

WÜRENLOS

qualitäten sichern nachhaltig optimieren

Siedlung

Einzonung

Buechrai: Argumentation geplante Einzonung

Bei der Auswahl der Kriterien zur Argumentation für respektive gegen die Zuordnung des Gebietes Buechrai zur Bauzone, stützen wir uns auf §1 Ziele und §3 Planungsgrundsätze RPG sowie übergeordnete kantonale und überregionale Zielsetzungen und Handlungsfelder (Kantonales Richtprogramm Siedlung und Verkehr Aargau-Ost, Agglomerationsprogramm Siedlung und Verkehr Aargau-Ost). Gemäss vorgänger Analyse lautete das Fazit zum Bauzonenverbrauch 1999-2008 wie folgt: Wenn sich der Wohn- und Mischzonenverbrauch mit 0,6 ha / Jahr fortsetzt, reichen diese Reserven grundsätzlich bis ins Jahr 2030.

Wenn sich die Gemeinde nun zum Ziel setzt, ihre Entwicklung grösstenteils durch die Nutzung innerer, unüberbauter Flächen sowie durch die gezielte Verdichtung im Bestand zu decken, stellt sich folgende Frage: Sind Einzonungen zum jetzigen Zeitpunkt notwendig, denn sie konkurrenzieren massgeblich dieses Ziel?

Im Folgenden werden die aus unserer Sicht gewichtigsten d.h. nicht vollständigen Argumente aufgelistet und bewertet; gesamthaft überwiegen die negativen Aspekte.

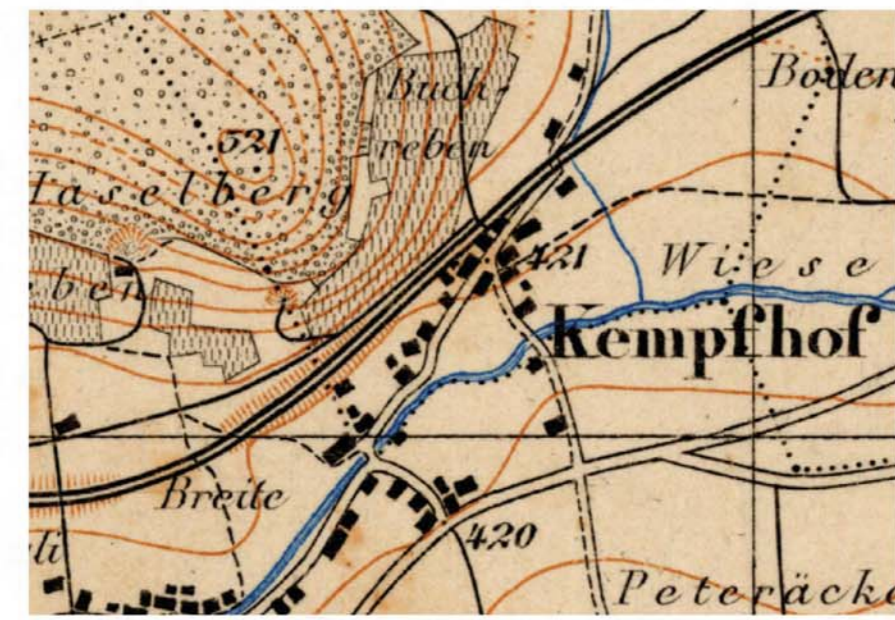


Bild 1: Buchreben (Siegfried, 1880)



Bild 2: Ansicht Haselberg mit 'Buechrai' an der Ostflanke

Schonungsvoller Umgang mit Natur und Landschaft, Landschaftsbild

- + / - Würenlos verfügt im regionalen Vergleich über einen hohen Anteil Fruchtfelderflächen bezogen auf das Gemeindegebiet. Das Gebiet Buechrai ist Fruchtfelderfläche; jedoch durch seine Topographie nur bedingt geeignet.
- Das Gebiet liegt an der von weitem einsehbaren Hangflanke des Haselberges (Perimeter Lagerschutzdekt, Waldnaturschutzgebiet).
- Das Gebiet ist eine der letzten strukturreichen Flächen (Hecken, Fragmente traditioneller Trockensteinmauern, Magerwiesen etc.) von vergleichbarer Qualität wie die Landschaftsschutzzonen im Osten.
- Der Buechrai bildet mit seinem artenreichen, abgestuften Waldrand bis heute für das Ortsbild des Weilers Kempfthof die grüne Kulisse.
- + / - Die Wegstrecke Kempfthof - Gmeurerwald ist im Inventar historischer Verkehrswege Schweiz als Verbindung mit lokaler Bedeutung erfasst.

Haushälterische Bodennutzung, funktionale Flexibilität

- Das Gebiet bietet begrenzt Spielraum für ein differenziertes Angebot an Nutzungen (Alters-, Familienwohnen, Arbeiten) für Dichte und Überbaumuster (EFH, MFH, Terrassen) und kann somit nicht flexibel auf sich künftig ändernde Bedürfnisse reagieren.
- + / - Da die Erschliessung neu einzonierter Gebiete zumindest eine finanzielle Beteiligung der Gemeinde nach sich zieht, ist abzuwägen wie ressourcenschonend, einfach und kostengünstig dies erfolgen kann.
- Aufgrund der peripheren Lage und begrenzten Flexibilität finden sich nur schwer Synergien mit den bestehenden Strukturen der Siedlung, die vor der Bahnlinie endet. Somit kann Buechrai kaum einen wesentlichen Beitrag zur Entwicklung der Gemeinde leisten.

Siedlungsqualität

- + Etwas die Hälfte des Gebietes hat Südost-Exposition, eine Hangneigung von maximal 30° und bietet eine attraktive Fernsicht.
- + / - Das Gebiet liegt unmittelbar an der Bahnlinie, für die langfristig der Doppelspurusbau geplant ist. In der Ebene ist der Bahnärm ab der zweiten Bauteufe unproblematisch, während die Bebauung in der Hanglage durch die Immissionen belastet wird.
- Das Gebiet liegt ausserhalb der ÖV-Güteklasse D (Ortsbus) und widerspricht somit dem formulierten Ziel, Neuzonungen mit dem ÖV abzustimmen.
- + / - Lage im Ort: Die Entfernung zur Schule beträgt 750 m, zum Kindergarten 650 m und zu den nächsten Versorgungseinrichtungen im Zentrum 900 m (jeweils Luftlinie). Diese Distanzen sind in einer ländlichen Gemeinde für Fussgänger und Radfahrer zumutbar, werden jedoch im Zusammenhang mit der Entwicklung des Modal Split und der Hanglage als unrealistisch eingeschätzt (1990 bis 2000: starke Zunahme MIV auf Kosten ÖV).

- + PRO Einzonung
- CONTRA Einzonung
- +/- untergeordnet bzw. nicht eindeutig



Lage im Ort



Fotomontage: Ansicht Terrassenhäuser Buechrai von Süden (Aussichtslage Blick)



Fotomontage: Ansicht Terrassenhäuser Buechrai von Osten (aus dem Furttal)

Siedlung

Gattericher Ost

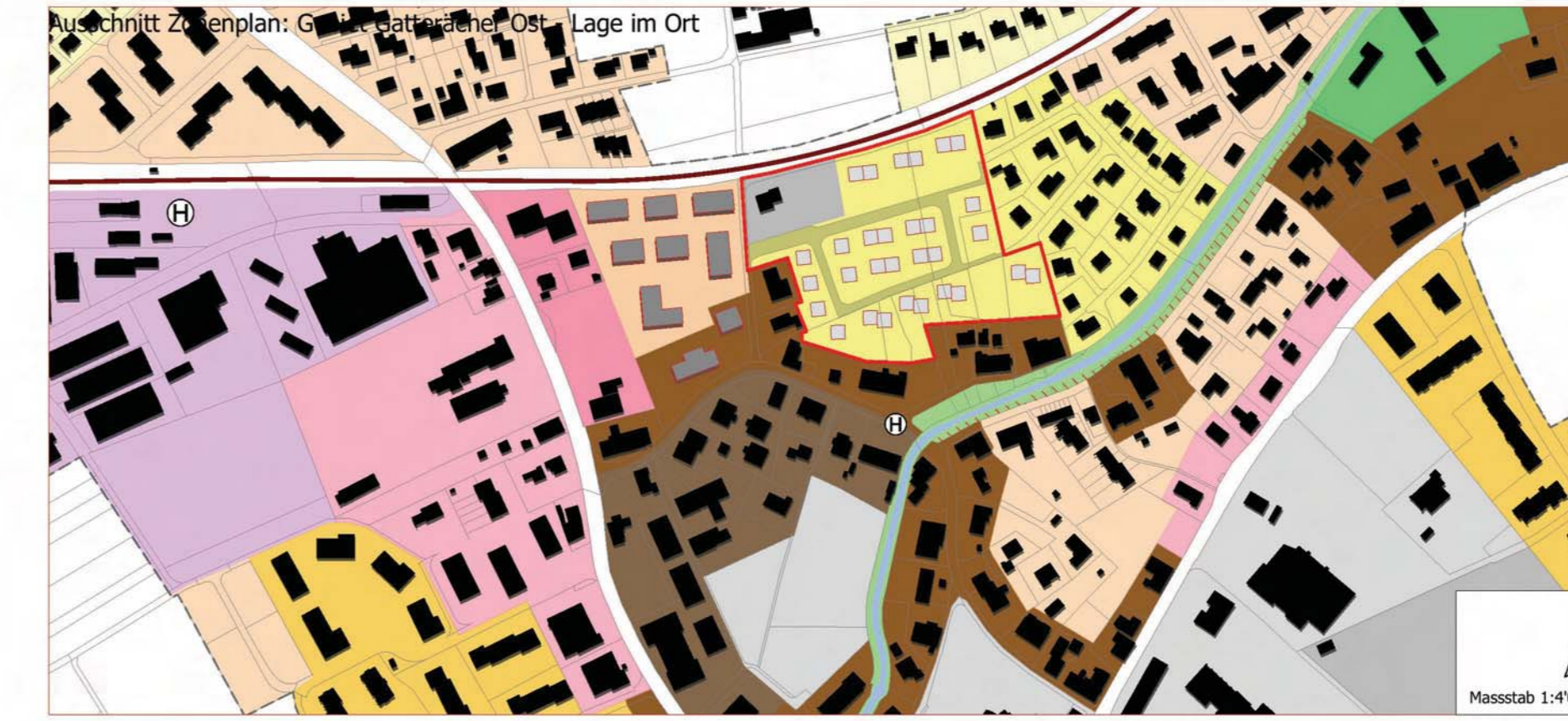
Zonierung heute: D + grösstenteils E2
Das Gebiet liegt zentral zwischen S-Bahn und Dorfstrasse, in Gehdistanz zu Dorfkern und Bahnhof. In Anbetracht der Lagequalität ist eine höhere bauliche Dichte anzustreben als in der E2 (AZ 0.45), ebenso die Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern und allenfalls von Arealüberbauungen.

Planungs- und baurechtliche Grundlage:

- A Umzonung in die W3
- B Umzonung in die W2 und Ergänzung § 36 Abs 2 BNO: Zulässigkeit von Arealüberbauungen auch in der W2
- C bevorzugte Variante: Gestaltungsplanpflicht im ZP mit Zielsetzungen in der BNO allenfalls vertragliche Vereinbarung mit allen Grundeigentümern mit Eintragung im Grundbuch (ohne Änderung BNO und ZP)

Zielsetzungen zum Gestaltungsplan:

- Richtprojekt aufgrund eines Konkurrenzverfahrens ermitteln (Studienauftrag oder Projektwettbewerb)
- Erfüllung der generellen Anforderungen gemäss § 21 Abs. 2 ABauV
- Ausnutzungsrate bei 0.55 - 0.60
- guter ortsbaulicher Übergang zwischen Einfamilienhausquartier und Dorfkern
- qualitätsvolle Architektur
- eigenständiger Quartiercharakter und gemeinschaftliche Einrichtungen
- durchlässige Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität
- hohe Wohnqualität, Eignung für alle Generationen
- hohe Effizienz in Bezug auf Energie und Immissionsschutz (Bahnärm)



Grundstückfläche (GSF):	16'900 m ²
Gattericher Ost: Planung EFH, Zonierung E2	
Erschliessungsfläche	2'100 m ²
anrechenbare GSF	14'800 m ²
BGF bei AZ 45% (ohne DG, Attika)	6'700 m ²
Anzahl Gebäude	30 EFH
Anzahl Einwohner	110 (60 m ² / E)

Gattericher Ost: Verdichtetes Bauen	
Erschliessungsfläche	1'300 m ²
anrechenbare GSF	15'500 m ²
BGF (3 VG)	6'450 m ²
BGF (2 VG)	3'000 m ²
BGF gesamt (ohne DG, Attika)	9'450 m ²
Anzahl Gebäude	7 MFH / 12 EFH
Anzahl Einwohner	160 (60 m ² / E)



Verdichtetes Bauen: Gebiet Gattericher Ost

Allgemeine innere Verdichtung, insbesondere in den EFH-Gebieten:

Entgegen der Feststellung im Workshop 1 kann davon ausgegangen werden, dass in den überbauten Einfamilienhaus-Gebieten in den Zonen E2 und W2 beachtliche Verdichtungsreserven bestehen. In der BNO 1971 (bis ca. 1995) waren Dach- und Untergeschosse noch nicht ausnutzungsbefreit; die AZ lag deutlich tiefer.

Theoretisches Potenzial:

Vergleich mit der Annahme, dass UG zu ca. 50% und DG zu ca. 70% der Vollgeschossfläche ausgebaut werden kann:

Zone	AZ alt	AZ neu	AZ inkl. DG/UG
E2	0.30	0.45	0.62
W2	0.45	0.55	0.88

Fazit: Grundstücke, welche nach alter BNO überbaut worden sind, weisen ein Potenzial für die innere Aufstockung von ca. 100% der bestehenden BGF auf. Die Planungs- und baurechtlichen Grundlagen dazu sind bereits vorhanden.

Zone E2 / AZ 0.45:

Die reine EFH-Zone beansprucht ca. 22% der gesamten Bauzonenfläche. Mittels gezielter Quartieranalyse sind weniger exponierte / empfindliche Bereiche zu ermitteln, welche der W2 (AZ 0.55) zugewiesen werden können.

Planungs- und baurechtliche Grundlage: Umzonung von Teilgebieten der E2 in die W2.

Zone W2 / AZ 0.55:

Die Zone für freistehende oder zusammengebaute EFH und MFH beansprucht ca. 27% der gesamten Bauzonenfläche. Mittels gezielter Quartieranalyse sind weniger exponierte / empfindliche Bereiche zu ermitteln, welche der W3 (AZ 0.6) zugewiesen werden können.

Planungs- und baurechtliche Grundlage: Umzonung von Teilgebieten der W2 in die W3.

Anreize für die fallweise innere Verdichtung in der E2 / W2:

Eine generellen Erhöhung der AZ bzw. deren Ausschöpfung führt häufig zu einer Vermehrung des Wohnflächenverbrauchs, indem bestehende oder neue Wohnheiten den sog. zeitgemässen Anforderungen entsprechen. Das Ziel der Verdichtung muss jedoch in einem schonenden Umgang mit der Ressource Boden bestehen, d.h. dass zusätzliche Wohnheiten geschaffen werden. Ein Anreiz mittels zusätzlicher Erhöhung der AZ ist dazu nicht geeignet, weil noch grössere Bauvolumen den ortsbaulich vertraglichen Rahmen sprengen würden.

A Einliegerwohnungen (Mehrgenerationenwohnen):

Planungs- und baurechtliche Grundlage: Der grosse Grenzabstand von 8.00 m gilt nicht für die Erweiterung von Sockelgeschossen (UG / EG) mit einer Einliegerwohnung.

B Mehrfamilienhäuser in der E2:

Planungs- und baurechtliche Grundlage: Kleinere Mehrfamilienhäuser bis zu 5 Wohnheiten sind zulässig für die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum in ausgewogenem Mix und limitierter Wohnungsgrösse (z.B. entsprechend den Vorgaben des Bundes, Gebrauchsrecht nach WBS mindestens 2.0).

Fazit: Mit der Schaffung zusätzlicher Wohnheiten kann in tendenziell überalterten EFH-Gebieten das Mehrgenerationenwohnen, die Freigabe unternutzter Häuser und das Wohnangebot für junge Familien gefördert werden.



Bild: Verdichtetes Bauen - private Aussenräume



Bild: Quartiererschliessungsstrasse, Breite max. 5m

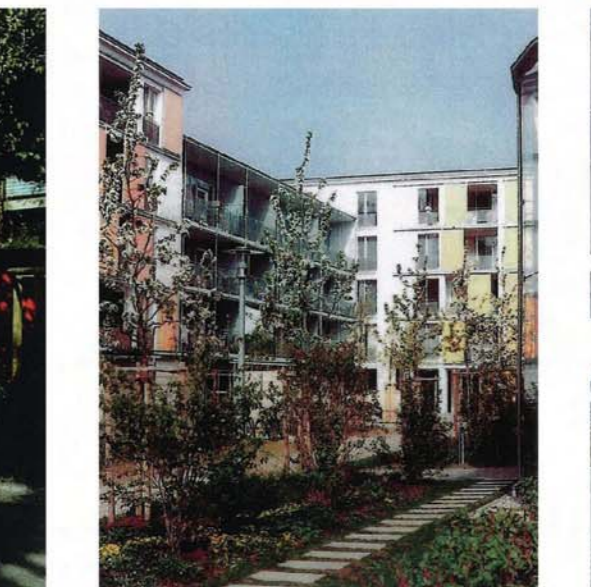


Bild: Innenhof



Bild: Gemeinschafts-, Spielflächen



Lage der Wohnzonen E2 und W2 im Baugbiet



Bild 1 und 2: Ausbau Maisonnette-Wohnung OG-DG



Bild 2



Bild 3: Neubau "Stöckli" vorerst für erwachsene, junge Generation



Bild 4: Anbau Einliegerwohnung



Bild 5: Ausbau Maisonnette-Wohnung OG-DG für junge Familie



Bild 6: Aufstockung Attikageschoss anstelle Kalt-Estrich