



planung@martipartner.ch
www.martipartner.ch

THOMAS MEIER SIA FSU
THOMAS RUBIN SIA FSU

MITARBEIT
SUSANNE HAGEDORN FSU
LIDIA RÄBER FSU

Gemeinderat
Kantonsstrasse 10
5627 Besenbüren

Zürich, 17. April 2018

Fachliche Stellungnahme zum Gestaltungsplan „Widme“ am Schachenweg in Besenbüren

Bauherrschaft Baukonsortium „Rigiblick“, Bento Immobilien AG, 8967 Widen
Richtprojekt Urs Müller Architekten und Planer SIA, 5610 Wohlen
Freiraumkonzept Rosenmayr Landschaftsarchitektur GmbH BSLA, 8048 Zürich
Gestaltungsplan KIP Siedlungsplan AG, 5610 Wohlen

Der Gemeinderat hat uns gestützt auf § 8 Abs. 3 BauV beauftragt, eine fachliche Stellungnahme zum Gestaltungsplanentwurf zu erstellen. In der Stellungnahme ist darzulegen, ob und wie die Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis führen.

Im Vorfeld fanden diverse Besprechungen zwischen den Vertretern der Bauherrschaft, des Gemeinderates und den vom Gemeinderat beauftragten Personen zum Richtprojekt statt, welches die Grundlage für den Gestaltungsplan bildet.

Die Beurteilung des Richtprojektes erfolgte im Wesentlichen durch Patricia Schibli, dies bis zum Verlassen unseres Büros Ende Februar 2018; diejenige des Gestaltungsplanes durch Thomas Meier.

1. Unterlagen

Für die Beurteilung stehen uns folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Gestaltungsplanentwurf „Widme“ vom 19. März 2018 bestehend aus Situationsplan, Sondernutzungsvorschriften (SNV) und Planungsbericht
- Richtprojekt Variante A, Stand 11. April 2018 (Dossier mit Grundrissen, Schnitten, Visualisierungen, Materialisierungen)
- Richtprojekt Variante B, Stand 11. April 2018 (Dossier mit Grundrissen, Schnitten, Ansichten)
- Freiraumkonzept zur Variante A des Richtprojektes, Stand 17.5.2017
- Freiraumkonzept zur Variante B des Richtprojektes, Stand 30.1.2018
- Erschliessung Gebiet Widme, 2 Situationspläne 1:250, Konzept Verbreiterung Schachenweg und Grobkonzept Strassenprojekt, Stand 28.10.2016
- Modell 1:500 mit den zwei Einsätzen für die Richtprojektvarianten A und B

2. Ausgangslage

Das 0.67 ha grosse Gestaltungsplangebiet „Widme“ liegt im Süden von Besenbüren, einem Ortskern von regionaler Bedeutung. Der heute kaum überbaute Gestaltungsplanperimeter ist im Zonenplan der Dorfzone zugeteilt und wird über den Schachenweg erschlossen. Das Gebiet liegt zwischen den beiden „Ausfallachsen“ nach Bünzen, die einseitig der Strassen weiterreichend nach Süden der W2 zugeteilt und bereits bebaut sind. Die Neubebauung Widme wird das Dorfbild und den Siedlungsrand massgebend mitbestimmen, da sie an zwei Seiten an die Landwirtschaftszone grenzt. Das Gebiet ist leicht nach SSW geneigt.

Es liegt ein Richtprojekt **Variante 1** für ein Mehrfamilienhaus (MFH) und neun Einfamilienhäusern (EFH) zur Beurteilung vor.

Der Gestaltungsplan wird so flexibel formuliert, dass auch das alternative Richtprojekt **Variante 2** mit drei MFH und 5 EFH realisiert werden könnte.

Zur Umsetzung soll eine bestehende Scheune abgebrochen werden.

Zur Beurteilung des Richtprojektes und der Abweichungen des Gestaltungsplanes vom allgemeinen Nutzungsplan sind primär folgende Vorschriften der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) Besenbüren vom 17. Juni 2009 zu beachten:

§ 3 BNO, Sondernutzungsplanungspflicht

§ 4 und § 5 BNO, Dorfzone

§ 34 BNO, Ortsbildschutz, Sonnenkollektoren

§ 35 BNO, Dachgestaltung

§ 36 BNO, Aussenraumgestaltung

Daneben gelten auch folgende Paragraphen der BNO: § 27 keine Einzelfeuerungen, § 28 Wohnungen, § 29 Balkone und Terrassen, von aussen zugängige Abstellräume für Velo- und Kinderwagen, § 30 BNO Spielplätze, § 31 Ausscheiden von Container- und Kompostplätzen.

Im Norden an das Gestaltungsgebiet angrenzend liegt das Bauernhaus Schachenweg 1, welches unter kommunalem Schutz steht (§17, Anhang Kulturobjekte BNO).

3. Richtprojekt

Das vorliegende Richtprojekt ist das Resultat einer langen Entwicklung von verschiedensten Variantenstudien konzeptioneller Fragestellungen.

Das **Richtprojekt Variante A** basiert auf einer Gesamtbebauung mit einem grossen MHF und neun davorliegenden EFH, welche in zwei Reihen regelmässig angeordnet sind, wobei sich die beiden randständigen EFH zum Schachenweg abwinkeln und die Streng etwas auflockern. An die EFH angebaut sind eingeschossige Nebenbauten. Die Überbauung besteht aus mehreren unterschiedlichen Gebäudevolumen und nimmt die verschiedenen Körnungen des bestehenden Dorfes auf. Alle Häuser haben Schrägdächer. Das MFH steht mit einer Seite parallel zum nördlich angrenzenden, geschützten Bauernhaus und öffnet durch die abgewinkelte Fassade einen grösseren Freiraum vor diesem.

Bezüglich Erschliessung sind die beiden Hauptelemente (MFH und EFH) autonom: Der Zugang und die Einstellhalle für die Autoabstellplätze des MFH erfolgen je vom Schachenweg her. Die Erschliessung der EFH erfolgt mit einer separaten Stichstrasse - ebenfalls vom Schachenweg her - und bildet eine Art Hofraum.

Das MFH und die EFH sprechen dieselbe architektonische Sprache: Hinsichtlich der Gestaltung der Gebäudegeometrie und der Dachgestaltung - alle Häuser sind abgewinkelt (keine 90° Winkel) und die Dächer haben geringe Neigungen sowie keine Dachvorsprünge - unterscheiden sie sich von den traditionellen Bebauungsformen.

Der Übergang zur Landschaft wird im Südwesten mit Streuobstbäumen gestaltet. Die Gebäude bilden im Parterre einen fast geschlossenen Sockel. Mit der Staffelung und Schrägstellung der Bauteile sowie den klar ablesbaren Hauptvolumen mit Durchblicken wird eine Verzahnung mit der Landschaft angestrebt.

Auf der Südostseite der Siedlung ist eine ökologische Ausgleichsfläche vorgesehen, die den Übergang zum bestehenden Kulturlandstreifen (Landwirtschaftszone) bildet.

Das **Richtprojekt Variante B** unterscheidet sich von der Variante A nur, indem in der mittleren Reihe 2 MFH statt 4 EFH angeordnet werden. Die geplante Tiefgarage – mit Einfahrt am gleichen Ort wie bei Variante A – erschliesst bei dieser Variante die drei MFH.

Die **Gestaltung des Schachenweges** - welcher auf 4.60 m verbreitert wird - erfolgt gemäss Grobkonzept Strassenprojekt wie folgt: Fahrbahn 3.0 m in Asphalt, gepflästerte Entwässerungsrinne, Asphaltstreifen für Fussgänger und zum Ausweichen für Fahrzeuge. Gemäss dem Freiraumkonzept werden längs der Strasse Einzelakzente mit Bäumen und Begegnungszonen mit Sitzgelegenheiten sowie Trinkbrunnen / Spielplatz gesetzt.

4. Beurteilung der Abweichungen von der Regelbauweise

Die Abweichungen von der Regelbauweise sind auch im Kapitel 8.8 des Planungsberichtes zusammengestellt.

1) Ausnützungsziffer (Az)

Die maximale Ausnützungsziffer gemäss § 4 BNO beträgt 0.60.

Gemäss § 5 SNV beträgt die maximale anrechenbare Geschossfläche (aGF) bei der Richtprojektvariante A 3970 m², entspricht Az 0.65; bei der Richtprojektvariante B 4295 m², entspricht Az 0.70.

Da es sich um eine Gesamtüberbauung handelt, bei der die internen Gebäudeabstände optimiert werden können, ist die geplante moderate Verdichtung gut mit einer hohen Siedlungsqualität vereinbar.

Die Variante A sieht 16 Wohneinheiten vor (drei 3½, vier 4½, neun 5 ½ Zimmer). Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2.5 Einwohnern/Wohnung gibt dies ca. 60 E/ha (16 x 2.5 E / 0.67 ha, Fläche inkl. Schachenweg).

Bei der Variante B sind 24 Wohneinheiten geplant (vier 2, drei 3½, zwölf 4½, fünf 5 ½ Zimmer). Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2.1 Einwohnern/Wohnung gibt dies ca. 75 E/ha (24 x 2.1 E / 0.67 ha, inkl. Schachenweg).

Die im kantonalen Richtplan geforderte durchschnittliche Einwohnerdichte von 60 Einwohnern/ha im ländlichen Entwicklungsraum kann mit der Variante A erfüllt werden. Sie wird mit der Variante B (zwei MFH statt 4 EFH im Baufeld B) deutlich übertroffen.

2) Strassenabstand zum Schachenweg

Der in § 111 Baugesetz festgelegte minimale Strassenabstand von 4 m darf gemäss dem Situationsplan zum Gestaltungsplan wie folgt unterschritten werden: Baufeld A 2.53 m; Baufeld B 2.97 m; Baufeld C 3.17 m; Tiefgarage 2.97 m. Die Abstände beziehen sich auf den geplanten Strassenrand nach Verbreiterung des Schachenweges auf 4.60 m.

Beim Schachenweg handelt es sich um eine untergeordnete, kommunale Erschliessungsstrasse, welche dem Quartierverkehr dient. Die Sichtzonen können eingehalten werden. Die definitive Festlegung erfolgt im Baubewilligungsverfahren. Das Näherbauen an die Strasse ist ortstypisch. Dank dieser Abweichung von der Regelbauweise wird der Strassenraum wegen der Stellung der geplanten Gebäude zur Strasse und der Umgebungsgestaltung mit Bäumen, Spielplatz sowie Treffpunkten für alle Strassenbenützer einladend gegliedert.

3) Dachneigung / Dachgestaltung

Gemäss § 5 Abs.4 BNO gilt in der Dorfzone folgendes: „Als Dachform ist nur ein Satteldach von 30°- 45° Neigung zulässig. Ausnahmsweise sind extensiv begrünte Flachdächer auf untergeordneten, eingeschossigen Bauten mit einer maximalen Gebäudefläche von 50m² zulässig.“

Gemäss § 14 Abs.1 SNV ist als Dachform nur ein Satteldach zulässig. Eine Dachneigung von unter 30°, ähnlich dem Richtprojekt, ist zulässig. Im Richtprojekt kommen Dachneigungen von rund 20° bei den EFH und 8° beim grossen MFH vor.

Diese Abweichung ist das auffälligste Element am Richtprojekt. Sie entsteht, weil nicht rechteckige, sondern hexagonale Grundrisse geplant sind. Die Dachgestaltung mit den geringen Dachneigungen, dem Fehlen von Dachvorsprüngen sowie der im Dorf unüblichen Firstrichtung quer zur Längsseite der Gebäude definieren eine eigene Architektursprache.

Ein Vorteil dieser Bauweise ist, dass auf Dachaufbauten (ausgenommen Kamine) verzichtet wird. Deshalb und dank der Vorschrift der Einheitlichkeit (nur Satteldächer) wird eine harmonische, Ruhe ausstrahlende Dachlandschaft entstehen.

Mit dem grossen MFH und seiner „speziellen“ Form (keine Bautypologie des Ortes) wird ein „neuer“ Ort geprägt, ein Identifikationsobjekt geschaffen. Zusammen mit den dazu passenden untergeordneten EFH – oder als Variante mit zwei dazu passenden deutlich kleineren MFH, anstelle von 4 EFH – entsteht eine eigenständige kleine Siedlung zwischen dem altem Dorfkern und dem Siedlungsrand. Dieses starke Ensemble hebt sich positiv von der sonst struktur- und spannungslosen EFH- oder MFH-Architektur ab. Hier wird das „Dorf“ weitergeführt in der „Gemeinschaft“ mit den dazu wichtigen halbprivaten Aussenräumen.

Das Richtprojekt erreicht mit der gewählten Anordnung und Grösse der Baukörper trotz der starken Abweichung von der vorgeschriebenen Bauweise eine gute Einfügung in das Ortsbild. Das Modell 1:500 zeigt die stimmige Körnigkeit in anschaulicher Art.

Eine Gefahr ist, dass die starke Architektursprache, bei der auch die Details sehr wichtig sind, gestört wird, wenn zu viele Köche das Rezept anwenden. Es ist in diesem Spezialfall besonders wichtig, dass in den SNV präzise Vorgaben für das Baubewilligungsverfahren definiert werden. Aus unserer Sicht sind Präzisierungen nötig (vgl. nachfolgendes Kapitel).

4) Gebäudelänge, Gebäudeabstand

Die maximale Gebäudelänge beträgt gemäss § 4 BNO 40m. Das Mass ist bei Neubauten als Richtwert zu verstehen.

Die maximale Ausdehnung im Baufeld A, in dem ein MFH zulässig ist, beträgt 40m. Gemäss § 11 Abs.3 SNV ist die maximale Länge im Baufeld B mit 28 m definiert. Im Baufeld C sind nur Einfamilienhäuser zulässig.

Die maximale Gebäudelänge wird also eingehalten und in zwei Baufeldern deutlich unterschritten, was für die gute Einordnung in das Ortsbild sehr hilfreich ist.

Im Baufeld C ist in § 12 Abs.2 SNV lediglich geregelt, dass mindestens 2 m breite Zwischenräume zwischen den Hauseinheiten entstehen müssen.

Wir empfehlen, die nachfolgende Vorschrift (Abs.3) wie folgt so zu präzisieren, dass in der Aussensicht keine unerwünschte Wahrnehmung einer geschlossenen Gebäudefront entstehen kann: Der minimale Abstand zwischen den Hauptgebäudekörpern muss mindestens 8 m betragen.

5) Gebäude- und Firsthöhe

Die maximale Gebäudehöhe beträgt gemäss § 4 BNO 9m, die maximale Firsthöhe 14m. Die Masse sind bei Neubauten als Richtwert zu verstehen.

In § 7 SNV ist geregelt, dass die im Situationsplan eingetragenen Höchstkoten in müM. nicht überschritten werden dürfen (ausgenommen Cheminée-Kamine). In den Schnitten im Richt-

projekt sind diesen Höhen eingetragen. Daraus geht hervor, dass die maximale Firsthöhe überall unterschritten wird. Sie beträgt im Baufeld A (grosses MFH) ca. 12.2 m. Aufgrund der erhaltenen Unterlagen ist nicht genau ersichtlich, ob die Gebäudehöhe im Baufeld A überall eingehalten werden kann. Sichtbar werden 3 Vollgeschosse sein. Eine allfällige kleine Überschreitung beim tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains würden wir als unproblematisch erachten.

Analog wie beim Punkt 4) wird mit den gewählten Begrenzungen der Firsthöhen unter dem Maximum gemäss BNO eine gute Einfügung in die vorliegende ortsbauliche Situation sichergestellt.

6) Abstände der Bäume zum Kulturland

Aus dem Freiraumkonzept und dem verbindlichen Situationsplan geht hervor, dass im Südwesten und Südosten gegen die Landwirtschaftszone Obst-Hochstämme teilweise sehr nahe an der Bauzonengrenze gepflanzt werden.

Gemäss § 88 EG ZGB gilt für solche Bäume ein Mindestabstand von 3 m zum Kulturland. Die Obstbäume befinden sich zeichnerisch teilweise zu nahe am Kulturlandrand. Da die Lage schematisch in den Plänen eingetragen ist, kann der genügende Abstand im Bau- bewilligungsverfahren sichergestellt werden.

Die Obstbäume sind sehr wichtig für die Eingliederung der zukünftigen Überbauung in die offene Landschaft. Die zwei im Situationsplan enthaltenen Abstandsstreifen von je 5 m können akzeptiert werden, weil in den angrenzenden Baufeldern genügend Spielraum besteht, um die Bäume und Bauten aufeinander abzustimmen.

Wir empfehlen, § 19 Abs. 2 SNV so zu ergänzen, dass im Minimum 11 Obstbäume in lockerer nicht linearer Anordnung zu pflanzen und zu pflegen sind (so wie im Freiraumkonzept eingezeichnet und von der Anzahl her auch im Situationsplan eingetragen).

7) Einordnung ins Ortsbild (gestalterische Punkte)

Zu beachten ist insbesondere § 5 Abs.1 und 2 Dorfzone: „Der Charakter darf durch Neu- und Umbauten nicht beeinträchtigt werden.“... „Die Bauten müssen sich bezüglich kubischer Erscheinung, Stellung, Dachgestaltung und Gliederung der Fassade in das Dorfbild einordnen. Vorgärten und Hinterhöfe sind ansprechend zu gestalten und zu bepflanzen. Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Garagezufahrten sind sorgfältig einzufügen.“

Bezüglich Ortsbildschutz sind in § 34 BNO folgende generellen Kriterien aufgeführt:

- a. Stellung (Firstrichtung)
- b. Grösse der Baukuben
- c. Wirkung im Strassenraum
- d. Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse
- e. Dachform, Dachneigung
- f. Fassadengliederung
- g. Materialwahl, Farbe
- h. Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen

Das Richtprojekt (vergl. auch Volumenmodell) übernimmt wesentliche Elemente des Dorfes:

- die Körnung aus einem Wechsel von Grossbauten (Scheunen), Mittelbauten (Wohnhäuser) und Anbauten (Schöpfli)
- die Dichte des Dorfes
- die Geschossigkeit
- den Wechsel der Gebäudestellung / Firstrichtungen (senkrecht und parallel zur Strasse)
- die Schrägdächer und ihre Geschlossenheit ohne Aufbauten und Perforierungen
- das Zusammenbauen von Baukörpern
- den weitgehend geschlossenen Charakter der Fassaden
- die Gestaltung von Vorplatz und Hofraum resp. Begegnungsorten

- das Element Wasser vor den Häusern / im Strassenraum
- eine gute Durchgrünung und Obstbäume als typische Hauptbepflanzung
- Einfügung in das bestehende Terrain

Das Richtprojekt weicht von folgenden Charakteristiken im Dorf ab, resp. fällt auf durch:

- Sehr grosses von der Gebäudetypologie abweichendes MFH-Volumen im Baufeld A
- Anordnung der EFH-Bauten: relativ streng und linear (trotz „verspielter“ Formen und Staffelungen), annähernd „geschlossene“ Bauweise im Parterre (lange Zeile)
- Dachgestaltung: geringe Neigungen, keine Vordächer, Nichtsymmetrie bei EFH, Firste der Satteldächer nicht parallel zur längeren Gebäudeseite
- Polygonale Baukörper
- Fassadengestaltung mit verspielter Fensteranordnung
- Detailgestaltung wie Schiebeläden beim MFH (wobei diese näher bei den traditionellen Fensterläden liegen als die heutzutage meist verwendeten Metallrolläden)

Das Richtprojekt überzeugt als Gesamtkonzept. Die Kombination von Gross- und Kleinkörnigkeit ist gelungen, sowie auch die Übernahme weiterer wesentlicher oben erwähnter Typologien und Charakteristiken des Dorfes wie oben erwähnt. Dies kombiniert mit neuen Elementen ermöglicht einerseits die Einordnung ins / ans Dorf und andererseits bleibt das ältere Dorf (mit all seinen bisher erfahrenen Veränderungen) in seiner Erscheinung ablesbar. Wohltuend sind die im Richtprojekt vorhandene Einheitlichkeit sowie die Auflockerung des strengen Rasters durch eine gewisse Verspieltheit der Volumen. Es wird eine hohe Wohnqualität erreicht. Die Garagenzufahrt ist sorgfältig eingefügt.

Das MFH wurde in seiner Stellung gegenüber dem geschützten Nachbarhaus gut ausgelotet. Ohne die Nähe zu scheuen wird durch die „abgewinkelte“ NO-Fassade ein grosser Freiraum geöffnet, der sich positiv für das Bauernhaus erweist. Die im Gebäudevolumen integrierten Balkone in den Ecken vermögen die Mächtigkeit des MFH etwas zu mindern.

Die Abwägungen führen uns zur Schlussfolgerung, dass das Richtprojekt die Einordnungsanforderungen im vorliegenden ländlichen Raum, angrenzend an den Dorfkern von regionaler Bedeutung erfüllt.

Da das Richtprojekt lediglich ein Erläuterungsbestandteil des Gestaltungsplanes ist, ist die Formulierung der Sondernutzungsvorschriften sehr wichtig für das spätere Baubewilligungsverfahren, bei dem allenfalls andere Architekten als die Verfasser des Richtprojektes beauftragt werden. Im nächsten Kapitel empfehlen wir, einige Punkte verbindlicher zu regeln.

5. Empfehlungen zu den Sondernutzungsvorschriften

Der Gestaltungsplan – also der Situationsplan und die Sondernutzungsvorschriften (SNV) – umschreiben das Richtprojekt in zweckmässiger Art. Die Analysen, Überlegungen und Herleitungen aus dem Richtprojekt sind im Planungsbericht gut nachvollziehbar zusammengefasst. Gemäss § 1 SNV schafft der Gestaltungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gestalterisch hochstehende, auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmte und nachhaltige Überbauung. Im Hinblick auf den Vollzug im Baubewilligungsverfahren, der in Etappen möglich ist, empfehlen wir folgende Vorschriften zu präzisieren:

§ 2 Abs.2 Bestandteile; Präzisierung:

- Richtprojekte Varianten A und B vom 11.4.2018
- Freiraumkonzepte Varianten A und B vom 17.5.2017 und 30.1.2018
- Modell 1:500 mit Einsätzen für die Varianten A und B

§ 5 Nutzungsmass; Streichung Absatz 2

Die Flexibilität, dass die drei Baufelder in Etappen überbaut werden können, ist nachvollziehbar (ergibt drei Etappen). Wenn jedoch z.B. im Baufeld C nur ein einzelnes EFH erstellt werden kann, Jahre danach mit einem anderen Architekten ein weiteres EFH, dann besteht die grosse Gefahr, dass die gewünschte Einheitlichkeit (Gebäude und Umgebung) nicht erreicht werden kann.

§ 6 Baufeld Hochbauten; Abs.6 d) ist nicht nötig. § 7 regelt den Sachverhalt.

§ 9 Abstände; keine Abstände von Einfriedigungen und Stützmauern gegenüber Strassen?

Es ist gestalterisch fraglich, dass der gesetzliche Abstand von 0.60 m von Einfriedigungen gegenüber dem Schachenweg ganz aufgehoben wird. Gibt es Stützmauern in der Nähe des Schachenweges? Aus dem Richtprojekt geht der Bedarf für diese Regelung nicht hervor. Im Planungsbericht fehlt eine Begründung.

§ 11 Abs. 4 Bauweise Baufeld C; Ergänzung: Eine mindestens 1.5 m breite Fusswegverbindung

Sicherstellung Minimalstandard

§ 12 Abs.3 Bauweise Baufeld C; Ergänzung: Der Abstand zwischen den Hauptgebäudekörpern muss mindestens 8 m betragen.

Begründung vgl. 4. Kapitel, Punkt 4).

§ 18 Abs.2 gemeinschaftliche und private Zonierung bei den MFH; unklarer Sachverhalt

Gemäss dem ersten Satz sind bei den MFH nur gemeinschaftliche Aussenräume zulässig. Die Aussenräume in den Erdgeschossen sind demnach wie im Richtprojekt ersichtlich in Form von innenliegenden Loggias auszubilden. Was für Flächen beinhaltet die „private Zonierung“ im zweiten Satz?

§ 19 Abs.1 Standort Gehölzpflanzen; Präzisierung der Formulierung „Gehölzpflanzen in ähnlicher Anzahl wie im Situationsplan eingezeichnet“

Wir empfehlen den Minimalstandard im Bereich der Bauzonengrenze in Abs.2 eindeutig wie folgt zu definieren: An den Standorten entlang der Grenze zur Landwirtschaftszone sind im Minimum elf Halb- oder Hochstammobstbäume in lockerer nicht linearer Anordnung zu pflanzen und durch die jeweiligen Grundeigentümer zu pflegen.

Begründung vgl. 4. Kapitel, Abschnitt 6).

§ 26 Oberirdische Velo-Parkfelder; Ergänzung: als oberirdische, gedeckte Aussenveloabstellplätze

Die Pflicht-Veloabstellplätze sollen vor der Witterung geschützt sein.

§ 28 Solaranlagen: Präzisierung bezüglich Farbgebung der Indach-Solarmodule

Zugunsten einer möglichst ruhigen, einheitlichen Dachlandschaft ist zu präzisieren, dass § 14 Abs.3 (Einheitlichkeit bezüglich Materialisierung und Farbgebung) bezüglich Farbgebung auch für die Solaranlagen gilt.

§ 31 Aussenbeleuchtung; Präzisierung: Die Beleuchtung soll nach den Standardregeln gegen die Lichtverschmutzung sparsam erfolgen.

Erst mit der Präzisierung wird klar, in welche Richtung die Sparsamkeit gehen muss (vgl. auch Planungsbericht).

§ 35 Etappierung; Präzisierung: Die Überbauung kann in maximal drei Etappen – pro Baufeld eine Etappe – realisiert werden.

Die Formulierung, dass die Überbauung in Etappen überbaut werden darf, ist trotz gewissen Anforderungen in den SNV dazu sehr heikel. Ohne die aus unserer Sicht sehr wichtige

Präzisierung könnte in einer ersten Etappe z.B. nur ein einziges EFH oder ein kleines MFH realisiert werden. Die wichtige Einheitlichkeit der kleinen Siedlung würde in Frage gestellt, wenn ein zweiter Architekt mit „eigener Handschrift“ einige Zeit später ein zweites Baugesuch für ein weiteres Haus eingeben würde.

§ 36 Abs.3 Qualitätssicherung; Präzisierung zweiter Satz: ist im Rahmen des ersten Baugesuchs einzureichen.

6. Zusammenfassung

Das 0.67 ha grosse Gestaltungsplanareal befindet sich in die Dorfzone von Besenbüren. Es grenzt auf zwei Seiten an die Landwirtschaftszone, auf einer Seite an den Schachenweg, welcher als Zufahrt dient und auf der vierten Seite gegen den alten Dorfkern hin an das geschützte Bauernhaus Schachenweg 1. Der Ortskern von Besenbüren hat gemäss dem kantonalen Richtplan ein Ortsbild von regionaler Bedeutung.

Das Richtprojekt ist das Resultat einer sorgfältigen Entwicklung mit Variantenstudien und mit Einbezug der Gemeindebehörden. Die daraus entstandene vorliegende Grundkonzeption mit einem Mehrfamilienhaus (MFH) und neun Einfamilienhäusern (EFH), alle mit Schrägdächern ohne Dachaufbauten, ist ein tragfähiger Entscheid. Die Variante B, Realisierung von 4 EFH statt zwei MFH im mittleren Baufeld B, erachten wir bezüglich Einordnung in das Ortsbild als gut vertretbar.

Wir sind der Meinung, dass das vorliegende Richtprojekt infolge vieler Qualitäten und trotz wesentlichen Abweichungen von der BNO – besonders bezüglich Gebäudegrundrissen und Dachform – gestalterisch hochstehend auf die örtlichen, heterogenen Gegebenheiten abgestimmt ist.

Die bewusste Auseinandersetzung von „Alt und Neu“ ist begrüssenswert. Bei der gewählten auffälligen Architektursprache sind die Detailbestimmungen im Gestaltungsplan sehr wichtig, namentlich diejenigen zur Einheitlichkeit der kleinen Siedlung. Diverse unserer Empfehlungen zu den Sondernutzungsvorschriften zielen darauf ab, griffigere Bestimmungen im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren zu erhalten. Als besonders wichtig erachten wir, dass mindestens jedes der drei Baufelder „in einem Guss“ überbaut wird, also maximal drei Bauetappen zugelassen werden sollen.

Unser Fazit ist, dass die Abweichungen von der Bau- und Nutzungsordnung zu einem siedlungs- und landschaftsplanerisch besseren Ergebnis führen werden.

Marti Partner Architekten und Planer AG

Thomas Meier

Per e-mail zur Kenntnis an:

Regionale Bauverwaltung, Hans Wipf, Bachmatten 8, 5630 Muri
wipf.bauverwaltung@bluewin.ch

KIP Siedlungsplan AG, Bernard Tardy, Stegmatt 11, 5610 Wohlen
b.tardy@kip.ch

Urs Müller Architekten und Planer SIA, Bärenrässli 9, 5610 Wohlen
info@umarchitekten.ch