

SILS i. D. GR



RICHTPROJEKT OBERDORF

WOHNANLAGE

## Projektbeschreibung

### Städtebau / Kontext / Erschliessung

Sils im Domleschg ist ein Bergdorf in mittlerer Höhenlage, das sich durch den historischen Palazzo Donatz auszeichnet, welches sich direkt hinter dem geplanten Baugrundstück befindet. Das Dorf ist geprägt von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern unterschiedlichen Alters und Grössen, deren Architektur im historischen Ortskern weitgehend einheitlich ist. Diese Gebäude treten meist als kompakte Baukörper mit zwei bis vier Geschossen auf. Grösstenteils werden sie von Satteldächern, teils mit Kreuzgiebel geschützt. Die Fenster sind eher klein bemessen und mit Klappläden versehen.

Das Projekt sieht vier unabhängige, klar strukturierte Baukörper vor, von denen einer als Ersatz für das bestehende Gebäude auf der Parzelle 70 vorgesehen ist. Diese fügen sich harmonisch in die Umgebung ein, indem sie der leichten Hangneigung folgen. Die beiden dreigeschossigen Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss entlang der Hauptstrasse orientieren sich in ihren Proportionen und gestalterischen Elementen an den bestehenden Bauten entlang der Hauptachse und im Ortszentrum. Die beiden im hinteren Teil des Baugrundstücks gelegenen Gebäude sind als zweigeschossige Doppelhäuser konzipiert und nehmen ebenfalls charakteristische Elemente der umliegenden Bebauung auf. Aufgrund ihrer Nähe zum Palazzo Donatz wurden sie bewusst mit einer niedrigeren Höhe als der maximal zulässigen entworfen, um die visuelle Wahrnehmung und den historischen Wert des Palazzos zu bewahren.

Die abgestuften Höhen der vier geplanten Baukörper schaffen nicht nur eine hierarchische Ordnung des neuen Projekts im Verhältnis zum historischen Palazzo, sondern fördern auch den Dialog mit dem heterogenen Kontext der Umgebung.

Die Mikrolage des Projekts erweist sich als besonders vorteilhaft und attraktiv für eine breite Zielgruppe, da es sich in unmittelbarer Nähe zum Dorfzentrum und zur Hauptstrasse befindet, die eine schnelle Verbindung nach Thusis und zu den umliegenden Bergregionen bietet. Jede Wohneinheit verfügt über private Aussenbereiche wie Loggien, Sitzplätze oder Terrassen. Die Gebäude sind ebenerdig und barrierefrei zugänglich. Zudem ist jede Wohnung direkt von der gemeinsamen Tiefgarage aus erreichbar, die ausreichend Stellplätze für Autos sowie Abstellflächen für Zweiradfahrzeuge bietet. Im Osten wird diese über die Grundstücke Nr. 660 + 74 hinaus gebaut und es werden somit unterirdische Parkplätze für diese zwei Parzellen geschaffen. Für das westlich gelegene Grundstück Nr. 715 ist die Möglichkeit einer zukünftigen Anbindung vorgesehen.

### Wohnkonzept

Das Wohnkonzept sieht vorwiegend einen Mix von 2.5- bis 4.5-Zimmer-Wohnungen sowie zwei Doppelhäusern vor, deren einzelne Einheiten jeweils 5.5 Zimmer umfassen. Insgesamt werden 17 Wohneinheiten angeboten (4 Wohnungen in den Doppelhäusern, 13 Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern). Diese Vielfalt an Wohnformen, die auf den Standort abgestimmt ist, fördert eine Durchmischung der Bewohnerschaft und schafft somit einen sozialen Mehrwert.

Die Wohneinheiten sind mit Einbauküchen, einer Garderobe und - je nach Grösse - ein bis drei Nasszellen ausgestattet. Die meisten dieser Nasszellen verfügen über ein Doppelwaschbecken sowie gleichzeitig über Dusche und Badewanne. Die Wohnqualität der Wohnungen wird durch private Aussenbereiche, die nach Westen ausgerichtet sind, zusätzlich gesteigert.

Die Abstellflächen werden in Form von Kellerabteilen im Untergeschoss angeboten. Zudem ist für jedes der vier Gebäude ein separater und entsprechend ausgestatteter Technikraum vorgesehen.

### Materialisierung/ Fassaden

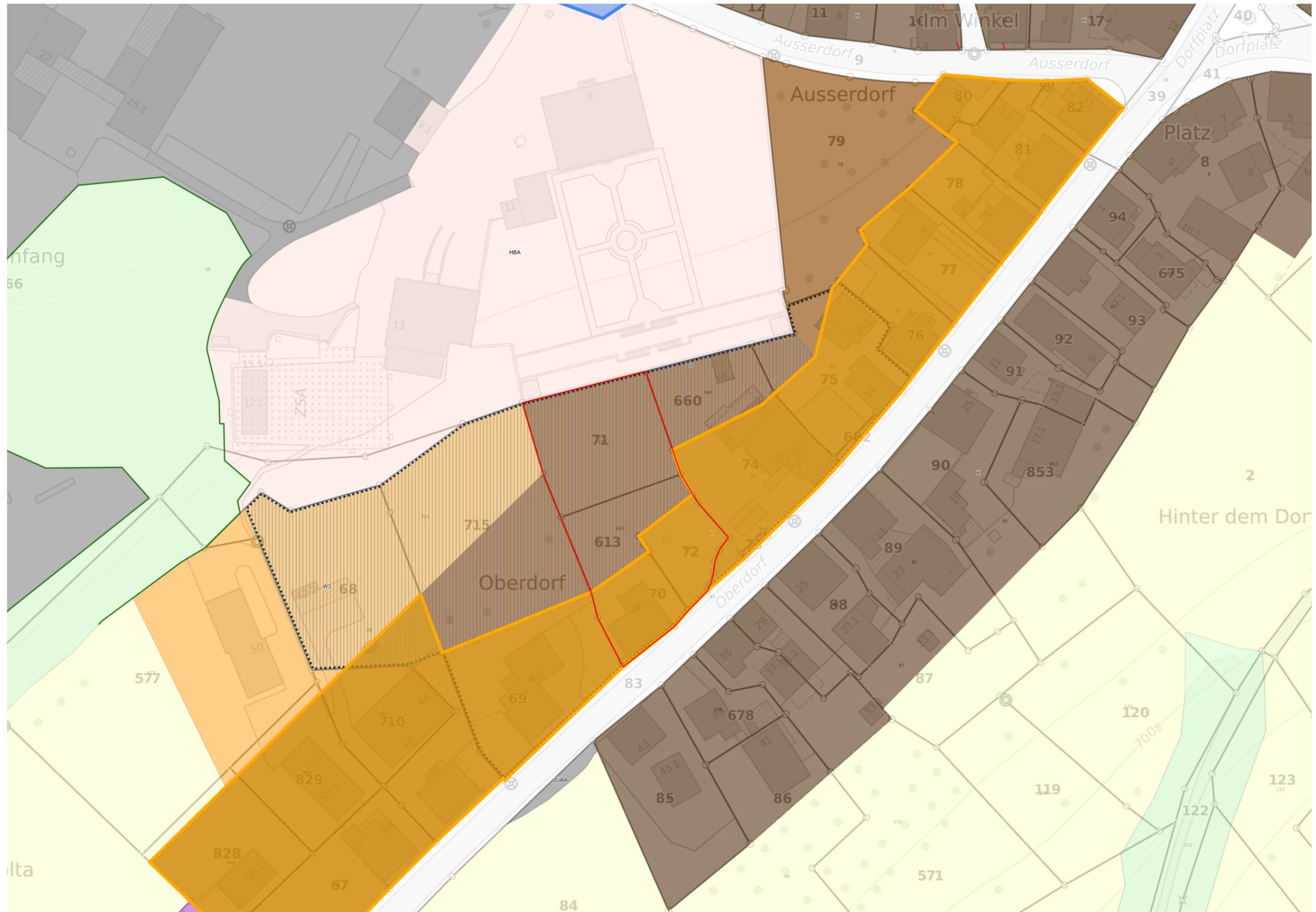
Die Fassaden zeichnen sich durch eine gleichmässige Oberfläche ohne Vorsprünge oder Vertiefungen aus. Auch in der horizontalen Unterteilung der Fassaden werden keine Elemente wie Bänder oder ähnliche Strukturen verwendet. Die Oberfläche bleibt durchgehend, mit Ausnahme des Erdgeschosses, das sich durch eine gröbere Oberflächenbearbeitung als Sockel von den oberen Geschossen abhebt. Das Dach der beiden strassenseitigen Gebäude wird durch Kreuzgiebel geprägt, die materialtechnisch nahtlos in das restliche Dach und die Fassade integriert sind.

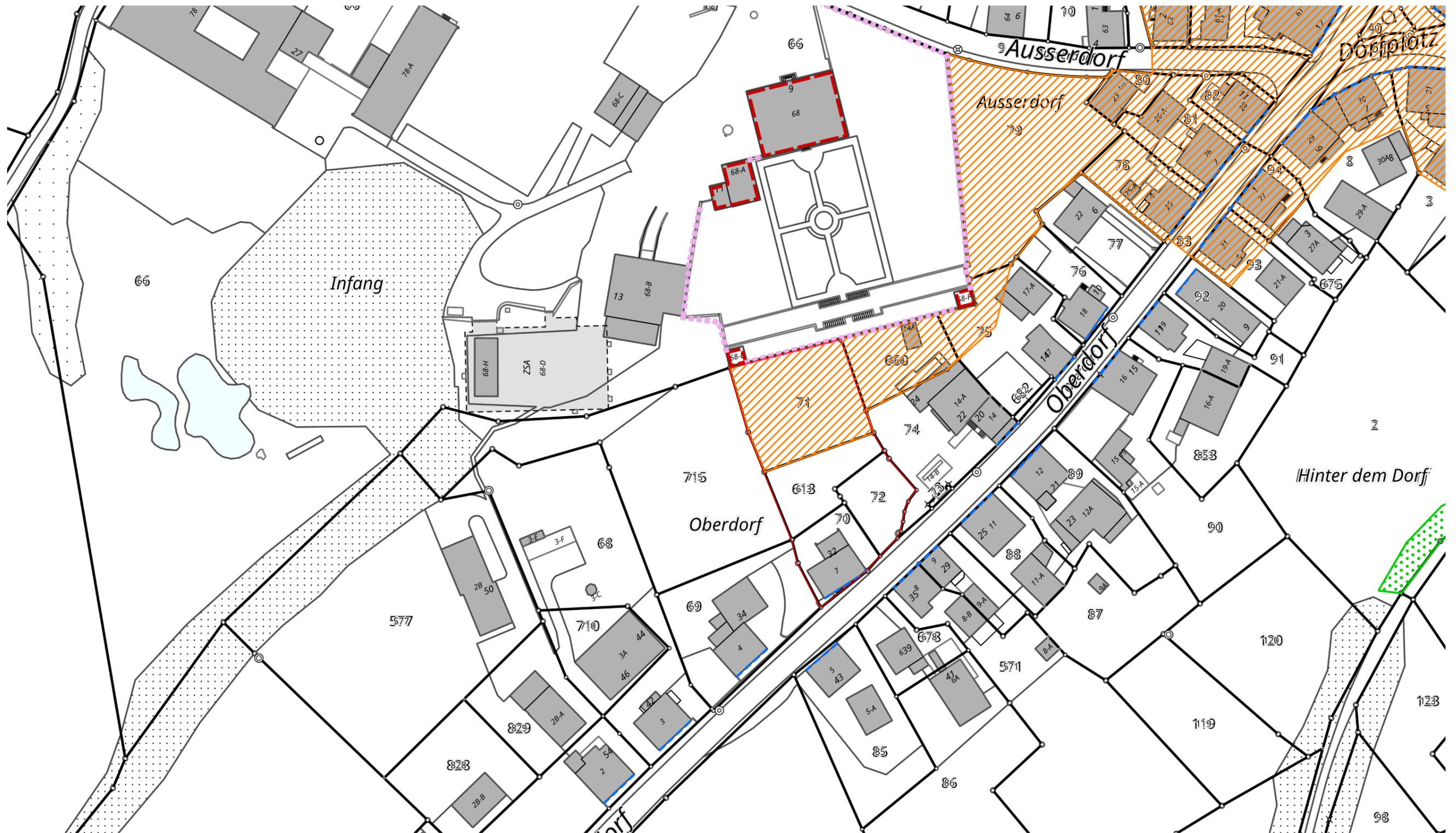
Die Fenster mit asymmetrischen Flügeln sind aussen aus dunkel gehaltenem Aluminium gefertigt. Für den aussenliegenden Sonnenschutz kommen Fensterläden mit horizontalen Lamellen zum Einsatz, die farblich an die Rahmen der Fenster angepasst sind. Fenster und Läden werden von massiven Einfassungen gerahmt.

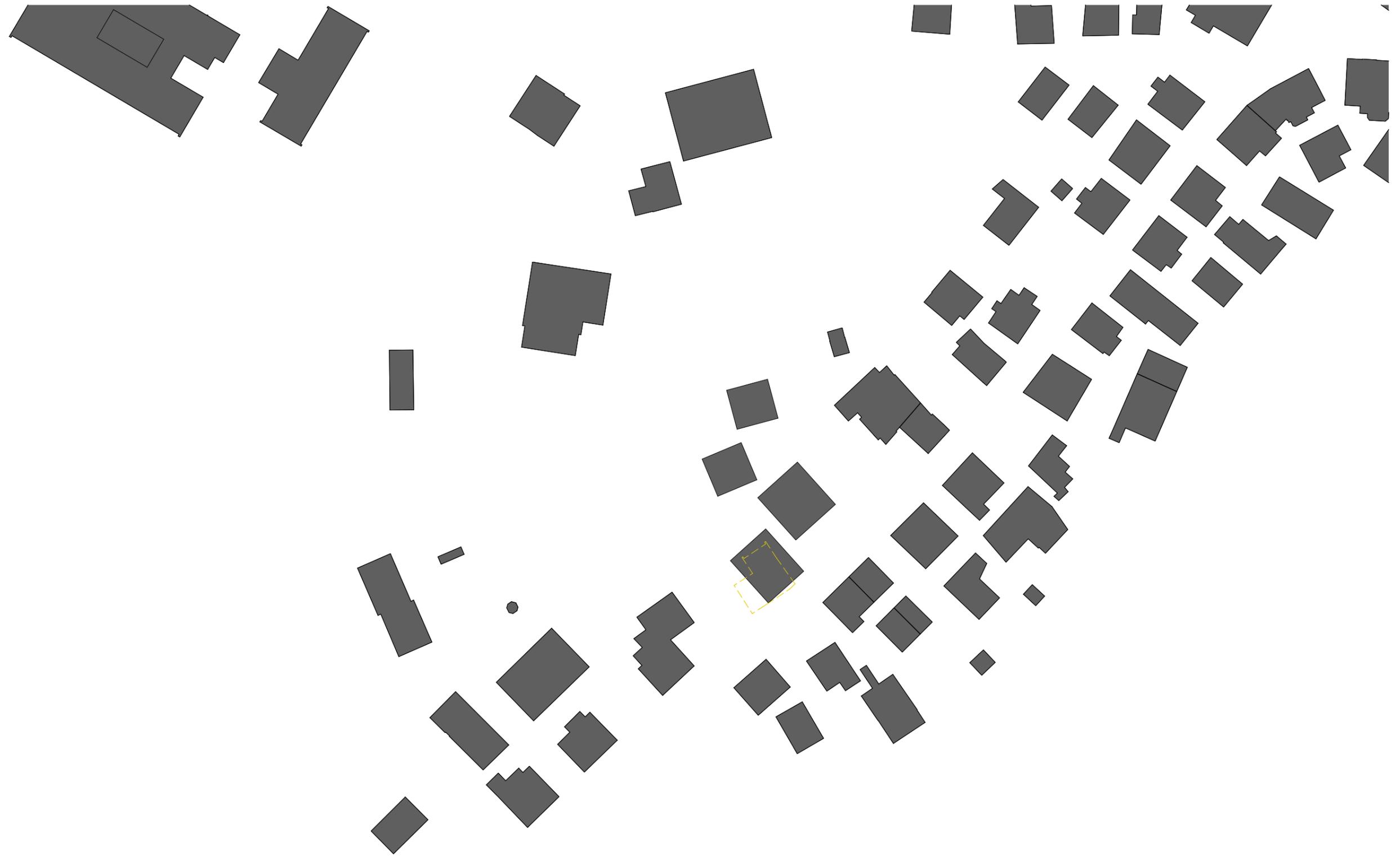
Loggien und Sitzplätze sind harmonisch in den geschlossenen Fassadenumfang integriert und folgen der architektonischen Einheitlichkeit des Entwurfs.



- Zentrumszone/Kernzone
- Dorfkernzone/Dorfzone
- Dorferweiterungszone
- Kernerweiterungszone
- Wohnzone 1
- Wohnzone 2
- Wohnzone 3
- Wohnzone 4
- Wohnzone 5
- Wohnzone 6
- Wohnzone 7
- Wohnmischzone 1
- Wohnmischzone 2
- Wohnmischzone 3
- Wohnmischzone 4
- Wohnmischzone 5
- Gewerbemischzone 1
- Gewerbemischzone 2
- Gewerbemischzone 3
- Gewerbemischzone 4
- Gewerbemischzone 5
- Gewerbezone
- Industriezone
- Lagerzone
- Hotelzone
- Kurzzone
- Raststättezone
- Zone für touristische Einrichtungen
- Zone für Sportbauten und Sportanlagen
- Zone öffentliche Bauten und Anlagen
- Zone öffentliche Bauten
- Zone öffentliche Anlagen
- Zone für Kleinbauten und Anbauten
- Zone für Grünflächen
- Schrebergartenzone
- Parkierungszone
- Weitere Bauzone
- Zone für künftige bauliche Nutzung
- Erhaltungszone
- Zone für Sport- und Freizeitnutzungen
- Campingzone
- Landwirtschaftszone
- Rebwirtschaftszone
- Forstwirtschaftszone
- Wald
- Freihaltezone





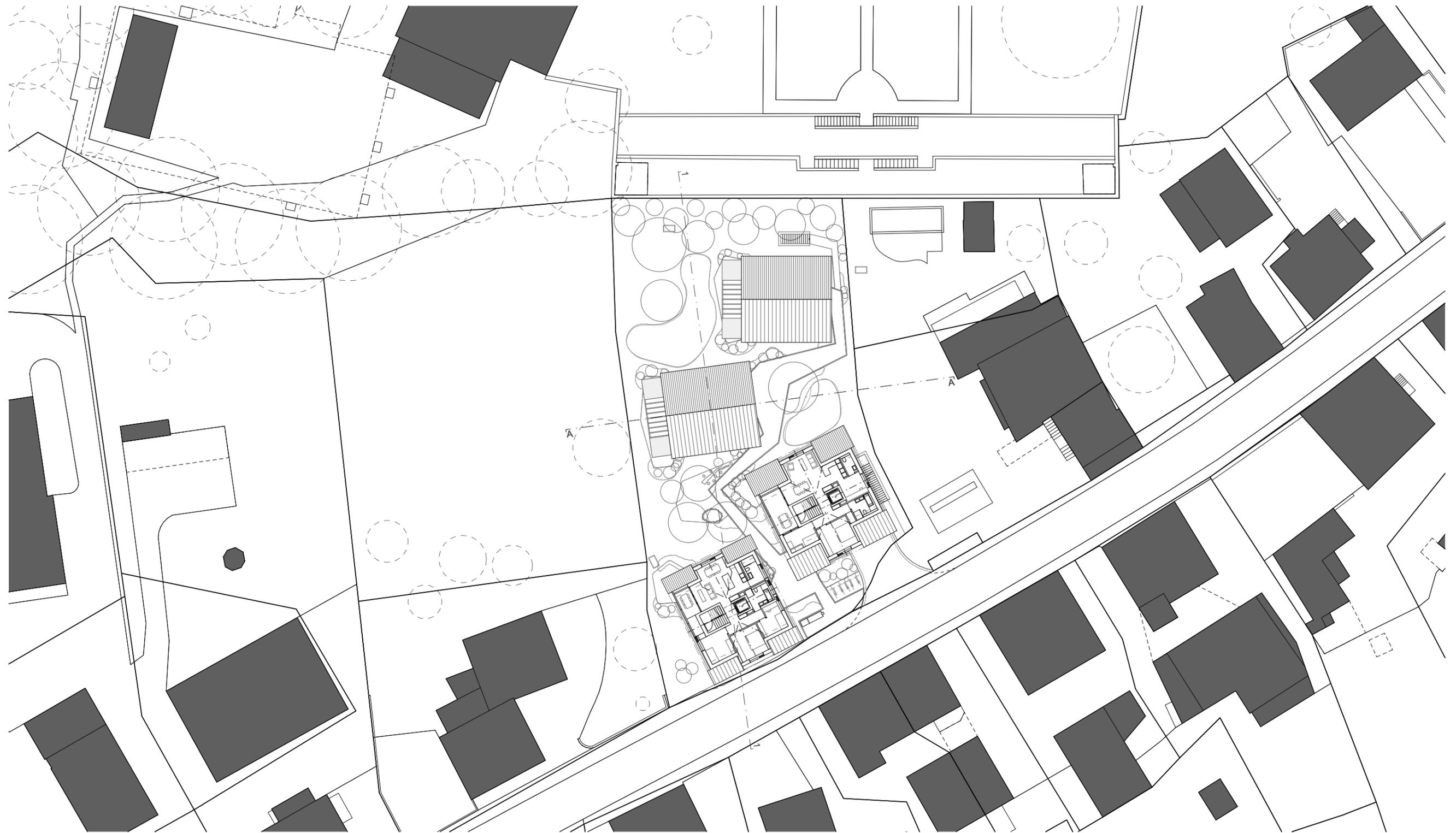




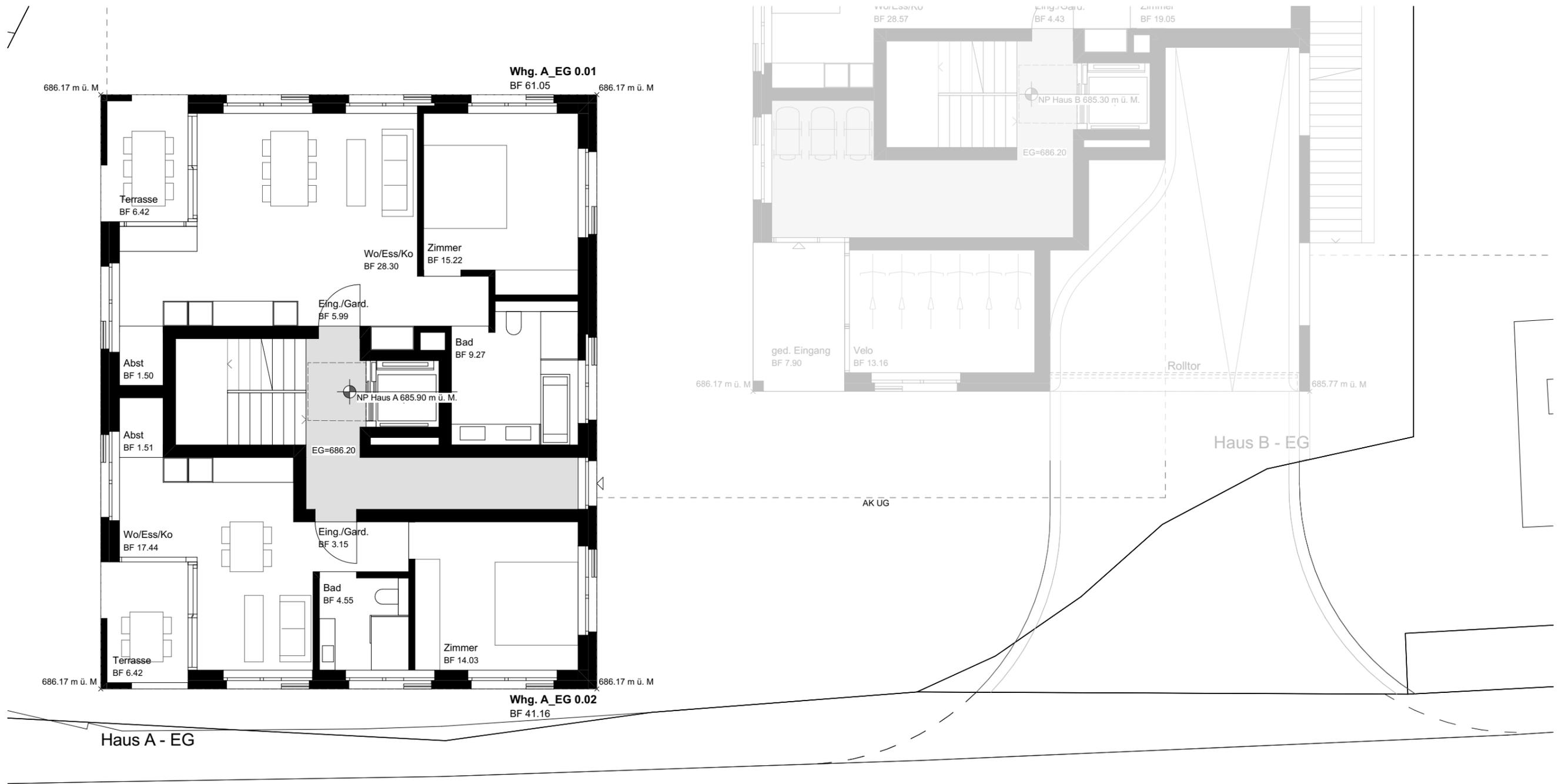


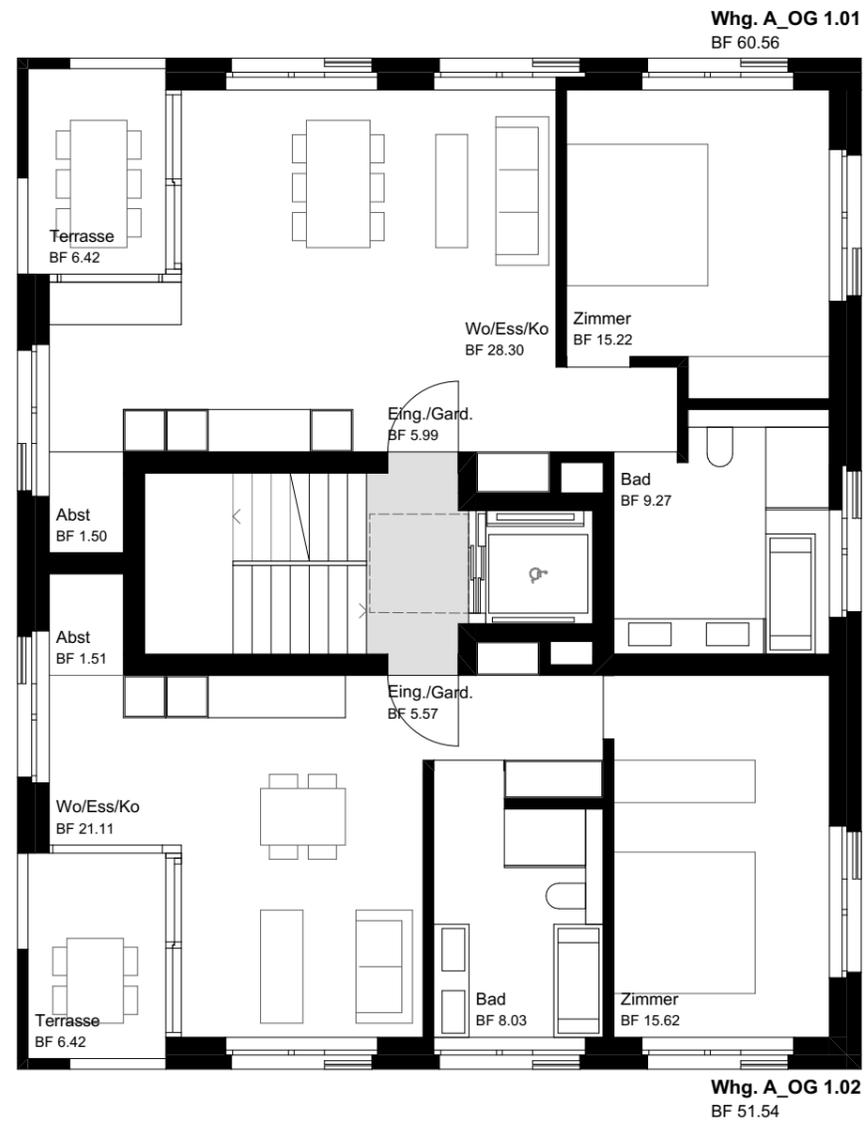




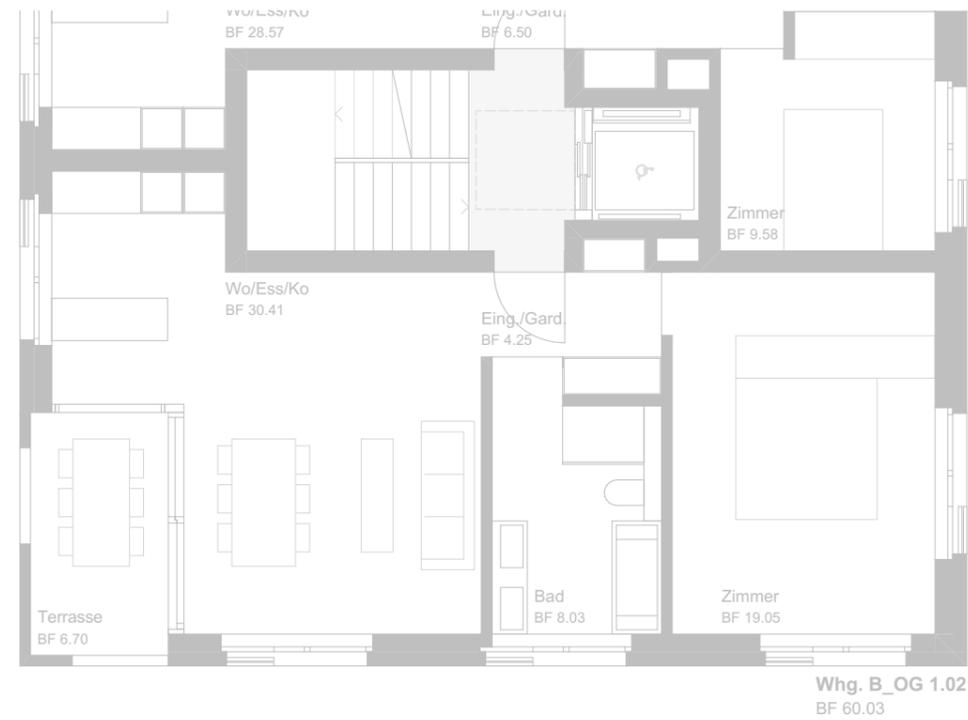




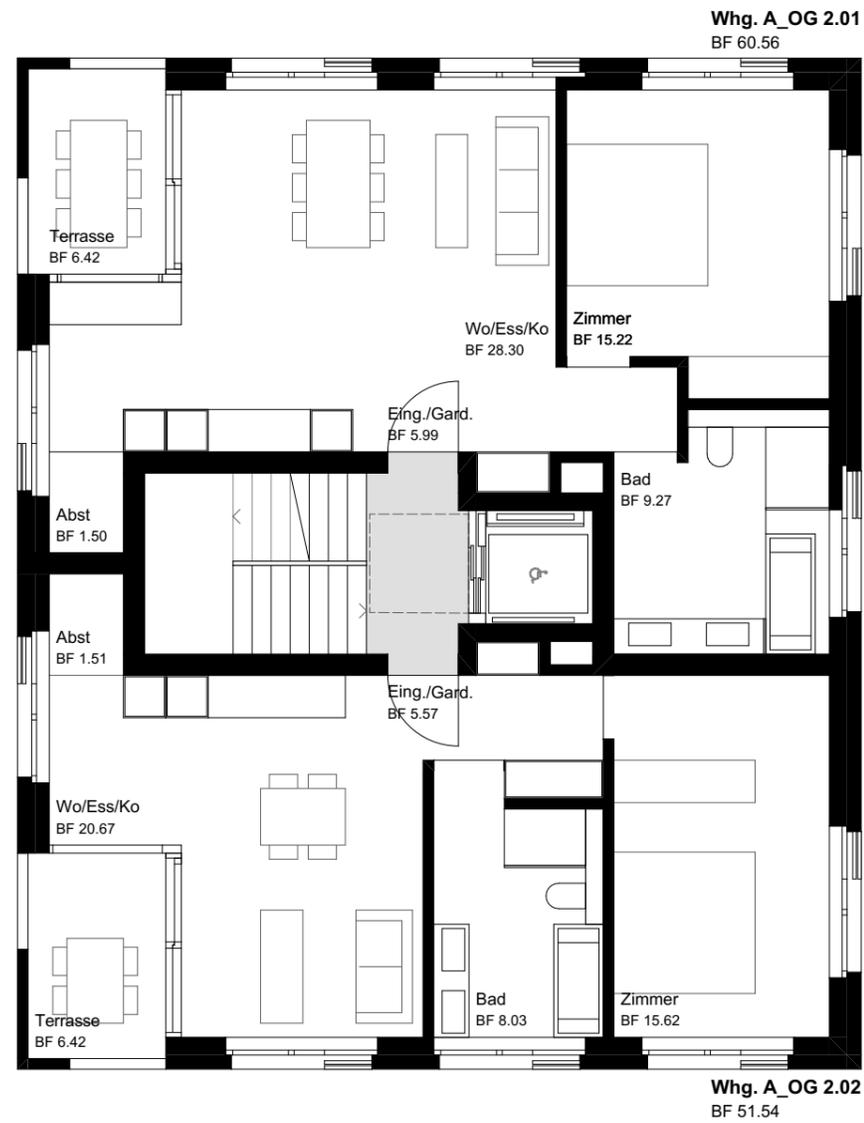




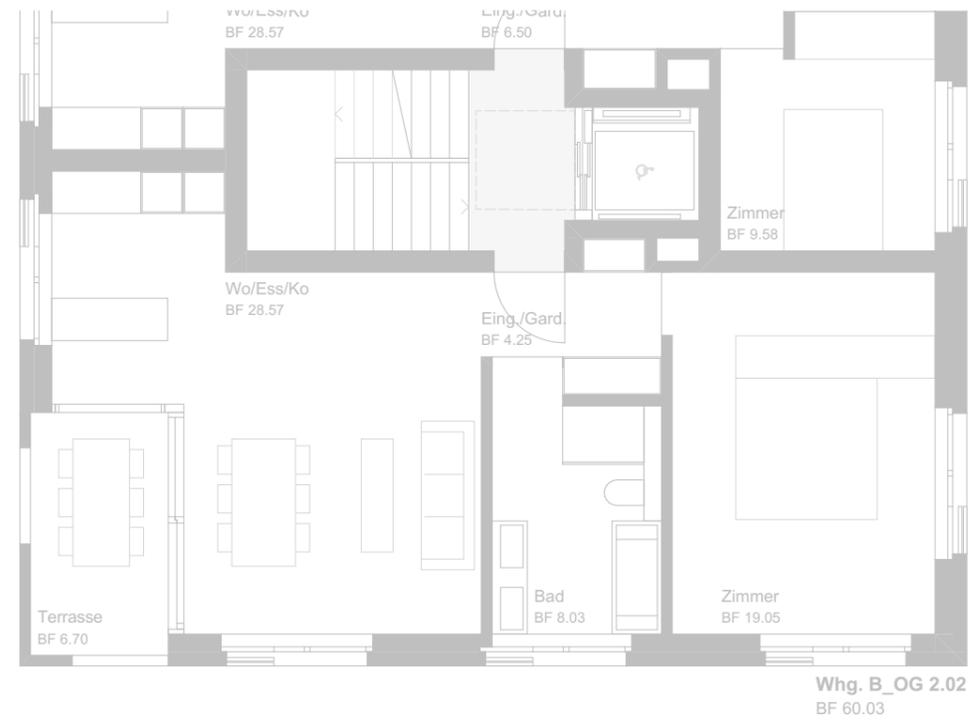
Haus A - OG1



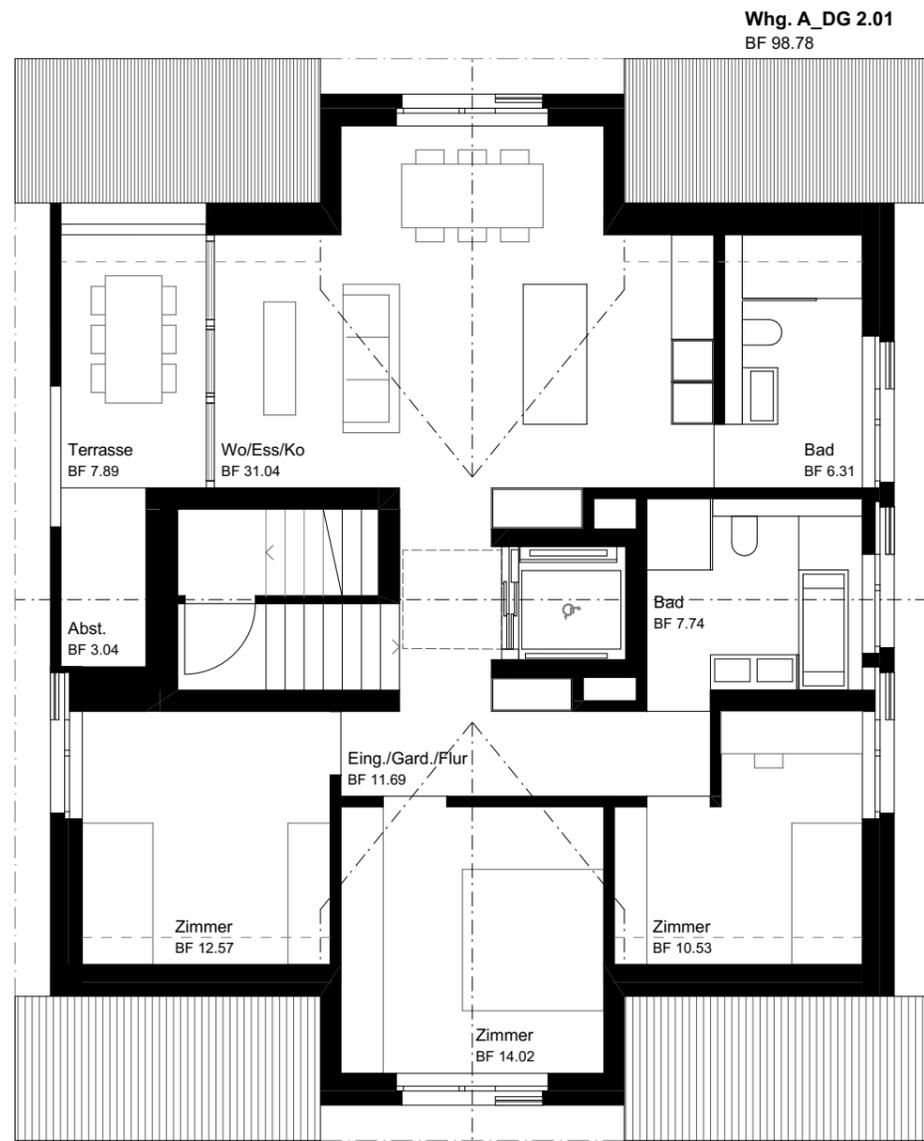
Haus B - OG1



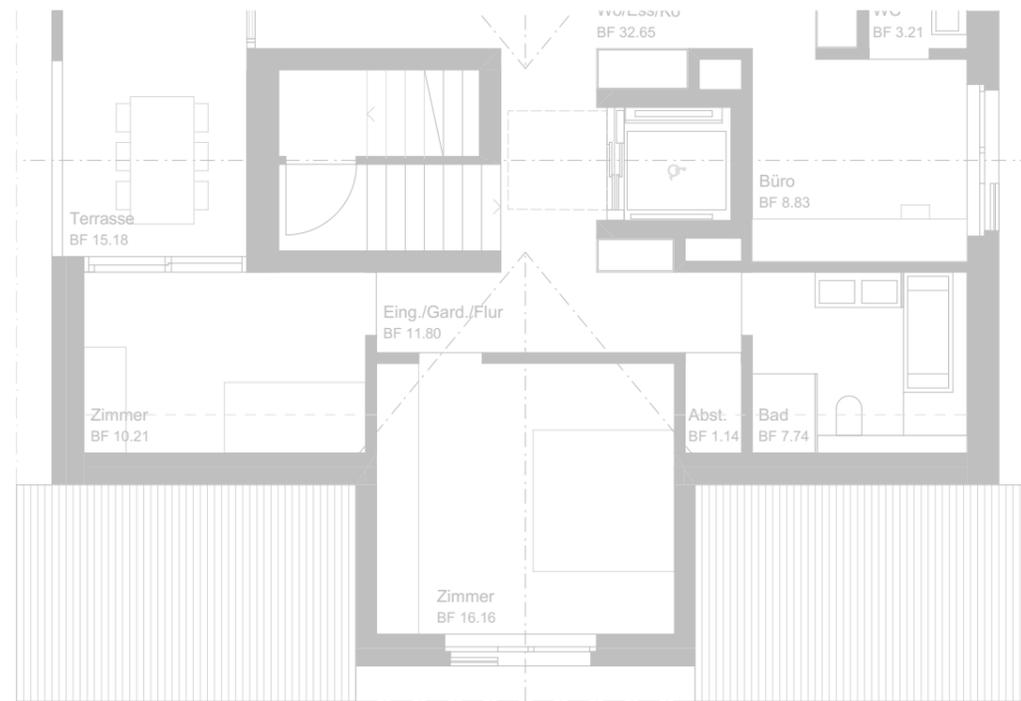
Haus A - OG2



Haus B - OG2



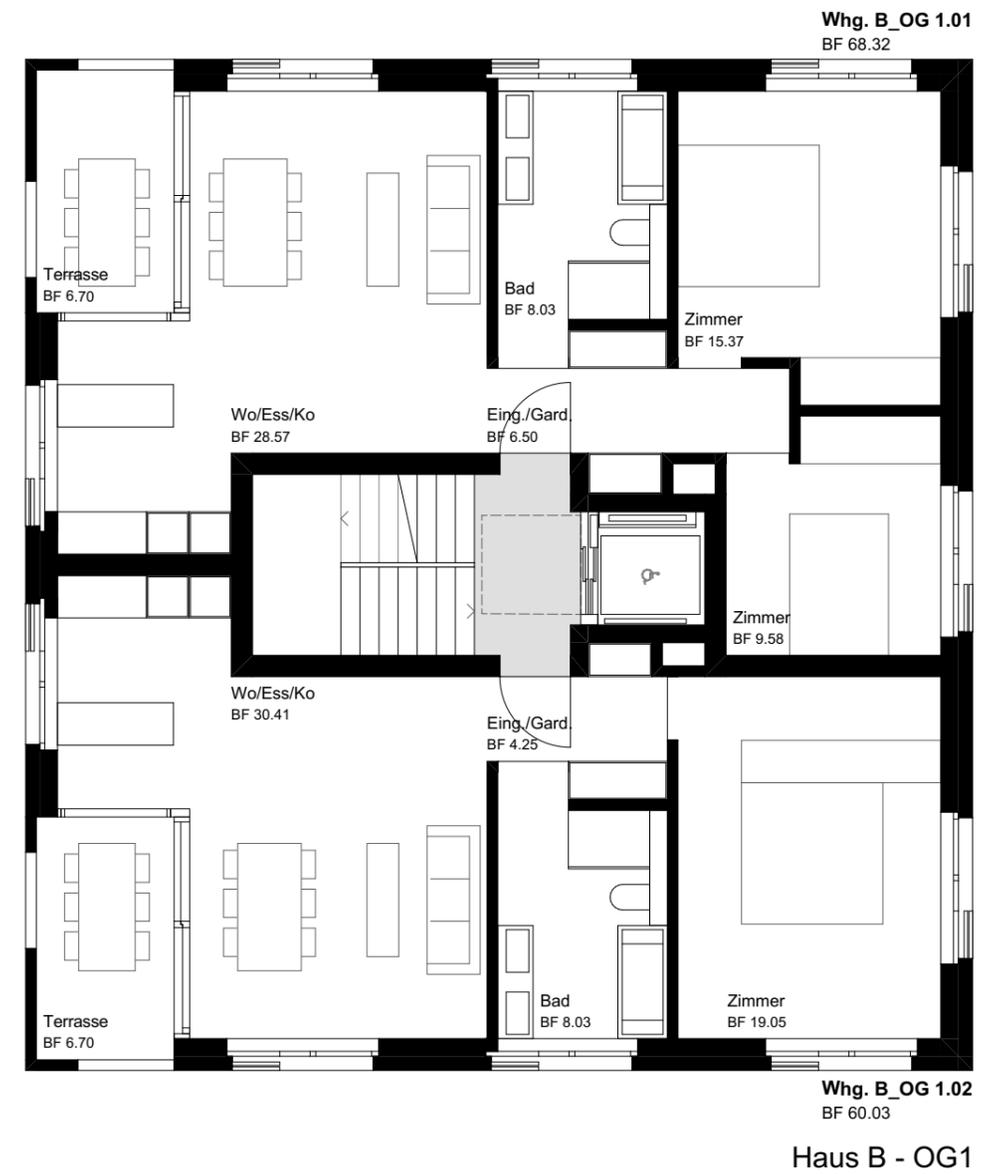
Haus A - DG



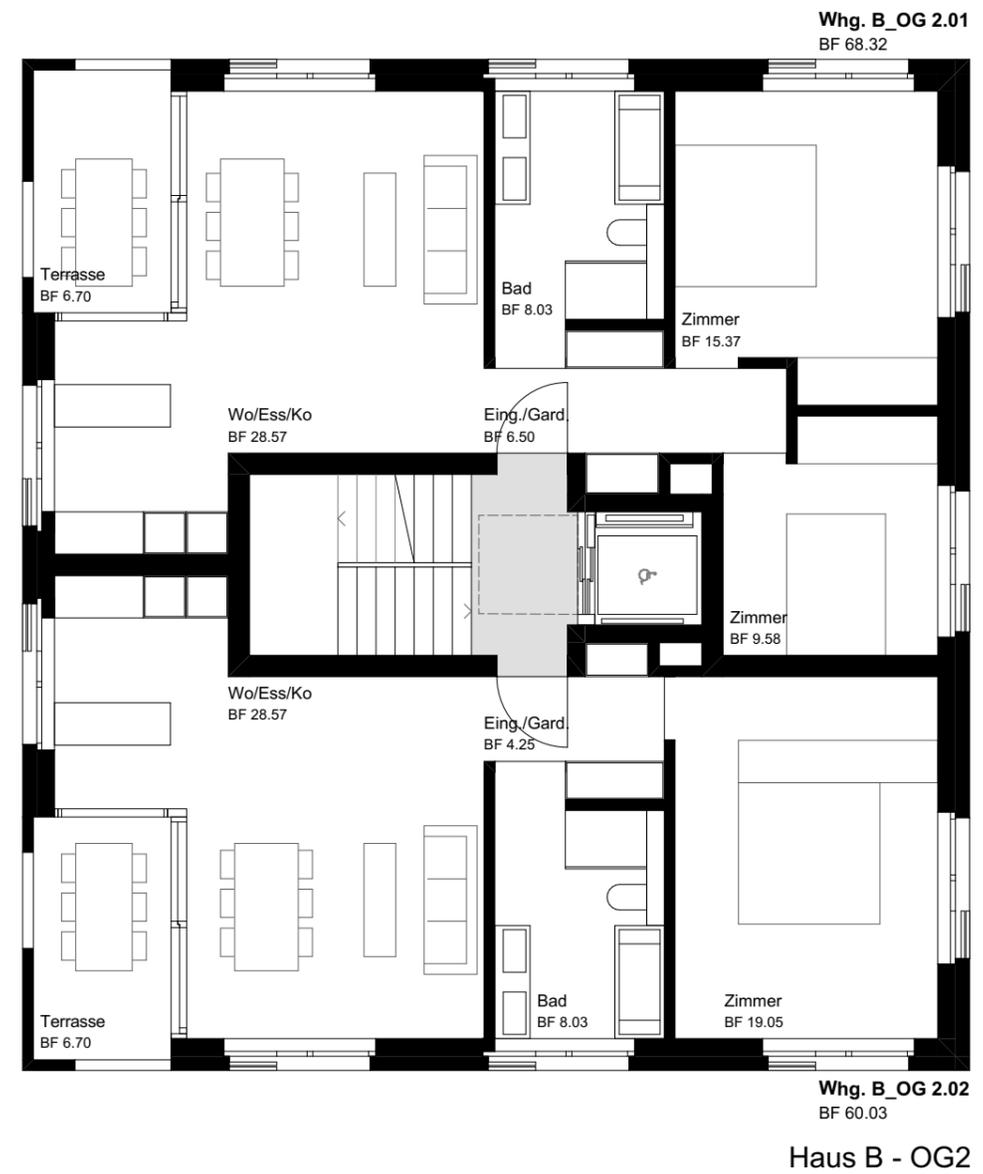
Haus B - DG

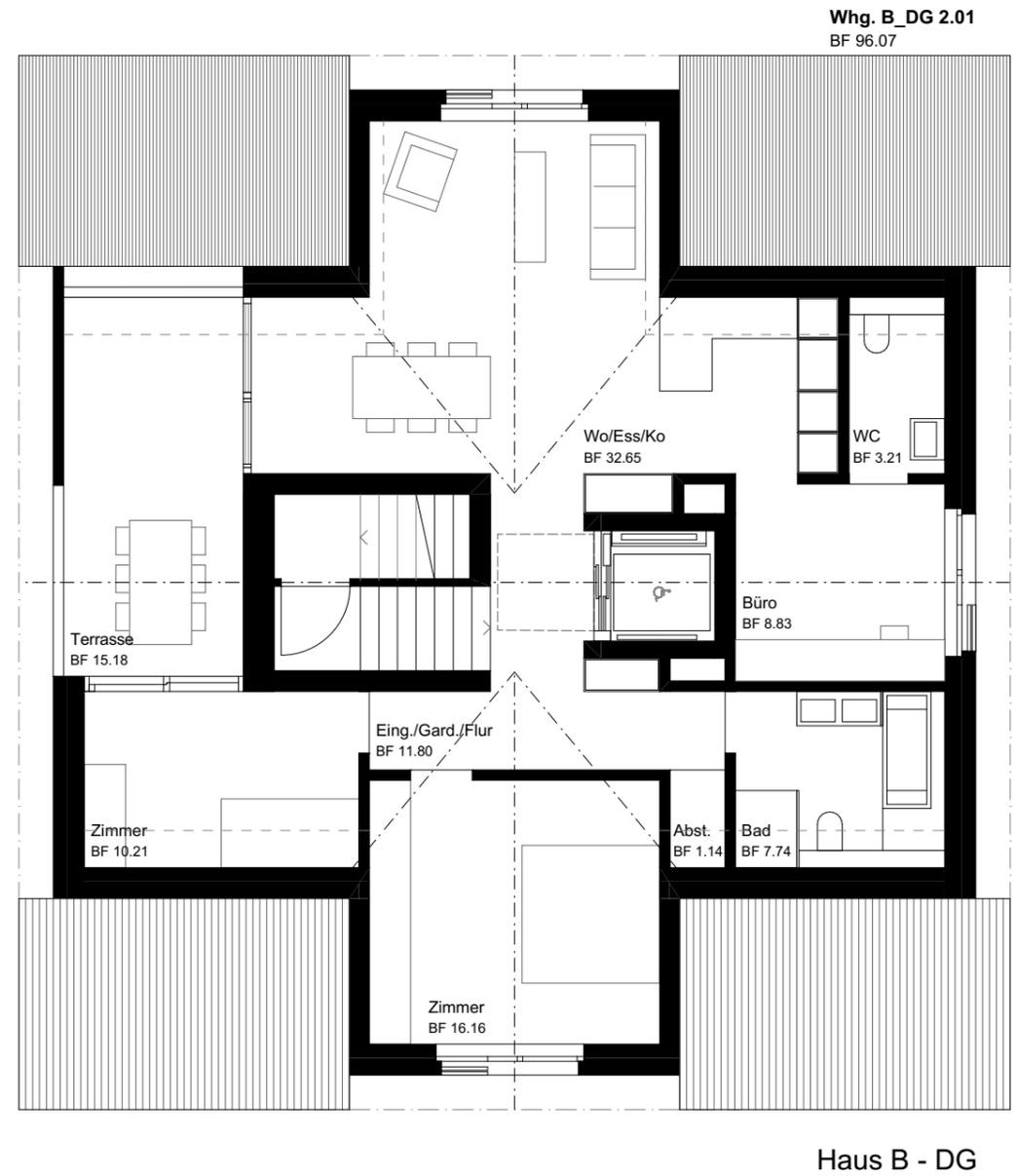
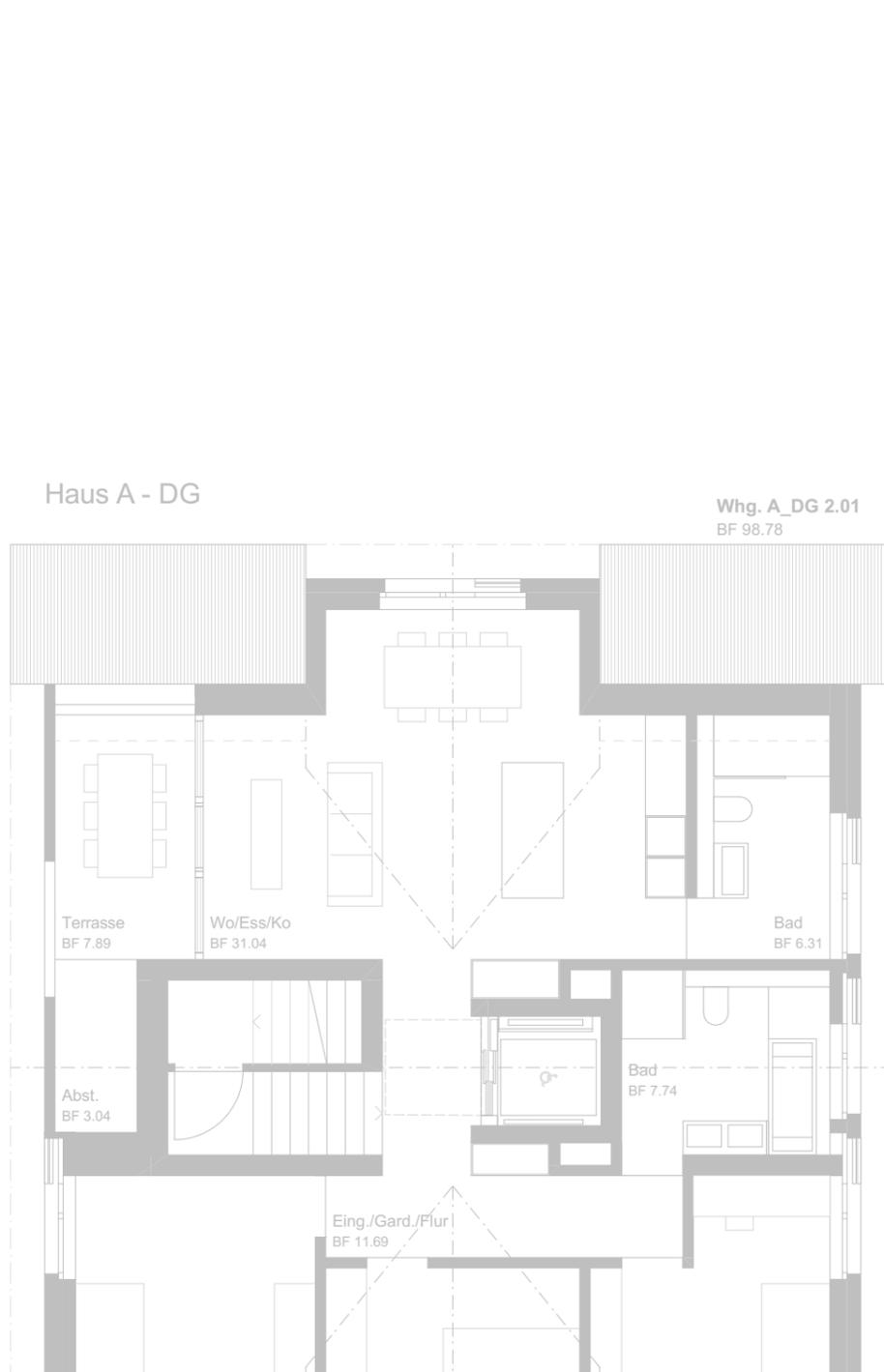


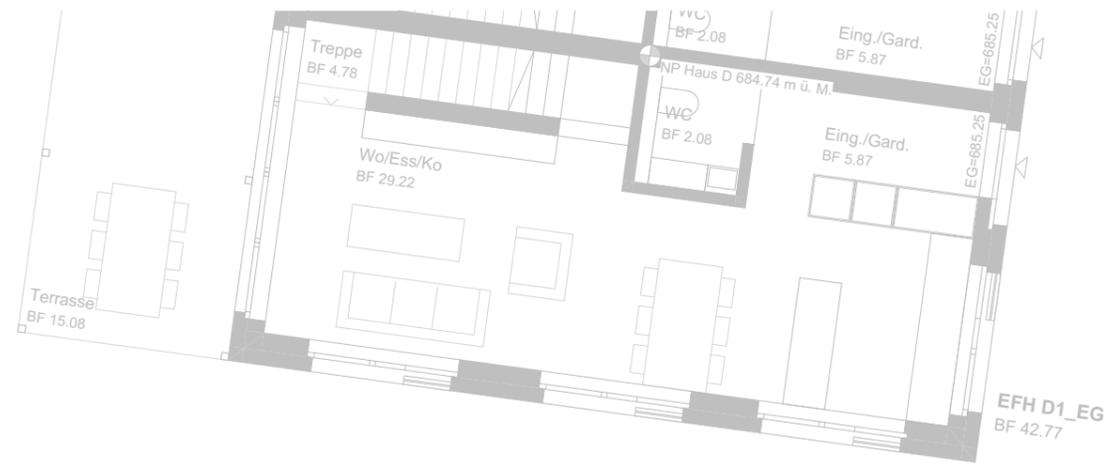
Haus A - OG1



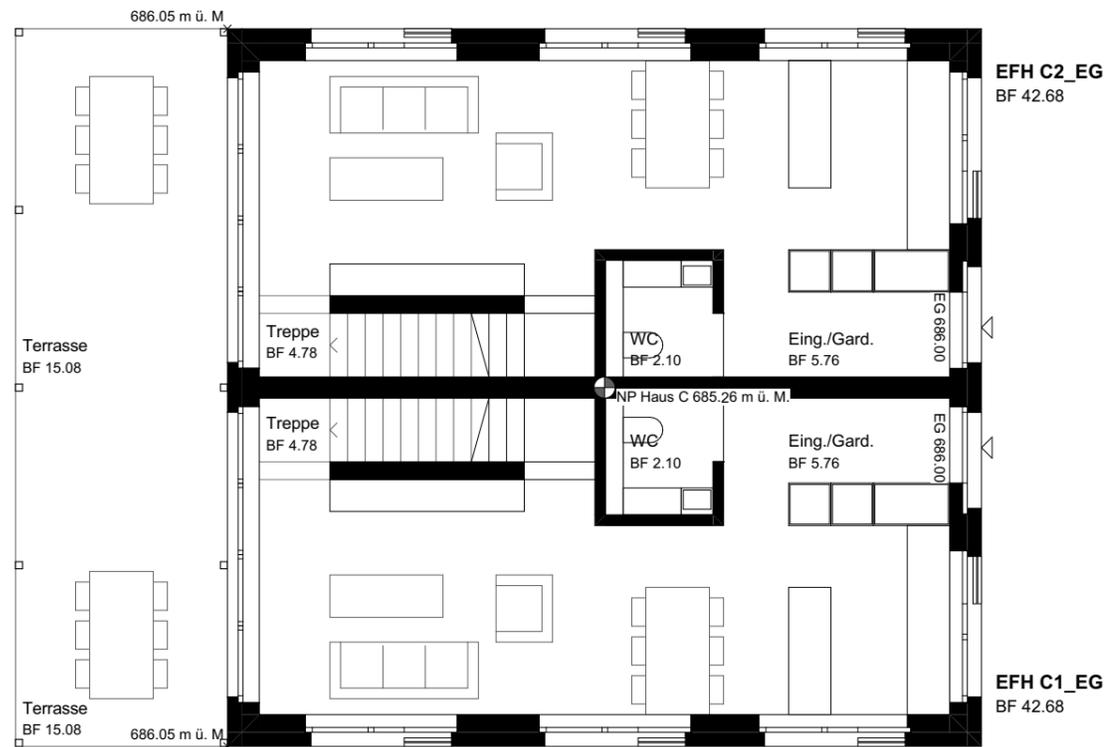
Haus A - OG2



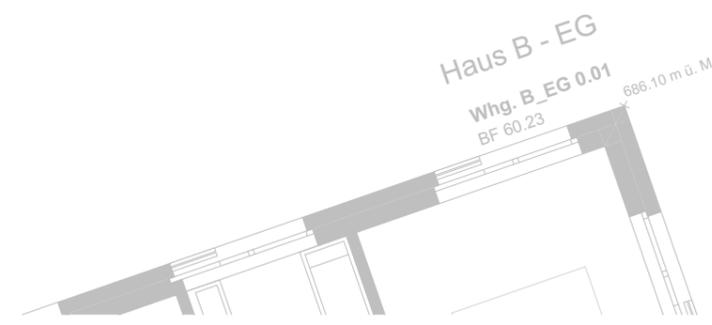




Haus C - EG

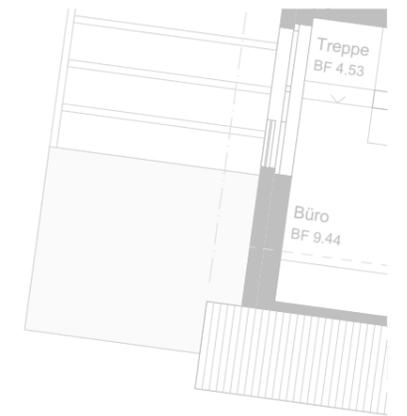
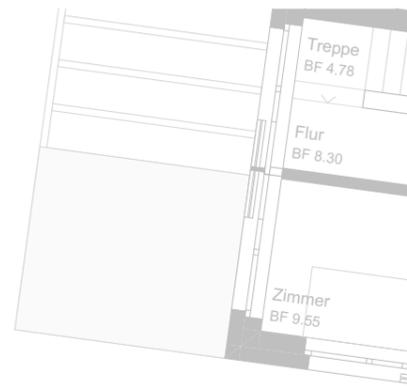


Haus C - EG

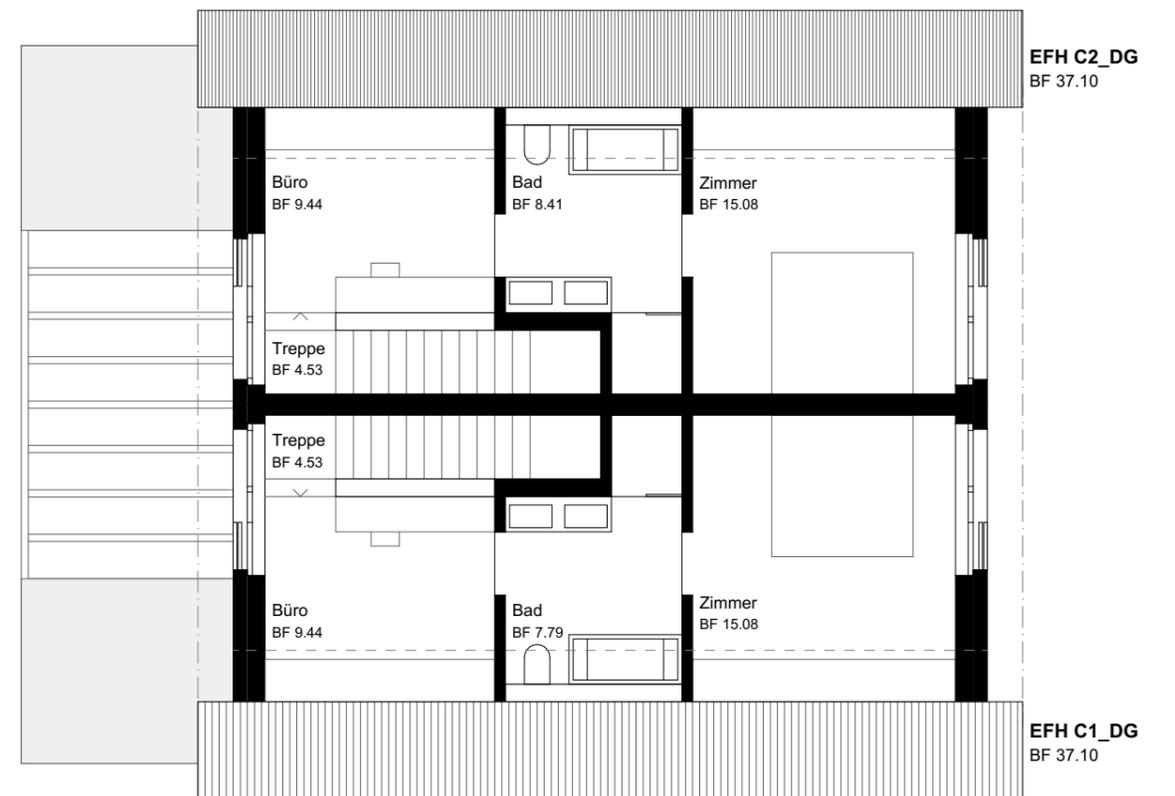


Haus B - EG

AK UG

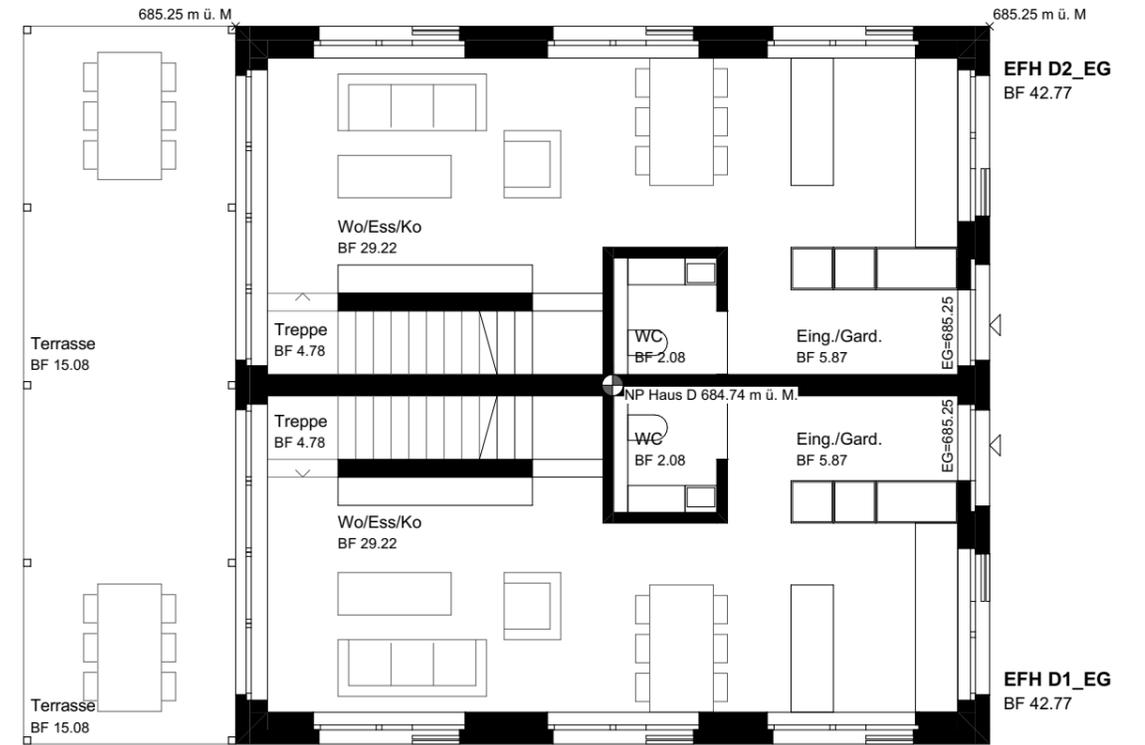


Haus C - 1. OG

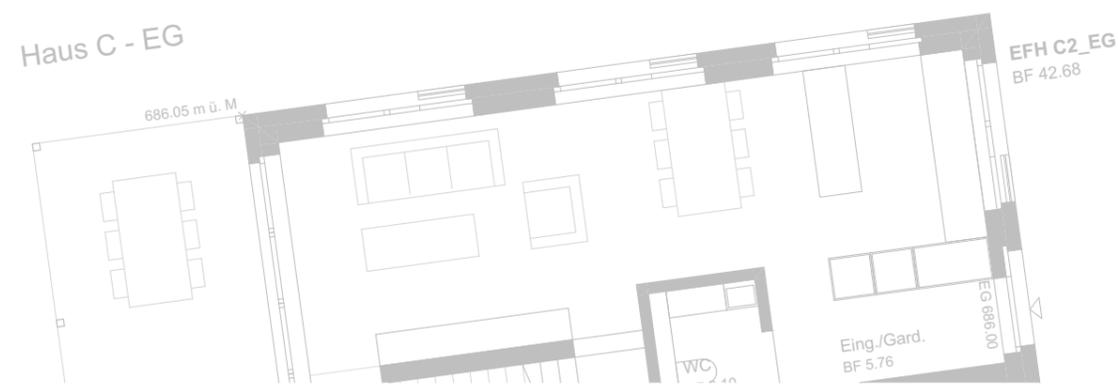


Haus C - DG

AK UG

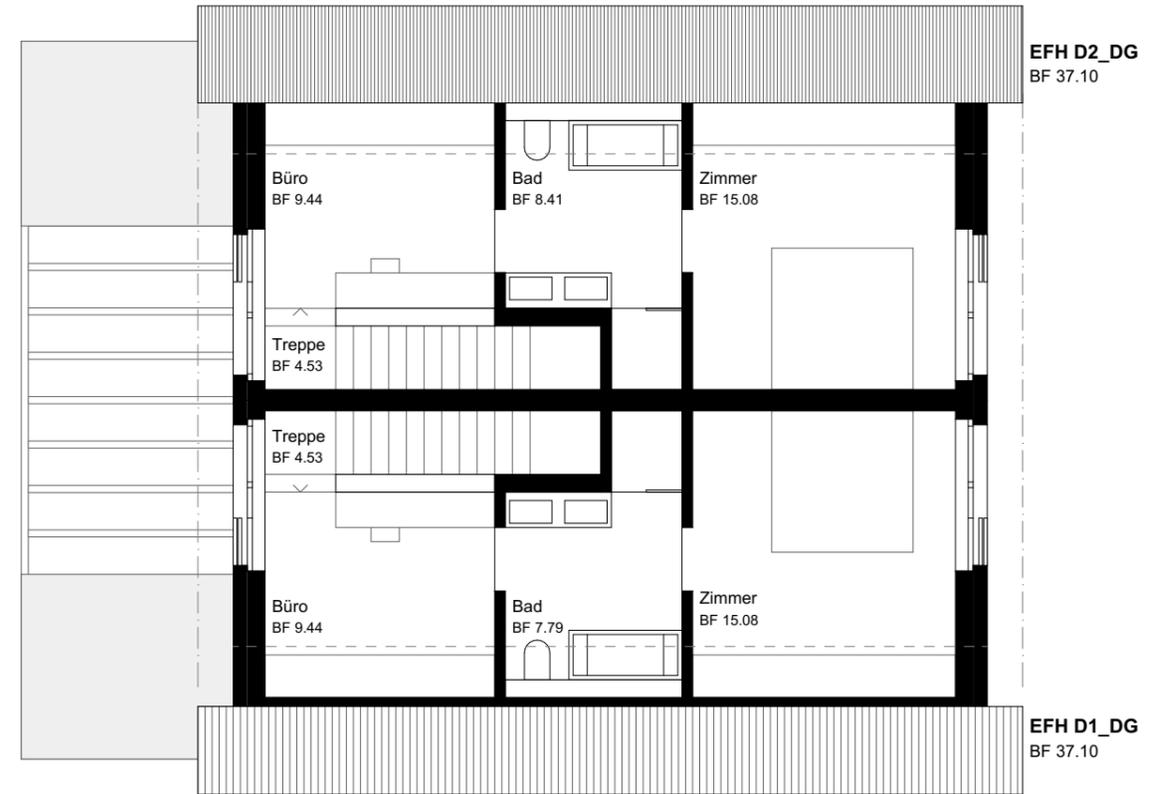


Haus D - EG

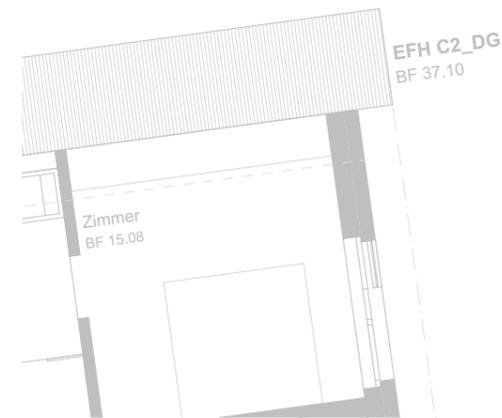
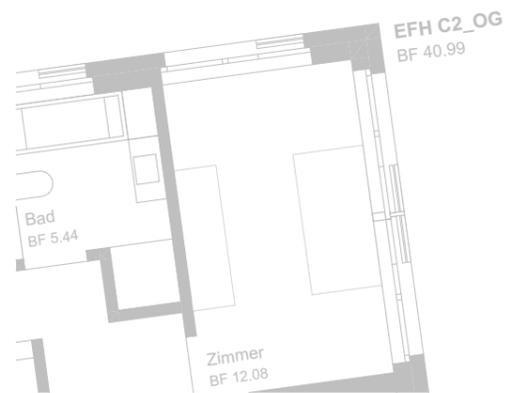


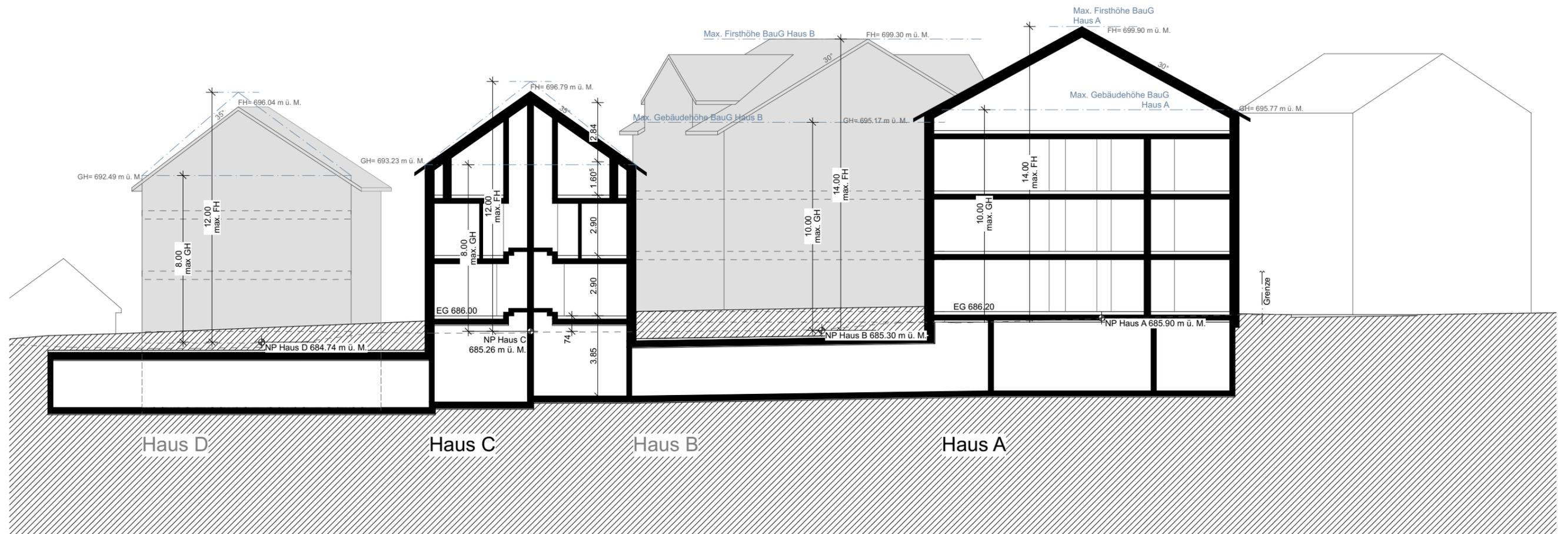


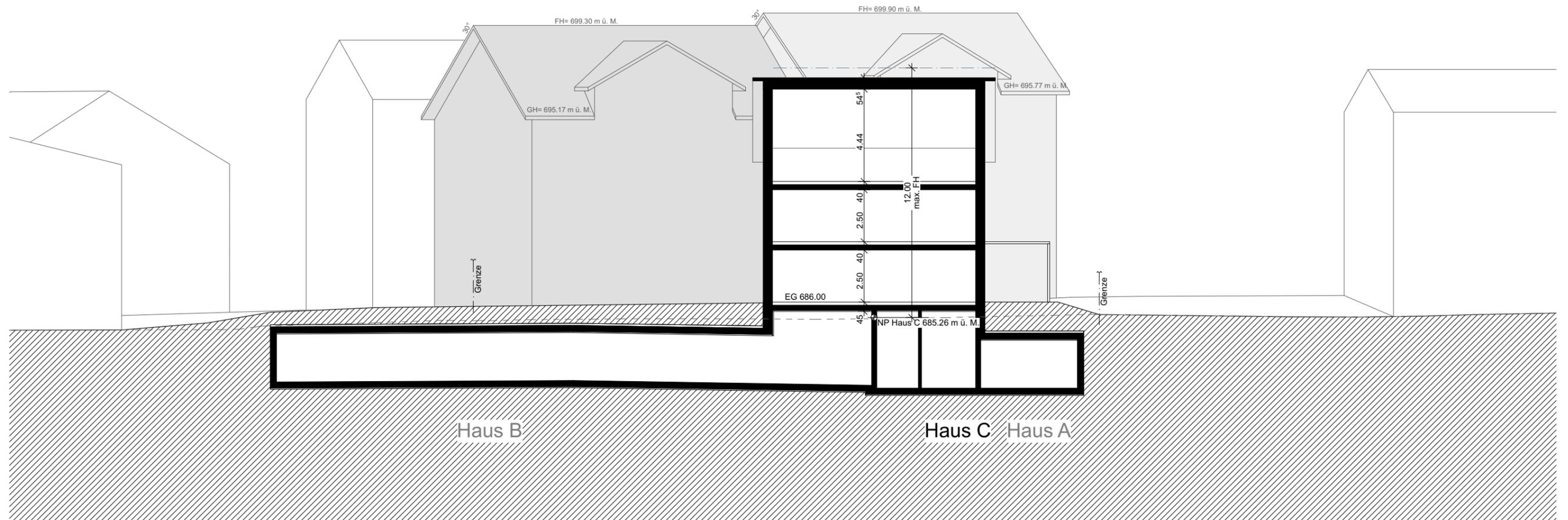
Haus D - 1. OG

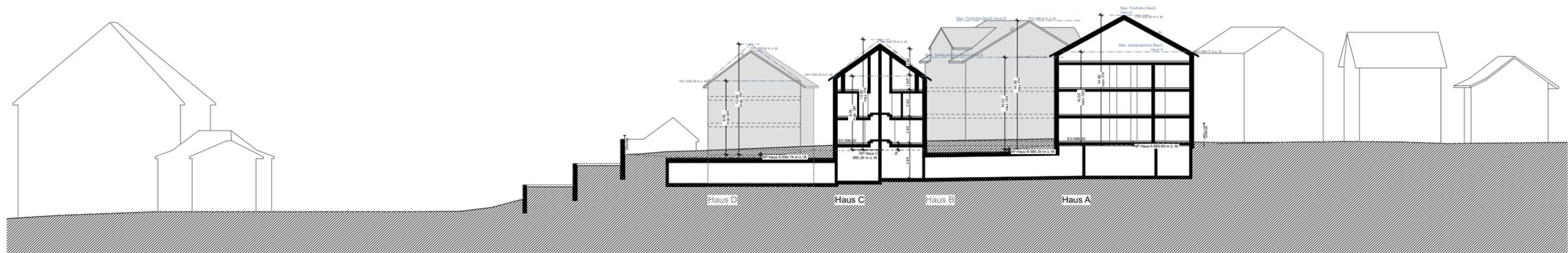


Haus D - DG

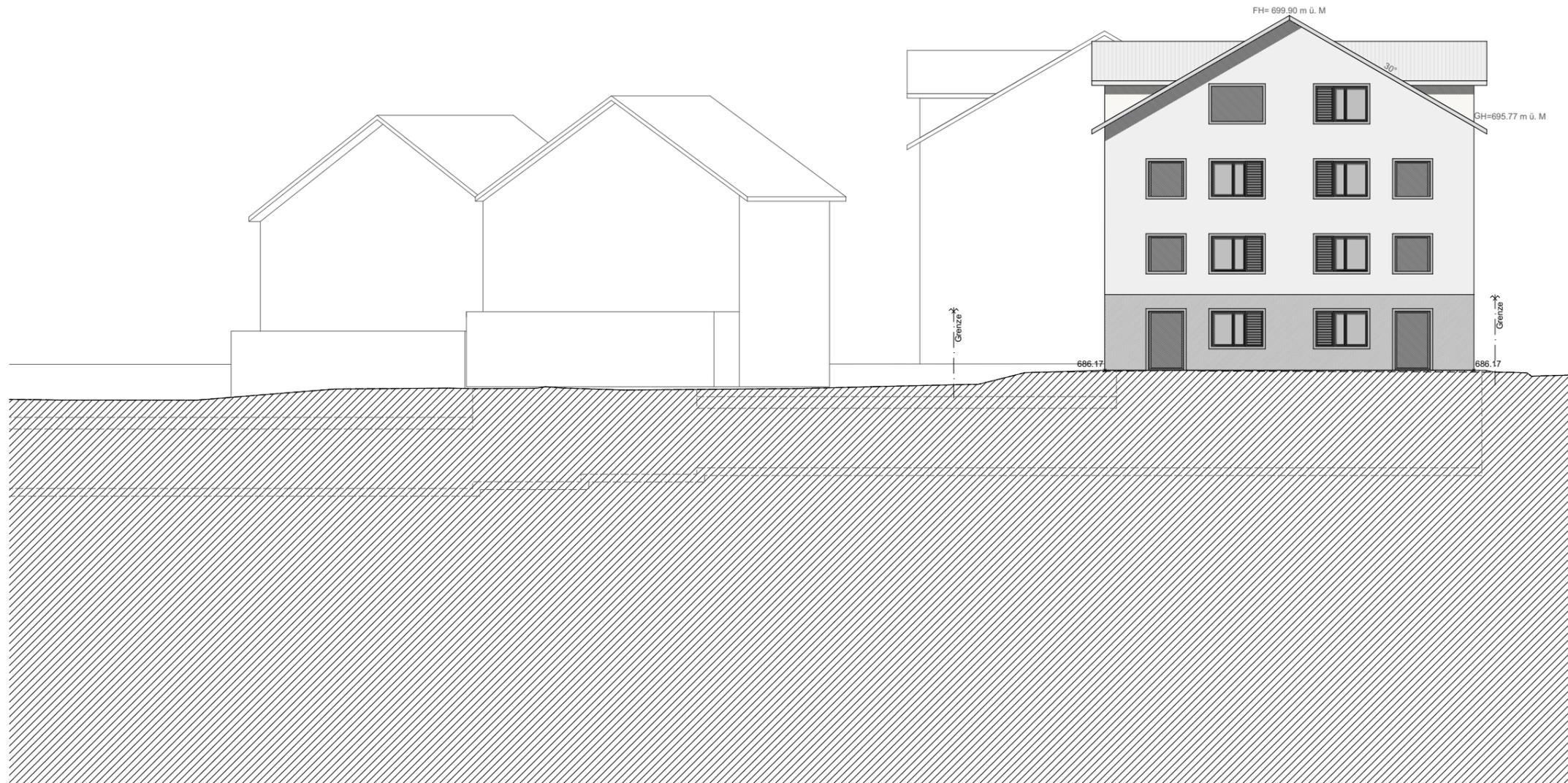


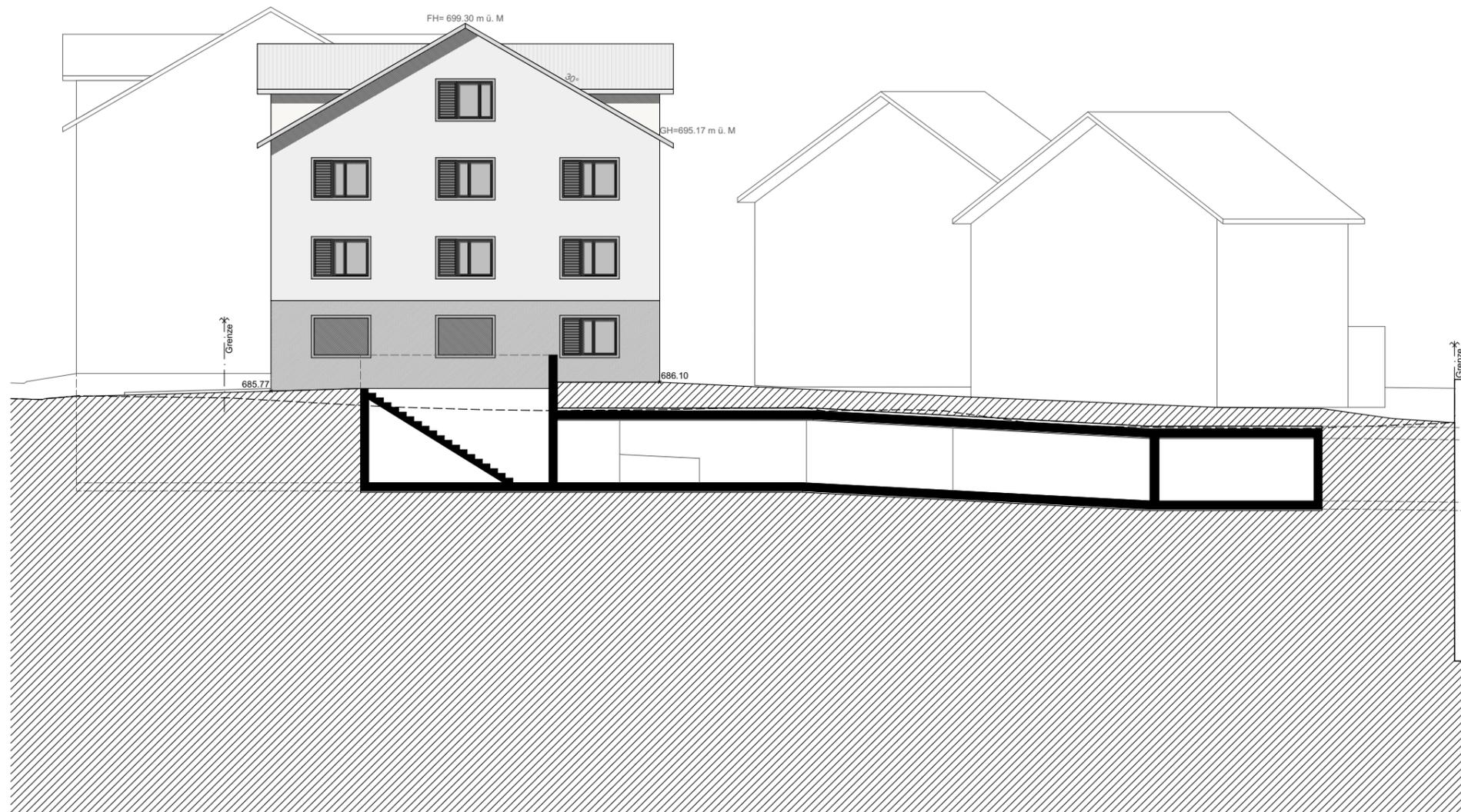


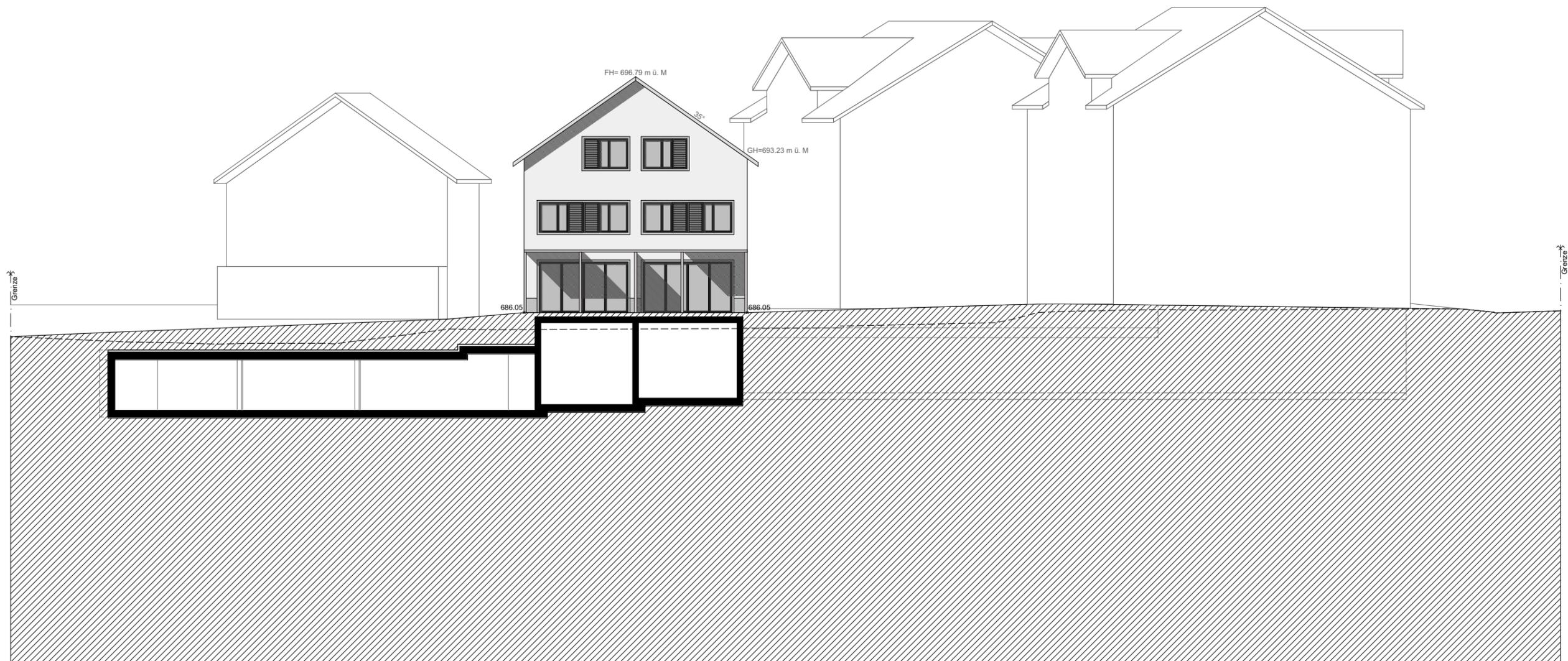


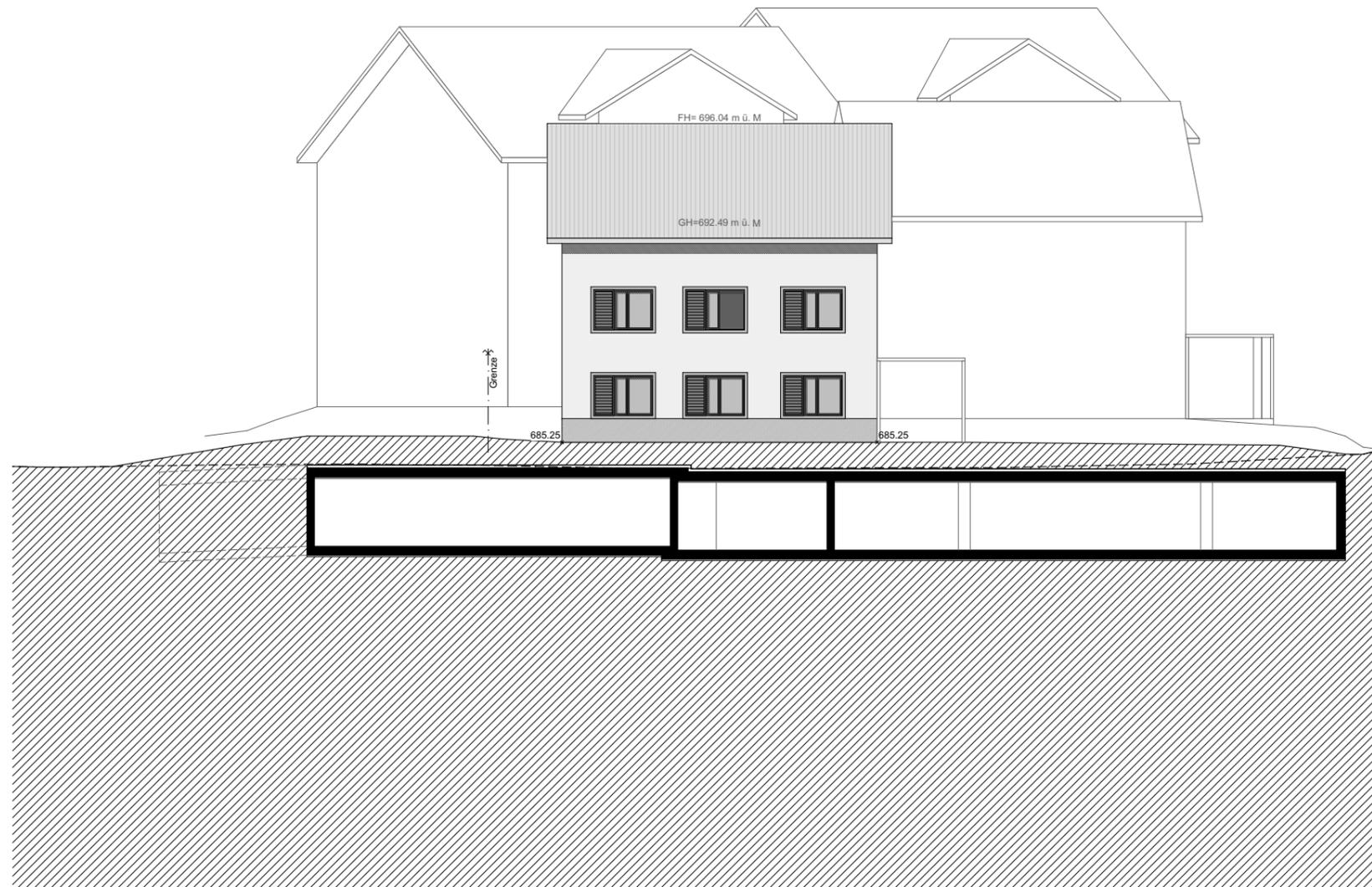












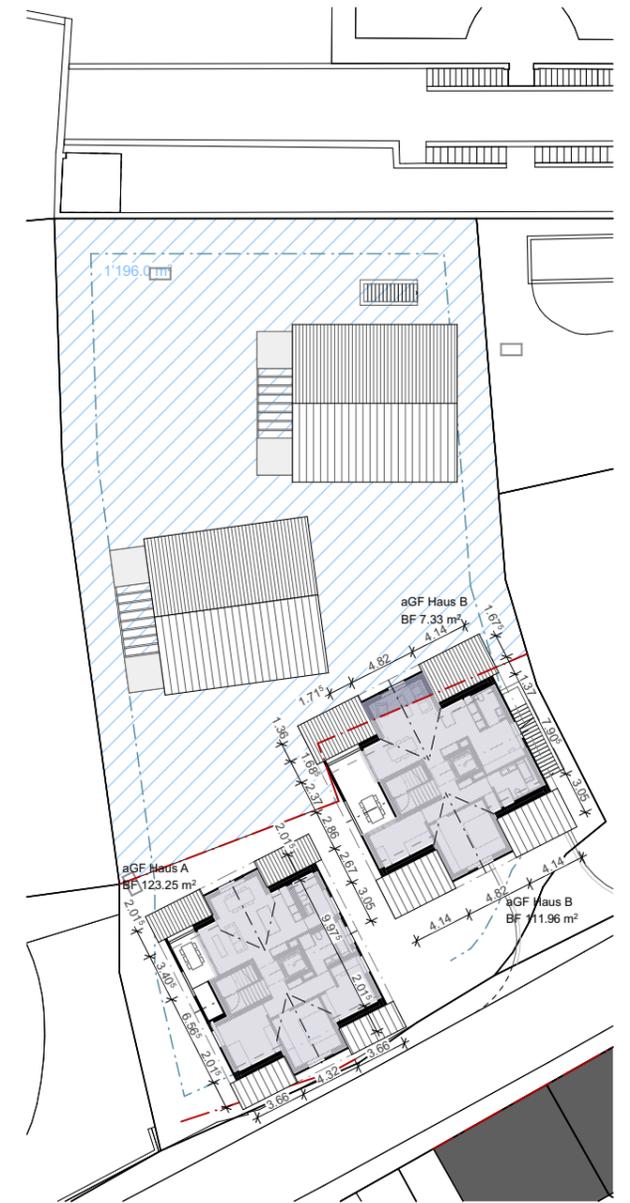
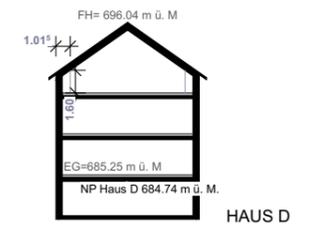
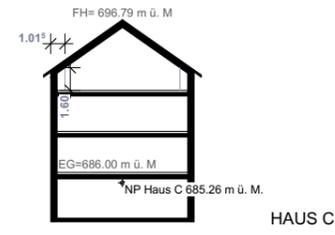
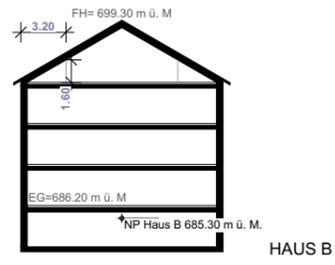
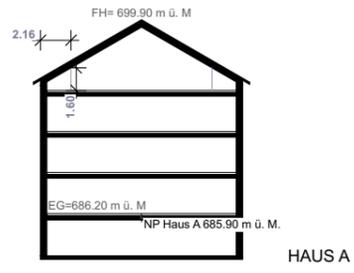
| <b>Haus A</b>                                   |                       |                            |
|---|-----------------------|----------------------------|
| <i>Geschoss</i>                                 |                       | <i>aGF (m<sup>2</sup>)</i> |
| Untergeschoss                                   |                       | 0.00                       |
| Erdgeschoss                                     | (153 m <sup>2</sup> ) | 0.00                       |
| 1. Obergeschoss                                 | (153 m <sup>2</sup> ) | 0.00                       |
| 2. Obergeschoss                                 | (158 m <sup>2</sup> ) | 0.00                       |
| Dachgeschoss                                    | (129 m <sup>2</sup> ) | 0.00                       |
| <b>Total anrechenbare Geschossfläche Haus A</b> |                       | <b>- m<sup>3</sup></b>     |

| <b>Haus B</b>                                   |                       |                            |
|---|-----------------------|----------------------------|
| <i>Geschoss</i>                                 |                       | <i>aGF (m<sup>2</sup>)</i> |
| Untergeschoss                                   |                       | 0.00                       |
| Erdgeschoss                                     | (125 m <sup>2</sup> ) | 18.00                      |
| 1. Obergeschoss                                 | (125 m <sup>2</sup> ) | 18.00                      |
| 2. Obergeschoss                                 | (125 m <sup>2</sup> ) | 18.00                      |
| Dachgeschoss                                    | (125 m <sup>2</sup> ) | 8.00                       |
| <b>Total anrechenbare Geschossfläche Haus B</b> |                       | <b>62.00 m<sup>3</sup></b> |

| <b>Haus C</b>                                   |  |                             |
|---|--|-----------------------------|
| <i>Geschoss</i>                                 |  | <i>aGF (m<sup>2</sup>)</i>  |
| Erdgeschoss                                     |  | 102.00                      |
| 1. Obergeschoss                                 |  | 102.00                      |
| Dachgeschoss                                    |  | 84.00                       |
| <b>Total anrechenbare Geschossfläche Haus C</b> |  | <b>288.00 m<sup>3</sup></b> |

| <b>Haus D</b>                                   |  |                             |
|---|--|-----------------------------|
| <i>Geschoss</i>                                 |  | <i>aGF (m<sup>2</sup>)</i>  |
| Erdgeschoss                                     |  | 102.00                      |
| 1. Obergeschoss                                 |  | 102.00                      |
| Dachgeschoss                                    |  | 84.00                       |
| <b>Total anrechenbare Geschossfläche Haus D</b> |  | <b>288.00 m<sup>3</sup></b> |

|  |                                |                             |
|--|--------------------------------|-----------------------------|
| <b>Total anrechenbare Geschossfläche A-D</b> |                                | <b>638.00 m<sup>3</sup></b> |
| Parzellenfläche (PF) Dorfzone                |                                | 1'196.00 m <sup>2</sup>     |
| <b>Resultierenden AZ</b>                     | <i>(aGF / Parzellenfläche)</i> | <b>0.53</b>                 |

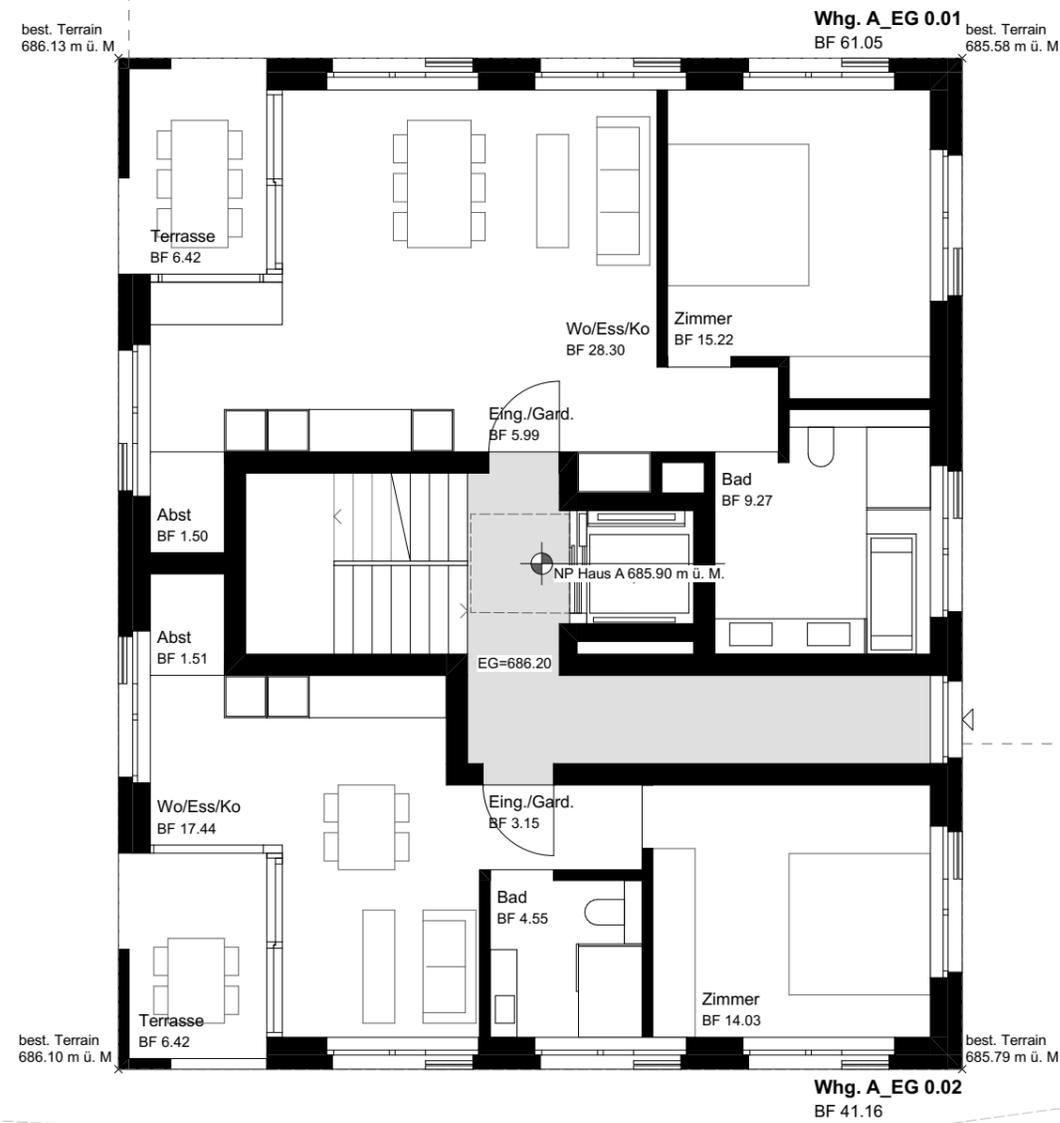


-  Fuss- und Fahrrecht zu Handen Grundstücke Nr. 70, 71, 72 und 613 (zukünftige Nr. 70).
-  Fuss- und Fahrrecht zu Handen Grundstücke Nr. 74 und 660.
-  Sichtweiten zu Lasten Grundstück Nr. 74

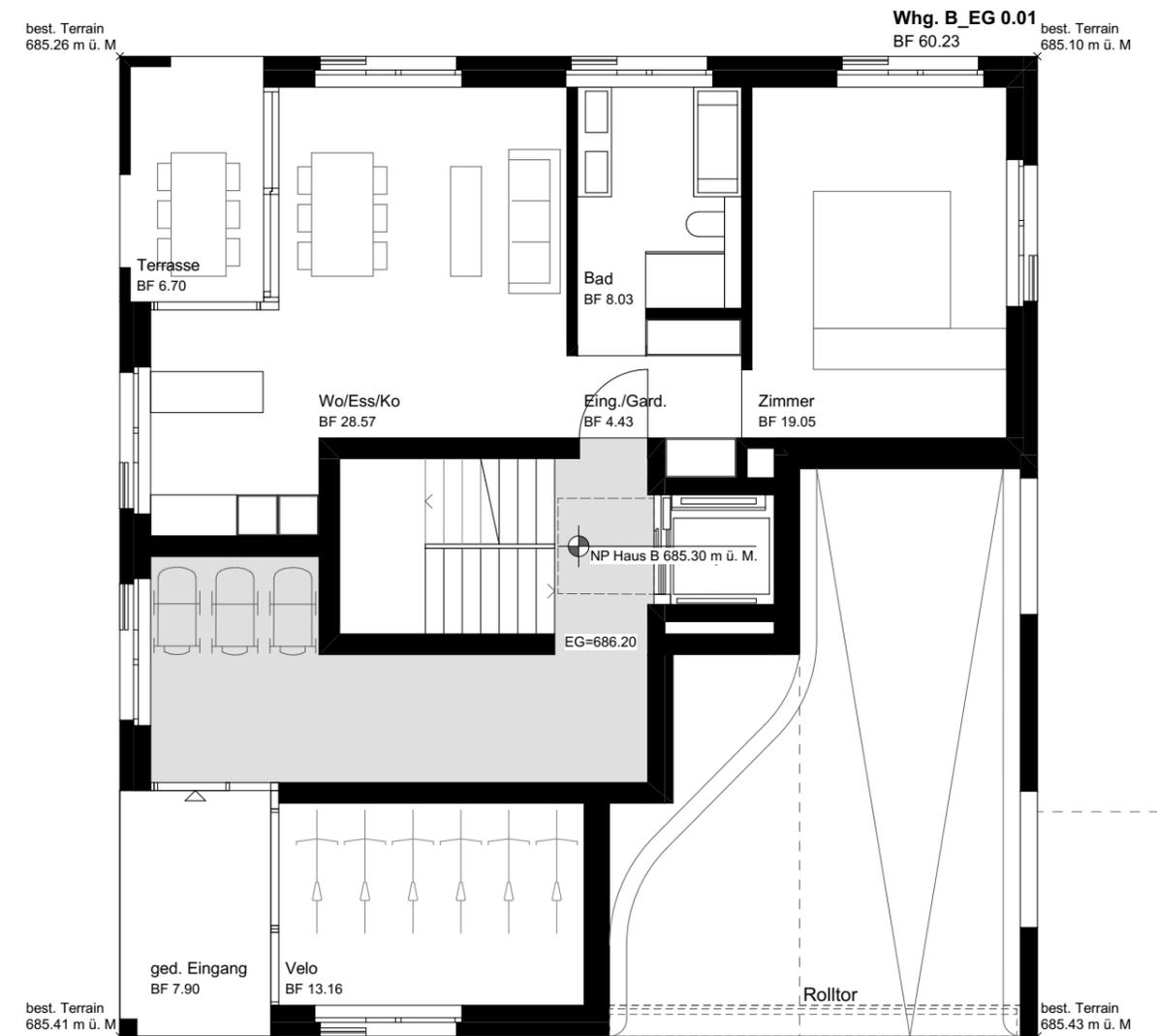


-  Überbaurecht zu Handen Grundstücke Nr. 70, 71, 72 und 613 (zukünftige Nr. 70).
-  Alleiniges Nutzungsrecht zu Handen Grundstücke Nr. 74 und 660.
-  Fuss- und Fahrrecht zu Handen Grundstücke Nr. 70, 71, 72 und 613 (zukünftige Nr. 70).
-  Fuss- und Fahrrecht zu Handen Grundstücke Nr. 74 und 660.

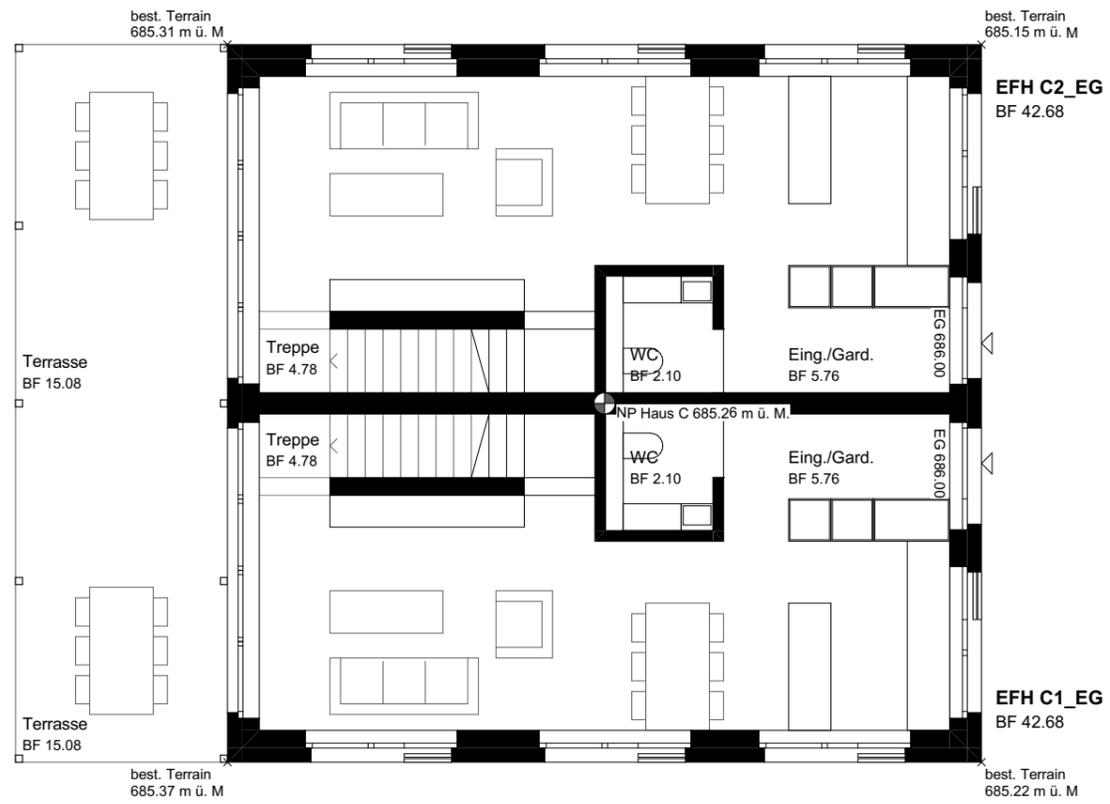




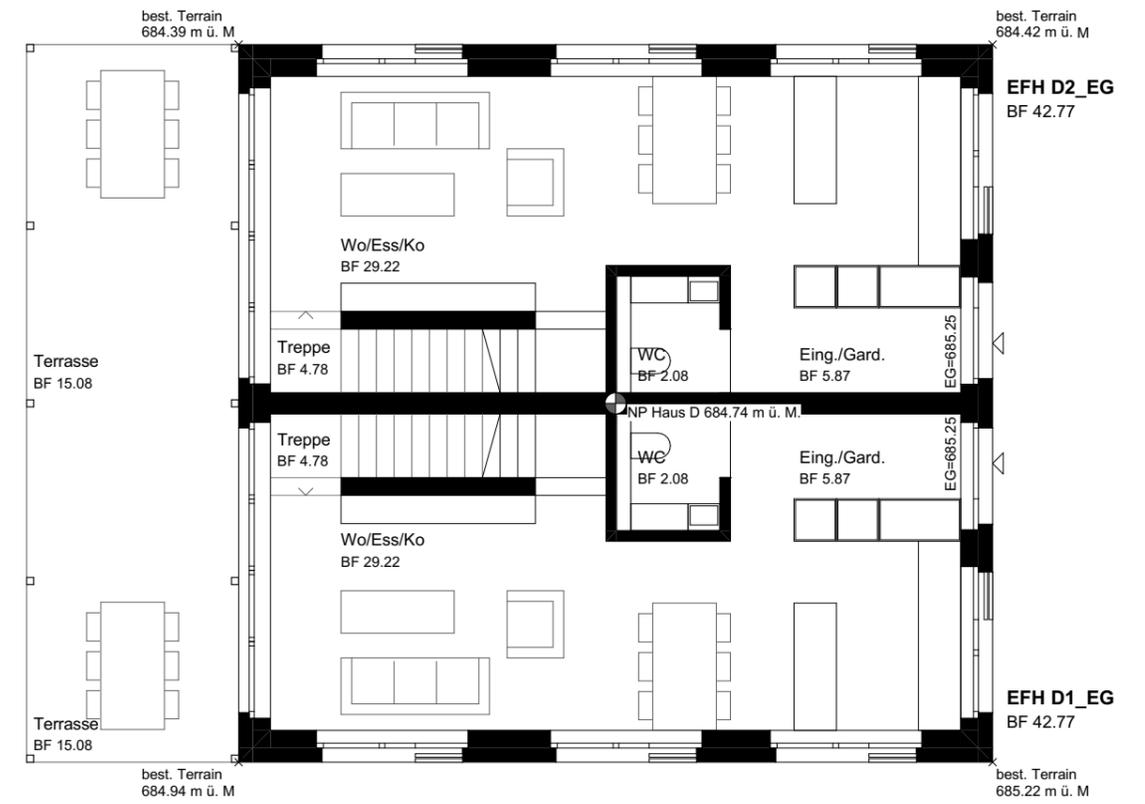
Haus A - EG



Haus B - EG



Haus C - EG



Haus D - EG