

Arni; Fachgutachten Gestaltungsplan «Sennhüttenstrasse/Obermattächer»

Philipp Husistein, Aarau, 1. Juni 2020

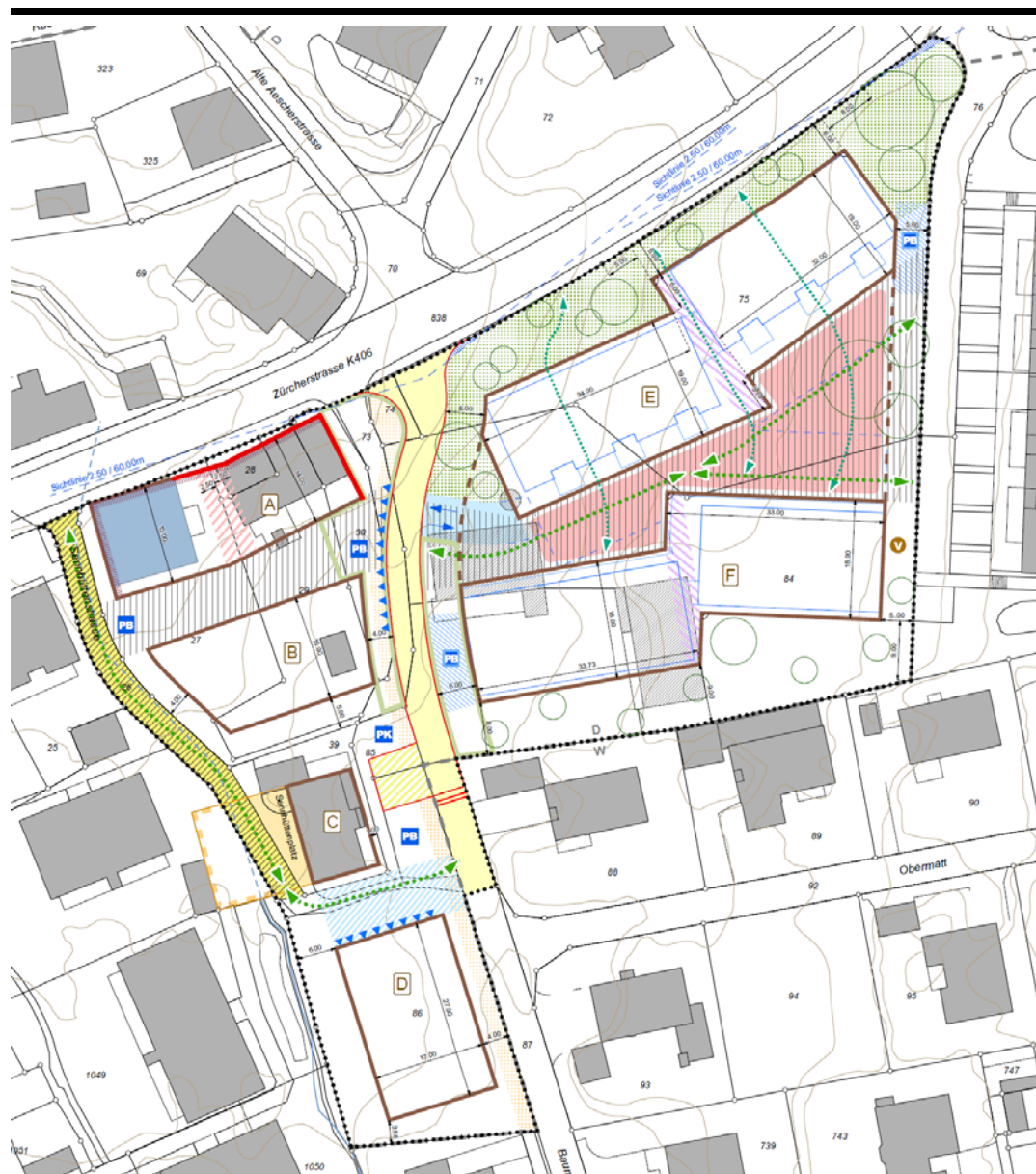


Abbildung 1 Gestaltungsplan (Auszug), arcoplän klg, Ennetbaden

1. Auftrag

Wegen zahlreicher neuer Wohnbauten ist der Zusammenhang des einst bäuerlichen Dorfes stark beeinträchtigt. Die Umgebung ist durch eine planlos wirkende Neubebauung weitgehend zersiedelt.

Grundlagen für eine Neustrukturierung des zersiedelten Dorfs Arni sind neben dem kommunalen Überbauungsplan «Kantonsstrasse K406/407» fünf Gestaltungspläne: Der rechtskräftige Gestaltungsplan «Dorfkern Arni», der der Gestaltungsplan «Sennhüttenstrasse / Obermattächer» (Teilgebiet B, provisorisch vorgeprüft, Mitwirkung hat stattgefunden, abschliessende Vorprüfung in Vorbereitung), die Teilrevision des Gestaltungsplanes „Dorfkern Arni“ (Teilgebiet C1, genehmigt 2018), der Gestaltungsplan «Zürcherstrasse Nord» (öffentliche Auflage 10. Februar 2020 bis 10. März 2020) und der Gestaltungsplan Dorfkern, Areal «Post / Testuz» (Teilgebiet A, provisorisch vorgeprüft; Mitwirkungsverfahren 27. Januar 2020 bis 25. Februar 2020). Alle Gestaltungspläne sollen der qualitativollen Entwicklung des Dorfkerns von Arni dienen.

Gestaltungspläne können von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird, die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Nach §8 Abs. 3 BauV zeigt der Gemeinderat bei Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan auf, wie diese zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis führen. Er beauftragt eine qualifizierte Fachperson mit der Ausarbeitung der Stellungnahme. Die Stellungnahme ist mit dem Entwurf öffentlich aufzulegen.

Gestützt auf diese Anforderung hat der Gemeinderat Arni das Büro Husistein & Partner AG, Büro für Architektur und Planung, Aarau mit der Erstellung des Gutachtens betraut. Das Gutachten wurde verfasst von Philipp Husistein, Architekt sia REG A.

2. Stand der Planung

Beurteilung Gestaltungsplan für die kantonale Vorprüfung

3. Planung und Lage

Gemeinde	Arni
Gebietsbezeichnung	Dorfkern
Parzellen	75, 84, Gesamtfläche des GSP-Perimeters: 5'832 m ²
Gestaltungsplan	«Sennhüttenstrasse/Obermattächer»
Verfasser Richtprojekt P75 und P84	Darlington Meier Architekten AG, Zürich
Verfasser Richtkonzept P28-30	KonzeptS, Winterthur
Verfasser GSP	arcoplan klg, Ennetbaden

4. Grundlagen

Folgende Unterlagen liegen zur Beurteilung vor:

- Gestaltungsplan «Sennhüttenstrasse/Obermattächer» vom 27. April 2020
- Richtprojekt Darlington Meyer vom 17. Januar 2020
- Modell

5. Grundordnung

Zone	D Dorfzone
Geschossigkeit	-
Ausnutzung	-
Höhen	7.5 m Gebäudehöhe auf unüberbauten Grundstücken * im überbauten Dorfkern 13 m Firsthöhe auf unüberbauten Grundstücken * im überbauten Dorfkern
Grenzabstände (klein / gross)	* / *
Empfindlichkeitsstufe	III
Spezielle Anforderungen	§8 BNO
* Masse legt der Gemeinderat im Einzelfall fest	

§8 BNO Dorfzone D – Auszug

¹ Die Dorfzone dient der Erhaltung, Pflege und Förderung des Ortsbildes mit den typischen Bauten, den Strassen- und Freiräumen sowie den weiteren prägenden Elementen wie Vorgärten und dergleichen.

² Die Dorfzone ist für gemischte Nutzungen bestimmt (mässig störendes Gewerbe sowie bestehende Landwirtschaft). Zugelassen sind Wohnbauten, Dienstleistungs-, Handwerks- und kleinere Gewerbebetriebe, Läden, Restaurants, Landwirtschaftsbetriebe und dergleichen.

³ Neu-, Umbauten und Renovationen sind sorgfältig zu gestalten, so dass sie sich harmonisch in das bestehende Ortsbild einfügen. Sie haben die bestehende Siedlungsstruktur bezüglich der volumetrischen Erscheinung, der architektonischen Gestaltung, der Stellung zu den Nachbargebäuden und zum Strassenraum sowie bezüglich Materialien und Farbgebung zu unterstützen und zu ergänzen.

⁵ Es besteht kein Rechtsanspruch auf Erhöhung der Nutzung durch Neubau, Umbau und Ausbauten. Diese können bewilligt werden, wenn sie zur Verbesserung des Ortsbildes beitragen.

⁶ Die Dächer der Hauptbauten sind als ziegelgedeckte Satteldächer zu gestalten, so dass ein geschlossener Gesamteindruck entsteht. Die Dachneigung beträgt in der Regel 30° - 45°. Für An- und Kleinbauten sind andere Dachformen zulässig.

⁷ Zur Belichtung der Dachgeschosse sind kleine Dachaufbauten in Form von Giebellukarnen, Schleppegauben und Dachflächenfenstern gestattet, wenn sie sich dem Dach unterordnen. Deren Scheitel muss mind. 1 m unterhalb des Firstes liegen. Dachaufbauten dürfen unabhängig von der Geschosshöhe höchstens 1/3 der Fassadenlänge betragen. Sie müssen sich in Anzahl, Form, Grösse, Material und Farbe harmonisch in die Dachfläche einfügen. Dachaufbauten sind auf die darunterliegende Fassade abzustimmen.

Nicht gestattet sind (unüberdeckte) Dacheinschnitte sowie das Ortsbild störende Dachflächenfenster und Sonnenkollektoren.

⁸ Die Freiräume sind entsprechend dem Dorfcharakter mit Vorgärten, Vorplätzen und einheimischen Bäumen zu gestalten. Abstellplätze sind sorgfältig einzufügen.

Bauten sind auf das bestehende Terrain abzustimmen. Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen) sind minimal zu halten.

¹⁰ Über die farbliche Gestaltung von Gebäuden und Gebäudeteilen sind dem Gemeinderat vor der Ausführung Material- und Farbmuster vorzulegen.

¹¹ Die Gemeinde fördert die Pflege und Erhaltung des Ortsbildes durch eine frühzeitige Beratung der Grundeigentümer durch Fachleute. Dazu sind Bauvorhaben als Voranfrage einzureichen.

§4 Sondernutzungsplanungspflicht

² Die Sondernutzungspläne können auch räumlich zusammenhängende Teilgebiete umfassen. Der Gemeinderat legt die zweckmässige Abgrenzung fest.

Für das Gebiet besteht Gestaltungsplanpflicht.

6. ISOS und Inventare

Einstufung Arni ist im ISOS nicht erfasst (besucht, nicht aufgenommen)

Inventare In unmittelbarer Nähe des Perimeters sind keine Inventare erfasst.

7. Richtprojekt und Richtkonzepte

7.1. Präambel

Der Gestaltungsplanperimeter lässt sich in drei Teilbereiche gliedern:

- P27-30 / 39 Bestehende Bebauung entlang Strassen, Richtkonzept für 2. Bautiefe (A bis C)
- P86 Einzelparzelle / Richtkonzept (D)
- P75 und P84 grösstes Baufeld / Richtprojekt vorliegend (E und F)

7.2. Beurteilung

Arni ist ein ehemals bäuerlich geprägtes Dorf.

Siegfried- und Michaeliskarten zeigen eine einzeilige Bebauung entlang der Zürcher- und Kelleramtsstrasse. Das Areal des GSP «Sennhüttenstrasse/Obermattächer» ist damals grösstenteils unbebaut.

Das Gestaltungsplanareal «Sennhüttenstrasse/Obermattächer» liegt am östlichen Rand der Dorfzone knapp ausserhalb des historischen Dorfkerns von Arni. Es umfasst gesamthaft eine Grundstücksfläche von rund 10'100 m². Der Perimeter wird im Norden begrenzt von der Zürcherstrasse, im Westen durch die Sennhüttenstrasse mit teilweise bestehenden Bauten. Im Süden grenzt ein Wohngebiet mit grossteils Einfamilienhäusern an, im Osten des Perimeters liegen grossformatige Mehrfamilienhäuser. Im Osten und Süden grenzt die Wohnzone W an das Planungsareal.

Das Areal fällt von Ost nach West um rund 6,5m ab. Im östlichen Teil böscht sich das Gelände zudem relativ steil zur Strasse nach Norden hin ab.

Baubereiche A, B und C

Der Baubereich A entlang der Zürcherstrasse nimmt die Typologie des Bestandes auf. Das westliche Gebäude Nr. 30 steht unter Substanzschutz, die östlichen Gebäude Nr. 34A, 34B und 701 unterstehen keinem Schutz. Das Baufeld sichert den Unterabstand zur Strasse und damit ein wichtiges ortsbauliches Element.

Der Baubereich B nimmt den südlichen Teil der Parzellen 27, 29 und 30 ein. Er etabliert in gebührendem Abstand zur Bebauung entlang der Zürcherstrasse eine zweite Bautiefe.

Zwischen den beiden Bautiefen wird eine sogenannte ortsbauliche Zäsur stipuliert.

Bezüglich der raumprägenden Kanten zur Zürcherstrasse sind die Anliegen des Gesamtkonzepts Dorfzentrum 2003 (Aktualisierung 2012) umgesetzt.

Der Baubereich C umfasst im Grundriss die Ausmasse des bestehenden Gebäudes Nr. 44.

Die Bebauung soll nach Massgabe der Grundordnung (BNO) erfolgen.

Ein Richtprojekt liegt nicht vor.

Fazit

Die Anordnung der Baufelder ist grundsätzlich nachvollziehbar, sie sichert heutige Dimensionen (Bautiefen, Durchblicke, Bezug zur Erschliessung).

Baubereich D

Auf der Parzelle Nr. 86 ist ein längsrechteckiger Baubereich etabliert. Ein Schnittkonzept zeigt auf, dass entweder zwei Vollgeschosse mit Schrägdach oder drei Vollgeschosse mit Flachdach (ohne Attika) realisiert werden können. Der Schemaschnitt macht ersichtlich, dass auf dem westlichen Nachbargrundstück Nr. 1049 (ausserhalb des Perimeters) ein Gebäude mit drei Vollgeschossen und einem Schrägdach realisiert ist.

Ein Richtprojekt liegt nicht vor.

Fazit

Das Grundstück «im Ausläufer» des Gestaltungsplanes wird realistischweise längsrechteckig bebaut. Im Umfeld sind praktisch ausschliesslich Schrägdächer zu erkennen, tatsächlich sind diese aber von unterschiedlichster Ausprägung, es kann weder von einem historisch gewachsenen Ausdruck noch von einer Ensemble-Wirkung gesprochen werden. Zweiseitig ist die Parzelle von der W2 umgeben. Eine Flachdachlösung ist denkbar, soweit auf ein Attikageschoss verzichtet wird.

Baubereiche E und F

Die Umgebung des Planungssperimeters ist weitgehend heterogen. Es finden sich kleinteilige Bauformen im Süden und die grossen Volumina der Mehrfamilienhäuser im Osten. Im Westen schliesst entlang der Zürcherstrasse der alte Dorfkern von Arni an. Ein schlüssiger Bezug

auf die Umgebungsbebauung ist kaum herzustellen. Das Richtprojekt reagiert daher hauptsächlich auf die topografische Situation.

Je Baubereich werden zwei längsrechteckige Baukörper vorgesehen, die zueinander leicht abgedreht werden, aber über offene Treppenhäuser als eine Art Gelenk miteinander verbunden werden.

Im südlichen Baubereich F sind schmale Reihenhäuser vorgesehen, der nördliche Baubereich E wird für Geschosswohnungen vorgesehen.

Der Baubereich E verläuft parallel zur Zürcherstrasse. Die beiden Baukörper innerhalb des Baubereichs erhalten zur Strasse hin begrünte Vorbereiche. Einzelne Fusswege führen z.T. mit Treppen zu den Hauseingängen. Bei Haus 2a verspringt im westlichen Teil die OK EG um ca. 70 cm nach unten und folgt so dem Geländeverlauf. Die darüber liegenden Geschosse laufen jeweils auf einem Niveau durch. D.h. das Erdgeschoss ist im westlichen Bereich überhoch. Haus 2a und 2b erhalten im Osten je eine Attika. Die Häuser treten von der Strasse aus jeweils dreigeschossig plus Attika in Erscheinung, wobei Haus 2a ein Geschoss tiefer liegt als Haus 2b. Die Anordnung der Baukörper folgt somit dem Hangverlauf von Ost nach West abfallend.

Der Baubereich F verläuft im Süden parallel zur südlichen Parzellengrenze. Auch hier werden zwei Baukörper platziert, die zueinander leicht abgedreht werden. Haus 1a verläuft weitgehend parallel zur Parzellengrenze, Haus 1b wird leicht nach Norden abgedreht. Auch hier werden beide Bauten über ein zwischen ihnen liegendes, verbindendes Treppenhaus zusammengehängt. Im Baubereich F werden im EG und OG schmale zweigeschossige Reihenhäuser geplant. Auch bei den Häusern werden die Erdgeschosse dem Hangverlauf entsprechend abgetrept. Auch hier entstehen z.T. überhohe Erdgeschosse. Über den zweigeschossigen Reihenhäusern liegen Geschosswohnungen mit doppelt so breitem Achsraster. Dabei werden die östlichen Wohnungen jeweils als zweigeschossige Maisonettewohnungen ausgebildet. Sie erzeugen nach aussen somit auch die Wirkung von Attikageschossen. Die Geschosswohnungen werden im Süden von den darunterliegenden Fassaden zurückversetzt. Sie werden über einen im Norden liegenden Laubengang erschlossen. Im Süden erhalten sie Terrassen, die auf dem OG der Reihenhäuser liegen. Die Häuser 1a und 1b präsentieren sich nach Norden dreigeschossig plus Attika und nach Süden zweigeschossig plus zurückversetztem 3. Geschoss + Attika.

Das Richtprojekt sieht 23 Wohnungen mit 3.5 bis 6.5 Zimmern, sowie 11 schmale Reihenhäuser mit 5.5 Zimmern vor. Die Baufelder sollen aber auch andere Wohnformen, bzw. Wohnungsgrössen ermöglichen, z.B. weniger, dafür breitere Reihenhaustypen, etc.

Eine Tiefgarage dient der unterirdischen Parkierung der Bewohner. Sie nimmt grosse Flächen des Perimeters ein. Der genauen Einbindung in das Terrain ist Aufmerksamkeit zu schenken.

Fazit

Die Anordnung der Baukörper fasst den Strassenraum der Zürcherstrasse mit angemessenem Vorbereich, der leicht angeböschet bleibt und begrünt wird.

Die rückwärtigen Häuser 1a und b werden zum Baubereich E leicht angedreht was einen grosszügigen Freibereich zwischen den beiden Baufeldern aufspannt. Dadurch werden Freiflächen für gemeinschaftliche Nutzungen, abgeschirmt von der Strasse, möglich. Die Aufteilung in zwei Baukörper je Baubereich ermöglicht angemessen proportionierte Baukörper. Das leichte Abdrehen der Baukörper zueinander innerhalb eines Baubereichs unterstützt diese Wirkung zusätzlich. Die offenen Treppenhäuser, die die beiden Häuser je Baufeld miteinander verbinden sind als offene «Gelenke» geplant. Sie ermöglichen eine rationale Erschliessung und bewahren dennoch den Eindruck von zwei einzelnen Häusern. Es entsteht eine angemessene Körnung des Areals. Der Rücksprung des Obergeschosses bei Baufeld 1 vermittelt zu den zweigeschossigen Einfamilienhäusern, die südlich angrenzen. Die Attikageschosse lassen die Baukörper zudem angemessen gegliedert wirken. Die höhenmässige Abstufung der Gebäude folgt dem Terrainverlauf. Das Projekt ist insgesamt von überdurchschnittlicher Qualität.

Umgebung

Das Richtprojekt weist Erschliessungsbereiche, Grünräume, verschiedene Umgebungsflächen, Bereiche für Spiel- und Gemeinschaftsflächen und verschiedene Bepflanzungsbereiche aus.

Es werden Erschliessungsbereiche für den MIV sowie für die fussläufige Erschliessung des Areals ausgewiesen. Zudem wird ein Bereich für oberirdische Parkierung für Besucher ausgewiesen. Oberirdische Velostellplätze sind östlich von Haus 1b angeordnet. Die Lage ist für den Baubereich F denkbar, für den Baubereich E sind sie noch nachzuweisen.

Die Erschliessung innerhalb des Quartiers erfolgt zwischen den beiden Baubereichen. Der trapezförmige Raum, der durch die beiden Baubereiche aufgespannt wird, ermöglicht dort gemeinschaftliche Aufenthaltsbereiche, Freibereiche und Spielflächen.

Die Wohnungen von Baubereich E erhalten private Sitzplätze/Gärten nach Süden. Die durchgesteckten Treppenhäuser sind sowohl von Norden (Strassenseite) als auch von Süden (Platzseite) zugänglich. Die Ausformulierung der Privatgärten ist im Zusammenhang mit der halböffentlichen Platzsituation sorgfältig zu wählen. Auf raumprägende Sichtschutzelemente ist zu verzichten. Die Reihenhäuser in Baubereich F erhalten nach Süden ebenfalls Privatgärten. Auch hier ist im Projekt die Abgrenzung der Gärten untereinander und zu den südlichen Nachbarn nachzuweisen.

Die Überdeckung der TG ist, soweit den Plänen entnommen werden kann, eher gering. Eine üppige Bepflanzung ist nur ausserhalb der unterirdischen Bauten möglich. Das Projekt sieht im Hof eine Bepflanzung mit Büschen vor; Bäume werden im Bereich neben der Einstellhalle platziert. Das Freiraumkonzept ist soweit auf die bauliche Situation abgestimmt.

Die Binnenraumfläche wird grossteils als Chaussierung angedacht. Strauchgruppen sorgen für die nötige Distanz zu den privaten Freiräumen. Blumenwiesen sind als ökologisch hochwertige Flächen vorgesehen.

Fazit

Die Umgebungsplanung sieht vielfältige, gut nutzbare Umgebungsbereiche vor. Durch die Anordnung der Baukörper und deren Versätze werden abwechslungsreiche Freiräume freigespielt. Der Binnenraum zwischen Baufeld 1 und 2 ermöglicht strassenabgewandt gemeinschaftlich gut nutzbare Flächen.

Grünflächen umspielen das gesamte Areal an den Rändern und ermöglichen so eine gute Einbettung in die topographische Situation und einen angemessenen Vorbereich zur Strasse, sowie Übergang zu den umgebenden Wohnquartieren.

Für die Bepflanzungen sind standortheimische Pflanzen einzusetzen. Der sensiblen Einbettung in das Terrain muss bei dem relativen starken Gefälle des Areals hohe Aufmerksamkeit geschenkt werden. Die genaue Ausformulierung der Geländeübergänge und Abstufungen ist im Projekt nachzuweisen. Böschungen und Abgrabungen sind auf ein Minimum zu begrenzen.

Die Situation der Sichtschutzmassnahmen zwischen den Gärten und Sitzplätzen ist nachzuweisen. Raumprägende Sichtschutzelemente sind auszuschliessen.

Die Umgebungsgestaltung ist konzeptionell überzeugend, für das Erreichen und Einhalten einer hochwertigen Qualität ist im Bauprojekt ein Landschaftsarchitekt beizuziehen.

Erschliessung und Parkierung

Das Areal ist an den öffentlichen Verkehr durch einen Postautohalt an der Zürcherstrasse, der fussläufig erreicht werden kann und Anschluss an vier Buslinien ermöglicht, angebunden.

Die MIV Erschliessung erfolgt über Baumgarten wo die Zufahrt zur Tiefgarage am tiefsten Punkt des Areals liegt. Durch die Anordnung der Bewohnerstellplätze in einer unterirdischen Einstellhalle und durch die Lage der Zufahrt am Rande des Areals kann der Verkehr weitgehend aus dem Areal herausgehalten werden, was den Freibereichen zugutekommt. Oberirdisch sind Besucherparkplätze westlich von Baubereich F an Baumgarten angelagert vorgesehen.

Die Gebäude können über den Binnenhof IV-gerecht erschlossen werden.

Die Treppenhäuser sind als offene Bauteile angedacht. Sie können strassenseitig oder auch vom Hof aus betreten werden. Durch sie ist auch eine Durchwegung von Baufeld 1 zur Zürcherstrasse möglich.

Eingangsnahе Velostellplätze für Baubereich E müssen im Projekt noch nachgewiesen werden. Für den Baubereich F sind sie am östlichen Parzellenrand vorgesehen. Die Ausformulierung /Überdachung ist architektonisch gut auszuarbeiten.

Für die Kehrrichtentsorgung sind noch keine Flächen ausgewiesen.

Fazit

Durch die Bündelung der Parkierung in einer unterirdischen Einstellhalle wird der sonstige motorisierte Verkehr ausserhalb des Areals gehalten. Dies kommt dem Freibereich innerhalb des Areals zugute. Die gute Einbindung der unterirdischen Einstellhalle ins Terrain ist nach-

zuweisen. Die offenen Punkte im Hinblick auf Velostellplätze und Entsorgung sind im Gestaltungsplan konzeptionell umzusetzen respektive zu sichern und im Bauprojekt dann detailliert auszuarbeiten.

Architektonische Gestaltung der Baukörper

Das Richtprojekt weist als Musteransicht die Strassenfassade von Baufeld 2 aus. Daran können die wesentlichen geplanten Gestaltungsabsichten abgelesen werden.

Alle Baukörper werden als flachgedeckte längsrechteckige Bauten geplant. Die Flachdächer erhalten einen Dachvorsprung. Sie werden extensiv begrünt geplant. Die Fenster werden als eher liegende Formate angedacht, die sich aus einzelnen, stehenden Fensterflügeln zusammensetzen. Damit entstehen relativ einheitliche Formate, die ein ruhiges Fassadenbild ermöglichen. Als Fassadenverkleidung ist eine hinterlüftete Holzfassade vorgesehen. Die Latung wird wechselweise stehend und liegend vorgesehen. Die Gebäudesockel sind in Sichtbeton geplant.

Die Treppenhäuser sind als offene Bauteile angedacht. Zwischen den Häusern a und b sind diese jeweils als polygonale Gelenke zwischen den zueinander abgedrehten Baukörpern ausformuliert.

Die Wohnungen v.a. im Baubereich E müssen sich mit der Lärmproblematik zur Zürcherstrasse auseinandersetzen. Um Nebenfassaden für Bauten zu vermeiden, die strassenraum- und damit auch ortsbildprägenden Charakter haben, sind auch Wohnräume und einzelne Zimmer zur Zürcherstrasse geplant. Schallabgewandtes Lüften soll überall ermöglicht werden. Es werden für die Fenster wo nötig Ausnahmegewilligungen angestrebt.

Fazit

Die Dachdeckung mit Flachdächern ist in der Dorfzone nicht vorgesehen. Da sich der GSP-Perimeter allerdings noch ausserhalb des historischen Dorfkentrums von Arni befindet, ist die sorgfältige Ausformulierung von Flachdächern, die keine überhohen Bauten durch grosse Steildächer produzieren, gut denkbar.

Die Baukörpertiefe von 15 m plus Anbauten wie Balkone, etc. ist als hoch zu werten. Bei einer nachgewiesenen feingliedrigen Ausformulierung aber denkbar.

Die Materialisierung mit Holz und Betonsockel ist als Reminiszenz an die ortstypischen, landwirtschaftlichen Bauten gut denkbar. Das Thema wird zeitgemäss interpretiert und kann damit die bestehenden Strukturen angemessen weiterführen. Durch die höhenmässige Staffelung und die Fassadengliederung wirken die Baukörper trotz Ihrer Grössen angemessen proportioniert. Die offenen Treppenhäuser sind im Projekt noch genau zu untersuchen, um keine zu starken Fassadenzäsur zu generieren.

Das Ausbilden von Hauptfassaden zur Zürcherstrasse wird begrüsst. Die Lärmproblematik muss im Projekt gelöst werden.

Zusammenfassend wird mit dem Richtprojekt umfassend dargelegt, dass die Planung zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterische besseren Resultat führt. Das Richtprojekt ist in §2 Abs.4 verankert.

Übergeordnete Freiraumgestaltung

Die Planung umfasst nicht nur die Baubereiche auf Parzellen und ihre zwischenliegenden Frei- und Aussenräume. Quasi «zwischen» den parzellenscharfen Bereichen liegen die Erschliessungsstrasse Baumgarten, die Sennhüttenstrasse (erstellt) und der Sennhüttenplatz (erstellt). Für den Bereich Baumgarten wird gemäss §9 Abs. 1 eine Gestaltung «von Fassade zu Fassade» verlangt.

Ein Richtprojekt liegt nicht vor.

Fazit

Die Aussagen zu diesen Bereichen sind via SNV definiert. Die umgehende Erarbeitung parallel mit dem Strassenprojekt ist ein wichtiges, qualitätssicherndes Anfordernis.

8. Raumplanerischer Bericht

Der raumplanerische Bericht ist umfassend und gut gegliedert.

9. Abweichungen des Gestaltungsplans von der Grundordnung für den Bereich westlich Baumgarten

Nach §21 BauG und §8 BauV

9.1. Gebäudehöhe

Grundordnung

§7 BNO regelt unter anderem die Gebäude- und die Firsthöhe. Diese betragen 7.5m resp. 13m für Neubauten auf unüberbauten Grundstücken, für Neubauten im überbauten Dorfkern legt der Gemeinderat die Masse fest.

Sondernutzungsvorschriften

§ 6 SNV definiert die Höhenmasse. Für die Baubereiche A, B und C liegt keine Abweichung von der Grundordnung vor, für den Baubereich D wird eine Erhöhung der Gebäudehöhe bei Satteldächern um 0.5m auf 8.0m stipuliert, die Firsthöhe bleibt unverändert. Für Flachdächer wird eine Erhöhung der Gebäudehöhe auf 9.0m vorgesehen, wenn gleichzeitig auf ein Attikageschoss verzichtet wird.

Beurteilung der Abweichung

Die Abweichung der Masse ist bezüglich Satteldächer minim, da bereits in der Grundordnung mit 7.5m faktisch drei Vollgeschosse realisiert werden können (in der BNO sind keine Geschossigkeiten definiert). Es wird somit eigentlich auf ein zusätzliches Vollgeschoss verzichtet. Die Firsthöhe bleibt zudem unverändert zur Grundordnung. Auf der westlich angrenzenden Parzelle Nr. 1049 (ebenfalls Dorfzone) sind drei Vollgeschoss plus Dach realisiert.

Bezüglich Flachdächer wird mit der Erhöhung auf 9.0m (auch) ein drittes Vollgeschoss ermöglicht, dies aber nur unter der Bedingung, dass auf ein Attikageschoss verzichtet wird

(Attikageschosse sind generell ausgeschlossen). Die Gesamthöhe reduziert sich (bezogen auf die Firsthöhe) somit um 4m.

Die Abweichungen sind insgesamt massvoll, im Rahmen der Möglichkeiten eines Gestaltungsplanes und führen zu einer haushälterischen Nutzung des Bodens.

9.2. Gestaltung der Bauten

Grundordnung

§8 BNO definiert die Dachformen in der Dorfzone. Vorgesehen sind Satteldächer auf Hauptbauten, auf Neben- und Anbauten sind auch andere Dachformen realisierbar.

Sondernutzungsvorschriften

§6 SNV definiert die Dachformen. Für die Baubereiche A bis C sind nur Satteldächer erlaubt (keine Abweichung von der Grundordnung) für den Baubereich D sind Satteldächer (keine Abweichung) oder Flachdächer erlaubt.

Beurteilung der Abweichung

Die Abweichung betrifft lediglich den Baubereich D für Flachdächer. Die Parzelle Nr. 86 ist zweiseitig von der W2 umgeben, hier sind Flachdächer erlaubt. Die beiden anderen Seiten sind von der Dorfzone eingegrenzt. Allerdings hat die Dorfzone hier nicht mehr die Qualität einer ablesbaren Zäsur zur Wohnzone. Dies gründet insbesondere durch die Bebauung auf den angrenzenden Parzellen 1049 / 1050 ff. und dem Umstand, dass es sich (inklusive Gebäude Nr. 84, zukünftiger Baubereich C) allesamt um anspruchslose Gebäude handelt.

Aus der vorgefundene Bebauungsstruktur – obwohl von Satteldächern geprägt – lässt sich kein Zwang zur Satteldachlösung ableiten. Unter der Berücksichtigung der Einschränkung betreffend Attika (es darf kein Attikageschoss realisiert werden), kann der Abweichung zugestimmt werden.

10. Abweichungen des Gestaltungsplans von der Grundordnung für den Bereich östlich Baumgarten

Nach §21 BauG und §8 BauV

10.1. Gebäudehöhe

Grundordnung

§7 BNO regelt unter anderem die Gebäude- und die Firsthöhe. Diese betragen 7.5m resp. 13m für Neubauten auf unüberbauten Grundstücken, für Neubauten im überbauten Dorfkern legt der Gemeinderat die Masse fest.

Sondernutzungsvorschriften

§ 6 SNV definiert die Höhenmasse. Für die Baubereiche E und F wird eine Erhöhung der Gebäudehöhe auf 10.5m vorgesehen.

Beurteilung der Abweichung

Die Erhöhung des Grundmasses um 3m erlaubt ein zusätzliches Vollgeschoss. Diese Abweichung liegt im Rahmen dessen, was die Sondernutzungsplanung gemäss §8 BauV zulässt.

Die Abweichung bezieht sich auf das Richtprojekt, das wie dargelegt, zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis, bei gleichzeitig haushälterischer Nutzung des Bodens, führt.

Die Abweichung ist begründet und sachgerecht.

10.2. Gestaltung der Bauten

Grundordnung

§8 BNO definiert die Dachformen in der Dorfzone. Vorgesehen sind Satteldächer auf Hauptbauten, auf Neben- und Anbauten sind auch andere Dachformen realisierbar.

Sondernutzungsvorschriften

§6 SNV definiert die Dachformen. Für die Baubereiche E und F sind nur Flachdächer erlaubt.

Beurteilung der Abweichung

Die Baubereich E und F sind zweiseitig von der W2 umgeben, hier sind Flachdächer erlaubt und im Bereich östlich der Baubereiche auch realisiert. Wie dargelegt, ist das Richtprojekt sehr gut ins Terrain und ins Ortsbild integriert. Die Ausführung mit Flachdächern führt zudem zu einer deutlich geringeren Gesamthöhe als eine Ausführung mit Steildächern.

Die Abweichung ist ein wichtiger Teil zur Erreichung des insgesamt besseren siedlungs- und landschaftsgestalterischen Ergebnisses. Sie ist angemessen und sachgerecht.

11. Fazit

Die eingereichten Unterlagen stellen eine gute Beurteilungsgrundlage dar.

Das Gestaltungsplangebiet umfasst sehr unterschiedliche Bereiche mit unterschiedlichen Anforderungen und Planungsständen. Entsprechend sind die Bereiche unterschiedlich tief definiert. Der Gestaltungsplan ist detailliert bearbeitet. Er stützt sich einerseits stark auf das bereits weit gediehene Richtprojekt für die Bereiche E und F und andererseits auf die bestehende Bebauung. Dies und die engen Mantellinien schränken den Spielraum in der zukünftigen Planung ein. Allerdings sind die spezielle Grundstücksform und die Rechtssicherheit der angrenzenden Nachbarn gute Gründe, im vorliegenden Fall so zu handeln.

Die Abweichungen sind im üblichen Rahmen, sie sind gut begründbar und stehen im Gleichgewicht zu strengeren Randbedingungen in anderen Punkten. Die Abweichungen führen gesamthaft zu einem besseren siedlungs- und landschaftsgestalterischen Ergebnis gemäss §21 Abs. 2 BauG: bessere Innenentwicklung, bessere städtebauliche Gestaltung (Setzungen und Dachform), gemeinsame Erschliessungen (Verlängerung Baumgarten, gemeinsame Parkierungen). Die Nutzungsart ist eingehalten (Wohnen, nicht störende Nutzungen), es werden keine übergeordneten Interessen tangiert.

Die Qualitätssicherung (§19 SNV) berücksichtigt die spezifischen Randbedingungen der Planung.

12. Empfehlungen und Bemerkungen

Die Gesamtwirkung der Bauten und Anlagen hängt nicht zuletzt stark von der Architektur, der Materialisierung und der Umgebungsgestaltung ab. Hier soll der Spielraum im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ausgeschöpft werden. Richtprojekte können und müssen zu diesen Fragen noch nicht abschliessend Auskunft geben.

Es ist aufgezeigt, dass einerseits qualitätsvolle Räume entstehen können, andererseits im Detail noch Handlungsbedarf für die Baufelder A bis D gegeben ist, hier liegen keine Richtprojekte vor. Wie dargelegt, sind die städtebaulichen Spielräume allerdings relativ eingeschränkt. Daher kann aus Sicht des Fachgutachters diesem Vorgehen zugestimmt werden. Es wird aber ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Bauprojekte dieser Bereich ebenfalls den Anforderungen an eine überdurchschnittliche genügen müssen. Dies ist durch entsprechende Qualitätssicherungen und Fachgutachten sicherzustellen.

Das Richtprojekt für die Baufelder E und F ist detailliert ausgearbeitet und von sehr überzeugender Qualität. Hier ist sicherzustellen, dass diese Qualität auch umgesetzt wird.

Die Vorlage kann aus meiner Sicht zu Händen der kantonalen Vorprüfung verabschiedet werden.

Das vorliegende Fachgutachten prüft und beurteilt die qualitativen Aspekte der Planung, die Prüfung der formalrechtlichen Inhalte des Gestaltungsplans ist nicht Bestandteil dieses Fachgutachtens.



1. Juni 2020 / Philipp Husstein