

VIERKANTERQUARTIER RUFLING

Städtebauliche Weiterentwicklung einer traditionellen Bauform

ZIELSETZUNG: Zeitgemäße Weiterentwicklung der dörflichen Struktur – Neuerrichtung eines Vierkanterquartiers



- ▶ Attraktives Wohnumfeld
- ▶ Hohe Wohnqualität und Flexibilität der Strukturen
- ▶ Angepasste 2-geschöbige Bebauung als Weiterentwicklung der vorhandenen Bebauungsstrukturen
- ▶ Attraktive weitestgehend autofreie Erschließung (Sammelgarage)
- ▶ ...



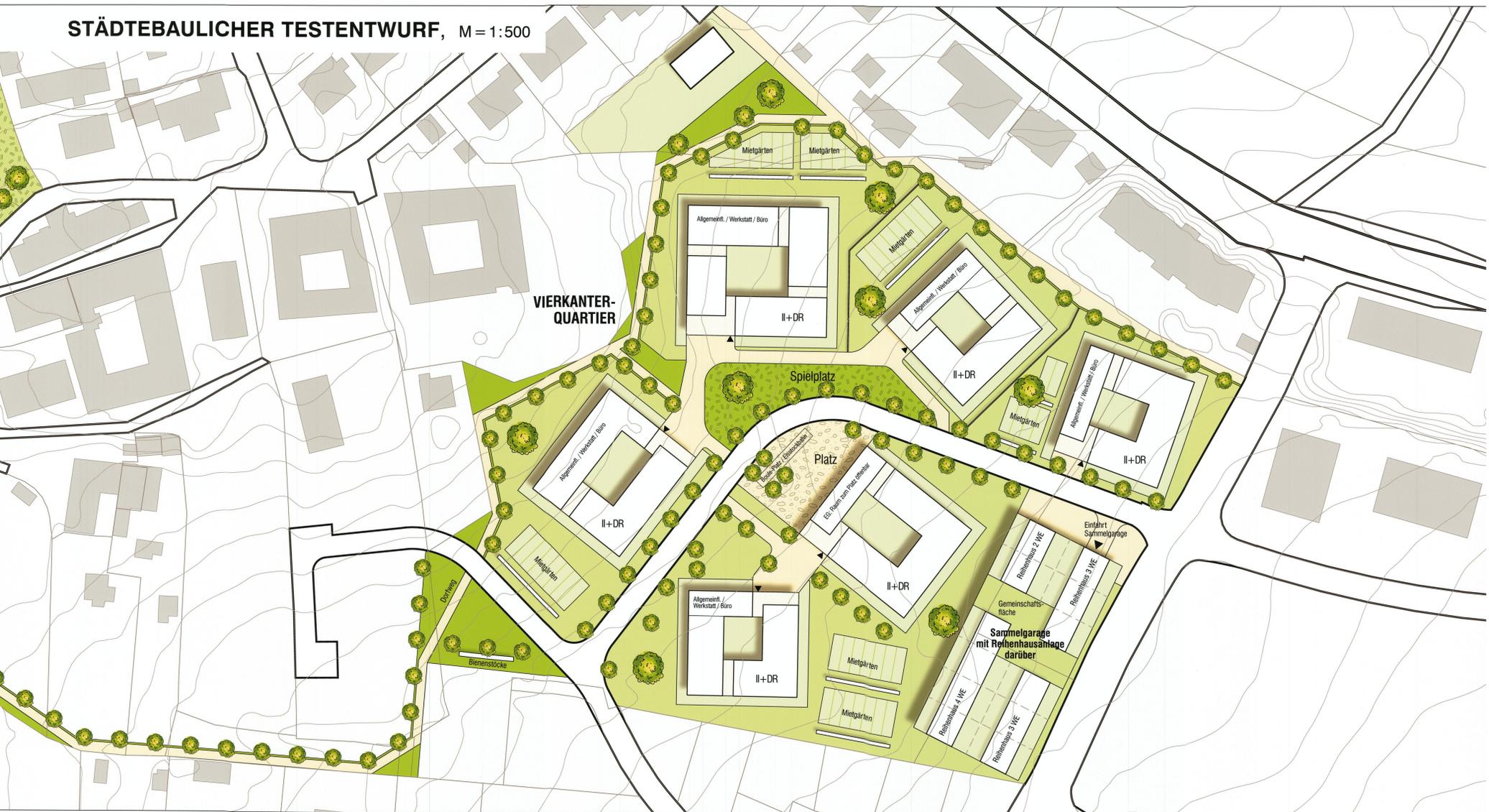
Entwicklung von flexiblen, sozial tragfähigen Wohnformen:

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 so viel Flexibilität und soziale Tragfähigkeit wie der Vierkanter:

- ▶ Geschützte, intime Wohnqualität trotz dichter Bebauung
 - ▶ Überschaubare, aber auch nicht zu intime Nachbarschaft mit ca. 20 WE je Vierkanter
- ▶ Gemeinschaftlich nutzbarer, kompakter Innenhof als „Option“ für soziale Kontakte
 - ▶ Vierkanthöfe sind als Wohngebäude nicht ausschließlich für „klassische“ Familien konzipiert, sondern für unterschiedliche „Lebensabschnitte“ gut nutzbar.
- ▶ Traditionelle Bauform, die sich leicht ins Ortsbild integrieren lässt
- ▶ Flexible EG-Zonen, die nicht ausschließlich für Wohnzwecke gut nutzbar sind (z.B. gemeinsame Werkstatt, Büros, ...)
- ▶ Vierkanter sind ökologisch: flächensparend, Dachflächen solar gut nutzbar

STÄDTEBAULICHER TESTENTWURF, M = 1:500



Städtebauliches System

- Errichtung von ca. 6 (überwiegend rechteckigen) Vierkanthöfen mit Seitenlängen von ca. 30-40m.
- Reduktion der Verkehrserschließungsflächen durch Anordnung einer Sammelgarage entlang der Pilatstraße.
- Gliederung der Anlage durch zentrale, verkehrsberuhigte Sammelstraße (Kfz-Verkehr nur für Anlieferung) von der Pilatstraße in Richtung Westen. Optionale Zufahrt zu jedem Vierkanter.
- Eingrünung der Abstandsflächen und Randbereiche der Wohnanlage als „sanfter“ Übergang zum bebauten Umfeld.
- Anordnung eines öffentlich nutzbaren Platzes im Bereich eines zum Teil gemeinschaftlich genutzten Vierkanters.
- Überbauung der Sammelgarage im Sinne einer flächensparenden Baulandentwicklung mit 1,5 geschöbigen Reihenhäusern.

Typologie

Die typologische Typologie des Vierkanters, welcher landschaftsprägend und identitätsstiftend in die oberösterreichische Landschaft eingebunden ist, soll aufgenommen und neu interpretiert werden.

Analog der traditionellen Bauform entsteht ein privater Innenhof, der für die Bewohner als interne Versammlungs-, Verweil- und Verteilfläche zur Verfügung steht. Die Erdgeschossebene ist für Allgemeinflächen (Werkstatt, Sauna, Waschküche, Versammlungsraum, ...), Büronutzungen und für Wohnungen gedacht. Erdgeschosswohnungen sollen an der Außenseite einen privaten Freibereich erhalten.

Insgesamt sind 6 Höfe geplant, welche durch ihre Verdrehungen zueinander dynamische Freiräume entstehen lassen. Die Höfe sollen im Rahmen der Planung Rücksicht auf unterschiedliche Bevölkerungsschichten nehmen, um durch einen Generationenmix ein „buntes“ Leben in den Höfen entstehen zu lassen.

Charakteristische dörfliche Baugestaltung

Die Geschöbkeiten und Dachformen orientieren sich an historischen Vierkantern:

- 2 Geschöbe mit Dachraum
- Ausschließlich klassische Steildächer mit Traufentstellung

Im Sinne einer möglichst ruhigen Dachlandschaft sollen Gaupen vermieden werden.

Bauplätze

Zielsetzung ist eine abschnittsweise Realisierung der Anlage von Osten nach Westen, wobei – im Sinne des Charakters der Anlage – klassische Zäune zw. den Bauplätzen unzulässig sein sollen. Abgrenzungen können stattdessen mit Hecken und/oder niedrigen Mauern erfolgen.

Verkehrerschließung

- Äußere Kfz-Anbindung über Pilatstraße mit einer zu errichtenden öffentlichen Sammelstraße.
- Zufahrt zu den einzelnen Vierkantern über private Verkehrsflächen (ausschließlich Lieferverkehr gestattet).
- Verkehrsorganisatorische Maßnahmen zur Vermeidung von Durchzugsverkehr in der Sammelstraße.

Sammelgarage mit Reihenhäuserüberbauung

Die geplante Sammelgarage soll im Endausbau 2 Ebenen mit Gesamt ca. 200-220 Stellplätzen umfassen und den gesamten Stellplatzbedarf des Vierkanterquartiers inkl. Reihenhäuserüberbauung decken.

Der Stellplatzbedarf ergibt sich wie folgt:

- ca. 106 WE in den 6 Vierkantern x 1,5 = 159 Stellplätze
- ca. 600 m² Büroflächen / 30 = 20 Stellplätze
- ca. 12 Reihenhäuser x 2 = 24 Stellplätze

Summe Stellplatzbedarf Vierkanterquartier = 203 Stellplätze

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung soll die erste Park Ebene ins Gelände eingeschnitten werden. Die 2-zellige Reihenhäuseranlage über der 2. Park Ebene soll höhenmäßig mit I+DG begrenzt werden und „klassisch“ jeweils mit einer Vorgartenzone und rückwärtigen Gartenfläche realisiert werden. Erschließungs- und Gemeinschaftsflächen sollen im „mittleren“ Bereich der Anlage entstehen.

Oberflächenentwässerung

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

Öffentliche Freiräume

Die Sammelstraße, die ausgewiesenen Fußwege, der Quartiersplatz sowie die ausgewiesenen öffentlichen Freiräume sind ins öffentliche Gut abzutreten. Der Quartiersplatz ist urbane, die Freiflächen sind primär als Spielplätze bzw. Parkanlagen zu gestalten. Schattenspende Bäume sind vorzusehen. Die Fußwege sind wasserdurchlässig, bekiest auszuführen.

Halböffentliche Freiräume

Die relevanten Fußwege sind überwiegend ins öffentliche Gut abzutreten. Lediglich ein kurzer Fußwegabschnitt zwischen den beiden nördlichsten Vierkantern könnte halböffentlich verbleiben (privat mit öffentlichem Wegerecht).

Die Mietgärten und Randbereiche der Anlage sind entsprechend gärtnerisch zu gestalten. Entsprechende Baumpflanzungen in diesen Bereichen sind vorzusehen.

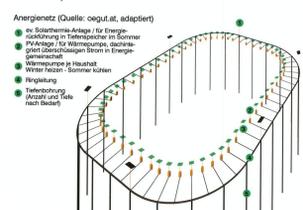
Private Freiräume

Die unmittelbar den EG Zonen der Vierkanthöfe zugeordneten Terrassenbereiche im Außenbereich sollen gegenüber dem umliegenden Gelände etwas „angehoben“ werden.



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-Antikahöhe).



Verwertung / Bauabschnitte

Das gesamte Vierkanterquartier kann in mehreren Bauabschnitten realisiert werden. Die beiden dzt. Eigentumsgrößen (Eigentümer A+B) können verbleiben.

Möglich wären z.B. 3 Bauabschnitte	5.850 m ²
Abschnitt I:	11.968 m ²
Abschnitt II (inkl. Reihenhäuserüberbauung auf	
Abschnitt I):	9.551 m ²
Privates Grundstück:	991 m ²
Summe Bruttobauwand:	28.360 m ²



Schemaschnitt



Zf-Konzept DI Max Mandl, A-4000 Linz, Hauptstraße 10, max@raum2.at
Arch. DI Ernst Hirtl, A-1000 Wien, Landstraße Hauptstraße 72/14, hirtl@erbst274.at
Mitarbeit: DI Barbara Klapatsch, DI Michaela Nedderer

Linz, November 2022

