

Gemeinde Würenlos
BG Wohnüberbauung Huebacher
Parzellen Nr. 3007 und 4833

Stellungnahme zum Baugesuch auf Übereinstimmung mit dem Gestaltungsplan „Huebacher“ hinsichtlich der qualitativen Belange



Ausschnitt Luftbild agis, Parzellen Nr. 3007 und 4833 markiert

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage, Auftrag	1
2. Projektunterlagen	1
3. Bau- und planungsrechtliche Grundlagen	2
4. Richtprojekt aus dem Gestaltungsplan	3
5. Übereinstimmung mit Gestaltungsplan „Huebacher“	4
5.1 Anhand des Situationsplans 1:500	4
5.2 Anhand der Sondernutzungsvorschriften (SNV)	4
5.3 Anhand der Architektur und der Umgebungsgestaltung	12
6. Fazit und Empfehlungen	13

Auftraggeberin

Gemeinde Würenlos

Schulstrasse 26

5436 Würenlos

Auftragnehmerin

arcoplan klg

Limmatauweg 9

5408 Ennetbaden

Verfasser

Armin Leupp, dipl. Architekt FH SIA

Paul Keller, Siedlungsplaner HTL/NDS GIS, Raumplaner FSU Reg. A

1. Ausgangslage, Auftrag

Die Walker Architekten AG, Brugg, hat für die Jantas Immobilien AG, Zürich, ein Bauprojekt mit 18 Wohnhäusern und gemeinschaftlicher Tiefgarage auf den Parzellen Nr. 3007 und 4833 an der Huebacherstrasse in der Gemeinde Würenlos erarbeitet. Das Projekt liegt innerhalb des Perimeters des rechtskräftigen Erschliessungsplans „Huebacher“ / Gestaltungsplans „Huebacher“.

Arcoplan klg wurde beauftragt, das vorliegende Projekt auf die Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Gestaltungsplanes „Huebacher“ zu beurteilen und dazu eine Stellungnahme zu erarbeiten.

Die Bauherrschaft hat für die drei Gebäude 1 bis 3 auf der Parzelle Nr. 4833 und für die fünfzehn Gebäude 4 bis 18 auf der Parzelle Nr. 3007 zwei separate Baugesuche eingereicht. Da die Überbauung gesamthaft konzipiert und geplant worden ist und gestalterisch eine Einheit bildet, betrachten wir in unserer Stellungnahme das Projekt als Ganzes, d.h. ohne Unterscheidung in zwei Baugesuche.

Die Stellungnahme wurde erstellt von Armin Leupp, dipl. Architekt FH SIA und von Paul Keller, Siedlungsplaner HTL Raumplaner FSU Reg A.

2. Projektunterlagen

Für diese Stellungnahme lagen uns folgende Projektunterlagen der Walker Architekten AG vor. Die Pläne der Umgebungsgestaltung wurden von Tresp Landschaftsarchitekten erarbeitet.

Parzelle Nr. 3007:

– BP Situation Häuser 4-18	1:500	Nr. 3002	14.06.2019
– BP Grundriss TG UG Häuser 4-18	1:100	Nr. 3371	14.06.2019
– BP Grundriss UG EG Häuser 4-18	1:100	Nr. 3381	14.06.2019
– BP Grundriss EG OG Häuser 4-18	1:100	Nr. 3420	14.06.2019
– BP Grundriss OG AG Häuser 4-18	1:100	Nr. 3470	14.06.2019
– BP Grundriss DA Häuser 4-18	1:100	Nr. 3570	14.06.2019
– BP Querschnitte Häuser 4-18	1:100	Nr. 3682	14.06.2019
– BP Quer- und Längsschnitte Häuser 4-18	1:100	Nr. 3683	14.06.2019
– BP Typ A1 Fassaden Häuser 14 (13-16)	1:100	Nr. 3056	14.06.2019
– BP Typ A2 Fassaden Haus 17	1:100	Nr. 3156	14.06.2019
– BP Typ A2.1 Fassaden Haus 18	1:100	Nr. 3176	14.06.2019
– BP Typ B1 Fassaden Haus 10	1:100	Nr. 3066	14.06.2019
– BP Typ B1.1 Fassaden Haus 11	1:100	Nr. 3076	14.06.2019
– BP Typ B1.2 Fassaden Haus 12	1:100	Nr. 3086	14.06.2019
– BP Typ B2 Fassaden Haus 5 (4+6)	1:100	Nr. 3096	14.06.2019
– BP Typ B2.2 Fassaden 7 (8)	1:100	Nr. 3116	14.06.2019
– BP Typ B2.3 Fassaden Haus 9	1:100	Nr. 3126	14.06.2019
– BP Grundriss UG Häuser 4-18 Kanalisation	1:100	Nr. 3372	14.06.2019
– BP Grundriss TG UG Häuser 4-18 Brandschutz	1:100	Nr. 3373	14.06.2019
– BP Grundriss UG EG Häuser 4-18 Brandschutz	1:100	Nr. 3382	14.06.2019
– BP Grundriss EG OG Häuser 4-18 Brandschutz	1:100	Nr. 3421	14.06.2019

– BP Grundriss OG AG Häuser 4-18 Brandschutz	1:100	Nr. 3471	14.06.2019
– BP Umgebung Dachaufsicht Häuser 4-18	1:100	Nr. 3017	14.06.2019
– BP Umgebung Detailschnitte Häuser 4-18	1:100	Nr. 3334	14.06.2019
– BP Umgebung Schnitte Häuser 4-18	1:100	Nr. 3333	14.06.2019
– Erläuterungsbericht Baugesuch			14.06.2019

Parzelle Nr. 4833:

– BP Situation Häuser 1-3	1:500	Nr. 3001	14.06.2019
– BP Grundriss UG Häuser 1-3	1:100	Nr. 3360	14.06.2019
– BP Grundriss EG Häuser 1-3	1:100	Nr. 3410	14.06.2019
– BP Grundriss OG Häuser 1-3	1:100	Nr. 3460	14.06.2019
– BP Grundriss AG Häuser 1-3	1:100	Nr. 3510	14.06.2019
– BP Grundriss DA Häuser 1-3	1:100	Nr. 3560	14.06.2019
– BP Schnitte Häuser 1-3	1:100	Nr. 3685	14.06.2019
– BP Fassaden Häuser 1-3	1:100	Nr. 3686	14.06.2019
– BP Grundriss UG Häuser 1-3 Kanalisation	1:100	Nr. 3361	14.06.2019
– BP Grundriss UG Häuser 1-3 Brandschutz	1:100	Nr. 3362	14.06.2019
– BP Grundriss EG Häuser 1-3 Brandschutz	1:100	Nr. 3412	14.06.2019
– BP Grundriss OG Häuser 1-3 Brandschutz	1:100	Nr. 3461	14.06.2019
– BP Grundriss AG Häuser 1-3 Brandschutz	1:100	Nr. 3511	14.06.2019
– BP Schnitte Häuser 1-18 Brandschutz	1:100	Nr. 3352	14.06.2019
– BP Umgebung Dachaufsicht Häuser 1-3	1:100	Nr. 3016	14.06.2019
– BP Umgebung Detailschnitte Häuser 1-3	1:100	Nr. 3332	14.06.2019
– BP Umgebung Schnitte Häuser 1-3	1:100	Nr. 3331	14.06.2019
– Erläuterungsbericht Baugesuch			14.06.2019

Beide Parzellen:

– BP Situation Bauprofilierung	1:200	Nr. 3011	14.06.2019
– BP Situation Werkleitungen Häuser 1-18	1:200	Nr. 3005	14.06.2019
– BP Schnitte Häuser 1-18 Brandschutz	1:100	Nr. 3352	14.06.2019

3. Bau- und planungsrechtliche Grundlagen

Das Bauvorhaben liegt gemäss aktuellem Bauzonenplan in der Wohnzone E2 und liegt in einem Perimeter, der mit einer Sondernutzungsplanungspflicht überlagert ist. Der rechtskräftige Gestaltungsplan „Huebacher“ wurde am 7. September 2015 vom Gemeinderat beschlossen und am 18. November 2016 vom kantonalen Departement Bau, Verkehr und Umwelt genehmigt.

Der Gestaltungsplan „Huebacher“ besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Teilen: Situationsplan 1:500, Sondernutzungsvorschriften (SNV) inkl. Anhänge 1 - 5. Zusätzliche, aber lediglich orientierende Bestandteile des Gestaltungsplans sind gemäss § 2 Abs. 3 SNV der Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV und das Richtprojekt der Walker Architekten AG vom Juni 2014.

Soweit der Gestaltungsplan keine abweichenden Regelungen enthält, sind die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung sowie der Bauzonenplan der Gemeinde Würenlos anwendbar

(§ 3 Abs. 1 SNV). Vorbehalten bleiben die Vorschriften des kantonalen und die eidgenössischen Bau-, Umwelt- und Raumplanungsrechts (§ 3 Abs. 2 SNV).

Vor unserer eigentlichen Stellungnahme zum vorliegenden Baugesuch auf den Parzellen Nr. 3007 und 4833 unterziehen wir den rechtskräftigen Gestaltungsplan „Huebacher“ einer kurzen Analyse, weil dieser eine Erschliessungs-, Bebauungs- und Umgebungskonzeption vorgibt, welche zum Teil erschwerende funktionale und gestalterische Rahmenbedingungen darstellen:

- Die Erschliessung muss von Nordosten über die Huebacherstrasse mit Anschluss an die Buechzelglistrasse erfolgen. Die innerhalb des Gestaltungsplanes bereits realisierte und neu angelegte Stichstrasse befindet sich im höher gelegenen Teil des Areals. Somit muss die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage „von oben“ erfolgen, was einen langen Anfahrtsweg vom übergeordneten Strassennetz hervorruft und in der Regel lange Rampenbauwerke zur Folge hat.
- Die Baufelder innerhalb der Baubereiche A und B liegen relativ nahe beieinander und sind regelmässig verteilt, so dass keine grösseren zusammenhängenden Freiräume entstehen können, welche der Grösse des Areals entsprechend angemessene gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsräume sichern könnten. § 42 BNO greift hier nicht, weil dieser nur für Mehrfamilienhäuser (ab 4 Wohneinheiten) Spielplätze verlangt.
- Die Anordnung der Gebäude im Baubereich C entlang der östlichen Pflichtbaulinie ist ortsbaulich nicht nachvollziehbar. Es wird eine im örtlichen Kontext unüblich lange Fassadenflucht erzeugt, welche im umgebenden Quartier keine Entsprechung findet. Zudem können die Vorbereiche vor den Häusern 1 bis 3 fast nur für eine ebenerdige Parkierung genutzt werden, was für eine gute Aussenraum- und Aufenthaltsqualität nicht optimal ist.

Fazit: Trotz der erwähnten ungünstigen Rahmenbedingungen muss das Mögliche unternommen werden, um eine sorgfältig ins Gelände gesetzte Überbauung mit gesamthaft optimierter Erschliessung und örtlich fein differenzierter Umgebungsgestaltung zu erreichen. Insbesondere müssen die im Gestaltungsplan geforderten Qualitäten erfüllt werden.

4. Richtprojekt aus dem Gestaltungsplan

Das dem Gestaltungsplan „Huebacher“ zu Grunde liegende Richtprojekt der Walker Architekten AG stammt vom Juni 2014 und ist in den Sondernutzungsvorschriften in den Anhängen 1 und 2 dokumentiert.

Das Richtprojekt zeigt westlich der Huebacherstrasse eine kleinteilige, dichte Bebauungsstruktur mit im Grundriss rechteckigen Baukörpern. Die Gebäude haben eine südsüdwestliche Ausrichtung, welche aufgrund der Terraingefälles, der Parzellenform und der Geometrie der Strasse gegen Norden leicht abdreht. Ausser den Häusern direkt an der Huebacherstrasse weisen die übrigen Häuser keinen direkten Strassenanschluss auf. Alle Häuser westlich der Strasse sind an eine gemeinsame Tiefgarage angeschlossen. Die Zufahrt zu dieser erfolgt am Ende der Huebacherstrasse und verläuft mit dem Hanggefälle, was grundsätzlich eine Erschwernis darstellt, ein allfälliges Rampenbauwerk in das Gelände einzupassen.

Östlich der Huebacherstrasse sind die Gebäude entlang der südöstlichen Parzellengrenze angeordnet und weisen einen grösseren Vorbereich gegen Westen auf. Dieser wird allerdings zu einem erheblichen Teil für die oberirdische Parkierung verwendet.

Die Gebäude innerhalb der Baufelder A und C sind entsprechend der Zonierung (Wohnzone E2) zweigeschossig mit Attika ausgelegt, diejenigen innerhalb des Baufeldes B mit zwei Geschossen ohne zusätzliche Attika. Das Terrain fällt innerhalb des Gestaltungsplanperimeters gegen Westen zur Bachwiesenstrasse hin um etwa 8 m ab. Die Häuser sind daher lagegerecht entlang der Höhenlinien angeordnet.

Durch die dichte Anordnung der Gebäude fehlt ein gemeinsamer Platz, der für Spiel und Aufenthalt dienen könnte. Entsprechend müssen die Huebacherstrasse und die Quartierwege durch eine geeignete Ausgestaltung einen Teil dieser Funktionen übernehmen können.

Das Richtprojekt zeigt eine den örtlichen Begebenheiten gut angepasste Form der Bebauung mit relativ hoher Dichte.

5. Übereinstimmung mit Gestaltungsplan „Huebacher“

5.1 Anhand des Situationsplans 1:500

- Die Wohnbauten sind innerhalb der Baufelder für Hauptbauten platziert. Ausnahme: Haus 15 überschreitet sowohl an der Ostfassade wie auch an der Südwestecke das Baufeld geringfügig. Hinweis
- Innerhalb der „Baufelder für eingeschossige Anbauten für Haupt- und Nebennutzflächen“ sind die eingeschossigen Teile der Wohnbauten angeordnet.
- Die Südostfassaden der Häuser im Baubereich C sind auf die Pflichtbaulinie gesetzt.
- Die Zufahrt zur Sammelgarage befindet sich am im Situationsplan 1:500 vorgesehenen Ort.
- Die Anschlüsse der Quartierwege befinden sich an den im Situationsplan 1:500 dargestellten Orten.
- Die privaten Umgebungsflächen und die verschiedenen Gestaltungsbereiche werden im Abschnitt 5.2 beurteilt

Fazit: Es kann eine insgesamt gute Übereinstimmung mit dem Situationsplan 1:500 festgestellt werden. Die festgestellte Überschreitung des Baufeldes beim Haus 15 ist im Rahmen der baurechtlichen Prüfung zu beurteilen.

5.2 Anhand der Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Im Folgenden wird auf die für die Beurteilung relevanten Bestimmungen eingegangen.

- § 1 SNV Ziel und Zweck
- Die formulierten Ziele werden mit dem Bauprojekt, welches sich in Anordnung und Volumetrie der Bauten eng an das Richtprojekt und die ausgeschiedenen Baufelder hält, erreicht. Die homogene und zeitgemässe Gestaltung der Bauten sowie die Forderung nach einer hohen Zahl und Diversität der Wohnungen sind mit dem vorliegenden Projekt gegeben. Eine hohe Wohnumfeldqualität ist aufgrund der Planung zu erwarten.

§ 5 SNV Privatrechtliche Regelungen
 Inwieweit die notwendigen Dienstbarkeiten geregelt sind oder noch geregelt werden, lässt sich anhand der Baugesuchsunterlagen nicht beantworten. Aufgrund der hohen Nutzungsdichte und der zahlreichen gemeinschaftlichen Anlagen ist eine besonders sorgfältige Regelung dieser Dienstbarkeiten erforderlich.

Die geforderten grundbuchamtlich gesicherten Dienstbarkeiten sind gestützt auf § 5 Abs. 1 SNV vor Erteilung der Baubewilligung vorzulegen. Auflage

§ 6 SNV Gestaltung
 Die geforderte *ansprechende Gesamtwirkung* bei gleichzeitiger Unterscheidung der gut aufeinander abgestimmten Typologien und die *geforderte hochwertige Architektur* sind mit dem vorliegenden Bauprojekt ohne weiteres gegeben. Die äussere Erscheinung, aber auch die aussenräumlichen Qualitäten vermögen den erhöhten Anforderungen in der Regel sehr gut zu genügen.

Kritisch beurteilen wir die Tauglichkeit der Huebacherstrasse in Bezug auf die verlangte Nutzbarkeit als *Lebens- und Spielraum*. Die 5 m breite Strasse ist im Bereich des Bauprojekts durch zwei lediglich halb in den Strassenraum gestellte Längsparkfelder sowie die Einfassung der zwei grosskronigen Bäume gegliedert. Die Hauszugangswege treten via Treppe jeweils unmittelbar in den Verkehrsraum der Huebacherstrasse. Die platzartige Aufweitung gegen den Baubereich C mit den zwei grosskronigen Winterlinden ergibt eine gewisse Varianz des Strassenraums. Allerdings wird dieser Platzbereich primär für die Zufahrt zu den ebenerdigen Parkfeldern benötigt. Eine etwas stärkere Zonierung des Strassenraums würde sich weiter positiv auf die angestrebte niedrige Fahrgeschwindigkeit (SNV; im Sinne einer Begegnungszone) und auf die Qualität als Spiel- und Aufenthaltsort auswirken. Demgegenüber steht die Forderung nach einer 3.5 m breiten Feuerwehzufahrt. Trotzdem soll der Strassenraum unseres Erachtens zusätzlich gegliedert oder wirksamer verkehrsberuhigt gestaltet werden. Dafür sind entsprechende Massnahmen vorzuschlagen und von der Gemeinde bewilligen zu lassen. Auflage

Eine hohe aussenräumliche Qualität erreicht die als Platz ausgebildete Zufahrt zur Tiefgarage. Dank der geschickten Anordnung konnte so auf die Erstellung eines aussenliegenden Rampenbauwerks verzichtet werden. Die vorgesehene Natursteinpflasterung soll mit einer rauen Belagsoberfläche konzipiert werden. Dazwischen sind mit Feinsplit verfüllte Fugen vorgesehen. Gestalterisch vermag dies zu überzeugen, auch bautechnisch ist die geplante Oberfläche trotz einem Längsgefälle von rund 12% denkbar. Infolge der wohl nur langsam möglichen Fahrgeschwindigkeit dürften sich die Lärmauswirkungen in gut vertretbarem Rahmen halten. Allenfalls empfiehlt es sich, für die eigentliche Fahrspur eine geschliffene Oberflächenstruktur zu wählen. Hinweis

Die Quartierwege, insbesondere derjenige östlich der Häuser 16 und 17, sind vielfältig nutzbar und mit guter Aufenthaltsqualität gestaltet. Die abschnittsweise unterschiedliche Gestaltung erlaubt, neben der eigentlichen Funktion der Erschliessung, auch Orte der Begegnung und des Aufenthalts in selbstverständlicher Weise zu integrieren. Bezüglich der Konzeption der Oberflächen und des schmalen nördlichen Quartierwegabschnittes vgl. Erläuterungen in § 17 SNV.

Die Erfüllung der in den SNV aufgeführten Beurteilungskriterien zur Gestaltung ist teilweise durch den wenig Spielraum zulassenden Gestaltungsplan bereits vorgegeben (Stellung, Form Staffelung und Gliederung der Baumasse). Detailliert auf Beurteilungskriterien gehen wir in Kapitel 5.3 dieses Berichts ein.

- § 7 SNV Baubereiche generell
Die Anordnung der Gebäude ist durch die eng gewählten Baufelder nahezu vorgegeben. Die verlangte Sichtbeziehung ins Dorfzentrum lässt sich aufgrund der Anordnung im Situationsplan 1:500 nur sehr beschränkt umsetzen. Sie ist unserer Ansicht nach auch kein Schlüsselkriterium für die Beurteilung des Projekts. Die in den Baubereichen A und B geforderte Stellung *quer zum Hang* wird teilweise nicht eingehalten, kann aber unseres Erachtens toleriert werden. Ebenso sind die verlangten, *zusammenhängenden und attraktiven Frei- / Grünflächen* nur soweit umsetzbar, als Platz vorhanden ist. Der Situationsplan 1:500 weist selber kaum solche grosszügige Freiräume auf. Nur ein unverhältnismässig erscheinender Verzicht auf die Bebauung von einem oder zwei Baufeldern würde dies ermöglichen. Diese Aufgabe übernehmen daher die Erschliessungswege und die durchlaufenden, mit Gehölzstreifen versehenen Böschungen westlich der Häuser. Eine noch etwas mehr als Aufenthaltsort gestaltete Huebacherstrasse würde dem Sinn von § 7 SNV besser entsprechen. Die eher geringen Gebäudeabstände, gerade in Richtung Süden (Hauptwohnseite), bedingen hingegen eine gewisse räumliche Trennung / Gliederung durch Hecken, um eine minimale Privatsphäre zu ermöglichen.
- § 8 SNV Baubereich A
Die geplanten Wohngebäude weisen wie gefordert zwei, als Duplex angeordnete Wohnungen auf. Die Hauptwohnseite ist nach Süd bis Südsüdwest orientiert. Über zwei Vollgeschossen ist eine an der Nordseite angeordnete Attika geplant. Die zulässige Ausnutzung im Baubereich A beträgt mindestens 0.5, maximal 0.6. Die geplante Ausnutzung beträgt laut Berechnung der Projektverfasser 0.57 und liegt somit innerhalb des vorgegebenen Bereichs. Die gedeckte Sitzplatzbereiche werden vom Hauptgebäude leicht abgesetzt, was eine klarere / ruhigere volumetrische Gliederung ergibt, hingegen funktional und wirtschaftlich weniger optimiert erscheint.
- § 9 SNV Baubereich B
Im Baubereich B sind laut SNV Einfamilienhäuser mit maximal 2 Geschossen gestattet. Eine eingeschossige Anbaute kann z.B. für eine Einliegerwohnung genutzt werden. Die zulässige Ausnutzung im Baubereich B beträgt mindestens 0.5, maximal 0.65. Das vorliegende Projekt weist mit den Häusern 10 - 12 wie verlangt zweigeschossige Einfamilienhäuser auf. Die ebenfalls zweigeschossigen Häuser 4 - 9 sind unter Einhaltung der Baufeldperimeter mit je zwei Wohnungen konzipiert. Trotzdem wird die maximal mögliche Ausnutzung von 0.65 mit 0.56 deutlich unterschritten. Die Hauptwohnseite ist nach Süd bis Südsüdwest orientiert.
- Wir erachten die leichte Diskrepanz zu den SNV (nur Einfamilienhäuser, geplant sind 2 Einheiten mit 3½ und 5½ Zimmern) als tolerierbar und sogar sinnvoll. Denn die SNV sind in diesem Punkt etwas widersprüchlich. Es ist unklar, wie die gegenüber dem Baubereich A leicht erhöhte maximale Ausnutzung von 0.65 nur mit Ein-

familienhäusern erreicht werden könnte. Zudem wird in § 1 SNV die Erreichung einer maximalen Anzahl Wohneinheiten als Ziel vorgegeben. Die gemäss Situationsplan 1:500 vorgegebene Lage der Baufelder für „eingeschossige Anbauten für Haupt- und Nebennutzflächen“ (gemäss § 13 Abs. 2 SNV streng genommen für eine Einliegerwohnung zu nutzen) auf der Südseite würde eine sinnvolle Ausrichtung eines Einfamilienhauses beeinträchtigen. Die von den Planern vorgenommene vertikale Aufteilung in zwei Wohnungen erachten wir als gelungen. Die Ausbildung der Häuser 4 - 9 mit zwei mehr oder weniger gleichwertigen Wohnungen hat sodann auch übergeordnet keine nachteilige Auswirkung auf die Gesamtqualität des Projekts.

Baubereich B2: Für die Baufelder B2 ist gemäss SNV gefordert, dass der sensible Umgang mit den benachbarten Gemeinschaftsflächen (Quartierweg, Tiefgarageneinfahrt, Stützmauern) architektonisch und gestalterisch berücksichtigt wird.

Mit Mail vom 17. Juni 2019 wurden uns von den Projektverfassern 3D-Darstellungen zugestellt, welche die ausgearbeitete Lösung an diesem Ort aufzeigen.



Haus 8 mit Tiefgarageneinfahrt und Quartierweg
Quelle: Walker Architekten AG



Haus 8 mit Tiefgarageneinfahrt
Quelle: Walker Architekten AG

Darin und in den übrigen Planunterlagen ist zu erkennen, dass insbesondere der schräge Platz mit Zufahrt, Baum und Sitzgruppe sowie das in die Umfassungsmauer eingelassene Garagentor wesentlich zur geforderten aussenräumlichen Qualität beitragen. Zwar ist die Höhe der gartenumfassenden Mauer von Haus 8 einigermaßen hoch und nahe stehend an Haus 17. Da die Mauerhöhe aber im Verlauf des Quartierwegs bald an Höhe verliert und die Mauer durch diverse Schrägstellungen den Weg in engere und weitere Bereiche zoniert, erachten wir die Forderung nach einem sensiblen Umgang mit den Gemeinschaftsflächen als gut erfüllt.

§ 10 SNV Baubereich C

Im Baubereich C sind auf der Parzelle Nr. 4833 drei gleichartige Gebäude mit je 3 Wohnungen geplant. Je zwei Wohnungen befinden sich in den Regelgeschossen, je 1 Wohnung erstreckt sich über das Attikageschoss. Total werden demnach auf der Parzelle Nr. 4833 9 Wohneinheiten realisiert. Die Attikageschosse sind wie verlangt von der Süd- und von der Westfassade zurückgesetzt. Die Regelung in § 6 SNV betreffend den Baubereich C ist in Bezug auf die Wohnungsanzahl nicht so klar formuliert. Einerseits werden „Duplex- (Geschosswohnungen), Zweifamilien- und Doppeleinfamilienhäuser“ verlangt, andererseits sind je Haus mindesten „zwei Wohn-einheiten“ gefordert. Damit wird impliziert, dass im Gegensatz zur Definition

der vorgenannten Haustypen auch Häuser mit mehr als 2 Wohnungen möglich sind. Wir beurteilen die drei Häuser 1 - 3 aus gestalterischer und ortsbaulicher Sicht und gelangen zu einem positiven Fazit. Diese Häuser passen gut in die Bauungsstruktur des Gestaltungsplans und in die des umgebenden Quartiers.

Auch die Regelung der Grünkorridore, um eine „Flächenstruktur und Durchlässigkeit“ zu sichern, ist etwas unklar formuliert. Wir gehen davon aus, dass die beiden Gebäudeabstände von je 7 m (zusammen 14 m) die Regelung erfüllen. Ungünstig ist hier, dass ein Carport in einer dieser Abstandsbereiche gestellt werden muss.

Die zulässige Ausnutzung im Baubereich C bezogen auf die Parzelle Nr. 4833 beträgt mindestens 0.5, maximal 0.6. Die geplante Ausnutzung beträgt laut Berechnung der Projektverfasser 0.51 und liegt somit innerhalb des vorgegebenen Bereichs.

§ 12 SNV Pflichtbaulinien

Die geplanten Gebäude im Baubereich C halten die Pflichtbaulinie ein. Zwar erachten wir die Pflichtbaulinie als ortsbaulich an dieser Lage nicht notwendig. Die Vorgabe des Gestaltungsplans wird mit dem Projekt aber erfüllt.

§ 13 SNV Baufeld für Klein – und Anbauten

(Im Situationsplan 1:500 „Baufeld für Klein- und Nebenbauten“ genannt)

Im Baubereich C sind im Situationsplan 1:500 westlich der Baufelder für Hauptbauten grössere Flächen als „Baufeld für Klein- und Anbauten“ bezeichnet. Die Projektverfasser nutzen diese Fläche, um 5 separat stehende, eingeschossige und allseitig offene Fahrzeugunterstände (Carports) zu erstellen.

Im Baubereich A sind jeweils südlich eines Baufelds für Hauptbauten je ein Baufeld für Klein- und Nebenbauten im Situationsplan 1:500 eingetragen. In den SNV sind mögliche Nutzungen genannt („z.B. gedeckter Gartensitzplatz, Schöpfe). Das Projekt sieht an diesen Stellen die Errichtung eingeschossiger, gedeckter und einseitig offener Sitzplätze vor, welche mit einem kleinen Abstand zum Hauptgebäude platziert sind. Diese fügen sich aus gestalterischer Sicht optimal in die geplante Bauung ein.

Baufeld für eingeschossige Anbauten für Haupt- und Nebennutzflächen
Laut Situationsplan 1:500 befinden sich diese Baufelder ausschliesslich im Baubereich B. Das Projekt platziert in diesen Baufeldern eingeschossige Anbauten, welche mit Hauptnutzflächen (Zimmer, Wohnen) genutzt werden. Zur Konzeption der Gebäude Nr. 4 - 9 siehe unsere Ausführungen zu § 9 SNV. Die Häuser 10 - 12 nutzen diese Baufelder für die Errichtung von eingeschossigen, gedeckten und offenen Sitzplätzen.

Als Fazit für die vorgenannten Klein- und Anbauten empfehlen wir dem Gemeinderat, diese wie geplant zu bewilligen. Der konzeptionelle und gestalterische Umgang im Projekt mit diesen Flächen ist gut gelungen.

§ 14 SNV Fassadengestaltung

Die Gestaltung der Fassaden zeigt ein modern gehaltenes, hochwertig erschei-

nendes Gesamtbild. Die verlangte Anwendung der im Anhang 4 der SNV aufgeführten Farbpalette für die Fassaden wird gemäss Erläuterungsbericht zugesagt. Fensterrahmen und metallische Fassadenbauteile sind in einem bronzefarbenen Ton geplant. Eingangsbereiche und Vordächer werden mit Sichtbetonoberflächen erstellt.

Ausstehend ist noch ein über die gesamte Bebauung sich erstreckendes, insbesondere die Farbgebung der einzelnen Häuser erläuterndes Farb- und Materialkonzept. Dieses ist rechtzeitig vor Umsetzung nachzureichen und beurteilen zu lassen. Auflage

§ 15 SNV Erschliessung und Parkierung

Die Anforderungen zur Erschliessung werden für den motorisierten Verkehr sowie für den Velo- und Fussgängerverkehr eingehalten.

Die öffentlich-rechtliche Vereinbarung vom 24. August 2015 ist Bestandteil des Gestaltungsplans. Darin sind recht detaillierte Angaben zur Anordnung der Besucherparkplätze und der Bepflanzung (Art und Standorte) enthalten. Das vorliegende Projekt weicht in den folgenden Punkten von den Planbeilagen der Vereinbarung ab:

- Beide Längsparkierfelder sind an der Westseite der Huebacherstrasse angeordnet. Dies infolge der geplanten oberirdischen Parkierung des Baubereichs C.
- Die beiden Längsparkierfelder ragen nicht mehr mit der gesamten Breite in den Strassenraum, sondern nur noch etwa zu zwei Dritteln. Dadurch entfällt die in der Vereinbarung verlangte dreiseitige Bepflanzung der Parkfelder an den Stirnseiten.
Weil die beiden Längsparkierfelder nicht mehr wechselseitig angeordnet sind, sie zudem weniger weit in den Strassenraum ragen und nicht mehr als „Pflanzinsel“ ausgestattet sind, ist die ursprünglich beabsichtigte Beruhigung des motorisierten Verkehrs etwas reduziert. Ob diese so noch genügend erreicht werden kann, ist durch die Gemeinde als Partei der Vereinbarung zu beurteilen. Aus gestalterischer wie auch aus funktionaler Sicht wäre ein etwas stärker zonierter Strassenraum positiver zu werten. Hinweis
- Die Bepflanzung ist quantitativ und lagemässig nicht mehr an den vorgesehenen Orten platziert. Unserer Ansicht nach entwickelt die geplante Bepflanzung aber mindestens eine gleichwertige Wirkung, durch die erhöhte Anzahl von Obstbäumen und die Pflanzung von zwei grosskronigen Bäumen östlich der Huebacherstrasse eher sogar eine bessere.

Die Quartierwege sind wie im Situationsplan 1:500 vorgesehen geplant.

§ 16 SNV Abstellplätze / Unterniveaugarage

Die verlangte gemeinsame unterirdische Einstellhalle für die Baubereiche A und B ist im Projekt enthalten. Für die Häuser des Baubereiches A sind baulich relativ aufwändige unterirdische Korridore für den Anschluss an die Einstellhalle vorgesehen.

Im Baubereich C ist, wie gemäss den SNV möglich, eine oberirdische Parkierung

vorgesehen.

Das gesamte Parkplatzangebot umfasst 52 Plätze in der Tiefgarage, 11 unter den Carports sowie 7 Besucherparkplätze. Gesamthaft also 70 Parkplätze. Dies entspricht gemäss der Berechnung der Projektverfasser dem Bedarf gemäss § 43 Abs. 1 BauV (VSS-Norm 640 281 vom 1. Februar 2006).

Die Berechnung der erforderlichen Veloabstellplätze ergibt 164 Stück. Exakt so viele Plätze sind projektiert. Diese sind bei den Hauszugängen, unter den Carports und in der Tiefgarage angeordnet. Daneben sind 31 als individuell in der Berechnung angegeben. In den Plänen sind diese jedoch nicht nachgewiesen. Hinweis

Die Veloabstellplätze bei den Hauszugängen sind nicht überdeckt. Falls diesbezügliche Massnahmen vorgesehen würden, müsste eine einheitliche bauliche Gestaltung gewählt werden. Auflage

§ 17 SNV Freiraumflächen und -gestaltung
Die Freiraumgestaltung wurde durch ein Landschaftsarchitekturbüro (Trempe) ausgearbeitet. Der geforderte Umgebungsplan liegt vor, allerdings noch nicht ganz in der notwendigen Detaillierung. Es fehlen die Angaben zu den Pflanzenarten und deren Platzierung. Für das Haus 8 fehlt noch die Angabe zum einheimischen Hochstammgehölz. Allen anderen Häusern ist ein Obstbaum zugeordnet, was zum attraktiven Aussenraum beiträgt.

Der Gestaltungsplan ist mit den detaillierten Angaben zur Bepflanzung zu ergänzen (d.h. wo welche Pflanzen vorgesehen sind). Der Anhang 3 der SNV hat dabei orientierenden Charakter. Auflage

Der Quartierweg zwischen den Baubereichen A und B ist mit einem Wechselspiel von schmalen und weiteren Abschnitten im Bereich der Häuser 16 und 17 attraktiv gestaltet. Allerdings hält er die in den SNV geforderte Mindestbreite von 2 m vermutlich nicht überall ein (soweit aus den uns zur Verfügung stehenden PDF-Plänen messbar ca. 1.8 m).

Im Bereich der Häuser 13 - 15 ist zudem der Quartierweg auf der ganzen Länge schmal und nur wenig attraktiv. Hier sollte mit zusätzlichen gestalterischen Massnahmen die Attraktivität erhöht werden. Möglich sind z.B. bergseitig seitliche Nischen mit Sitzbank und eine stärkere Modulierung der Wegbreite analog Häuser 16 - 17. Auflage

Der geplante wasserdurchlässige Sickerasphalt weist eine etwas grobkörnige Oberfläche auf, die sich jedoch auch für spielerische Aktivitäten eignen. Unklar ist, wie die zwar nicht durch Vorschriften geforderte, allerdings doch erwartbare Rollstuhltauglichkeit umgesetzt ist.

Der gesamte Aussenraum wird laut Umgebungsplan reich bepflanzt und ist damit abwechslungsreich und attraktiv gestaltet. Bei den Häusern 10 bis 12 ist jedoch unklar, wo die jeweiligen Aussenräume enden. Hier ist eine zum Gesamtkonzept gehörende Abgrenzung in Form geeigneter Pflanzungen vorzusehen, um spätere

eigenmächtige Abgrenzungsversuche durch die Bewohnerschaft zu vermeiden.

Hinweis

Um die gestalterische Qualität des Aussenraums auch langfristig zu erhalten, empfehlen wir dringend die verbindliche Überbindung geeigneter Bepflanzungsvorschriften an die künftigen Eigentümer. Da auch die Gemeinde Interesse am Erhalt der Aussenraumqualitäten hat, empfehlen wir eine entsprechende Auflage in der Baubewilligung zu erlassen.

§ 17 SNV erklärt Sichtschutzwände als nicht zulässig. Dies muss zwingend zur Sicherung der geforderten Durchlässigkeit trotz eher enger Aussenräume gesichert werden. Auflage

§ 18 SNV Gestaltungsbereiche, Mauern und Beläge
Im Umgebungsplan sind zahlreiche Baumpflanzungen vorgesehen. Die einzelnen Sorten sind wie oben erwähnt noch genau zu spezifizieren. Auflage

Die Böschungseinfassung entlang der Bachwiesenstrasse hält soweit aus den Plänen erkennbar (es fehlen in den Plänen die detaillierten Höhenkoten der Bachwiesenstrasse) die vorgegebene maximale Höhe (Anhang 1 SNV) von 80 cm ein. In den Schnitten 1.1 und 4.1 ist die Höhe der Drahtgitterkörbe mit 80 cm vermasst und es ist erkennbar, dass nur geringfügige Terrainanpassungen erfolgen.

Das verlangte einheitliche Gestaltungskonzept ist aus den vorliegenden Plänen ohne weiteres erkennbar.

Wie der Übergangsbereich zur Spezialzone Gärtnerei die angrenzende Bepflanzung berücksichtigt, ist mit den vorliegenden Unterlagen nicht beurteilbar.

Die Verwendung der 100 cm, resp. 80 cm hohen Drahtgitterkörbe mit grauem Guber entspricht den Vorgaben in den SNV.

§ 19 SNV Umwelt
Der geforderte Minergie-Standard wird gemäss Erläuterungsbericht eingehalten. Die geplante zentrale Heizung entspricht ebenfalls einer Forderung in den SNV.

Nur in den Dachaufsichtplänen sind Photovoltaikanlagen eingezeichnet. Diese Anlagen sind in dieser Bauzone grundsätzlich nicht bewilligungspflichtig. Aus Gründen der Einpassung gehen wir aber davon aus, dass diese Anlagen – sofern sie erstellt werden - horizontal und maximal auf der Höhe der Dachränder (OK - OK, besser darunter) errichtet werden.

Fazit: Die Übereinstimmung des Bauprojektes mit den qualitativen Anforderungen in den Sondernutzungsvorschriften kann bei Erfüllung der formulierten Auflagen attestiert werden. Kleinere Widersprüche zu einzelnen Bestimmungen vermögen die gesamthaft gesehen gute Erfüllung der Anforderungen nicht zu schmälern, da sie die Qualität nicht reduzieren. Einige Angaben, Unterlagen und Nachweise liegen uns nicht vor und sind nachzureichen.

5.3 Anhand der Architektur und der Umgebungsgestaltung

In Ergänzung zur Überprüfung anhand der einzelnen Bestimmungen der SNV beurteilen wir die Architektur und die Aussenraumgestaltung wie folgt:

Architektur:

Das Bauprojekt beinhaltet 18 Wohnhäuser mit insgesamt 4 verschiedenen Bautypen, wobei innerhalb dieser Bautypen noch verschiedene Untertypen bestehen, welche aber lediglich Variationen der Haupttypen darstellen. Alle Gebäude unterliegen der gleichen architektonischen Ausdrucksweise, benutzen ähnliche Formen und sind Teil eines übergeordneten gestalterischen Konzepts. Die Architektursprache ist modern und zeitgemäss. Sie folgt einer hochwertigen, gemäss den Angaben der Projektverfasser an zeitgenössische Villenbauten angelehnten Formensprache. Einzelne Rückgriffe auf die Formensprache der Moderne, wie z.B. die Reihenfenster der Westfassade Haustyp A2.1, passen sich gut ein. Die Fassaden sind mural und verputzt, die Fensteröffnungen sind unterschiedlich gross und gut geordnet in die Fassaden integriert. Die Form der Gebäudekuben ist kubisch und wird mit gezielten Massnahmen sowohl im Dachbereich wie auch in der Fassade angenehm strukturiert. Die Setzung im Hang wirkt selbstverständlich und die notwendigen Mauern und Böschungen im Aussenraum unterstützen die Wirkung zusätzlich. Die Bebauung bietet aufgrund der Lage und der architektonischen Gestaltung hochwertigen, qualitätsvollen und attraktiven Wohnraum, welcher zusätzlich mit einer zwar teilweise etwas räumlich begrenzten, aber dennoch guten aussenräumlichen Qualität punkten kann.

Umgebungsgestaltung:

Das Bauprojekt und das Projekt für die Umgebungsgestaltung sind passend zueinander. Die beiden Projekte ergänzen sich und ergeben zusammen ein kohärentes Gesamtbild von guter Qualität. Das Umgebungsprojekt reagiert auf die relativ enge Stellung der Gebäude und schafft mit gezielten Eingriffen (geschnittene Hecken quer zum Hang, Gehölzstreifen parallel zum Hang) meist eine genügende Privatsphäre ohne einengend zu wirken. Die Ausbildung der Quartierwege ist attraktiv (Vorbehalt: siehe unsere Bemerkung im vorangehenden Kapitel 5.2) und abwechslungsreich.

Fraglich ist, wie die geplanten Wiesenflächen als solche erhalten bleiben oder ob diese nicht nach kürzester Zeit in Rasen umgewandelt werden. Auffallend ist auch, dass im Umgebungsplan den Bewohnern keine Gelegenheit für eigene Pflanzungen (Blumen, Gemüse) eingeräumt wird. Allenfalls wäre eine vorausschauende Unterteilung langfristig zielführender.

Das Fehlen einer wirklich genügend grossen und zentralen Spiel- und Aufenthaltsfläche oder einer Spielwiese (obschon baurechtlich bei Ein- bis Dreifamilienhäusern nicht erforderlich) ist auf den in diesem Punkt nicht eingehenden Gestaltungsplan zurückzuführen. Die einzige grössere, zusammenhängende Fläche ist die Huebacherstrasse mit der Zufahrt zur Tiefgarage. Diese muss aber mit dem motorisierten Verkehr geteilt werden, was auch bei Ausbildung als Begegnungszone aus Sicht von Fussgängern oder spielenden Kindern stets eine qualitative Abschwächung darstellt.

Fazit: Die vorliegenden Projekte zur Architektur und Umgebungsgestaltung sind grundsätzlich aus ortsbaulicher, architektonischer und gestalterischer Sicht von sehr guter Qualität. Einzelne

Punkte sollen gemäss unserer Stellungnahme noch weiter entwickelt werden. Die qualitativen Anforderungen aus dem Gestaltungsplan werden erreicht.

6. Fazit und Empfehlungen

Sowohl das Bauprojekt Architektur wie das Bauprojekt Umgebung erfüllen die Ziele und Vorgaben des Gestaltungsplan Huebacher sehr gut. Die genannten, leichten Verstösse gegen die Sondernutzungsvorschriften sollen im Interesse der im Projekt aufgezeigten, guten Lösung toleriert werden. Beide Projekte sind sowohl in architektonischer, gestalterischer, wie auch in funktionaler Hinsicht ausgereift und auf hohem Niveau. Einzelne Punkte sind gemäss unserer Stellungnahme noch zu präzisieren. Eine sorgfältige Umsetzung vorausgesetzt, kann ein sehr ansprechendes, das Quartier bereicherndes Projekt entstehen.

Wir empfehlen dem Gemeinderat, das Projekt mit den von uns genannten Auflagen zu bewilligen.

Für weitere Auskünfte stehen wir gerne zur Verfügung.

Ennetbaden, 15. Juli 2019



Armin Leupp
dipl. Architekt FH SIA



Paul Keller
Siedlungsplaner HTL Raumplaner FSU Reg A