

Sondernutzungsplanung

Erläuterungsbericht zum architektonischen und landschaftsarchitektonischen Richtprojekt

(Ergänzender Bestandteil zum Planungsbericht der Flury Planer + Ingenieure AG im Rahmen der Gestaltungsplanung Unterdorf)



Abbildung 1, Orthofoto Gestaltungsplanperimeter

08.05.2020



Walker Architekten AG
Neumarkt 1
5201 Brugg

Jan Zapletal, Dipl. Ing. (TU) Architekt



grünwerk 1 landschaftsarchitekten ag
Lebergasse 15
4600 Olten

Angelo Hug, dipl.
Landschaftsarchitekt HTL/BSLA

Inhaltsverzeichnis

1 Analyse.....	3
1.1 Siedlung.....	3
1.1.1 Siedlungsentwicklung.....	3
1.1.2 Infrastruktur und Erschliessung.....	6
1.2 Landschaft.....	7
1.3 Planungsperimeter.....	9
1.4 Nachbarbebauung.....	11
2 Konzept.....	13
2.1 Zieldefinitionen Grundeigentümer.....	13
2.2 Etappierungs- und Erschliessungskonzept.....	14
2.3 Zieldefinitionen der Gestaltungsplanung.....	15
2.4 Variantenstudium und -Bewertung.....	16
2.4.1 Varianten Tiefgarage.....	21
2.4.2 Umgebungsgestaltungsvarianten.....	22
3 Richtprojekt.....	24
3.1 Städtebauliche Aspekte im dörflichen Kontext.....	24
3.2 Erschliessung und Parkierung.....	25
3.3 Baubereiche, Bebauungsdichte.....	25
3.4 Grundrisstypologien.....	30
3.5 Gestaltungskonzept Architektur.....	32
3.6 Freiraumkonzept.....	34

1 Analyse

1.1 Siedlung

1.1.1 Siedlungsentwicklung

Die Gestaltungsplanung Unterdorf basiert auf der Analyse des Dorfbilds von Fischbach-Göslikon sowie des Landschafts- und Kulturlandraums im Einzugsbereich des Planungsperimeters. Die Dörfer Fischbach und Göslikon, welche sich als eigenständige Siedlungen entlang des Verbindungsweges zwischen den Ortschaften Bremgarten im Süden und Melligen im Norden entwickelten (Abbildung 2 Siegfriedkarte 1845), sind im Laufe der Zeit zu einer Ortschaft zusammengewachsen.

Zwischen der Flusslandschaft der Reuss und dem flachen Abhang des Hügels Wagenrain gelegen, formierten sich bis heute relativ offene Bebauungsstrukturen geringer Bebauungsdichte. Während bis in die 1960er Jahre die Bevölkerungszahl nur sehr gering gewachsen ist, sind ab ca. 1970 die ersten Siedlungserweiterungen erkennbar (Abbildung 3, Siedlungsentwicklung 1970). Ab Anfang der 1980er Jahre erfolgen insbesondere in Göslikon grossflächige Siedlungserweiterungen in die freie Landschaft. Neue Erschliessungsstrassen und Industriebauten entstanden (Abbildung 4, Siedlungsentwicklung 1982).

Bis zum Jahr 2000 verdichten sich die Siedlungserweiterungen nochmals merklich und ab ca. 2013 ist keine Grenze mehr zwischen Fischbach und Göslikon erkennbar (Abbildung 7, Siedlung 2013 Abbildung 14).

Im Schwarzplan erkennbar bleibt bis heute die alte Bausubstanz bzw. Strassenführung entlang der historischen Verkehrswege im Charakter eines Strassendorfes mit Verdichtungen insbesondere im Kern von Göslikon. Die grossformatigen Gewerbe- und Industriebauten sowie die Einfamilienhausquartiere mit linearem Bebauungsmuster charakterisieren die Bebauungsstrukturen der letzten 50 Jahre.

Fischbach-Göslikon ist nicht im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) erfasst, allerdings wird dem Ortsbild lokale Bedeutung beigemessen.

In Perimeternähe stehen diverse historische Gebäude, wie das Wohnhaus „Alte Gnessi“ aus der Zeit um 1820/30 und das denkmalgeschützte Haus „Zum Rittersaal“.



Abbildung 2 Siegfriedkarte 1845; Fischbach und Göslikon als getrennte Strassendörfer ablesbar. Im Perimeter stehen diverse historische Gebäude die heute noch bestehen (z.B. «alte Gnessi» aus der Zeit um 1820/30). Planungsperimeter rot markiert (Quelle Karte: geo.admin.ch)

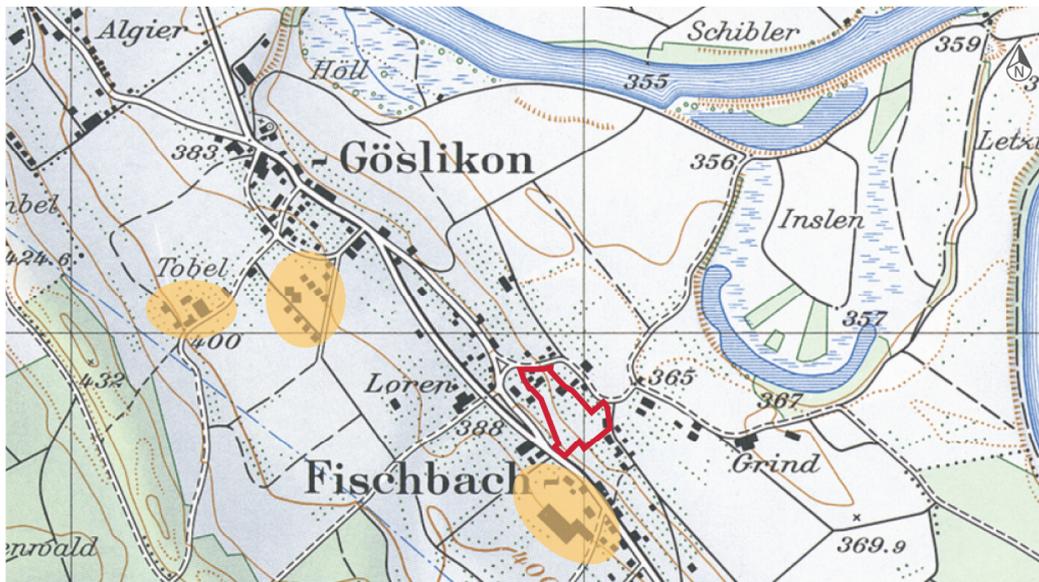


Abbildung 3, Siedlungsentwicklung 1970; erste Siedlungserweiterungen seit 150 Jahren erkennbar. Planungsperimeter rot markiert (Quelle Karte: geo.admin.ch)

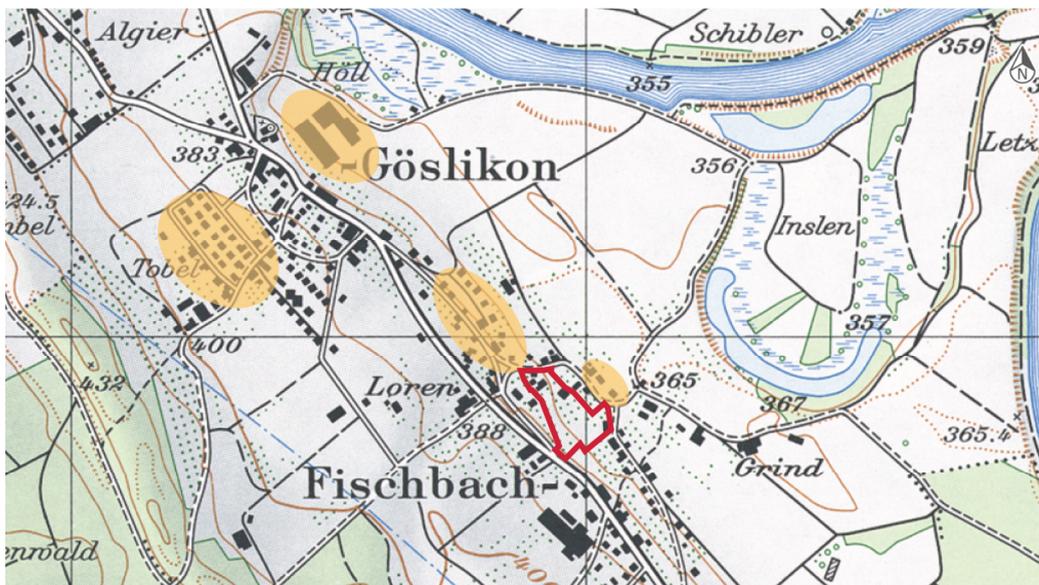


Abbildung 4, Siedlungsentwicklung 1982; grossflächige Siedlungserweiterung in die freie Landschaft, neue Industriebauten und Erschliessungen entstehen. Planungsperimeter rot markiert (Quelle Karte: geo.admin.ch)

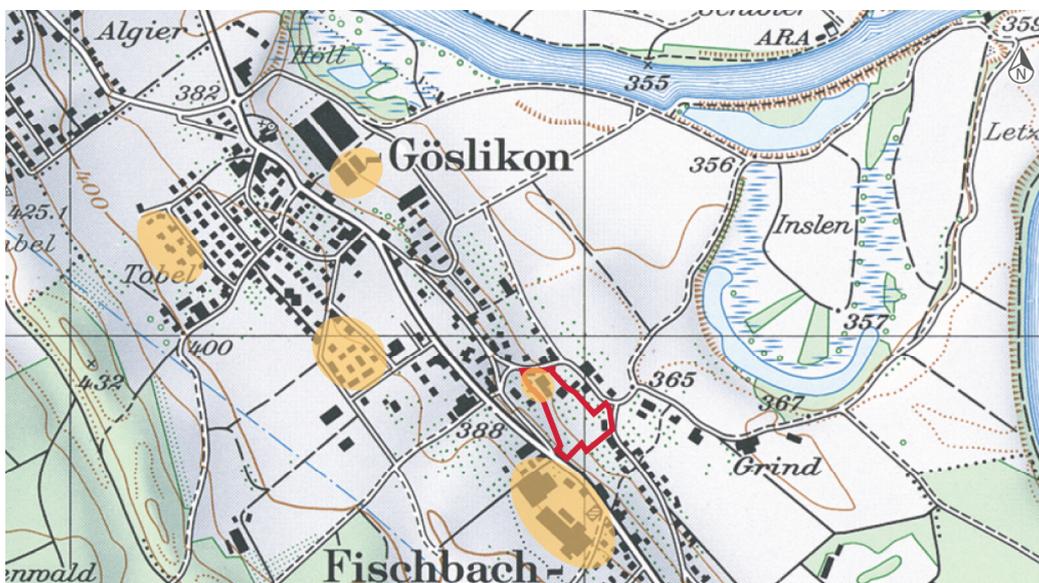


Abbildung 5, Siedlungsentwicklung 1994; erstmals Veränderung im Perimeter (Bauernhof) Planungsperimeter rot markiert (Quelle Karte: geo.admin.ch)

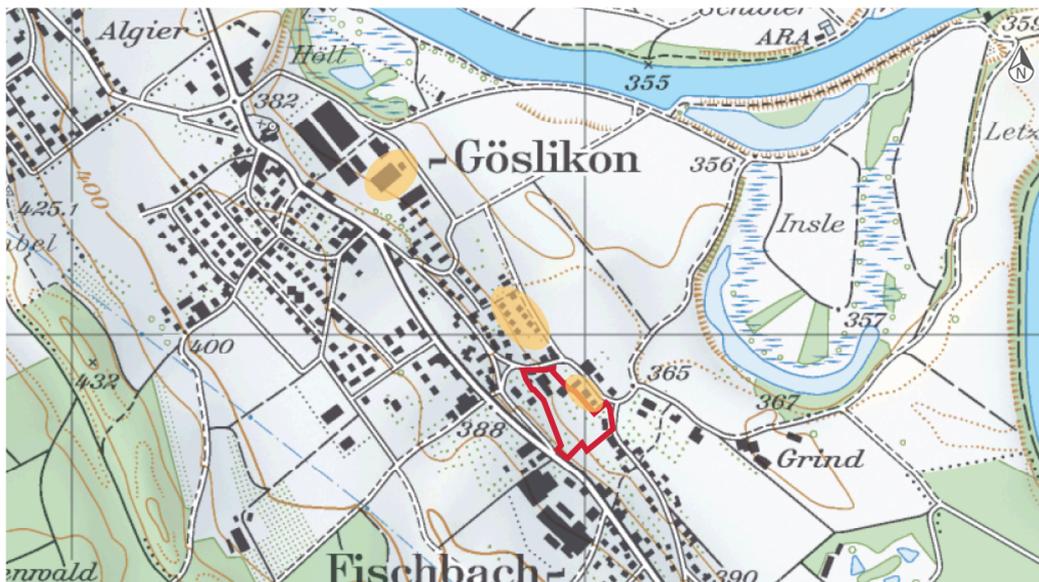


Abbildung 6, Siedlungsentwicklung 2000; vereinzelt Erweiterungen der bestehenden Siedlungsstrukturen. Neubauten in Perimeternähe (Einfamilienhäuser). Planungsperimeter rot markiert (Quelle Karte: geo.admin.ch)



Abbildung 7, Siedlung 2013; Beide Gemeinden sind baulich so verdichtet, dass keine Grenze mehr erkennbar ist. Neubauten in Perimeternähe (Mehrfamilienhäuser). Planungsperimeter rot markiert (Quelle Karte: geo.admin.ch)

1.1.2 Infrastruktur und Erschliessung

Das Gestaltungsplangebiet liegt zentrumsnah zu den wichtigsten öffentlichen Einrichtungen im Dorf. Post, Volg, Gemeindehaus, Schulen und weitere Einrichtungen sind zu Fuss in wenigen Minuten gut erreichbar. Ebenfalls ist der schöne Erholungsraum an der Reuss in wenigen Minuten erreichbar (Abb. 8).

Das Areal liegt östlich und etwas tiefer als die Bremgartenstrasse und ist heute nur über die Alte Landstrasse zu erreichen. Deshalb wird vorgeschlagen zusätzlich eine direkte Anbindung zwischen dem Areal und der Bremgartenstrasse auszubilden. Diese führt über einen Fussweg über eine Treppenanlage direkt auf die höher gelegene Bremgartenstrasse. Diese neue Anbindung hat im Gestaltungsplan orientierenden Charakter und gehört nicht zum Genehmigungsinhalt. Die Anbindung und sichere Querung der Bremgartenstrasse ist mit Gemeinde und Kanton in einem weiteren Schritt zu klären. Durch diesen neuen Fussweg kann die Anbindung an das öffentliche Busnetz wesentlich verbessert werden (grün Abb. 9).

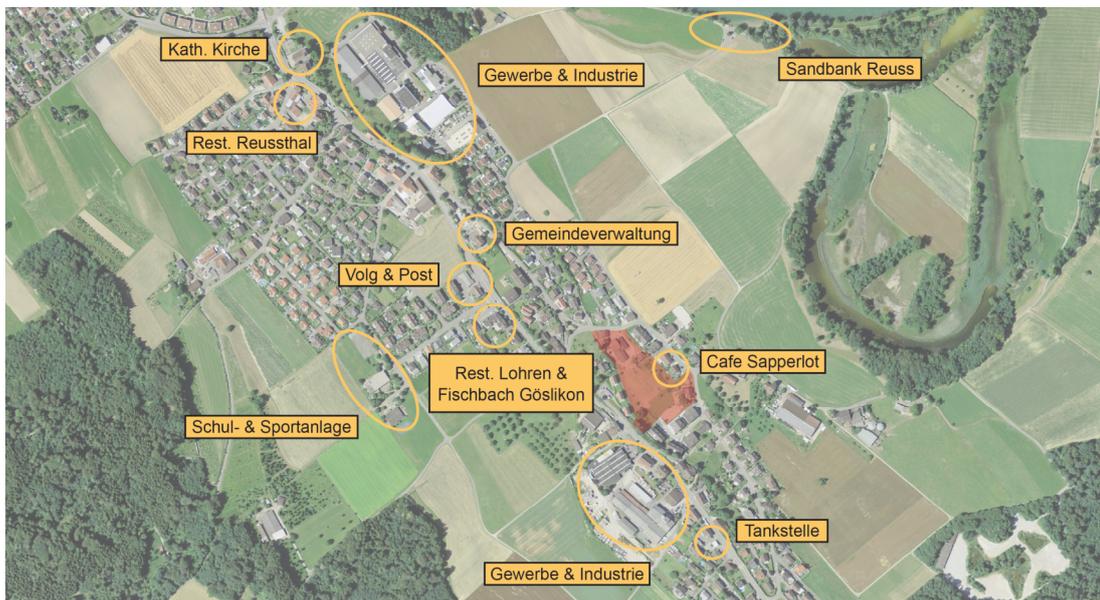


Abbildung 8; Points of Interest – zentrumsnah zum Areal (Quelle: geo.admin.ch)

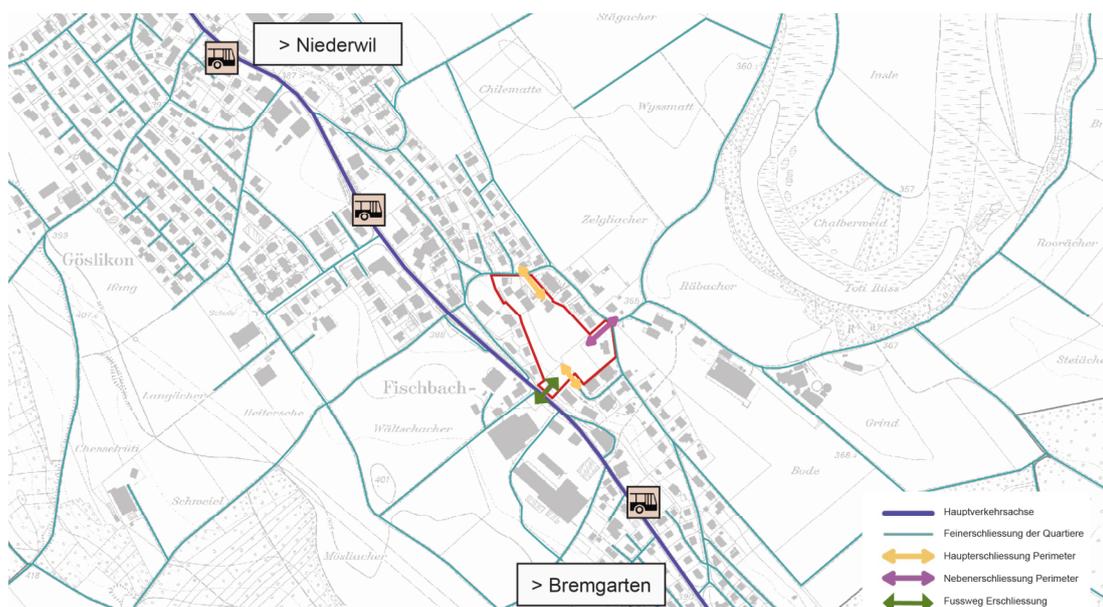


Abbildung 9; öffentlicher Verkehr – Direkte Anbindung an die Bremgartenstrasse über Treppenanlage (Fussweg grün)

1.2 Landschaft

Landschaft damals

Die bäuerlich geprägten Dorfteile Fischbach und Gösslikon werden um 1944 mit einem dichten Mantel aus Hochstammobstbäumen umfasst. In Bauernhofnähe sind die Obstbaumhaine besonders dicht. Die dichte Bestockung im Perimetergebiet ist für diese Zeit typisch und beim Bauernhof Stenz besonders auffallend. Die von der alten Landstrasse abfallende Böschung ist etwas weniger dicht bestockt.



Abbildung 10 Luftbild 1944; HAUPTSCHLIESSUNGSACHSEN sind schon damals bestehend. Ländlicher/dörflicher Charakter mit wenig Häuser (vorwiegend Bauernhäuser). Streuobstwiesen und Ackerlandschaften ummanteln die einzelnen Höfe. Planungsperimeter rot markiert (Quelle: geoadmin.ch)

Landschaft heute

Die beiden alten Dorfteile Fischbach und Gösslikon sind heute zusammengewachsen. Innerhalb des Siedlungsgebietes im Bereich der Böschung sind bis heute noch einige inselartige Grünräume frei geblieben. Ausserhalb des Siedlungsgebietes wurden die Obstbaumhaine weitestgehend entfernt (Abb. 11).



Abbildung 11 Siedlungsraum-Landschaftsraum-Grünraum; Klare Grenzen zwischen Siedlung und offener Landschaft sind erkennbar. Inselartige Grünräume ziehen sich durch den Siedlungsraum, vorwiegend entlang der Hangkante nördlich der Hauptachse Bremgartenstrasse. Der Grünraum im Perimeter liegend ist ein wichtiger und grosser Grünraum im Siedlungsgebiet. Planungsperimeter rot markiert (Quelle: AGIS)

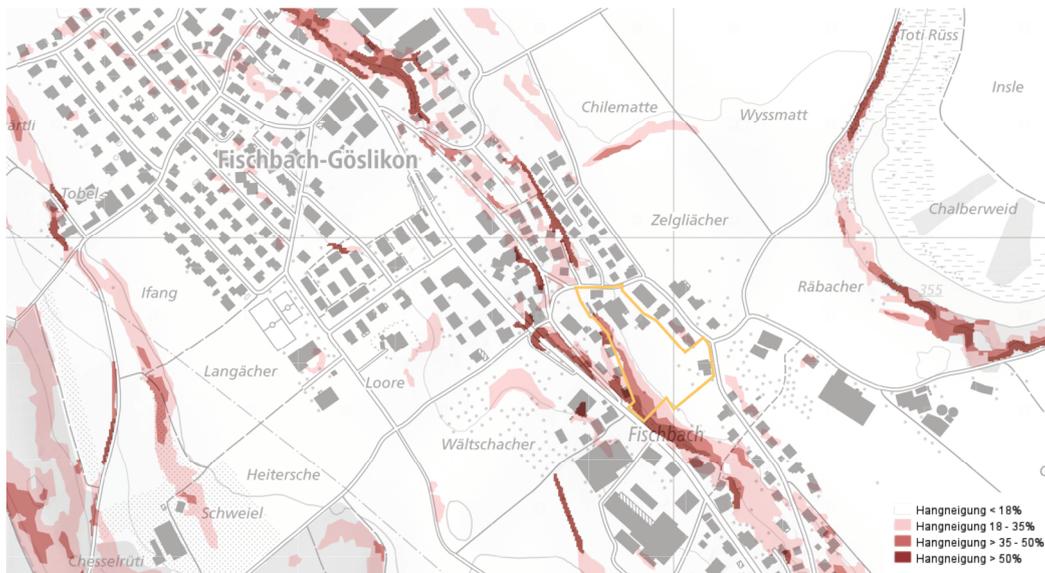


Abbildung 11 Topografie; starke Hanglage südwestlich des Perimeters.
Planungsperimeter gelb markiert (Quelle: AGIS)

Die Raumkammer um Fischbach Göslikon wird eingefasst, mit Waldflächen im Südwesten und durch die Reuss/Flachmoor im Nordosten. Die Hangkante verläuft parallel der Bremgartenstrasse entlang es Gestaltungsplanperimeter.

Streuobstwiesen und dichtere Baumbepflanzungen kommen nur noch in Bauernhofnähe vor. In den Quartieren kommen nur noch vereinzelte eher kleinere Bäume vor. Die Landschaft ausserhalb des Siedlungsgebietes wirkt leer und ausgeräumt. Durch die fehlende Bestockung am Siedlungsrand wirkt der Übergang in die Landschaft abrupt und hart. Die noch vorhandene fragmentartige Bestockung aus Obsthainen und Feldgehölzen ist nach Möglichkeit zu erhalten.

Die Grünräume entlang der Hangkante sind teilweise mit schönen Grossbäumen besetzt. Diese sind ebenfalls zu erhalten (Abb. 13).

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters hat es noch einige Hochstammobstbäume, sowie einen Hain mit niederstämmigen Obstbäumen. Die steile Böschung zwischen Bremgartenstrasse und dem Areal ist bestockt mit verschiedenen Feldgehölzen. Diese schöne, wertvolle Baumgruppe greift das Thema der bestockten Hangkante wieder auf und ist daher zu erhalten.

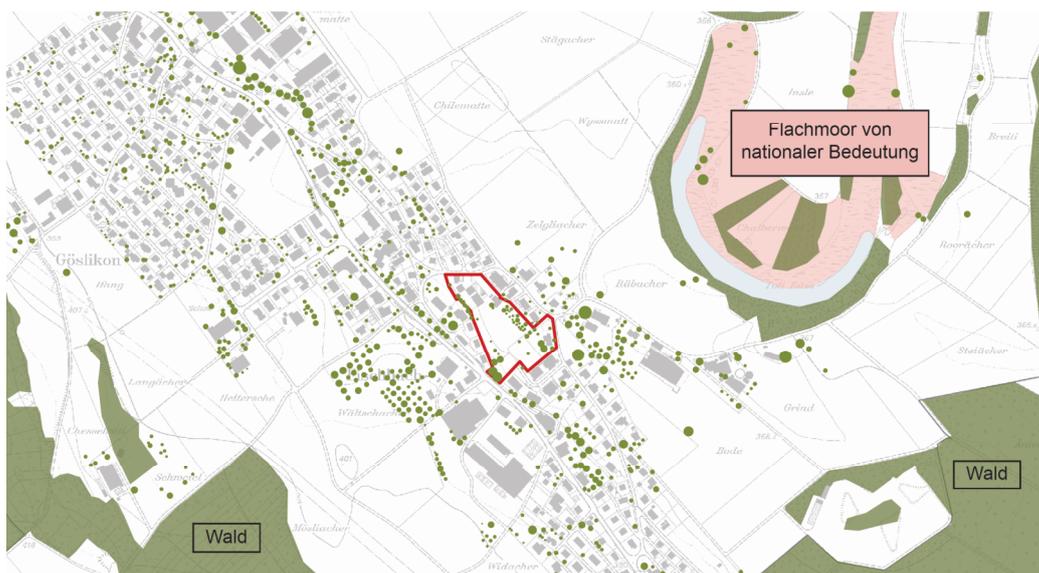


Abbildung 12 Vegetation; Planungsperimeter rot markiert (Quelle: AGIS)



Abbildung 13 Vegetation; wertvolle, hohe Bäume südlich im Perimeter entlang der Bremgartenstrasse. Wertvolle Obstbäume nördlich und südlich des Perimeters. Planungsperimeter rot markiert (Quelle: AGIS)

1.3 Planungsperimeter

Der Planungsperimeter befindet sich im Ortsteil Fischbach im Bereich zwischen der westlich gelegenen Bremgartenstrasse, der nördlich und östlich verlaufenden Unterdorfstrasse sowie der Zimmerrainstrasse im Südosten.

Das Areal befindet sich im Übergangsbereich zweier Geländeneiveaus. Während im Westen in Richtung Bremgartenstrasse die Hangausbildung charakteristisch ist, ist der Bereich Richtung Unterdorfstrasse eher flach auslaufend.

Im nördlichen Perimeterbereich befindet sich auf der Parzelle Nr. 93 ein landwirtschaftlicher Betrieb, welcher bereits in der Siegfriedskarte von 1845 erkennbar ist (Abbildung 2 Siegfriedkarte 1845). Das Hofareal besteht heute aus dem ortstypischen Wohnhaus (Gebäude Nr. 53) und einzelnen Ökonomiebauten unterschiedlicher Bauphasen (Gebäude Nr. 54, 107). Insbesondere in Bezug auf die Wirkung im Strassenraum der Unterdorfstrasse wird Gebäude Nr.107 zusammen mit dem alten Wohnhaus als erhaltenswert betrachtet.

Der aktive landwirtschaftliche Betrieb soll weiterhin erhalten bleiben wird voraussichtlich mittelfristig jedoch auf Ackerbaubetrieb reduziert werden.

Parzelle Nr. 95 wird als Betriebsareal und Wiesenfläche genutzt und ist nur gering bebaut. Das als Wohnhaus genutzte Gebäude Nr. 55 steht räumlich nicht in direktem Bezug zum Hofareal. Dessen ursprüngliche Erschliessung erfolgte direkt vom östlich gelegenen Teil der Unterdorfstrasse über die Parzelle Nr. 843.

Auf Parzelle Nr. 98 befindet sich ein ortstypisches Bauernhaus mit Ökonomieteil. Der "Rupplihof" wird heute als Wohnhaus sowie für das Angebot von heilpädagogischem Reiten genutzt. Die Bausubstanz ist in Bezug auf die Kubatur und Stellung im Strassenraum der Zimmerrainstrasse erhaltenswert. Die Parzellen Nr. 99 und Nr. 964 sind unbebaut.



Abbildung 14; Luftbild 1 (Quelle: AGIS)



Abbildung 15; Luftbild 2 (Quelle: AGIS)

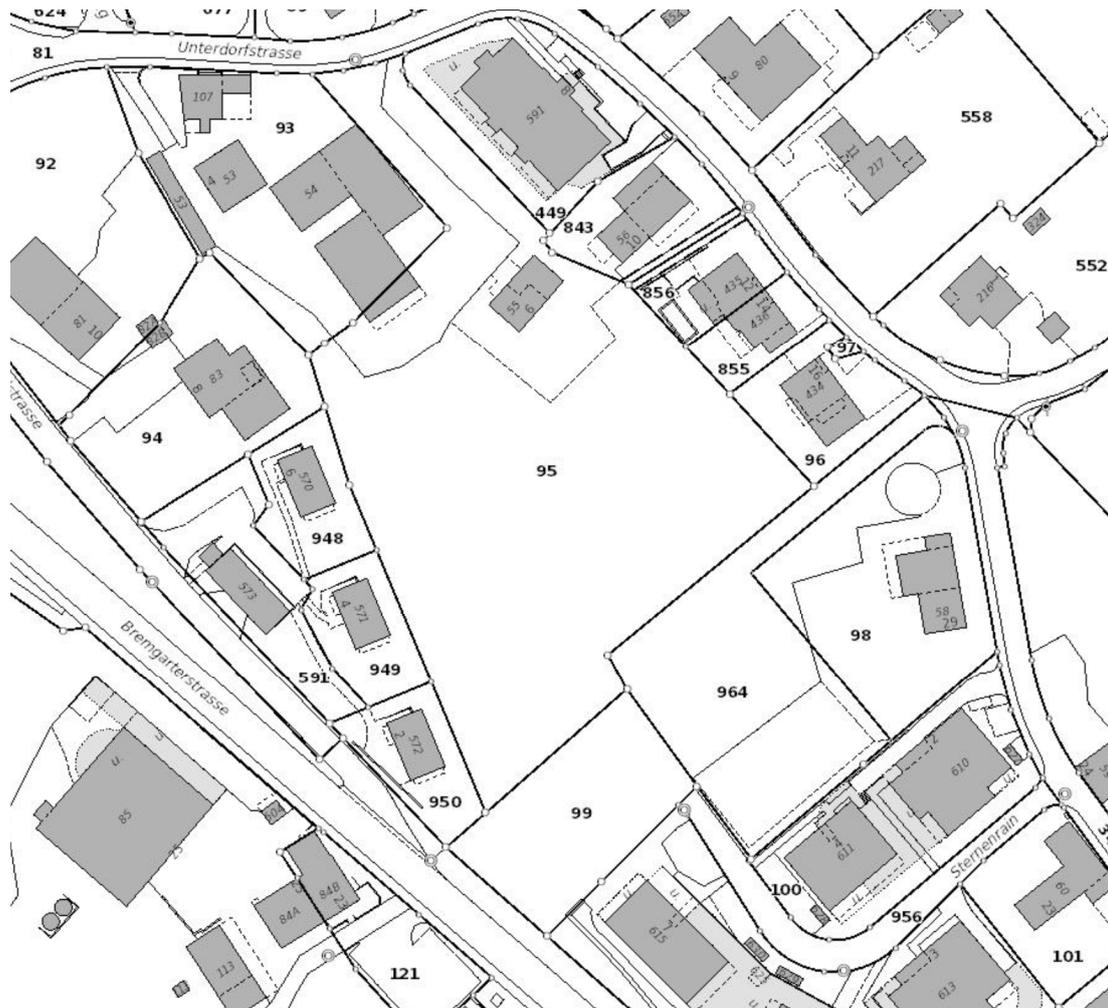


Abbildung 16; Katasterplan Gestaltungspanareal (Quelle: AGIS)

1.4 Nachbarbebauung

Die Nachbarbebauungen bestehen vorwiegend aus Wohnhäusern unterschiedlicher Typologie und Bauzeit. Nördlich der Unterdorfstrasse befindet sich im Bereich der Strassen Reussblickweg, Lerchenweg und Kilchmattenweg eine kleinmassstäbliche Bebauungsstruktur in Form von Einfamilienhäusern. Im nordöstlichen Bereich der Unterdorfstrasse mischen sich Ein- Doppel- und Mehrfamilienhäuser ab, während sich im südöstlich anschliessenden Bereich des Sternrain eine Überbauung mit relativ grossmassstäblichen Mehrfamilienhäusern und gröberen Terrainanpassungen im Hangbereich befindet. Entlang der weiteren Hangkante Richtung Norden befinden westlich des Gestaltungsplanperimeters auf den Parzellen Nr. 948, 949 und 950 exponierte Wohnhäuser mit Einfamilien- bzw. Doppelfamilienhauscharakter. Die baulichen Anpassungen des Hangverlaufs sind auch hier teilweise markant. Nordwestlich schliesst an den Perimeter auf Parzelle Nr. 94 das im kantonalen Bauinventar erfasste spätklassizistische Wohnhaus "Alte Gnossi" aus den Jahren 1820/ 1830 an. Auf Parzelle Nr. 92 befindet sich das unter kantonalem Denkmalschutz stehende Gebäude «Zum Rittersaal» aus dem späten 18. Jahrhundert.



Abbildungen 17, Haus "Alte Gnossi", und rechts
«Zum Rittersaal»



FIG005 © Kantonale Denkmalpflege Aargau



Abbildung 18, Bebauung Sternenrain



Abbildung 19, Blick Richtung "Alte Gnossi"



Abbildung 20, exponierte Wohnhäuser



Abbildung 21, Blick über GP Perimeter

2 Konzept

2.1 Zieldefinitionen Grundeigentümer

Die Zielvorstellungen der einzelnen Grundeigentümer zur Entwicklung des Gestaltungsplanareals wurden in Einzelgesprächen ermittelt und als Planungsgrundlage festgehalten. Berücksichtigt werden sollten insbesondere die bestehenden Grundstücksverhältnisse und Nutzungen in Abhängigkeit des zeitlichen Planungshorizontes der Grundeigentümer. Eine Neubebauung ist in den rot markierten Bereichen früher als in den blau markierten Bereichen zu erwarten (Abbildung 22; Ziele Grundeigentümer). Für die einzelnen Parzellen wurde vorgängig festgehalten:

Parzelle Nr.93

- Erhalt des landwirtschaftlichen Betriebs
- langfristig nur Ackerbau
- Rückbau der Gebäude 54
- Erhalt des Hofensembles
- Neubau einer modernen Remise im Kontext des Hofensembles
- Ev. leichte Grundflächenreduktion des Betriebs

Parzelle Nr.95

- Entwicklung gemäss Gestaltungsplanung zeitnah möglich

Parzelle Nr.98

- Erhalt der Nutzung
- Entwicklung langfristig

Parzelle Nr.964

- Entwicklung langfristig

Parzelle 99

- Entwicklung mittelfristig
- Anteil Erschliessung für Gesamtkonzept denkbar

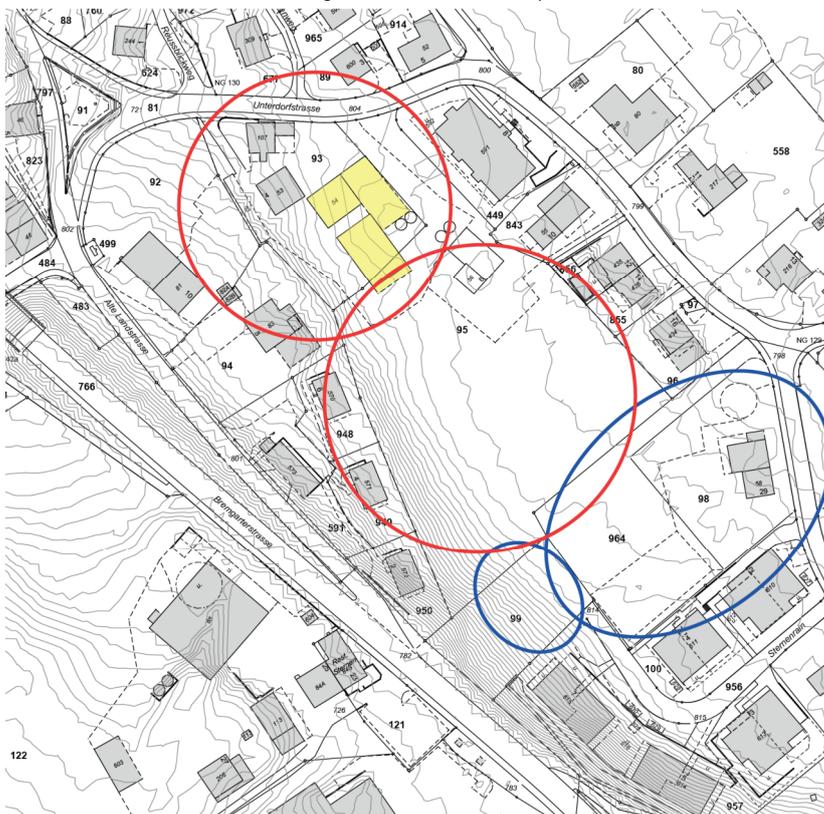


Abbildung 22; Ziele Grundeigentümer (Quelle: AGIS)

2.2 Etappierungs- und Erschliessungskonzept

Prinzipiell stehen drei Anschlusspunkte für den motorisierten Verkehr zur Verfügung. Aufgrund der inselartigen Lage des Gestaltungsplanareals ist dabei kein externer Durchgangsverkehr zu erwarten. Die unterschiedlichen Erschliessungsszenarien sind wie folgt festgehalten (Abbildung 23; Erschliessungskonzept).

1. Anschlussmöglichkeit an die Unterdorfstrasse Nord
Anschlussmöglichkeit an die Unterdorfstrasse Ost
2. Fortführung der Quartiersstrasse Sternrain
3. Die Erschliessungsstruktur soll Etappierungen entsprechend den Entwicklungszielen der Grundeigentümer ermöglichen
4. Parkierung mittels separat oder etappierbaren Tiefgaragen, Feinerschliessung über die Untergeschosse
5. Fuss- und Velonetz bis zu den Hauseingängen oberirdisch
6. Ev. Anschluss an Bremgartenstrasse für Fussgänger
7. Verkehrsfreies Areal / verkehrsberuhigtes Areal
8. Kombinationen von oberirdischer Direkterschliessung und Tiefgaragen

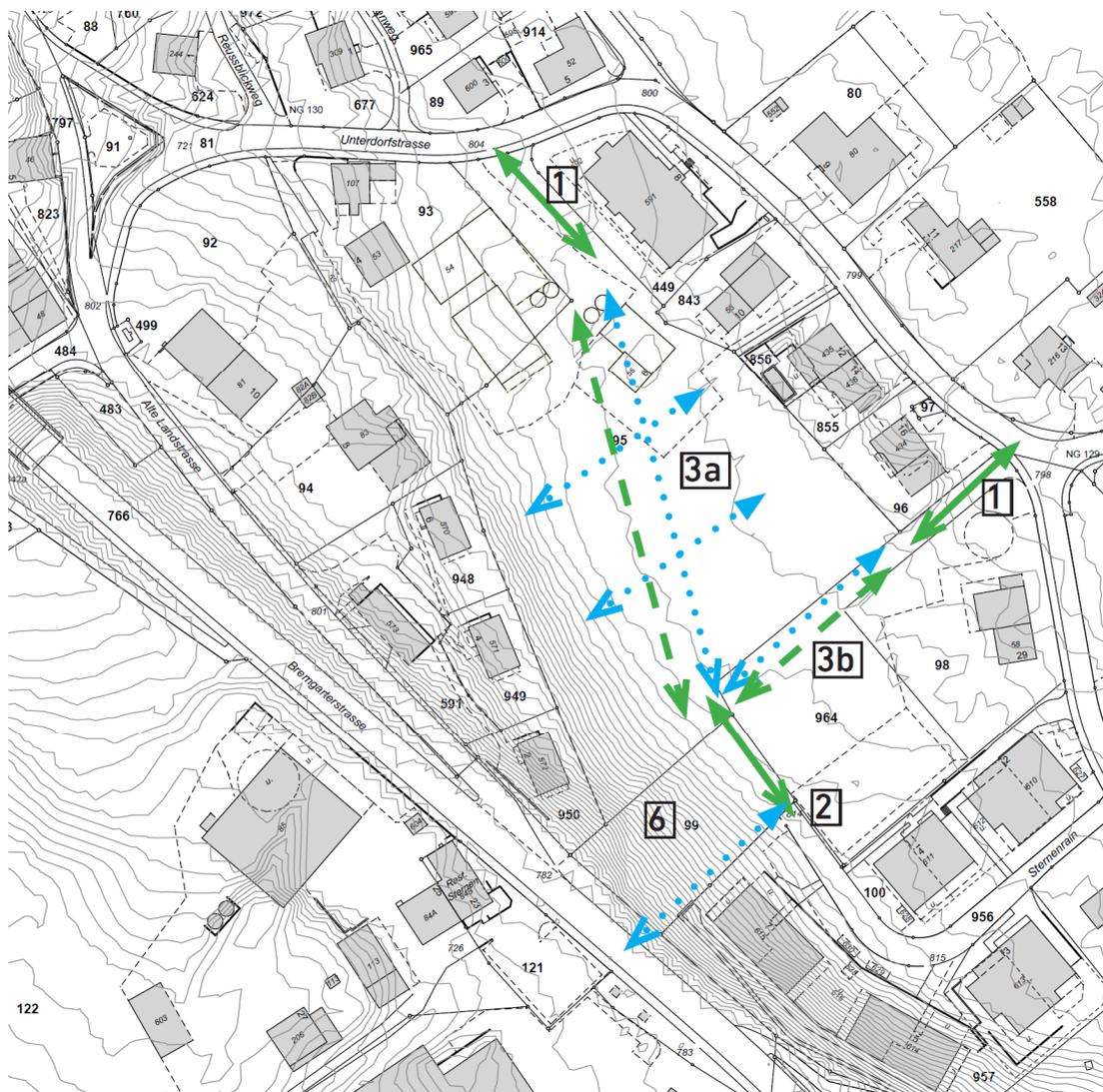


Abbildung 23; Erschliessungskonzept (Quelle: AGIS)

2.3 Zieldefinitionen der Gestaltungsplanung

1. Erhalt der bestehenden Parzelle geometrien, möglichst wenig Landumlegungen
2. Eine etapierte Umsetzung muss gewährleistet sein
3. Ausbildung einer ökonomischen Erschließungsstruktur mit Nutzungssynergien
4. Erhalt der bestockten Fläche auf Parzelle 99 als Grünfilter
5. Attraktives Freiraumkonzept mit Nutzungssynergien
6. Verkehrsberuhigtes Areal mit früher Verteilung des motorisierten Verkehrs in Tiefgaragen.
7. Haushälterischer Umgang mit der Grundfläche, Verdichtung nach innen
8. Gewährleistung einer partiellen Gebietsdurchlässigkeit
9. Erhalt der noch bestehenden Hangkante
10. Fussweganschluss an die Bremgartenstrasse

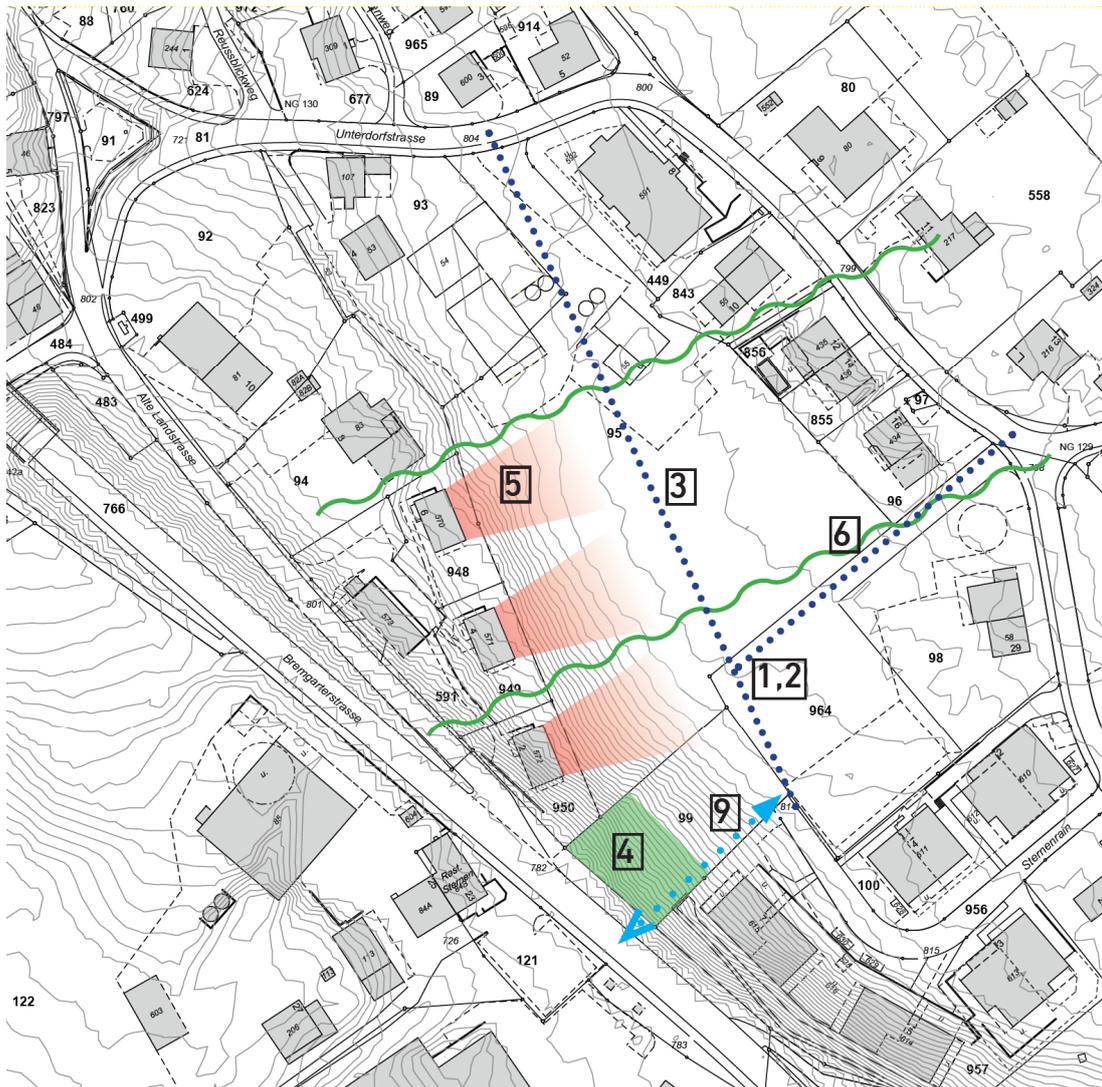


Abbildung 24 (Quelle: AGIS)

2.4 Variantenstudium und -Bewertung

Ausgehend von den konzeptionellen Überlegungen zu Etappierung und Erschliessung wurden verschiedene Bebauungsstrukturen überprüft und bewertet. Im Anschluss wurde die Bestvariante für die Weiterbearbeitung in Form eines konkreten architektonischen und landschaftsarchitektonischen Richtprojekts ausgewählt.

Variante 1a

- Fortsetzung der Hangbebauung mit zweigeschossigen Satteldachbaukörpern parallel zum Hang, Versatz zur westlichen Nachbarbebauung
- Strassenbegleitende dreigeschossige Satteldachbaukörper
- Zweigeschossige Satteldachbaukörper im Übergangsbereich zur Unterdorf- und Zimmerrainstrasse

Bewertung

- Die Ausblicke für die westliche Nachbarbebauung am Hang wird erhalten
- Der Hangverlauf wird im Gesamteindruck unterbrochen
- Satteldächer am Hang treten stark in Erscheinung
- Ausbildung eines klaren Strassenraums
- Die östliche Gebäudereihe ist schwierig zu erschliessen und in ein gemeinsames Aussenraumkonzept zu integrieren

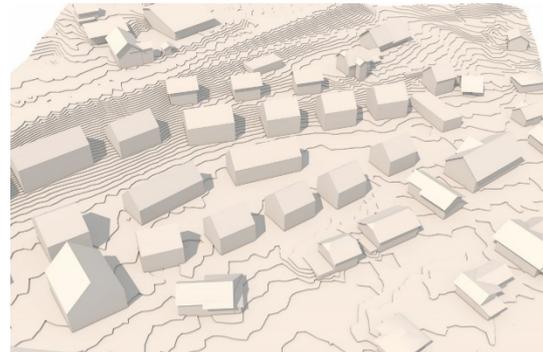


Abbildung 25; Variante 1a

Variante 2a

- Hangbebauung mit zweigeschossigen gestaffelten Satteldachbaukörpern orthogonal zum Hang, Teilversatz zur westlichen Nachbarbebauung
- Strassenbegleitende kleinformatige zweigeschossige Satteldachbaukörper
- Zweigeschossige kleinformatige Satteldachbaukörper im Übergangsbereich zur Unterdorf- und Zimmerrainstrasse

Bewertung

- Die Ausblicke für die westliche Nachbarbebauung am Hang wird teilweise erhalten.
- Der Hangverlauf bleibt im Gesamteindruck stellenweise erhalten.
- Gestaffelte Satteldächer am Hang treten stark in Erscheinung und entsprechen nicht dem Ortsbild, schwierige Erschliessung
- Ausbildung eines klaren Strassenraums
- Starke Zweiteilung des Gebietes, kritische Übergänge zur Nachbarbebauung

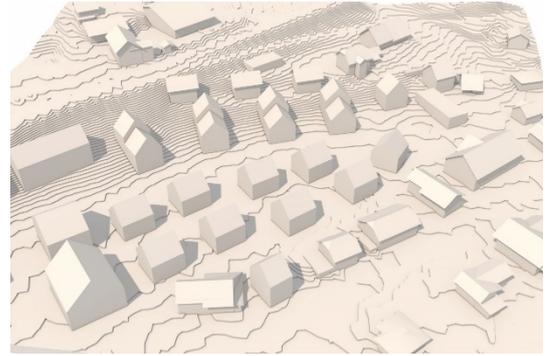


Abbildung 26; Variante 2a

Variante 3

- Hangbebauung mit zweigeschossigen abgesetzten Satteldachbaukörpern orthogonal zum Hang, Teilversatz zur westlichen Nachbarbebauung
- Öffnung des Strassenraums
- Zwei- und dreigeschossige Satteldachbaukörper im Übergangsbereich zur Unterdorf- und Zimmerrainstrasse

Bewertung

- Die Ausblicke für die westliche Nachbarbebauung am Hang wird teilweise erhalten
- Der Hangverlauf bleibt im Gesamteindruck stellenweise erhalten, wird jedoch je nach Sichtwinkel stark eingeschränkt
- Satteldächer am Hang treten stark in Erscheinung und entsprechen nicht dem Ortsbild
- Schwierige Erschliessung der Hangbebauung
- Keine klare Ausbildung eines Strassenraums
- Starke Zweiteilung des Gebietes, kritische Übergänge zur Nachbarbebauung

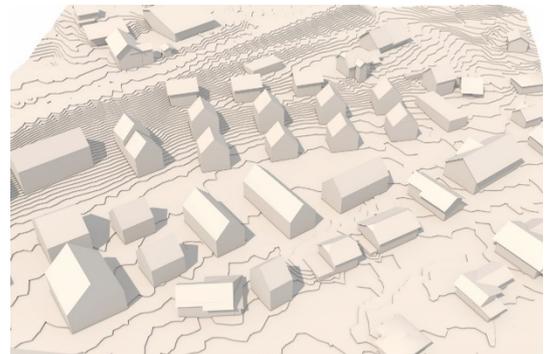


Abbildung 27; Variante 3

Variante 1b

- Fortsetzung der Hangbebauung mit zweigeschossigen Satteldachbaukörpern parallel zum Hang, Versatz mit Überschneidung zur westlichen Nachbarbebauung
- Öffnung des Strassenraums, und zeilenartige Bebauung mit dreigeschossigen Satteldachbaukörpern
- zweigeschossigen Satteldachbaukörper im Übergangsbereich zur Unterdorf- und Zimmerrainstrasse

Bewertung

- Die Ausblicke für die westliche Nachbarbebauung am Hang wird teilweise erhalten
- Der Hangverlauf bleibt im Gesamteindruck kaum erhalten
- Satteldächer am Hang treten stark in Erscheinung
- Keine klare Ausbildung eines Strassenraums

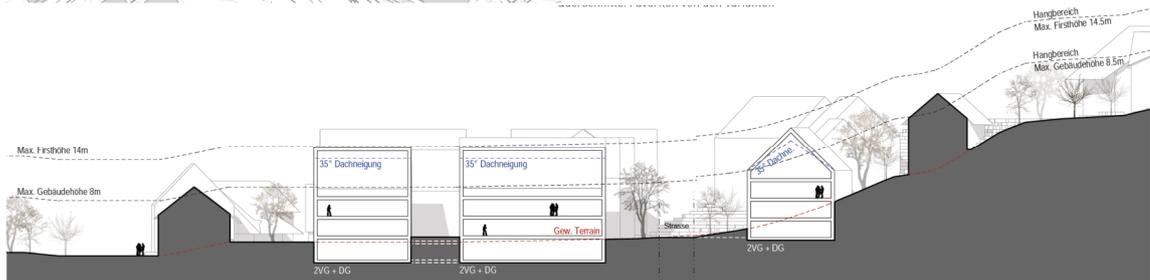
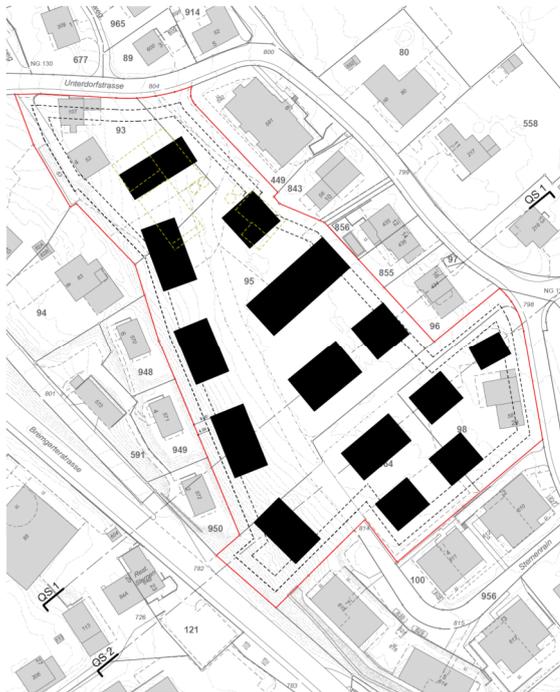
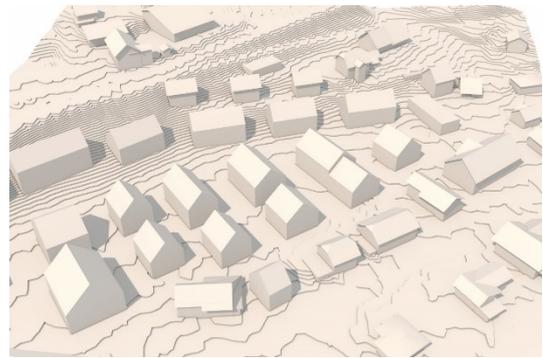


Abbildung 28; Variante 1b

Variante 1c

- Fortsetzung der Hangbebauung mit zweigeschossigen Satteldachbaukörpern parallel zum Hang, Versatz mit Überschneidung zur westlichen Nachbarbebauung
- Partielle Öffnung des Strassenraums, Wechsel von Baukörpern parallel und quer zum Strassenraum
- zweigeschossigen Satteldachbaukörper im Übergangsbereich zur Unterdorf- und Zimmerrainstrasse

Bewertung

- Die Ausblicke für die westliche Nachbarbebauung am Hang wird teilweise erhalten
- Der Hangverlauf bleibt im Gesamteindruck kaum erhalten
- Satteldächer am Hang treten stark in Erscheinung
- Keine klare Ausbildung eines Strassenraums
- Attraktive Freiflächen mit Einbezug der Nachbarbebauung



Abbildung 29; Variante 1c

Variante 2c

- Hangbebauung mit Satteldachbaukörpern orthogonal zum Hang
- Öffnung des Strassenraums, und zeilenartige Bebauung mit dreigeschossigen Satteldachbaukörpern
- zweigeschossigen Satteldachbaukörper im Übergangsbereich zur Unterdorf- und Zimmerrainstrasse

Bewertung

- Die Ausblicke für die westliche Nachbarbebauung am Hang wird eingeschränkt
- Der Hangverlauf bleibt im Gesamteindruck teilweise erhalten
- Satteldächer am Hang treten stark in Erscheinung und entsprechen in der Stellung nicht dem Ortsbild
- Strassenraums wird einheitlich gefasst

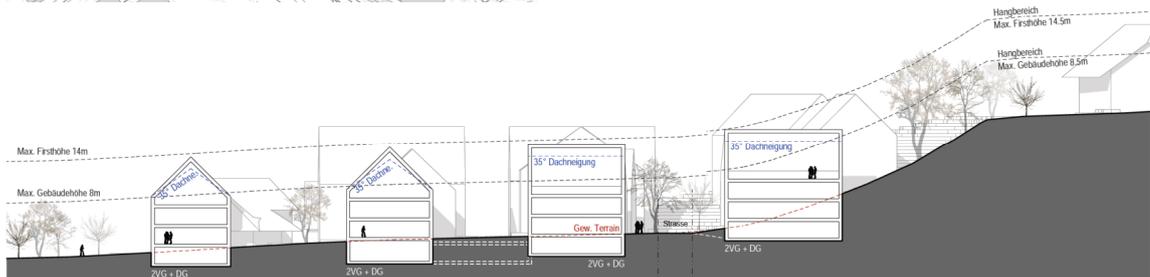
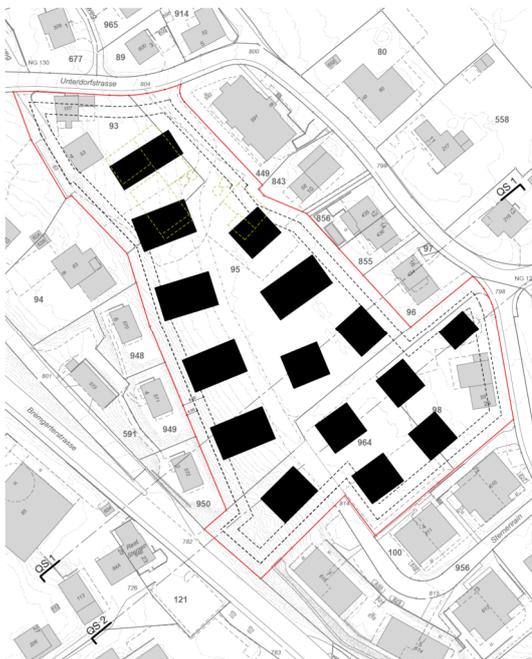


Abbildung 30; Variante 2c

2.4.1 Varianten Tiefgarage

Mit der Zielvorgabe eines verkehrsberuhigten Areals wurden verschiedene Parkierungskonzepte mit unterschiedlichen Anschlusspunkten an das Strassennetz untersucht. Weiterverfolgt wurde Variante TG1, wobei auf die direkte Zufahrt von der östlichen Unterdorfstrasse verzichtet wurde. Mit der Fortsetzung der Strasse Sternenrain kann im Bereich der Parzelle Nr. 964 eine zweite Zufahrt zur Tiefgarage geschaffen werden. Die Etappierbarkeit wird entsprechend der Grundstücksverhältnisse gewährleistet.

Die Quartierstrasse gemäss Variante TG1 nutzt die topographischen Gegebenheiten und zoniert den Gestaltungsplanperimeter. Die Gebäudesockel der Hangbebauung können als Parkgeschoss genutzt werden.



Abbildung 31, Variante TG1



Abbildung 32, Variante TG2

Auswahl



Abbildung 33, variante TG3



Abbildung 34, Variante TG4

2.4.2 Umgebungsgestaltungsvarianten

Im Rahmen der Projektierung wurden verschiedene Varianten mit unterschiedlichen Ansätzen zum Freiraumkonzept ausgearbeitet.

Bei den untersuchten Varianten geht es primär um die Anordnung der gemeinschaftlichen Flächen entlang der neuen Erschliessungsstrasse. Basis für die verschiedenen Freiraumtypologien bildet das Bebauungsmuster 2c.



Abbildung 35; Keine öffentlichen Quartierplätze entlang der neuen Erschliessungsstrasse. Der linear ausgebildete Strassenraum führt zu höheren Geschwindigkeiten des MIV.

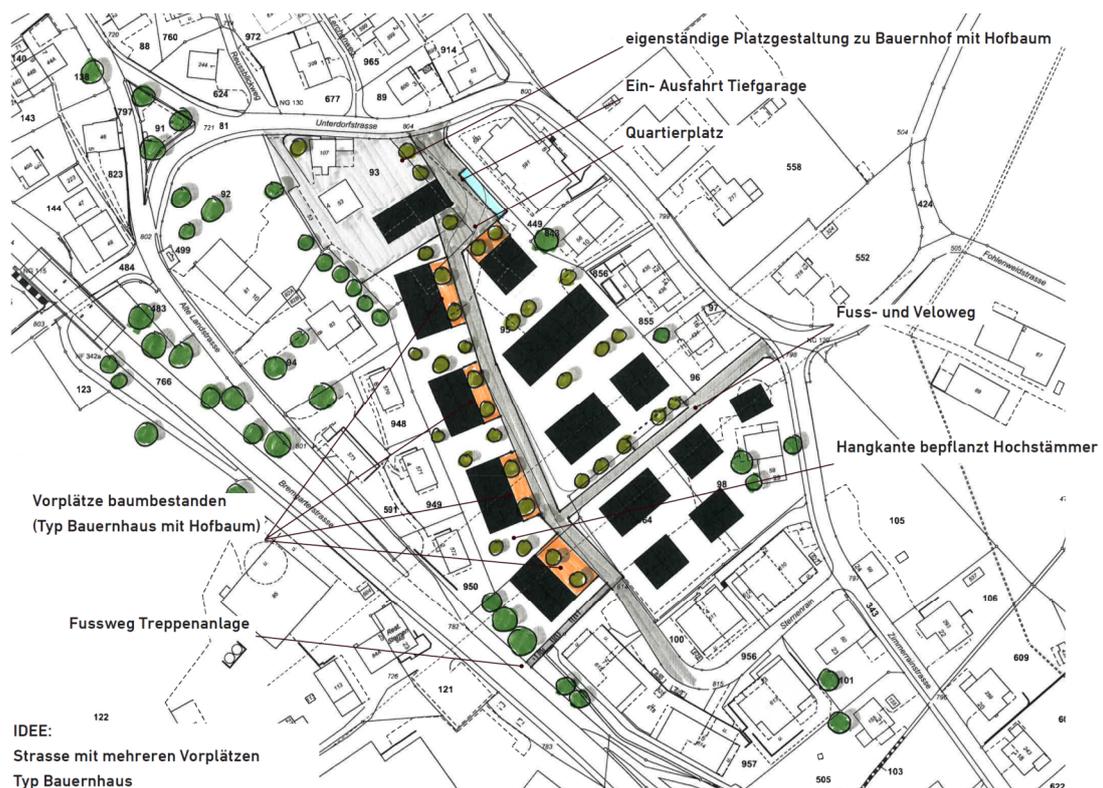


Abbildung 36; Entlang der neuen Erschliessungsstrasse sind zu den hangseitigen Bauten Vorplätze angeordnet. Da diese nicht strassenübergreifend angeordnet sind, bleibt die lineare Strassenführung

bestehend. Es entsteht keine Strassenkammerung. Dies führt zu erhöhten Geschwindigkeiten des MIV.



Abbildung 37; An der neuen Erschliessungsstrasse werden zwei Quartierplätze angeordnet, welche von Baumgruppen vom Typ Hofbaum begleitet werden. Ein neuer Fussweg führt über den südlichen Quartierplatz und ermöglicht eine gute Durchwegung des neuen Quartiers von der Unterdorfstrasse zur Bremgartenstrasse. Durch die strassenübergreifenden Plätze wird der Verkehr beruhigt.



Abbildung 38; Wie bei Abbildung 37 werden die neuen Quartierplätze strassenübergreifend angeordnet. Die kurze Distanz zwischen den Quartierplätzen wirkt sich günstig auf die Verkehrssicherheit aus. Die querende Fusswegverbindung führt nicht mehr über den Quartierplatz.

Fazit:

Das Prinzip gemäss Abbildung 37 soll weiterverfolgt werden. Die Quartierplätze überlagern die Erschliessungsstrasse und kammern den Strassenraum in kurze Strassenabschnitte. Um die Wirkung auf den MIV zu verbessern sollen noch ein zusätzlicher Quartierplatz angeordnet werden. Der durchgehende Fussweg von der Unterdorfstrasse zur Bremgartenstrasse soll über den Quartierplatz geführt werden und unterstreicht so die Zentrumsfunktion dieses Ortes. Die Gebäudestellungen werden weiter überarbeitet.

3 Richtprojekt

3.1 Städtebauliche Aspekte im dörflichen Kontext

Mit der Weiterentwicklung des untersuchten Variantenfächers wurden parallel zur Baukörperplatzierung Dachformen, Grundrisstypologien und Gestaltungsschwerpunkte einer möglichen Bebauung untersucht. Weiterhin wurden wichtige Hinweise aus der Vorbesprechung mit den kantonalen Fachstellen eingearbeitet.

Im Schwarzplan gut erkennbar ist die lineare Fortsetzung der Nachbarbebauung und Freispielung der Hangkante. Die Körnigkeit der geplanten Bebauung integriert sich dabei in das bestehende Ortsbild.



Abbildung 39; Schwarzplan Gestaltungsplanung

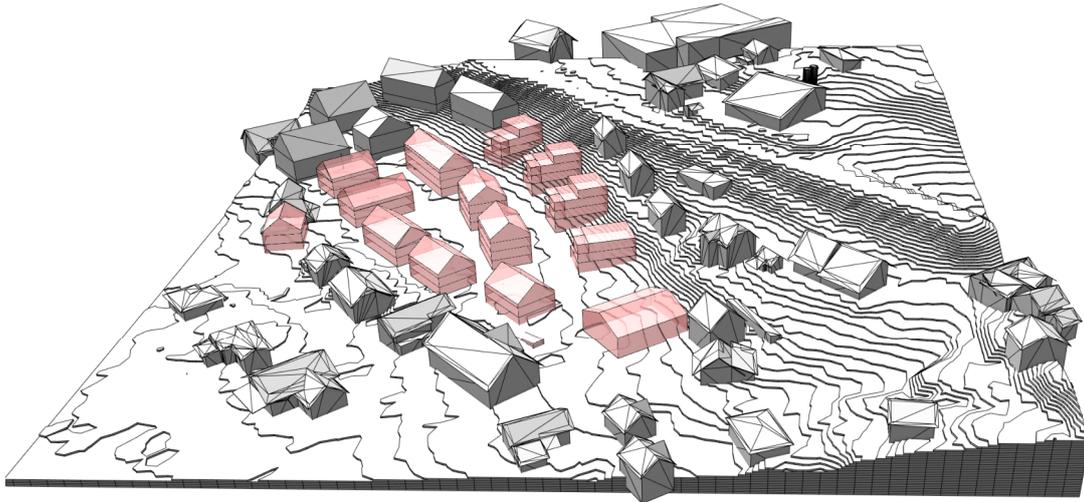


Abbildung 40, Vogelperspektive Richtprojekt

3.2 Erschliessung und Parkierung

Gemäss dem Variantenstudium zur Erschliessung und den Wünschen der Grundeigentümer bzgl. einer unabhängigen Etappierbarkeit der Bebauung ist eine neue Quartiersstrasse mit Anschluss an die Unterdorfstrasse und den Sternenrain geplant.

Nur Zubringer haben Zufahrtsrecht. Der Grossteil des Verkehrsaufkommens (Gebäude B und C) wird durch die beiden Tiefgarageneinfahrten im Randbereich des Perimeters aufgenommen und belastet die Quartiersstrasse nicht. Der Baubereich D nutzt den natürlichen Hangverlauf für ein Sockelgeschoss mit Stellplätzen. Der Baubereich A nutzt die bestehende eigenständige Zufahrt ab der Unterdorfstrasse.

Die Varianten einer Bauetappierung werden für die Tiefgarage wie folgt berücksichtigt::

- Erstbebauung im Bereich B: Ein- und Ausfahrt Rampe Unterdorfstrasse. Tiefgarage nur im Bereich der Parzelle Nr. 95; Besucherparkplätze im Bereich B
- Erstbebauung im Bereich C: Ein- und Ausfahrt Rampe Sternenrain. Tiefgarage nur im Bereich der Parzelle Nr. 964, Besucherparkplätze im Bereich C
- Sobald die Baubereiche B und C bebaut sind kann die Tiefgarage gesamthaft genutzt werden. Einfahrt Rampe Unterdorfstrasse, Ausfahrt Rampe Sternenrain, Besucherparkplätze in den Bereichen Bereich B und C

Parkplatzberechnung nach VSS Norm 640 281

Anforderungen Neubau:

Bewohner: 1 PP pro Wohnung oder 1 PP pro 100m² BGF
Besucher: 10% von Bewohner -PP

Bedarf

Anzahl Wohnungen	58	
BGF		9135.00
Anzahl PP	58	91.35
Besucher PP	6	9.14
Total	64	100.49
Total gerundet PP	64	100

Projektiert

Baubereiche B,C	AEH	58
Baubereich D	AEH	16
Besucher	oberirdisch	10
Total gerundet PP		84

3.3 Baubereiche, Bebauungsdichte

Es werden entsprechend der Nutzung, Lage und Grundstücksverhältnisse die Baubereiche A, B, C und D unterschieden. Für die Gesamtkalkulation wird, der für den landwirtschaftlichen Betrieb genutzte

Bereich A, nicht in die Gesamtkalkulation der Grundflächenausnutzung einbezogen.

Baubereich A

Der Baubereich beinhaltet die für den landwirtschaftlich genutzten Betrieb notwendigen Gebäude und Betriebsflächen auf der Parzelle Nr. 93. Die Erschliessung des Gestaltungsplanareals ist so ausgelegt, dass der bestehende Betrieb unabhängig weitergenutzt werden kann. Die bestehende eigenständige Zufahrt von der Unterdorfstrasse wird erhalten. Die Gestaltungsplanung zeigt in erster Linie die mittelfristig zu erwartende Umstrukturierung hin zu einem Ackerbaubetrieb mit einem Ersatzneubau für die bestehenden Ökonomiegebäude Nr. 54 in Form einer Remise (Gebäude A1) auf. Die ortsbildprägende Struktur des Hofensembles soll jedoch unabhängig von der Nutzung erhalten werden. Die Stellung und Position der Gebäude Nr. 53 und Nr. 107 werden in Hinblick auf die Wirkung im Strassenraum gesichert.

Hierfür werden folgende Bereiche definiert:

- A1: Baubereich Remise
Der Remisenbaukörper ist so positioniert, dass zum einen das Hofareal gefasst wird und gleichzeitig eine Durchfahrbarkeit mit einer reinen Ausfahrt auf die neue Quartiersstrasse gewährleistet wird.
Der Verkehr unterschiedlicher Nutzung wird hiermit sicherheitstechnisch getrennt. Der Strassenraum wird nicht als Rangierfläche benötigt.
Gestalterische Vorgaben für den Remisenneubau sind die Ausführung eines Satteldaches mit einer Mindestneigung von 20 Grad und orthogonal zum Wohnhaus verlaufender Firstrichtung.
Maximale Gesamthöhe: 380.00 m.ü.M.
- A2: Baubereich für Wohngebäude (alternativ zur Nutzung A1 Remise)
Der Baubereich ist so gewählt, dass ein räumlich ausgewogener Übergang zur Bebauung D, eine sensible Freistellung des denkmalgeschützten Gebäudes «zum Rittersaal» sowie zum substanzgeschützten Gebäude «Alte Gnossi» gewährleistet wird. Der Erhalt des Hofensembles wird gesichert. Die Baubereichstiefe entspricht der dreigeschossigen Bebauungstypologie der Baubereiche B und C. Die Platzierung Richtung Hof und neuer Quartierstrasse wird mittels zweier Pflichtbaulinien gesichert. Die Dachform soll als Satteldach mit einer Mindestneigung von 30 Grad ausgeführt werden. Die Firstrichtung entspricht dem Baubereich A1.
Maximale Gesamthöhe: 384.00 m.ü.M.
- A3: Baubereich für Wohngebäude
Der Baubereich beinhaltet das bestehende Wohnhaus.
Dachform und Firstrichtung sollen dem Bestandsbau entsprechen.
Maximale Gesamthöhe: 384.00 m.ü.M.
Mittels einer Pflichtbaulinie Richtung Unterdorfstrasse wird die charakteristische Lage gesichert.



Abbildung 41, Szenario einer langfristigen Umnutzung mit einer Neubebauung, A2, A3

Planungsperimeter	GSF	GF	aGF	AZ	WE
Perimeter Total	14493				
Anteil Erschliessung	958				
Baubereich B-D	11132	9135	6368	0.57	58
Baubereich A	2403	346	*	*	2
Baubereich B	3486	3010	2120	0.61	25
Baubereich C	3854	3339	2326	0.60	22
Baubereich D	3792	2786	1922	0.51	11

Baubereich A	A Total	A1 Wohnhaus best.		A2 Scheune best.		A3 Remise neu		
GF	346	3	115	345	1	80	1	472
aGF	460	2	230	460				
NGF	224			224		68		401
Anzahl WE	2	2			0			0

Baubereich B

Der Baubereich beinhaltet die Baubereiche B1, B2, B3, B4 und B5. Für die Baubereiche B1, B2 und B3 sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss vorgesehen. Die reduzierte Höhe gewährleistet einen verträglichen Übergang zur Nachbarbebauung und ermöglicht einen gegenüber der Zone W3 reduzierten Grenzabstand. Die Baubereiche B4 und B5 werden im Sinne der Verdichtung nach innen für drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss

Baubereich B	B Total	B1		B2		B3		B4		B5							
GF	3010	3	170	510	3	170	510	3	210	630	4	170	680	4	170	680	
AGF	2120	2	170	340	2	170	340	2	210	420	3	170	510	3	170	510	
NGF	1765			326			328			422			345			345	
Anzahl WE	25	3			5			5		6			6			6	
Wohnungsspiegel NGF																	
N0 EG		1.5 Zi	1	45	45	1	40	40			1	40	40	1	40	40	
		2.5 Zi				1	75	75	2	75	149	1	75	75	1	75	75
		4.5 Zi	1	180	180												
N1 OG1		1.5 Zi				1	40	40				1	40	40	1	40	40
		2.5 Zi				1	75	75	2	75	149	1	75	75	1	75	75
N2 OG2 / DG AG		1.5 Zi	1	101	101							1	40	40	1	40	40
		2.5 Zi				1	98	98	1	124	124	1	75	75	1	75	75
N3 OG3 / DG AG		2.5 Zi										1	98	98	1	98	98

Baubereich C

Der Baubereich beinhaltet die Baubereiche C1, C2, C3, C4.

Der Baubereich C1 integriert das bestehende Gebäude Nr. 58 an der Zimmerrainstrasse und eine mögliche Erweiterung bzw. einen Ersatzneubau.

Für die Baubereiche C2 und C3 sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss vorgesehen. Die reduzierte Höhe gewährleistet einen verträglichen Übergang zur Nachbarbebauung. Der Baubereich C3 wird im Sinne der Verdichtung nach innen für drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss vorgesehen und analog der strassenbegleitenden Baubereicher B4 und B5 ausgebildet.

Während Gebäude C3 strassenbegleitend zur neuen Quartierstrasse gesetzt ist und den Strassenraum fasst sind die Gebäude C2 und C4 orthogonal abgedreht positioniert. Diese Stellung begründet sich mit der Absicht den rückwertigen Raum des bestehenden Gebäudes an der Zimmerrainstrasse und der möglichen Erweiterung C1 offen zu gestalten. Die Gebäudestellung von C2 und C3 bilden zusätzlich einen Übergang zur Nachbarbebauung. Das Gebäude C4 steht traufseitig zum Fuss- und Veloweg.

Baubereich C	C Total	C1			C2			C3			C4			
GF	2790		3	150	450	3	170	510	4	300	1200	3	210	630
AGF	1960		2	150	300	2	170	340	3	300	900	2	210	420
NGF	1756				195			324			842			395
Anzahl WE	20		2			5			8			5		
Wohnungsspiegel NGF														
N0 EG		1.5 ZI				1	38	38						
		2.5 ZI				1	74	74				2	72	143
		4.5 ZI							2	112	225			
N1 OG1		1.5 ZI				1	40	40						
		2.5 ZI				1	75	75				2	75	149
		4.5 ZI							2	112	225			
N2 OG2 / DG AG		2.5 ZI				1	98	98				1	103	103
		4.5 ZI							2	112	225			
N3 OG3 / DG AG		2.5 ZI							2	84	168			

Baubereich D

Zur Wahrung des natürlichen Hangverlaufs mit einer möglichst hohen Gebietsdurchlässigkeit wird im Baubereich D die Dichte bewusst reduziert. Die Ausbildung von begrünten Flachdächern reduziert die Mächtigkeit der Baukörper. Der Baubereich umfasst die Teilbereiche D1, D2, D3 und D4.

Für die Baubereiche D2, D3 und D4 ist ein für die Parkierung vorgesehenes Sockelgeschoss, zwei Vollgeschosse und ein Attikageschoss vorgesehen.

Für Baubereich D1, welcher im Einzugsbereich des denkmalgeschützten Gebäudes "Alte Gnossi" steht wird auf das Attikageschoss verzichtet.

Gebäude mit Flachdach können sich im Vergleich zu Bauten mit Steildächern, deutlich besser in den Hangverlauf integrieren und sind in der Fernwirkung weniger markant wahrzunehmen. Die Gesamthöhe kann reduziert werden, was eine deutlich bessere Durchsicht für die anschliessende Nachbarbebauung ermöglicht. Zur Kompensation der reduzierten Nutzbarkeit der Aussenflächen am Hang wird zusätzlich im Attikageschoss attraktiver Aussenraum zur Verfügung gestellt.

Baubereich D	D Total	D1			D2			D3			D4		
GF	2786			608			726			726			726
		1	216	216	1	216	216	1	216	216	1	216	216
		2	196	392	2	196	392	2	196	392	2	196	392
					1	118	118			118			118
AGF	1922			392			510			510			510
		2	196	392	2	196	392	2	196	392	2	196	392
					1	118	118			118			118
NGF	1311			266			348			348			348
Anzahl WE	11	2			3			3			3		
Wohnungsspiegel NGF													
N0 EG		AEH											
N1 OG1		5.5 Zi	1	133	133	1	133	133	1	133	133	1	133
N2 OG2 / DG AG		5.5 Zi	1	133	133	1	133	133	1	133	133	1	133
N3 OG3 / DG AG		2.5 Zi				1	82	82	1	82	82	1	82

3.4 Grundrisstypologien

Die Grundrisse der Bereiche B und C sind so konzipiert, dass eine hohe Flexibilität in der Ausgestaltung des Wohnungsmixes belegt werden kann. Die Erschließungsstruktur mit zentralem durchgestecktem Treppenhaus gewährleistet dabei eine flexible Gebäudeausrichtung und die Möglichkeit der beidseitigen Anbindung an den Aussenraum.

Durch die dreiseitige Orientierung der Wohnräume in den Regelgeschossen entstehen trotz teils naher Platzierung der Gebäude weiträumige Sichtbezüge.

Mittels einer im Bauvolumen integrierter Balkonschicht entstehen qualitativ gut nutzbare private Aussenflächen, während gleichzeitig eine einheitliche dem Ortsbild entsprechende Formensprache gewählt wird.

Für die Gebäude des Baubereichs D wird das Treppenhaus hangseitig platziert. Dies ermöglicht eine durchgängige Erschließung bis in das Attikageschoss. Das Sockelgeschoss, welches hangseitig unter Terrain liegt wird für die Parkierung und Haustechnikräume genutzt.

Pro Geschoss ist in der Richtplanung eine Wohneinheit aufgezeigt. Kombinationen zu grösseren Wohneinheiten sind gut umsetzbar. Die privaten Aussenräume sind geschossweise angeordnet. Zusätzlich erhält das 1. Obergeschoss einen Aussenzugang und die Möglichkeit einer begrenzten Sitzplatzfläche am Hang.



Abbildung 42, Niveau -1



Abbildung 43, Niveau 0



Abbildung 44, Niveau 1



Abbildung 45, Niveau 2



Abbildung 46, Niveau 3



Abbildung 47; Dachaufsicht

3.5 Gestaltungskonzept Architektur

Ziel des Gestaltungskonzepts ist eine zurückhaltende Einfügung der Neubauten in den bestehenden Bebauungskontext. Gleichzeitig soll, entsprechend der differenzierten Baubereiche, gemäss Nutzung und topographischen Verhältnissen ein einheitliches Gesamtbild entstehen. Ein gewisser Gestaltungsspielraum soll erhalten bleiben.

Damit mögliche Etappierungen nicht zu gestalterischen Konflikten führen, sollte mit den Bauprojekten jeweils ein Farb- und Materialkonzept ausgewiesen werden.

Spezifische Gestaltungskriterien Baubereich A

Baubereich A1 Remise: die Zweckbaute stellt eine Sonderform dar und ist vorwiegend in Dimension und Dachform beschränkt. Die Farbgebung soll einheitlich und zurückhaltend gestaltet werden.

Spezifische Gestaltungskriterien Baubereiche B und C im Kontext ortsbildtypischer Elemente

Ausbildung einer durchgängigen, unter dem Hauptdach integrierten gedeckten Balkonschicht
Die Gebäudeecken sind abzubilden, die Balkonplatten nicht frei auskragend, sondern mit Stützen auszubilden.

Geländer und Absturzsicherungen sind in Metall- oder Holzkonstruktionen auszuführen. Auf den Einsatz von Glasbrüstungen und Glasvordächern soll verzichtet werden.

Die Hauptdächer sind in Ziegeldeckung ortstypischer Farbgebung auszubilden.

Dachaufbauten sind möglichst gleichförmig auf der Dachlandschaft anzuordnen.

Die Befensterung soll im Regelgeschoss für ein ruhiges Fassadenbild mit geschossweise übereinander liegenden hochformatigen oder hochformatig unterteilten Fensteröffnungen ausgebildet werden.

Um in den Dachgeschossen nutzbare Aussenflächen zu generieren kann die Giebelwand im Dachbereich geöffnet werden, muss in ihrer Gesamterscheinung aber bzgl. Gesamtvolumen erkennbar bleiben.

Die Fassadenfarbe/ Materialisierung wird mit dem Richtprojekt nicht abschließend definiert. Die Bauprojekte haben ein einheitliches bzw. in sich abgestimmtes Farbkonzept von gedeckten zurückhaltenden Farbtönen oder Sichtmaterialien aufzuweisen.

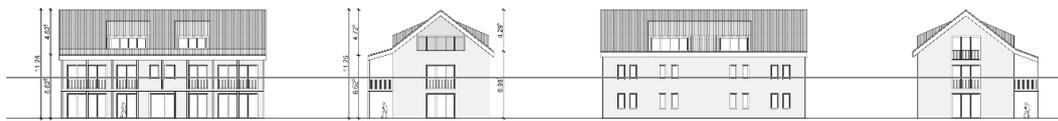


Abbildung 48, Fassaden Baubereiche B, C 2-geschossig

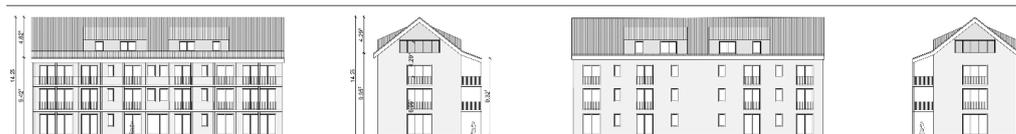


Abbildung 49, Fassaden Baubereiche B, C 3-geschossig

Spezifische Gestaltungskriterien Baubereich D

Die Fassadenfarbe/ Materialisierung wird mit dem Richtprojekt nicht abschließend definiert. Die Bauprojekte haben ein einheitliches bzw. in sich abgestimmtes Farbkonzept von gedeckten zurückhaltenden Farbtönen oder Sichtmaterialien aufzuweisen.

Die Fassadengliederung der Gebäude mit Flachdach kann entsprechend der Gebäudetypologie von den Kriterien der Baubereiche B und C abweichen. Einzelne liegende Fensterformate sind möglich. Die Hauptdächer sind zur zurückhaltenden Einfügung in den Hangverlauf extensiv zu begrünen. Geländer und Absturzsicherungen sind in Metall- oder Holzkonstruktionen auszuführen. Auf den Einsatz von Glasbrüstungen und Glasvordächern soll verzichtet werden.



Abbildung 50, Fassaden Baubereiche D

3.6 Freiraumkonzept

Die Erschliessungsstrasse bildet eines der Kernelemente im Perimeter. Sie wird auf der ganzen Länge als Begegnungszone mit Tempo 20 ausgelegt und wird mit integrierten, multifunktionalen Quartierplätzen gestärkt. Die Bedeutung der strassenübergreifenden Quartierplätze wird mit einem Belagswechsel unterstrichen und mit Mobiliar als öffentlicher Treffpunkt und Aufenthaltsort bespielt. Zwischen den Gebäuden sind Besucherparkplätze angeordnet. Parkplätze, Vorplätze und die Quartierplätze werden durch eine strassenbegleitende Baumreihe „zusammengehalten“. Die Vorplätze bei den südlichen Bauten dienen als Zufahrt zu den Garagen und können auch als Parkplätze genutzt werden.

Die Gebäude B1, B4, B5 und C3 sollen von der neuen Quartiersstrasse aus erschlossen werden. Dies gewährleistet eine Adressbildung und belebt den wichtigen Strassenraum.

Die Gebäude bei der Hangbebauung sind so situiert, dass der Hang möglichst dem heutigen Terrain entsprechend, zwischen Baukörpern „hindurchfliessen“ kann. Die für Fischbach-Göslikon ortstypische Hangkante soll weiterhin erlebbar bleiben. Der Hang wird möglichst freigehalten von Einrichtungen und Bauwerken. Kleine Sitzplätze können realisiert werden, sofern Stützmauern nicht höher als 1m ausgeführt werden. (siehe Prinzipschnitt Sitzplätze). Auf Blocksteinwürfe über 30cm und Löffelsteinmauern ist zu verzichten. Einzelbäume oder kleine Gruppen aus Feldgehölzen zwischen den Bauten, bilden einen durchlässigen Filter und nehmen das Thema der bestockten Hangkante im Dorf auf. Aus den gleichen Gründen soll die bestehende schöne Baumgruppe mit verschiedenen Feldgehölzen im Bereich der Bremgartenstrasse erhalten werden.

Der angedachte Fussweg von der Bremgartenstrasse ins Areal soll planerisch gesichert werden und ist für die direkte Anbindung ans Dorfzentrum von grosser Bedeutung. Den Anschluss und die Fussgängerquerung an der Bremgartenstrasse ist in einem separaten Verfahren zu klären. Dieser Fussweg wird vom Quartierplatz in Richtung Norden bis zur Unterdorfstrasse weitergeführt und ermöglicht eine gute Durchwegung und Anbindung ans Dorfzentrum für alle Quartierbewohner. Weitere Begegnungs- und Spielbereiche werden zwischen den Häuserzeilen nördlich der Erschliessungsstrasse angeboten. Ein baumbestandener Pocket-Park liegt unmittelbar am Fussweg und lädt alle Quartierbewohner zum Verweilen ein. Zusätzlich sind hier Spieleinrichtungen und eine Spielwiese vorgesehen. Diese gemeinschaftlich genutzten Freiräume werden auf den Längsseiten mit aufgelösten Baumreihen gefasst.

Zwischen den Gebäuden laden kleinere Rückzugsnischen zum Verweilen ein. Die unmittelbaren Vorzonen entlang den Längsseiten der Erdgeschosswohnungen werden als private Vorgärten genutzt. Als Sichtschutz dienen partielle Schnitthecken. Maschendrahtzäune sind zulässig wenn diese in die Schnitthecken integriert werden. Auf eine Abgrenzung mittels freistehenden Maschendrahtzäunen, Stellwänden oder anderen Einfriedungen zu den gemeinschaftlich genutzten Grünflächen ist zu verzichten.

Zwischen den Gebäuden laden kleinere Rückzugsnischen zum Verweilen ein. Die unmittelbaren Vorzonen sind den Erdgeschosswohnungen zugeordnet und werden privat genutzt. Als Sichtschutz dienen partielle Schnitthecken. Auf eine Abgrenzung mittels Zäunen, Stellwänden oder anderen Einfriedungen zu den gemeinschaftlich genutzten Grünflächen ist zu verzichten. Es ist eine offene Gestaltung anzustreben. Im Bereich des Gebäudes B1 sind Ausnahmen zulässig (Nutzung als Einfamilien- oder Doppelfamilienhaus). Einzelbäume und Baumgruppen in Anlehnung an die alten Obsthaine bilden einen lockeren Grünfilter und betten die Gebäude im Quartier ein.

Die Entsorgung erfolgt über zentrale Sammelplätze im Bereich der Tiefgarageausfahrten. Die gedeckten Kleinbauten sind wenn möglich in das Bauwerk der Tiefgarageeinfahrt zu integrieren. Gedeckte Veloabstellplätze sind wo möglich in Eingangsnähe zu den Häusern anzuordnen. Zusätzlich sind Veloabstellplätze in der Tiefgarage oder im Erdgeschoss vorzusehen.

Der grosszügige Vorplatz zur Remise mit Wohnhaus und Schopf ist für landwirtschaftliche Nutzung ortstypisch und notwendig. Seitliche Grünflächen zonieren diese Arbeitsbereiche zur neuen Erschliessungsstrasse. Die Zufahrt auf die Erschliessungsstrasse ist auf der Rückseite der Remise vorgesehen. Eine umlaufende Baumreihe mit Hofbäumen wie zum Beispiel Linden, Kastanien oder Nussbäume fassen das Areal zusammen und bilden gleichzeitig den notwendigen Filter zum Wohngebiet und zu den südlich gelegenen, denkmalgeschützten Bauten entlang der alten Landstrasse.



Abbildung 51, Freiraumkonzept