

Fachbericht Gestaltungsplan «Bolibuck»

Fachliche Stellungnahme gemäss § 8 Abs. 3 der Bauverordnung

Gemeinde	Obersiggenthal, Ortsteil Nussbaumen
Auftrag / Projekt	Gestaltungsplan «Bolibuck», Parz. Nr. 2455, Höhenweg, Nussbaumen
Bauherrschaft	MEW Immobilien AG, Oberbodenstrasse 1, 5303 Würenlingen
Architektur	Thomsen + Ludwig, Architekturbüro GmbH, Kirchweg 3, 5420 Ehrendingen
Landschaftsarchitektur	arcoplan klg, Limmtauweg 9, 5408 Ennetbaden
Raumentwicklung	arcoplan klg, Limmtauweg 9, 5408 Ennetbaden
Auftraggeberin	Gemeinde Obersiggenthal
Stellungnahme verfasst von	Oliver Tschudin, Architekt FH SIA, NDS FH HSB Denkmalpflege, Raumplaner FSU Dorothea Rana, Dipl. Ing. (TU) in Architektur PLANAR AG für Raumentwicklung Gutstrasse 73, 8055 Zürich, 044 421 38 38, www.planar.ch
Datum	24. April 2025



Visualisierung Richtprojekt

1 Gesetzliche Grundlagen

Gemäss § 8 Abs. 3 BauV zeigt bei Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan der Gemeinderat auf, wie diese zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis führen.

2 Grundlagen zur Stellungnahme

Folgende Unterlagen zum Gestaltungsplan «Bolibuck» liegen zur Beurteilung vor:

- Situationsplan 1:500, Stand 31.03.2025
- Sondernutzungsvorschriften, Stand 31.03.2025
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV, Stand 13.03.2025
- Bericht Erschliessung «Bolibuck», Stand 20.06.2024
- Richtprojekt zu Gestaltungsplan «Bolibuck»
 - Plan Grundrisse, 1:200, Stand 07.03.2025
 - Plan Fassaden, 1:200, Stand 07.03.2025
 - Plan Schnitte, 1:200, Stand 07.03.2025
 - Plan Umgebung, 1:200, Stand 07.03.2025
 - Plan Höhenbeschränkung gemäss EP Höhenweg-West, 1:200, Stand 07.03.2025
 - AZ- und Wohnungsspiegel, Stand 07.03.2025
- Bau- und Nutzungsordnung Obersiggenthal, genehmigt 19.3.2014
- Bauzonenplan, genehmigt 17.10.2013
- Richtlinie Bauen am Hang, genehmigt 01.09.2014

3 Ausgangslage

Das Gebiet «Bolibuck» befindet sich am nordwestlichen Rand des Ortsteils Nussbaumen. Das Grundstück liegt an einem steilen, nach Westen geneigten Hang am Übergang vom besiedelten Gebiet im Süden zu landwirtschaftlichen Flächen und Waldgebieten im Norden. Der Höhenweg begrenzt das Gebiet im Süden, dessen Umgebung ein reines Wohnquartier mit einer Mischung aus frei stehenden Einfamilienhäusern und Terrassenhausanlagen ist. Oberhalb des Gebiets im Norden befindet sich eine beliebte Aussichtsplattform mit Blick ins Limmattal.

Die Bauherrschaft beabsichtigt, das Gebiet zu entwickeln und plant eine Wohnüberbauung mit vier Terrassenhäusern. Der Gestaltungsplanperimeter umfasst mit einer Fläche von 0.63 ha einen Teil der Parzelle 2455. Gemäss dem rechtskräftigen Bauzonenplan liegt dieses Gebiet in der Wohnzone W2 und es besteht eine Gestaltungsplanpflicht. Das Gestaltungsplanareal liegt zudem im Festsetzungsbereich des rechtskräftigen Erschliessungsplans «Höhenweg – West».

Die Hanglage ist mit besonderer Aufmerksamkeit zu behandeln, gemäss § 11 Abs. 4 BNO ist die gesondert aufgeführte Richtlinie «Bauen am Hang» dabei zu berücksichtigen. Für das Gebiet liegt zudem der Erschliessungsplan «Höhenweg – West» mit Sondernutzungsvorschriften vor. Dieser soll teilweise aufgehoben und im als Gebiet A bezeichneten Bereich durch den Gestaltungsplan «Bolibuck» ersetzt werden.

Mit dem Gestaltungsplan «Bolibuck» sollen die planerischen Voraussetzungen geschaffen werden, um eine hohe Siedlungs- und Wohnqualität bei haushälterischer Nutzung des Bodens und angemessener Dichte zu erreichen. Weitere Ziele sind das Umsetzen einer hochwertigen architektonischen und landschaftlichen Gestaltung unter Berücksichtigung der Hanglage und der Nähe zum Aussichtspunkt, eine rationelle Erschliessung für den motorisierten Verkehr, eine sorgfältige Anordnung und eine attraktive Gestaltung.

Im Auftrag der Gemeinde Obersiggenthal verfasst PLANAR dieses fachliche Gutachten. Die fachliche Stellungnahme konzentriert sich auf die qualitativen Aspekte der ortsbaulichen Eingliederung. Die Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften sowie allfälliger weiterer für die Baubewilligung massgebender Belange werden von der Bauverwaltung der Gemeinde Obersiggenthal kontrolliert.

4 Das massgebende Richtprojekt

Das Richtprojekt erhält unter § 4 Abs. 1 SNV bezüglich architektonischer und gestalterischer Qualität von Gebäuden und Umgebungsgestaltung eine direkte Bindung im Gestaltungsplan.

4.1 Ablauf

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurden 2023 verschiedene Entwicklungsszenarien durch das Architekturbüro Thomsen und Ludwig studiert und mit den Fachgutachtern in einem Tischgespräch diskutiert. Im November 2023 hat PLANAR in einer schriftlichen Stellungnahme zu diesen Studien verschiedene Anregungen und Hinweise gegeben, die in die Weiterbearbeitung eingeflossen sind. Die Machbarkeitsstudie wurde zudem in der Planungskommission (November 2023) sowie im Gemeinderat (Februar 2024) besprochen. In diesem Rahmen wurden Aspekte bezüglich der Umgebungsgestaltung, des Siedlungsklimas und der Erschliessung thematisiert. Im Anschluss wurde das Richtprojekt «Bolibuck» auf den Studien aufbauend erarbeitet. Als massgebende Grundlagen für den Gestaltungsplan dienen die Erkenntnisse aus dem Richtprojekt sowie ein durch das Büro arcoplan erarbeiteter Umgebungsplan.

4.2 Die Beurteilung des Richtprojekts

Konzept, Stellung, Form und Gliederung

Auf dem Areal ist ein Ensemble mit vier terrassierten Zeilenbauten unterschiedlicher Grösse vorgesehen, wobei sich diese, bedingt durch die Geometrie des Grundstücks, in drei längere und eine kürzere Zeile unterscheiden. Die Volumenstaffelung orientiert sich an der bestehenden Hangsituation. Die vier Zeilenbauten sind leicht aufgefächert angeordnet, wodurch sie wie Finger in die mit Grün gestaltete Umgebung reichen und sich mit dieser verzahnen. Zudem wurden Ausblick und Durchsichten von dem oberhalb liegenden Aussichtspunkt berücksichtigt, wie die beigefügten Schnitte mit Visierlinien belegen. Die Zeilen sind im Aufbau sehr ähnlich konzipiert, durch die gestaffelte Anordnung entlang des Hanges entstehen für die Wohnungen sehr grosszügige Terrassen. Vor- und Rücksprünge zu den Terrassen lockern das Gesamtbild auf.

Durch die Geometrie des Grundstücks fällt Zeile 4 kürzer aus als die anderen Gebäude des Ensembles. Mit dem terrassierten Aufbau der Kubatur, der dem Höhenverlauf des Hanges folgt, ist Zeile 4 verwandt mit den anderen Gebäuden und ein erkennbarer Teil des gut abgestimmten Ensembles. Zudem ist Zeile 4 etwas stärker gedreht gegenüber den anderen drei Zeilen des Ensembles, die sich durch eine fast gleichmässig aufgefächerte Anordnung der Terrassenhäuser am Hang auszeichnen. Zeile 4 übernimmt damit ungefähr die Ausrichtung der Gebäude der Umgebung, kann sich dadurch gut in diese einfügen und bildet den Übergang von der Umgebung in die Wohnanlage. Die Stellung gegenüber den anderen Gebäuden des Ensembles ist daher für uns plausibel.

Das Wohnungsangebot umfasst insgesamt 22 Wohnungen mit unterschiedlichen Grössen. Wohn- und Schlafräume liegen an den grosszügigen Terrassen, die in den Hang eingebetteten Wohnungsbereiche werden hauptsächlich für Neben- und Abstellräume sowie Badezimmer genutzt. Schlafräume an der Hangseite sind so angeordnet, dass Seitenfenster möglich sind. Auf diese Weise wird einer ausreichenden Belichtung und Belüftung für alle Wohn- und Schlafräume Rechnung getragen. Insgesamt sind die geräumigen Wohnungen zweckmässig organisiert und das Wohnungsangebot ist nachvollziehbar.

Das Ensemble wird über den Höhenweg erschlossen. Ein durchgehendes Sockelgeschoss, dessen Dach als Terrasse angelegt ist, dient als Einstellhalle für Autos, Motorräder und Velos. Die überdachte Zufahrt zur Einstellhalle befindet sich in der südwestlichen Ecke des Grundstücks und dient zugleich auch als Hauptzugang zum Areal für Zufussgehende und Radfahrende.

Beurteilung

Mit dem gewählten Konzept bildet das massgebende Richtprojekt aus unserer Sicht eine situationsgerechte Lösung und gute Grundlage für den Gestaltungsplan und das spätere Bauprojekt. Die kompakten, als Ensemble gestalteten Baukörper tragen zu einer ruhigen, ortsbaulichen Situation bei. Die Wohngrundrisse sind gut organisiert.

Eingliederung, Wirkung im Strassenraum

Das Umfeld ist geprägt durch eine heterogene Mischung aus Einfamilienhäusern und meist terrassierten Mehrfamilienhäusern. In der direkten Nachbarschaft befinden sich ebenfalls Terrassenhäuser.

Beurteilung

Die geplante Überbauung kann an Entwicklungen anschliessen, die sich bereits in der Nachbarschaft abzeichnen. Die Erstellung einer Terrassensiedlung ist für die Lage am Hang lagegerecht.

Mit der ortsbaulichen Figur, mit fächerartigen «Fingern», wird eine allzu massive Erscheinung vermieden und das Ensemble vermag sich landschaftlich gut einzupassen. Zeile 4 liegt am Rande des Areales und markiert durch eine angepasste Volumetrie und eine besondere Farbgebung und eigene architektonische Ausprägung den Auftakt. Die Eingangssituation zur Terrassenhausanlage am Höhenweg ist mit dem einheitlich gestalteten Vorplatz gut entworfen.

Dachform und -gestaltung

Für die Terrassenhäuser sind Flachdächer vorgesehen. Abgesehen von dem jeweils obersten Geschoss werden diese als private Terrassen genutzt. Für Zeile 2 wird zusätzlich vorgesehen, die Überdachungen von Terrassen mit Solar-Gründächern auszustatten.

Beurteilung

Flachdächer sind typisch für die Typologie des Terrassenhauses. In die heterogene Dachlandschaft der Umgebung werden sich diese gut einfügen. Die Kombination von PV-Anlage und Dachbegrünung ist sinnvoll. Wir empfehlen darauf zu achten, dass für Terrassen mit Sicht auf PV-Anlagen keine unangenehmen Effekte durch Blendungen entstehen.

Fassadengestaltung

Die äussere Gestaltung der vier Gebäude ist zusammengehörend konzipiert, wobei die Gestaltung der einzelnen Zeilen leicht variiert. Dies lässt die vier Gebäude zugleich als Ensemble erscheinen und vermeidet eintönige Wiederholungen. Die seitlich angelagerten Laubengänge mit Liften sind interessante Elemente, die mit einer filigranen Konstruktion umgesetzt werden sollen.

Beurteilung

Die Fassaden sind schlicht gehalten und geometrisch gegliedert, mit gut proportionierten Fensterformaten. Insbesondere grosszügige Verglasungen der Terrassen werden begrüsst. Durch die gut abgestimmte Fassadengestaltung entsteht ein elegantes und zurückhaltendes Bild, das eine gute Einpassung in die Umgebung unterstützt.

Material- und Farbwahl

Die Materialisierung und Farbgebung gehen aus den Gesuchsunterlagen noch nicht abschliessend hervor. Es ist für eine gute Einpassung entscheidend, dass die Materialisierung und die Farbgebung zurückhaltend und auf die Umgebung abgestimmt ausgeführt werden. Mit der Baueingabe ist daher auch ein Material- und Farbkonzept vorzulegen.

Terrain und Umgebungsgestaltung

Die Gebäude folgen mit ihrem gestaffelten Aufbau dem natürlichen Verlauf des Hanges. Mit der fächerartigen Anordnung werden sie auch der leichten Rundung des Hanges gerecht und machen den Geländeverlauf zwischen den Gebäuden wahrnehmbar.

Der den Unterlagen beigefügte Umgebungsplan zeigt die vorgesehene Freiraumgestaltung in Grundzügen auf. Das freiräumliche Grundkonzept folgt der Idee, dass die Gebäude ganz von der natürlich gestalteten Hanglandschaft umgeben werden. Zwischen den Gebäuden verbinden schmale, informelle Fusswege die Erschliessungsbereiche mit der Umgebung. Entlang dieser Wege reihen sich verschiedene Aufenthalts- und Spielbereiche auf. Auf dem Dach des Sockelgeschosses sind Terrassen vorgesehen, welche teilweise intensiv wie extensiv begrünt werden.

Beurteilung

Das Umgebungskonzept bildet eine gute und stufengerechte Ausgangslage für den Gestaltungsplan. Die beabsichtigte Durchlässigkeit wird begrüsst. Insgesamt ergibt sich auf der Wohnlage ein gutes Mikroklima. Die grosszügigen Terrassen sind in einem ausgewogenen Verhältnis begrünt, wodurch auch Hitzestau auf Ebene der Wohnqualität im Einzelnen vermindert wird. Die Umsetzung von Schatten spendenden Elementen wie Sträuchern mit entsprechendem Bodenaufbau sollte geprüft werden.

Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt über den Höhenweg im Süden des Perimeters. In der südlichen Ecke des Areals befindet sich der Hauptzugang für alle Verkehrsteilnehmenden. Dieser wird als kleiner Vorplatz gestaltet, wobei der Zufahrtbereich mit Bepflanzungen von einem Bereich ohne motorisierten Verkehr abgrenzt wird. Fussläufig sind die einzelnen Gebäude über die Einstellhalle oder einen arkadenartigen, überdachten Gang am Rand des Sockelgeschosses zu erreichen. Zudem sind weitere fussläufige Verbindungswege über das Areal vorgesehen, die entlang der Spiel- und Aufenthaltsorte auf dem Areal führen, es mit der Umgebung vernetzen und mit an verschiedenen Stellen angebotenen Veloabstellplätzen verbunden sind. Die Wohngebäude selbst werden über seitliche, offene Treppenanlagen und Laubengänge mit Liften erschlossen und funktionieren unserer Ansicht nach gut mit der Topografie.

In der Einstellhalle sind Auto- und Motorradabstellplätze vorgesehen. Die Besucherparkplätze befinden sich im frei zugänglichen Eingangsbereich der Einstellhalle. Die Anordnung ist nachvollziehbar und übersichtlich. Für Velos sind mehrere separate Räume resp. Nischen geplant, die für Besucher (Kurzzeit) von aussen zugänglich und für Bewohner (Langzeit) innerhalb der Gebäude vorgesehen sind.

Beurteilung

Die Konzeption der Erschliessung ist nachvollziehbar organisiert. Die kompakte Anlage der Tiefgarage ermöglicht, dass der Grossteil des Aussenraums frei von Unterkellerung bleibt und gut mit grösseren Pflanzen ausgestaltet werden kann, was wir sehr begrüssen.

Verhältnis zu der Richtlinie «Bauen am Hang»

Gemäss § 11 Abs. 4 BNO ist für Bauten am Hang die gesondert aufgeführte Richtlinie «Bauen am Hang» zu berücksichtigen. Nachfolgend wird beurteilt, inwieweit das Richtprojekt die in der Richtlinie aufgeführten Kriterien erfüllt.

- Grösse und Ausrichtung der Baukörper, Fernwirkung: Die Gebäudevolumen sind durch die terrassierte Staffelung gegliedert, die dem Hangverlauf wie selbstverständlich folgt. Durch die aufgefächerte Anordnung ist der Hang zwischen den Gebäuden gut wahrzunehmen, die landschaftliche Gestaltung der Umgebung entspricht ebenfalls den Vorgaben der Richtlinie.
- Staffelung: Den beigefügten Schnitten ist zu entnehmen, dass die Gebäude optimal auf den Hangverlauf reagieren. Ergänzend könnten zum besseren Verständnis Höhenlinien auch in den Grundrissplänen aufgezeigt werden.
- Weitere Bauteile: Die äussere Erscheinung der geplanten Überbauung ist sorgfältig gestaltet und additive Elemente sind gut in die Fassadengestaltung integriert.
- Dachflächen: Die Wahl von Flachdächern als Solar-Gründächer bei Terrassenhäusern ist nachvollziehbar.
- Geländemodellierung: Das Bauvorhaben behält dort, wo nicht gebaut wird, die vorhandene Topografie bei und kommt somit der Forderung nach, Terrainveränderungen möglichst klein zu halten.
- Übergang zur Strasse, Strassenzug: Der Übergang zum Strassenraum ist in Grundzügen nachvollziehbar dargestellt und sollte mit der Präzisierung des Umgebungsplans noch vertieft betrachtet werden.
- Umgebung: Der Umgebungsplan sieht weitgehend begrünte Aussenräume mit nachvollziehbaren Gestaltungsvorschlägen vor und bildet eine gute Ausgangslage für die weiteren Umsetzungsschritte. Das Grundkonzept wird begrüsst.

Fazit

Das Projekt «Bolibuck» erfüllt die Anforderungen an eine Bebauung am Hang gemäss der entsprechenden Richtlinie. Das Richtprojekt mit Umgebungsgestaltung weist für diese Stufe einen angemessenen Ausarbeitungsgrad auf.

4.3 Fazit zum Referenzprojekt

Das vorliegende Projekt «Bolibuck» bildet eine gute Grundlage für eine volumetrisch, landschaftlich und nutzungsmässig gute Bebauung am Hang. Insgesamt bildet das Referenzprojekt eine gute Grundlage für den Gestaltungsplan und für das spätere Bauprojekt. Das Projekt überzeugt als Gesamtensemble mit ansprechender, architektonischer Gestaltung und mit gelungener Integration in die Landschaft. Die architektonische Ausarbeitung der Gebäude ist bereits auf Richtprojektebene sehr sorgfältig erfolgt. Das Grundkonzept der Umgebung ist überzeugend, die landschaftlich anmutende Gestaltungsabsicht fügt sich gut ein.

5 Abweichungen von der Regelbauweise

Bei Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan zeigt der Gemeinderat auf, wie diese zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterischen besseren Ergebnis führen (§ 8 BauV). Der Gestaltungsplan «Bolibuck» trifft verschiedene Festlegungen, welche von der Grundordnung abweichen. Soweit der Gestaltungsplan keine anderen Festlegungen trifft, gilt die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Obersiggenthal.

5.1 Geschosszahl und Gebäudehöhe

Grundordnung

Gemäss § 10 BNO wird die maximale Gesamthöhe auf 11 m und die maximale Fassadenhöhe auf 8 m festgelegt. Gemäss § 4 Abs. 2 BNO können diese im Rahmen eines Gestaltungsplanes jeweils um 3 m erhöht werden.

Erschliessungsplan «Höhenweg-West»

Im Erschliessungsplan «Höhenweg-West» sind Visierlinien V1 bis V4 festgelegt, die durch Neubauten nicht überschritten werden dürfen.

Sondernutzungsvorschriften

Der Gestaltungsplan legt anstelle von Gebäude- und Firsthöhen maximale Höhenkoten für Teilbaubereiche fest. Technisch bedingte Aufbauten dürfen diese überschreiten.

Beurteilung der Abweichung

Die Festlegung der maximalen Höhenkoten basiert auf dem Richtprojekt. Der Umgebungsplan definiert zudem die Höhenkoten für das Terrain. Durch die gestufte Anordnung erscheinen die geplanten Gebäude seitlich grösstenteils ein- bis zweigeschossig, nur im Bereich über der Einstellhalle erscheinen sie etwas höher. Das oberste Geschoss ist zudem als Attikageschoss ausgebildet. Die als Höhenkoten festgelegten Gebäudehöhen stehen jedoch nicht im Widerspruch zu den baulichen Abweichungen, welche die BNO im Rahmen von Gestaltungsplänen zulässt, und sichern zugleich den gestaffelten Aufbau und die Volumenverteilung.

Die mit den Visierlinien definierten Höhenbegrenzungen gemäss Erschliessungsplan «Höhenweg-West» werden im Richtprojekt auch von den technisch bedingten Dachaufbauten noch eingehalten.

Die Einpassung der Gebäude als Terrassenhäuser in das Gelände wird somit präzisiert gewährleistet.

5.2 Nutzungsmass

Grundordnung

In der BNO wird die Ausnützungsziffer (AZ) für die Wohnzone 2 auf 0.4 festgelegt (§ 10 Abs. 1 BNO). Gemäss Abs. 4 gilt für terrassierte Flachdachbauten ein Ausnützungszuschlag von 0.1.

Sondernutzungsvorschriften

Mit § 9 SNV wird das maximale Kontingent an anrechenbaren Geschossflächen für Hauptbauten und Erschliessungsbauten festgelegt. Daraus ergibt sich gemäss Planungsbericht eine maximale AZ von 0.57.

Beurteilung der Abweichung

Aufgrund der Berechnungen ergibt sich für das Projekt eine anrechenbare Geschossfläche, einschliesslich Attikageschoss von 3'895 m². Damit kann eine Dichte umgesetzt werden, die höher ist als diejenige, welche die Grundordnung vorsieht. Zu beachten ist jedoch, dass mit der Regelbauweise die Umsetzung eines Attikageschosses möglich ist, welches für die AZ-Berechnung nicht angerechnet wird.

Um die Dichte gemäss Gestaltungsplan im Vergleich zur Regelbauweise zu vergleichen und zu beurteilen, stellen wir im Folgenden zwei Überlegungen an:

Überlegung 1

Wir vergleichen die umsetzbare Geschossfläche im Gestaltungsplan mit der möglichen Geschossfläche einer normalen W2 Zone in der Ebene inkl. dem nicht anrechenbaren Attikageschoss.

Damit ergibt sich als umsetzbare Geschossflächen innerhalb der Regelweise:

aGF Vollgeschosse:	6'311 m ² (Grundstück) x 0.4 (AZ) =	2'524 m ²
aGF pro Geschoss bei 2 Geschossen:	2'524 m ² / 2 = 1'272 m ²	
<u>Attika (60 % von aGF pro Geschoss)</u>		<u>757 m²</u>
Total aGF + Attikageschoss, gemäss:		<u>3'281 m²</u>
Total aGF + Attikageschoss, gemäss Richtprojekt :		<u>3'895 m²</u>

Ein Vergleich ergibt folglich, dass die im Projekt erreichte Geschossfläche von 3'895 m² um ca. **19 %** höher ist als die umsetzbare Geschossfläche gemäss Regelbauweise.

Überlegung 2

In einer zweiten Überlegung richten wir uns nach der Bestimmung in der BNO (§ 10 Abs. 4 BNO) wonach für terrassierte Flachdachbauten ein Ausnutzungszuschlag von 0.1. gilt. Mit diesem Ausnutzungszuschlag wird ausgeglichen, dass bei terrassierten Bauten nur wenig Attikaflächen möglich sind. Bei dieser Überlegung vergleichen wir die Geschossfläche ohne Attika gemäss Richtprojekt mit der möglichen Geschossfläche bei einer AZ von 0.5.

aGF Vollgeschosse ohne Attika:	6'311 m ² (Grundstück) x 0.5 (AZ)=	<u>3'156 m²</u>
Total aGF ohne Attikageschoss, gemäss Richtprojekt:		<u>3'620 m²</u>

Ein Vergleich ergibt folglich, dass die im Projekt erreichte Geschossfläche von 3'620 m² um ca. **14 %** höher ist als die umsetzbare Geschossfläche gemäss Regelbauweise.

Aus unserer Sicht liegt dieses Plus an Geschossfläche innerhalb eines für Gestaltungspläne üblichen Rahmens und ist gut vertretbar.

Die Typologie des Terrassenhauses ist für die Lage am Hang eine nachvollziehbare Wahl. Die Gebäude sind gut in die Landschaft und in die Umgebung eingepasst. Dank der Durchlässigkeit wirkt das Ensemble auch nicht zu massiv. Insgesamt wird ein attraktives Ensemble entworfen, das unserer Ansicht nach auch mit der höheren Dichte gegenüber der Grundordnung ortsbaulich gut verträglich ist.

5.3 Architektonische Gestaltung

Grundordnung

Gemäss § 4 Abs. 2 BNO haben sich Bauten im Rahmen eines Gestaltungsplans «einwandfrei in die ortsbauliche und landschaftliche Umgebung einzupassen und müssen besonders sorgfältig gestaltet sein». Die Vorgaben für Terrassenhäuser werden gemäss § 11 Abs. 4 BNO in der *Richtlinie Bauen am Hang* präzisiert. Mit § 67 Abs. 1 und 2 BNO werden die Anforderungen an die Gestaltung der Dächer festgehalten.

Sondernutzungsvorschriften

Einerseits dient bei der Beurteilung des Bauprojektes das Richtprojekt als qualitative Referenz. Andererseits umschreibt § 7 SNV die wesentlichen gestalterischen Elemente, auf welche besonders zu achten ist. In Abweichung zu § 67 BNO schreibt der Gestaltungsplan für Gebäude in den Baubereichen zwingend Flachdächer vor. Gemäss § 16 SNV soll die qualitative Beurteilung des Bauprojektes auf Basis der § 7 und 14 SNV durch einen unabhängigen Fachexperten erfolgen.

Beurteilung der Abweichung

Wie bereits unter Ziffer 4 dargelegt, fügt sich die im Referenzprojekt gezeigte Architektur gut in die Umgebung ein. Dies wird vor allem durch eine zurückhaltende, gut proportionierte Gliederung und ein elegantes Erscheinungsbild erreicht. Für Materialisierung und Farbgebung bleibt in den Vorschriften ein Spielraum offen. Die Sondernutzungsvorschriften präzisieren die eher allgemein formulierten Vorgaben der BNO in angemessener Weise und sind eine gute Grundlage für die Beurteilung der Qualität des späteren Bauprojektes.

5.4 Umgebungsgestaltung

Grundordnung

Unter § 11 Abs. 3 BNO werden die gestalterischen Anforderungen an Terrassenhäuser in der W2-Zone formuliert: «Terrassierte Bauten sind der Geländeneigung folgend ins Terrain einzupassen und müssen durch optisch wirksame Zwischenräume den natürlichen Hangverlauf erkennbar lassen». Die Terrassenstufen und Zwischenräume sind mehrheitlich mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen einzugliedern. Zusätzliche Vorgaben zur Aussenraumgestaltung werden in § 69 BNO sowie § 61 BNO (Spiel- und Aufenthaltsflächen) festgelegt.

Sondernutzungsvorschriften

Unter § 14 SNV werden die Bestimmungen zu den Aussenräumen festgehalten und das Richtprojekt Umgebung als Massstab für die qualitative Beurteilung bezeichnet. Zu den im Situationsplan bezeichneten Freiraumtypen und den landschaftlichen Elementen werden ergänzende, konkretisierende Anforderungen und Ziele formuliert.

Beurteilung der Abweichung

Der Umgebungsplan zum Referenzprojekt bildet eine gute Basis zur Erreichung der geforderten Freiraumqualitäten. Die unterschiedlichen Freiraumtypen sind nachvollziehbar angeordnet, die Überlegungen zur Bepflanzung und Ausstattung erscheinen adäquat. Mit dem zugehörigen SNV werden die wesentlichen Qualitätsmerkmale gut festgehalten. Besonders wertvoll für die längerfristige Sicherstellung der Freiraumqualitäten ist die Bestimmung in den SNV §14 und §16, wonach mit dem Baugesuch nicht nur ein Umgebungsplan, sondern auch ein Pflegekonzept einzureichen ist.

5.5 Verkehr und Erschliessung

Grundordnung

Unter § 62 BNO werden Vorgaben für die Anordnung von Parkfeldern festgelegt. Diese sollen zusammengefasst und mit guter Freiraumqualität gestaltet werden. Die BNO enthält keine weitergehenden Aussagen zur Berechnung notwendiger Parkfelder oder Veloabstellplätze.

Sondernutzungsvorschriften

Der Gestaltungsplan regelt in § 9 SNV die Zufahrt über den Höhenweg. § 10 SNV legt fest, dass sämtliche Parkplätze, einschliesslich Besucherparkplätze, unterirdisch anzuordnen sind. Die Anordnungsbereiche werden schematisch im Situationsplan verortet. Anforderungen an die Lage und die Gestaltung von Veloabstellplätzen werden unter § 10 SNV festgelegt. Zudem wird die arealinterne Durchwegung schematisch verordnet.

Beurteilung der Abweichung

Die Bestimmungen regeln eine nachvollziehbare Abwicklung des Verkehrs und der Erschliessung für alle Verkehrsteilnehmer. Auf diese Weise kann das Gelände weitgehend autofrei gehalten werden, was der Wohn- und Lebensqualität sehr zugutekommt. Mit dem Eintrag in den Situationsplan ist die Tiefgarage in ihren räumlichen Ausdehnungen klar begrenzt und es wird sichergestellt, dass nur der kleinere Teil der Aussenräume unterbaut wird.

Angaben zur Abwicklung für Notfall- und Feuerwehrfahrzeuge sind im Planungsbericht noch nicht behandelt und sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

5.6 Umwelt, Ver- und Entsorgung

Mit § 15 SNV werden die Vorgaben zu Nachhaltigkeit und Energie formuliert, die eine Bauweise unter vorbildlicher Berücksichtigung der Aspekte der Nachhaltigkeit vorschreibt. Die Lage für Entsorgungsvorrichtungen wurde im Referenzprojekt an nachvollziehbarer Stelle beim Einfahrtsbereich der Tiefgarage angeordnet, die Verortung im Gestaltungsplan fehlt jedoch.

Beurteilung

Die Themen werden im Gestaltungsplan grundsätzlich sachgerecht und mit passendem Detaillierungsgrad formuliert.

5.7 Fazit Beurteilung Abweichungen von der Regelbauweise

Die aufgeführten Abweichungen sind insgesamt sachgerecht und aus ortsbaulicher Sicht verträglich. Das Bauvorhaben weist klare Vorteile gegenüber einer Umsetzung in der Regelbauweise auf. Die Regelbauweise an diesem Ort würde auf Einzelbauten hinauslaufen und zu kleinteiliger Parzellierung mit entsprechend aufwendigen Erschliessungslösungen führen. Dies würde mehrere Zufahrtsstrassen, erhebliche Terrainveränderungen, Stützmauern und eine heterogene Gebäudeansammlung mit unterschiedlicher Architektur mit sich bringen.

Hingegen stellt die mit dem Bauvorhaben vorgeschlagene Struktur mit vier Terrassenhäusern eine besonders geeignete Bauweise für ein steiles Hanggelände dar. Die terrassierten Gebäude fügen sich in passender Weise in das natürliche Gelände ein und ermöglichen gute Übergänge zwischen Bebauung und Umgebung. Durch die gebündelte Erschliessung wird der Flächenbedarf für Zufahrten minimiert, wodurch mehr Raum für eine attraktive Umgebungsgestaltung zur Verfügung steht.

6 Fazit und Empfehlung

Das vorliegende Richtprojekt für Bebauung und Umgebungsgestaltung erfüllt die qualitativen Anforderungen der Bauordnung. Die Qualitäten werden im Gestaltungsplan zweckmässig und stufengerecht grundeigentümergebunden gesichert.

Aus der Beurteilung und den Schlussfolgerungen geht aus unserer Sicht hervor, dass die Abweichungen von der Regelbauweise ortsbaulich verträglich sind. Die Richtprojekte zur Architektur und Umgebung sowie der Gestaltungsplan führen zu einer Gesamtlösung von hoher Qualität, die über das hinausgeht, was durch die übliche Regelbauweise erreicht werden kann.

Für allfällige Fragen und Auskünfte stehen wir gerne zur Verfügung.



Oliver Tschudin

Zürich, 24. April 2025



Dorothea Rana