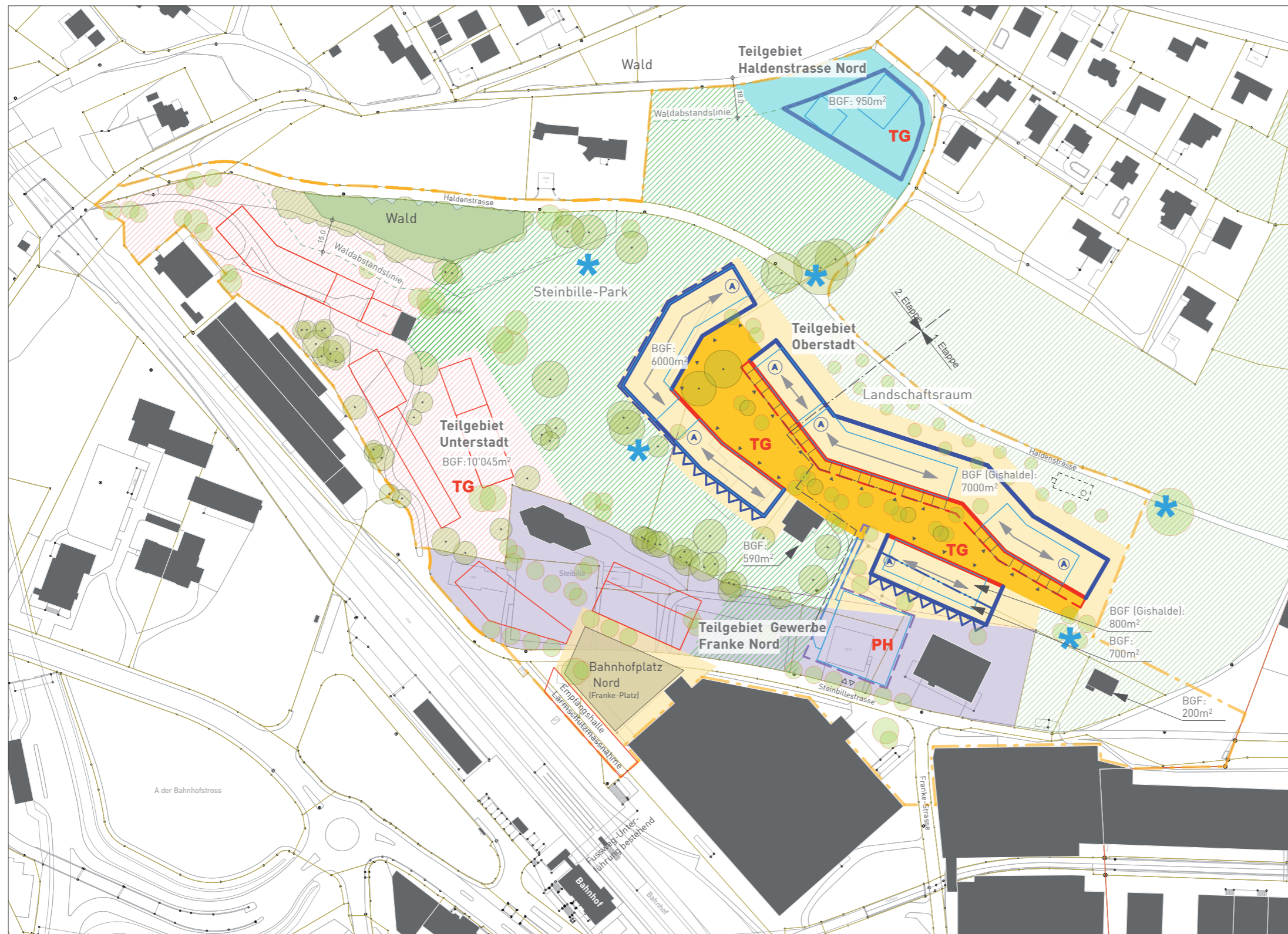
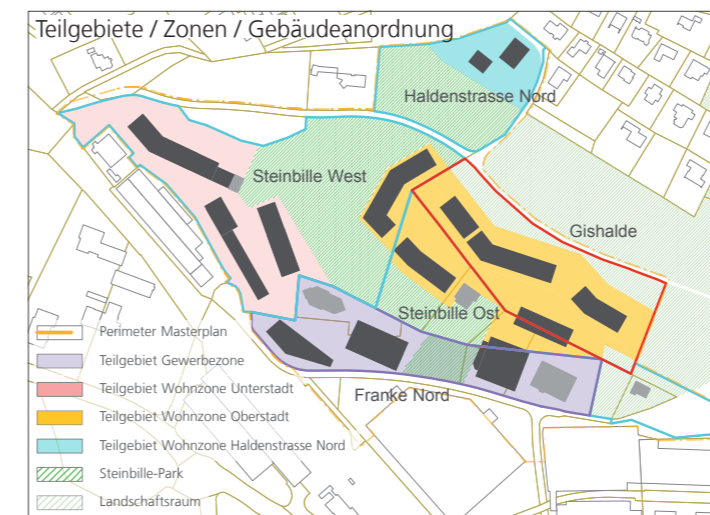
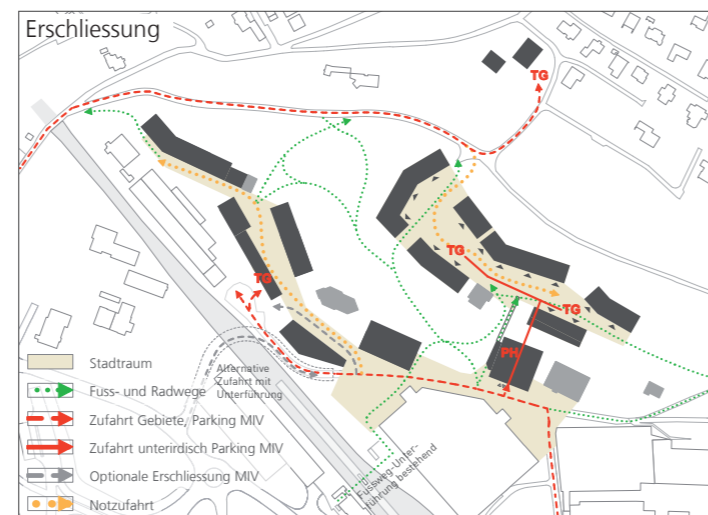
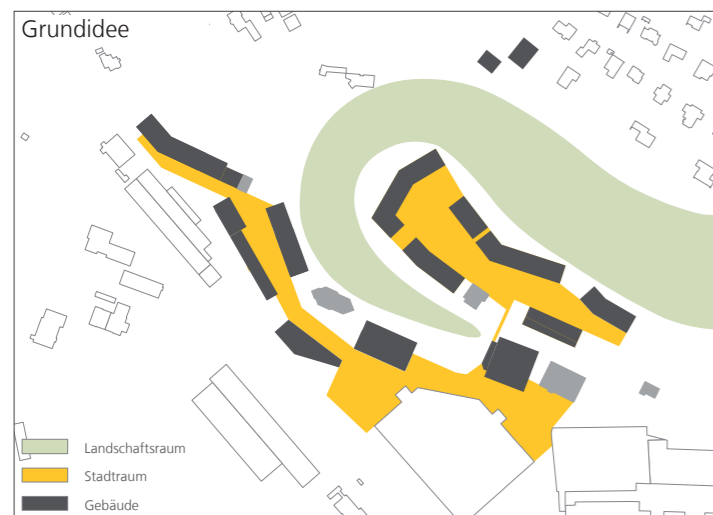


# Masterplan Gishalde-Steinbille



- Geltungsbereich**
- Perimeter Masterplan
  - Teilgebiet Gewerbe Franke Nord (Grundkonzept)
  - Teilgebiet Wohnzone Unterstadt (Grundkonzept)
  - Teilgebiet Wohnzone Oberstadt (Detailkonzept)
  - Teilgebiet Wohnzone Haldenstrasse Nord (Grundkonzept)
  - Steinbille-Park
  - Landschaftsraum
- Regeln Landschaft**
- Aussichts-Kanzeln mit Baumdach
  - Bäume
  - Bäume Neupflanzung
- Regeln Gebäude**
- Baubereich Gebäude und Wohnungsgärten, Sitzplätze
  - Gemeinschaftlicher Platzraum mit Hauseingängen und Aufgängen aus der TG; Kleinbauten zulässig
  - Ausrichtung Gebäude am Platz
  - Baulinie zu Baufeld Hauptgebäude
  - Pflichtbaulinie zu Baufeld Hauptgebäude
  - Pflichtbaulinie für vorgelagerten eingeschossigen Baukörper am Platzraum: wie Sitzplatz mit Pergola auf Velounterstand; Wohnnutzung ist ausgeschlossen
  - Balkone und Sitzplätze sind hier nur als ganz oder weitgehend eingezogene Loggien zulässig
  - Vorgestellte Balkontürme sind hier zulässig
- BGF: 700m<sup>2</sup> max. zulässige BGF (in Vollgeschossen) pro Baufeld
- Vorgeschlagene Hauptgebäude
  - Anordnung Attikageschoss (siehe Seite 2)
- Regeln Mobilität**
- Parkhaus vorgeschrieben, Lage
  - Tiefgarage zulässig



0 10 20 30m Mst. 1:2000



### Steinbille-Park – Gestaltung und Nutzung

Der Steinbille-Park bleibt als grüne Geländekammer integral erhalten. Das Konzept der vorhandenen markanten Baumgruppen wird über die Haldenstrasse hinauf entwickelt und erweitert die Parkfläche bis zum Waldrand. Der Park wird öffentlich zugänglich gemacht. Intensiv gepflegte Spiel- und Aufenthaltsflächen konzentrieren sich auf den unteren Parkteil, extensiv unterhaltene Wiesenflächen mit einzelnen Sitzplätzen prägen den oberen Teilbereich und schaffen einen ökologischen Ausgleich zum intensiv genutzten Siedlungs- und Landwirtschaftsgebiet.

### Umgang mit dem Baumbestand

Der Baumbestand, insbesondere die prägenden Baumgruppen, bleiben wo möglich erhalten. Ersatzpflanzungen folgen dem Konzept der Baumgruppen. Das abwechslungsreiche Bild aus unterschiedlichen Parkbaumarten wird weitergeführt.

### SIA Effizienzpfad Energie

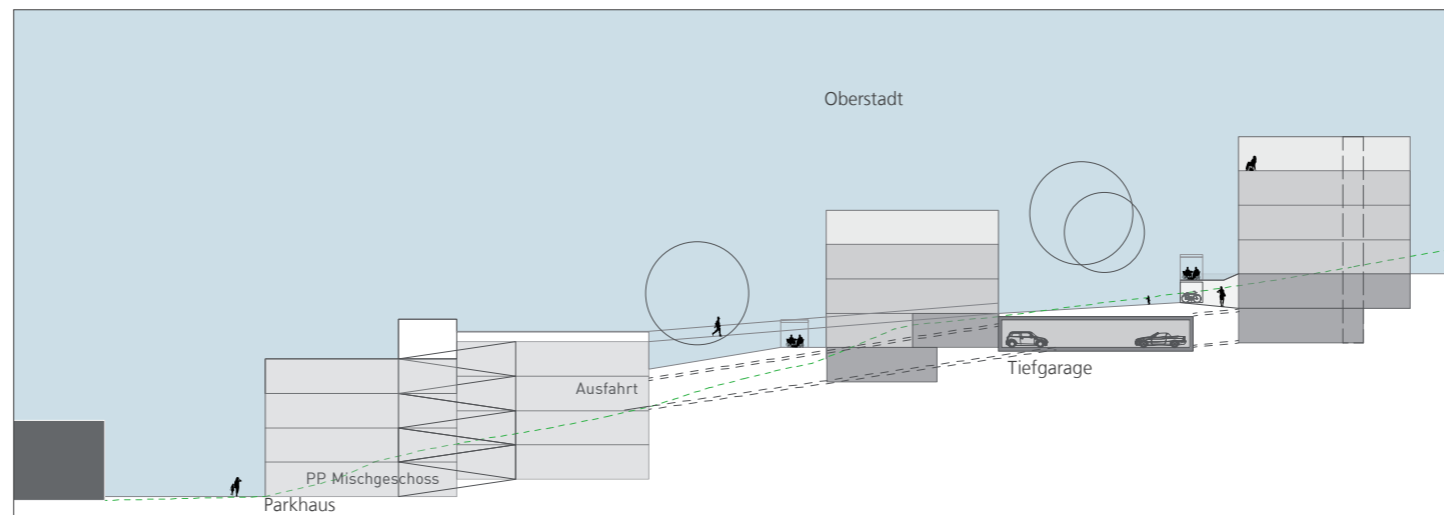
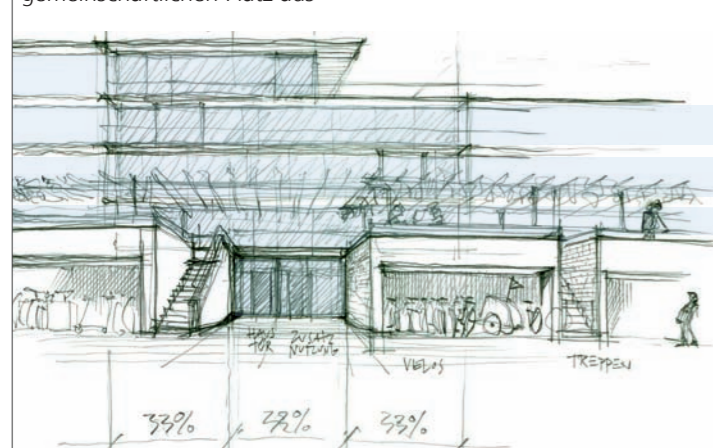
Um die entsprechenden Vorgaben zu erreichen, haben die Neubauten die Primäranforderungen von Minergie P ECO zu erfüllen. Zudem sind die Obergeschosse der Gebäude in Holz-Leichtbauweise zu erstellen und mit Abwärme der Firma Franke zu beheizen.

### Attikageschosse

Dachgeschosse sind so anzuordnen, dass sie von den Längsfassaden und der im Plan markierten Stirnfassade nicht zurückspringen.

Attikageschoss	3	3
Vollgeschoss	2	2
Vollgeschoss	1	1

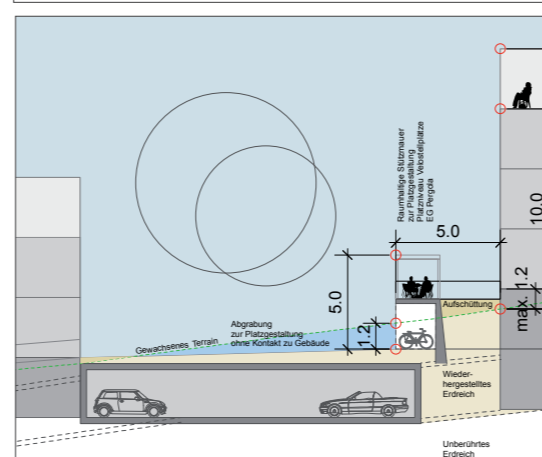
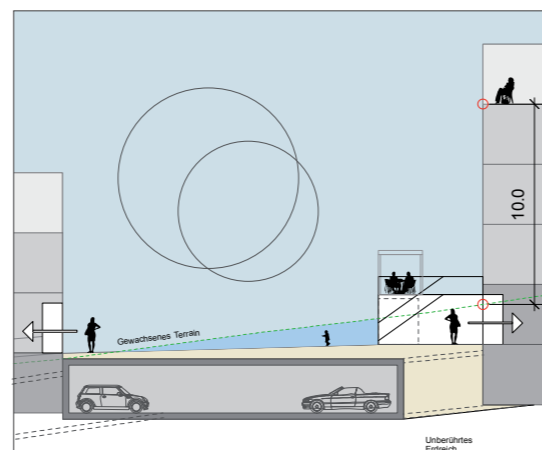
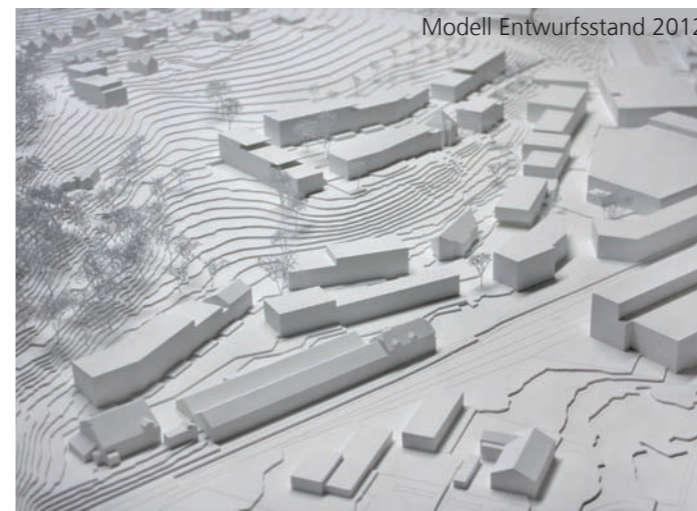
Blick auf hangseitige Bebauung vom gemeinschaftlichen Platz aus



### Mobilität und Erschliessung

Für den Autoverkehr wird die Oberstadt durch ein Parkhaus erschlossen. Über einen Verbindungstunnel ist von hier aus eine Tiefgarage unter der Oberstadt erreichbar. Diese bietet nur ca. 40% der erforderlichen Stellplätze an und ist über öffentliche Aufgänge direkt mit dem Platzraum der Oberstadt verbunden. Die Parkplätze werden nicht fest den Wohnungen zugeteilt, sondern können bedarfsabhängig gemietet werden.

Der Lift des Parkhauses dient zugleich dem Langsamverkehr in die Oberstadt. Er wird an der dem Bahnhof zugewandten Fassade so angeordnet, dass er aus dem öffentlichen Raum leicht erreichbar ist und von den Warteflächen auf allen Geschossen Blickkontakt zur Frankestrasse besteht. Vom obersten Liftausgang führt eine Passerelle auf den Platzraum der Oberstadt.



### Park- und Grünraum: Landschaftsseite der Wohnungen

Auf der Landschaftsseite können den Häusern Balkone und Gärten zugeordnet werden. Gegenüber dem Steinbille-Park wird dies eingeschränkt, um den Parkraum zu schützen.

Durch die Anordnung der Gebäude und Bäume werden vorhandene Ausblickstellen betont und inszeniert.

### Oberstadtplatz: Stadtseite der Wohnungen

In den Eingangsbereichen der Häuser ist die Kommunikation zwischen Haus und Platz zu fördern. Damit dies auch auf den bergseitig des Platzes liegenden Bauten funktionieren kann, werden diese über Abgrabungen des Untergeschosses erschlossen.

Vor diese Eingangsgeschosse werden im Sinne eines gestaffelten Baukörpers eingeschossige Bauten angeordnet, die sich zum Platz hin vor allem als Velounterstände öffnen. Auf ihrem Dach dürfen sie Gärten zu den Wohnungen im Erdgeschoss und entsprechende Brüstungen und Pergolen tragen. Damit werden nicht nutzbare Böschungen oder Sützmauern als Platzbegrenzung vermieden.

Die Platz- und Gassenräume spannen sich zwischen den Gebäuden auf und reichen bis an die Fassaden heran. Sie sind im Kontrast zur Landschaft überwiegend mit Hart- und Kiesbelägen zu gestalten.



## Masterplan Gishalde-Steinbille

### Städtebauliche Idee: Baugebiete und Nichtbaugebiete

Baubereiche und Landschaftsraum bzw. Park ergänzen und umfassen einander. Das ist zweckmässig, weil dadurch die Baubereiche verdichtet gebaut werden können, der Park genügend gross bleibt und zusammenhängend erlebt werden kann. Davon profitieren alle Bewohner und Bewohnerinnen des Franke Areals und der Gemeinde Aarburg.

### Architektur: Vielfalt und Regel

Um Vielfalt zu schaffen, soll die Architektur der Häuser nicht aus einer Hand entwickelt werden, sondern wie in einer richtigen Stadt die Handschrift verschiedener Architekturbüros tragen.

### Ausnützungstransfer

Um die Parkfläche von Bebauung freihalten zu können wird Ausnützung von einer Parzelle in die andere transferiert. Baurechtlich ist dies zwischen den Arealen der Wohnzone WH (gelbe Flächen) erlaubt.

