

## **Krauerhusegg Überarbeitungsbericht vom 10.07.2023**

### **1. Hofstatt**

Die Schüür und das Remisenhaus haben ihre Standorte vertauscht. Die Schüür bildet nun den Abschluss der Hofstatt auf der Nordwestseite zum Wald und tritt weniger markant in Erscheinung. Das Remisenhaus auf der Nordostseite zu den Einfamilienhäusern hin ist 10.8 m kürzer als sein Vorgänger und hat zudem einen Grenzabstand von 9.60 m resp. 10.00 m oder mehr, statt wie vorher 8.00 m. Das Gebäude beinhaltet vier Reihenhäuser und hat wie sein Vorgänger einen Geschossversatz. Dadurch ist es auf der Talseite weniger hoch, tritt weniger stark in Erscheinung und die Durchlässigkeit wird besser. Die Schüür beherbergt drei Reihenhäuser sowie sechs Wohnungen mit 2 ½ - 4 ½ Zimmer. Der Gartenbereich der Familie Ettlín wurde durch einen eingeschossigen Schopf ergänzt. Somit wird der Schopf im Hof frei für gemeinsame Nutzungen wie Zugang zur Einstellhalle, Velos und Entsorgung. Das Generationenhaus blieb unverändert.

### **2. Siedlung**

Das Reihenhäuser ist um eine Einheit von sechs auf fünf Einheiten gekürzt worden, wobei an der Position auf der Nordwestseite festgehalten wurde. Dies hat zur Folge, dass der Zugang über die Krauerhusstrasse zur Krauerhusegg 5.30 m breiter und somit übersichtlicher geworden ist. Zudem hat die Krauerhusstrasse in der Kurve zum Haus Nummer 13 einen um 1.9 m grösseren Abstand. Die Verkürzung des Reihenhauses bewirkt in der Situation, insbesondere bei der Durchlässigkeit, mehr als dies bei einer Reduktion des Punkthaus um ein Geschoss der Fall wäre. Dies obwohl der Verlust an Wohnfläche in etwa gleich ist. Im Punkthaus befinden sich je nach Wohnungsmix 3-5 Wohnungen mit 2 ½ - 5 ½ Zimmer. Das Haus wird aus der Garage heraus mit einem Lift erschlossen, etwas das in einem dreigeschossigen Haus auch sinnvoll und ökonomisch ist. Zudem sind somit auch die Erdgeschosse der Reihenhäuser über diesen hindernisfrei erschlossen. Der Mehrzweckraum, dessen Nutzung noch nicht genau definiert ist, wurde auf der Nordseite belassen. Einerseits hat sich der Abstand zu den Nachbarn deutlich vergrössert und ist nun grösser als der Abstand zu der neuen Überbauung auf der Südseite. Andererseits ist die Südseite die bessere Lage für eine Wohnung.

### **3. Grünzone und Umgebung**

Für die Überbauung wird ein gemeinsamer Nutzgarten in der Grünzone vorgeschlagen. Als Vorbild dient der traditionelle Bauerngarten, welcher mittels einer Umzäunung ins Kulturland integriert wird. Der Zaun dient als Abgrenzung zur Wiese und stellt sicher, dass sich keine Tiere in den Garten verirren. Einzelne nicht begehbare Gerätehäuschen mit einem Fussabdruck von rund 2 m<sup>2</sup>, ermöglichen das Aufbewahren von den notwendigen Arbeitsgeräten. So wird sichergestellt, dass die Nutzgärten nicht zu Schrebergärten umfunktioniert werden, wo Kleinbauten mit Sitzplätzen den Garten dominieren. Als weitere Nutzung in der Grünzone sind Rasenflächen als Spielbereiche angedacht. In der Umgebung ist der Übergang von den intensiv genutzten Flächen in der Bauzone zu der Grün- und der Landwirtschaftszone gut sichtbar. Für Spiel, Aufenthalt und Familiengärten sind insgesamt rund 3'400 m<sup>2</sup> vorgesehen. Dies entspricht ca. 1/3 der anrechenbaren Grundstücksflächen.

### **4. Erschliessung**

Mit Konzeptskizzen wurden die Umsetzungsmöglichkeiten für eine Verbindung der beiden Tiefgaragen geprüft. Es gibt sowohl raumplanerisch rechtliche wie auch finanziell Herausforderungen, welche das Projekt wesentlich aufwändiger bis unmöglich gestalten. Deshalb ist der Ansatz nicht verhältnismässig. Zudem wären die Fahrten für Zubringer, Ver- und Entsorgung sowie Notfälle auch bei einer gemeinsamen Einfahrt für beide Tiefgaragen notwendig.

Da ohnehin eine Geschwindigkeitsgrenze von 30 km/h vorgesehen ist, sind die zu erwartenden Immissionen eher tief. Ob zusätzliche, verkehrsberuhigende Massnahmen sinnvoll sind, wird bei der Ausarbeitung des Gestaltungsplans geprüft. Damit die Durchlässigkeit für die Fussgänger gewährleistet ist, werden von der Krauerhusstrasse aus zwei öffentliche Wegrechte eingeräumt. Das Erste als Verbindung von der Krauerhusstrasse über den Vorplatz durch die Siedlung zum Spielplatz am Bach. Das Zweite von der Krauerhusstrasse durch die Hofstatt zum Wald.

## **5. Gebäudehöhen und Beschattung**

Durch die niedrigen Trauf- und Firsthöhen der mehrheitlich zweigeschossigen Gebäude und den sehr grossen Gebäudeabständen zu den Nachbarhäusern ist die Beschattung dieser, ausser in zwei Bereichen wo sie gleich ist wie im Konzept 2010, grossmehrheitlich deutlich kleiner. Der Grenzabstand zu den Nachbargebäude ist mehr als doppelt so gross wie gesetzlich vorgeschrieben. In Wohnzonen die nach der Regelbauweise erstellt wurden, ist die gegenseitige Beschattung üblicherweise deutlich höher.

## **6. Reihenhäuser**

Damit die Aufgabe bezahlbaren Wohnraum für junge Neuenkircher Familien gelöst werden kann, sind aus Kostengründen alternative Wohnformen zum Einfamilienhaus zu entwickeln. Alternativen sind Geschosswohnungen und Reihenhäuser. Der Hauptgrund ist die kompaktere Gebäudeform und somit weniger Fassadenabwicklung im Verhältnis zum Volumen. Dies reduziert die Erstellungskosten erheblich. Ein weiterer Vorteil dieser Wohnformen ist die Möglichkeit der Verdichtung und somit ein ökonomischer Umgang mit den Landreserven. In der Krauerhusegg ergibt sich daraus die Möglichkeit, grosse zusammenhängende Grünflächen zwischen den beiden Baubereichen zu generieren und so den Übergang zur Landwirtschaftszone qualitativ zu gestalten. Das Wohnen auf dem Land bedeutet Nähe zur Landschaft. Eine Qualität die Familien mit Kindern sehr schätzen. Das Reihnhaus hat viele Eigenschaften, welche auch bei einem EFH geschätzt werden: Direkter Bodenkontakt, private Gärten und wohnen auf mehreren Etagen. Deshalb ist das Reihnhaus die optimale Wohnform in dieser Umgebung. Unterschiedliche Geschosswohnungen für Familien, Paare oder ältere Leute ergänzen das Angebot und lassen generationendurchmischtes Wohnen zu.

## **7. Bezahlbarer Wohnraum**

Damit bezahlbarer Wohnraum für junge Neuenkircher Familien entstehen kann, muss verhindert werden, dass Dritte bei der Erstellung unangemessene Gewinne erzielen und diesen unnötig verteuern. Die Gemeinde ist aufgerufen die genauen Modalitäten betreffend Landpreis bei Baurecht oder Kauf vertieft abzuklären. Damit die Anlagekosten möglichst tief gehalten werden können ist es wichtig, dass die Wohnungen und Reihenhäuser direkt durch die Eigentümer erstellt und zeitgleich realisiert werden. Zudem gilt es den Baustandard ebenfalls zu berücksichtigen. Damit dies für die nächste Generation junger Familien aus Neuenkirch auch so ist und nicht beim nächsten Verkauf die Preise in die Höhe schnellen, müsste die Weitergabe ebenfalls geregelt werden. In einem nächsten Schritt nach der Teilrevision sind deshalb einige Themen zu klären. Die kleinen Wohnungen im Konzept geben zudem die Möglichkeit, nach einem Wohnungswechsel, im Alter im vertrauten Umfeld bleiben zu können. Die kleineren Wohnungen können durch eine Genossenschaft erstellt werden, um diese dann zu vermieten.

## **8. Hindernisfreies und altersgerechtes Wohnen**

In beiden Teilen der Überbauung sind Wohnungen für das Alter vorgesehen. Da ein Lift in zweigeschossigen Gebäuden nicht wirtschaftlich ist, sind für altersgerechtes und hindernisfreies Wohnen Alternativen gefragt. In der Hofstatt sind in der Schüür drei bis vier hindernisfreie Wohnungen im Erdgeschoss vorgesehen. In der Siedlung sind dank dem Lift im dreigeschossigen Punkthaus 3-5 Wohnungen hindernisfrei erreichbar. Zudem sind die Erdgeschosse aller Reihenhäuser hindernisfrei erreichbar.