

MASTERPLAN - Städtebauliches Leitbild

„Gewerbe- und Industriegebiet Lang“ (GWI Lang)

Lang, 25.4.2014



Auftraggeber
Gemeinde Lang

Grundbesitzer
Bertran Conrad-Eybesfeld

Masterplanung
West 8 urban design & landscape architecture b.v., Rotterdam

Konzept zur Verbringung der Oberflächenwässer
mag. erhard neubauer zt gmbh, Graz

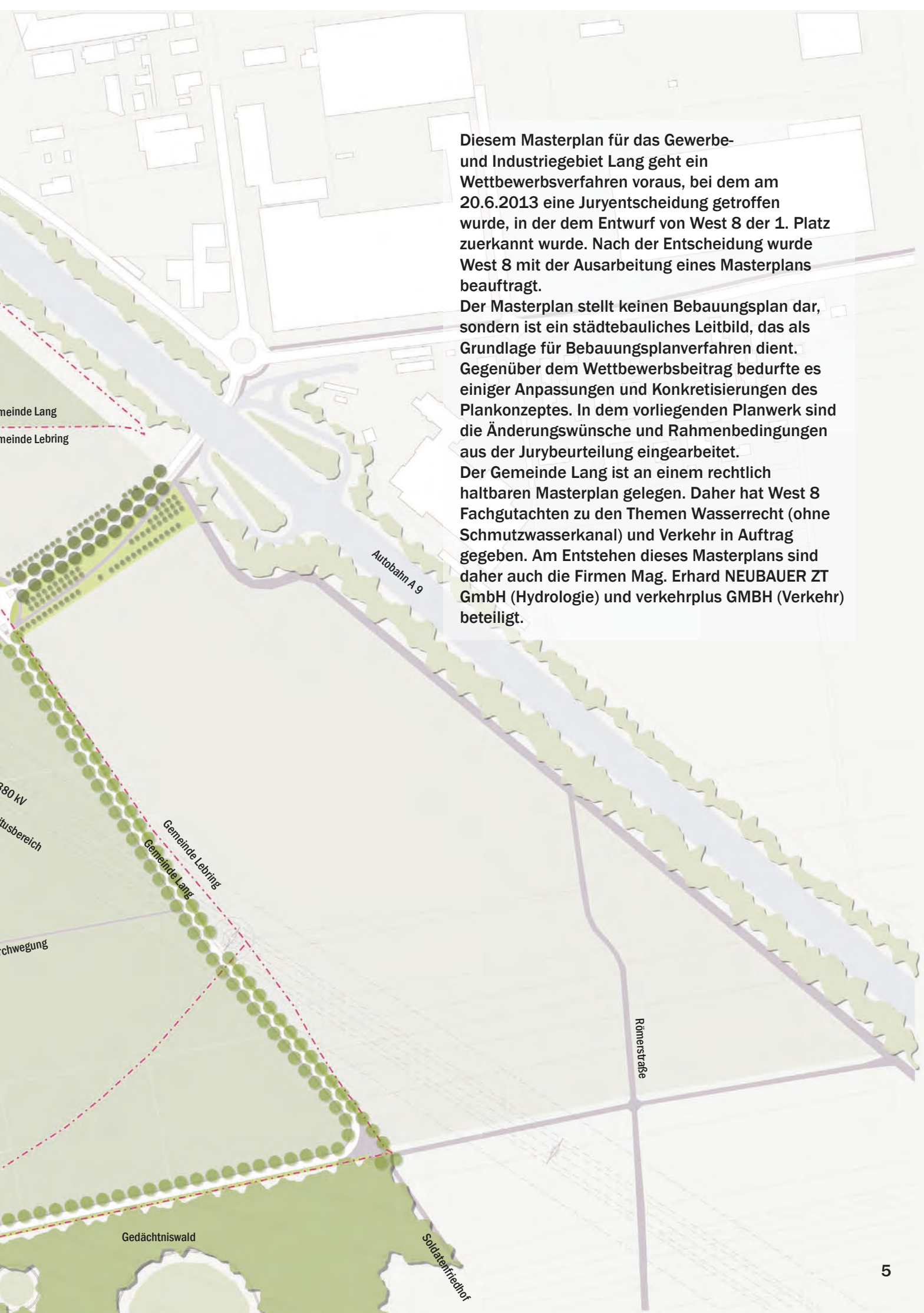
Mobilitätskonzept
verkehrplus, Graz

Inhaltsangabe

Masterplan	4
Freiraumkonzept	6
Hügellandschaft	6
Schlossplatz	8
Robuste Grünstruktur	10
Geländeschnitte	12
Verkehrerschließungskonzept	14
Terrainmodellierung	15
Bebauung und Beispielparzellierung	16
Nutzungen	16
Stellung gegenüber dem öffentlichen Raum	16
Phasierung	16
Gebäudehöhen	16
Detail Beispielparzellierung	17
Bebauung unter Starkstromleitung	18
Flächenbilanzierung	19
Wozu Gestaltungsrichtlinien?	20
Inspiration - Gute Beispiele	22
Gestaltungsrichtlinien Grundstück	24
Gestaltungsrichtlinien Gebäude	26
Materialeinsatz	28
Farbpalette	29

Masterplan





Diesem Masterplan für das Gewerbe- und Industriegebiet Lang geht ein Wettbewerbsverfahren voraus, bei dem am 20.6.2013 eine Juryentscheidung getroffen wurde, in der dem Entwurf von West 8 der 1. Platz zuerkannt wurde. Nach der Entscheidung wurde West 8 mit der Ausarbeitung eines Masterplans beauftragt.

Der Masterplan stellt keinen Bebauungsplan dar, sondern ist ein städtebauliches Leitbild, das als Grundlage für Bebauungsplanverfahren dient. Gegenüber dem Wettbewerbsbeitrag bedurfte es einiger Anpassungen und Konkretisierungen des Plankonzeptes. In dem vorliegenden Planwerk sind die Änderungswünsche und Rahmenbedingungen aus der Jurybeurteilung eingearbeitet.

Der Gemeinde Lang ist an einem rechtlich haltbaren Masterplan gelegen. Daher hat West 8 Fachgutachten zu den Themen Wasserrecht (ohne Schmutzwasserkanal) und Verkehr in Auftrag gegeben. Am Entstehen dieses Masterplans sind daher auch die Firmen Mag. Erhard NEUBAUER ZT GmbH (Hydrologie) und verkehrplus GMBH (Verkehr) beteiligt.

Freiraumkonzept - Hügellandschaft



Der grüne Rahmen des GWI - Lang





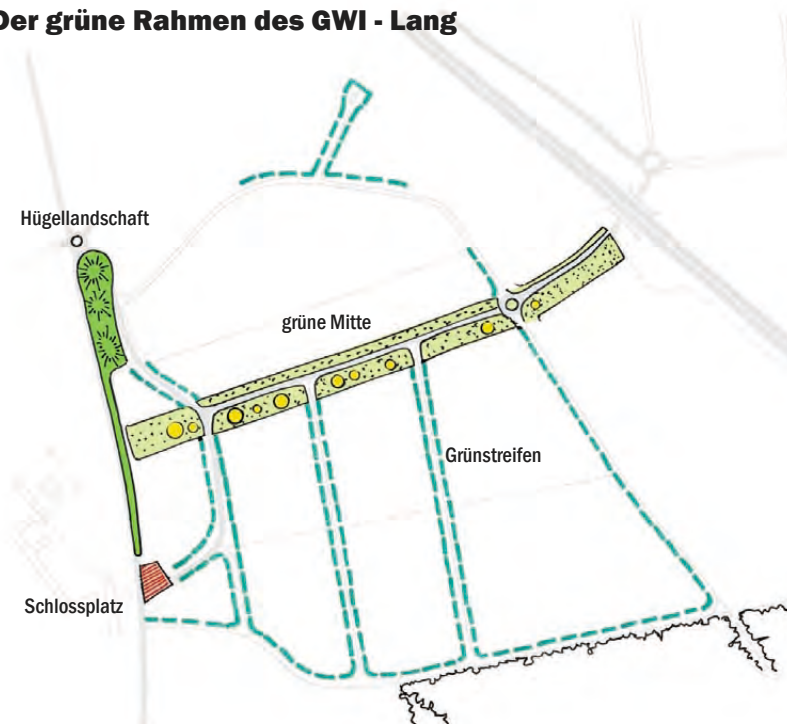
Das GWI – Lang ist kein x-beliebiges Gewerbegebiet. Mit einfachen Mitteln wird eine eigenständige Atmosphäre erzeugt werden, so dass ein Motto entsteht: Gewerbetreiben mit Charakter. Firmen, die sich in Lang ansiedeln, sollen sich bewusst für den Standort entscheiden. An der L 602 erhält das GWI – Lang sein Gesicht. Eine klare Fluchtlinie und eine sanft gestaltete Hügellandschaft an der Landesstraße heben die funktionalen Gebäude hervor. Der Kontrast zwischen weicher Landschaft und rationalen Gewerbebauten sorgt für eine ruhige Einbettung in die Umgebung und eine hochwertige Erscheinung des GWI – Lang.

Freiraumkonzept - Schlossplatz

Blick auf den Schlossplatz - von Jöß aus



Der grüne Rahmen des GWI - Lang



Der Schlossplatz ist der gesellschaftliche Verknüpfungspunkt des GWI – Lang mit der Gemeinde Lang. Der Schlossplatz bietet bei der südlichen Zufahrt des Anwesens Eybesfeld Platz für ein Hotel mit Restaurant sowie einem Bürogebäude. Der Schlossplatz sucht die Verbindung mit dem Gutshof Eybesfeld und schließt damit den Sprung über die L 602. Die Abmessungen entsprechen einem typischen steirischen Dorfplatz.



Detail Schlossplatz - vom Glyzinienhof aus

Robuste Grundstruktur



Obstwiese in der grünen Mitte

Naturgemäß ist der Anteil grüner öffentlicher Freiflächen in einem effizienten Gewerbegebiet gering. Im GWI – Lang werden daher alle Erschließungsstraßen genutzt, um im Laufe der Jahrzehnte eine wieder erkennbare, robuste Grünstruktur entstehen zu lassen. Für den jeweils unterschiedlichen Charakter in den Gewerbestraßen sorgen Baumpflanzungen. Die Sortenwahl der Bäume unterscheidet sich pro Straße und ist bewusst kontrastierend.

Grünstruktur





Buchenweg

Buchen geben eine gleichmäßige, ruhige Gestalt mit einer auffälligen Verfärbung des Blatts im Herbst.



Platanenweg

Die internen Haupteerschließungsstraßen werden von Platanen flankiert werden. Der Charakter des Baumes entspricht der Bedeutung der Erschließung als Hauptweg.



Robinienweg

Die Erscheinungsform der Robinien lebt von einer unvollkommenen, tänzerischen Verformung der Äste und Stämme. Das Lichte Blatt sorgt für eine helle und freundliche Atmosphäre.

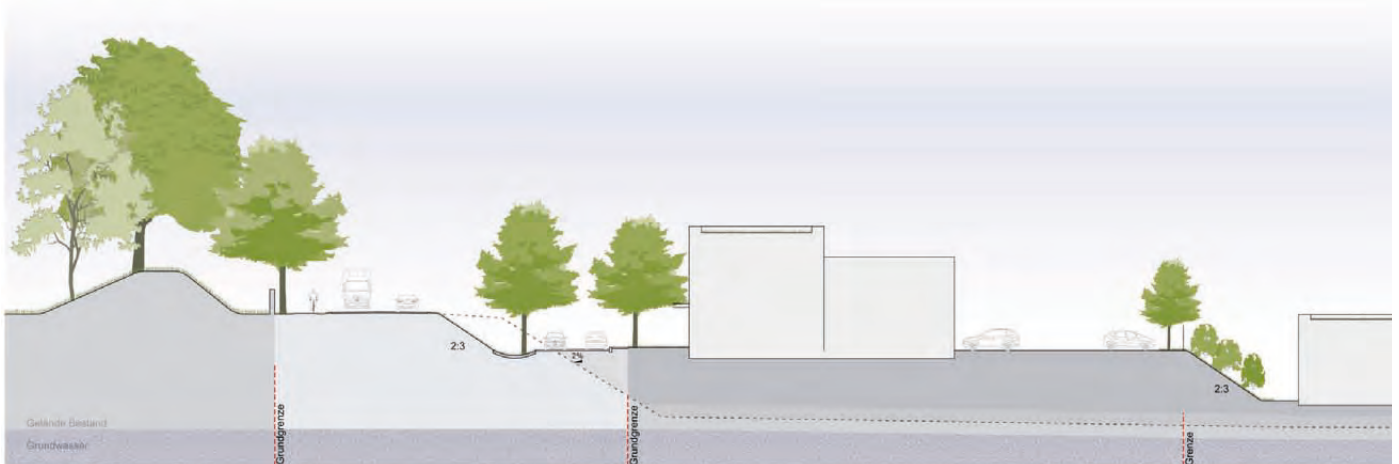


Lindenweg

Die Linde ist ein landestypischer Alleebaum. Sie entspricht einerseits der Lage in Schlossnähe und schafft andererseits einen herrschaftlichen Rahmen für das GWI – Lang.

Geländeschnitte

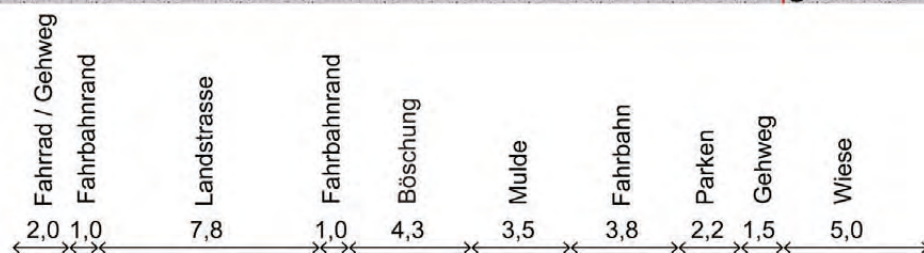
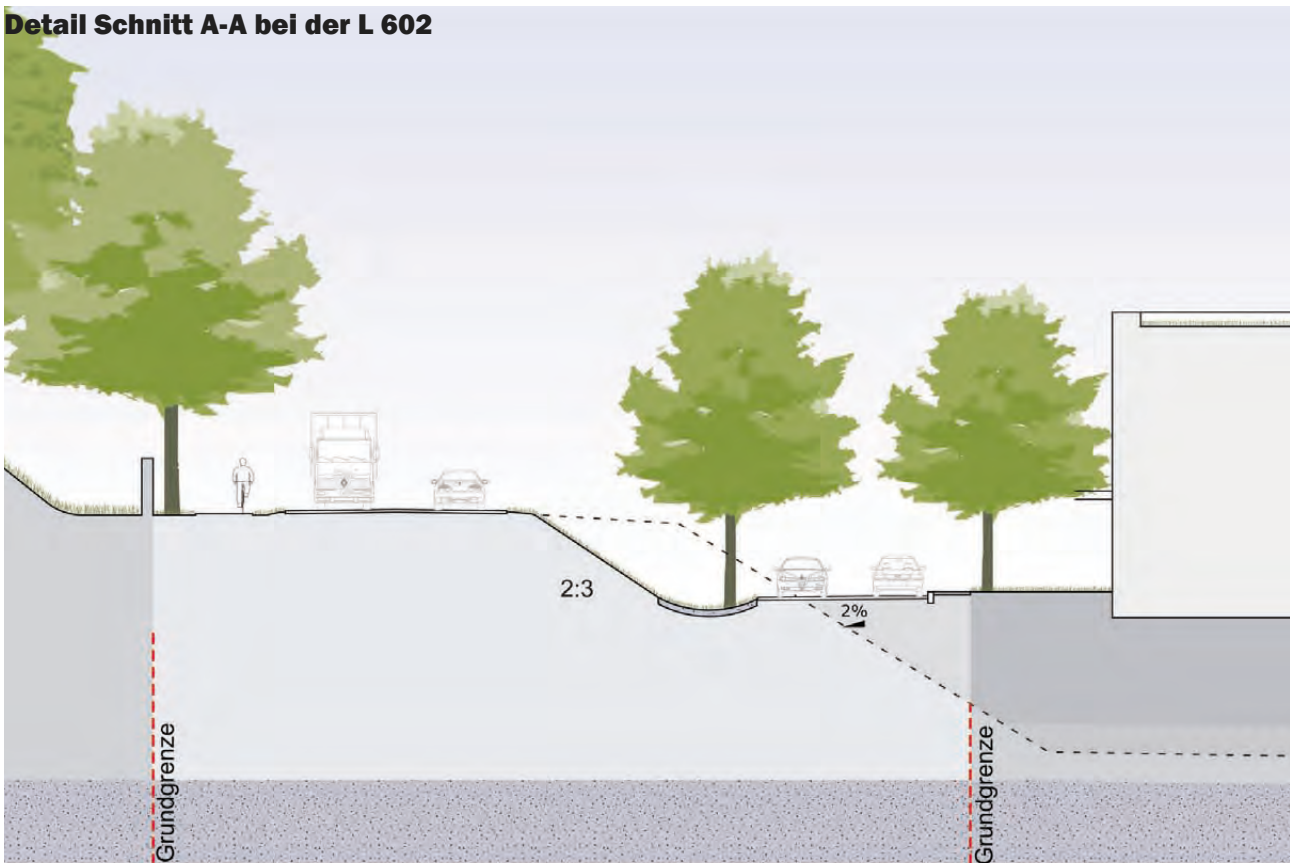
Schnitt A-A

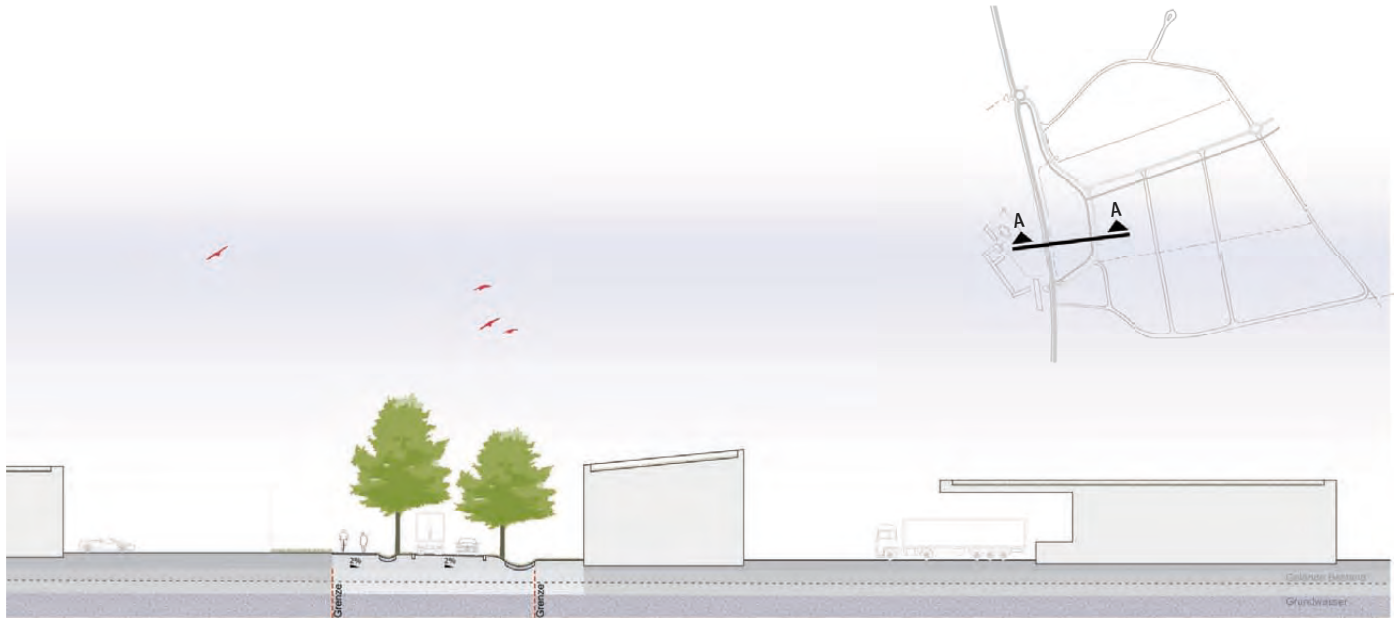


Die hier dargestellten Fahrbahnbreiten und die Dimensionen der Versickerungsmulden entsprechen den verkehrlichen und hydrologischen Fachgutachten von verkehrplus

GMBH, bzw. Erhard Neubauer GMBH. Sie erlauben den ungehinderten sicheren Verkehrsfluss und die Versickerung des Oberflächenwassers.

Detail Schnitt A-A bei der L 602



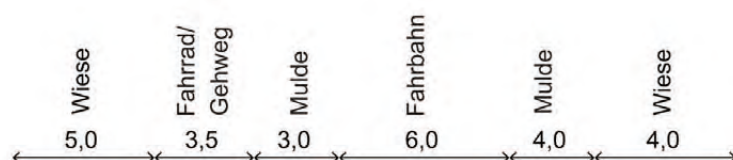
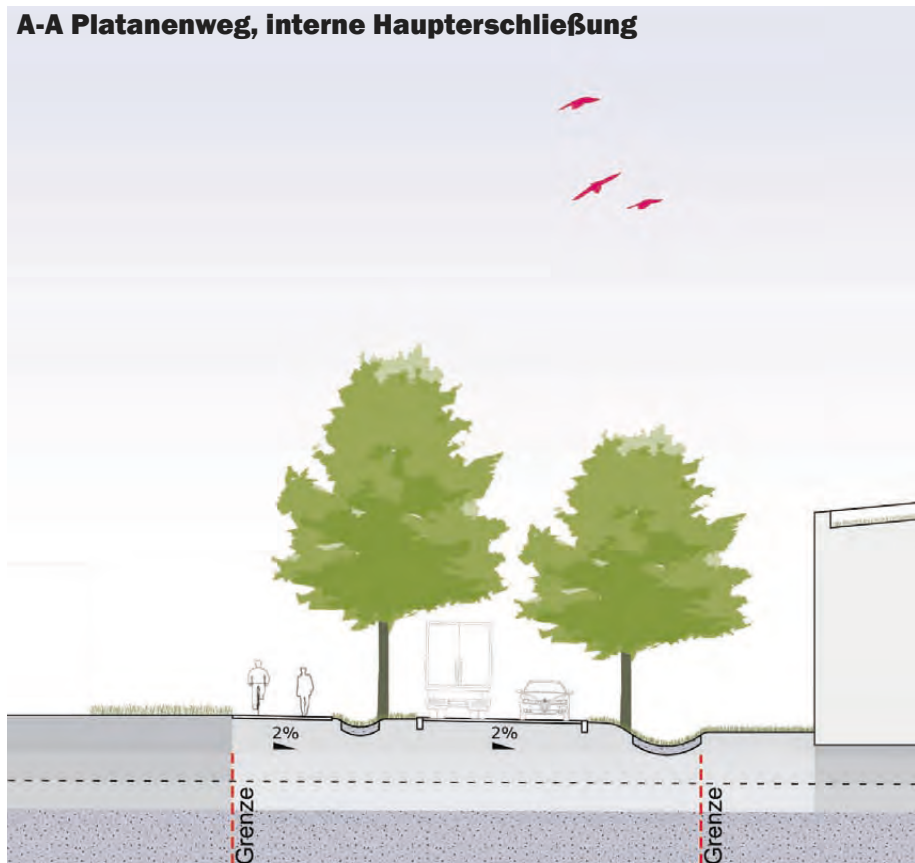


Die Schnitte stellen eine prinzipielle Momentaufnahme dar. In der Ausführungsplanung wird die tatsächliche Höhenlage des Geländes festgelegt werden.

A-A Geländeversprung

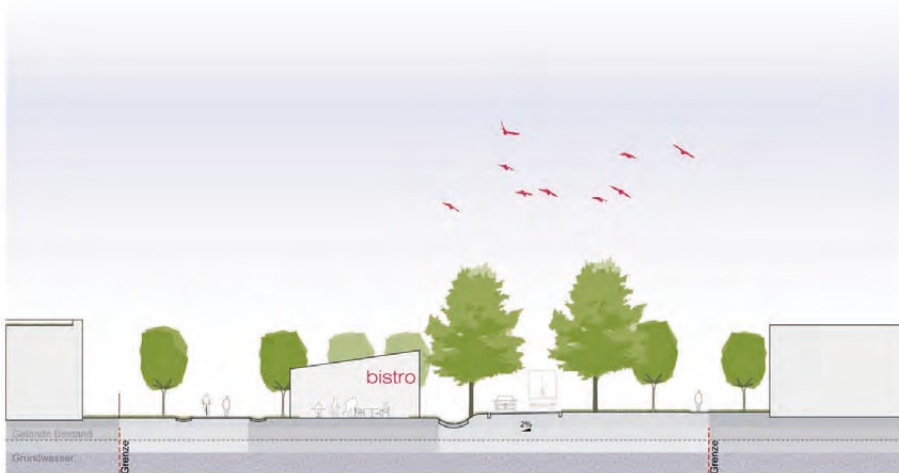


A-A Platanenweg, interne Hauptschließung



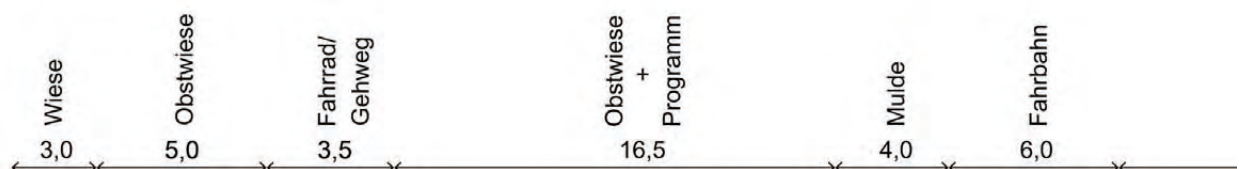
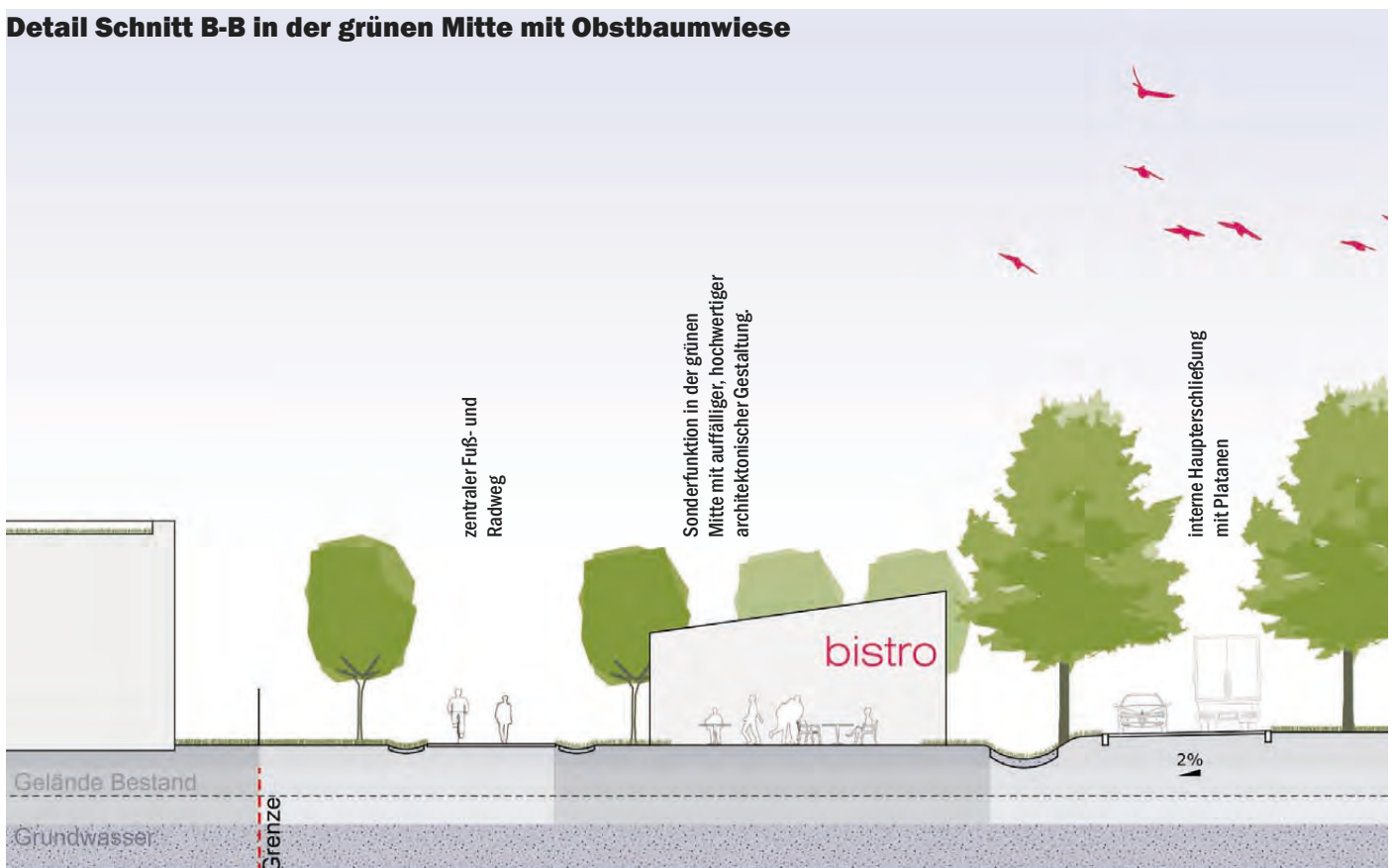
Geländeschnitte

Schnitt B-B

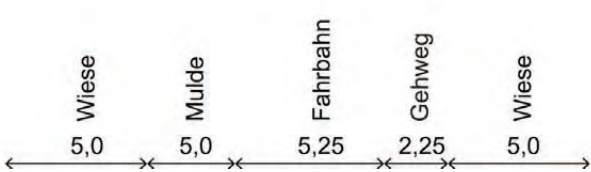
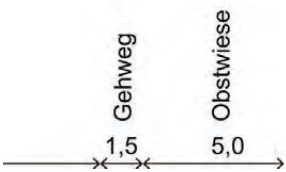
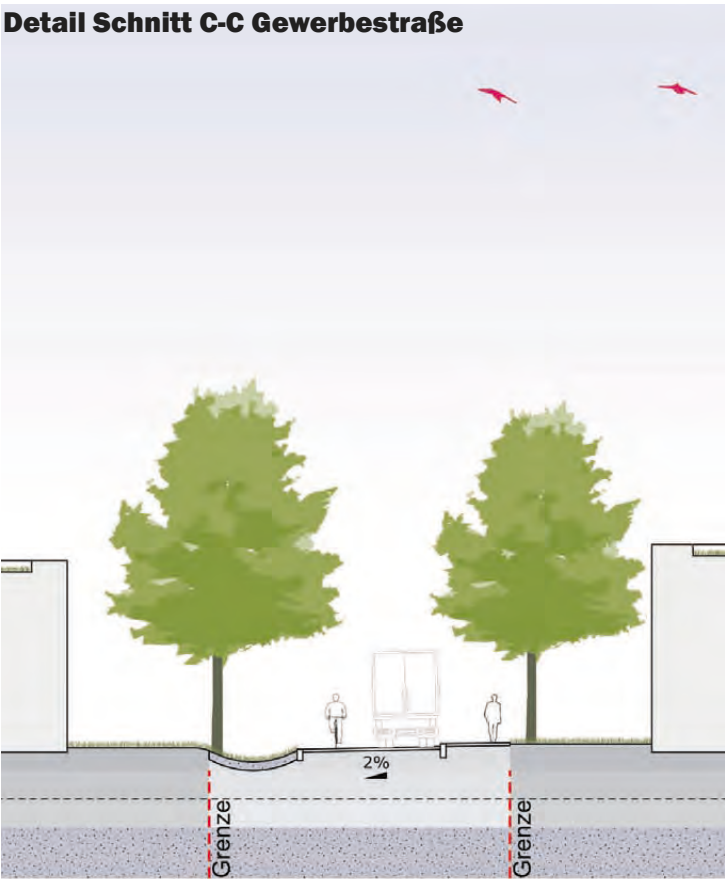
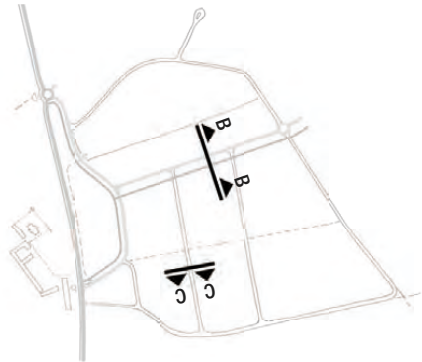
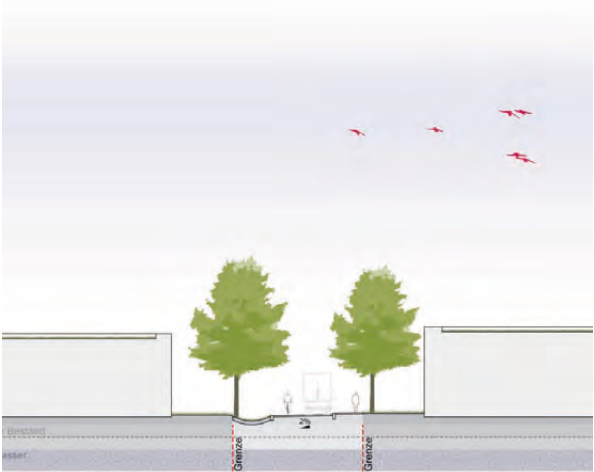


Die hier dargestellten
Fahrbahnbreiten und
die Dimensionen der
Versickerungsmulden
entsprechen den
verkehrlichen und
hydrologischen
Fachgutachten von
verkehrplus GMBH, bzw.
Erhard Neubauer GMBH.

Detail Schnitt B-B in der grünen Mitte mit Obstbaumwiese



Schnitt C-C



Verkehrerschließungskonzept

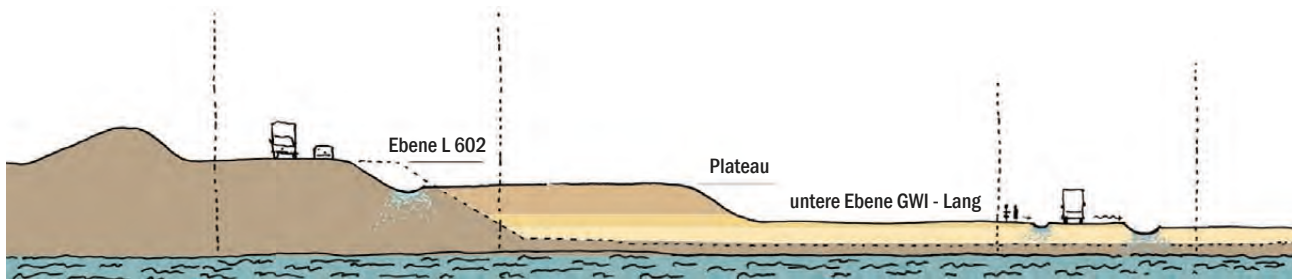
Die hier dargestellten Haupt- und Nebenerschließungen berücksichtigen das geschätzte, voraussichtliche Verkehrsaufkommens für das gesamte Masterplanareal inkl. ruhenden Verkehr. Das Fuß- und Radwegenetz schafft Verbindungen im größeren Umfeld Lang – S-Bahn Lebring. Im Bereich der internen Haupteerschließung wird ein separates Fuß- und Radwegenetz angelegt. Die Dimensionierung der Erschließungsstraßen, Rad- und Fußwegen sind minimal gehalten, erlauben aber einen funktionierenden Verkehrsabwicklung. Der Hintergrund ist der Wunsch so wenig Fläche wie nötig zu versiegeln und ein rücksichtsvolles Fahrverhalten der Verkehrsteilnehmer zu bewirken.



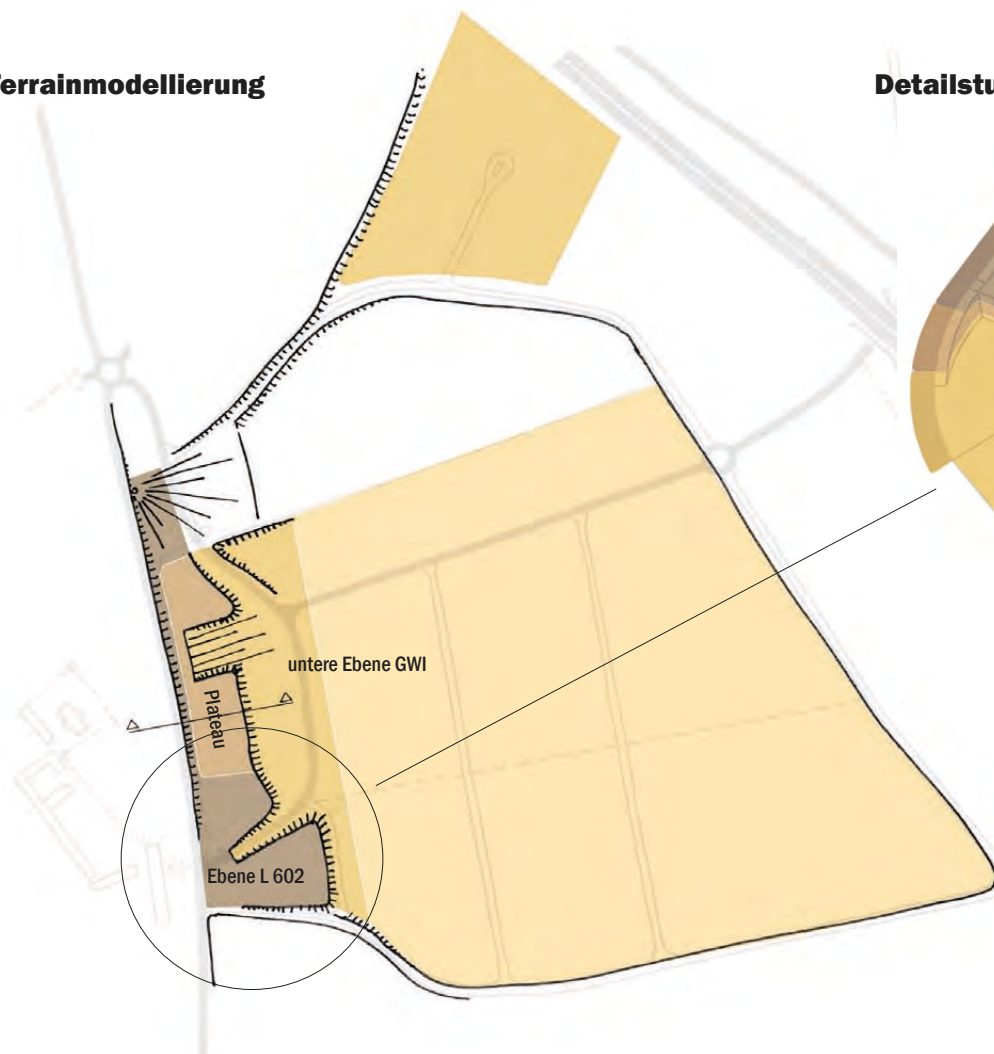
Terrainmodellierung

Das Gelände muss im Bereich der L 602 angeschüttet werden um das GWI – Lang nutzen zu können. Im Bereich des Schlossplatzes und der Hügellandschaft wird das Gelände an die Höhe der Landesstraße L 602 angeglichen. Hier befinden sich auch die nördlichen und südlichen Zufahrten. Dazwischen entlang der L 602 wird ein Plateau auf halber Höhe angelegt (ca. 3,50m unterhalb der Landesstraße). Der Geländeversatz zwischen diesem Plateau und dem unteren Teil des GWI – Lang befindet sich zwischen den Privaten Grundgrenzen in dem Baufeld. Siehe hierzu auch den schematischen Schnitt.

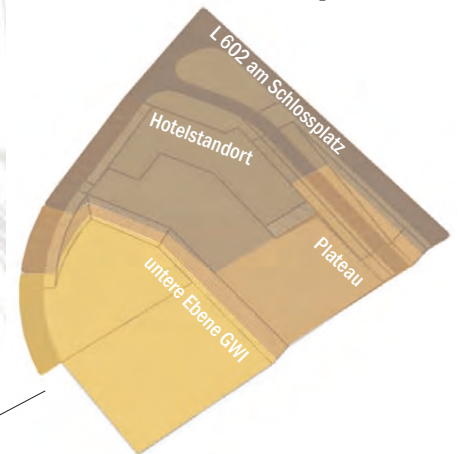
schematischer Geländeschnitt



Terrainmodellierung



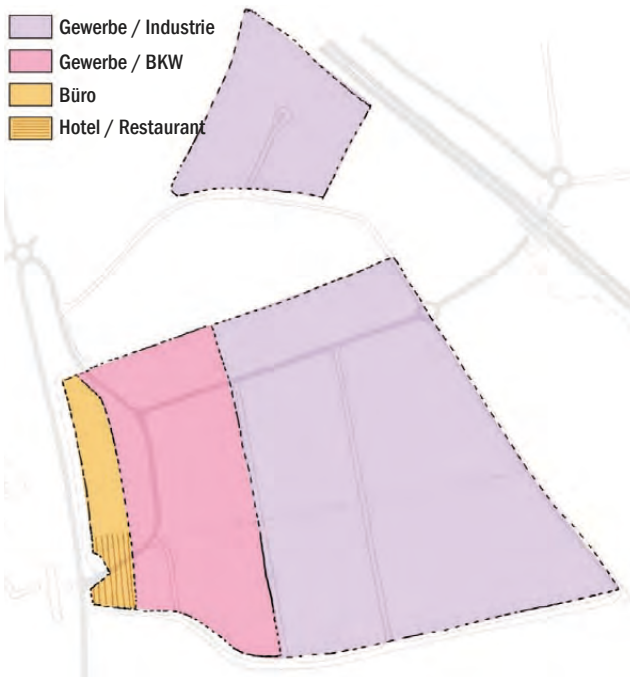
Detailstudie am Schlossplatz



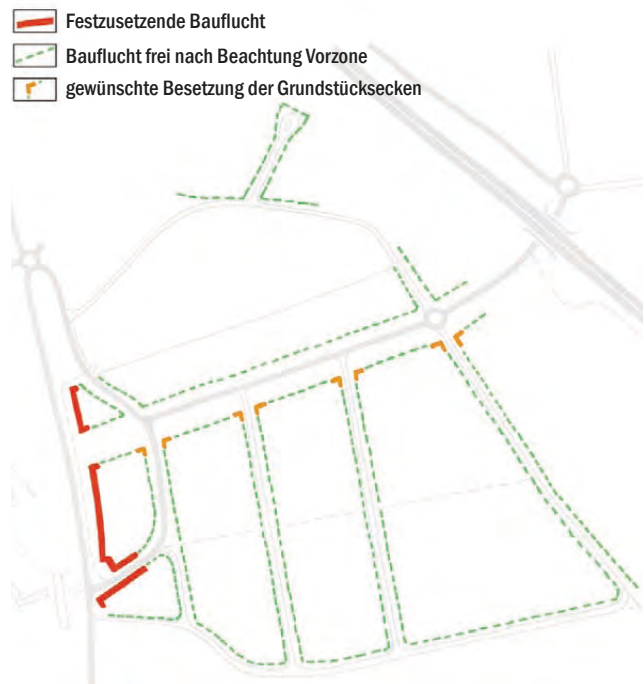
Bebauung und Beispielparzellierung

Im Masterplan ist eine beispielhafte Bebauungsmöglichkeit für die erste Fase entlang der L 602 untersucht worden. Die Grundstücksgrößen und Gebäudeformen sind beispielhaft zu verstehen, entsprechen aber den Vorstellungen des Grundbesitzers. Auch für die Bauflächen unter der 380 KV Starkstromleitung wurde eine beispielhafte Testparzellierung angefertigt. Die hier unten angeführten Regeln sind relevant für den Bebauungsplan und bestimmen dabei die Parzellierungsvorschläge.

Nutzungen



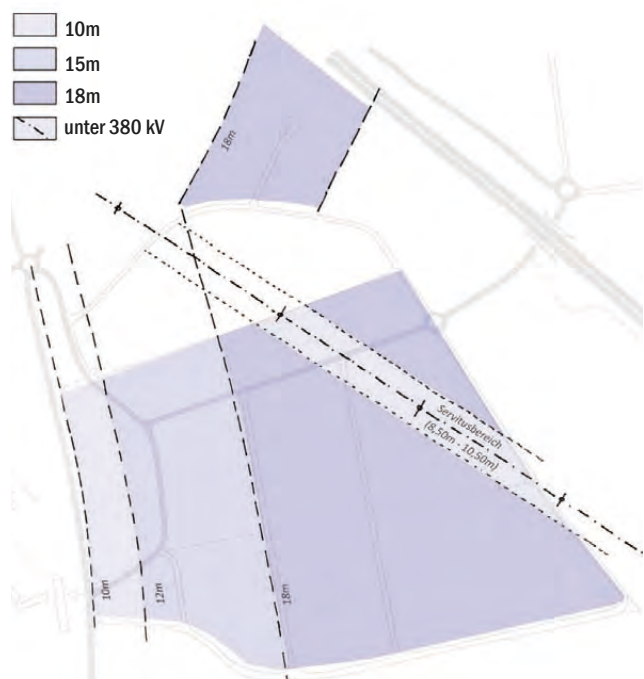
Stellung gegenüber dem öffentlichen Raum



Phasierung

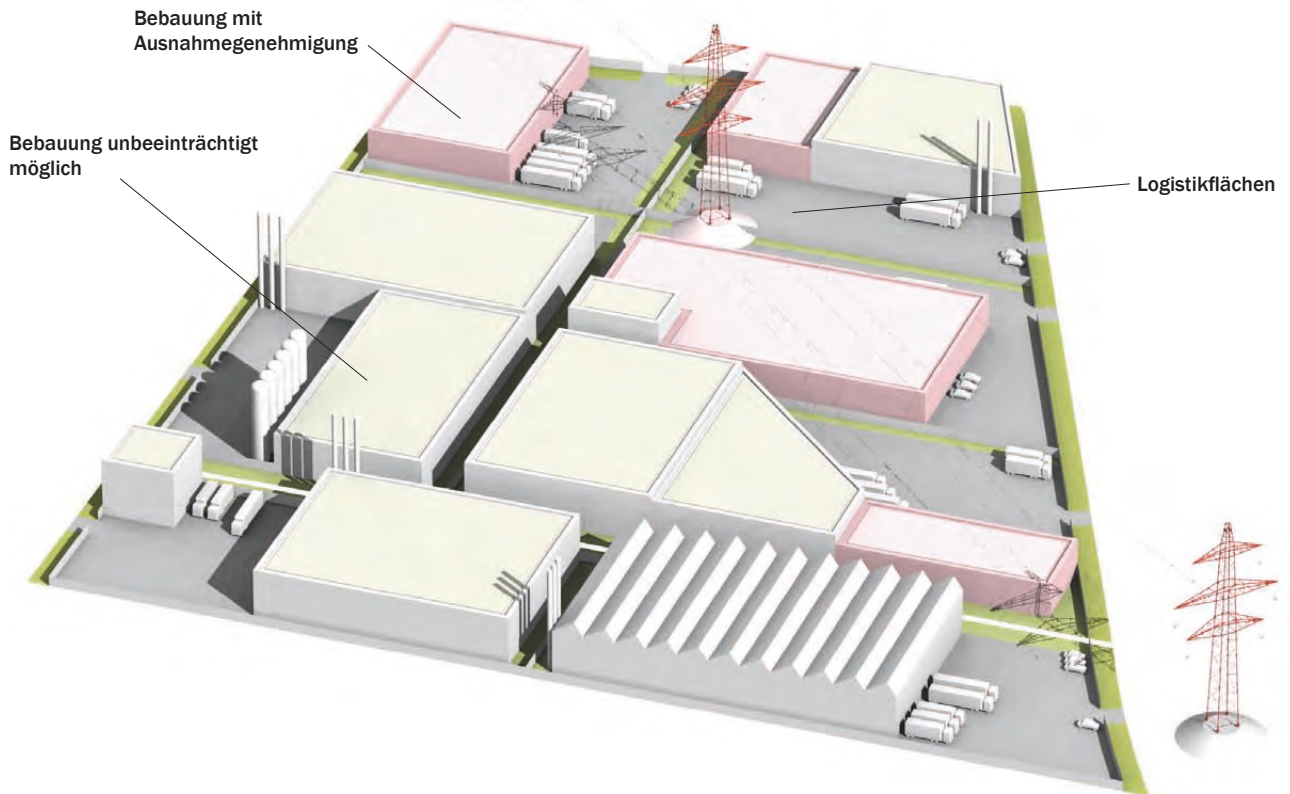


Gebäudehöhen





Bebauung unter Starkstromleitung 380kV - Trasse



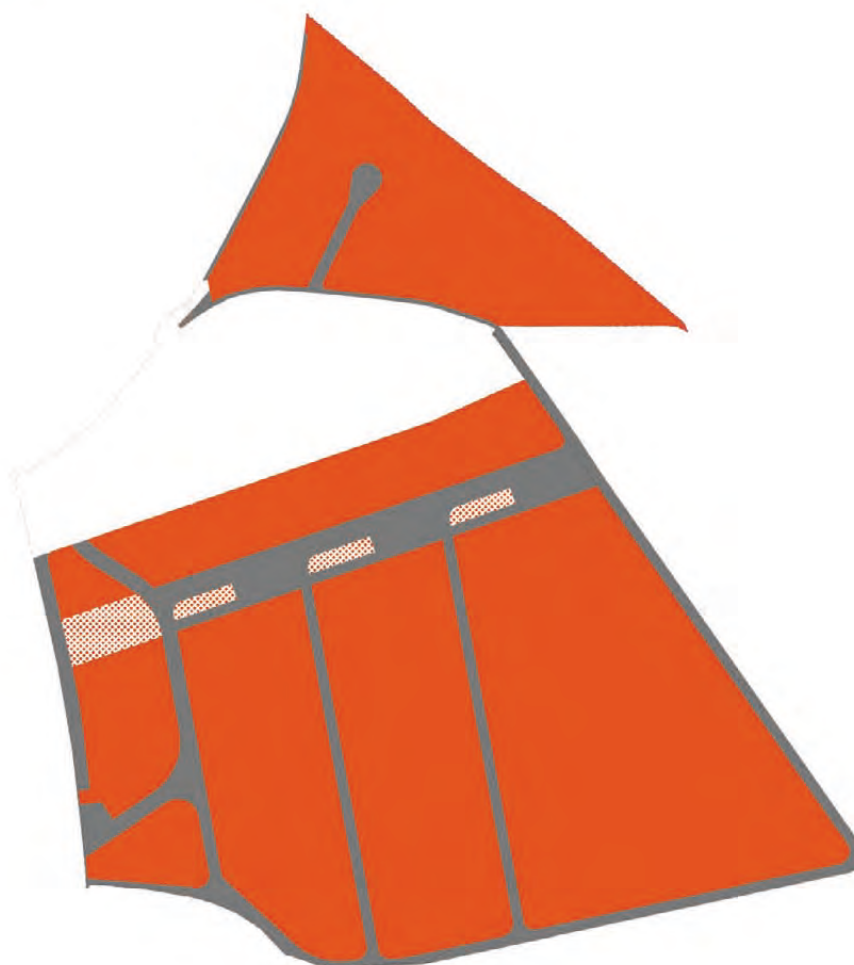
Detail Beispielparzellierung unter Starkstromleitung



- Grundsätzliche Zielsetzung der APG ist die Freihaltung des 30m Servitusbereich von Bebauung.
- In Ausnahmefällen kann Bebauung möglich sein. Die Beurteilung der Bebaubarkeit kann nur projektbezogen auf ein Detailvorhaben geklärt werden.

Flächenbilanzierung

	verkaufbare Fläche	319.000m ²
	verkaufbare Sonderfläche	7.500m ²
	öffentlicher Raum	59.000m ²



Wozu Gestaltungsrichtlinien?

Was sollen die Gestaltungsrichtlinien verhindern ?

- Willkürliches Bauen, jeder für sich
- Wildwuchs
- „Las Vegas“ Syndrom, greller, größer, lauter
- Unsicherheit darüber, wie der Nachbar sich darstellt

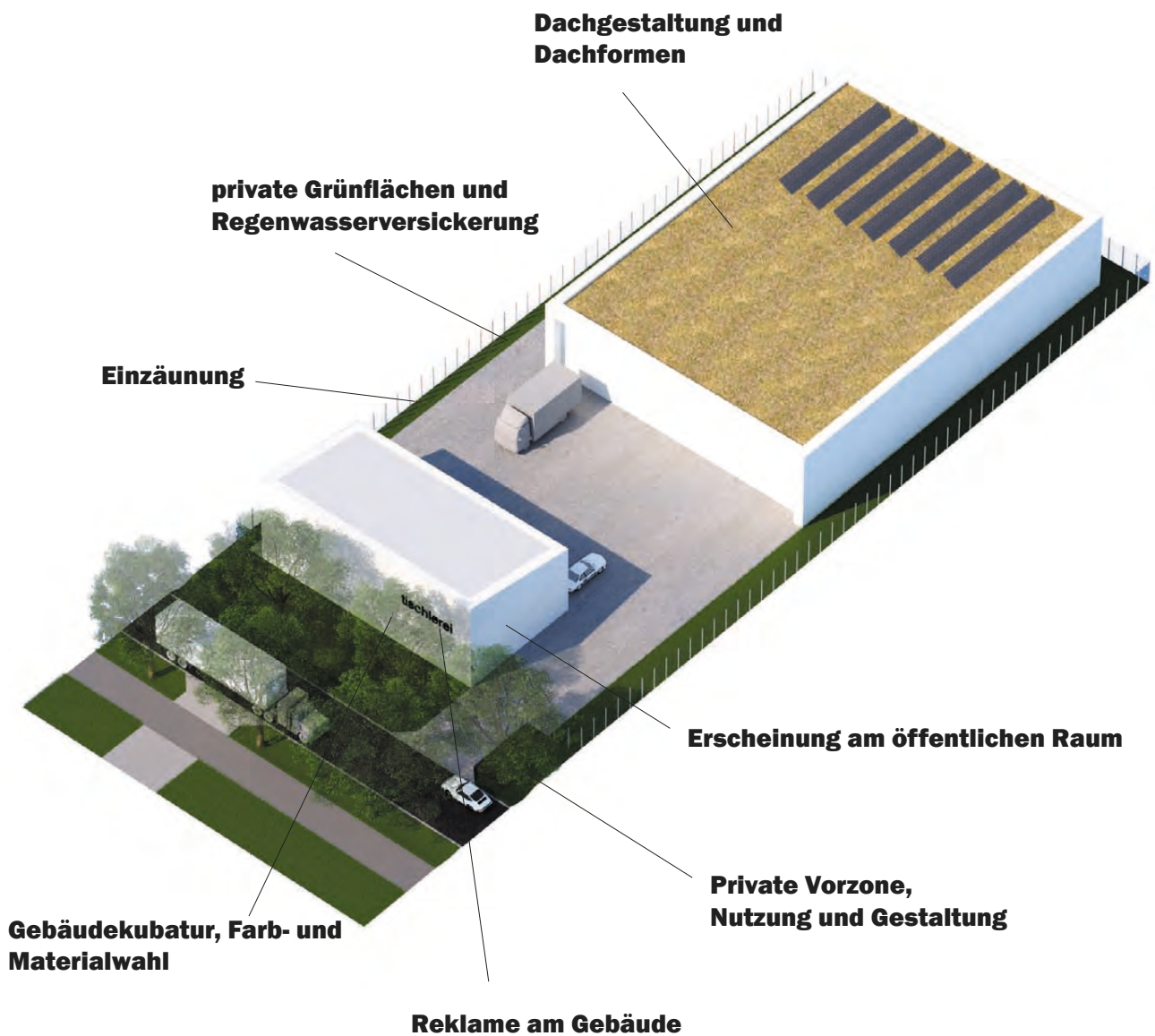


Was wollen die Gestaltungsrichtlinien erreichen?

- Grundordnung - Grüner Rahmen
- Gewerbliche Entwicklung innerhalb gemeinschaftlicher Vereinbarungen
- Einheit in Vielfalt
- Die Entwicklungen verstärken einander
- Umsetzbar, einfach, prägnant
- bewusstes Bekenntnis für GWI - Lang



Was bedeuten Gestaltungsrichtlinien für eine Parzelle?



Inspiration - Gute Beispiele



DMG Headquarters, Klaus (A), Entwurf: Oskar Leo Kaufmann / Albert Rűf

- Einfache Kubatur
- Puristische Materialwahl
- Sensible Einbettung in die Umgebung
- Hochwertige Fassadenmaterialien: Stahl / Glas



Wohnhaus, Bizau (A), Entwurf: Eicher Hutter Architekten

- Bewusster Kontrast hart (Beton) und weich (Holz)
- Primärformen
- Natürlicher Materialeinsatz ohne Färbung



Finanzamt Garmisch-Partenkirchen (D), Entwurf Reinhard Bauer Architekten

- Freiraum und Landschaft miteinander Verbunden
- Verwaltungsbau: rigide im Entwurf; warm im Materialeinsatz



Stiftung Roth Haus, Muri (CH), Entwurf: Frei Architekten

- Auf die Essenz der Nutzung zurückgebracht
- Traditionelle Grundform
- Der fehlende Dachüberstand schafft eine zeitgenössische Anmutung



Werkhalle Schreinerei Design S, Freising (D), Entwurf Michael Deppisch

- Einfaches, flach geneigtes, asymmetrisches Giebeldach
- Holzfassade zurückhaltend, Anthrazit gebeizt
- Firmenlogo befindet sich auf der Fassade



Firmensitz Gerg, Tunttenhausen (D), Entwurf: Regina Gaigl

- Grüner Vorbereich schafft Ruhe und warme Ausstrahlung
- Sichtbeton und Holz in traditioneller Gebäudekubatur
- Geringe Dachüberstände: sachliche Erscheinung



Festhalle Kressbron (D), Entwurf Spreen Architekten

- Industriell
- Funktional
- Modern
- Natürlich



Holzbau Ingerl, Adlkoven (D)

- Holzfassade mit zurückhaltendem Farbeinsatz
- Sehr einfache Halle mit Pultdach und geringem Dachüberstand

Gestaltungsrichtlinien - Grundstück

a) Baufluchten

- Festgelegte Bauflucht entlang der Landesstraße und dem Schlossplatz

b) Positionierung auf dem Grundstück / Orientierung des Haupteingangs

- Die Verwaltungseinheiten sollten dem öffentlichen Raum zugewandt sein
- Haupteingänge sollten vom Parkplatz aus deutlich sichtbar gemacht werden.

c) Gebäudekubatur: Anzahl und Geometrie der Gebäudekörper

- Sowohl Großvolumina als auch mehrere Einzelgebäude möglich
- Die Gebäudekubatur sollte einfach und effizient sein

d) Die Visitenkarte: Grüne Vorzone und Zufahrt und Oberflächenentwässerung

- 5m breiter Streifen entlang öffentlicher Erschließungsstraßen; wie ein Vorgarten zu betrachten
- Hier befinden sich Zufahrten
- Kann zur privaten Oberflächenentwässerung verwendet werden
- Ökologische Verbindungszonen
- Keine Parkplätze
- Möglicherweise Ausstellungsraum / Kunst / für den Betrieb werbendes Produkt
- Wo der Masterplan Baumpflanzungen vorsieht, bzw. Bäume bereits angepflanzt sind, müssen diese im Erhalt respektiert werden.

e) Sicherheit und Privatheit: Einzäunung

- Zäune sind aus Stahl, grau, industriell
- Hecken entlang der Einzäunung werden begrüßt
- Zäune sind vom öffentlichen Raum aus (5m) zurückversetzt; die Vorzone darf nicht eingezäunt werden.

f) Oberflächenentwässerung: Versiegelungsgrad

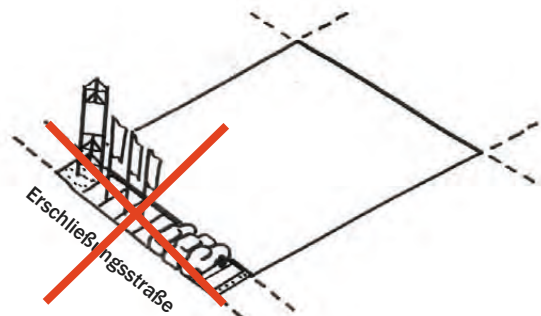
Versiegelte Verkehrsflächen (Zufahrten, Stellplätze, Geh-/Radwege etc.)

- Der Versiegelungsgrad von Verkehrsflächen darf maximal 70 % betragen.

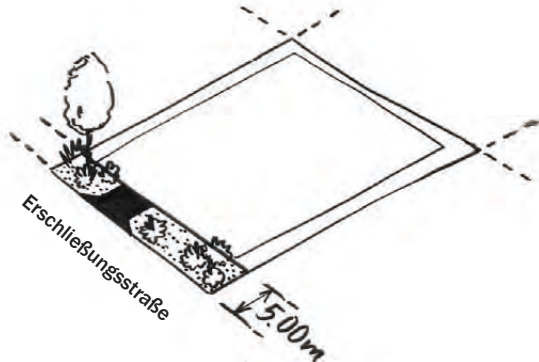
Versiegelte überbaute Flächen (Gebäude)

- Bei den folgenden m²-Vorgaben wurden davon ausgegangen, dass unter diesen Flächen Rohr-Rigole mit einer Stauhöhe von max. 50 cm zur Verbringung der Dachflächenwässer hergestellt werden. Höhere Stauhöhe aufgrund des geringen Flurabstandes des Grundwassers nicht möglich. Zu Grundgrenzen ist dabei ein Abstand von 1,5 m einzuhalten.

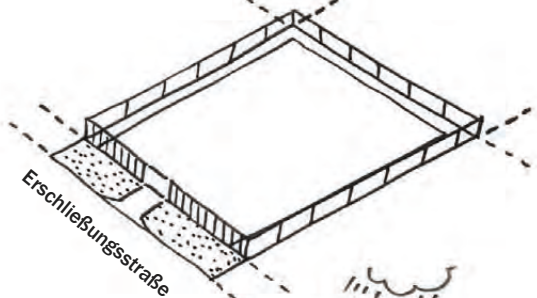
Erklärung Grundstücksnutzung



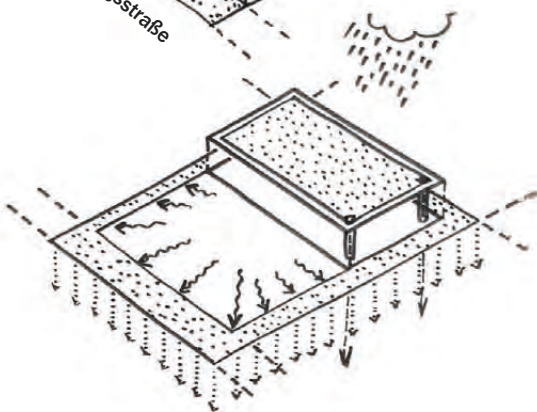
Unerwünscht: individuell genutzte Reklame- und Parkplatzflächen direkt an der Erschließungsstraße.



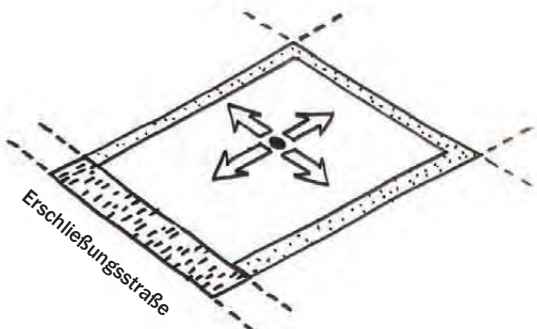
Jedes Grundstück hat eine 5m breite Vorzone. Für diese Zone gelten Gestaltungsregeln (z.B. Baumarten und Entwässerungsmulden). Sie darf nicht eingezäunt werden.



Die Einfriedung sollte einheitlich gestaltet werden; Die Vorzone darf nicht eingezäunt werden.



Die Oberflächenentwässerung auf dem eigenen Grundstück sollte möglichst an den Parzellenrand gelegt werden. Gemeinsam mit den Nachbargrundstücken entstehen so zusammenhängende Grünbereiche.



Das private Grün liegt am Rand eines Grundstückes. Die mittig gelegene Fläche kann frei besetzt werden.

Gestaltungsrichtlinien - Gebäude

a) Dachformen

- Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit geringem Dachüberstand
- industrielle Dächer wie Sheddächer sind erlaubt

b) Dachbegrünung

- Flachdächer sind extensiv zu begrünen
- Dachbegrünung reduziert die zur Versickerung von Oberflächenwasser benötigte Freifläche an Wiese auf Privatgelände.
- Hart gedeckte Dächer wirken sich negativ auf die zur Versickerung vorzuhaltender Fläche aus. Das hydrologische Gutachten gibt Aufschluss zum exakten Verhältnis

c) Dachüberstände

- nicht mehr als 40cm, es sei denn ganze Logistikbereiche wie Ladezonen werden überdeckt.

d) Dachnutzung

- Extensiv gestaltete Gründächer
- Solaranlagen zur Wärme- und oder Elektrizitätsgewinnung werden begrüßt
- Siehe auch Regelung zur Oberflächenentwässerung bei versiegelten Flächen.

e) Materialien

- Vorzugsweise: Sichtbeton, Holz, Stahl, Glas, Aluminium, Klinker
- Ressourcenschonender Einsatz
- Geringe Materialvielfalt / Maximal 2 Materialien großflächig verwenden.

f) Farbgestaltung

- Zurückhaltender Farbeinsatz; d.h. Einsatz von Farben mit geringem Sättigungsgrad (keine Signalfarben) pastellener, mittelgrauer Farben
- Vorzugsweise natürliche Farben (Materialfarben von Holz, Beton, Stahl)
- Vorzugsweise Grautöne von mittelgrau bis Anthrazit
- Weiße Dacheindeckungen sind nicht zulässig

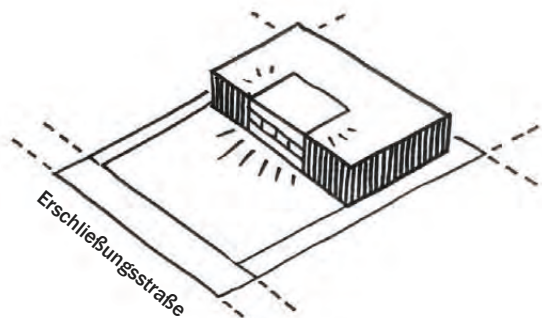
g) Werbung und Firmenlogo

- Einheitliche Bewerbung:
- Firmenname in einzelnen Buchstaben auf der Fassade angebracht
- Keine Logos auf dem Dach / keine Leuchtkästen / keine Fahnen
- individuelle Werbestehlen dürfen in Abstimmung mit der Gestaltungskommission in den Vorzonen angebracht werden

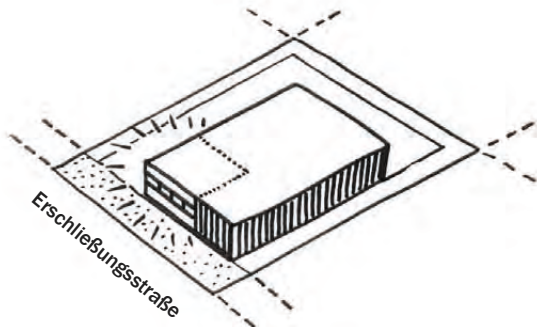
Positionierungsbeispiele

Grundsätzliche Regeln

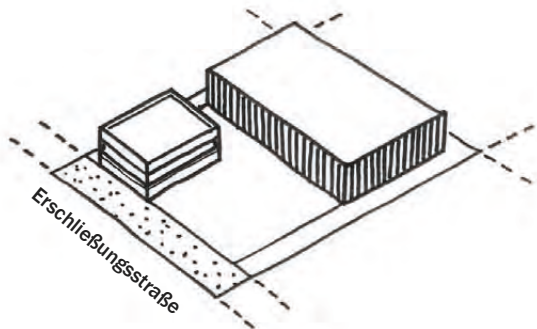
- Einfache Gebäudeformen
- Die Verwaltungseinheit orientiert sich auf die Erschließungsstraße; der Betrieb zeigt damit mit seinem Gesicht zum öffentlichen Raum.



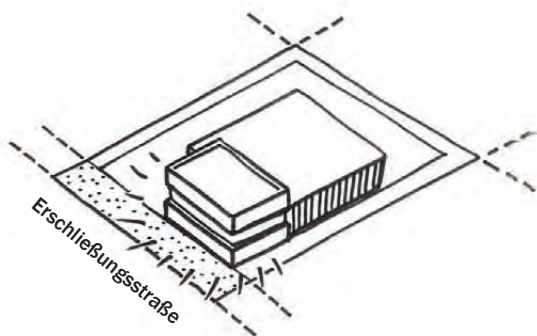
Variante zurückgesetzt: Dadurch dass die Logistikflächen sich in Richtung der Erschließungsstraße befinden, muss eine hochwertige Gestaltung der versiegelten Flächen angestrebt werden.



Das Gebäudevolumen befindet sich an der Erschließungsstraße. Parkplatz und Logistik befinden sich in Seitenlage.



Gewerbehalle und Verwaltungseinheit sind voneinander getrennt. Die Verwaltung liegt am öffentlichen Raum.



Zwei ablesbare Körper; aneinandergelagert.

Materialeinsatz - GWI - Lang



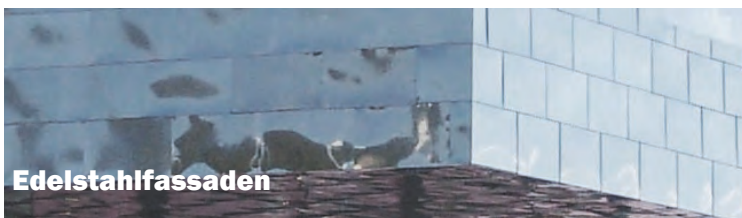
Maximaler Einsatz extensiv begrünter Dachflächen. Diese dienen der Regenwasserabflussverzögerung, der Verdunstung und wirken der Aufheizung des Gebäudes entgegen.



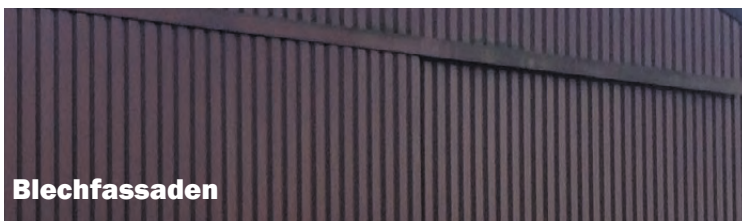
Holz als Fassadenbekleidung unbehandelt oder behandelt, zurückhaltender Farbgebrauch.



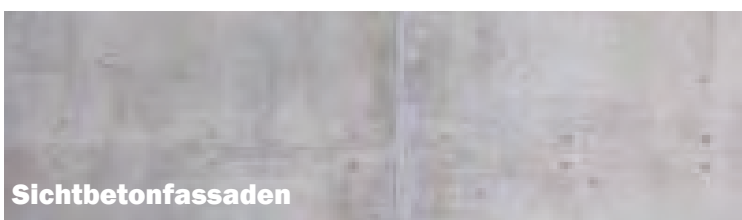
Glasfassaden im Eingangsbereich, bzw. im Büro- und Hotelbau.



Stahlfassaden / Edelstahlfassaden

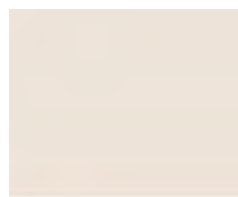


Blechfassaden in den Farben Mittegrau bis Anthrazit; Blechfassaden nicht hell gestalten.



Sichtbeton eignet sich sowohl für Sockelbereiche als auch für die Gesamtkubatur.

Farbpalette - GWI - Lang



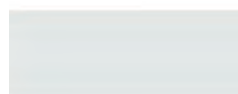
Braungrau



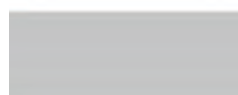
Graubraun



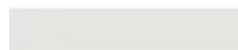
Hellgrün / grau - Glas



Hellgrau / bläulich - Glas



mittelgrau / stahlblau



Beton - grau



Mittelgrau



Anthrazit

