

Besenbüren; Fachgutachten Gestaltungsplan «Hinterdorf»

Philipp Husistein, Aarau, 26. Juli 2019 / rev. 17. Dezember 2020



Abbildung 1 Richtprojekt Umgebung Hinterdorf, Besenbüren,

1. Auftrag

Das Gestaltungsplangebiet «Hinterdorf» bezeichnet ein grösseres zusammenhängendes Gebiet am Nordwestrand von Besenbüren.

Das Areal ist heute grösstenteils unbebaut und weitgehend begrünt, im nordwestlichen Teil grenzt es an die Landwirtschaftszone.

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

2. Stand der Planung

Bearbeitungsstand zur Genehmigung durch den Gemeinderat für die kantonale Vorprüfung. Revidiert nach dem Beschluss des Gemeinderates, das ehemalige Restaurant Pinte aus dem Gestaltungsplanperimeter zu entlassen.

3. Planung und Lage

Gemeinde	Besenbüren
Gebietsbezeichnung	Hinterdorf
Parzellen	93, 97
Gestaltungsplan	«Hinterdorf»
Verfasser Gestaltungsplan	KIP Siedlungsplan AG, Wohlen
Verfasser Richtprojekte	Swissprojekt AG, Rudolfstetten (Parzelle 93) Hüsler + Partner Architekten AG, Muri (Parzelle 97)
Verfasser Richtprojekt Umgebung	arcoplan, Ennetbaden

4. Grundlagen

Folgende Unterlagen liegen zur Beurteilung vor:

- Situationsplan «Hinterdorf» vom 17. November 2020
- Planungsbericht vom 04. Juli 2019 rev. 4. November 2020
- Sondernutzungsvorschriften vom 4. November 2020
- Richtprojekt Überbauung Parzelle 93 vom 22. Januar 2019 rev. 8. September 2020

- Richtprojekt Überbauung Parzelle 97 vom 06. Mai 2019 rev. 28. Oktober 2020
- Richtprojekt Umgebungsgestaltung vom 24. Juni 2019 rev. 20. August 2020
-

5. Grundordnung

Zone	Dorfzone D	Zone für öffentliche Bauten u. Anlagen
Ausnutzung	0.6	0
Gebäudehöhe	(9.0 m)	0
Firsthöhe	(14.0 m)	0
Gebäuelänge	(40.0 m)	0
Grenzabstand klein	(5 m)	0
Grenzabstand gross	(5 m)	0
Empfindlichkeitsstufe	III	III
Zonenvorschriften	§5 BNO	§9 BNO

³ Die mit "0" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

⁴ Die eingeklammerten Masse gelten nur bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Für das Gebiet besteht Sondernutzungsplanpflicht.

Ein Teil der Parzelle 97 liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

§5 Dorfzone D

¹ Die Dorfzone D umfasst den alten, gewachsenen Dorfteil. Die bestehende bauliche Struktur ist nach Möglichkeit zu erhalten. Der Charakter darf durch Neu- und Umbauten nicht beeinträchtigt werden. Sie ist für Wohnen, Dienstleistungsbetriebe (Läden, Restaurants, etc.) und mässig störendes Gewerbe sowie Landwirtschaft bestimmt.

² Die Bauten müssen sich bezüglich kubische 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.

³ Für Neubauten kann der Gemeinderat die Bauweise bestimmen. Die Bestimmungen von § 4 gelten dabei als Richtwerte, von denen der Gemeinderat im Interesse des Ortsbildes abweichen kann.

⁴ Als Dachform ist nur ein Satteldach von 30° bis 45° Neigung zulässig. Ausnahmsweise sind extensiv begrünte Flachdächer auf untergeordneten, eingeschossigen Bauten mit einer maximalen Gebäudefläche von 50 m² zulässig.

⁵ Dachgauben und Lukarnen sind im 1. Dachgeschoss zulässig. Ihre Anzahl und Grösse darf die Erscheinung des Hauptdaches nicht stören. Die Länge solcher Aufbauten darf insgesamt 1/3 der massgebenden Fassadenlänge nicht übersteigen. Nicht überdeckte Dacheinschnitte

sind nicht gestattet. Vereinzelt liegende Dachflächenfenster bis 0.8 m² Einbaugrösse können bewilligt werden.

Die offene Bauweise ist die Regel. Bestehende Altbauten dürfen erneuert, umgebaut, ausgebaut und angebaut werden. Der Abbruch und Wiederaufbau auf dem bisherigen Grundriss mit gleicher First- und Traufhöhe ist möglich. Der Umbau ist jedoch einem Abbruch und Neuaufbau vorzuziehen.

In der Zone für öffentliche Bauten u. Anlagen sieht der Gestaltungsplan keine baulichen Massnahmen vor.

6. ISOS und Inventare

Einstufung	<p>Besenbüren ist im ISOS mit regionaler Bedeutung aufgenommen. Es wird als lockerste bäuerliche Siedlung des Freiamts bezeichnet. Seit dem 19. Jh. hat sich die typologisch interessante Bebauungsstruktur mit lockerer Bautenanordnung, die sich durch ihre Lage und Bebauungsdichte in zwei Teile gliedern lässt entlang dem Strassennetz und mit grossen dazwischenliegenden Grünräumen weitgehend erhalten. Heute sind wenige Wohnbauten und kleine Nebenbauten in die Altbebauung eingestreut oder daran angefügt. Das Hochplateau im Norden oder die zur Bünz auslaufenden Wiesengelände sind bis auf kleine Einfamilienhäuser unverbaut und gewähren den Sichtbezug auf die alte Dorfanlage. Dorf mit partiell verbauter Lage durch kleine Neubaugruppen unweit der Ortsränder. Gewisse Lagequalitäten durch Situation an leicht abfallendem Hang, am Rande der Bünzebene. Gewisse räumliche Qualitäten durch lockere, regelmässige Aufreihung der Bauten beidseits der Strassen und durch Wechselspiel von Freiraum und Grünflächen der Umgebung. Besondere architekturhistorische Qualitäten durch lockere bäuerliche Siedlung im Bezirk mit interessanter, von grossen Grünflächen geprägter Bebauungsstruktur. Ohne besonders ausgeprägte Einzelelemente.</p>
Gebiet	<p>Vorder- und Hinterdorf: Aufnahmekategorie AB, Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz; alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen)</p>
Umgebung	<p>«Innenraum» im Westen: Aufnahmekategorie a (unerlässlicher Teil des Ortsbildes), Erhaltungsziel a (Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen.)</p>
Inventare	<p>Unter kantonalem Denkmalschutz steht in der Nachbarschaft der Speicher an der Zentralstrasse: Kategorie A nationale Bedeutung.</p>

Ehemaliges Restaurant Pinte

Ausgangslage Das ehemalige Restaurant "Pinte" ist im rechtsgültigen Zonenplan und in

der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Besenbüren von 2009 als "Gebäude mit Substanzschutz" gemäss §17 BNO aufgeführt.

Schutzwürdigkeit Zur Beurteilung der Schutzwürdigkeit fand am 22. Juni 2017 eine Besichtigung des Gebäudes mit den Eigentümern, Architekten, Siedlungsplanern, Bauverwalter, Gemeindebehörden sowie Mitarbeitern der Kantonalen Verwaltung statt.

Nach Einschätzung der Denkmalpflege kann eine Schutzentlassung wegen fehlender materieller Zeugenschaft befürwortet werden.

Bei der geplanten Überbauungsstudie soll auf die beiden südöstlich benachbarten kommunalen Schutzobjekte BEB 905 (Besenfabrik Dorfstrasse 16) und BEB 906 (Wohnhaus, ehem. Fabrikgebäude Dorfstrasse 14) gebührende Rücksicht genommen werden.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage erfolgten Einwendungen gegen die Schutzentlassung der ehemaligen Pinte. Weil die Schutzentlassung aus Sicht des Gemeinderates politisch kaum umsetzbar ist, hat er das Gebäude aus dem Perimeter des Gestaltungsplanes entlassen. Aus ortsbaulicher Sicht spricht nichts gegen den Entscheid des Gemeinderates. Für Details verweise ich auf meine Erörterung vom 17. Juni 2020.

7. Richtprojekt

7.1. Beurteilung

Das Planungsareal liegt am westlichen Rand der Dorfzone von Besenbüren in einer ländlichen, ruhigen Umgebung.

Mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt sind die Parzellen 93, 95, 96, 97, 98, 303 und 403. Nicht mehr im Perimeter enthalten ist das ehemalige Restaurant Pinte,

Der Perimeter der beiden vorliegenden Richtprojekte umfasst die Parzelle 93 mit einer Fläche von 3'792 m² (anteilig) und die Parzelle 97 mit einer anrechenbaren Fläche von ca. 3'592 m². Das Areal ist topografisch geprägt durch eine nach Südwesten abfallende, grösstenteils begrünte Fläche mit dem Tiefpunkt der Senke ca. zwischen Parzelle 93 und 97. Im Norden grenzt die Landwirtschaftszone mit begrünten Flächen an das GP-Areal an.

Der nordöstliche Bereich der Parzelle 97 liegt in der öffentlichen Zone. Dieser Bereich bleibt im weiteren Projekt unbebaut.

Der Umgang der Bebauung mit der Topographie und der Umgebung ist für das Projekt prägend. Die Höhenentwicklung der Bebauung nimmt Bezug auf die Senke. Die Gebäude am Tiefpunkt des Geländes werden niedriger geplant als zu den Rändern der Parzellen hin.

Bebauung und Umgebungsplanung beider Parzellen werden trotz verschiedener Bauherren gemeinsam betrachtet, was einer Verbesserung der Nutzung vor allem auch hinsichtlich der Freiräume und Vernetzung dient. Die diversen Nachweise und Berechnungen werden aber für jede Parzelle separat erbracht.

Auf der Parzelle 93 liegt das ehemalige Restaurant «Pinte» das unter kommunalem Schutz steht. Östlich angrenzend an Parzelle 93 liegen die Besenfabrik (ehem. Schmitte) und das

Mehrfamilienhaus (ehem. Fabrik), die unter kommunalem Schutz stehen. Auf diese Strukturen muss in der Planung Bezug genommen werden.

Im Norden von Parzelle 97 grenzen Schulhaus und Mehrweckhalle an.

Die gesamten nördlichen Parzellenränder grenzen an die Landwirtschaftszone. Der Umgang mit diesem Freibereich ist für die Setzung der Baukörper von grosser Bedeutung.

Städtebauliche Setzung

Die Umgebung des Planungssperimeters ist eher heterogen. Es finden sich kleinteilige Bauformen bis zu grossen Volumen wie Schule und Bauernhäuser. Ein schlüssiger Bezug auf die Umgebungsbebauung ist kaum herzustellen.

Somit reagieren die Richtprojekte hauptsächlich auf die prägende topographische Hanglage, den Anschluss an die Parzellenränder wie Landwirtschaftszone, Strassen und öffentliche Zone. Der Gestaltungsplan weist insgesamt fünf Baufelder aus, Baufeld A bis E.

Auf Parzelle 93 sind zwei Mehrfamilienhäuser A, und B auf den entsprechenden Baufeldern A und B vorgesehen. Das bestehende Restaurantgebäude der «Pinte» wird erhalten.

Auf Parzelle 97 werden drei Mehrfamilienhäuser geplant; Haus C, D und E auf den entsprechenden Baufeldern C, D und E. Hier wird das Gebäude 87 abgebrochen.

Parzelle 93 – Baufelder A und B

Das Richtprojekt sieht langgestreckte, rechteckige Baukörper mit Satteldächern vor.

Die Baubereiche sind gegenüber dem Richtprojekt ca. 1.0 m grösser. Dies bietet einen geringfügigen Spielraum für eine mögliche, unabhängige Planung. Die drei Mehrfamilienhäuser sind hofartig angeordnet.

Haus A wird traufständig zur Dorfstrasse gesetzt. Es wird dreigeschossig plus Dachgeschoss geplant. Hier wird in Anlehnung an die alten Bauerngärten ein Vorgarten zur Strasse ausformuliert. Es steht hinter der «Pinte» zurück und lässt dieser im Strassenraum das Primat. Von der Ausrichtung her können die beiden Gebäude gut nebeneinander bestehen.

Haus B wird zweigeschossig plus Dachgeschoss geplant und duckt sich damit möglichst in die topographische Senke. Zudem stuft es sich in der Höhe ab, wodurch es noch mehr der Topographie folgt.

Bei allen Baufeldern sind Geschosswohnungen vorgesehen. Jede Wohnung hat einen privaten Aussensitzplatz. Zudem werden im EG private Gärten für die Wohnungen ausgewiesen.

Die Gebäude werden fussläufig über die siedlungsinternen Fusswege erschlossen oder über die unterirdische Einstellhalle.

Es werden 18 Wohnungen geplant. 11 x 3.5-Zimmerwohnungen und 7 x 4.5-Zimmerwohnungen. Die Ausnützung auf (der verkleinerten) Parzelle 93 liegt mit 0.46 deutlich unter den zulässigen 0.6 der Grundnutzung für die Dorfzone.

Zwischen Haus A, B und der Pinte wird eine von der Strasse abgewandte platzartige Fläche aufgespannt, die als Erschliessungs-, Begegnungs- und Spielbereich fungiert. Dieser Platz weitet sich nach Osten in eine grosszügige, parkähnliche Freifläche, den Landschaftspark auf, der weitgehend begrünt ist. Er bildet den Übergang und Verbindung zu Parzelle 97. Hier verzahnt sich auch der Grünbereich der Landwirtschaftszone mit dem Areal des Gestaltungsplans.

Parzelle 97– Baufelder C, D und E

Das Richtprojekt sieht langgestreckte, rechteckige Baukörper mit Satteldächern vor. Die Baubereiche sind gegenüber dem Richtprojekt ca. 1.0 m grösser. Dies bietet einen geringfügigen Spielraum für eine mögliche, unabhängige Planung, Haus C und D sind hangparallel positioniert. Gemäss der Topographie ist Haus C dreigeschossig und E zweigeschossig geplant. E wird dreigeschossig um 90° gedreht zu Haus C und D platziert. Auch zwischen diesen drei Häusern wird ein Platz gebildet, der Erschliessung und Spielbereich verbindet. Über einen Fussweg wird dieser siedlungsinterne Platz mit dem grünen, parkartigen Zentrum der beiden Parzellen verbunden.

Bei allen drei Baufeldern sind Geschosswohnungen vorgesehen. Jede Wohnung hat einen privaten Aussensitzplatz. Zudem werden im EG private Gärten für die Wohnungen ausgewiesen. Die Gebäude werden fussläufig über die siedlungsinternen Fusswege erschlossen oder über die unterirdische Einstellhalle.

Es werden 22 Wohnungen geplant. 12 x 3.5-Zimmerwohnungen und 10 x 4.5-Zimmerwohnungen. Die Ausnützung auf Parzelle 97 liegt bei 0.58, also knapp unter den zulässigen 0.6 der Grundnutzung für die Dorfzone (die Gestaltungsplanung liesse auch eine Erhöhung der AZ zu, s. nachfolgend).

Gemäss SNV ist eine Etappierung möglich.

Die städtebauliche Anordnung der beiden Richtprojekte resultiert aus der Hanglage, sowie der Verknüpfung der beiden Parzellen untereinander und mit der Landwirtschaftszone. Es wird eine Bebauung ermöglicht, die trotz zwei verschiedener Auftraggeber ein gemeinsames Gesamtkonzept verfolgt, das gute, spannende räumliche Situationen zu den umgebenden Strassen, zwischen den Gebäuden und v.a. auch zu den Freibereichen ermöglicht.

Umgebung

Der Gestaltungsplan weist Erschliessungsbereiche, Grün- und Aussenbereiche, gemeinschaftliche Freiräume, Spiel- und Aufenthaltsflächen und verschiedene Bepflanzungsbereiche aus.

Bestehende Situation

Entlang der Dorf- und der Zentralstrasse ist teilweise noch das traditionell dörfliche Muster des Strassenraums zu finden: Hartflächen bis an die Fassade, Einzelbaum direkt an der Strasse, Bauerngärten auf Höhe des Wohnteiles, etc.

Richtprojekt – entlang der Dorfstrasse

Im Anschluss an die Dorfstrasse werden die traditionellen Muster zeitgemäss interpretiert und weitergeführt. Eine Linde betont den Vorplatz-Charakter. Dem Längsbau, Haus A ist ein klar abgegrenzter Garten vorgelagert, der wie die typischen Bauerngärten gestaltet wird.

Richtprojekt – entlang der Zentralstrasse

Der Arealzugang von der Zentralstrasse aus wird eher wie eine Hofzufahrt ausgebildet. Sie liegt gegenüber dem denkmalgeschützten Speicher. Auch hier wird eine Linde gesetzt. Ansonsten hat die Bebauung auf Parzelle 97 keinen Strassenbezug.

Innerer Bereich

Im Inneren werden vielseitig genutzte, platzartige Bereiche angestrebt.

Es werden gemeinschaftliche Freiräume, ökologische Ausgleichsflächen und ein Landschaftspark ausgewiesen. Zudem werden private Aussenräume definiert.

Gemeinschaftliche Freiräume sind für Parzelle 93 und 97 vorgesehen. Sie verbinden jeweils die Häuser A, B und Pinte, sowie C, D und E. Somit bilden sie das jeweilige Zentrum der beiden Areale und dienen der fussläufigen Erschliessung der Gebäude, als Spielbereich und Aufenthalt. §19 Abs. 2 SNV legt eine hohe Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität für Spiel- und Aufenthaltsbereiche fest. Diese Qualitäten sind mit der Qualitätssicherung sicherzustellen.

Die beiden Freiräume sind untereinander mit geschwungenen Fusswegen verbunden. Ein öffentlicher Fussweg wird bis zum nördlichen Schulbereich geführt.

Der Teil der Parzelle 97, der in der öffentlichen Zone liegt wird begrünt. Es werden dort halböffentliche Spielbereiche vorgesehen. Beide Arealteile sind autonom rollstuhlgängig erschlossen.

Das Gestaltungsplan-Areal liegt in einer leichten Senke. Die Höhensetzung der Gebäude soll den natürlichen Verlauf des Geländes möglichst lesbar machen. Die Umgebungsgestaltung akzentuiert diese Absicht durch das Ausbilden flacher Böschungen. Die Hauptrichtung des Terrains wird durch böschungsparelle Bepflanzungen mit Wildhecken betont.

Die offene Kulturlandschaft wird mit der Siedlung verzahnt. Der Umgebungsplan sieht kleine Baumgruppen zur Betonung spezieller Orte vor.

Ökologische Ausgleichsflächen

Es sind ökologisch hochwertige, begrünte, naturnahe Flächen (artenreiche Blumenwiese, Wildhecke und Bäume) mit einheimischen Pflanzen vorzusehen.

Die Qualitätssicherung soll über einen einzureichenden Umgebungsplan erfolgen. Die Ausführung kann etappiert erfolgen. Die Pflege dieser Flächen wird ebenfalls im GSP festgeschrieben, was für den langfristigen Erhalt der Qualität der Bepflanzung eine wichtige Voraussetzung ist.

Landschaftspark

Der grosse Freiraum zwischen den beiden Parzellen bildet das Zentrum der Überbauung. Hier wird der Grünraum der nördlich angrenzenden Landwirtschaftszone mit dem GSP-Areal verknüpft. Gruppen von Hochstammbäumen unterstützen den Charakter eines Landschaftsparks. Für die hangparallelen Bepflanzungen sind Wildhecken vorgesehen.

Die restlichen Grünflächen werden mit artenreichen Wiesen begrünt, die sich als verbindende Elemente von Parzelle 93 über Parzelle 97 bis zur öffentlichen Zone im Nordosten ziehen.

Private Aussenräume

Der Gestaltungsplan weist private Aussenbereiche aus, die den Balkonschichten der jeweiligen Baufelder vorgelagert sind. Abtrennungen zwischen den Sitzplätzen bis 1.8 m Höhe und 3 m Länge werden zugelassen. Diese dürfen die Gebäudeaussenkanten nicht überschreiten. Als Einfriedungen der Gärten sind Maschendrahtzäune innerhalb der Begrünungen möglich. Dadurch kann eine Absperrbarkeit der privaten Gärten ermöglicht werden, die sich nicht als bauliche Massnahme innerhalb der Grünbereiche darstellt. Auf eine einheitliche Gestaltung der Abtrennelemente ist zu achten.

Den Sitzplätzen der EG-Wohnungen werden Rasenflächen vorgelagert. Die Abmessungen der privaten Aussenräume sollte die vorgesehenen Flächen der Richtprojekte nicht überschreiten. Somit bleiben ausreichend und gut nutzbare Flächen für den ökologischen Ausgleich auch in den Randbereichen des Perimeters.

Materialisierung

Die Hauptwege bestehen aus veredeltem Asphalt. Die Höfe sind grösstenteils mit Schotterterrassen belegt.

Einfache, hangparallel gesetzte Sitzelemente sind die wichtigste Möblierung.

Die Umgebungsgestaltung ist vielfältig und von guter Qualität. Sie berücksichtigt die funktionalen Räume und deren Anforderungen und schafft die übergeordnete Struktur des Areals. Es wird eine gute fussläufige Durchwegung des Areals geplant. Vor allem der grosse parkartige Freiraum zwischen den beiden Parzellen bietet einen Mehrwert für die gesamte Überbauung und ist das verbindende Zentrum der beiden Parzellen.

Erschliessung und Parkierung

Besenbüren ist an den öffentlichen Verkehr über ein Postauto angebunden. Haltestellen in der Nähe des Areals befinden sich an der Kantonsstrasse im Norden und an der Steigass im Osten. Im Gestaltungsplan ist ein öffentlicher Fussweg definiert, der das gesamte Areal durchquert und somit eine gute fussläufige Anbindung des Perimeters an öffentliche Einrichtungen wie Schule, Gemeinde und die Buslinie ermöglicht. Zudem wird dadurch der Zusammenhalt und die einheitliche Betrachtung des gesamten Areals gestärkt.

Die MIV Erschliessung wird für jede Parzelle separat gelöst. Sie erfolgt für Parzelle 93 über die Dorfstrasse und für Parzelle 97 über die Zentralstrasse. Die im GSP definierten Erschliessungsbereiche sind den beiden Strassen angegliedert. Alle erforderlichen Stellplätze für die Bewohner werden unterirdisch in Tiefgaragen vorgesehen. Jede Parzelle erhält eine eigene Einstellhalle. In den definierten Erschliessungsbereichen sind auch die Zufahrten zu den jeweiligen Tiefgaragen angeordnet. Für Parzelle 93 liegt die Zufahrt zur TG an der Nordseite von Haus A. Besucherparkplätze für Parzelle 93 sind entlang der Dorfstrasse vorgesehen.

Die Erschliessung von Parzelle 97 erfolgt von der Zentralstrasse aus. Die TG-Einfahrt liegt losgelöst vom Gebäude an der Grenze zur öffentlichen Zone. Die Zufahrt ist gegenüber dem denkmalgeschützten Speicher platziert, was zu einem spannungsvollen Zutritt des Areals beiträgt,

da sich dieser recht schlauchartig zur Strasse hin artikuliert. Die Besucherparkplätze sind rückwärtig der TG-Zufahrt angeordnet.

Die Minimierung der Erschliessungsflächen für den MIV innerhalb des Perimeters ermöglicht grossflächige platzartige und begrünte Bereiche um die Häuser.

Gedeckte oberirdische Veloabstellplätze sind je Parzelle an die gemeinschaftlichen Freiräume angegliedert. Weitere Veloplätze sind je Parzelle im Untergeschoss vorgesehen.

Architektonische Gestaltung der Baukörper

Parzelle 93

Häuser A und B werden als langgestreckte, rechteckige Baukörper mit Satteldach geplant.

Haus A ist dreigeschossig und Haus B zweigeschossig und zudem in der Höhe versetzt. Sie folgen damit wie beschrieben der Topographie. Um den Bezug zu den historischen Bauten zu verstärken, wird die Materialität der Gebäude differenziert. Haus A erhält eine Holzverkleidung und nimmt damit eher Bezug zu den im Dorf vorhandenen Bauernhäusern und Scheunen. Auch in der Volumetrie kommt Haus A eher einem Bauernhaus nah. Die Holzfassade wird mit Geschossbändern horizontal gegliedert, was das Volumen strukturiert und in der Höhe gut proportioniert.

Haus B wird verputzt geplant.

Die Fassadengestaltung der Häuser wird modern interpretiert. Alle Häuser erhalten raumhohe Fenster mit hölzernen Schiebeläden. Durch die Ausformulierung der Fensterläden werden ebenfalls bäuerliche Elemente modern interpretiert.

Haus A und B erhalten Satteldächer ohne Dachüberstände mit 40° Dachneigung. Lukarnen mit Flachdächern ermöglichen eine gute Belichtung der Dachgeschosse.

Bei allen Häusern werden die Balkone einzeln an der Längsfassade vorgesetzt. Zusammen mit den geplanten Aussenreduits wird die Hauptwohnseite der Gebäude dadurch gut rhythmisiert. Die Auskrugung der Lukarnendächer im Bereich der Balkone ist als kritisch zu werten und muss im weiteren Projekt entfallen, wie bereits im Bericht vom 07.02.2019 erwähnt.

Parzelle 97

Haus C, D und E werden ebenfalls als langgestreckte, rechteckige Baukörper mit Satteldach geplant.

Haus C und E sind dreigeschossig, Haus D entsprechend der Topographie zweigeschossig.

Die Baukörper sind von der Strasse zurückversetzt und treten damit weniger in Bezug zur Umgebung. Die Fassaden aller drei Häuser sind verputzt (D) oder werden mit einer Holzfassade ausgeführt. Die Fenster sind raumhoch geplant.

Haus C, D und E erhalten Satteldächer ohne Dachüberstand mit 40° Neigung. Flachgeneigte Lukarnen belichten die Dachgeschosse.

Haus C und E werden mit einer Holzverschalung realisiert, Haus D wird verputzt materialisiert. Diese Abwechslung in der Materialisierung dient einer angemessenen Einbettung der Siedlung ins Ortsbild.

Die vorgesetzten Balkone sind ebenfalls an der Längsseite der Häuser angelagert. Sie werden zusammenhängend vor die Fassade gesetzt und auf den Boden abgestellt. Seitlich erhalten

sie eine Holzverkleidung und bekommen damit eine körperhafte Wirkung. Sie haben den Charakter einer hölzernen Laube. Die Verwendung von Holzelementen liefert auch hier den Bezug zu Bauten im ländlichen Raum.

Parzelle 93 und 97 gehören verschiedenen Bauherren und werden separat geplant. Durch die genannte städtebauliche Setzung nehmen sie Bezug zueinander auf und generieren einen grossen Mehrwert bei den Freiflächen, der allen Bewohnern zu Gute kommt.

Die Volumetrie der Gebäude ist ebenfalls eher homogen; die Bebauungen stehen nicht in Konkurrenz zueinander, sondern bilden gesamtheitlich ein ansprechendes, gut proportioniertes räumliches Gefüge ohne sich gegenseitig angleichen zu müssen.

Der architektonische Ausdruck variiert zwischen den Parzellen, was ihre Eigenständigkeit unterstreicht. Durch einheitliche Elemente wie Ausformulierung der Dächer ohne Dachüberstand, vorgesetzte Balkonschichten und Fensterformate wird ein gutes Zusammenspiel erreicht.

§§ 13 bis 18 der Sondernutzungsvorschriften definieren die wesentlichen Merkmale zur architektonischen Qualität und verweisen hinsichtlich der zu erreichenden Gestaltungsqualität auf die Richtprojekte als Grundlage. Wesentliche Gestaltungsmerkmale werden in den SNV definiert. Es sind keine Dachüberstände bei den Hauptdächern und Lukarnen zulässig. Die Lukarnen sind fassadenbündig zu positionieren. Anteil und Lage von Dachflächenfenstern und Lukarnen werden definiert.

Qualitätssicherung

§44 definiert die Qualitätssicherung. Durch den Beizug eines neutralen Experten kann die Qualität von Bebauung und Umgebungsgestaltung gut gesteuert werden. Die Option, auf eine Beratung durch einen Experten zu verzichten, wenn das Projekt in weiten Teilen dem Richtprojekt entspricht ist, ermöglicht eine akzeptable Erleichterung des Bewilligungsverfahrens.

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

§4 BNO definiert die Ausnützungsziffer für die Dorfzone D mit 0.6

Sondernutzungsvorschriften

§9 der SNV regelt das Nutzungsmass je Baufeld über Gebäudebreiten und Anzahl Vollgeschosse.

§11 der SNV regelt die Geschossigkeit, §12 die Gebäudebreiten.

Daraus ergibt sich eine maximal mögliche Ausnützung des Gesamtareals von ca. 0.59, das Teilgebiet der Parzelle 93 erreicht eine AZ von 0.50, dasjenige der Parzelle 97 0.67.

Beurteilung der Abweichung

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

Das Gesamtmass von 0.59 stellt eine geringfügige Unterschreitung der zulässigen 0.6 gem. BNO, das Mass hat gegenüber dem Richtprojekt einen kleinen Spielraum für eventuelle geringfügige Anpassungen.

Zur Info: Die maximale Ausnützung auf Parzelle 93 liegt bei 0.50, auf Parzelle 97 bei 0.67, also leicht über der Grundnutzung von 0.6 gem. BNO für die Dorfzone.

9.2. Abstände und Gebäudelänge

Grundordnung

§111 BauG regelt die Abstände zu Strassen

§4 BNO regelt die Grenzabstände klein 5m und gross 5m. Diese Masse gelten bei Neubauten als Richtwert.

Sondernutzungsvorschriften

§ 6 SNV regelt die Baufelder für Hochbauten.

² Die Begrenzungen der Baufelder gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände sowie die gesetzlichen Strassenabstände.

§ 8 SNV regelt mögliche Anbauten an die Pinte.

Beurteilung der Abweichung

Die Unterschreitung des Strassenabstands zur Dorfstrasse durch die Anbauten «Pinte» sind marginal, dienen aber der klaren volumetrischen Gestaltung der Pinte

Die Unterschreitung des Strassenabstands wird befürwortet.

9.3. Gesamthöhe und Geschosszahl

Grundordnung

§ 4 BNO regelt die First- und Gebäudehöhe. Dorfzone D: Firsthöhe 14.0m, Gebäudehöhe 9.0m. Diese Masse gelten bei Neubauten als Richtwert.

Sondernutzungsvorschriften

§ 10 SNV regelt die Gebäudehöchstkoten.

Beurteilung der Abweichung

Durch die Festlegung der maximalen Gebäudehöchstkoten wird der Einbindung der Baukörper in das Gelände entsprechend der Richtprojekte Rechnung getragen. Eine Überschreitung der Firsthöhen nach BNO tritt bei Baufeld A, B, C und E auf. Die maximale Firsthöhe ist demnach 16.5m in Baufeld A. Die Überschreitung der Gebäudehöhe steht nicht im Gegensatz zu einer guten Einbindung der Baukörper in die Umgebungsstruktur und in das Terrain. Der allgemeine Spielraum in Bezug zum Richtprojekt beträgt 80cm. Der Gestaltungsplan lässt faktisch

ein Geschoss (3.0m) mehr zu. Mit einer maximal möglichen Firsthöhe von 16.50m wird das theoretisch mögliche Mass von 17.0 m nicht überschritten.

9.4. Gestaltung der Bauten

Grundordnung

§5 Dorfzone

Eingliederungspflicht

² Die Bauten müssen sich bezüglich kubische 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.

Neubau

³ Für Neubauten kann der Gemeinderat die Bauweise bestimmen. Die Bestimmungen von § 4 gelten dabei als Richtwerte, von denen der Gemeinderat im Interesse des Ortsbildes abweichen kann.

Dachform

⁴ Als Dachform ist nur ein Satteldach von 30° bis 45° Neigung zulässig. Ausnahmsweise sind extensiv begrünte Flachdächer auf untergeordneten, eingeschossigen Bauten mit einer maximalen Gebäudefläche von 50 m² zulässig.

Dachaufbauten

⁵ Dachgauben und Lukarnen sind im 1. Dachgeschoss zulässig. Ihre Anzahl und Grösse darf die Erscheinung des Hauptdaches nicht stören. Die Länge solcher Aufbauten darf insgesamt 1/3 der massgebenden Fassadenlänge nicht übersteigen. Nicht überdeckte Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Vereinzelt liegende Dachflächenfenster bis 0.8 m² Einbaugrösse können bewilligt werden.

§34 Sonnenkollektoren

⁴ Mit dem Auf- und Einbau von Sonnenkollektoren ist eine möglichst geringe Beeinträchtigung der Gebäude und der Umgebung anzustreben. Um störende Spiegelungen (Reflexionen) zu verhindern, können geeignete Gegenmassnahmen (z.B. diffus reflektierende Kollektorfläche) angeordnet werden.

Sondernutzungsvorschriften

§ 13 bis 18 SNV regeln die Gestaltung der Gebäude

§13 Bauweise

¹ In den einzelnen Baufeldern ist jeweils ein Mehrfamilienhaus zulässig.

² Die Bauten sind als langgestreckte, rechteckige Baukörper mit Satteldach auszuführen. Die horizontale Gliederung der Bauten ist erkennbar zu machen. Die Fensteröffnungen sind vorwiegend raumhoch zu gestalten.

³ Die Balkone sind als vorgesetzte Elemente auszugestalten

§14 Gestaltung und Form der Bauten

¹ Bauten sind für sich, in ihrem Zusammenhang und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Im gesamten Perimeter ist eine

gute Einpassung der Bauten in die umliegende Baustruktur zu gewährleisten, insbesondere entlang der Dorfstrasse.

² Die Anforderungen an eine städtebaulich und architektonisch gut gestaltete Überbauung werden von den Richtprojekten gemäss § 2 Abs. 2 erfüllt. Diese Gestaltungsqualität ist für die Beurteilung von Bauvorhaben begleitend. Es kann davon abgewichen werden, wenn mindestens eine gleichwertige Qualität erzielt wird.

§15 Dächer

¹ Es sind ausschliesslich Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung und durchgehenden Firstlinien zulässig. Die Firstrichtung ist gemäss Eintrag im Situationsplan 1:500 zu erstellen.

² Im Baufeld B ist ein vertikaler Versatz der Firstlinie zulässig.

³ Es sind Dachneigungen zwischen 35° bis 40° Neigung zulässig.

⁴ Auf untergeordneten, eingeschossigen Nebenbauten sind extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

§16 Dachaufbauten

¹ Die Erstellung von Dachflächenfenstern und Dachlukarnen ist zulässig. Die Dachlukarnen sind auf der Traufseite fassadenbündig anzuordnen. Dachdurchbrüche dürfen 40 Prozent der Fassadenlänge nicht überschreiten.

Dachflächenfenster sind vorwiegend in der unteren Dachhälfte anzuordnen. Die Dachflächenfenster sind auf eine Fläche von max. 0.80 m² pro Fenster zu begrenzen.

² Die Dachaufbauten haben sich am Richtprojekt gemäss §2, Abs. 2 zu orientieren.

³ Technisch bedingte Dachaufbauten wie z.B. Kamine, Abluftrohre sind zulässig. Sie sind so in die Gebäudegestaltung zu integrieren, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird, insbesondere bezüglich der Einsehbarkeit ab dem Strassenraum.

§17 vorspringende Gebäudeteile

¹ Vorspringende Gebäudeteile sind nicht zulässig.

² Dachvorsprünge sind nicht zulässig.

§18 Fassaden

¹ Der Baukörper in Baufeld A ist mit einer Holzverschalung auszuführen.

² Die Baukörper in Baufeld B bis E sind verputzt oder in Holz auszuführen.

³ Die Fassaden müssen bezüglich Farbgebung und Materialisierung auf die Umgebung und untereinander abgestimmt werden.

⁴ Im Rahmen des ersten Baugesuchverfahrens ist ein Farb- und Materialkonzept für die Gebäude der Baubereiche A und B, resp. C bis E einzureichen.

Beurteilung der Abweichung

Die Abweichungen zur Gestaltung der Bauten zur Grundordnung sind geringfügig. Die zusätzlichen Bestimmungen dienen der Qualitätssicherung im Hinblick auf eine gesamthaft stimmige, zeitgemässe Architektursprache, die beide Parzellen im Bezug zueinander treten lässt und doch Eigenständigkeiten zulässt.

10. Fazit und Empfehlungen

Die vorliegenden Richtprojekte und die zugehörigen Elemente des Gestaltungsplanes stellen eine gute Grundlage zur Beurteilung dar.

Die Setzung der Gebäude und die Umgebungsgestaltung sind gut aufeinander abgestimmt. Die Integration des ehemaligen Restaurants «Pinte» in das Gesamtkonzept ist gut.

Es entsteht ein Areal, das einen gebührenden Abschluss zur Landwirtschaftszone darstellt ohne sich dieser zu verschliessen.

Die Verzahnung der Grünräume als wesentlicher Ausgangspunkt der städtebaulichen Setzung und die gemeinsame Betrachtung der beiden Bauparzellen ermöglichen einen wertvollen Beitrag zum Ortsbild. Durch die grosszügigen Freiflächen wird ein hoher Wohnwert trotz guter Verdichtung ermöglicht.

Der Gestaltungsplan kann aus Sicht des Fachgutachters öffentlich aufgelegt 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.



17. Dezember 2020 / Philipp Husstein