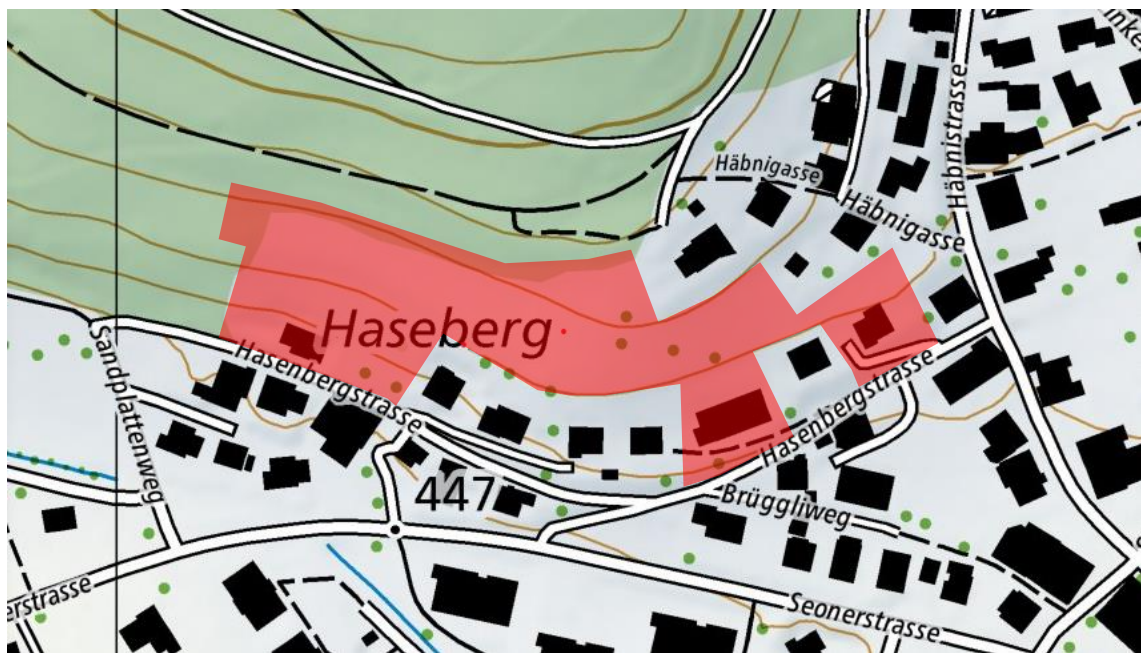


Fachliches Gutachten

Stellungnahme gemäss § 8 Abs. 3 BauV



Ausschnitt Karte swisstopo, Perimeter Gestaltungsplan rot markiert

Auftraggeberin
Gemeinde Egliswil
Mitteldorfstrasse 3
5704 Egliswil

Auftragnehmerin
arcoplan klg
Limmatauweg 9
5408 Ennetbaden

Verfasser
Armin Leupp, dipl. Architekt FH SIA
Paul Keller, Siedlungsplaner HTL Raumplaner FSU Reg A

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Ausgangslage, Auftrag	1
1.2	Bemerkungen zur Stellungnahme	1
1.3	Grundlagen	1
2	Stellungnahme	2
2.1	Verhältnis zur Nutzungsplanung	2
2.2	Abweichungen zur Nutzungsplanung	3
2.3	Grobanalyse der örtlichen Situation	4
2.4	Richtkonzept	5
2.5	Gestaltungsplan	8
3	Fazit und Empfehlungen	12

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage, Auftrag

Für die Parzellen Nr. 228, 229, 382, 386, 388 und 957 sollen im Rahmen eines Gestaltungsplans gute Voraussetzungen für ein eigenständiges, die sensible Hang- und Waldrandlage berücksichtigendes Wohnquartier geschaffen werden. Mit Datum vom 21. Mai 2015 besteht bereits ein rechtskräftiger Erschliessungsplan «Hasenberg», dessen Perimeter den vorliegenden Gestaltungsplan grösstenteils überlagert. Allerdings wurde der Kreditantrag für die Realisierung der im Erschliessungsplan vorgesehenen Erschliessungsstrasse durch die Einwohnergemeindeversammlung abgelehnt. Der Erschliessungsplan soll daher durch den vorliegenden Gestaltungsplan «Hasenberg» ersetzt werden.

Im Gestaltungsplan «Hasenberg» sind Abweichungen von der Regelbauweise vorgesehen, welche mit dem Gestaltungsplanverfahren ermöglicht werden sollen.

Im Gestaltungsplanverfahren hat der Gemeinderat gemäss § 8 Abs. 3 BauV bei Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan (Bauzonenplan / BNO) aufzuzeigen, wie dieser zu einem *siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis* führt. Basierend auf dieser Bestimmung hat der Gemeinderat eine qualifizierte Fachperson mit der Ausarbeitung einer Stellungnahme zu beauftragen. Dementsprechend wurde das Büro arcoplan in Ennetbaden mit der Ausarbeitung dieses Fachgutachtens beauftragt.

1.2 Bemerkungen zur Stellungnahme

Die vorliegende fachliche Beurteilung umfasst ausschliesslich die Überprüfung und Sicherung der qualitativen Aspekte, die zu einem *besseren Ergebnis* führen und deren Prüfung an ein gewisses Ermessen gebunden ist. Nicht Bestandteil dieses Gutachtens ist die Überprüfung der formalrechtlichen Inhalte des Gestaltungsplanes. Die Bestimmungen werden soweit begutachtet, als damit das geforderte *bessere Ergebnis* sichergestellt werden muss.

Inhalt und Umfang des *besseren Ergebnisses* haben sich primär an den im Gestaltungsplan festgelegten Abweichungen gegenüber der Regelbauweise zu orientieren. Dies bedeutet im Grundsatz, je grösser die Abweichungen sind, umso mehr steigern sich die qualitativen Anforderungen. Die Abweichungen müssen in einem angemessenen Verhältnis zu den erzielten Verbesserungen stehen.

1.3 Grundlagen

Zur Beurteilung liegen folgende Unterlagen zum Gestaltungsplan «Hasenberg» vor:

- Situationsplan 1:500 gemäss § 21 BauG Fassung vom 18. Januar 2022
- Sondernutzungsvorschriften gemäss § 21 BauG Fassung vom 31. Januar 2022

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV Fassung vom 31. Januar 2022

2 Stellungnahme

2.1 Verhältnis zur Nutzungsplanung

Die rechtskräftige BNO wie auch der rechtskräftige Bauzonen- und Kulturlandplan der Gemeinde Egliswil stammen aus dem Jahr 1993. Gegenwärtig befindet sich die Nutzungsplanung in einer umfassenden Revision. Die Bestimmungen des Gestaltungsplans sind daher sowohl anhand der rechtskräftigen BNO (BNO_{alt}) wie auch anhand des gegenwärtigen Stands des Entwurfs der revidierten BNO (BNO_{neu} eingereicht zur Vorprüfung) zu prüfen.

Das Gestaltungsplanareal «Hasenberg» befindet sich gemäss rechtskräftigem Bauzonen- und Kulturlandplan vollumfänglich in der Einfamilienhauszone E (I. Erschliessungsetappe). Im Entwurf des revidierten Bauzonenplans befindet sich der Gestaltungsplanperimeter innerhalb der neu geschaffenen Wohnzone Hang W2H. Im revidierten Bauzonenplan ist für den Perimeter des Gestaltungsplans «Hasenberg» eine Gestaltungsplanpflicht vorgesehen.

Die wesentlichsten Bestimmungen hierzu finden sich in den §§ 15 BNO_{alt} und 30 BNO_{alt} sowie in den §§ 9 BNO_{neu} und 13 BNO_{neu}.

	BNO _{alt} Einfamilienhauszone E	BNO _{neu} Wohnzone Hang W2H
Ausnutzung	0.35	0.40
Fassadenhöhe		7.5 m
Gesamthöhe		9.5 m
Grenzabstand klein	4.0 m	4.0 m
Grenzabstand gross	-	6.0 m
Empfindlichkeitsstufe	II	II
Vollgeschosszahl	2	-
Gebäudehöhe in m	6.8 m	-
Firsthöhe in m	9.8 m	-
Grenzabstand für Klein- und Anbauten	2 m	-
Mehrlängenzuschlag ab ... Meter	12 m	-
Gebäudelänge max. in m	30 m	-

§ 30 Einfamilienhauszone E (BNO_{alt})

¹ In der Einfamilienhauszone E sind nur Ein- und Zweifamilienhäuser mit höchstens zwei Geschossen gestattet. Der Gemeinderat kann den Bau von Reihen- und Terrassenhäusern gestatten.

§ 13 Wohnzonen W3, W2, W2H (BNO_{neu})

¹ Die Wohnzonen W3, W2 und W2H dienen dem Wohnen. Nicht störende Gewerbe und Dienstleistungen sind zugelassen. Läden bis 100 m² Nettoladenfläche pro Gebäude sind zugelassen, sofern keine erheblich grösseren Auswirkungen als aus dem Wohnen entstehen.

⁴ In der Wohnzone W2H sind max. 2 Wohneinheiten zugelassen. Die Gebäudelänge darf max. 20 m betragen. Die Dächer und Dachaufbauten sind sorgfältig zu gestalten. Es sind natürlich wirkende, nichtglänzende oder matt / dunkel oxidierende Eindeckungsmaterialien zu verwenden. Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 10° sind durch Ansaat einer Dachkräutermischung aus einheimischen Arten extensiv zu begrünen.

§ 55 Aussenraumgestaltung (BNO_{neu})

¹ Bauten und Anlagen haben dem massgebenden Terrain und der charakteristischen Geländeform zu folgen. Die Höhenlage der Geschosse ist so zu wählen, dass möglichst geringe Terrainveränderungen nötig sind. Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendige zu beschränken.

² Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen gegenüber dem massgebenden Terrain in der Ebene nicht höher als 1.0 m und, wo das Gefälle des massgebenden Terrains grösser als 10% ist, nicht höher als 1.8 m sein. Höhere Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen können bewilligt werden, wenn dadurch eine bessere Einpassung von Bauten und Anlagen ins Gelände erzielt wird. In der Höhe gestaffelte Stufen müssen in der Regel mindestens um das Mass ihrer Höhen zurückgesetzt sein.

³ Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. In einem Umgebungsplan sind die Art der Bepflanzung, der Beläge und der Grünflächen sowie die Höhenverhältnisse nachzuweisen. Für die Bepflanzung sind mehrheitlich einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Die Verwendung von Pflanzen, die gemäss Info-Flora als invasive Neophyten klassifiziert sind, ist nicht zulässig. Reine Schottergärten sind bis max. 20% der anrechenbaren Grundstückfläche zugelassen.

⁴ Entlang der exponierten Siedlungsränder müssen einheimische, standortgerechte Gehölze (Bäume und Sträucher) gepflanzt werden und die Terraingestaltung hat sich harmonisch ins Orts- und Landschaftsbild einzuordnen.

2.2 Abweichungen zur Nutzungsplanung

Im vorliegenden Gestaltungsplan «Hasenberg» werden im Wesentlichen folgende Abweichungen gegenüber der allgemeinen Nutzungsplanung beansprucht:

- Erhöhung der Ausnützung von 0.35 (§ 15 BNO_{alt}), respektive 0.40 (§ 9 BNO_{neu}) auf 0.456
- Unterschreitung des grossen Grenzabstands von 6 m (§ 9 BNO_{neu}) zu Parzellen ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters durch die Baubereiche 2, 4, und 5
- Teilweise Unterschreitung der arealinternen Gebäudeabstände (§ 27 BauV)
- Bis an die Parzellengrenzen reichende Baubereiche für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten (§ 20 Abs. 2 BauV)
- Überschreitung der maximalen Gebäudelängen in den Baubereichen für Hochbauten 1, 2, 3, 4 und 9 (§ 13 Abs. 4 BNO_{neu})
- Ersatz der Gebäude- und Firshöhe (§ 15 BNO_{alt}), respektive der Fassaden- und Gesamthöhe (§ 9 BNO_{neu}) durch maximale Höhenkoten je Baubereich. Gemäss dem Schnitt im Anhang 2 des Planungsberichts bewegen sich die zugestandenen Höhenkoten im Bereich der nach Regelbauweise zugelassenen Masse. Je nach Platzierung der Volumen können sich auf den Talseiten Abweichungen zu den Fassaden ergeben.
- Erhöhung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude von 1 bis 2 (§ 30 BNO_{alt}), respektive 2 (§ 13 Abs. 4 BNO_{neu}), auf mindestens 3, maximal 4 Wohneinheiten (nur im Planungsbericht erwähnt).

2.3 Grobanalyse der örtlichen Situation

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die folgenden Parzellen mit den aufgeführten Landflächen:

Parzelle Nr. 228	411 m ²
Parzelle Nr. 229	5'533 m ²
Parzelle Nr. 382	946 m ²
Parzelle Nr. 386	3'036 m ²
Parzelle Nr. 388	2'002 m ²
Parzelle Nr. 957	721 m ²
<hr/> Total Perimeter	<hr/> 12'649 m ²

Das Areal befindet sich am südlichen Abhang der Erhebung «Häbni». Diese liegt nordwestlich des Siedlungsgebiets von Egliswil. Die in erhöhter Lage befindlichen Flächen des Perimeters liegen in steilem Gelände und sind weitgehend unbebaut. Charakteristisch sind die gut einsehbare Lage über dem übrigen Siedlungsgebiet und die unmittelbare Lage am südlichen Waldrand des Häbni. Durch die besondere Lage besteht eine attraktive Aussichtslage über die grossflächige Ebene des Aabachs. Das Areal ist nur etwa 400 m vom Dorfkern von Egliswil entfernt und damit auch an den öffentlichen Verkehr (Bus) angebunden.

Die landschaftlich exponierte Situierung des Gestaltungsplanareals ergibt erhöhte Anforderungen an die Einpassung, insbesondere die Setzung und Körnung der Baukuben, die architektonische Gestaltung und die Auswirkungen auf die Fernwirkung der neuen Bauten.

Im Areal des Gestaltungsplans besteht auf drei Parzellen (Nr. 382, 386 und 388), bereits je ein Gebäude. Die beiden Einfamilienhäuser Hasenbergstrasse 2 und 18 sind eher jüngeren Baudatums. Das ehemalige Hochstudhaus «Roter Bären», Hasenbergstrasse 6, ist im Bauinventar aufgeführt: *Als Ständerbohlenbau errichtetes und ehemals mit Stroh gedecktes Mittertennhaus, das eine seltene Bauweise unter Einbezug der dreiseitigen Stützmauer zum Hang zeigt. Das Gebäude zählt mit der intakten rauchgeschwärzten Hochstudkonstruktion, der bauzeitlichen Aufkammerung, einzelnen Teilen der historischen Ausstattung sowie der nahezu unveränderten hölzernen Fassade am Wohnteil zu den besterhaltenen Bauzeugen seiner Zeitstellung.* Die Eigentümerschaft hat sich gegen den Erhalt des Gebäudes ausgesprochen. Der Gemeinderat ist diesem Anliegen gefolgt und so ist auch im aktuellen Stand der Nutzungsplanrevision der Rote Bären nicht als Substanzschutz aufgeführt. Im Planungsbericht des Gestaltungsplans findet sich eine ausführliche Argumentation, weshalb auf die Unterstellung verzichtet wird.

Die gemäss Richtkonzept vorgesehenen Gebäude der zweiten Bautiefe können insbesondere im östlichen Teil des Gestaltungsplanperimeters nur erstellt und mit den notwendigen Erschliessungs- und Parkieranlagen versehen werden, wenn die genannten Gebäude entlang der Hasenbergstrasse ersetzt werden. Eine einigermaßen zeitlich zusammenhängende Erstellung der Bauten des Richtkonzepts ist daher schwierig und wird stark von den Interessen der jeweiligen Grundeigentümerschaften abhängen. Es ist davon auszugehen, dass über längere Zeit nur Teile des Richtkonzepts realisiert werden können. Von grosser Wichtigkeit ist deshalb, dass auch die einzelnen Etappen jeweils die erhöhten Anforderungen erfüllen.

Die ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters gelegenen Wohngebäude Hasenbergstrasse 4 und 8 werden derzeit über die Parzelle des Roten Bären erschlossen. Bei einem Ersatz des

Roten Bären sind für diese beiden Gebäude neue Erschliessungen und zum Teil Parkierungsmöglichkeiten zu suchen. Dies müsste im Gestaltungsplan im Grundsatz behandelt werden.

Für das gesamte Gestaltungsplanareal besteht laut Gefahrenkarte Hochwasser keine Gefährdung. Für den Oberflächenabfluss sind im Rahmen der Baubewilligungsverfahren jeweils geeignete Schutzmassnahmen zu finden.

2.4 Richtkonzept

Für die Erarbeitung des Gestaltungsplans und zur Erreichung der übergeordneten Planungsziele wurde ein Richtkonzept erarbeitet. Die übergeordneten Planungsziele (Leitsätze) sind im Kapitel 3.1 des Planungsberichts umfassend beschrieben.

Das Richtkonzept sieht 14 Gebäude vor. Diese sind in ihren jeweiligen grundrisslichen Abmessungen gut den im Quartier vorhandenen Dimensionen angepasst. Die Gebäude in den grösseren Baubereichen 1, 2, 3, 4 und 9 sind gemäss den Vorgaben in den Sondernutzungsvorschriften (SNV) volumetrisch zu gliedern, zueinander zu versetzen und jeweils innerhalb des gleichen Baubereichs mit einem gemeinsamen Eingangsbereich zu versehen. Die maximal möglichen Bauhöhen sind je Baubereich festgelegt. Durch die Pflicht, die Gebäude mit Flachdächern zu versehen, bewegen sich die festgelegten Höhenkoten meist deutlich unterhalb der gemäss BNO zulässigen Firsthöhen. Einzig das westliche Gebäude im Baubereich 3 reicht bis an die zulässige Firsthöhe heran.

Die gemäss Gestaltungsplan zulässigen Volumen und Gebäudehöhen loten die Grenzen des Möglichen aus, passen sich aber immer noch genügend gut ein. Das Gebot der haushälterischen Nutzung des Bodens ist erfüllt. Das Modellfoto Richtkonzept auf Seite 16 des Planungsberichts verdeutlicht die gute volumetrische Einpassung der möglichen Gebäude in das umliegende Quartier und in die vorhandene Topographie.

Positiv zu werten ist die sorgfältig und örtlich sehr differenziert geplante Anordnung der Gebäude. Die neuen Gebäude werden entlang des Geländeverlaufs hintereinander angeordnet. Damit entstehen durchfliessende Freiräume, welche das «Verzähnen» zwischen dem Waldrand und dem Siedlungsgebiet ermöglichen und den Hangverlauf auch nach der Bebauung immer noch in Erscheinung treten lassen. Das entstehende Bebauungsmuster wirkt trotz unterschiedlichen Volumen und Gestaltungsformen ruhig und geordnet. Wichtig ist, dass die Freiräume nicht durch Kleinbauten, Anlagen und Mauern verstellt werden. Die Beachtung der bioklimatischen Bedingungen (Ermöglichen des Kaltluftstroms aus dem Hübniwald hinunter an die Hasenbergstrasse durch die Anordnung der Baufelder hintereinander) stellt einen weiteren Mehrwert der geplanten Gebäudesetzung dar.

Das Richtkonzept macht keine eigentlichen Aussagen zur architektonischen Gestaltung der Gebäude. Diese wird im Planungsbericht im Abschnitt «Architektonischer Ausdruck und Gestaltung» beschrieben. In den SNV sind vor allem in den §§ 8 und 9 erhöhte Anforderungen an die architektonische Gestaltung festgehalten. Es wird für die Bauten, Anlagen und Aussenräume eine *besonders gute Gesamtwirkung* gefordert. Baugesuche sind jeweils mittels Gutachten auf die Einhaltung der Anforderungen des Gestaltungsplans zu prüfen. Aufgrund der voraussichtlich zeitlichen Etappierung in der Erstellung der Bauten sowie aufgrund unterschiedlicher Bauherrschaften wird der Vermeidung einer allzu grossen gestalterischen Varianz eine grosse

Bedeutung zukommen. Die nur grob konzeptionelle Ausarbeitung des Richtkonzepts lässt keine «Messung» künftiger Baugesuche an diesem zu. Infolge der individuellen Bedürfnisse der unterschiedlichen Eigentümer dürfte ein präzisiertes einheitliches Richtprojekt auch kaum umsetzbar sein. In einem baulichen Umfeld mit sehr kleinteiliger und individueller Bauweise ist dies auch nicht zwingend anzustreben. So wird die erste zu begutachtende Bauetappe den gestalterischen Massstab setzen für die nachfolgenden. Immerhin beinhalten die SNV die wichtigsten grundlegenden Regeln in Bezug auf die bauliche Gestaltung.

Vergleiche mit anderen, erhöhten Baugebieten in der Gemeinde Egliswil verdeutlichen die enorme Wichtigkeit, die neuen Bauten am Hasenberg volumetrisch ruhig und optisch zurückhaltend und mit angemessen wenig Glasflächen zu gestalten. Die Regelungen in § 9 SNV unterstützen dieses Ziel angemessen.

Die Gestaltungsanforderungen an den Freiraum (§ 10 SNV) weisen detaillierte Regelungen auf, welche die übergeordneten Planungsziele gut stützen. Der geplante offene und durchfliessende Aussenraum wird verbindlich gesichert. Der gängige Wunsch nach horizontalen privaten Vorbereichen könnte allerdings zu einem Widerspruch zum übergeordneten Gestaltungsziel führen. Zu allfällig privat nutzbaren Gärten sind weder im Situationsplan 1:500 noch in den SNV Regelungen enthalten. Die vollflächig ausgeschiedenen extensiven Trockenwiesen sichern aber die geforderten umgebungsgestalterischen Qualitäten und setzen richtigerweise solchen Begehrlichkeiten enge Grenzen. Möglichkeiten geben die etwas grossflächiger ausgeschiedenen Baubereiche für Hochbauten gegenüber den effektiv im Richtprojekt geplanten Gebäuden. Somit verbleibt ein angemessener Spielraum, um im nächsten Umfeld der Gebäude situationsgerechte Bauten und Anlagen realisieren zu können.

Weiter ist auch eine Regelung aufzunehmen, welche die Erstellung von Klein- und Anbauten ausserhalb der Baubereiche wirksam reguliert (was mit § 10 Abs. 1 lit. a SNV gelöst wird, nur Stützmauern sind bewilligungsfähig).

Die Ausgestaltung der Freiräume zwischen den Gebäuden als extensive Trockenwiese, bepflanzt mit einzelnen Obstbäumen passt gut zum Ort und zum ländlichen Charakter der Gemeinde Egliswil. Die Eintragungen der Baumpflanzungen im Situationsplan 1:500 zeigt die erwartete Dichte der Baumpflanzungen.

Die Lage des Spielplatzes beurteilen wir in Bezug auf die Lage der neuen Gebäude, der quartierinternen Fussverbindung und der Nähe zum Wald und zum Grillplatz Hübni als gut geeignet, ein Mittelpunkt der neuen Überbauung zu werden. Zu beachten ist, dass innerhalb des Waldabstands die baulichen Möglichkeiten begrenzt sind. Die Fläche ausserhalb des Waldabstands genügt aber zur Aufstellung von Spielgeräten und die grundsätzlich geforderte naturnahe Gestaltung des Spielbereichs ist innerhalb des Waldabstands gut umsetzbar.

Eine weitere Qualität des Richtkonzepts ist die ökologische Aufwertung der Fläche innerhalb des Waldabstands. Diese Fläche kann als ökologische Ausgleichsfläche gewertet werden.

Die Fussverbindungen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind in Planung und Ausführung wegen dem steilen Terrain anspruchsvoll. Die Haupterschliessungen für zu Fuss Gehende ab der Hasenbergstrasse bilden die beiden geplanten öffentlichen Treppenanlagen. Wichtig ist hier eine besonders gute Gestaltung, damit nicht von weitem erkennbare vertikale Bänder erzeugt werden. Die Abbildung 12 im Planungsbericht auf Seite 17 gibt hierzu ein gutes Beispiel

ab. Im Situationsplan 1:500 sind die horizontal verlaufenden «quartierinterne Fussverbindung» und «Fussverbindung Häbnigasse» schematisch eingezeichnet. Die Unterscheidung der beiden Verbindungen mit unterschiedlichen Bezeichnungen, Symbolen und Beschreibung ist unserer Beurteilung nach nicht notwendig. Eine Gleichbehandlung der beiden Wegabschnitte würde die Lesbarkeit und Verständlichkeit des Gestaltungsplans verbessern. Hinweis

Die beiden Aufenthalts- und Begegnungsbereiche erachten wir als wichtig, da sie den Zusammenhalt innerhalb der Siedlung positiv unterstützen. Die «Waldverbindung für Fussgänger» ergänzt die arealinternen Verbindungen vorteilhaft und verknüpft die neue und die bestehende Bebauung mit dem Naherholungsgebiet des Häbniwalds.

Generell zu klären ist der Grad der Öffentlichkeit der Wegverbindungen. Die Formulierungen in den SNV sind widersprüchlich, respektive ermöglichen den durchgehenden Durchgang für die Öffentlichkeit vorliegend nicht (z.B. «quartierinterne Fussverbindung», «öffentliche Waldverbindung für Fussgänger», «öffentliche Fussgängertreppe»). Es sind entsprechende Regelungen zu treffen, respektive Bezeichnungen zu wählen. Hinweis

Die Verbindung zur Häbnigasse bedingt einen Weganschluss an die Häbnigasse, der sich ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters befindet und über private Parzellen führt. Wir vermissen im Planungsbericht eine Aussage dazu, wie dieser Anschluss dennoch sichergestellt werden kann. Hinweis

Die Regelungen zur Bepflanzung sind sachgerecht, sollten aber im Hinblick auf das *verlangte bessere Ergebnis* mit dem Zusatz ergänzt werden, dass ausschliesslich (oder zumindest 2/3) einheimische und standortgerechte Pflanzenarten, welche auch den künftig zu erwartenden klimatischen Bedingungen gerecht werden, verwendet werden dürfen. Hinweis

Unklar ist, wie die im Situationsplan 1:500 eingezeichneten Velo-Abstellplätze der Baubereiche 1 bis 4 erreicht werden können. Zudem sind die im Situationsplan 1:500 eingezeichneten Verbindungen allesamt als Fussverbindungen bezeichnet, was somit die Befahrbarkeit mit Velos nicht sicherstellt (Wegbreiten, Sichtweiten, Stufen). Die Unterlagen des Gestaltungsplans sind diesbezüglich zu präzisieren/abzugleichen, dass die Veloabstellplätze so angeordnet sind, damit sie auch tatsächlich mit den Velos fahrbar erreichbar sind. Hinweis

Die vorwiegend unterirdische Parkierung befreit den Gestaltungsplanperimeter weitestgehend vom motorisierten Verkehr und ermöglicht eine Bebauung ohne störende, den Hang zerschneidende Erschliessungsstrasse. Die Zahl der notwendigen Parkfelder ist im Planungsbericht ausgewiesen. In den SNV fehlt eine obere Begrenzung der möglichen Parkfelder (auch die SN-Norm 640 281 beinhaltet keine Obergrenze, eine solche wird aber üblicherweise vom Kanton verlangt). Dies scheint uns zur tatsächlichen Erreichung der übergeordneten Ziele (u.a. Minimierung der Eingriffe in die Topographie) jedoch wichtig. Im Planungsbericht ist zwar die Aufteilung der Parkfelder auf die vier verschiedenen Tiefgaragen dargestellt, ein planerischer Nachweis, dass diese Parkfelder innerhalb der «Baubereiche für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten», wo unter anderem auch noch die Langzeitveloabstellplätze, die Technikzentralen, die Liftzugänge für die zweite Bautiefe und teilweise die Kellerräume und Kinderwagenabstellplätze angeordnet werden müssen, möglich ist, liegt uns nicht vor. Aus Sicht Gemeinde wäre es vorteilhaft, zumindest eine Plausibilisierung zum Nachweis der Machbarkeit einsehen zu können. Hinweis

Die Vielzahl der Tiefgaragenzufahrten ist zwar für ein Gestaltungsplanareal eher ungewöhnlich, im vorliegenden Fall aber aufgrund der geometrischen Form und der Ausbreitung des Perimeters situationsgerecht. Allenfalls könnte geprüft werden, ob für die Tiefgaragen der Baubereiche 8 und 9 nicht eine gemeinsame Zufahrt genügend würde.

Fazit der Stellungnahme zum Richtkonzept:

Dem Richtkonzept kann insgesamt das in § 8 Abs. 3 BauV verlangte *bessere Ergebnis* in der vorliegenden Form attestiert werden. Bedingung ist die stufengerechte Präzisierung im Sinne der erwähnten Hinweise.

2.5 Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan der Metron Raumentwicklung AG, 5201 Brugg, bezieht sich auf das von ihr erarbeitete Richtkonzept. Dieses wird im Anhang des Planungsberichts dargestellt und im Bericht ausführlich erläutert.

Gemäss § 21 BauG bezwecken Gestaltungspläne, ein Gebiet architektonisch gut und auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abzustimmen, den Boden haushälterisch zu nutzen und eine angemessene Ausstattung mit Anlagen für die Erschliessung und Erholung sicher zu stellen. Gemäss § 8 Abs. 3 BauV ist aufzuzeigen, wie die im Abschnitt 2.2 zusammengestellten Abweichungen von den allgemeinen Nutzungsplänen im Gestaltungsplan zu einem *siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis* führen. Dieses lässt sich auf Grund des vorliegenden Gestaltungsplanentwurfs in der Reihenfolge der Sondernutzungsvorschriften (unter Einbezug der planlichen Festlegungen) wie folgt herleiten:

§ 1 SNV (Ziel und Zweck) umschreibt den Zweck des Gestaltungsplans und führt die zu erreichenden Ziele in geeigneter Form auf. Die wichtigsten Ziele sind:

- Eine architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung mit Orientierung zum Hangverlauf und abgestimmter, hochwertiger Gestaltung
- Entwicklung eines durchgrüntes Quartiers mit einem vielfältigen Angebot an qualitativ hochwertigen Freiräumen
- Erhalt des Bezugs zur umgebenden Landschaft durch Minimierung der Eingriffe in die natürliche Topografie sowie eine Verzahnung mit der Umgebung durch vertikale und horizontale Verbindungen
- Unterirdische Anordnung der Parkierung mit Ausnahme der Besucherparkplätze
- Aufwertung des Siedlungs- bzw. Waldrands mit einer hohen Biodiversität

§ 2 SNV (Geltungsbereich und Bestandteile) verweist auf die Sondernutzungsvorschriften und den Situationsplan 1:500 als verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans.

§ 3 SNV (Nutzungsmass und -art) legt die zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) auf 5'770 m² für den gesamten Perimeter fest. Dies ergibt eine AZ von 0.456. Je Baubereich für Hochbauten wird eine zulässige anrechenbare aGF festgelegt, was einen angemessenen Austausch von Nutzfläche zwischen den einzelnen Baubereichen für Hochbauten ermöglicht.

§ 4 SNV (Baubereiche für Hochbauten) beschränkt die Erstellung von oberirdischen Bauten auf die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baubereiche 1 bis 9. In den Baubereichen 1, 2, 3, 4 und 9 müssen zwei separate Gebäude erstellt werden und zueinander versetzt werden. Die dazwischen liegenden Eingangsbereiche sind näher beschrieben. Für die Baubereiche 5, 6, 7 und 8 müssen geschossweise terrassierte Bauten erstellt werden, was zur Hasenbergstrasse eine dem Terrain angepasste Bauweise ergibt.

Ausserhalb der Baubereiche für oberirdische Gebäude sind richtigerweise nur *Elemente der Freiraumgestaltung* zugelassen, so dass keine weiteren oberirdischen Gebäude oder Anlagen möglich sind.

Die SNV ermöglichen pro Baute bis zu vier Wohneinheiten. Damit wird gegenüber der voraussichtlich zukünftig geltenden Beschränkung der Wohneinheiten in der BNO die nötige Rechtssicherheit geschaffen.

→ Es ist eine Regelung der minimalen Anzahl Wohneinheiten je Gebäude in die SNV aufzunehmen, um die angestrebte massvolle Verdichtung nicht nur als Volumen zu realisieren, sondern die Zahl der Haushaltungen wirksam erhöhen zu können.

§ 5 SNV (Baubereich für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten) beschränkt die unterirdischen Gebäudebereiche auf die im Situationsplan 1:500 dargestellten Baubereiche. Diese reichen bis an die Parzellengrenzen heran. Aufgrund des steil ansteigenden Geländes können die Parkgeschosse fast ebenerdig erschlossen werden. Absatz 2 legt eindeutig fest, dass pro Tiefgarage ein Aufzug für die zweite Bautiefe erstellt werden und dieser für die Bewohner der zweiten Bautiefe frei zugänglich sein muss.

§ 6 SNV (Maximale Höhenkoten) verweist auf die im Situationsplan 1:500 festgelegten Höhenkoten im Meter über Meer und legt fest, was als technisch bedingte Aufbauten im Sinne des Gestaltungsplans gilt und wie weit diese die Höhenkote überschreiten dürfen. Die Silhouette und Gebäudeansicht störende Aufbauten für Treppenaufgänge auf das Dach, Geländer oder Pergolas sind somit oberhalb der Höhenkoten ausgeschlossen.

§ 7 SNV (Dächer) lässt für Neubauten ausschliesslich Flachdächer zu. Unserer Beurteilung nach führt diese Regelung tendenziell zu einer eher ruhigen kubischen Erscheinung der Neubauten, was angesichts der gut einsehbaren Lage vorteilhaft ist. Die Forderung nach einer ökologisch wertvollen Begrünung der Dächer (sofern nicht genutzt für die Energiegewinnung oder als begehbare Terrassen) verbessert die optische Einbindung der Neubauten in die umgebenden Grünflächen.

§ 8 SNV (Gesamtwirkung) verlangt für die Bauten, Anlagen und Aussenräume in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen eine besonders gute Gesamtwirkung. Das in Absatz 2 verlangte Material- und Farbkonzept erachten wir für Baugesuche innerhalb des Gestaltungsplanperimeters als grundlegend. Es wird zwar kein Gesamtkonzept verlangt, das mit dem Baugesuch der 1. Etappe einzureichen wäre, hingegen gemäss § 18 SNV ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis verlangt.

§ 9 SNV (Gestaltungsanforderungen an die Bauten): Wir unterstützen die Regelung, wonach die Bauten hinsichtlich Farbe und Materialisierung zurückhaltend zu gestalten sind. Die Formulierung *vollflächige Glasfassaden sind ... auf ein Minimum zu reduzieren* erachten wir als

Widerspruch in sich. Statt den vollflächigen Glasfassaden könnten Verglasungen genannt werden. Der Verzicht auf Brüstungen aus reflektierenden Materialien oder Glas ist wichtig.

Die Forderung nach mit bepflanzten Flächen und Rankelementen versehenen Terrassen können wir unterstützen, da sie die Einpassung in den begrünten Aussenraum begünstigen.

Sehr wichtig für die optimale Einbindung der Bauten ins Terrain ist die Forderung, dass die Geschosse auf Strassenniveau ins Terrain einzubinden sind.

§ 10 SNV (Gestaltungsanforderungen an den Freiraum) verlangt eine weitere konzeptionelle Detaillierung. Unklar ist, wer für diese zuständig ist und wer sie erstellen soll. Unserer Ansicht nach kann diese Detaillierung nur jetzt, im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens und als Grundlage für die qualitativen Anforderungen, erstellt werden. Eine nachträgliche Erstellung erachten wir aufgrund der vorliegenden Situation als wenig realistisch. Alternativ wäre das Einverlangen mit einem Baugesuch der 1. Etappe denkbar. Immerhin verlangt § 14 SNV die Erarbeitung eines Umgebungsplanes von einer qualifizierten Fachperson.

Die relativ detaillierten Ausführungen zu den einzelnen Aussenraumelementen erachten wir als grundsätzlich gut geeignet, in den SNV die qualitativen Anforderungen und die Funktionen zu beschreiben.

§ 11 SNV (Bepflanzung) verlangt ausreichende Baumgruben und Erdüberdeckungen für die Pflanzungen. Die im Planungsbericht genannten Masse werden in den SNV verankert. Zudem werden zumindest 2/3 einheimische und standortgerechte Pflanzenarten verlangt, welche auch den künftig zu erwartenden klimatischen Bedingungen gerecht werden müssen.

§ 12 SNV (Erschliessung für den motorisierten Verkehr) legt die Erschliessung für den MIV an die Hasenbergstrasse. Im Situationsplan 1:500 sind die Ein- und Ausfahrten zu den unterirdischen Einstellhallen örtlich festgelegt. Die Pflicht zur Schaffung technischer Voraussetzungen zur Nachrüstung mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge entspricht einem zeitgemässen Erfordernis.

§ 13 SNV (Parkierung für Personenwagen) verweist bezüglich Anzahl der Abstellplätze auf das Baubewilligungsverfahren. Die Parkfelder sind richtigerweise grundsätzlich unterirdisch anzuordnen.

Im Situationsplan 1:500 ist für den Baubereich für Hochbauten 5 eine oberirdische Parkierung bezeichnet. Der Planungsbericht beschreibt dies als Möglichkeit, falls die Einstellhallen in den Baubereichen für Hochbauten 6 und 7 noch nicht fertiggestellt sind. Begründet wird dies mit dem Grundsatz, wonach die Grundeigentümerschaften ihre Grundstücke unabhängig voneinander bebauen können. Dies wird in den SNV grundeigentümerverbindlich definiert. Insbesondere muss diese oberirdische Parkierung zwingend rückgebaut werden, sobald der Parkfeldbedarf in den unten liegenden Baubereichen erstellt worden ist.

→ Es ist aus den uns vorliegenden Unterlagen nicht ersichtlich, wie die Zufahrt zu diesem oberirdischen Parkierbereich realisiert werden soll. Eventuell könnte dies über den früher geplanten Weg erfolgen, der im noch rechtskräftigen Erschliessungsplan mit Strassenlinien gesichert ist.

§ 14 SNV (Parkierung für Velos und Motorräder) verlangt die Errichtung von Abstellplätzen für Motorräder und beseitigt so eine Lücke im BauG. Für die Zahl der Veloabstellplätze wird auf die entsprechende SN-Norm verwiesen.

→ Die Zufahrt zu den Veloabstellplätzen der zweiten Bautiefe erscheint uns derzeit als zu wenig gelöst. Ob die umständliche Zufahrt über den Häbniplatz den Anforderungen entspricht, darf bezweifelt werden. Entweder ist eine geeignetere Zufahrt zu finden (z.B. über die Häbnigasse) oder die Abstellplätze sind entlang der Hasenbergstrasse oder in den Tiefgaragen zu platzieren.

§ 15 SNV (Energie) legt für alle Bauten den MINERGIE-Standard oder einen um 20 Prozent reduzierten Heizwärmebedarf fest. Alternativ können ausschliesslich erneuerbare Energie oder Abwärme genutzt werden.

§ 16 SNV (Meteowasser) verlangt die Einleitung von unverschmutztem Regenwasser in Versickerungs- oder Retentionsflächen. Es ist jedoch fraglich, ob diese Regelung im steilen Gelände umsetzbar ist. Absatz 2 entspricht den gängigen Vorschriften. Unserer Beurteilung nach kann der § 16 ersatzlos gestrichen werden.

§ 17 SNV (Entsorgung) legt mit Hilfe des Situationsplans 1:500 die Lage der Entsorgungsstationen fest.

§ 18 SNV (Etappierung) ermöglicht die zeitliche Staffelung der Realisierung innerhalb des Gestaltungsplanperimeters. Wichtig ist die Regelung, wonach für jede Etappe die Erreichung des *siedlungs- und landschaftlich besseren Ergebnisses* verlangt wird.

Absatz 2 verlangt die Erstellung der für jede Etappe notwendigen Infrastrukturanlagen. Der Gemeinderat kann Provisorien bewilligen. Der für jedes Baugesuch einzureichende Umgebungsplan sollte wie erwähnt auf einem bereits vorliegenden gesamtheitlichen Freiraumkonzept basieren, um eine allzu stark variierende Umgebungsgestaltung zu vermeiden. Die Pflicht zur Erarbeitung des Umgebungsplans durch eine qualifizierte Fachperson erachten wir aufgrund der besonderen Lage und den erhöhten übergeordneten qualitativen Gestaltungszielen als unabdingbar.

§ 19 SNV (Qualitätssicherung) verlangt im Rahmen von Baubewilligungen zwingend die Erstellung eines Fachgutachtens. Damit werden die Zielsetzungen des Gestaltungsplan auch über mehrere Etappen hinweg überprüft und beachtet.

§ 20 SNV (Abweichungen) gibt dem Gemeinderat die Kompetenz, geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan zu genehmigen. Damit wird eine gewisse erforderliche Flexibilität in der Planung gewährleistet.

§ 21 SNV (Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung) regelt das Inkrafttreten und Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplans in der üblichen Weise. Gleichzeitig wird der Erschliessungsplan «Hasenberg» aufgehoben.

3 Fazit und Empfehlungen

Der vorliegende Gestaltungsplan ist äusserst sorgfältig und qualitativ ansprechend ausgearbeitet worden. Im weiteren Verfahren sind gewisse Themen aufgrund der unterschiedlichen Bedürfnisse der Bauherrschaften in Teilbereichen zu präzisieren, um für die erwartete, längere Umsetzungsphase eine tragfähige und klare Grundlage zu schaffen.

Die Grundkonzeption des Richtkonzepts besticht durch die klare Anordnung der Gebäude, deren zwar eher grossen, aber noch passenden Volumen und durch die weitestgehende Lösung der anspruchsvollen Erschliessungsthematik.

Die Festlegungen im Situationsplan 1:500 und in den SNV sind sachgerecht und beinhalten zahlreiche Regelungen, welche die übergeordneten, zu recht hoch gesteckten Planungsziele wirksam unterstützen.

Unsere Beurteilung des Gestaltungsplans nach den Erfordernissen von § 8 Abs. 3 BauV zeigt, dass die Abweichungen gegenüber den aktuellen bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen der Nutzungsplanung grundsätzlich zugestanden werden können.

Wir empfehlen jedoch eine Präzisierung des Gestaltungsplans im Sinne unserer Stellungnahme.

arcoplan klg



Armin Leupp
dipl. Architekt FH SIA



Paul Keller
Siedlungsplaner HTL Raumplaner FSU Reg A