossigkeit beibehalten (2 Geschosse)
- AZ erhöhen
- Grenzabstände anpassen
- Baulinien einführen (akzentuierte Verdichtung)

#### Qualitäten:

- Geschlossene Bauweise aus mehreren Einzelbauten möglich
- Charakter aus Zentrumszonen schon bekannt

#### Nachteile:

- Konflikte bei Grenzabständen
- Erschliessung/Parkierung
- Grösste Realisierungschancen, wenn mehrere aneinandergrenzende Gebäude im gleichen Zeitraum erneuert werden

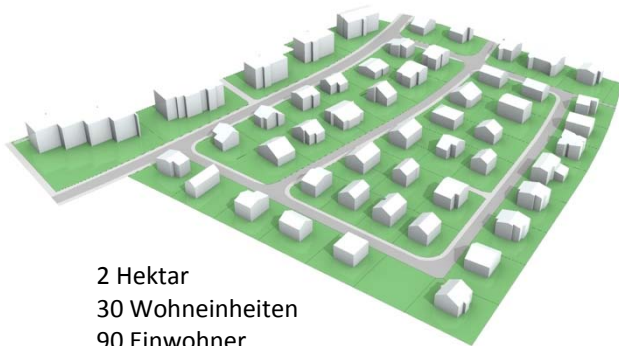


#### Innensicht

Quelle: Bearth&Deplazes Architekten

## W2 Nebenbauten

### Typische W2, Vogelperspektive



2 Hektar  
30 Wohneinheiten  
90 Einwohner  
AZ 0.4

Quelle: Bearth&Deplazes Architekten

### W2 mit Nebenbauten, Vogelperspektive



2 Hektar  
45 Wohneinheiten  
135 Einwohner  
AZ 0.52

Quelle: Bearth&Deplazes Architekten

### Charakterisierung

#### Vorgehen:

Die bestehende Siedlung wird durch alleinstehende Nebenbauten auf der gleichen Parzelle ergänzt («Stöckli»).

#### Baugesetz:

- Parzellierung beibehalten
- Geschossigkeit beibehalten
- AZ erhöhen
- Grenzabstände für Nebenbauten werden geändert.

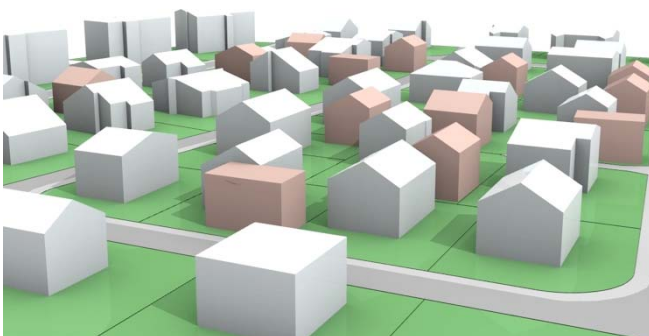
#### Qualitäten:

Charakter der Siedlung wird weitgehend erhalten. Alleinstehende Bauten können optimal genutzt werden.

#### Nachteile:

- Grünfläche wird kleinteiliger
- Erschliessung/Parkierung

### W2 mit Nebenbauten

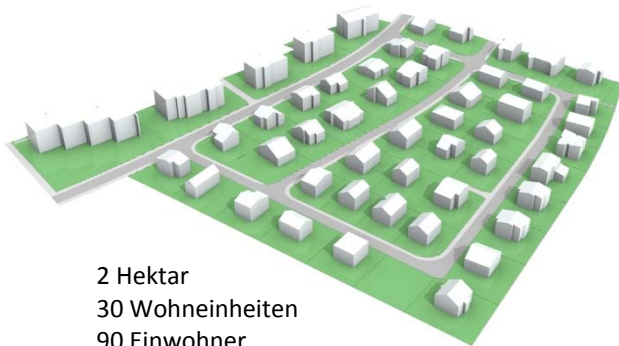


#### Innensicht

Quelle: Bearth&Deplazes Architekten

## W2 Aufbauten

### Typische W2, Vogelperspektive



2 Hektar  
30 Wohneinheiten  
90 Einwohner  
AZ 0.4

Quelle: Bearth&Deplazes Architekten

### W2 mit Aufbauten, Vogelperspektive



2 Hektar  
40 Wohneinheiten  
130 Einwohner  
AZ 0.6

Quelle: Bearth&Deplazes Architekten

### Charakterisierung

#### Vorgehen:

Die bestehende Siedlung wird durch Aufbauten auf die bestehenden Gebäude erweitert. Die Zone wird zur W3-Zone aufgezonnt.

#### Baugesetz:

- Parzellierung beibehalten
- Geschossigkeit erhöhen (3 Geschosse)
- AZ erhöhen
- Grenzabstände beibehalten

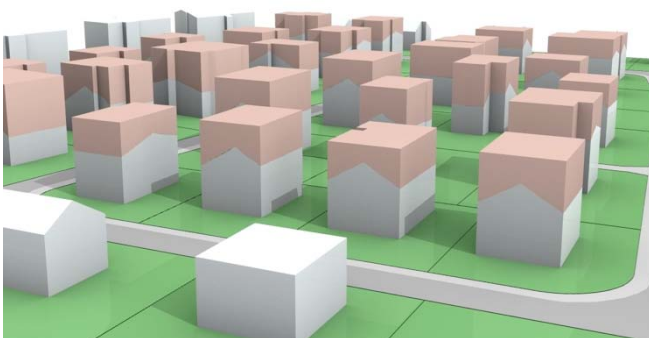
#### Qualitäten:

Grundeigentümer kann selbst über seine Parzelle verfügen.

#### Nachteile:

- Belichtung
- Es werden keine neu, unabhängige Wohneinheiten geschaffen
- Charakter wird stark verändert

### W2 mit Aufbauten

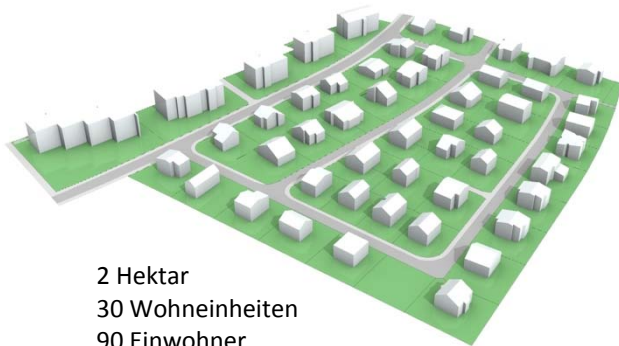


#### Innensicht

Quelle: Bearth&Deplazes Architekten

## W2 Arealüberbauungen

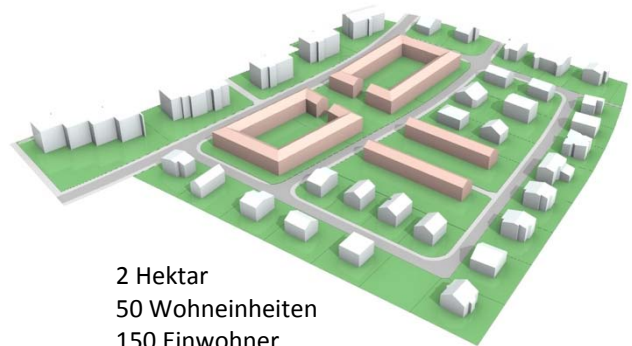
### Typische W2, Vogelperspektive



2 Hektar  
30 Wohneinheiten  
90 Einwohner  
AZ 0.4

Quelle: Bearth&Deplazes Architekten

### W2 mit Arealüberbauungen, Vogelperspektive



2 Hektar  
50 Wohneinheiten  
150 Einwohner  
AZ 0.6

Quelle: Bearth&Deplazes Architekten

### Charakterisierung

#### Vorgehen:

In der bestehenden Siedlung werden Arealüberbauungen gefördert, Parzellen können zusammengelegt werden. Neue Siedlungstypen entstehen.

#### Baugesetz:

- Parzellen zusammenlegen, überlagerte Bauzone
- Geschossigkeit beibehalten (könnte auch erhöht werden)
- AZ erhöhen
- Grenzabstände beibehalten (Mehrlängenzuschläge)

#### Qualitäten:

Neue Siedlungsformen sind möglich (Reihenhäuser, geschlossene Bauweise, Terrassensiedlungen). Grössere zusammenhängende Grünflächen entstehen. Es wird eine hohe Dichte erreicht.

#### Nachteile:

- Eher Mietwohnungen als Eigentumswohnungen
- Charakter der Siedlung wird stark verändert

### Typische W2 Arealüberbauung



#### Innensicht

Quelle: Bearth&Deplazes Architekten

## W2 Dichtemischung

### Charakterisierung

<b>Vorgehen:</b>	Je nach vorzufindenden Verhältnissen wird das optimale Dichtekonzept angewendet.
<b>Baugesetz:</b>	Das heutige Baugesetz sieht keine situative Anwendung der Regeln vor. Grundsätzlich kann bei voraussichtiger Planung der Gemeinden die Dichte in W2-Zonen stark erhöht werden ohne die Bedürfnisse der Einwohner zu verletzen.
<b>Dichte:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 Hektar/50 Wohneinheiten (+ 20)/140 Einwohner (+50)</li> <li>• AZ 0.6 (+0.2)/70 Einwohner pro Hektar</li> </ul>
<b>Qualitäten:</b>	Situativ sollen verschiedene Konzepte der Verdichtung angewendet werden. Je nach Situation kann die höchstmögliche Qualität und Dichte entstehen. Dabei wird festzustellen sein, wie weit die Siedlungsstruktur geändert werden kann, um den Bedürfnissen der Einwohner gerecht zu werden.
<b>Nachteile:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine einfache gesetzliche Handhabe vorhanden</li> <li>• Grosse Planungsarbeit der Gemeinden</li> </ul>

### Transformation zur Dichtemischung

