

# Obersiggenthal; Fachgutachten Gestaltungsplan «Häfelderhau»

Philipp Husstein, Pia Kalverkamp, Aarau, 07. Februar 2019



Abbildung 1 Gestaltungsplan Häfelderhau, Obersiggenthal, Metron Raumentwicklung AG, Brugg

### 1. Auftrag

Das Gestaltungsplangebiet «Häfelerhau» bezeichnet ein grösseres zusammenhängendes Gebiet am nördlichen Ortsrand von Obersiggenthal.

Das Areal wurde ehemals als Gärtnerei genutzt und ist heute weitgehend begrünt. Im Norden schliesst ein weitläufiges Waldgebiet an.

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 Obersiggenthal das Büro Husistein & Partner AG, Büro für Architektur und Planung, Aarau mit der Erstellung des Gutachtens beauftragt. Das Gutachten wurde verfasst von Philipp Husistein, Architekt s.a REG A und Pia Kalverkamp, Architektin.

### 2. Stand der Planung

Bearbeitungsstand zur Genehmigung durch den Gemeinderat für die kantonale Vorprüfung.

### 3. Planung und Lage

Gemeinde	Obersiggenthal
Gebietsbezeichnung	Häfelerhau
Parzellen	1613 (Markus Weber), 3453, 1615, 1616, 1617, 3793 (WRE), Teile der Parzelle 2159 (Gemeinde); (gesamte anrechenbare Grundstücksfläche 14'566m <sup>2</sup> )
Gestaltungsplan	«Häfelerhau»
Verfasser Gestaltungsplan	Metron Raumentwicklung AG, Brugg
Verfasser Richtprojekt	Metron Architektur AG, Brugg

### 4. Grundlagen

Folgende Unterlagen liegen zur Beurteilung vor:

- Planungsbericht vom 18. Januar 2019
- Sondernutzungsvorschriften vom 18. Januar 2019
- Situationsplan «Häfelerhau» vom 18. Januar 2019
- Richtprojekt vom 04. Juli 2018
- Verkehrsgutachten vom 02. November 2016
- Vorabzug Verkehrsprojekt Waldegweg vom 20. November 2018

- Bestandesaufnahme Bäume vom 14. Dezember 2018
- Energiekonzept vom 16. Juli 2018
- Bericht des Beurteilungsgremiums zum Studienauftrag

## 5. Grundordnung

Zone	W2 Wohnzone
Ausnutzung	0.4
Fassadenhöhe	8 m
Gesamthöhe	11 m
Grenzabstände klein	4 m
Grenzabstand gross	8 m
Empfindlichkeitsstufe	II

### <sup>1</sup> Messweise Fassadenhöhe:

- . für Schrägdächer gilt traufseitige Fassadenhöhe
- . für Flachdächer gilt talseitige Fassadenhöhe, wo massgebendes Terrain steiler als 10%
- . für Flachdächer mit an der Fassadenlinie hochgezogenem Attikageschoss entspricht die Fassadenhöhe der Gesamthöhe, wenn massgebendes Terrain flacher als 10% und wenn das oberste Geschoss als Attika ausgebildet ist.

### BNO

Für das Gebiet besteht Gestaltungsplanpflicht.

### §11 Wohnzone W2 - Auszug

<sup>1</sup> Die Wohnzonen W2 und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störende Gewerbe und Dienstleistungen sind zugelassen. Läden bis 100 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche pro Gebäude sind zugelassen, sofern daraus keine erheblich grösseren Auswirkungen als aus dem Wohnen entstehen.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat erlässt Richtlinien für das Bauen an Hanglagen.

### Gestaltungsplanpflichtige Zonen

<sup>6</sup> Die Gestaltungspläne der Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht bezwecken ein jeweils sorgfältig geplantes, gesamtheitliches Überbauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept, welches auf die spezifische Charakteristik des Ortes eingeht und den einzelnen Arealen eine eigene Identität mit hoher Wohnqualität verleiht.

<sup>7</sup> In Ergänzung zum arealinternen Erschliessungskonzept ist in den Gebieten Häfelderhau, Bolibuck und Austrasse ein Verkehrsgutachten zu erarbeiten, in welchem der Nachweis über ausreichende Zu- und Wegfahrten inklusive der Verkehrssicherheit ausgewiesen wird.

<sup>8</sup> Im gestaltungsplanpflichtigen Areal Häfelerhau ist entlang des Waldes, über die in § 21 BauG geforderten Qualitäten hinaus, ein 18 m breiter Streifen als naturnaher, ökologisch hochwertiger Grünbereich zu gestalten.

#### § 4 Sondernutzungsplanung

<sup>1</sup> Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.

<sup>2</sup> Im Rahmen des Gestaltungsplanes kann, mit Ausnahme von Abs. 3, eine um 3 m erhöhte Fassaden- und Gesamthöhe bewilligt werden.

Im GSP Häfelerhau kann daher eine Fassadenhöhe von 11 m und Gesamthöhe von 14 m realisiert werden.

#### §66 Orte mit besonderen Einpassungsbestimmungen

Am Siedlungsrand und an exponierten Lagen sind Bauten und Aussenanlagen besonders gut in die landschaftliche Umgebung einzupassen.

## 6. ISOS und Inventare

Einstufung      Obersiggenthal- Rieden wurde besucht und nicht aufgenommen

Inventare      In der Nachbarschaft sind keine Inventare verzeichnet.

«...Neuere Bauten, insbesondere aus der ersten Hälfte des 20. Jhs. haben die ursprüngliche Bausubstanz weitgehend verdrängt, so dass im Sinne des ISOS kein einheitlicher Charakter mehr vorhanden ist. Wie Nussbaumen ist Rieden ein Vorort von Baden.»

Der im Norden angrenzende Waldrand steht unter Naturschutz (BNO §37), ebenso das östlich angrenzende Landwirtschaftsland (BNO §27).

## 7. Richtprojekt

### 7.1. Präambel

Das vorliegende Richtprojekt ist das Ergebnis eines Studienauftrags mit fünf Planungsteams, der von den Grundstückseigentümern Weber Real Estate AG und Markus Weber, Obersiggenthal ausgelobt wurde.

Es basiert auf dem gewonnenen Beitrag des Büros Metron Architektur AG. Ziel des Wettbewerbs war die Realisierung einer massvoll verdichteten Überbauung auf einer der wenigen Baulandreserven der Gemeinde. Angestrebt wurde eine hohe architektonische Qualität, grosse Nachhaltigkeit, sowie unterschiedliche Wohn- und Eigentumsformen. Zudem war das Wohnen in der Landschaft mit einer starken Durchgrünung zum Ziel gesetzt.

### 7.2. Beurteilung

Das Areal Häfelerhau liegt zwischen Dorf- und Waldrand an erhöhter Lage in der Gemeinde Obersiggenthal. Es umfasst eine anrechenbare Grundstücksfläche von 14'566 m<sup>2</sup>. Der Perimeter des Gestaltungsplans ist topografisch geprägt durch eine nach Westen abfallende,

grösstenteils begrünte Hangfläche. Die Höhendifferenz innerhalb des Perimeters beträgt rund 30m.

Das Areal umfasst die Parzellen 1613, 3453, 1615, 1616, 1617, 3793 und Teile der Parzelle 2159. Es liegt am nördlichen Rand von Obersiggenthal angrenzend an ein grossflächiges Waldgebiet, das sich im Norden erstreckt.

Auf dem Gelände war zuletzt eine Gärtnerei mit Baumschule angesiedelt. Der grösste Teil ist daher begrünt und mit einzelnen grösseren Bäumen durchsetzt. Das Gebiet bildet den Übergang zum nördlichen angrenzenden Wald. Im Übergang zum Wald muss gem. §11 Abs. 8 ein 18m breiter Streifen als naturnaher, ökologisch hochwertiger Grünbereich gestaltet werden. Östlich grenzt das Areal an die Grünzone und an gem. Kulturlandplan (KLP) unter Naturschutz stehende Parzellen.

Der Randbereich des nördlich angrenzenden Waldes steht ebenfalls unter Naturschutz.

Im Westen und Süden schliessen Wohngebiete mit kleinteiliger Einfamilienhausbebauung an, Südwestlich grenzt ein langgestreckter Riegel an, im Süden teilweise auch grössere Terrassenhausbebauungen. Das Planungsareal bietet einen sehr schönen Weitblick.

Der Gestaltungsplan weist drei Baubereiche für Hochbauten aus: Baubereich West, Nord und Süd.

Baubereich West nimmt den kleinsten Teil des Perimeters ein. Baubereich Nord und Süd weisen etwa gleich grosse Baufelder auf. Bei allen Baubereichen ist Wohnnutzung mit Geschosswohnungen vorgesehen.

Es ist zudem noch ein Baubereich für unterirdische Bauten ausgewiesen.

### *Städtebauliche Setzung*

Die Umgebung des Planungsperrimeters ist weitgehend heterogen. Es finden sich kleinteilige Bauformen im Westen bis zu grösseren Volumen im Süden. Ein schlüssiger Bezug auf die Umgebungsbebauung ist demnach kaum herzustellen.

Somit reagiert das Richtprojekt hauptsächlich auf die prägende topographische Hanglage.

Das Richtprojekt sieht drei langgestreckte Baukörper vor, die sich in Ihrer Höhe ca. dem Hangverlauf entsprechend abtufen. Baubereich Süd folgt weitgehend einer Höhenlinie und ist in der Höhe kaum gestaffelt.

Baubereich West und Nord verlaufen ca. parallel zur Waldgrenze, Baubereich Süd ist dazu leicht nach Süden abgedreht.

Alle drei Häuser orientieren sich an dem zentralen Erschliessungsplatz, sie fächern sich von dort weg auf.

Im Grundriss weisen alle drei Baukörper Vor- und Rücksprünge auf. Sie generieren dadurch leicht zueinander versetzte Wohnungen, die vielseitige Ausblicksmöglichkeiten erhalten und sich zu verschiedenen Seiten öffnen. Die Natur soll sich über die Vor- und Rücksprünge gut mit den Gebäuden verzahnen.

Zwischen Baubereich Nord und Süd spannt sich eine grosse Freifläche auf, die begrünt wird und dem Aufenthalt und Spielen dient. Allseitig werden die drei Gebäude vom Grünraum um-

spielt. Durch die Baukörperanordnung und Wegeführung werden öffentliche und halböffentliche Freibereiche generiert. Es werden keine den Wohnungen zugeordnete Privatgärten vorgesehen; der Aussenraum bleibt somit Allen zugänglich.

Zu den Parzellengrenzen im Westen sind Randbereiche als Privatgärten abtrennbar vorgesehen. Dies beeinträchtigt das Konzept des GSP nicht. Die Privatgärten stellen eher eine Verschiebung der Perimetergrenzen dar und werden von den Nachbarparzellen genutzt.

### *Umgebung*

Das Richtprojekt weist Erschliessungsbereiche, Grün- und Aussenbereiche, gemeinschaftliche Aussenräume, Spiel- und Aufenthaltsflächen und verschiedene Bepflanzungsbereiche aus.

Der Erschliessungs- / Manövrierebereich dient v.a. der Erschliessung durch PWs. Er liegt am Rand des GSP-Areals als Abschluss des Waldegwegs.

Für Spiel- und Aufenthaltsbereiche sind zwei ungefähre Standorte vorgesehen, die im südöstlichen und nordwestlichen Bereich des Areals liegen. Im Richtprojekt sind Spielflächen angedacht, die mit der Hangsituation korrespondieren (Rutsche am Hang, Schlittelhang) und sich somit gut in das Terrain einpassen. Zudem dienen Wald und Waldrand als breites Spielangebot.

Es werden zwei mögliche Standorte für gemeinschaftliche Aussenräume vorgesehen, die direkt an den Baubereich West und Süd angelagert sind. Ihre Grösse ist mit mind. 30m<sup>2</sup> vorgesehen. Sie sind den Gemeinschaftsräumen zuzuordnen.

Der GSP weist ein grosse allmendähnliche Wiesenfläche zwischen Bereich Nord und Süd aus. Diese Fläche wird nicht durch Wege zerschnitten; sie kann als grosszügige, zusammenhängende Begegnungsfläche genutzt werden.

Am nordöstlichen Rand des GSP-Areals liegt laut Zonenplan eine schützenswerte Hecke mit einer Fläche von rund 990m<sup>2</sup>.

#### **BNO § 34 Hecken / Feldgehölze**

<sup>1</sup> Die im Natur- und Heimatschutzplan bezeichneten Hecken und Feldgehölze sind geschützt

<sup>2</sup> Hecken und Feldgehölze sind landschaftlich wertvoll und bilden Lebensräume für viele Pflanzen und Tiere. Als Rückzugsgebiete und Stützpunkte im Siedlungs- und Landwirtschaftsgebiet sind sie zu erhalten.

<sup>3</sup> Hecken und Feldgehölze dürfen nicht gerodet werden. Sie sind abschnittsweise zu pflegen. Eine Rodung der Hecken aus zwingenden Gründen darf nur mit Bewilligung des Gemeinderates vorgenommen werden. Die Erteilung einer solchen Bewilligung setzt voraus, dass an geeigneter Stelle Ersatz geschaffen wird (§ 4 Abs. 3 NLD).

Ca. ein Drittel dieser Hecke liegt im 18m Waldabstandsbereich. Faktisch ist diese Hecke heute nicht mehr bestehend. Daher sind Ersatzpflanzungen, die flächenmässigen Ausgleich bringen denkbar. Dieser Ersatz darf nur anteilig im 18m Bereich des Waldabstands liegen. Auf eine naturnahe Heckenpflanzung ist zu achten. Es ist ein Pflegeplan vorgesehen, der die Qualität im Weiteren sichert.

Da die Hecke in ihrer Substanz kaum mehr vorhanden ist, ist der begrünte Randbereich des Perimeters nach Osten nicht mehr ablesbar. Die geplante grosszügige Verzahnung der Grünräume ist damit auch auf die Begrünung der östlich angrenzenden Parzellen angewiesen. Der Baumbestand auf dem Areal wurde erfasst. Am westlichen Parzellenrand werden einzelne Bäume als erhaltenswerter Bestand ausgewiesen. Innerhalb des Perimeters und an der nördlichen Parzellengrenze sollten die Bestandsbäume, wo gem. Baumassnahme möglich, erhalten werden.

Gemäss SNV sind fünf Baumgruppen im Grün- und Aussenbereich zu realisieren. Über die Lage dieser Baumgruppen wird keine Aussage gemacht. Es sind mindestens drei Bäume je Gruppe zu realisieren. Diese Definition gewährleistet die Wirkung einer Gruppe.

Der Baubereich für unterirdische Bauten liegt hauptsächlich nördlich von Baubereich Süd. Die genaue Umsetzung der TG wird erst im Bauprojekt definiert. Durch die starke Hanglage wird die zu erwartende Überdeckung einer TG ausreichend gross sein, um eine qualitativ hochwertige Begrünung oberhalb der TG zu ermöglichen.

Der Waldabstandsstreifen von durchschnittlich 18 m Breite wird als ökologisch wertvoller Waldrandbereich mit grosser Artenvielfalt aus dem Bestand heraus entwickelt und ergänzt. Die bestehende Bepflanzung wird richtigerweise integriert. Neupflanzungen werden mit einheimischen Pflanzungen vorgesehen, was positiv zu bewerten ist.

Südlich von Baubereich Süd ist ein Bereich für extensive Bepflanzung ausgewiesen, die den Abschluss des Areals bildet und für die unterhalb liegende Bebauung als grüne Kulisse erhalten werden soll.

#### *Baufelder West, Nord und Süd*

Die Baubereiche sind gegenüber dem Richtprojekt wo möglich um mindestens 0.5 m grösser. Dieser sehr knapp gesteckte Rahmen bietet zwar kaum Spielraum für eine mögliche, unabhängige Planung, durch die Abhängigkeiten von der starken Hanglage und der aGF ist er aber denkbar.

Die Gestaltung der Baukörper hinsichtlich Körnung und Staffelung ist sicherzustellen.

Bei allen Baufeldern sind Geschosswohnungen vorgesehen, die sich in der Höhe und im Grundriss abstaffeln. Die Gebäude werden fussläufig talseitig über die siedlungsinternen Fusswege erschlossen oder über die unterirdische Einstellhalle.

Die Gebäude weisen drei Wohngeschosse und ein Sockelgeschoss auf. Im Sockelgeschoss, sind Nebenräume (Velo, Kinderwagen, etc.) angeordnet. Die Wohnungen liegen im Hochparterre oder ein Geschoss über den Eingängen. Sie sind als Dreispänner organisiert. Durch die Verschiebungen im Grundriss sind alle Wohnungen zu mehreren Seiten orientiert. Es werden dadurch Ausblicke zu verschiedenen Seiten angestrebt: Ausblick zum Wald ins Grüne, Ausblick auf die Limmatebene. Durch die quasi Gleichbehandlung der Ausrichtungen entstehen keine Gebäudevorder- und -rückseiten.

Durch die Abstufung in der Höhe werden talseitige Ausblicke der hinteren Wohnungen ermöglicht. Zudem treten die Gebäude nach aussen nicht als ein kompakter Baukörper auf, sondern stellen sich kleinteilig dar und ermöglichen weiterhin den Blick zum Wald. Spltlevel tragen zu einer differenzierteren Höhenstaffelung bei.



Die Wohnungen sind in einen Hauptraum und seitlich angegliederten, nutzungsneutralen Räumen angeordnet. Es soll ein mehrseitig ausgerichtetes Wohnen ermöglicht werden. Der Hauptraum wird nur durch die Loggia belichtet oder ggf. durch die angelagerten Schaltzimmer. Dies erfolgt zugunsten von vielseitigen Ausblicken und einer erhöhten Nutzungsflexibilität. Die horizontalen Versätze im Grundriss erzeugen z.T. kritische Situationen hinsichtlich der Verschattung der Wohnungen untereinander. Diese Problematik soll im weiteren Projekt Berücksichtigung finden.

Jede Wohnung hat einen privaten Aussensitzplatz. Es sind keine privaten Gärten für die Wohnungen vorgesehen. Der Grünraum steht Allen gleichermassen zur Verfügung, was seine Qualität und Gestaltungsmöglichkeit unterstützt.

Die Ausformulierung der Eingangsbereiche und Einbettung der Sockelgeschosse in das Terrain muss im Bauprojekt noch detailliert nachgewiesen werden. Dies betrifft auch die Fassadengestaltung im Sockelbereich.

Der Bau von Klein- und Kleinstbauten wird ermöglicht, dies mit der Auflage einer guten Einbindung, um den Grünraum nicht zu schwächen. Die zulässige Gesamtfläche von Kleinstbauten wird auf 120 m<sup>2</sup> begrenzt.

Gemäss SNV ist eine Etappierung möglich.

#### *Erschliessung und Parkierung*

Gemäss §11 Abs. 8 ist für das Gestaltungsplanareal Häfelderhau ein Verkehrsgutachten zu erstellen.

Das vorliegende Gutachten von B+S Ingenieure und Planer vom 02.11.2016 basiert auf den inzwischen veralteten Annahmen der Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2016.

Es liegt dem jetzigen Planungsstand der Vorabzug zum Verkehrsprojekt Waldeggweg bei. Die Notwendigkeit eines auf dem aktuellen Bauprojekt basierenden Verkehrsgutachtens ist mit der Gemeinde zu definieren. Die Erschliessung des Perimeters muss gewährleistet sein.

Das Areal ist mittelmässig an den öffentlichen Verkehr (Postauto) angeschlossen. Zwei Postautohaltestellen befinden sich an der Landstrasse in ca. 400 m Entfernung. Sie sind über untergeordnete Strassen fussläufig erreichbar. Dies entspricht einer ÖV-Erschliessung der Güteklasse C. Die Höhendifferenz von ca. 60m ist dabei nicht berücksichtigt.

Die MIV Erschliessung erfolgt ausschliesslich über den Waldeggweg. Am Ende des Waldeggwegs befindet sich eine Fläche, die der allgemeinen Erschliessung mit Zufahrt zur TG, Stellplätzen, Manövriertfläche und Entsorgung dient. Die Einfahrt in die TG ist im Baubereich Süd vorgesehen. Die Rampe ist in das Gebäude integriert und tritt nicht mehr in der Umgebung in Erscheinung. Der Autoverkehr endet an diesem Erschliessungsplatz und wird nicht weiter in das Areal hineingeführt. Die STP für die Bewohner werden grossteils unterirdisch vorgesehen. Vom zentralen Platz aus wird der Durchblick bis zum Wald ermöglicht.

Das Richtprojekt sieht eine zweigeschossige Einstellhalle vor, die somit wenig Fläche verbraucht. Im GSP wird ein Baubereich für unterirdische Bauten ausgewiesen. Dieser ist grösstenteils um den Baubereich Süd angeordnet und reicht bis zum Baubereich West. Über unterirdische Wegverbindungen kann der Baubereich Nord an die TG angebunden werden. Durch



die steile Hanglage und die Lage des unterirdischen Baubereichs, der nicht die gesamte Fläche zwischen Baubereich Nord und Süd einnimmt, kann eine ausreichende Überdeckung der TG erwartet werden. Somit kann eine qualitativ hochwertige Bepflanzung auch zwischen den Baukörpern realisiert werden.

Diese Begrünung war ein wichtiges Kriterium des Siegerprojekts / Richtprojekts.

Der Waldegweg wird ab dem Erschliessungsplatz als öffentlicher Fussweg weitergeführt und verbindet weiterhin das Dorf mit dem nördlich angrenzenden Wald. Die fussläufige Durchquerung des Areals bleibt weiterhin erhalten.

Siedlungsinterne Fusswege sind rund um die Gebäude vorgesehen. Die Erschliessung der Gebäude erfolgt über diese siedlungsinternen Wege jeweils talseitig von Süden her.

Oberirdische Veloabstellplätze sind im Bereich der Hauszugänge vorgesehen.

#### *Architektonische Gestaltung der Baukörper*

Das Richtprojekt macht sehr detaillierte Aussagen zur Gliederung der Volumina und den Fassaden.

Die drei Baukörper sind in der Höhe und auch im Grundriss abgestuft geplant. Sie reagieren in ihrer Höhenabstufung auf die Topografie und mit den Versprüngen im Grundriss soll eine möglichst gute Verzahnung mit der Umgebung erreicht werden. Zudem sollen die Grundrisse weitgehende Flexibilität aufweisen und möglichst vielseitige Ausblicke ins Grüne und auch hangseitig generieren.

Die horizontalen und vertikalen Versätze erzeugen eine gegliederte, kleinteiligere Wirkung der grossen Volumina. Somit nimmt die Bebauung Bezug zur eher heterogenen, kleinteiligen Umgebung. Die Masstäblichkeit kann trotz langer und hoher Baukörper gewahrt werden.

Die Fassaden sind vertikal strukturiert. Angedacht ist im Richtprojekt eine Verkleidung mit grünen Keramikplatten. Dies ist im Projekt noch genauer zu untersuchen.

### **7.3. Fazit**

Die eingereichten Unterlagen stellen eine gute Beurteilungsgrundlage dar.

Die Setzung der Gebäude nimmt Bezug auf das Terrain und die Gegebenheiten der Lage am Waldrand.

### **8. Raumplanerischer Bericht**

Der raumplanerische Bericht ist umfassend und gut gegliedert.

### **9. Abweichungen des Gestaltungsplans von der Grundordnung**

Nach §21 BauG und §8 BauV

#### **9.1. Nutzungsmass und Nutzungsweise**

##### **Grundordnung**

§5 BNO definiert die Ausnützungsziffer für die Wohnzone W2 mit 0.4

### **Sondernutzungsvorschriften**

§9 Abs. 1 der SNV regelt die maximal zulässige aGF und eine mindestens zu erreichende aGF auf. Diese werden je Baubereich definiert:

Baubereich West mind. 1'800 m<sup>2</sup>, max. zulässig 2'200 m<sup>2</sup>

Baubereich Nord mind. 2'800 m<sup>2</sup>, max. zulässig 3'350 m<sup>2</sup>

Baubereich Süd mind. 2'800 m<sup>2</sup> max. zulässig 3'380 m<sup>2</sup>

Eine Übertragung der aGF unter den Baubereichen ist zulässig, die maximal zulässige aGF pro Baubereich darf dadurch um höchstens 5% überschritten werden.

Damit kann eine maximale aGF von 8'930 m<sup>2</sup> und eine minimale aGF von 7'400 m<sup>2</sup> erreicht werden. Die maximale AZ beträgt ca. 0.61, die mindestens zu erreichende AZ ca. 0.50.

Das Richtprojekt weist eine AZ von knapp 0.6 auf. Die AZ des Siegerprojekts vom Wettbewerb beträgt 0.59.

### **Beurteilung der Abweichung**

Der Kanton lässt als Richtwert eine Erhöhung der Ausnützung von rund 25% zu.

Der Gestaltungsplan lässt 3m mehr Gebäudehöhe, also faktisch ein zusätzliches Geschoss zu. Damit kann auf dem Areal von einer Ausnützung der nächst höheren Nutzungszone (W3) ausgegangen werden. Dies würde eine AZ von 0.6 bedeuten.

Wir erachten daher eine Ausnützung von 0.6 für zulässig. Ein Spielraum der AZ von 0.01 im Vergleich zum Richtprojekt bedeutet ca. 80 – 90m<sup>2</sup> je Baubereich. Dies scheint für die Einhaltung einer geringfügigen Flexibilität in Bezug auf ein Bauprojekt als tolerabel.

## **9.2. Abstände und Gebäudelänge**

### **Grundordnung**

§111 BauG regelt die Abstände zu Strassen

§11 BNO regelt die Grenzabstände klein 4m und gross 8m

§51 BNO regelt den Mehrlängenzuschlag

<sup>1</sup> Wird die Gebäudelänge von 16 m überschritten, so erhöht sich der Grenzabstand gegenüber den zu langen Gebäudeseiten um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4 m.

### **Sondernutzungsvorschriften**

§ 4 SNV regelt die Baubereiche für Hochbauten.

<sup>1</sup> Gebäude dürfen nur innerhalb der Baubereiche Nord, Süd und West erstellt werden.

Der Baubereich Süd unterschreitet den grossen Grenzabstand nach Südwesten an zwei Bereichen geringfügig.

### **Beurteilung der Abweichung**

Die Unterschreitung des Grenzabstands betrifft nur zwei Gebäudeecken vom Baubereich Süd. Dafür springen grosse Fassadenbereiche deutlich hinter den Grenzabstand zurück. Die maximale Unterschreitung beträgt ca. 1.5 m. Die im Südwesten angrenzende Bebauung ist eben-

falls nach Südwesten ausgerichtet und wird von der Grenzunterschreitung nicht eingeschränkt. Der Unterschreitung des grossen Grenzabstandes im dargelegten Ausmass kann zugestimmt werden.

### 9.3. Gesamthöhe und Geschosszahl

#### Grundordnung

§ 11 BNO regelt Fassaden- und Gesamthöhen. Wohnzone W2: Fassadenhöhe 8.0m, Gesamthöhe 11,0m.

§ 4 BNO ermöglicht für Gestaltungsplanareale eine Erhöhung der Fassaden- und gesamthöhe um 3 m. Im GSP Häfelderhau kann daher eine Fassadenhöhe von 11 m und Gesamthöhe von 14 m realisiert werden.

#### Sondernutzungsvorschriften

Die SNV erstellen eine neue Definition des massgebenden Terrains, um die zulässigen Gebäudehöhen einhalten zu können:

Die BauV (Anhang 1, Ziffer 1.1, Stand 1. September 2011):

*«Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.»*

#### SNV

##### § 7 Massgebendes Terrain

<sup>1</sup> Als massgebendes Terrain gelten die Höhenlinien gemäss Anhang 1.

<sup>2</sup> Gestützt auf das Bauprojekt kann das massgebende Terrain punktuell um maximal 1.0 m angepasst werden. Die Anpassung darf den nachfolgend definierten Prozentsatz der Gesamtfassadenlänge nicht überschreiten.

Baubereich Nord: 15 %

Baubereich Süd: 15 %

Baubereich West: 5 %

##### § 8 Höhen

<sup>1</sup> Die zulässige Fassadenhöhe beträgt 11.0m, die zulässige Gesamthöhe 14.0 m.

#### Beurteilung der Abweichung

Die Anpassung des gewachsenen Terrains um maximal 1.0m in geringfügigen Teilbereichen des Areals und in geringfügigen Abschnitten der Fassadenabwicklung ermöglicht bei der vorhandenen, ausgeprägten Hanglage des Perimeters die Konzeption von langen, zusammenhängenden Baukörpern. Damit kann eine im Sinne der Nachverdichtung angestrebte kompakte Bebauung realisiert werden. Die Anpassung des Terrains kann aus Gründen der Gestaltung und des Ortsbildschutzes unter Vorbehalt der baurechtlichen Bewilligung befürwortet werden.

## 9.4. Gestaltung der Bauten

### Grundordnung

#### § 67 Dachgestaltung

<sup>1</sup> Die Gestaltung der Dächer, insbesondere die Wahl der Dachform und des Bedachungsmaterials sowie die Gestaltung von Dachdurchbrüchen und Anlagen zur Energiegewinnung bedarf an landschaftlich exponierten Lagen, am Siedlungsrand sowie im Bereich von geschützten Objekten und in der Dorfzone besonderer Sorgfalt. Dabei ist auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

<sup>2</sup> Mit Ausnahme begehbare Terrassen sind Flachdächer und Pultdächer bis zu einer Neigung von 10° extensiv zu begrünen.

### Sondernutzungsvorschriften

#### § 11 SNV definiert die Architektur

<sup>1</sup> Die Gebäudezeilen haben dem Terrainverlauf (z. B. mittels Abtreppung) zu folgen und müssen sich hinsichtlich Farb- und Materialwahl gut in die Umgebung einpassen.

<sup>2</sup> Die Fassaden der Gebäudezeilen sind zu staffeln (z. B. mittels Vor- und Rücksprüngen).

<sup>3</sup> Flachdächer sind gestützt auf SIA 312 extensiv zu begrünen oder als Standort für die Energiegewinnung zu nutzen.

<sup>4</sup> Alle technisch bedingten Aufbauten sind, soweit sie sich nicht vermeiden lassen, räumlich zweckmässig zu konzentrieren. Sie haben sich gestalterisch gut in das Gebäude zu integrieren. Sie dürfen die zulässige Gesamthöhe um maximal 3.0 m überschreiten. Davon ausgenommen sind Liftüberfahrten und Lüftungsanlagen, welche die zulässige Gesamthöhe um maximal 1.0 m überschreiten dürfen.

### Beurteilung der Abweichung

Die Definitionen der Gestaltung sind für eine feinteilige Gestaltung der Bebauung und der Sicherung der Ortsbaulichen Qualitäten sinnvoll.

Durch die Auflage der extensiven Begrünung der Flachdächer und der Konzentration und Gestaltung der Dachaufbauten wird der Einsicht der Dachflächen von den darüber liegenden Wohnungen Rechnung getragen.

### **10. Empfehlungen**

Das vorliegende Richtprojekt und die zugehörigen Elemente des Gestaltungsplanes stellen eine gute Grundlage zur Beurteilung dar.

Der Gestaltungsplan kann aus Sicht des Fachgutachters zu Händen der kantonalen Vorprüfung verabschiedet werden.

### **Bemerkung**

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. Husstein', with a stylized, cursive script.

07. Februar 2019 / Philipp Husstein