

Gemeinde Fischbach-Göslikon

Gestaltungsplan Unterdorf



Fachliche Stellungnahme nach, Gestaltungsplan (§21 BauG), §8 BauV

Stellungnahme bestehend aus:

- Grundlagen
- Einleitung
- Beurteilung
- Empfehlung Gesamtbetrachtung

Impressum

Auftraggeberin:

Gemeinde Fischbach-Göslikon 5525 Fischbach-Göslikon

Auftragnehmer:

Tschudin + Urech AG Architektur und Planung Industriestrasse 21 5200 Brugg 056 442 11 16 www.arch-t-u.ch w.tschudin@arch-t-u.ch

Bearbeitung:

Walter Tschudin, dipl. Arch. ETH/HTL/SIA, FSU Corinne Thoma, dipl. Arch. HTL

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen	4
2.	Gesetzliche Vorgaben	5
3.	Einleitung	6
4.	Beurteilung	8
4.1	Stellung der Bauten	8
4.2	Art und Mass der Nutzung	11
4.3	Erschliessung und Erholung	12
4.4	Lärmschutzmassnahmen	14
4.5	Bepflanzung und Terraingestaltung	14
4.6	Gestaltung der Bauten und Anlagen	15
4.7	Vorschriften zu übergeordneten Interessen	16
4.8	Vorschriften über energieeffizientes Bauen	16
5.	Empfehlung	17

Projektverfasser Gestaltungsplan:

Flury Planer + Ingenieure AG - Lenzburg

Beteiligte Fachplaner Richtprojekt:

Walker Architekten AG - Brugg

grünwerk1 landschaftsarchitekten ag - Olten

Alle Kataster- und Gestaltungsplanausschnitte sind in diesem Bericht genordet.

1. Grundlagen

Die nachfolgend aufgeführten Unterlagen bilden die Grundlage für die fachliche Stellungnahme des Gestaltungsplans Unterdorf, Gemeinde Fischbach-Göslikon nach § 21 BauG und §8 BauV, (Stand kantonale Vorprüfung und Mitwirkung).

- Bericht gemäss Art. 47 RPV, Gestaltungsplan Unterdorf, Gemeinde Fischbach-Göslikon (April 2020), Flury Planer + Ingenieure AG
- Gemeinde Fischbach-Göslikon, Gestaltungsplan Unterdorf mit
 - Situationsplan 1:500 (24.März 2020)
 - Sondernutzungsvorschriften (April 2020)
- Richtprojekt (08.Mai 2020), Walker Architekten AG
- Umgebungsplan Richtprojekt (08.Mai 2020), grünwerk 1 landschaftsarchitekten ag
- Erläuterungsbericht zum architektonischen und landschaftsarchitektonischen Richtprojekt (8. Mai 2020), Walker Architekten AG, grünwerk 1 landschaftsarchitekten ag



Abb.1 Luftbild www.ag.ch/geoportal, Gemeinde Fischbach-Göslikon

2. Gesetzliche Vorgaben

§ 21 BauG Gestaltungsplan

- ¹ Gestaltungspläne können erlassen werden, wenn ein wesentliches öffentliches Interesse an der Gestaltung der Überbauung besteht, namentlich damit
- a) Ein Gebiet architektonisch gut und auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abgestimmt überbaut oder baulich umgestaltet wird,
- b) Der Boden haushälterisch genutzt wird und
- c) Die angemessene Ausstattung mit Anlagen für die Erschliessung und Erholung sichergestellt wird.
- ² Gestaltungspläne können von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird, die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Die allgemeinen Nutzungspläne können Abweichungen in gewissen Gebieten ausschliessen oder vorsehen, unter welchen Voraussetzungen und in welchem Umfang von den Plänen abgewichen werden darf.
- ³ Private können den Entwurf zu einem Gestaltungsplan selber erstellen.

§ 8 BauV Gestaltungsplan

- ¹ Zusätzlich zu den Bestandteilen des Erschliessungsplanes kann der Gestaltungsplan weitere Anordnungen enthalten, insbesondere
- a) Über Lage, Grösse, Beschaffenheit und Gestaltung der Bauten und Anlagen, über Abstände, Bepflanzung und Terraingestaltung,
- b) Über Art und Mass der Nutzung, über Nebenanlagen und Abstellplätze,
- c) Vorschriften im Interesse des Natur- Ortsbild-, Denkmal-, Gewässer- und Umweltschutzes sowie der Siedlungsqualität,
- d) Vorschriften über energieeffizientes Bauen.
- Wenn die Gemeinden nichts anderes festlegen, dürfen Gestaltungspläne von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen bezüglich
- a) Bauweise, Baumasse (höchstens jedoch um ein zusätzliches Geschoss), Gestaltung der Bauten (Gebäude- und Dachform) und Abständen.
- b) Nutzungsart, soweit überwiegend Schutzinteressen (Lärmschutz, Denkmalschutz usw.) es erfordern,
- c) Herabsetzung der Anzahl Parkfelder,
- d) Lärmempfindlichkeitsstufen, wenn es um lärmvorbelastete Flächen gemäss Art. 43 Abs. 2 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15.Dezember 1986 geht.
- ³ Bei Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan zeigt der Gemeinderat auf, wie diese zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis führen. Er beauftragt eine qualifizierte Fachperson mit der Ausarbeitung der Stellungnahme. Die Stellungnahme ist mit dem Entwurf öffentlich aufzulegen.
- ⁴ Im Gestaltungsplangebiet sind die Vorschriften für die Arealüberbauungen nicht anwendbar.

3. Einleitung

Diese Stellungnahme dient der Prüfung aus Sicht der Einpassung in Bezug auf ortsbauliche Qualität, der Quartierverträglichkeit, sowie der Architekturqualität und der dazugehörenden Strassen-, Grün- und Freiräume. Es wird beurteilt, wie weit die Zielvorgaben des Gestaltungsplanes erfüllt sind und ob das Bebauungskonzept grundsätzlich an diesem Ort sinnvoll und stimmig ist. Die baurechtliche Prüfung bleibt ausdrücklich vorbehalten.

Das mit dem Gestaltungsplan vorgelegte Richtprojekt wird insoweit berücksichtigt, als es Elemente des Gestaltungsplanes illustriert, die architektonische Qualität soll im Detail aber nicht abschliessend bewertet werden. Im Dezember 2019 erfolgte eine erste Kontaktaufnahme mit den Verfassern dieses Berichtes, welche kritische Punkte aufzeigten und Verbesserungen anregten.

Bezugnehmend darauf wurden die Unterlagen zum Gestaltungsplan nochmals überarbeitet und liegen nun zur fachlichen Beurteilung vor. Die Planunterlagen vom April/Mai 2020 bilden die Grundlage dieser fachlichen Stellungnahme. Der erste Vorprüfungsbericht der Kantonalen Fachstellen des DBVU liegt zum Zeitpunkt der Erstellung dieser fachlichen Stellungnahme noch nicht vor.

In den Sondernutzungsvorschriften, SNV sind die massgebenden Planungsziele festgehalten. Mit der letzten Überarbeitung wurden wesentliche Ergänzungen zur Präzisierung der Qualitätssicherung eingebracht. Die Hauptinhalte betreffen:

- 1 Einleitung/Geltungsbereich

§1 Zweck

- Eine rationelle und ökonomische, auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmte Erschliessung und Bebauung
- Die Sicherstellung einer hohen Wohnqualität durch eine geeignete Bebauungsund Freiraumplanung
- Eine gute Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild
- Die gestalterische Berücksichtigung des kommunalen Substanzschutzobjekts, sowie des Denkmalschutzobjektes "Zum Rittersaal"
- Sicherstellung der Durchlässigkeit für den Fussverkehr
- Die Gestaltung der Strassenräume als Orte der Begegnung
- Schaffung von Lebens- und Wohnraum für verschiedene Bevölkerungsschichten und Altersgruppen

- Qualitätssicherung

§5-6 Aussagen definiert zur Beurteilungsgrundlage des Richtprojekts

Die abschliessende gestalterische Beurteilung der Hochbauten wird im Wesentlichen auf der Stufe Baugesuchverfahren vorgenommen. Der Gemeinderat wird auf Kosten der Bauherrschaft ein unabhängiges Fachgremium einsetzen.

Beurteilungskriterien sind im Wesentlichen:

- Gute Einordnung der Bauten, sowie die Freiräume in das Ortsbild
- Bauten und Aussenräume mit hoher gestalterischer Qualität

- 2 Überbauung

§7-14 Regeln zur Gestaltung von Bauten und Anlagen

- 3 Gestaltung der Überbauung

- §15-17 Aussagen zur Gestaltung und Materialisierung

- 4 Aussenraumgestaltung

§18-25 Aussagen definiert zur Freiraumgestaltung

- Es sind gute Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Grünanlagen, sowie ökologische Ausgleichsflächen vorzusehen
- vorwiegend standortgerechte und ökologisch hochwertige Pflanzen
- Die Aussenraumgestaltung muss auf den bestehenden Hangverlauf Rücksicht nehmen

- 5 Erschliessung

§26-28 Aussagen zur Erschliessung und Parkierung

- 6 Ver- und Entsorgung

§29-31 Aussagen zur Energiegewinnung, Ver- und Entsorgung

- Energieeffizienz

§29 Aussagen zum energieeffizienten Bauen

- 7 Schlussbestimmungen

§32-33 Teilaufhebung EP Zimmerrain / Unterdorf, Inkrafttreten

3.1 Ortsbauliche Situation

Das Gestaltungsgebiet befindet sich im Gebiet Unterdorf zwischen der Unterdorfund Bremgartenstrasse und wird geprägt durch die Hanglage bzw. Hangfusslage zur Kantonsstrasse. Allseitig bilden bestehende Bauten den Arealabschluss. Der Perimeter gehört zu den letzten, grösseren Baulandreserven in Fischbach-Göslikon.

Die Bebauungsstruktur der Gemeinde Fischbach-Göslikon zeigt ein relativ offenes, eher orthogonal strukturiertes Siedlungsbild, welches sich um das historische Strassendorf weiter entwickelt hat. Entsprechend durchlässig, jedoch fragmentiert bilden sich die Freiräume.

Die Ausrichtung der umgebenden Bauten ist mehrheitlich traufständig zum Strassenraum und die Grössen der Bauvolumen eher uneinheitlich. Auf dem Perimeter des Gestaltungsplans befinden sich zur Zeit noch mehrere Bauten mit unterschiedlichen Nutzungen. Die Setzung dieser Bauten ist meist parallel zur Strasse erfolgt.

4. Beurteilung

4.1 Stellung der Baukörper

Das Gestaltungsplangebiet betrifft die Parzellen 93, 95, 98, 99 und 964. Insgesamt umfasst der Perimeter des Gestaltungsplanes rund 10'000 Quadratmeter.

Der Gestaltungsplan schlägt eine Bebauung des Areals vor mit 4 unterschiedlichen Baubereichen. Diese nehmen Bezug zu den angrenzenden Bauten, der Topografie und der Nutzung. Gleichzeitig wird es möglich die unterschiedlichen Realisierungshorizonte der Grundeigentümer zu berücksichtigen.

Die Baufelder A bis D reihen sich beidseitig der neuen Erschliessungsachse auf und sind nicht orthogonal zueinander ausgerichtet. Die Baubereiche sind untereinander versetzt um eine möglichst freie Weit- und Durchsicht zu gewährleisten und gleichzeitig definierte Hofräume zu bilden. Das Baufeld C1 ist traufständig zur Zimmerrainstrasse platziert und nimmt die Ausrichtung des bestehenden Gebäudes Nr. 58 auf.

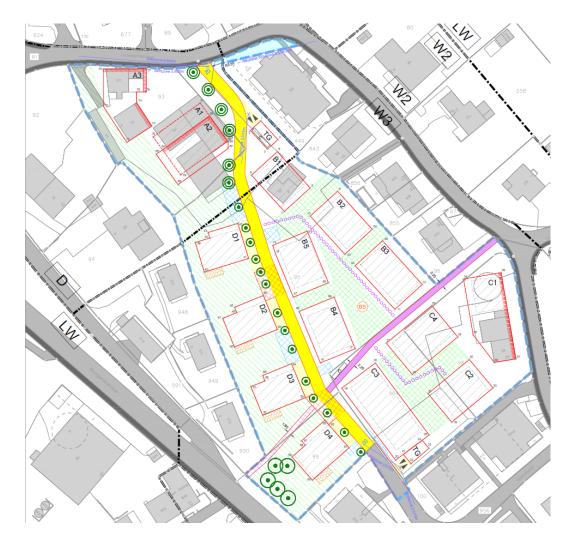


Abb. 2 Situationsplan "Unterdorf"

In den Hofräumen sind Quartierplätze und Spielbereiche definiert. Die Platzierung der zusätzlichen Kleinbauten ist unter Rücksichtnahme auf alle Nutzer sorgfältig in der Bauprojektphase geplant. Gemeinschaftlich genutzte gedeckte Aussenbereiche sind nicht vorgesehen. Ebenso fehlen in der Darstellung des Richtprojektes die zwei Bauten für die Überdeckung der Einfahrten zu der Tiefgarage.

Der Baubereich A auf Parzelle 93 ist nur als Kubatur im Richtprojekt dargestellt und für landwirtschaftliche Hochbauten A1 und Oekonomiegebäude A2 + A3 definiert.

In den Baufelder B und C sind Hochbauten mit 2 Vollgeschossen und Satteldach vorgesehen. Die Wohnungsgrundrisse sind etagenweise zweispännig organisiert. Die Dachgeschosswohnungen erstrecken sich im Gegensatz dazu über den gesamten Grundriss. Es sind hauptsächlich Kleinwohnungen bis 2.5 Zimmer geplant mit Ausnahme der Dachwohnungen. Die Balkonschichten sind nach Südwesten und Südosten ausgerichtet. Um eine gute Anpassung an die Umgebung zu erreichen, sind die EG-Koten der Baubereiche B4, B5 und C3 als Maximalkote fixiert. Das Gebäude auf dem Baubereich C1 ist nicht im Richtprojekt dargestellt.



Abb. 3 Ausschnitt Richtprojekt Grundriss EG (Stand 08.05.20)

Im Baufeld D sind Hochbauten mit 3 Vollgeschossen und Flachdach vorgesehen. Zusätzlich ist im Baubereich D2 bis D4 ein Attikageschoss vorgesehen. Die Wohnungsgrundrisse sind geschossweise organisiert. Das Attikageschoss ist unterteilt in eine talseitige Terrasse und einem dreiseitig fassadenbündigen Wohnbereich. So entstehen klare Volumen, ohne störende Rücksprünge im Dachbereich.

Die Flachdächer sind naturnah begrünt zu planen, soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden. Energieanlagen auf diesen Dachflächen sind zulässig, wobei nicht definiert ist in welcher Ausgestaltung.

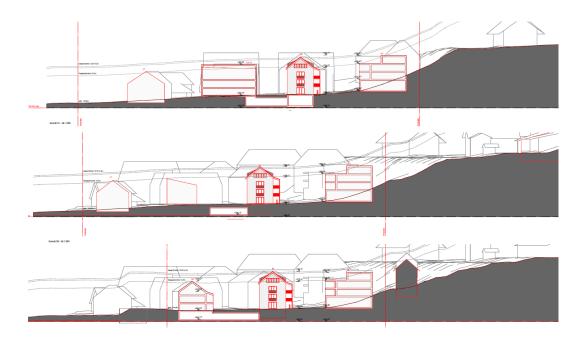


Abb. 4 Ausschnitt Richtprojekt Schnitte D (Stand 08.05.20)

Fazit

Im Rahmen des Richtprojektes wurden verschiedene Varianten der siedlungsverträglichen Setzung der Bauten geprüft. Die nun vorliegende Bebauungsstruktur, welche im Gestaltungsplan umgesetzt wurde, erfüllt die erhöhten Anforderungen an die Siedlungsqualität und leistet einen Beitrag zur inneren Verdichtung des Dorfes. Insbesondere wird mit der Stellung und Höhenlage der Bauten auf die topografischen Verhältnisse und die angrenzenden Bauten Rücksicht genommen. Die Baubereiche weisen einen massvollen Spielraum auf und die Pflichtbaulinien sind nachvollziehbar.

Empfehlungen

Keine weiteren Empfehlungen

4.2 Art und Mass der Nutzung

In der rechtskräftigen, sowie in der in Revision befindlichen BNO, sind keine Ausnützungsziffern definiert. Somit wird die Ausnützung über die Geschossigkeit, die Gebäudelänge und die Grenzabstände gesteuert. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan, bzw. gemäss Richtprojekt resultiert eine Ausnützungsziffer von 0.57 in den Baubereichen B, C und D. Ziel ist, das Gebiet mit einer massvollen Dichte und hoher gestalterischer Aussenraumqualität, gegen innen zu entwickeln.

Der Gestaltungsplan leistet somit einen wesentlichen Beitrag zur zukünftigen Entwicklung und inneren Verdichtung im Siedlungsraum.

Für den Baubereich A und C1 ist kein Richtprojekt vorgegeben. Auf Grund der heutigen, landwirtschaftlichen Nutzung und Pferdehaltung wird nur das Gebäudevolumen definiert. Der Nachweis der architektonischen Qualität dieser Bauten ist auf der Stufe Baugesuch sicherzustellen.

Fazit

Die gewählte Nutzungsverteilung und Dichte entspricht dem verträglichen Mass der bestehenden Siedlungsstruktur.

Empfehlungen

Keine weiteren Empfehlungen

4.3 Erschliessung und Erholung

Bestimmend für die Festlegung des Verkehrs- und Erschliessungskonzeptes sind einerseits die Lage der Parzellen und die Zufahrten zu den bestehenden Bauten. Für die Erschliessung wird der bestehende Sternenrain nach Nordwest verlängert als Begegnungszone mit Tempo 20, wo er in die Unterdorfstrasse einmündet. Die Zufahrt zu den Parkplätzen, wie auch der neuen Tiefgaragen erfolgt über die Unterdorfstrasse und dem Sternenrain direkt ab dem übergeordneten Verkehrsnetz. Die beiden Zufahrten für die Parkierungsanlage der gesamten Überbauung sind peripher angeordnet und reduzieren somit die Lärmemissionen für die geplante Wohnsiedlung auf ein Minimum.

Die oberirdischen Parkplatzgruppen, die Parkierung in den Baubereichen D1 bis 4 und die Entsorgungsplätze sind ebenfalls zweckmässig erschlossen.

Der öffentliche Gehweg ab der Unterdorfstrasse ist im Umgebungsplan ersichtlich und in den SNV § 27 gesichert, und kann mit dem Freihaltebereich später bis zur Bremgartenstrasse verlängert werden. Er stellt für den Langsamverkehr eine arealinterne Querverbindung in West-Ostrichtung dar, welche die Gebäude in die bestehende Quartierstruktur einbindet. Die Baufelder der Wohnbauten sind so im Grundstück verankert, dass zwischen den Gebäuden ruhige Hofsituationen entstehen, welche nur mit Fusswegen erschlossen sind. Die Zufahrt von Notfallfahrzeugen ist in den Plänen nicht ausgewiesen.



Abb. 5 Umgebung Stand 08.05.20

Die Spiel- und Aufenthaltsplätze sind auf verschiedene Bereiche verteilt. Eine grosse zusammenhängende Spielwiese ist nicht ausgewiesen, die einzelnen Bereich sind aber mit dem Wegnetz verbunden. Die Umgebungsgestaltung ist auf den Plangrundlagen als offene Gestaltung eines Baumgartens dargestellt. Die Überbauung wird als Übergang zur bestehenden Bebauung mit einer parkähnlichen Bepflanzung geplant. Im Gegensatz dazu werden im Bereich der Strassen und Zugänge Baumreihen vorgesehen. Diese Zweiteilung bringt eine Strukturierung, welche öffentliche und private Aussenbereich voneinander abgrenzt. Die Gemeinschaftsflächen im Aussenraum sind als Quartierplätze ausgewiesen, bilden aber einen wesentlichen Bestandteil der Freiraumgestaltung.

Fazit

Die sorgfältige Auseinandersetzung mit den Erschliessungsfragen MIV und Langsamverkehr hat zu einem zeckmässig organisierten System geführt. Die MIV Zufahrt über den Sternenrain für die Baubereiche C und D4 ist allenfalls zu hinterfragen, da der gesamte Verkehr durch die bestehende Wohnüberbauung am Sternenrain geführt wird. Eine direkte Zufahrt ab der Unterdorfstrasse in die Tiefgarage würde die angrenzenden Wohnbauten entlasten. Aus Sicht der gewünschten Etappierbarkeit ist die gewählte Lösung jedoch nachvollziehbar.

Die neue Erschliessung Sternenrain – Unterdorfstrasse wird als Begegnungszone ausgewiesen und mit Strassen- und Weglinien gesichert. Die geometrische Ausgestaltung dieser Strasse mit konstanter Fahrbahnbreite und gerader Linienführung lässt den Charakter einer Begegnungszone vermissen. Zusätzlich wird der Strassenraum dominiert durch Parkierungsanlagen und Garagenvorfahrten der Baubereiche D1 bis 4. Die sogenannten Quartierplätze können diese Anforderung in dieser Form nicht erfüllen. Eine Begegnungszone ist da angebracht wo die Beziehungen vom Langsamverkehr im gleichen Verhältnis stehen zur Beziehung des MIV. Tempo 30 mit Fahrbahnverengungen hätten die gleichen, wenn nicht grösseren Effekte zur Verkehrsberuhigung und es würde gleichzeitig zusätzliche Fläche geschaffen für Baumpflanzungen.

Empfehlung

Die direkte Anbindung der Tiefgarage der Baubereiche C1 bis 4 an die Unterdorfstrasse ist nochmals zu überprüfen und allenfalls plausibel zu begründen bei einem Verzicht.

Die Ausgestaltung der Begegnungszone Sternenrain - Unterdorfstrasse ist zu überprüfen bezüglich ihrer Funktion und Ausgestaltung. Die Strassenbaulinien sind allenfalls anzupassen. Es ist eine Interessensabwägung zu Tempo 30 auszuweisen.

(In der **Schweiz** gilt laut Art. 22b der **Schweizer** Signalisationsverordnung (SSV): Das Signal "Begegnungszone" (2.59.5) kennzeichnet Straßen in Wohn- oder Geschäftsbereichen, auf denen die Fussgänger und Benützer von fahrzeugähnlichen Geräten die ganze Verkehrsflächen benützen dürfen.)

4.4 Lärmschutzmassnahmen

Der Gestaltungsplan legt in den Sondernutzungsvorschriften § 17 keine besonderen Massnahmen fest. Auf Grund der Distanz zur Kantonsstrasse kann davon ausgegangen werden, dass die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe (ES III)

eingehalten werden können. Im gesamten Perimeter gilt die ES III. Im Baugesuchverfahren ist allenfalls die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte IGW nachzuweisen.

Fazit

Es stellen sich im Planungsperimeter keine besonderen Anforderungen.

Empfehlungen

Keine weiteren Empfehlungen

4.5 Bepflanzung und Terraingestaltung

In den Sondernutzungsvorschriften §18 bis 25 sind die Grundsätze festgehalten. Der Umgebungsplan des Richtprojektes zeigt eine differenzierte Umsetzung der Vorgaben für die Baumneupflanzungen, aber noch keine Massnahmen zur Förderung der Biodiversität auf.

Die Hochstammbäume unterstützen mit ihrer Anordnung den Eindruck einer gewachsenen Hofsituation.

Die Gemeinschaftsplätze im Aussenraum sind in ihrer Lage bereits ausgewiesen, und bilden einen wesentlichen Bestandteil der Umgebungsgestaltung. Die detaillierte Ausgestaltung muss im Baugesuchverfahren ausgewiesen werden. Die Terraingestaltung folgt dem natürlichen Verlauf ohne grössere Anpassungen oder Eingriffe in die Topografie.

Fazit

Die Umgebungsgestaltung nimmt die Bedürfnisse der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner auf sehr differenzierte Weise auf. Das Wechselspiel von privaten, halböffentlichen und öffentlichen Bereichen ist funktionsgerecht und wird durch die gewählte Bepflanzung unterstützt.

Empfehlungen

Die Baumpflanzungen rund um die landwirtschaftliche Siedlung, Baubereich A ist gemäss Umgebungsplan im Gestaltungsplan sicher zu stellen. Ebenso die Baumreihen im Innenbereich der Baubereiche B und C. Geeignete Massnahmen zur Pflanzung über der Tiefgarage sind sicherzustellen.

4.6 Gestaltung der Bauten und Anlagen

Der Gestaltungsplan legt in den Sondernutzungsvorschriften §15 + 16 die Grundsätze und Vorgaben für die Gestaltung fest. Das Richtprojekt vom 08. Mai 2020 macht keine detaillierten Angaben über die Farb- und Materialwahl der Bauten. Der Qualitätsnachweis muss auf der Stufe Baugesuch erbracht werden.

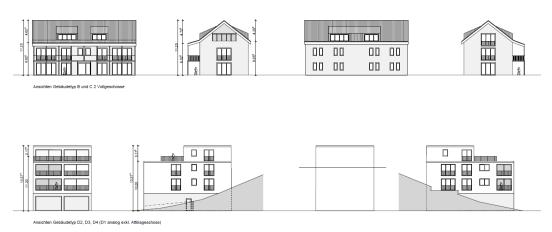


Abb. 6 Ansichten Stand 08.05.20

Fazit

Die architektonische Auseinandersetzung nimmt starken Bezug zum Ort und schlägt eine Bautypologie vor, welche sich an den ortstypischen Satteldachhäusern ableitet und andererseits im Hangbereich Flachdachbauten vorschlägt. Es ist von besonderer Bedeutung wie die Dachlandschaft gestaltet wird. Insbesondere der Einbau von Energieanlagen muss sorgfältig geplant werden. Möglich wäre die Erhöhung des Dachrandes bei einer PV- oder Solaranlage, damit diese optisch besser eingebunden werden kann.

Empfehlung

In den SNV ist sicherzustellen, dass der Einbau von Energieanlagen auf den Dachflächen einen gewissen Spielraum offen lässt zur besseren Gestaltung. Es wäre zu prüfen, wenn nicht schon vorhanden, eine Wegleitung zu erstellen zum Einbau dieser Anlagen an Fassaden und Dächern. Insbesondere sind gemischte Anlagen, PV und Solar, auf den Dachflächen möglichst zu vermeiden infolge optischer Streifenbildung.

4.7 Vorschriften zu übergeordneten Interessen

Gemäss §4, Abs. 1 der SNV gelten die Bedingungen der BNO sofern der Gestaltungsplan keine Abweichenden Regelungen vorgibt. Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des eidgenössischen und kantonaler Rechts gemäss §4, Abs. 2 SNV.

Fazit

Keine Ergänzungen

Empfehlung

Keine weiteren Empfehlungen

4.8 Vorschriften über energieeffizientes Bauen

Der Gestaltungsplan legt in den Sondernutzungsvorschriften § 29 die Umsetzung des Minergie-Standards fest oder die Bauten dürfen höchstens 80% des zulässigen Heizwärmebedarfs gemäss §5 Abs. 4 der Energieverordnung (EnergieV) benötigen. Der Wärmebedarf für das Warmwasser soll mehrheitlich mit erneuerbarer Energie gedeckt werden.

Fazit

Im §29, Abs.1, SNV werden die Anforderungen definiert. Eine kontrollierte Raumlüftung ist nicht zwingend vorgeschrieben.

Empfehlung

Keine weiteren Empfehlungen

5. Empfehlung Gesamtbetrachtung

Die fachliche Begleitung in der Schlussphase des Entwurfs des Gestaltungsplanes hat sich bewährt. Diverse Punkte konnten im Vorfeld geklärt und optimiert werden. Insbesondere das Baufeld A und die Umgebungsgestaltung wurden präzisiert. Das nun vorliegende Resultat überzeugt durch die intensive Auseinandersetzung mit der Aufgabe. Die Integration der neuen Wohnsiedlung in das Ortsbild darf als angemessen und gelungen eingestuft werden. Die Setzung präsentiert sich heute als einheitliche Wohnsiedlung mit differenzierten Aussenräumen. Die grundsätzliche Haltung bezüglich der Aussenraumgestaltung zum Richtprojekt hat sich weiter geklärt, wobei die Frage der Gemeinschaftsräume offen bleibt. Der Nachweis ist auf der Stufe Bauprojekt zu erbringen.

Mit den, in der Ausarbeitung des Gestaltungsplanes und den definierten Rahmenbedingungen in den Sondernutzungsvorschriften, kann die gewünschte gestalterische Qualität bezüglich städtebaulicher Setzung nachgewiesen werden.

Die Verfasser des Gutachtens empfehlen den Gestaltungsplan zur positiven Beurteilung mit minimalen Anpassungen in der nachfolgenden Weiterbearbeitung.

Brugg, 18. Juni 2020

Walter Tschudin