
Kanton Aargau
Gemeinde Würenlos

Gestaltungsplan Gatterächer Ost

Mitwirkungsbericht
Öffentliche Auflage

Wettingen, September 2014



MINIKUS VOGT & PARTNER AG

5430 Wettingen

Rosenuweg 14
Telefon 056 437 17 80
Telefax 056 437 17 89
E-Mail mvp@mvpag.ch

8967 Widen

Bremgarterstrasse 3
Telefon 056 640 05 05
Telefax 056 640 05 06
E-Mail mvp@mvpag.ch

Zertifiziertes Qualitätsmanagementsystem nach ISO 9001

1	AUSGANGSLAGE	3
2	BEHANDLUNG DER MITWIRKUNGSEINGABEN.....	3
2.1	Bauweise und Allgemeines	3
2.2	Lärm und Gestaltung parallel Bahnlinie.....	4
2.3	Erschliessungskonzept	5
2.4	Freiraumgestaltung	5

1 Ausgangslage

Die öffentliche Auflage im Zuge des Mitwirkungsverfahrens über die Gestaltungsplanung „Gatterächer Ost“ dauerte vom 20. April 2014 bis 21. Mai 2014

2 Behandlung der Mitwirkungseingaben

Es sind folgende, nach Themen sortierte, Mitwirkungen eingegangen. Auf die einzelnen Mitwirkungseingaben wird wie folgt eingetreten:

2.1 Bauweise und Allgemeines

Antrag:

Im Baufeld A solle keine erhöhte Gebäudehöhe zugelassen werden, sondern die Höhe gemäss Baureglement gelten (7.20m). Es sei auch keine zusätzliche Sockelhöhe gegenüber der Regelbauweise zuzulassen, sondern bei 0.80m zu belassen.

Begründung:

Die Anwohner auf der Nordseite der Bahn würden dreifach verschlechtert (langes Gebäude anstelle Lärmschutzwand, langes Gebäude anstelle Einfamilienhäuser, deutliche höheres Gebäude als Regelbauweise.) Die Sichtbehinderung nehme gegenüber der Normbauweise massiv zu.

Entscheid:

Mit einem Gestaltungsplan kann prinzipiell ein zusätzliches Geschoss ermöglicht werden. Darauf wurde für die Gestaltung des „Gatterächer Ost“ (ausgenommen der Untergeschossregelung) bewusst verzichtet.

Die vorhandenen Festsetzungen bleiben bestehen. Vertreter der kantonalen und kommunalen Verwaltung und des Architektenteams haben bereits in der Konzeptionsphase die Situation vor Ort, im speziellen auch am Standort der SBB-Bahnlinie, und für die Nachbarschaft besichtigt und diskutiert. Die bestehenden Gebäude erreichen überwiegend die gemäss Bau- und Nutzungsordnung zulässige Gebäudehöhe nicht.

In den Sondernutzungsvorschriften ist festgesetzt, dass das Attikageschoss in einzelne, voneinander getrennte Teilbereiche aufzuteilen ist, so dass Durchblicke in Nord-Süd-Richtung entstehen. Dabei sind die Teilbereiche in einem erkennbaren Rhythmus anzuordnen.

Diese Festsetzung wurde u.a. gewählt, um die Länge des zukünftigen Gebäudes zu brechen, die nördliche anschliessende Nachbarschaft zu berücksichtigen und die Blickeinschränkungen für die Bewohner der Zelgstrasse zu reduzieren. Die Dächer sind als begrünte Flachdächer auszubilden. Auf den Aspekt einer guten Sicht vom nördlich der Bahnlinie gelegenen Dorfteil auf den alten Dorfkern wurde in der Gesamtkonzeption der Bebauungsstudie und dem Gestaltungsplan grossen Wert gelegt.

Gemäss Bebauungsstudie wird das vorhandene Gelände für eine sinnvolle Einpassung der Eingangshöfe von Süden aus genutzt. Geländeabgrabungen sollen am Hang möglichst vermieden werden. Auf der Nordseite lässt sich mit der Überhöhung ein niveaugleicher Übergang des Erdgeschosses zum gewachsenen Niveau erreichen. Um eine solche Bebauung für eine einheitliche, zusammenhängende Typologie zu ermöglichen wurde die Vorschrift für eine Überhöhung des Sockels von 0.40m eingeführt.

Mit den Vorschriften kann eine kompakte und flächeneffiziente Bebauung im Sinne einer Verdichtung geschaffen werden.

Die max. Gebäudehöhe von 8.50m ist auf der Talseite einzuhalten und bereits mit einem Puffer, auch im Sinne der Messweise bis zur Oberkante Brüstung Attika, belegt. Die max. Firsthöhe entspricht der Regelbauweise gemäss Bau- und Nutzungsordnung. Die zulässige Firsthöhe wird mit Flachdächern nicht erreicht.

Die hier getroffenen Abweichungen zur Regelbauweise tragen zur Konzeptqualität der Bebauungsstudie bei.

2.2 Lärm und Gestaltung parallel Bahnlinie

Antrag:

Bei grösseren Glasflächen sollte, wenn möglich geripptes, geriffeltes, mattiertes, sandgestrahltes, geätztes, eingefärbtes Glas (Punktraster, Bedeckung mind. 25%) oder reflexionsarmes Glas (Reflexionsgrad maximal 15%) verwendet werden.

Begründung:

Glas stelle eine grosse Gefahrenquelle für Vögel dar und reflektiere die Umgebung.

Entscheid:

Die Sondernutzungsvorschriften werden im Sinne des Reflexions- und Vogelschutzes ergänzt. Im Baugesuch ist nachzuweisen wie der Aspekt einer möglichst schallabsorbierenden Fassade berücksichtigt wird.

Antrag:

Es sei dafür zu sorgen, dass die gegenüberliegenden Liegenschaften Zelglistrasse 20, 22, 24, 26 nicht zusätzlich durch Lärm-Reflexionen belastet werden.

Von lärmreflektierenden Fassadenkonstruktionen auf der Nordfassade des Baufeldes „A“ sei abzusehen (Auflage in der Baubewilligung).

Durch entsprechende Auflagen solle um weitere Lärmreflexionen zu verhindern, das spätere Erstellen einer Betonmauer längs der nördlichen Grenze zur SBB-Bahnlinie verhindert werden (Bauverbot).

In den Gestaltungsplan sei eine 1.80m hohe Grünhecke einheimischer Sträucher als zusätzliches Gestaltungselement aufzunehmen.

Begründung:

Durch die Bebauung Gestaltungsplan „Gatterächer Ost“ sollten keine zusätzlichen Lärmbelastungen gegenüber den Liegenschaften 20, 22, 24 und 26. entstehen. Ohne weitere Massnahmen gegen Schallreflexionen werden verstärkte Lärmzunahmen befürchtet; ein entsprechendes Gutachten fehle. Es sei zu befürchten, dass die zukünftigen Bewohner eine Mauer längs der Bahnlinie erstellen. Es mache Sinn heute bereits anstatt einer Mauer eine Grünhecke, auch für die Vogelwelt, aufzunehmen.

Entscheid:

Für das Gestaltungsplangebiet „Gatterächer Ost“ wurde ein Lärmgutachten durch die Grolimund + Partner AG erstellt. Mit verschiedenen Bebauungsvarianten wurde untersucht, wie im Baufeld A die Grenzwerte eingehalten werden können. Mit der favorisierten Bebauungsvariante können die gesetzlichen Anforderungen eingehalten werden; die Sondernutzungsvorschriften legen die einzuhaltende Schallpegeldifferenz fest.

Für das benachbarte Gebiet Gatterächer West wurde speziell die Reflexion untersucht. Diese Untersuchung hatte für das Gebiet „Gatterächer West“ ergeben, dass die zu erwartenden Reflexionen zu keiner zusätzlichen Überschreitung der Immissionsgrenzwerte führen. Für das Gebiet „Gatterächer West“ wurde eine schallabsorbierende Verkleidung als mögliche Massnahme gegen Reflexi-

onen genannt. Bestimmungen bzgl. zusätzlicher Reflexionsmessungen in den Sondernutzungsvorschriften haben sich hier jedoch als unzweckmässig erwiesen (Art des Rollmaterials, etc.).

Die Sondernutzungsvorschrift wird im Sinne der Vorsorge um den Reflexionsaspekt ergänzt.

Die Lärmschutzwand wird mit dem vorliegenden Entwurf Gestaltungsplan „Gatterächer Ost“ aufgehoben.

Die Grünhecke südlich der SBB-Bahnlinie wird als Gestaltungselement aufgenommen.

2.3 Erschliessungskonzept

Antrag:

Man könne den nördlichen und östlichen Strassenteil weglassen und hätte trotzdem ein gutes Erschliessungskonzept. Um Prüfung wird gebeten.

Begründung:

Mit der Ringstrasse würde das Quartier unnötig mit Verkehr belastet. Der Strassenanteil in der Siedlung würde um fast die Hälfte reduziert und die entsprechenden Kosten gespart. Zwischen den Baufelder A und B könne so ein grosszügiger Spiel- und Gemeinschaftsbereich erstellt werden. Auch die Unterniveaugarage könnte in zwei Etappen gebaut und zwei EFH im Baufeld D Parkplätze in der Tiefgarage zugeteilt werden.

Entscheid:

Dem Gestaltungsplan liegt der rechtskräftige Erschliessungsplan „Gatterächer“ 2007 zugrunde. Die Verkehrsflächen wurden dementsprechend im Gestaltungsplan „Gatterächer Ost“ als Orientierungsinhalt aufgenommen. Bis auf die aufgehobenen Strassen- und Sockellinien (Enteignungsrecht) sind die Strassen- und Sockellinien gemäss Erschliessungsplan „Gatterächer“ rechtskräftig.

Die beschlussfassende Versammlung der Verfahren Landumlegung und Gestaltungsplan hat die Erschliessung gemäss Erschliessungsplan als gegeben festgesetzt.

Das konkrete Erschliessungsprojekt (Das Bauprojekt wurde 2010 bereits erstellt.) unterliegt einem eigenständigen Bewilligungs- und Genehmigungsverfahren. Die Baufelder sollen relativ unabhängig voneinander entwickelt werden; die jeweilige Erschliessung muss gesichert sein.

2.4 Freiraumgestaltung

Antrag:

Vorzonen - Die Höhe von Hecken, Mauern und Einfriedungen dürfe max. 1.50m betragen. An- und Kleinbauten dürften höchstens die Hälfte der Längsseite einnehmen.

Begründung:

Dem Trend zur Abschottung sei entgegenzuwirken; Interaktionen sollten im Quartier ermöglicht werden. Das Abschotten mit bis zu 2.5m hohen „Installationen“ führe zur „Verbunkerung“ der Bewohner.

Entscheid:

Klein- und Nebenbauten bilden ebenso wie Einfriedungen und Mauern einen zentralen Bestandteil des Bebauungskonzeptes. Sie ermöglichen u.a. eine Zonierung in öffentliche, halbprivate und private Bereiche. Dem Gemeinderat obliegt zudem die gestalterische Beurteilung und Genehmigung im Einzelfall.

Die zulässige Höhe von Klein- und Nebenbauten wird im Vergleich zur Regelbauweise (3.00m) unterschritten. Mit den erhöhten Einfriedungen können zusammen mit den Einfassungsmauern der Hauptbaute und der Tiefgarage Wohnhöfe und Schöpfe geschaffen werden. So können die Nebenbauten mit einer angemessenen Innenraumhöhe genutzt werden.

Für Einfriedungen und eigenständige Mauern, welche keinen Innenraum umschliessen und kein Dach aufweisen soll der Gestaltungsspielraum mit der vorgesehenen Höhe erhalten bleiben. In der Praxis wird die maximal mögliche Höhe nicht vollumfänglich in Anspruch genommen werden.

Antrag:

Pflanzensortiment – Es seien nur einheimische und nicht giftige Pflanzen aufzuführen. Insbesondere sei auf die Kugelrobinie zu verzichten.

Begründung:

keine

Antrag:

Die gesamte Begrünung solle naturnah erfolgen (insbesondere: Verwendung einheimischer Pflanzen und Gehölze, soweit möglich Verzicht auf chemische Hilfsmittel, keine Verwendung von Torf)

Begründung:

Förderung der einheimischen Fauna und Flora.

Entscheid:

Die Bezeichnung „einheimisch“ wird ergänzt, Kugelrobinie und Amberbaum werden aus der Beispielliste gestrichen.