

# Projekt "Cité Jardin" Niederanven — Baugebiet Kazenheck – Op de Wolléken – An den Streuobstwiesen

NIEDERANVEN, 14.06.2024



# 1 TEIL A - PROJEKTINFORMATIONEN

## 2 TEIL B - STÄDTEBAULICHE KONZEPTION (PLAN DIRECTEUR)

### 3 TEIL C - COÛT MODÉRÉ (PAP)

#### 4 FRAGEN & ANTWORTEN



PROJEKTINFORMATIONEN

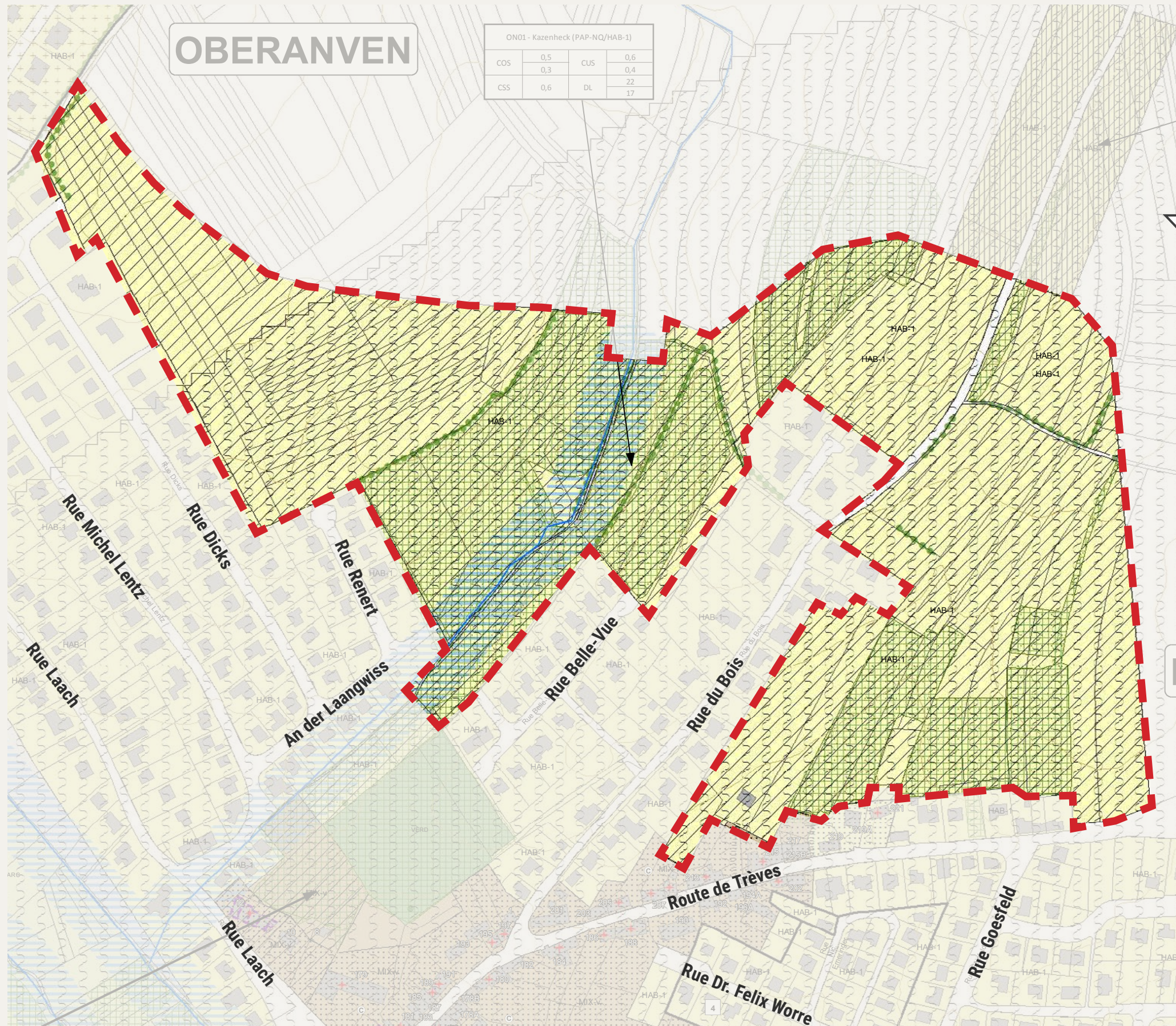






# PAG (PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL)

## PROJEKT- INFORMATIONEN



+ Fläche seit über 40 Jahren im Bauperimeter

+ Nutzungszone im PAG : HAB 1

COS	0,5	CUS	0,6
	0,3		0,4
CSS	0,6	DL	22
			17

+ Flächendeckend überlagert mit  
PAP-NQ ON01

Quelle: PAG, Commune de Niederaanven, 2016



## AUSGANGSSITUATION (STAND 12/2017)



Anzahl Parzellen:  
**ca. 100**

Anzahl Eigentümer:  
**ca. 34**

Im Besitz der Gemeinde:  
**ca. 30% der Flächen**

Quelle: Eigentümerstruktur, Stand 12/2017, Planungsteam, 2018





Grünzug Streuobstwiesen

Grünzug Brokelsgriecht

## Grundsätze des Schéma Directeur

- + 2 Grünzüge
- + 3 Teilquartiere
- + 3 Quartiersplätze
- + Erhalt wichtiger Biotopstrukturen
- + Keine Querungsmöglichkeiten für motorisierten Verkehr durch Grünzug Brokelsgriecht

Quelle: Schéma directeur, Commune de Niederrhein, 2016



## Gemeinde Niederranven

### Ministerien & Genehmigungsbehörden



Ministère de l'Intérieur

Ministère de l'Environnement, du  
Climat et du Développement durable

Ministère de la Mobilité et des  
Travaux publics

Ministère de la Digitalisation  
Cellule de facilitation urbanisme et environnement

Administration de la gestion de l'eau

Administration des ponts et  
chaussées

Administration de la nature et  
des forêts



Service Urbanisme

CBE

CC

Lokale Experten

### Interdisziplinäres Planungsteam



dreyse • architekten

Städtebau

ERNST+  
PARTNER

Freiraumplanung

BEST  
INGENIEURS • CONSEILS

Techn. Infrastrukturplanung

S SCHROEDER  
& ASSOCIÉS

Mobilitätsplanung

TRANS  
SOLAR

Klimakonzept, Energiekonzept

WW+

Projektentwicklung,  
Prozessebegleitung, PAP

GEOCAD  
Géomètres officiels s.a.r.l.

Vermessung

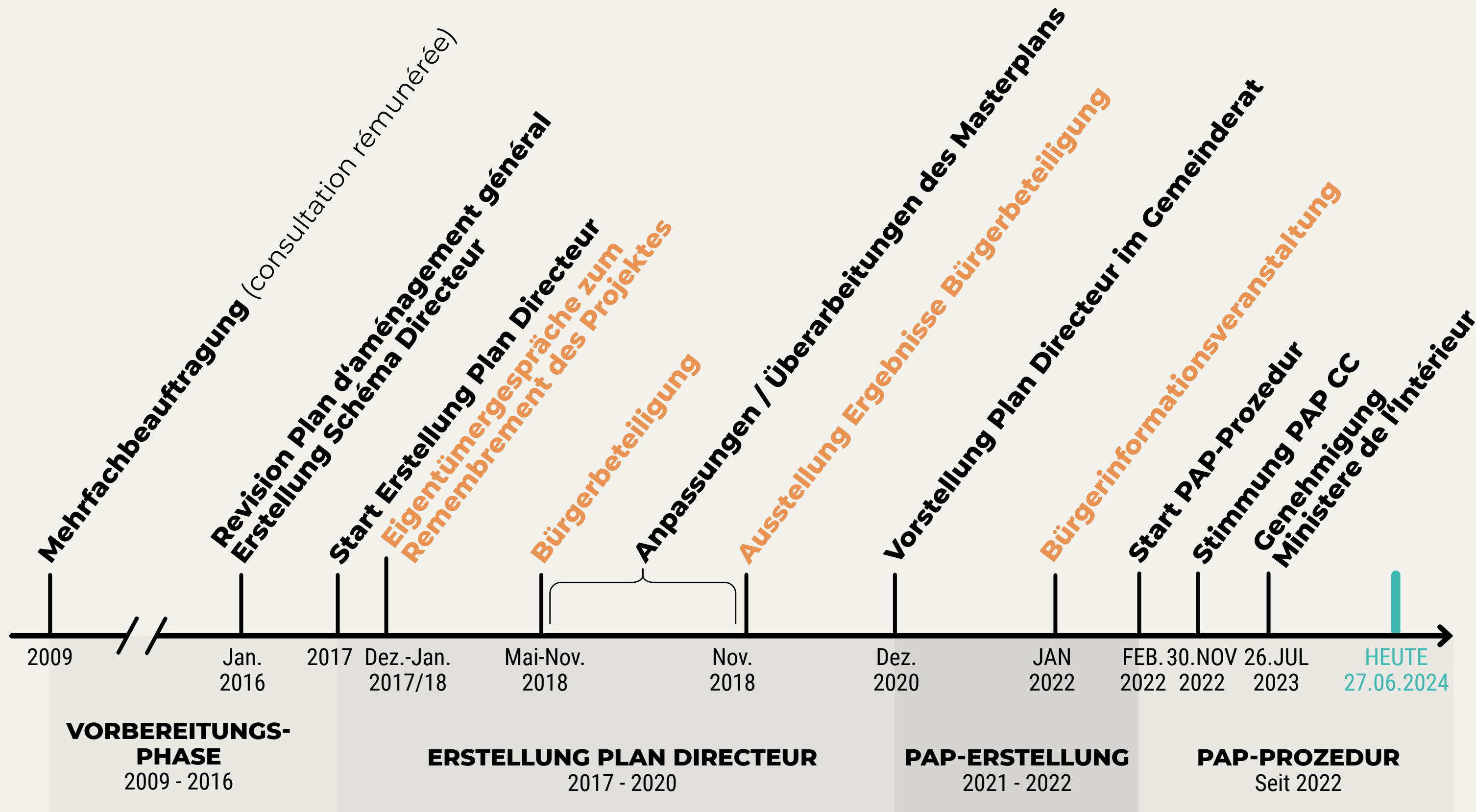
efor.ersa  
ingénieurs-conseils

Artenschutzgutachten

Oeko-Bureau

EIE (UVP)







**B**

STÄDTEBAULICHE KONZEPTION (PLAN DIRECTEUR)



# SPEZIELLER ANSPRUCH DER GEMEINDE AN DIE GEBIETSENTWICKLUNG

STÄDTEBAULICHE KONZEPTION  
(PLAN DIRECTEUR)

Verhinderung einer  
überlastung von  
Bestandsinfrastrukturen  
(z.B. Straßen, techn. Infrastrukturen etc.)

**Sukzessive  
Entwicklung** in  
mehreren  
Bauphasen

**Einbindung** der  
Interessen &  
Bedürfnisse der  
Bürgerschaft in den  
Planungsprozess

**Mehrwert für  
Gesamtbürgerschaft**  
durch die  
Gebietsentwicklung

**Proaktiver Beitrag  
der Kommune zur  
Schaffung von  
erschwinglichem  
Wohnraum**

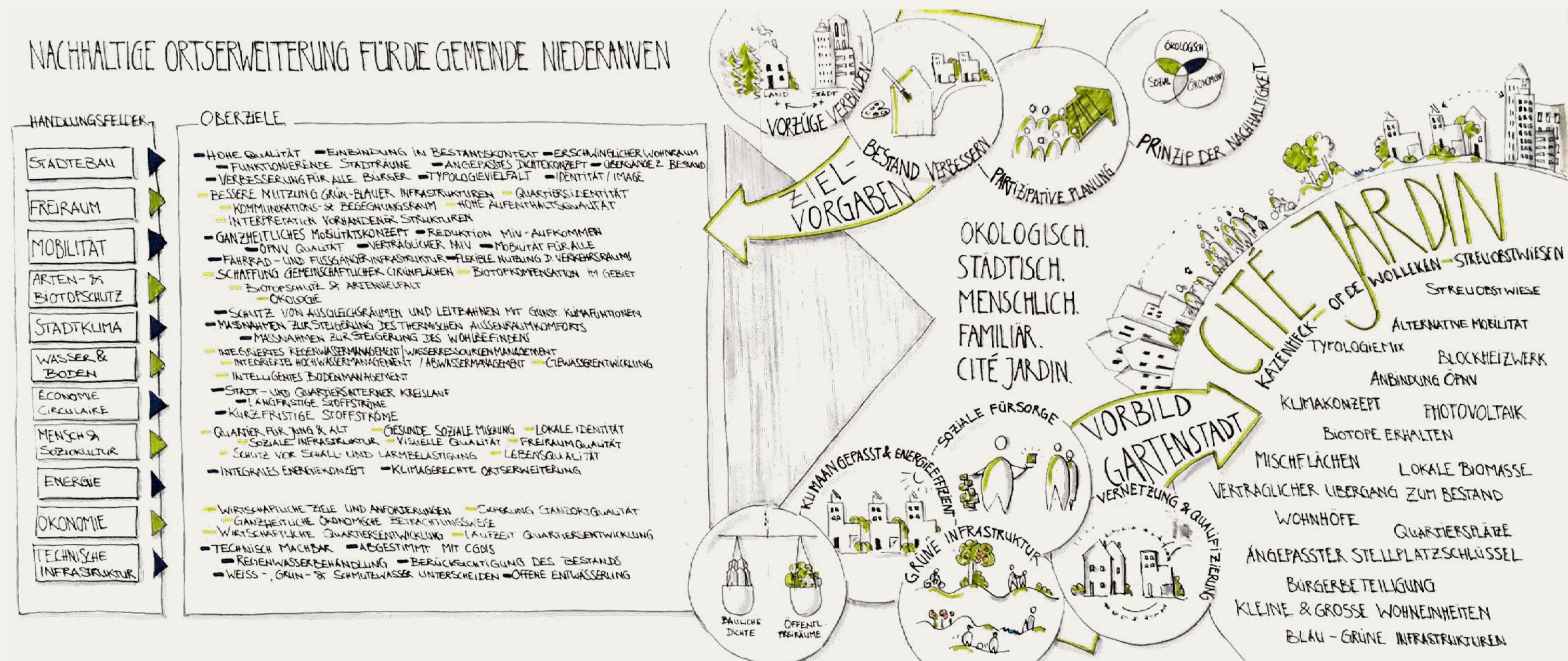
**Minimierung  
des negativen  
Impakts**  
für direkte Anrainer

**Flankierende Interventionen zur  
Verbesserung der Bestandssituation  
außerhalb des Plangebiets**  
(z.B. Ampelschaltung, Kanalisierung etc.)

**Klimagerechte  
& ressourcenschonende  
Ortserweiterung**







Entwicklung einer städtebaulichen Leitvision durch Neuinterpretation des historischen Leitbilds der Gartenstadt:

## Cité Jardin: Ökologisch. Städtisch. Menschlich. Familiär.

Unter Berücksichtigung definierter Planungsvorgaben wurde die Leitvision durch ein nach thematischen Handlungsfeldern strukturierten Zielsystem konkretisiert.







## Vogelperspektive aus Nordosten (Blick Richtung Grünzug Streuobstwiesen)



Wohnhöfe

Grünzug  
Streuobstwiesen

Fuß- & Radweg

Grünzug  
Brokelsgriecht

Route de Trèves



## Vogelperspektive aus Nordosten (Blick Richtung Grünzug Brokelsgriecht)



Fuß- & Radweg

Grünzug  
Streuobstwiesen

Grünzug  
Brokelsgriecht



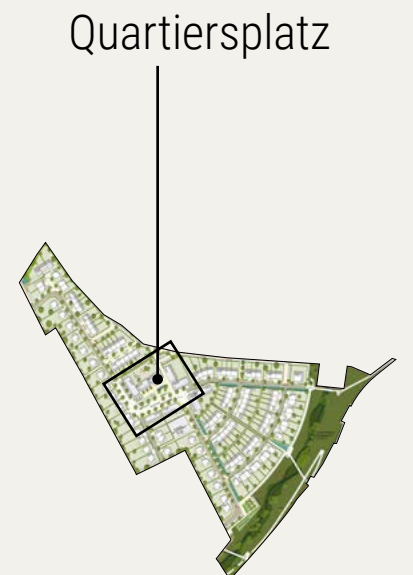
# PLAN DIRECTEUR - QUARTIER OP DE WOLLÉKEN

STÄDTEBAULICHE KONZEPTION  
(PLAN DIRECTEUR)

- + **Durchmischte Wohntypologie** im gesamten Quartier in Kombination mit einem qualitätsvollen Freiraum und Vielzahl von Infrastrukturen (z.B. Gastronomie, Wasserspiele, Bushaltestelle, etc.)
- + **1 zentraler Quartiersplatz** - fussläufig innerhalb des Quartiers erreichbar > zentrale Bündelung aller notwendigen Infrastrukturen
- + **Anbindung ÖPNV** via Bushaltestelle am Quartiersplatz
- + **Lockere Wohnbebauung** mit Einfamilien- & Doppelhäusern entlang des Bestands
- + **Zentraler Quartiershub** mit Sammelparken und technischen Quartiersinfrastrukturen
- + **Vernetzung des gesamten Quartiers** mit Fuß- und Radwegen
- + **Verkehrsanbindung an Bestandsstraßen:** Rue An der Laangwiss & Rue Op de Wolléken
- + **Direkter Zugang zum naturnahen Naherholungsraum „Brokelsgriecht“**

















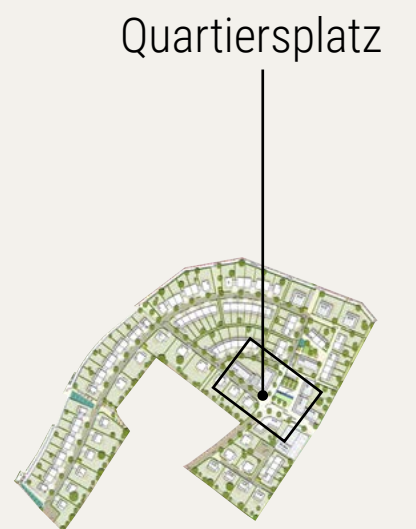
# PLAN DIRECTEUR - QUARTIER KAZENHECK

STÄDTEBAULICHE KONZEPTION  
(PLAN DIRECTEUR)

- + „**naturnahes**“ **Quartier** mit einer Vielzahl von Hecken, Sträuchern und niedrigem Gehölz und einer qualitätsvollen Gestaltung der Außenräume
- + **Vielfalt an Wohntypologien** für unterschiedliche Nutzergruppen
- + **Lockere Wohnbebauung** mit Einfamilien - & Doppelhäusern entlang des Bestands
- + 1 **zentraler Quartiersplatz** - fussläufig innerhalb des Quartiers erreichbar > **zentrale Bündelung aller notwendigen Infrastrukturen** für täglichen Bedarf (z.B. Crèche, Bäckerei, soziale Einrichtungen, etc.)
- + **Zentraler Quartiershub** mit Sammelparken und technischen Quartiersinfrastrukturen in unmittelbarer Nähe des Quartiersplatzes
- + **Gute Vernetzung** des gesamten Quartiers mit Fuß- und Radwegen
- + **Anbindung über Route de Trèves** (Abkopplung Rue du Bois durch Poller)









# QUARTIER KAZENHECK QUARTIERSPLATZ MIT GEMEINDEZENTRUM

STÄDTEBAULICHE KONZEPTION  
 (PLAN DIRECTEUR)





- + Quartier geprägt von **Sondertypologie: Wohnhöfe**
- + Schaffung Grünachse durch **Öffnung des Quartiers zur Landschaft**
- + **Streuobstwiesen im Süden** der Grünachse
- + **Kleiner Quartierseingang:** «Entrée» mit quartiersnahen Einrichtungen im Erdgeschoss
- + Große **Vielfalt an Wohntypologien**
- + Kein zentraler Quartiersplatz, sondern **mehrere kleinere öffentliche Plätze**
- + **Zentraler Quartiershub** mit Sammelparken und technischen Quartiersinfrastrukturen in unmittelbarer Nähe des Quartiersplatzes
- + **Gute Vernetzung** des Quartiers und zum Quartier Kazenheck mit Fuß- und Radwegen





## KOMMUNALES WOHNBAUPROJEKT

### «Gemeinschaftsgärten»

- + Liegt im Gebiet der „Streuobstwiesen“, im Bereich des Grünzuges, südlicher Teil des Planungsgebiets
- + Eignung zur Entwicklung als **kommunales / öffentliches Wohnbauprojekt** (Coût modéré)
- + Besonderheiten: große **Gemeinschaftsgärten & gemeinschaftliches Wohnen um einen Hof**
- + **Durchmischung von Wohntypologien** für alle Altersgruppen, mit **attraktiven Wohnformen für Familien mit Kindern**: 17 Bi-Familial-Häuser in Form von gestapelten EFH mit insgesamt ca. 34 WE
- + Grünzug wird durch einen **der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Weg** (Holzsteg) durchquert
- + Grünzug spiegelt stark **Charakter von Streuobstwiesen** wider und macht diesen erlebbar





## PRIVATE WOHNHÖFE

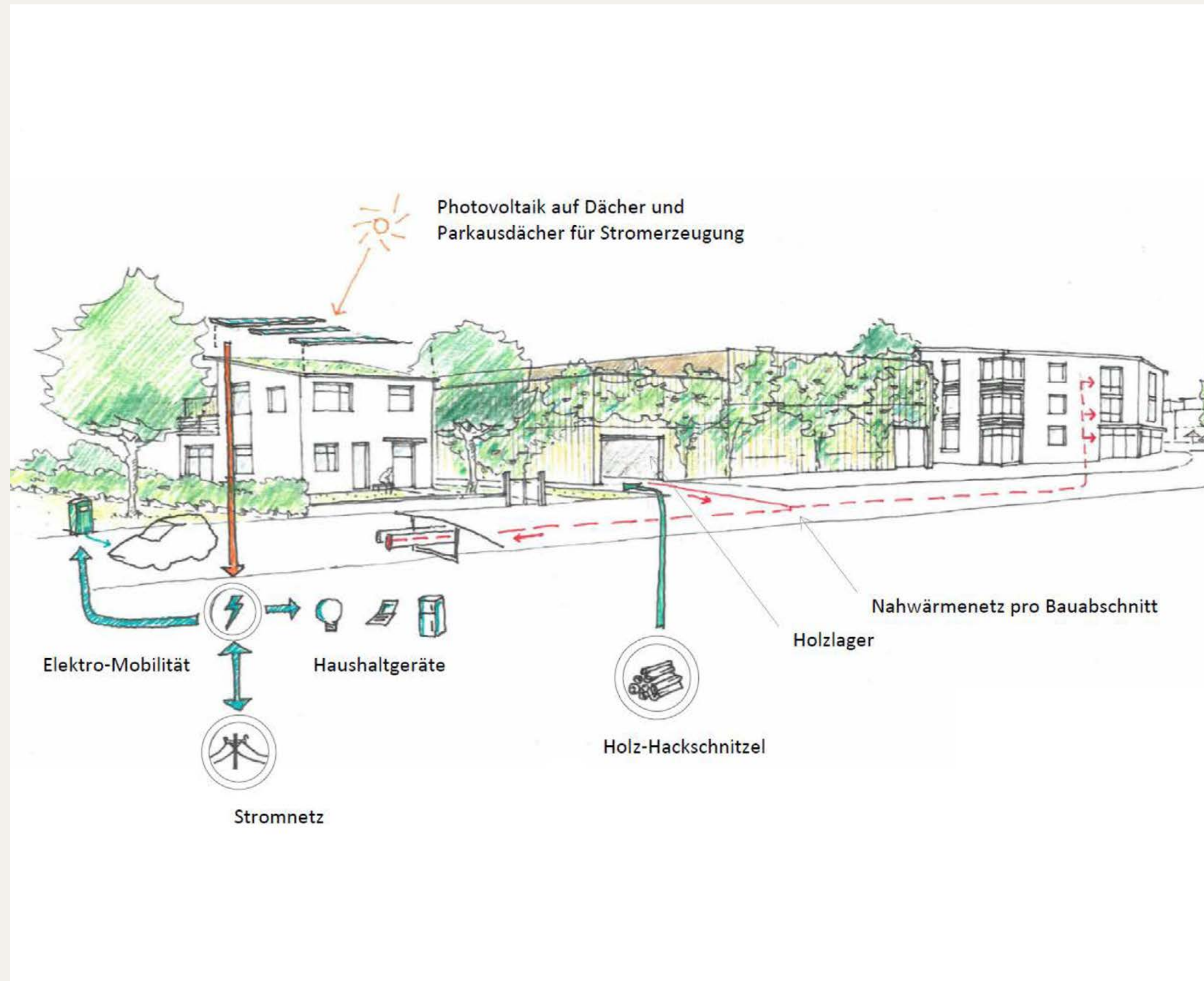
- + **trapezförmige Platzgeometrie** mit räumlicher Fassung
- + **Zusammenhängende attraktive Hofflächen** aus hellem Betonwerkstein > „Mitte“ / Treff mit Aufenthaltsangeboten
- + Standort Müllbehälter und TIGA Eingang **in Platzgestaltung integriert**
- + integrierte **Kleinkindspielangebote** und **gemeinschaftliche Grünflächen**
- + **offene Retentionsmulde**
- + **Begrünung** durch Einzelgehölze, geschnittene Hecken und Pflanzbeete
- + **Parkierung in Tiefgaragen**









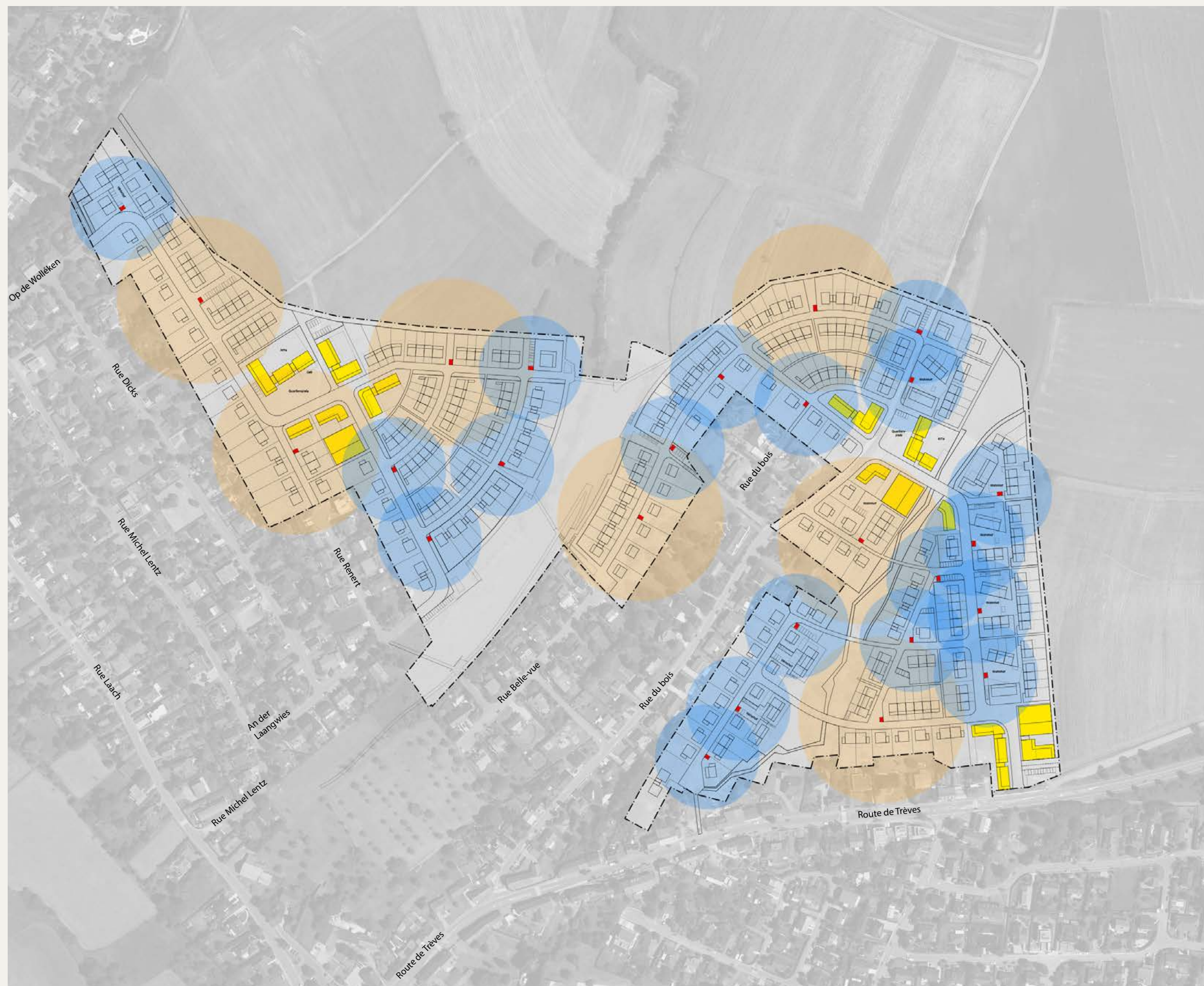


## ENERGIEKONZEPT FÜR EINE KLIMAGERECHTE STADTERWEITERUNG (Planung durch Transsolar)

Ein klimapositiver Stadtteil wird ermöglicht durch:

- + **Niedrigenergiebauweise**
- + Einsatz von **alternativen Energien** zur Stromgewinnung und Wärmeerzeugung
- + **optimale Ausrichtung der Dachneigungen** zur Sonne – Schaffung der Voraussetzungen für passive und aktive Solarenergienutzung
- + **Heizzentralen in Quartiershubs** an den Quartiersplätzen (mit Holzlagerfläche)
- + **Nahwärmeversorgung** für jeden Bauabschnitt mit einem zentralen Holzkessel in Kombination mit einem Gaskessel
- + **Null-CO<sub>2</sub>-Emissionenbilanz** möglich bei 19.000 m<sup>2</sup> Dachfläche Photovoltaik





## INNOVATIVES KONZEPT FÜR DAS ABFALLMANAGEMENT

- + Sammelstellen für die verschiedenen Abfallfraktionen
- + Verteilung im Quartier: 50 Meter bzw. 80 Meter Radius

Platzierung an folgenden Stellen:

- + im Inneren der Gebäude
- + in den zentralen Parkhäusern
- + im Freiraum
- + durch einen Karten- oder Schlüsselssystem verursachergerechte Zuordnung der Abfallmengen und Abrechnung
- + Platzierungsempfehlung im Freiraum: auf privaten Flächen in Form von einer Co-Propriété vorzusehen

### Legende

- Müllsammelstellen im Gebäudeinneren
- Dezentrale Müllsammelstellen
- Erreichbarkeitsradius (50 m)
- Erreichbarkeitsradius (80 m)



## Photovoltaik-Module

80% Belegung des  
Dachs + Speicher

## E-Mobilität

Ladeterminals

## E-Bike Verleih

## Car-Sharing

## Retentionsbecken

unterirdisches  
Rückhaltebecken

## Heizzentrale

zentraler Holzkessel + Gas-  
kessel

## Holzlager

Lagerfläche ca. 200 cbm

## Trafostation

## Abfallsammelstelle

SDK: Batterien, Elektrogeräte,  
Farbe / Lacke, Schadstoff-  
verpackungen,...

## SONDERTYPOLOGIE PARKDECK

- + Unterirdische Rückhaltebecken
- + Belegung mit bis zu 80% der flach geneigten Dachflächen mit Photovoltaik-Modulen
- + Extensiv begrüntes Dach
- + „Holz-Scheune“ als Vorbild für die begrünten Parkdecks,
- + der Maßstäblichkeit der angrenzenden Bebauung angepasst
- + Nach Bedarf mit Schallschutzvorkehrungen um ein störungsfreies Miteinander zu sichern – keine Belastung der angrenzenden Bebauung
- + 2 Geschosse mit Split-Level und ein Kellergeschoss
- + Ca. 28,0 x 31,0 m, max. Höhe 8,00m
- + Ca. 60 Stellplätze





# SONDERTYPOLOGIE PARKDECK „INFRASTRUKTURALES HERZ“ DER QUARTIERE

STÄDTEBAULICHE KONZEPTION  
(PLAN DIRECTEUR)







COÛT MODÉRÉ (PAP)



# Das PAP Cité Jardin besteht aus 3 Teilen, die in 3 Phasen umgesetzt werden sollen.



**01**  
Quartier an der  
Streuobstwiesen



**02**  
Quartier  
Kazenheck



**03**  
Quartier  
Op de Wolléken

Gesamtareal	251.1258 m <sup>2</sup> (25,13 ha)
Wohneinheiten	530 WE (100%)
- Einfamilienhäuser	319 WE (60%)
- Bifamilial	40 WE (7,5 %)
- Collectif (> 2 log/bât)	171 WE (32,2%)
Einwohner (2,3 Pers / WE)	1.219 Einw.
Dichtekoeffizienten	
DL (real)	21,09 WE/ha
DL (max PAG)	17 -22 WE/ha
COS (real)	0,32
COS (max PAG)	0,3 - 0,5
CUS (real)	0,52
CUS (max PAG)	0,4 - 0,6
CSS (real)	0,56
CSS (max PAG)	0,6
BGF Total	130.749 m <sup>2</sup>
BGF Wohnfläche	119.715 m <sup>2</sup>
Stellplätze Total	min. 827 max. 1.603



# ALLGEMEINE INFOS ZUM PAP

COÛT MODÉRÉ  
(PAP)

**Stimmung PAP CC:** 30.11.2022

**Délibération MI:** 23.07.2023

PAP prinzipiell vorgesehen für Wohnen

**Wohnverträgliche Funktionen, die integriert werden können:**

- Einrichtungen für den öffentlichen Dienst (z.B. Crèche)
- Geschäfte
- Verwaltungsdienstleistungen und Berufe (z.B. Freiberufler)

**Stellplatzschlüssel:** min. 1 pro WE / max. 2 pro WE

**Cession PAP:** 32,09 %

**Anzahl Lots:** 288

**Vorgesehen für Cout modéré:** 17 lots pouvant accueillir des logements abordables

**Surface construite brute:** 130.749 m<sup>2</sup>

**Bautypologien:**

- Maisons en Bande
- Maisons jumelées
- Maisons isolées

PAP NQ CITÉ JARDIN  
**Partie écrite**



Administration communale de Niederaanwen

18 NOVEMBRE 2022

[Modifié suite à l'avis de la cellule d'évaluation N°19302/52C]



## CONSTRUCTIONS PARTICULIÈRE DE TYPE 1

Offene Blockrandbebauung in Mischung aus Unifamiliaux & ggfs. bifamiliaux & collectifs > Copropriété

- + Private Gärten (uni-&bifamiliaux) bzw. Gemeinschaftsgärten (Collectifs)
- + Gemeinsame Tiefgarage
- + Direkter Zugang zu Fußgängerweg (Servitude)
- + einen gemeinsamen Innenhof mit Bepflanzung, Stadtmöbeln und teilweise Retentionsflächen. Kinderspielplätze und Gemeinschaftsgärten
- + einem zentralen Müllsammelsystem

## CONSTRUCTIONS PARTICULIÈRE DE TYPE 2

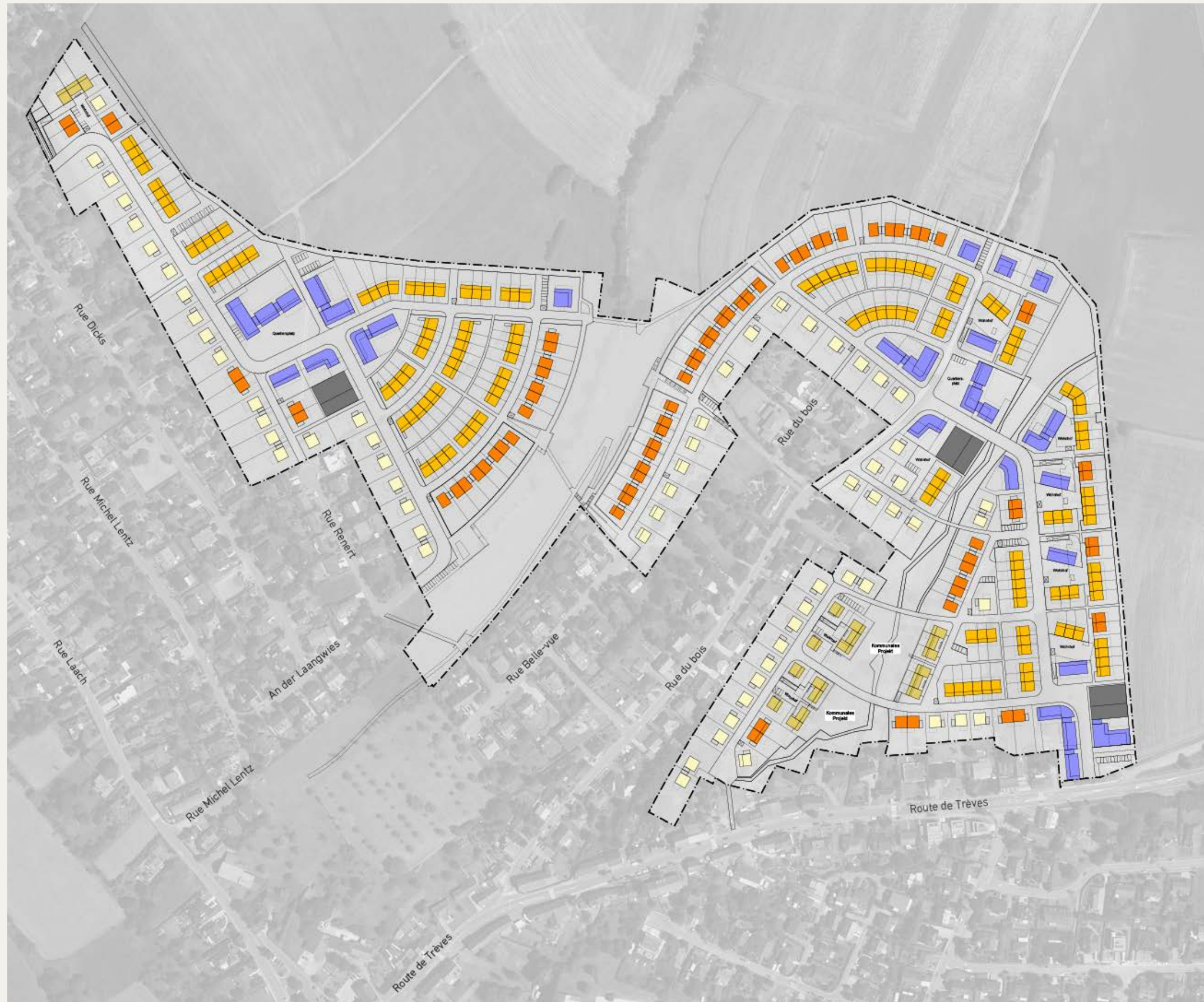
Logements collectifs in Copropriété

- + Keine reine Wohngebäude > Funktionsmischung
- + L-Form > keine durchgehende Fassade & mind. 2 Gebäude (max. Länge Gebäude 30 m)
- + Max. 8 WE pro Gebäude

## PARKIERUNGSKONZEPT

- + Min. 1 und max. 2 Stellplätze pro Wohneinheit
- + Maisons unifamiliales: Carport bzw. Garage
- + Logements Collectifs: Tiefgarage
- + 3 "Mobilitäts-"hub vorgesehen (Ladestationen für Auto & Fahrrad, Carsharing, etc. sowie zentrale Energiestationen, Retentionsbecken und Recycling)



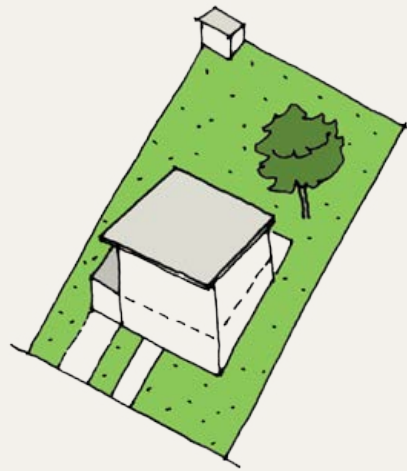


### Legende

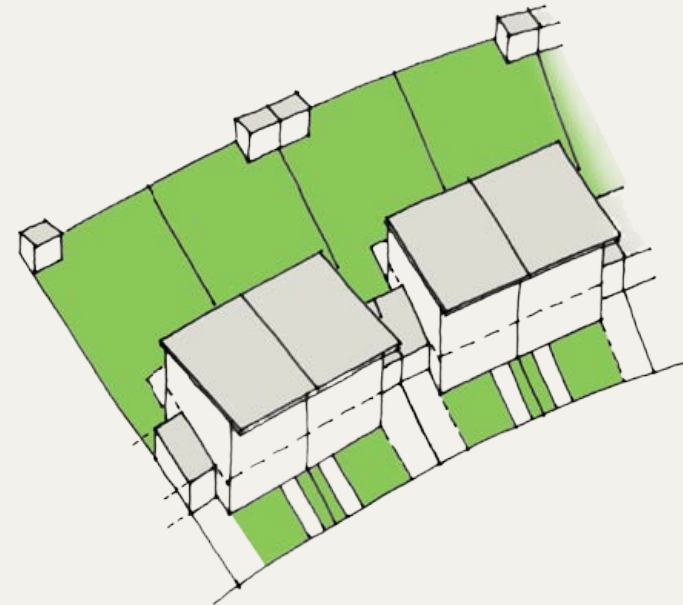
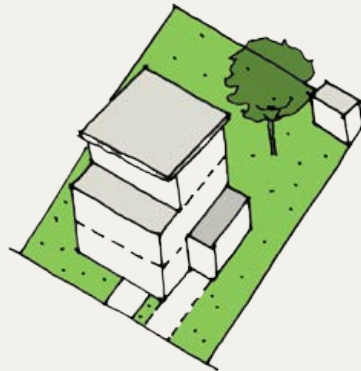
- Maison isolée - freistehendes Einfamilienhaus
- Maison jumelée - Doppelhaus / Kettenhaus
- Maison en bande - Reihenhäuser
- Maison bifamilial - gestapelte Einfamilienhäuser
- Maison collectif - Mehrfamilienhaus
- Sonderbau - Quartiersparkdeck



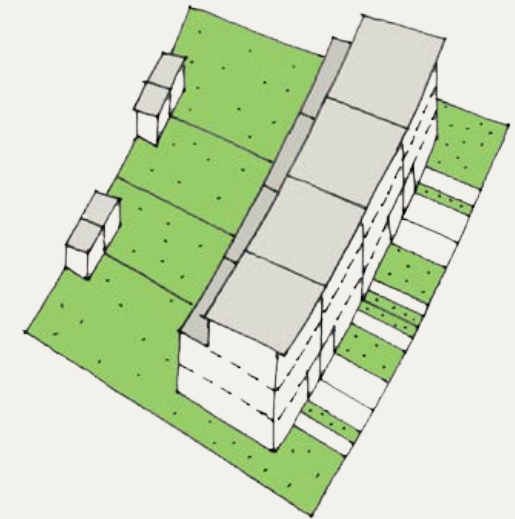
Eine große Vielfalt an Gebäudetypologien für unterschiedliche Nutzergruppen verteilt sich über das gesamte Planungsgebiet.



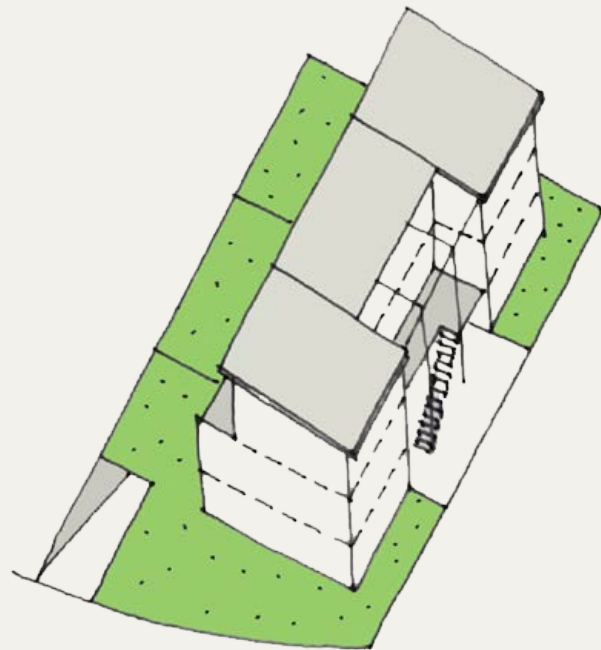
freistehende Einfamilienhäuser



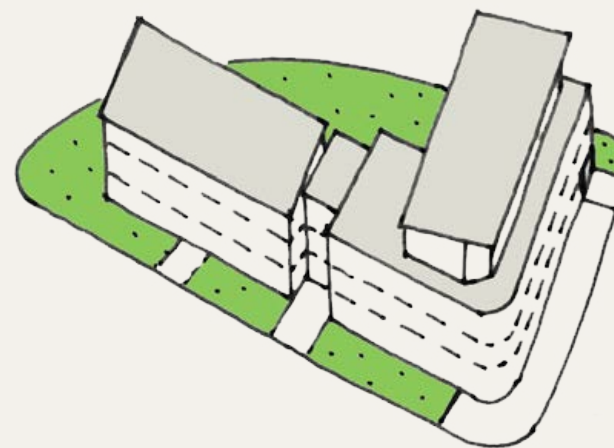
Doppel- / Kettenhäuser



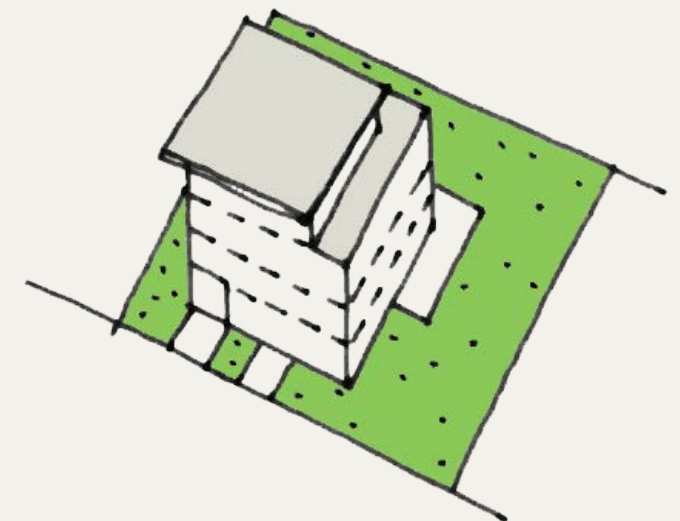
Reihenhaus



gestapelte Einfamilienhäuser



Mehrfamilienhäuser

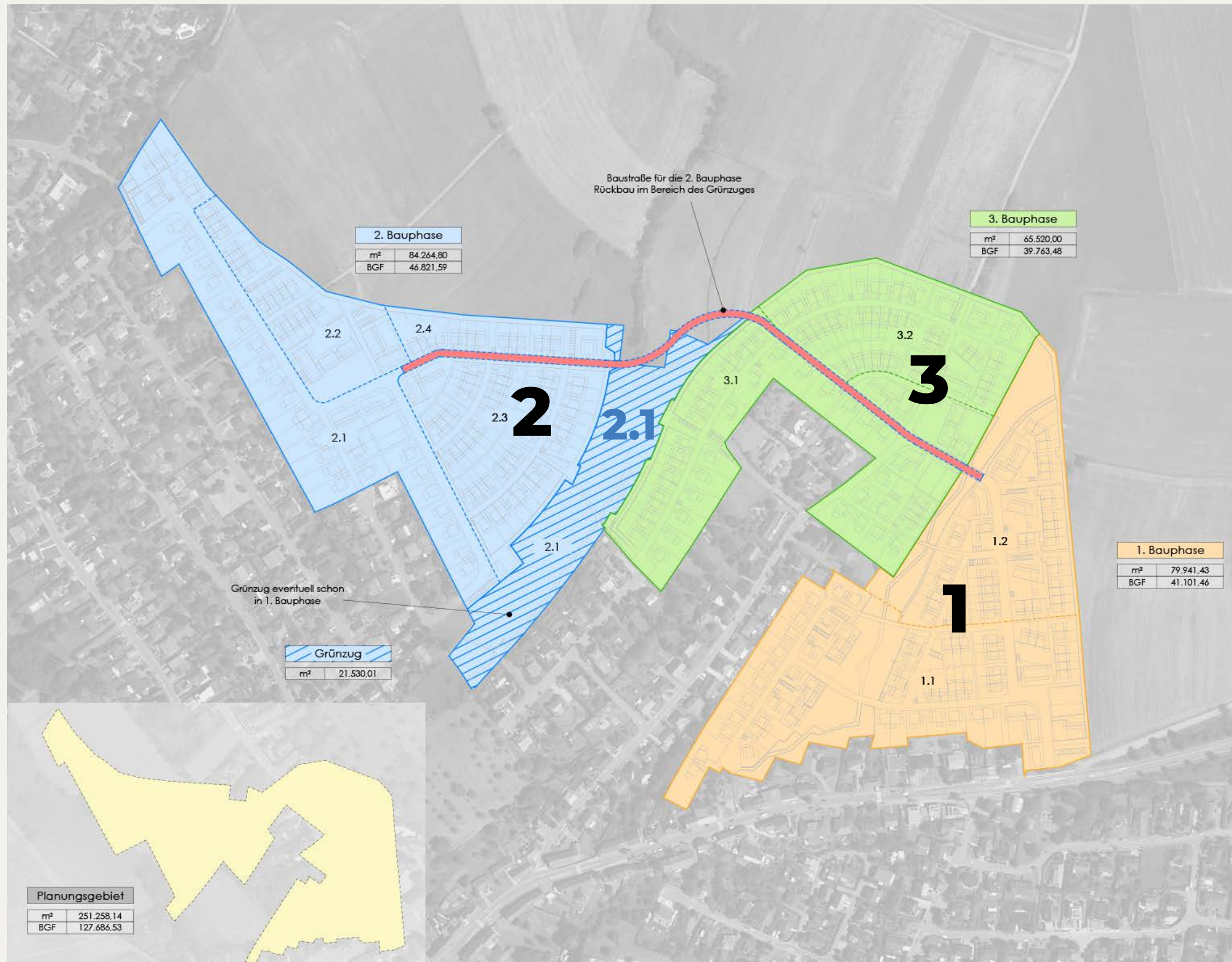


Punkthäuser



# EINZELQUARTIERE IM PAP UND PHASIERUNG

COÛT MODÉRÉ  
(PAP)



Phase 1

**1** + **2.1**

Phase 2

**2**

Phase 3

**3**

\* Renaturierung Brokelsgriecht:  
Umsetzung in Phase 1 zur  
Verbesserung der Siedlungs-  
entwässerung

Legende

- Erster Bauabschnitt
- Abfolge innerhalb des 1. Bauabschnitt
- Zweiter Bauabschnitt
- Abfolge innerhalb des 2. Bauabschnitt
- Dritter Bauabschnitt
- Abfolge innerhalb des 3. Bauabschnitt
- Baustraße
- Grünzug Brokelsgriecht
- Gesamtes Planungsgebiet





Surface disponible pour le logement abordable (hors dépendances):  
**33.469 m<sup>2</sup>**

Anzahl Unifamilial: 56

Anzahl Bifamiliar: **34**

Anzahl Plurifamilial: 171



## Bautypologie: **Constructions particulières de type 2**

## Parkierungskonzept: **Tiefgarage**

SCB Constructions principales: **1.565 m<sup>2</sup>**

SCB Dépendance: **15 m²**

SCB Brut (max): **1.580 m<sup>2</sup>**

SCB Logement (hors dépendance): **1.278 m²**

Ratio Wohnen-Nicht Wohnen:

Wohnen: **63%**

Nicht-Wohnen: **37%**

Anzahl max. Wohneinheiten: **8**

Plurifamilial: **8**

Anzahl Geschosse:

## 2 Geschosse + 1 Staffelgeschoss

Durchschnittliche Größe der Wohneinheiten:

Brutto: **160 m<sup>2</sup>**

Netto: **112 m<sup>2</sup>**

Erschliessungsfläche: **30 %**





# LOT 3

COÛT MODÉRÉ  
(PAP)

Anzahl Grundstücke: **13**

Bautypologie: **Constructions particulières de type 1**

Parkierungskonzept: **Tiefgarage**

SCB Constructions principales: **3427 m²**

SCB Dépendance: **87 m²**

SCB Brut (max): **3514 m²**

SCB Logement (hors dépendance): **3427 m²**  
(surface obligatoire)

Ratio Wohnen-Nicht Wohnen:

Wohnen: **100%**

Nicht-Wohnen: **0%**

Anzahl max. Wohneinheiten: **20**

Unifamilial: **12**

Plurifamilial: **8**

Anzahl Geschosse:

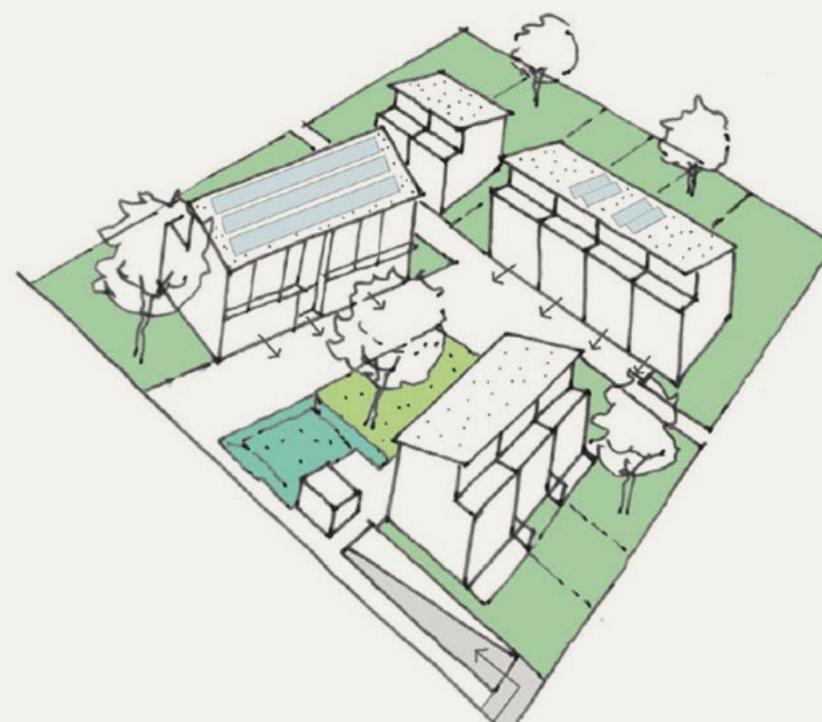
**2 Geschosse + 1 Staffelgeschoss**

Durchschnittliche Größe Wohneinheiten:

Brutto: **126 m²**

Netto: **88 m²**

Erschliessungsfläche: **23,75 %**





# LOT 4

COÛT MODÉRÉ  
(PAP)

Anzahl Grundstücke: **13**

Bautypologie: **Constructions particulières de type 1**

Parkierungskonzept: **Tiefgarage**

SCB Constructions principales: **3427 m²**

SCB Dépendance: **87 m²**

SCB Brut (max): **3514 m²**

SCB Logement (hors dépendance): **3427 m²**  
(surface obligatoire)

Ratio Wohnen-Nicht Wohnen:

Wohnen: **100%**

Nicht-Wohnen: **0%**

Anzahl max. Wohneinheiten: **20**

Unifamilial: **12**

Plurifamilial: **8**

Anzahl Geschosse:

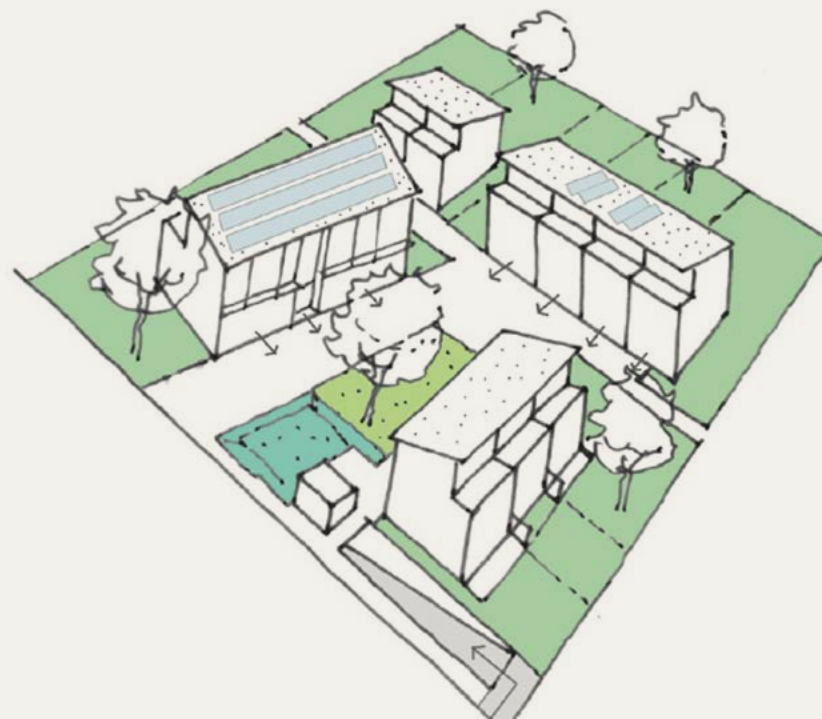
**2 Geschosse + 1 Staffelgeschoss**

Durchschnittliche Größe Wohneinheiten:

Brutto: **126 m²**

Netto: **88 m²**

Erschliessungsfläche: **23,75 %**





Anzahl Grundstücke: **13**

## Bautypologie: **Constructions particulières de type 1**

Parkierungskonzept: **Tiefgarage**

SCB Constructions principales: **3427 m<sup>2</sup>**

SCB Dépendance: **87 m<sup>2</sup>**

SCB Brut (max): **3514 m<sup>2</sup>**

SCB Logement (hors dépendance): **3427 m<sup>2</sup>**  
(surface obligatoire)

Ratio Wohnen-Nicht Wohnen:

Wohnen: **100%**

Nicht-Wohnen: **0%**

Anzahl max. Wohneinheiten: **20**

Unifamilial: **12**

Plurifamilial: **8**

Anzahl Geschosse:

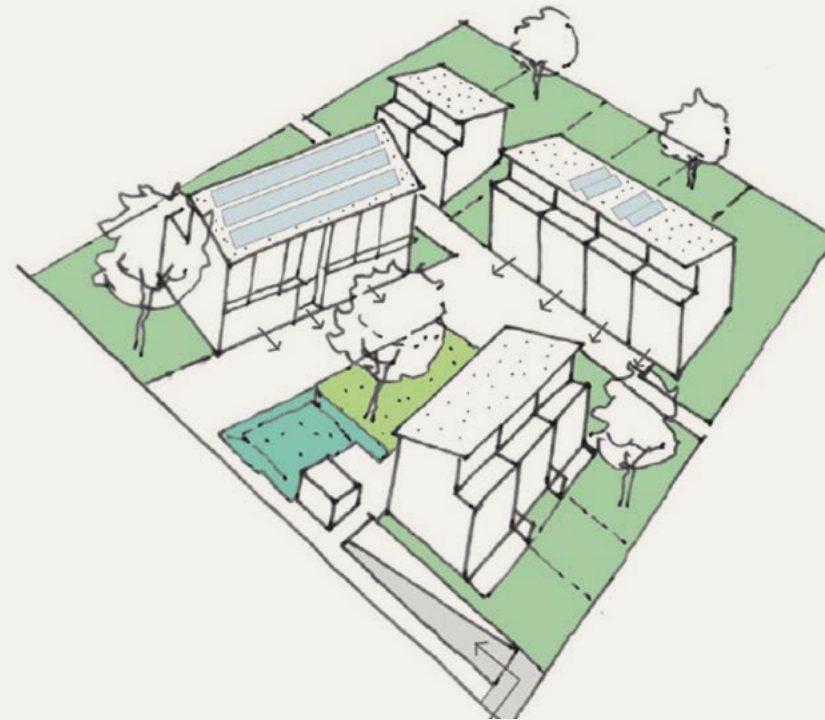
## 2 Geschosse + 1 Staffelgeschoss

Durchschnittliche Größe Wohneinheiten:

Brutto: **126 m<sup>2</sup>**

Netto: **88 m<sup>2</sup>**

Erschliessungsfläche: **23,75 %**





# LOT 6

COÛT MODÉRÉ  
(PAP)

Anzahl Grundstücke: **9**

Bautypologie: **Constructions particulières de type 1**

Parkierungskonzept: **Tiefgarage**

SCB Constructions principales: **3377 m²**

SCB Dépendance: **69 m²**

SCB Brut (max): **3445 m²**

SCB Logement (hors dépendance): **3377 m²**  
(surface obligatoire)

Ratio Wohnen-Nicht Wohnen:

Wohnen: **100 %**

Nicht-Wohnen: **0 %**

Anzahl max. Wohneinheiten: **19**

Unifamilial: **8**

Plurifamilial: **11**

Anzahl Geschosse:

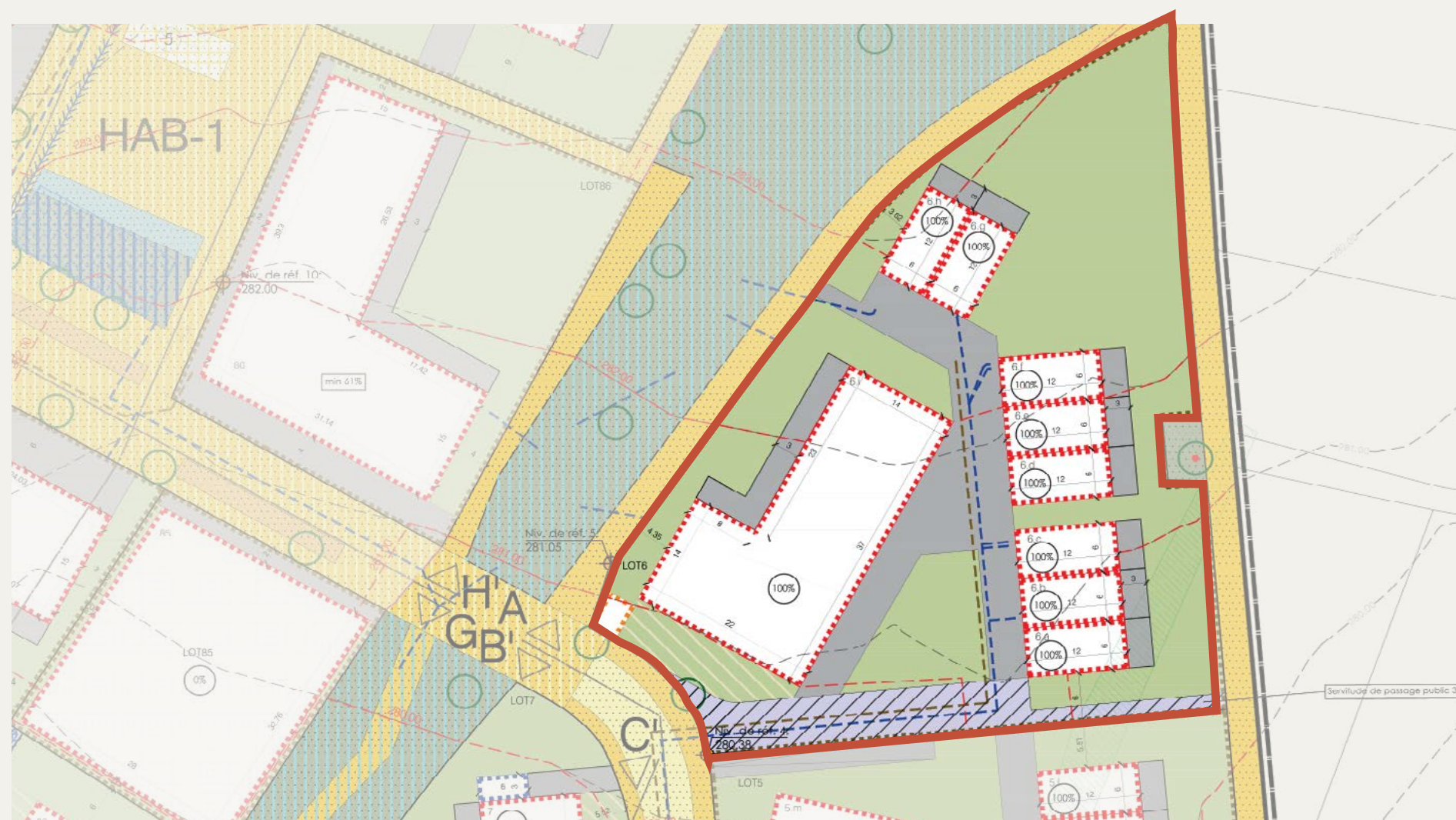
**2 Geschosse + 1 Staffelgeschoss**

Durchschnittliche Größe Wohneinheiten:

Brutto: **160m²**

Netto: **112 m²**

Erschliessungsfläche: **30 %**





Anzahl Grundstücke: **2**

Bautypologie: **Constructions particulières de type 2**

Parkierungskonzept: **Tiefgarage**

SCB Constructions principales: **2784 m²**

SCB Dépendance: **15 m²**

SCB Brut (max): **2799 m²**

SCB Logement (hors dépendance): **2287 m²**

Ratio Wohnen-Nicht Wohnen:

Wohnen: **64 %**

Nicht-Wohnen: **36 %**

Anzahl max. Wohneinheiten: **16**

Plurifamilial: **16**

Anzahl Geschosse:

**2 Geschosse + 1 Staffelgeschoss**

Durchschnittliche Größe Wohneinheiten:

Brutto: Grundstück 1: Max **138 m²** | Min **108 m²**

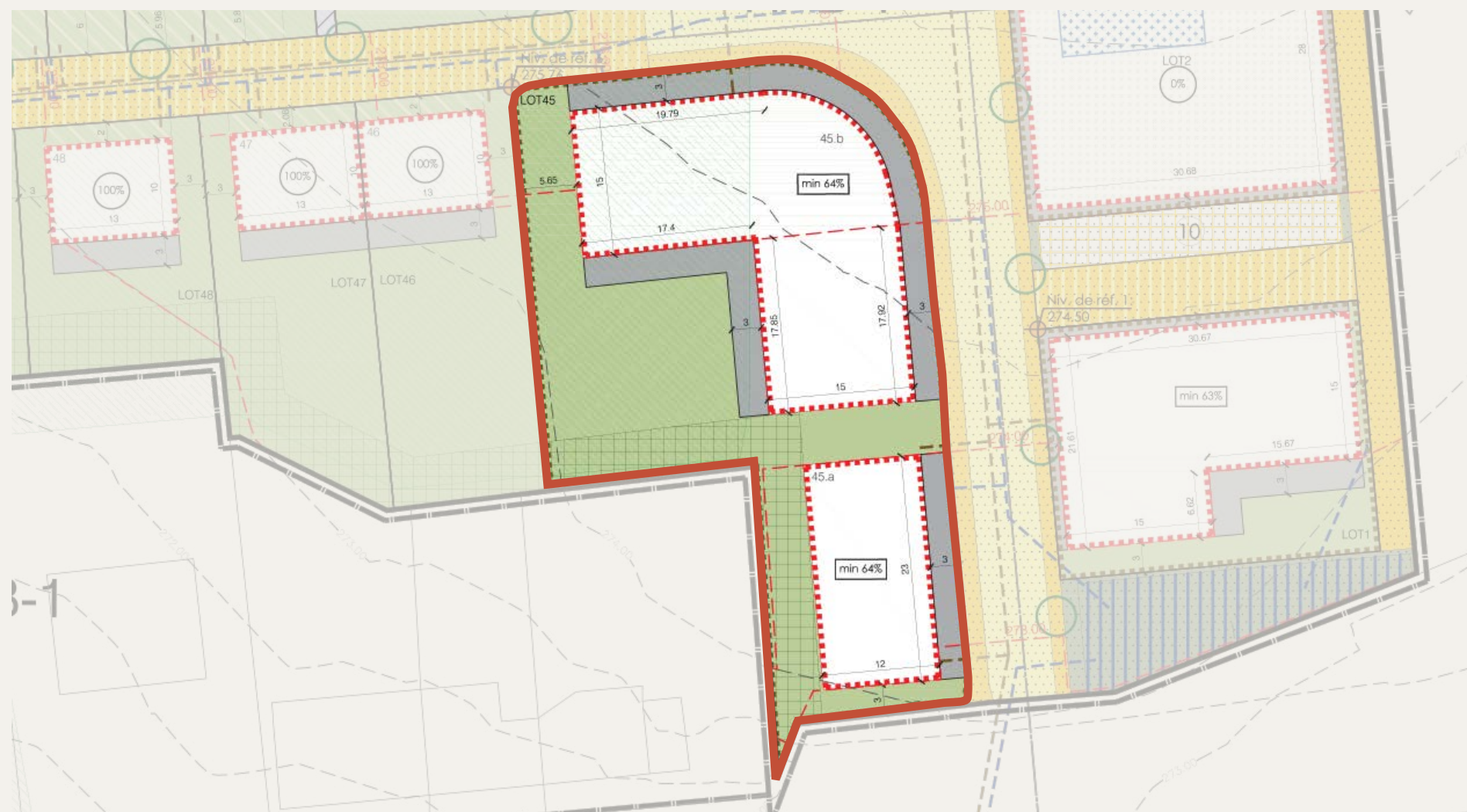
Grundstück 2: Max **159 m²** | Min **124 m²**

Netto: Grundstück 1: **96 m²**

Grundstück 2: **111 m²**

Erschliessungsfläche:

Grundstück 1: **30%** (max) Grundstück 2: **30%** (max)





Anzahl Grundstücke: **6**

Bautypologie: **Maisons en bande**

Parkierungskonzept: **Tiefgarage**

SCB Constructions principales: **1747 m<sup>2</sup>**

SCB Dépendance: **15 m<sup>2</sup>**

SCB Brut (max): **1762 m<sup>2</sup>**

SCB Logement (hors dépendance): **1747 m<sup>2</sup>**  
(surface obligatoire)

Ratio Wohnen-Nicht Wohnen:

Wohnen: **100 %**

Nicht-Wohnen: **0 %**

Anzahl max. Wohneinheiten: **12**

Bifamilial: **12**

Anzahl Geschosse:

**2 Geschosse + 1 Staffelgeschoss**

Durchschnittliche Größe Wohneinheiten:

Brutto: /

Netto: /

Erschliessungsfläche: / %





Anzahl Grundstücke: **5**

Bautypologie: **Constructions particulières de type 1**

Parkierungskonzept: **Tiefgarage**

SCB Constructions principales: **1434 m²**

SCB Dépendance: **33 m²**

SCB Brut (max): **1466 m²**

SCB Logement (hors dépendance): **1434 m²**  
(surface obligatoire)

Ratio Wohnen-Nicht Wohnen:

Wohnen: **100 %**

Nicht-Wohnen: **0 %**

Anzahl max. Wohneinheiten: **10**

Bifamilial: **10**

Anzahl Geschosse:

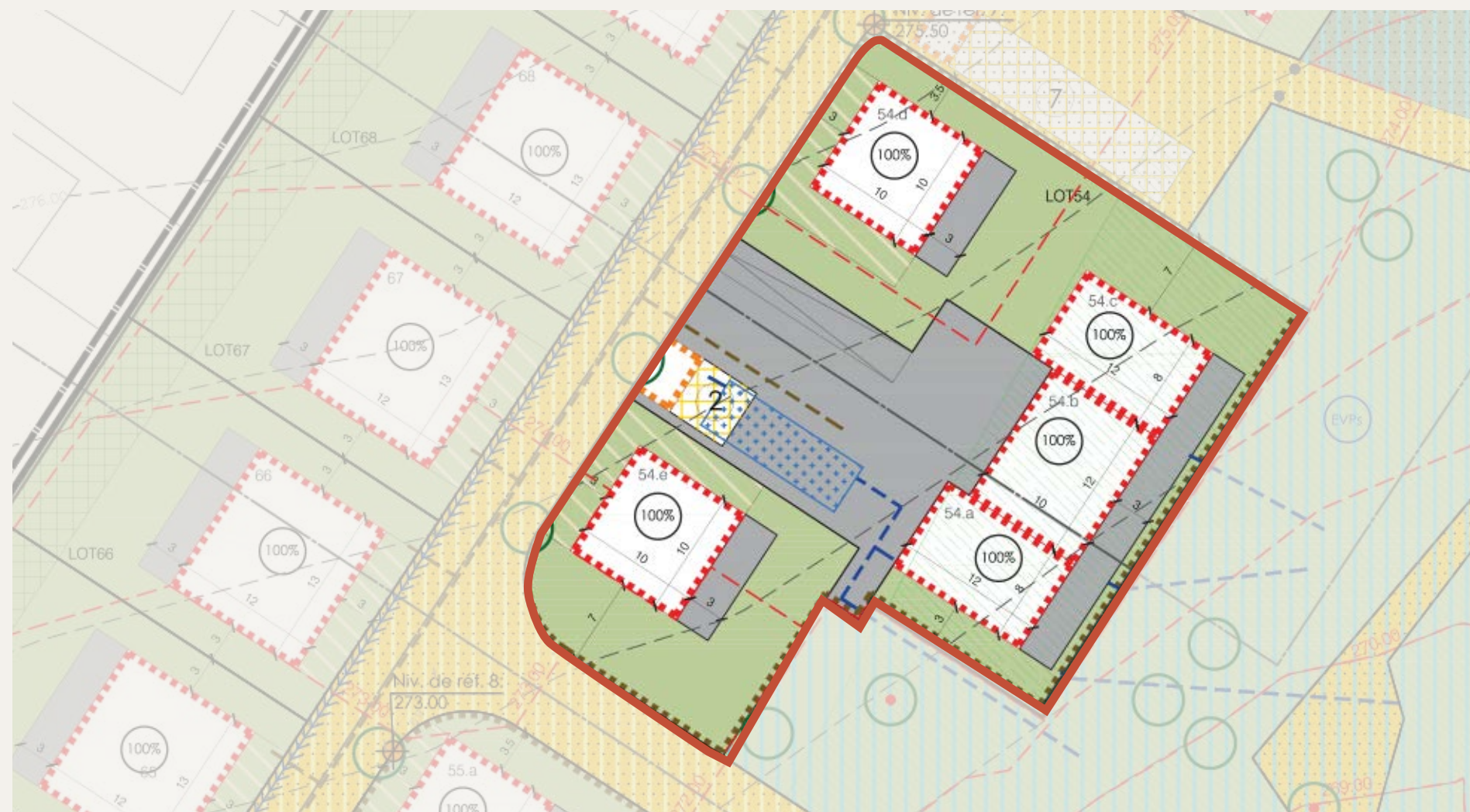
**2 Geschosse + 1 Staffelgeschoss**

Durchschnittliche Größe Wohneinheiten:

Brutto: /

Netto: /

Erschliessungsfläche: / %





Anzahl Grundstücke: **6**

Bautypologie: **Constructions particulières de type 1**

Parkierungskonzept: **Tiefgarage**

SCB Constructions principales: **1770m<sup>2</sup>**

SCB Dépendance: **33 m<sup>2</sup>**

SCB Brut (max): **1802 m<sup>2</sup>**

SCB Logement (hors dépendance): **1770 m<sup>2</sup>**  
(surface obligatoire)

Ratio Wohnen-Nicht Wohnen:

Wohnen: **100 %**

Nicht-Wohnen: **0 %**

Anzahl max. Wohneinheiten: **12**

Bifamilial: **12**

Anzahl Geschosse:

**2 Geschosse + 1 Staffelgeschoss**

Durchschnittliche Größe Wohneinheiten:

Brutto: /

Netto: /

Erschliessungsfläche: / %





Anzahl Grundstücke: **1**

Bautypologie: **Constructions particulières de type 2**

Parkierungskonzept: **Tiefgarage**

SCB Constructions principales: **1476 m<sup>2</sup>**

SCB Dépendance: **15 m<sup>2</sup>**

SCB Brut (max): **1491 m<sup>2</sup>**

SCB Logement (hors dépendance): **1213 m<sup>2</sup>**

Ratio Wohnen-Nicht Wohnen:

Wohnen: **82 %**

Nicht-Wohnen: **18%**

Anzahl max. Wohneinheiten: **8**

Plurifamilial: **8**

Anzahl Geschosse:

**2 Geschosse + 1 Staffelgeschoss**

Durchschnittliche Größe Wohneinheiten:

Brutto: **152 m<sup>2</sup>**

Netto: **106 m<sup>2</sup>**

Erschliessungsfläche: **30 %**





Anzahl Grundstücke: **1**

Bautypologie: **Constructions particulières de type 2**

Parkierungskonzept: **Tiefgarage**

SCB Constructions principales: **3277 m²**

SCB Dépendance: **15 m²**

SCB Brut (max): **3292 m²**

SCB Logement (hors dépendance): **2845 m²**

Ratio Wohnen-Nicht Wohnen:

Wohnen: **61 %**

Nicht-Wohnen: **39 %**

Anzahl max. Wohneinheiten: **16**

Plurifamilial: **16**

Anzahl Geschosse:

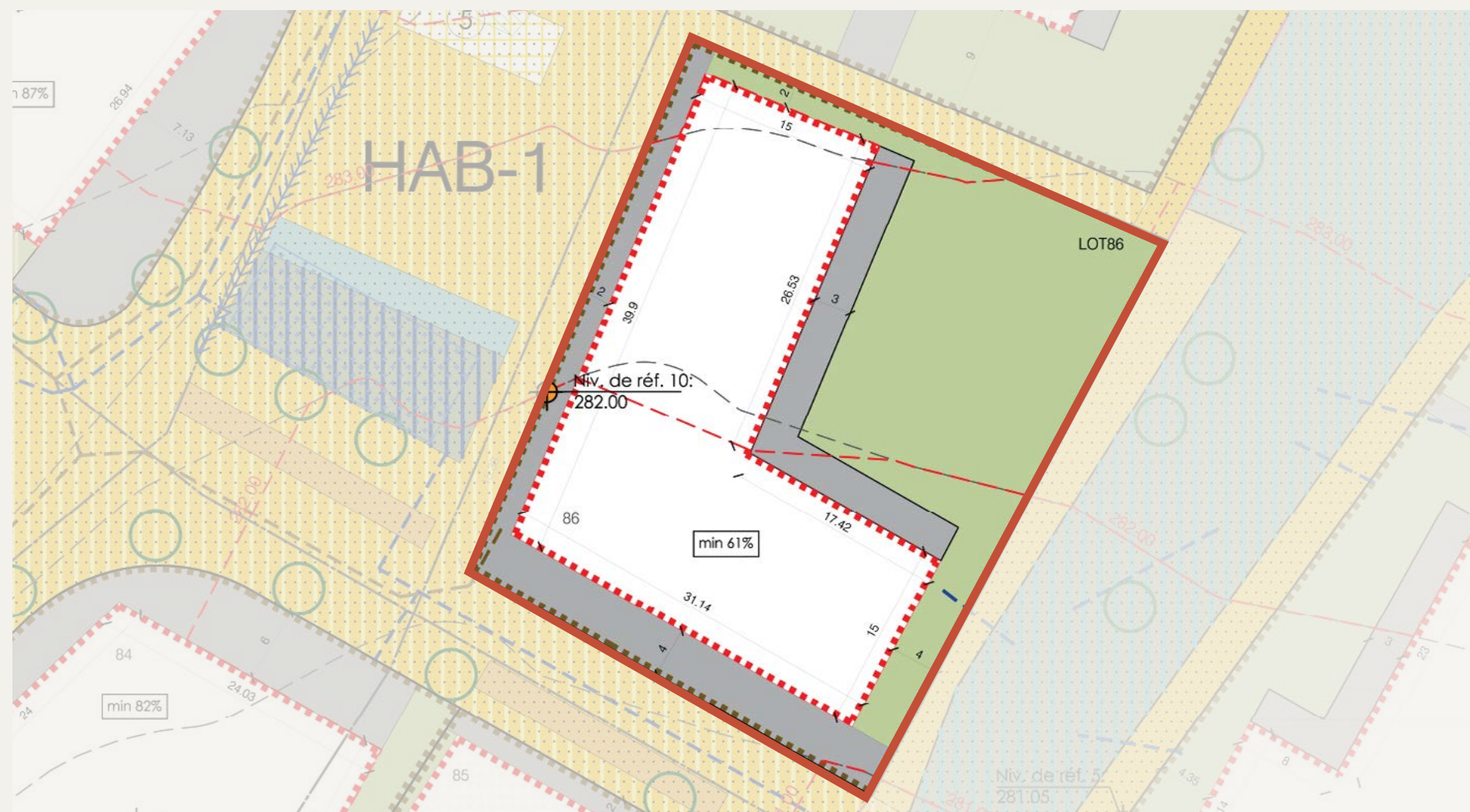
**3 Geschosse + 1 Staffelgeschoss**

Durchschnittliche Größe Wohneinheiten:

Brutto: Max **178 m²** | Min **124 m²**

Netto: **125 m²**

Erschliessungsfläche: **29% (max)**





Anzahl Grundstücke: **13**

Bautypologie: **Constructions particulières de type 1**

Parkierungskonzept: Tiefgarage

SCB Constructions principales: **3427 m²**

SCB Dépendance: **87 m²**

SCB Brut (max): **3514 m²**

SCB Logement (hors dépendance): **3427 m²**  
(surface obligatoire)

Ratio Wohnen-Nicht Wohnen:

Wohnen: **100 %**

Nicht-Wohnen: **0 %**

Anzahl max. Wohneinheiten: **20**

Unifamilial: **12**

Plurifamilial: **8**

Anzahl Geschosse:

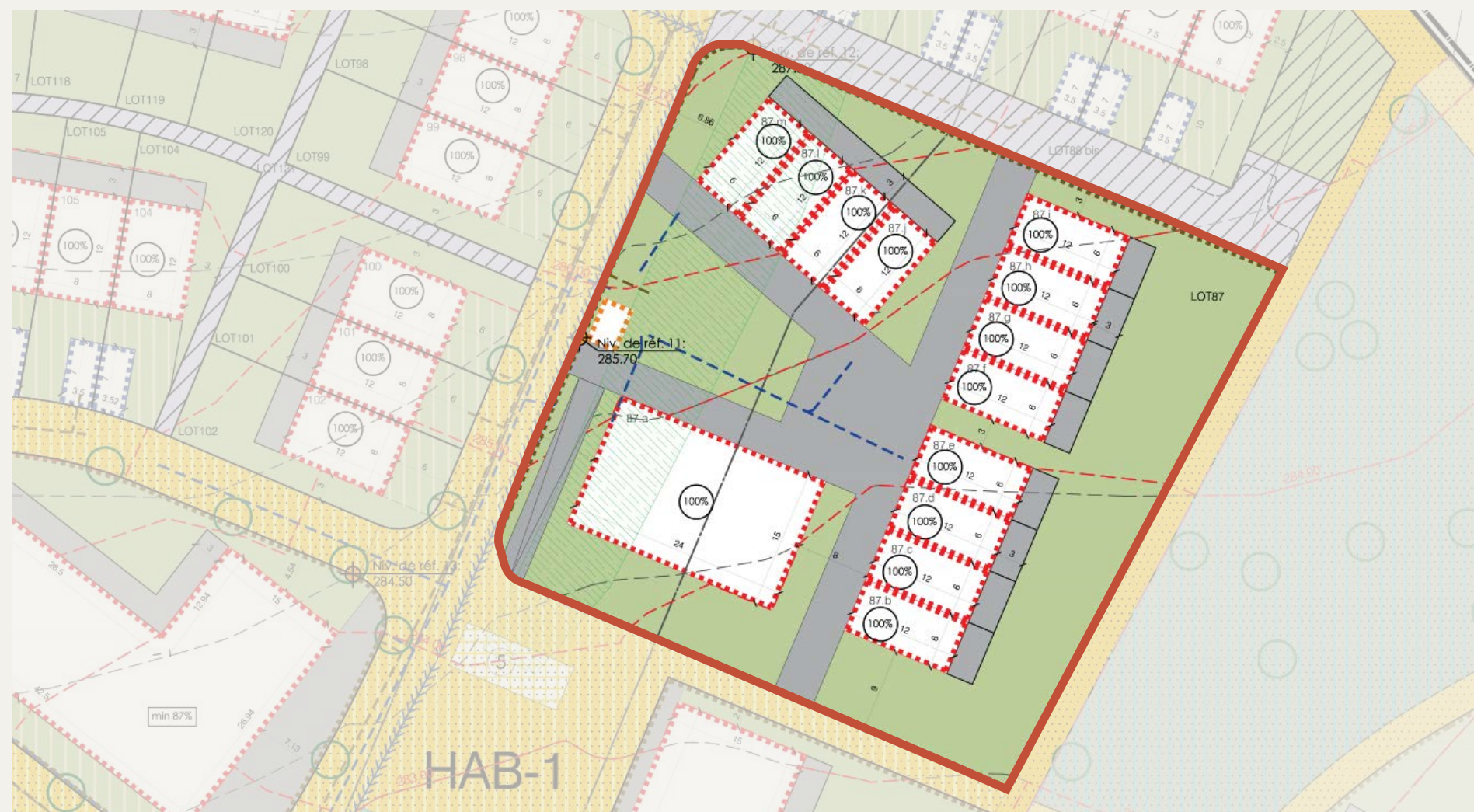
**2 Geschosse + 1 Staffelgeschoss**

Durchschnittliche Größe Wohneinheiten:

Brutto: **126 m²**

Netto: **88 m²**

Erschliessungsfläche: **23,75 %**





Anzahl Grundstücke: **1**

Bautypologie: **Constructions particulières de type 2**

Parkierungskonzept: Tiefgarage

SCB Constructions principales: **3103 m²**

SCB Dépendance: **15 m²**

SCB Brut (max): **3118 m²**

SCB Logement (hors dépendance): **2694 m²**

Ratio Wohnen-Nicht Wohnen:

Wohnen: **87 %**

Nicht-Wohnen: **13 %**

Anzahl max. Wohneinheiten: **16**

Plurifamilial: **16**

Anzahl Geschosse:

**3 Geschosse + 1 Staffelgeschoss**

Durchschnittliche Größe Wohneinheiten:

Brutto: **169 m²**

Netto: **117 m²**

Erschliessungsfläche: **30 %**





Anzahl Grundstücke: **1**

Bautypologie: **Constructions particulières de type 2**

Parkierungskonzept: Tiefgarage

SCB Constructions principales: **3135 m²**

SCB Dépendance: **15 m²**

SCB Brut (max): **3150 m²**

SCB Logement (hors dépendance): **3135 m²**  
(surface obligatoire)

Ratio Wohnen-Nicht Wohnen:

Wohnen: **100 %**

Nicht-Wohnen: **0 %**

Anzahl max. Wohneinheiten: **18**

Plurifamilial: **18**

Anzahl Geschosse:

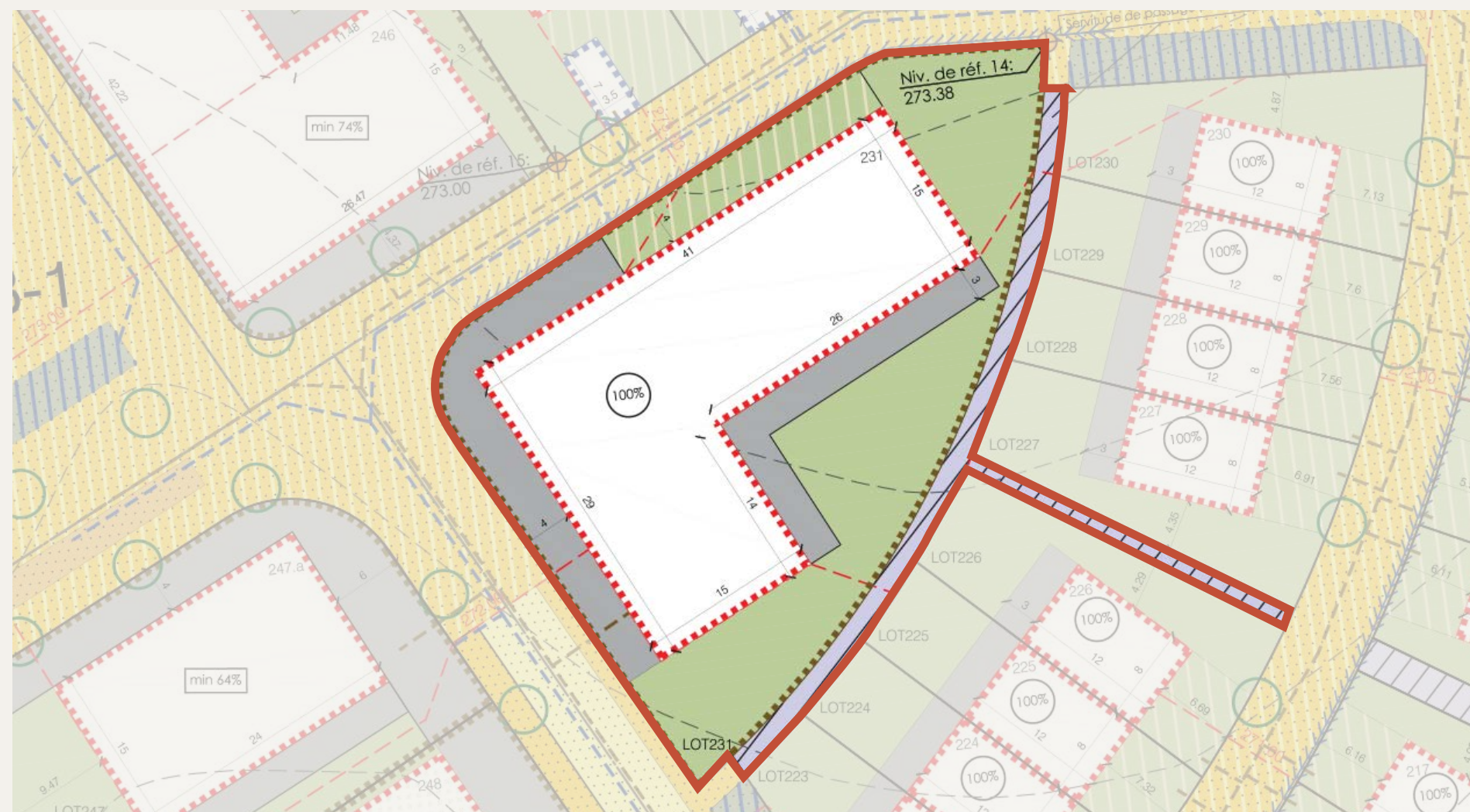
**3 Geschosse + 1 Staffelgeschoss**

Durchschnittliche Größe Wohneinheiten:

Brutto: **174 m²**

Netto: **122 m²**

Erschliessungsfläche: **29%**





Anzahl Grundstücke: **1**

Bautypologie: **Constructions particulières de type 2**

Parkierungskonzept: Tiefgarage

SCB Constructions principales: **3061 m<sup>2</sup>**

SCB Dépendance: **15 m<sup>2</sup>**

SCB Brut (max): **3076 m<sup>2</sup>**

SCB Logement (hors dépendance): **2658 m<sup>2</sup>**

Ratio Wohnen-Nicht Wohnen:

Wohnen: **74 %**

Nicht-Wohnen: **26 %**

Anzahl max. Wohneinheiten: **16**

Plurifamilial

Anzahl Geschosse:

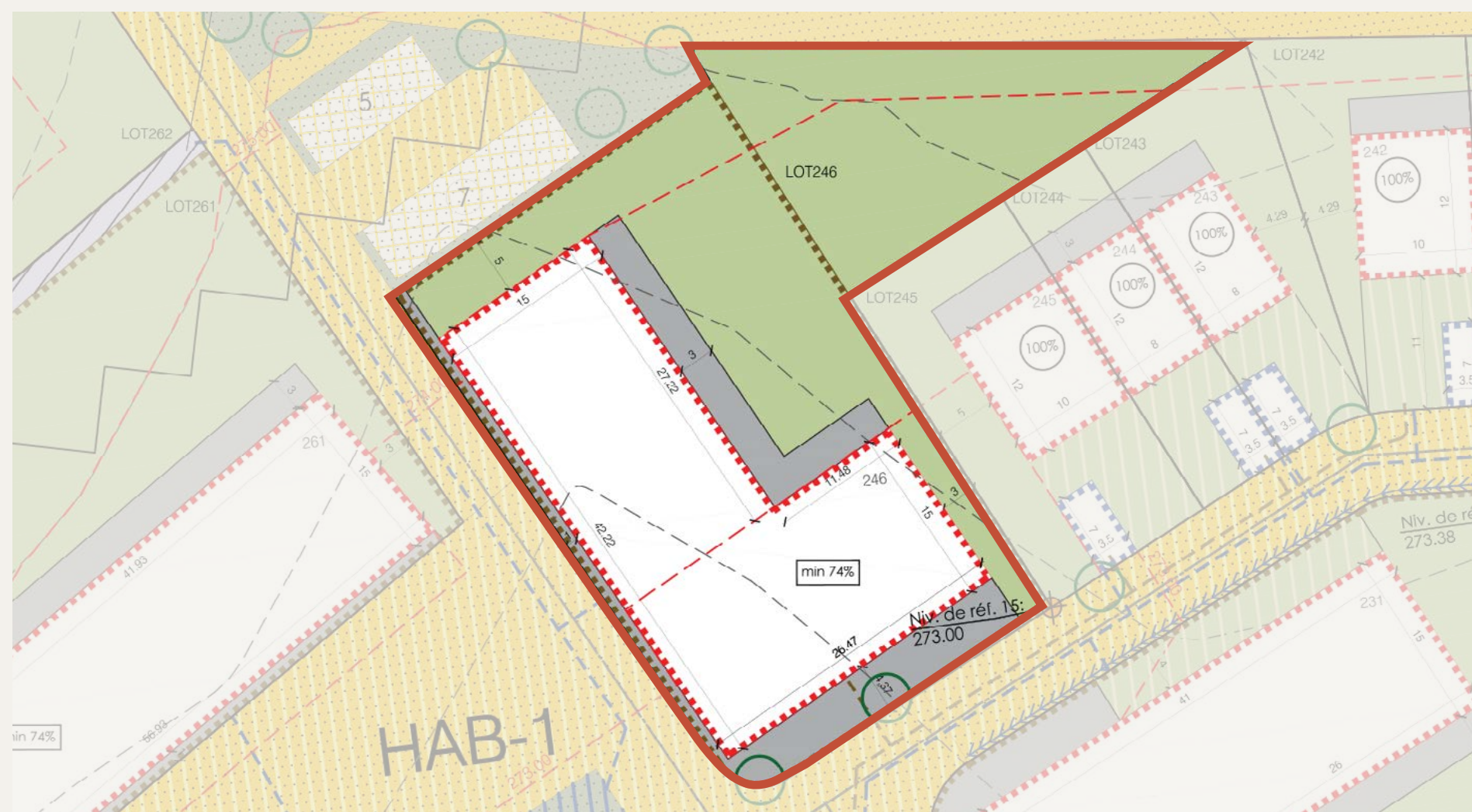
**3 Geschosse + 1 Staffelgeschoss**

Durchschnittliche Größe Wohneinheiten:

Brutto: Max **166 m<sup>2</sup>** | Min **141 m<sup>2</sup>**

Netto: **116 m<sup>2</sup>**

Erschliessungsfläche: **30 % (max)**





Anzahl Grundstücke: **2**

Bautypologie: **Constructions particulières de type 2**

Parkierungskonzept: **Tiefgarage**

SCB Constructions principales: **2016 m²**

SCB Dépendance: **630 m²**

SCB Brut (max): **2031 m²**

SCB Logement (hors dépendance): **828 m²**

Ratio Wohnen-Nicht Wohnen:

Wohnen: Grundstück 1: **64%**  
Grundstück 2: **100%**

Nicht-Wohnen: Grundstück 1: **36%**  
Grundstück 2: **0%**

Anzahl max. Wohneinheiten: **12**

Plurifamilial: **12**

Anzahl Geschosse:

**2 Geschosse + 1 Staffelgeschoss**

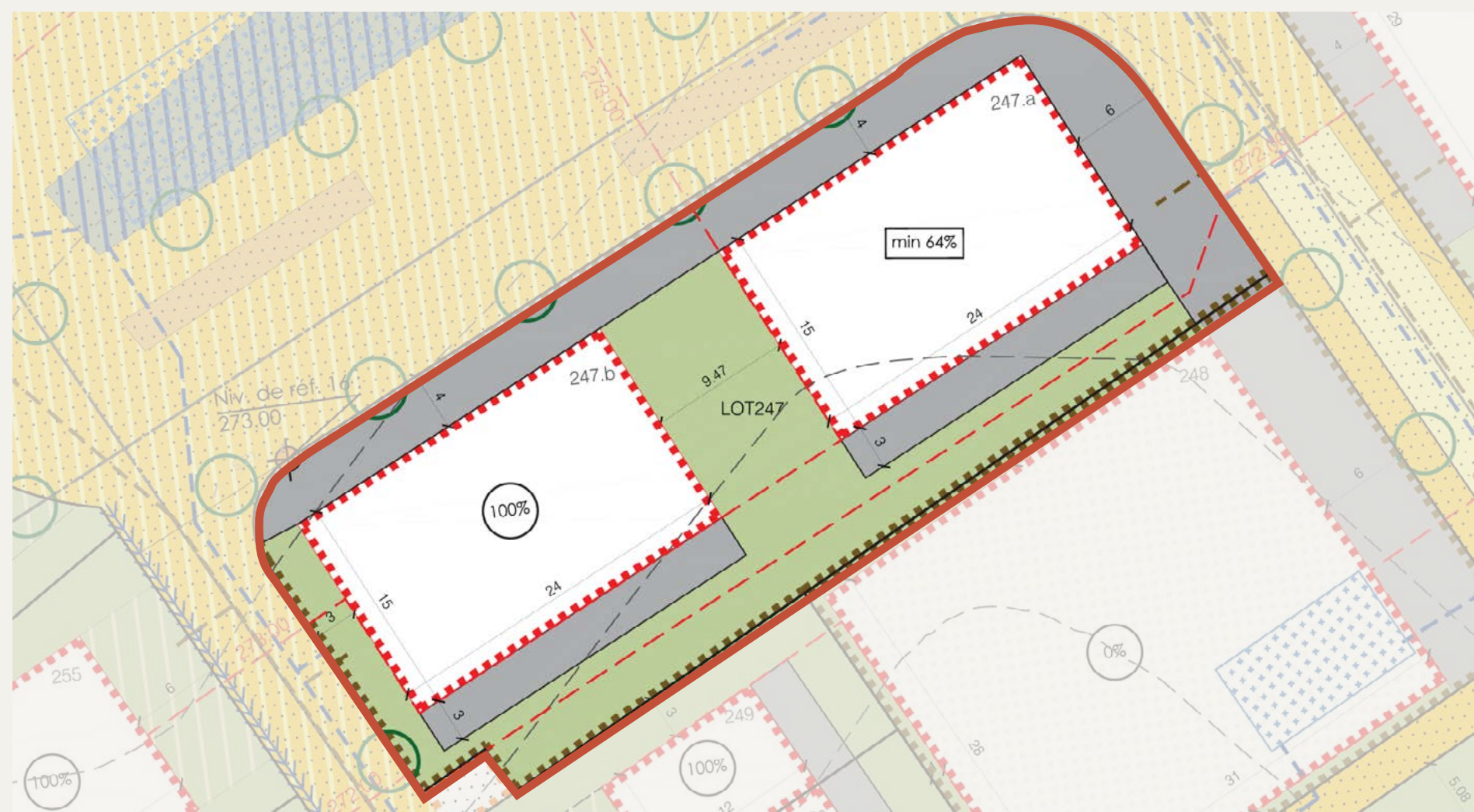
Durchschnittliche Größe Wohneinheiten:

Brutto: Grundstück 1: Max **138 m²** | Min **108 m²**  
Grundstück 2: **168 m²**

Netto: Grundstück 1: **97 m²**  
Grundstück 2: **118 m²**

Erschliessungsfläche:

Grundstück 1: **30%** (max) Grundstück 2: **30%** (max)





Anzahl Grundstücke: **1**

Bautypologie: **Constructions particulières de type 2**

Parkierungskonzept: **Tiefgarage**

SCB Constructions principales: **4290 m²**

SCB Dépendance: **15 m²**

SCB Brut (max): **4305 m²**

SCB Logement (hors dépendance): **3726 m²**  
(surface obligatoire)

Ratio Wohnen-Nicht Wohnen:

Wohnen: **74 %**

Nicht-Wohnen: **26 %**

Anzahl max. Wohneinheiten: **18**

Plurifamilial

Anzahl Geschosse:

**3 Geschosse + 1 Staffelgeschoss**

Durchschnittliche Größe Wohneinheiten:

Brutto: Max **207 m²** | Min **176 m²**

Netto: **145 m²**

Erschliessungsfläche: **30%**







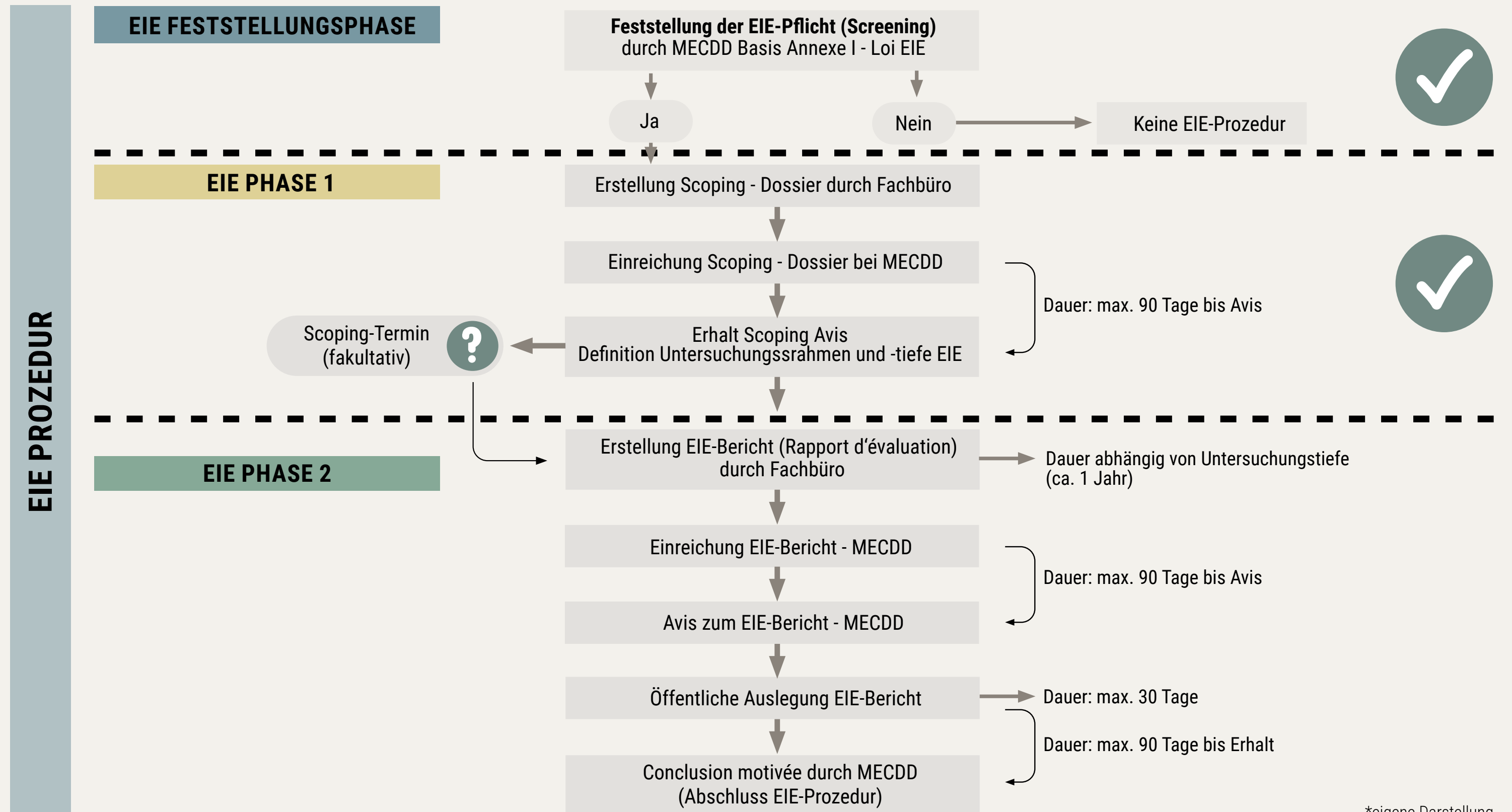
OFFENE PUNKTE PROJEKTENTWICKLUNG



# KURZÜBERBLICK ÜBER DIE EIE-PROZEDUR \*

OFFENE PUNKTE  
PROJEKTENTWICKLUNG

ENTSCHEIDUNG DES SCHÖFFENRATS, DAS PAP VOR DEM INKRAFTTRETEN DES ARTIKEL 29BIS EINZUREICHEN MIT DER GEFAHR, DASS DU EIE ÄNDERUNGEN VORGENOMMEN WERDEN MÜSSEN.



\*eigene Darstellung



## WICHTIGSTE ERKENNTNISSE AUS DEM SCOPING-AVIS:

### 01. Verkehrsstudie

- + Auswirkungen Projekt auf gesamtverkehrliche Situation des Gebietes
- + Auswirkung auf Lärmsituation & Luftqualität

### 02. Lärmschutzstudie

- + Detaillierte Aussage zur stadtplanerischen Maßnahmen zur Reduktion Lärmbelastung
- + Quantifizierung & Evaluierung der Auswirkungen der Lärmbelastung

### 03. Artenschutzrechtliche Studien für Gesamtgebiet

- + Avifaunistische Studie
- + Fledermausvorkommen
- + Reptilien

### 04. Konzept „Artenschutzgutachten / CEF-Maßnahmen“

- + Zeitpunkt: Maßnahmen zeitlich vorgelagert zu Projekt
- + Durchführung der CEF-Maßnahmen bedarf ministerieller Genehmigung (6 Jahre Gültigkeit)

### 05. Aktualisierung Biotopbilanzierung

- + Kartographische Übersicht der geschützten Biotope & Habitate
- + Ökologische Bilanzierung auf Basis von Eco-Points

### 06. Massenbilanzierung (Abtrag / Auftrag) & Konzept für Terrassierung des Geländes

### 07. Baugrundgutachten

### 08. Archäologische Untersuchung





## VERHANDLUNG VON 2 „AFFAIRES“ VOR DEM TRIBUNAL ADMINISTRATIV NACH KLAGE VON 31 PERSONEN

### Affaire 1

Administration communale de Niederanven c/ Jean-Claude Bicheler et consorts en matière de plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“ - „Cité Jardin“ (encore appelé „Kazenheck“ ou „op de Wolleken“)

### Affaire 2

Administration communale de Niederanven c/ Jean-Claude Bicheler et consorts en matière d'évaluation environnementale stratégique qui aurait prétendument dû être élaborée dans le cadre de la procédure d'adoption du plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“ - „Cité Jardin“ (encore appelé „Kazenheck“ ou „op de Wolleken“)

## VERHANDLUNGSTERMIN

nach Aussage des Anwaltes der Gemeinde Niederanven, Elvinger Dessoy Marx wahrscheinlich **im 2 Semester 2025**.



**VILLMOLS MERCI.  
VIELEN DANK.  
MERCI BEAUCOUP.**

