

Aktennotiz/ Memo

Verfasser: Rolf Wieland
Ort, Datum: Zürich, 20. August 2012

Direktwahl: +41 44 200 33 21
E-Mail: wieland@swisspagroup.com

Änderung Erschliessungsplan "Gatterächer"/ Gestaltungsplan "Gatterächer Ost", 5436 Würenlos Fachliche Stellungnahme gem. § 8, Abs. 3 ABauV des Kantons Aargau

Inhalt

1. Grundlagen
 2. Methodik, Vorgehen
 3. Stellungnahme
 4. Gesamtbeurteilung, Zusammenfassung
-

1. Grundlagen

Folgende Grundlagen betreffen die Änderung Erschliessungsplan "Gatterächer"/ Gestaltungsplan "Gatterächer Ost", gem. § 21 BauG:

- Situationsplan 1 : 500, Entwurf vom 26.06.2012; Verfasser: Minikus Vogt & Partner AG, 5430 Wettingen
- Sondernutzungsvorschriften, Entwurf vom 26.06.2012; Verfasser: Minikus Vogt & Partner AG, 5430 Wettingen
- Planungsbericht gem. Art 47 RPV, Entwurf vom 26.06.2012; Verfasser: Minikus Vogt & Partner AG, 5430 Wettingen
- Bebauungsplan "Gatterächer Ost", Würenlos, 29.06.2012; Verfasser: ArGe Liechti Graf Zumsteg Architekten und Osterhage Riesen Architekten

Übergeordnete, rechtliche Grundlagen:

- Baugesetz des Kantons Aargau, BauG vom 19.01.1993, Stand 01.01.2010
- Allgemeine Verordnung zum Baugesetz, ABauV vom 23.02.1994, Fassung vom 18.11.2009, in Kraft seit 01.01.2010
- Bauzonenplan 1 : 2'500 und Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Würenlos, beschlossen von der Gemeindeversammlung am 12.12.2000, genehmigt vom Grossen Rat am 05.03.2002
- Erschliessungsplan "Gatterächer", beschlossen am 07.11.2005/ 20.03.2006, genehmigt durch den Regierungsrat am 14.03.2007

2. Methodik, Vorgehen

Studium der spezifischen Grundlagen; Begehung des Gebietes; Besprechung mit den für diese Planung zuständigen Behörden und beauftragten Planer; Verfassen der Stellungnahme

3. Stellungnahme

Zweck

Die fachliche Stellungnahme hat aufzuzeigen, inwieweit die Abweichungen zur Bau- und Nutzungsordnung zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis führen; sie wird im Auftrag des Gemeinderates verfasst.



Ortsbauliche und geografische bzw. topografische Situation

Würenlos liegt im Wirtschaftsraum Zürich und spürt dessen Attraktivität u.a. am Interesse und Bedarf an Wohnungen mit guter Erschliessung, Anbindung und Zugang zu Infrastrukturen wie Schulen, Einkaufen, Freizeit, Erholung.; Würenlos weist eine hohe Attraktivität aus. Würenlos will seine Identität grundsätzlich bewahren und muss seine Baulandreserven von grösserer Dimension einerseits höher ausnutzen und der äusseren Gestaltung sorgfältig Beachtung schenken, um eine für das betreffende Gebiet homogene, eigenständige und in hohem Masse gefallende Ausdrucksform zu geben, welche zudem zu seiner gebauten Umgebung nicht zu stark kontrastiert. Die Vorgaben zur Planung an die Architekten sollen daher klar dazu führen, dass die aus der Gesamtsicht der Gemeinde beabsichtigte, für den Perimeter charakterisierende Einheitlichkeit in der äusseren Erscheinung auch entsteht.

Das Gebiet des Gestaltungsplans (GP) "Gatterächer Ost" misst 13'328 m² und ist Teil des Erschliessungsplanes "Gatterächer" mit 42'478 m²; davon misst der Erschliessungsplan "Gatterächer Ost" selber 29'012 m². Der GP "Gatterächer Ost" grenzt im Norden an die SBB-Linie Furttal an, welche gemäss Richtplan Verkehr zur Doppelspur ausgebaut werden soll, befahren von S-Bahn- und Güterzügen.

Im Osten schliesst der GP an ein E2-Quartier an mit EFH, entstanden über die vergangenen 60 bis 70 Jahre. Die älteren EFH haben eine für ihre Zeit typische, recht einheitliche Charakteristik, die neueren oder auch renovierten EFH unterscheiden sich stärker, je nach Zeitgeist; das EFH-Quartier ist stark mit Hecken, Gebüsch und Bäumen bewachsen.

Im Süden grenzt der GP an ein E2-Gebiet an, welches in seinem südwestlichen und südöstlichen Teil alte Gebäude in der überlagerten Ortsbildschutzzone aufweist und dazwischen eine Anzahl REFH, gebaut im 2008. Der unmittelbar an den GP angrenzende Teil des E2-Gebietes ist noch unbebaut.

Im Westen, im südlichen Teil davon, bestehen ältere Gebäude, auch in der Ortsbildschutzzone gelegen sowie z.T. von landwirtschaftlich geprägtem Charakter, und im nördlichen Teil stösst der GP an die Zone ÖB mit dem Doppelkindergarten, einem schlichten Zweckbau.

Alle bestehenden Bauten auf den unmittelbar angrenzenden Arealen weisen Sattel- oder Steildächer auf, die älteren mit Neigungen im Bereich von 45°, der Kindergarten und neueren REFH im < 45°-Bereich. Die Ziegelfarbe der Steildächer ist - ausser bei den neueren REFH - dunkelbraun gehalten.

Das Gelände des GP ist eine schiefe Ebene, von Nordost nach Südwest fallend. An seiner südwestlichen Fortsetzung fällt das Gelände stärker zur Dorfstrasse, es bildet eine schwache Kante.

Da eine höhere Dichte gewollt ist, sind die Übergänge zu den angrenzenden Bereichen sorgfältig zu definieren, im innern Besiedlungsteil (Baufelder A und C) besteht Spielraum für eine nicht an das Bestehende anknüpfende, sondern für eine differenzierende, eigenständige Gestaltung.

Gestaltungsplan mit seinen Sondernutzungsvorschriften und Bebauungsplan

Der GP und der zugrunde liegende Bebauungsplan machen deutlich, dass der Gemeinderat seine Erfahrungen aus dem Quartierplan Bickacker eingebracht hat; die Vorgaben und Leitlinien sind stärker gesetzt, um ein charakteristisch eigenständiges Quartier im Kontext seiner Umgebung entstehen zu lassen.

Die einzelnen Baufelder und Baubereiche tragen einerseits den Übergängen zu den angrenzenden Gebieten und Bereichen differenzierend Rechnung und weisen andererseits je



für sich geltende, eigene Bestimmungen auf, welche zusammenwirken wie eine Komposition. Die Baufelder A und C sowie die Baubereiche B und D erhalten je eine Körnung, welche die bestehende Situation an den Rändern aufnimmt und dem neu zu schaffendem Bauvolumen Raum gibt. Die Vorgaben sind auch so, dass unterschiedliche Wohngebäude und Wohnungstypen entstehen und damit werden verschiedene Nutzergruppen angesprochen.

Das Konzept, im Baufeld A entlang der SBB-Linie Massnahmen zum Lärmschutz an den Gebäuden zu treffen, ist richtig, es schafft Handlungsfreiheit und macht unabhängig von den Planungen der SBB. Das Lärmgutachten zeigt auf, dass das Überbauungskonzept die rechtlichen Vorgaben einhält und eine Etappierung der Überbauung nicht zwingend mit dem Baufeld A beginnen muss.

Die Vorgaben, dass im Baufeld A nicht nur ein Lärmschutzkonzept mit den geplanten Massnahmen mit dem Baugesuch zusammen eingereicht werden muss, sondern dessen Wirksamkeit auch durch ein unabhängiges Lärmgutachten vor Bezug aufzeigen muss, ist ein absolut richtiges Vorgehen und setzt ein wichtiges wie richtiges Zeichen!

Durch die Setzung von Baulinien, von verschiedenen funktionalen Vorzonen, des präzise definierten Gestaltungsbereiches Weg- und Platzflächen sowie durch die jeweils dazu gehörenden Vorschriften ist der Rahmen gesetzt für die höhere Ausnutzung bzw. Dichte und es ist auch sichergestellt, dass genügend Durchblicke entstehen und dass sie nicht zu störenden Einblicken in die Privatsphäre werden. Eine Massierung, welche dann auch so in Erscheinung träte und zu hoch empfunden werden kann, wird vermieden, weil auch die Verteilung der höheren Dichte geregelt ist.

Im Sinne des sorgfältigen Übergangs von oder zu der E2-Zone im Osten stellt sich die Frage, ob im Baubereich D als Dachform nur die Satteldachform vorgeschrieben werden sollte. Im Baubereich B ist die Wahlfreiheit der Dachform im Hinblick auf den angrenzenden Perimeter "Gatterächer West", welcher praktisch nur Flachdachbauten vorsieht, richtig. Die Dachziegelfarbe sollte wie bei fast allen bestehenden Bauten gleichmässig dunkelbraun gehalten werden; diese Ziegel haben auch im Alter ein "schöneres" und homogeneres Aussehen.

Gestaltung von Freiflächen und Freiraum

Die Vorschriften sind einerseits eng genug gefasst, dass das dargestellte Konzept der Freiraumgestaltung zustande kommt und seinen Beitrag zum Entstehen der Charakteristik der Überbauung erbringt, und sie ermöglichen andererseits auch noch individuellen Spielraum in der Umsetzung.

Die sickerfähigen Beläge (§16, Ziff. 6) sollten die Regel sein; für eine Abweichung bräuchte es eine begründete Ausnahme (s.a. Ökologie).

Es stellt sich die Frage, ob die Gemeinde als grösste Grundbesitzerin mit den 2 andern Grundbesitzern nicht einen eigentümerverbindlichen Umgebungsplan ausarbeitet mit Festlegung der Materialien und der Bepflanzung sowie mit Varianten und Auswahlmöglichkeiten dort, wo es sinnrichtig ist.



Erschliessung

Das Verkehrsregime sowie die Hierarchie der Verkehrsteilnehmer sind klar und zweckentsprechend geregelt, sie korrespondieren mit dem Überbauungskonzept. Die Verkehrsflächen tragen dem Zielverkehr, bestehend aus Bewohnern und Besuchern, angemessen Rechnung. Allenfalls ist die Erschliessungsstrasse innerhalb des Perimeters als Begegnungszone zu deklarieren, es wäre konsequent und das Instrument ist vorhanden.

Ökologie

Der Ökologie - den Ansprüchen zum sorgfältigen Umgang mit der Umwelt und den zu verwendenden Materialien - wird angemessen Rechnung getragen; die einzelne Bauherrschaft kann über die Minimalforderungen hinausgehende Baustandards anwenden.

Bei der Aussenbeleuchtung sollten wegen der höheren Dichte, besonders in den Baufeldern A und C die Vorschrift (§17, Ziffer 3) strenger gefasst werden; die Formulierung "nach Möglichkeit" ist zu unpräzise und die Aussenbeleuchtungskörper sollten standardmässig LED-Leuchten sein.

4. Gesamtbeurteilung, Zusammenfassung

Der vorliegende Entwurf des Gestaltungsplanes und die dazugehörigen Vorschriften ergeben und fordern eine hohe Überbauungsqualität bei den Gebäuden wie bei der Umgebung und den Freiflächen. Die Eingliederung in die Umgebung sowie die Anbindung und die Erschliessung sind sorgfältig gestaltet und wegen der Gliederung und der differenzierenden Verteilung der Baumassen erträgt es die höhere Dichte oder Ausnutzung wie auch die Ausnutzungserhöhungsoptionen sehr gut. Die Erhöhung der Dichte bzw. Ausnutzung ist gekoppelt mit der gleichzeitigen wie zweckdienlichen Steuerung der Verteilung und Gestaltung der Baumassen und der Umgebung.

Dieser Gestaltungsplan ist ein gutes Mittel zur Lenkung, ohne dass Zwang entsteht. Die anvisierte Charakteristik der Überbauung wird gut lesbar und erlebbar sein.

Es wird nun entscheidend an den Architekten liegen, eine hohe Qualität mit und in den Gebäuden für dessen Bewohner zu schaffen, den Rahmen dieses Gestaltungsplanes als Freiraum und nicht als Zwang zu verstehen.

Mit der Regelbauweise nach BNO ist die mittels dieses Gestaltungsplanes erzielbare Qualität nicht möglich.

SSG SwissSpaGroup AG

Rolf Wieland
Mitglied der GL/ Projektleiter