

ARCHITEKTURBUERO SIA  
TSCHUDIN + URECH AG

## Gemeinde Fischbach-Göslikon

### Gestaltungsplan Unterdorf



#### **Fachliche Stellungnahme Gestaltungsplan nach § 8 Abs. 3 BauV**

bestehend aus:

- Grundlagen
- Einleitung
- Beurteilung
- Interessensabwägung
- Empfehlung Gesamtbetrachtung

25. Juli 2021

## **Impressum**

### **Auftraggeberin:**

Gemeinde Fischbach-Göslikon  
5525 Fischbach-Göslikon

### **Auftragnehmer:**

Tschudin + Urech AG  
Architektur und Planung  
Industriestrasse 21  
5200 Brugg  
056 442 11 16  
[www.tschudinurech.ch](http://www.tschudinurech.ch)  
[w.tschudin@arch-t-u.ch](mailto:w.tschudin@arch-t-u.ch)

### **Bearbeitung:**

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Gesetzliche Vorgaben</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Beurteilung</b>	<b>8</b>
4.1	Stellung der Bauten	8
4.2	Art und Mass der Nutzung	11
4.3	Erschliessung und Erholung	12
4.4	Lärmschutzmassnahmen	15
4.5	Bepflanzung und Terraingestaltung	15
4.6	Gestaltung der Bauten und Anlagen	16
4.7	Vorschriften zu übergeordneten Interessen	17
4.8	Vorschriften über energieeffizientes Bauen	17
<b>5.</b>	<b>Interessensabwägung</b>	<b>18</b>
<b>6.</b>	<b>Empfehlung</b>	<b>20</b>

### **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 genodet.

## 1. Grundlagen

Die nachfolgend aufgeführten Unterlagen bilden die Grundlage für die fachliche Stellungnahme des Gestaltungsplanes 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 (Juli 2021), Flury Planer + Ingenieure AG
- Gemeinde Fischbach-Göslikon, Gestaltungsplan Unterdorf mit
  - Situationsplan 1:500 (1. Juli 2021)
  - Sondernutzungsvorschriften (Juli 2021)
- Richtprojekt (3. Mai 2021), Walker Architekten AG
- Umgebungsplan Richtprojekt (24. März und 28. Juni 2021), grünwerk 1 landschaftsarchitekten ag
- Erläuterungsbericht zum architektonischen und landschaftsarchitektonischen Richtprojekt (1. Juli 2021), Walker Architekten AG, grünwerk 1 landschaftsarchitekten ag



Abb.1 Luftbild [www.ag.ch/geoportal](http://www.ag.ch/geoportal), Gemeinde Fischbach-Göslikon, Areal Unterdorf

## 2. Gesetzliche Vorgaben

### § 21 BauG Gestaltungsplan

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Private können den Entwurf zu einem Gestaltungsplan selber erstellen.

### § 8 BauV Gestaltungsplan

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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 dazugehörigen Strassen-, Grün- und Freiräume. Es wird beurteilt, wie weit die Zielvorgaben des Gestaltungsplanes erfüllt sind und ob das Baukonzept 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 lagen zur fachlichen Beurteilung vor. Diese Planunterlagen vom April/Mai 2020 bilden die Grundlage zur ersten fachlichen Stellungnahme vom 18. Juni 2020. Auf Grund dieser Erkenntnisse und Anregungen erfolgte eine zweite Überarbeitung. Die nun vorliegenden Plangrundlagen des Richtprojektes mit den Dokumenten des Entwurfs zum Gestaltungsplan bilden die Grundlage für die abschliessende fachliche Stellungnahme vom 25. Juli 2021. Zum Zeitpunkt der Anpassung dieser fachlichen Stellungnahme lag vom Departement Bau, Verkehr und Umwelt die fachliche Stellungnahme, datiert vom 3. September 2020 vor. Dies als Grundlage für die Bereinigung und der nun folgenden, abschliessenden Vorprüfung.

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

#### **Einleitung/Geltungsbereich**

SNV § 1 Zweck

- *Eine rationelle und ökonomische, auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmte Erschliessung und Bebauung*
- *Die Sicherstellung einer hohen Wohnqualität durch eine geeignete Bau- und Freiraumplanung*
- *Eine gute Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild*
- *Die gestalterische Berücksichtigung des kommunalen Substanzschutzobjektes, 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**

SNV § 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*

### **Überbauung**

SNV § 7-14 Regeln zur Gestaltung von Bauten und Anlagen

### **Gestaltung der Überbauung**

SNV § 15-17 Aussagen zur Gestaltung und Materialisierung

### **Aussenraumgestaltung**

SNV § 18-30 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*

### **Erschliessung**

SNV § 31-33 Aussagen zur Erschliessung und Parkierung

### **Ver- und Entsorgung**

SNV § 34-36 Aussagen zur Energiegewinnung und Energieeffizienz, Ver- und Entsorgung

### **Etappierung**

SNV § 37 Aussagen zu einer möglichen Etappierung

### **Schlussbestimmungen**

SNV § 38-39 Teilaufhebung EP Zimmerrain / Unterdorf, Inkrafttreten

### **3.1 Ortsbauliche Situation**

Das Gestaltungsgebiet befindet sich im Gebiet Unterdorf zwischen der Unterdorf- und 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 5 differenzierten Baubereichen, A1-2, B1-5, C1, C2-4 und D1-4. Diese nehmen Bezug zu den angrenzenden Bauten, der Topografie und der Nutzung. Gleichzeitig wird es möglich mit dieser Abgrenzung 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.

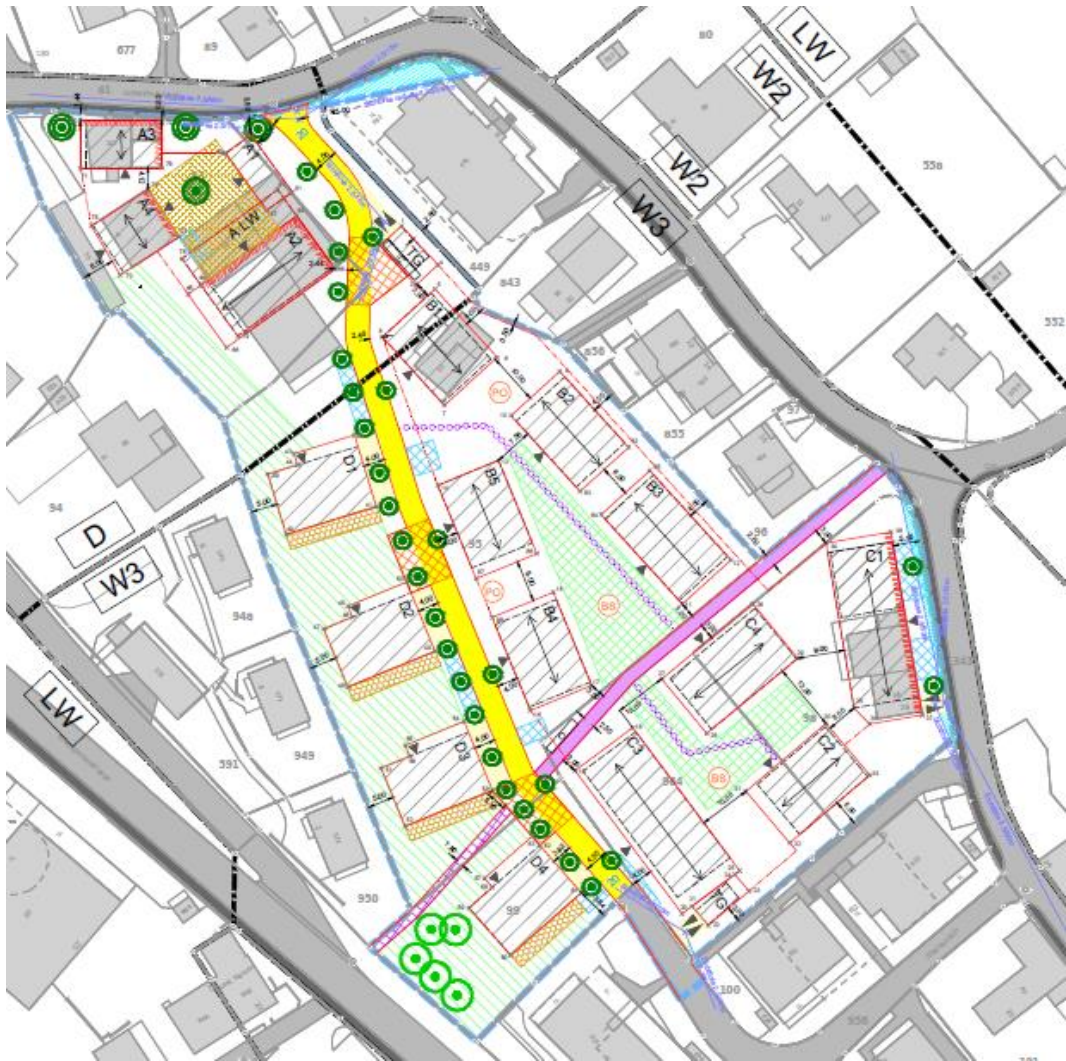


Abb. 2 Situationsplan „Unterdorf“ Mst. 1:500

In den Hofräumen sind unterschiedliche 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 nach §24 SNV möglich. In der Darstellung des Richtprojektes sind die zwei Bauten für die Überdeckung der Einfahrten zu der Tiefgarage nachgewiesen. §13 SNV beschränkt den Kubus im Baubereich TG auf eine „Höhe“ von 2.5 m. Gemäss § 16 SNV sind Pult- und Flachdächer zulässig. Wir empfehlen gemäss IVHB von einer Gesamthöhe zu sprechen und diese allenfalls anzupassen, andernfalls sind Satteldächer möglicherweise geometrisch ausgeschlossen.

Die Baubereiche A1-4 auf Parzelle 93 sind im Richtprojekt dargestellt und für Wohnnutzungen oder landwirtschaftliche Hochbauten und Oekonomiegebäude definiert. Die Nutzungsflexibilität lässt zu Recht einen grossen Nutzungsspielraum offen.

In den Baufeldern B und C sind Hochbauten mit 2 bis 3 Vollgeschossen mit 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 und Haus C3. 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.



Abb. 3 Ausschnitt Richtprojekt Grundriss EG (Stand 3.5.21)

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 nach §34 SNV, wobei nicht definiert ist in welcher Ausgestaltung. Es wird lediglich eine sorgfältige Integration gefordert. Der Nachweis erfolgt im Rahmen des Baugesuchsverfahrens

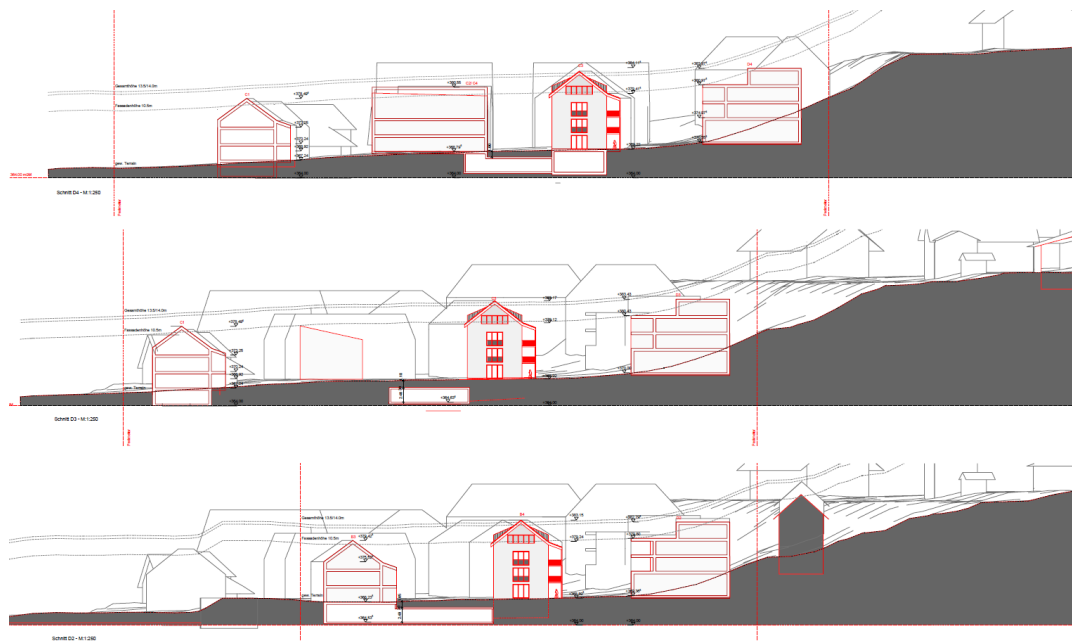


Abb. 4 Ausschnitt Richtprojekt Schnitte D (Stand 3.5.21)

### 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 die Baubereiche A und C1 wurde das Richtprojekt massvoll ergänzt. Auf Grund der heutigen landwirtschaftlichen Nutzung und Pferdehaltung werden mögliche Gebäudevolumen definiert oder eine Wohnnutzung ausgewiesen. 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 Parkieranlage 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 § 32 SNV 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, jedoch mit §32 SNV gesichert.



Abb. 5 Umgebung (Stand 28.6.21)

Die Spiel- und Aufenthaltsplätze sind auf verschiedene Bereiche verteilt. Zwei Spielwiesen sind in den beiden Hofbereichen ausgewiesen. Die einzelnen, unterschiedlich gestalteten Bereiche sind mit dem Wegnetz verbunden. Die Flächen der Begegnungs- und Spielbereiche sind als offene Gestaltung eines Baumgartens dargestellt und die Pocketplätze als Baumgruppe. Die Aussenräume der neuen Überbauung werden 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 halböffentliche und private Aussenbereich voneinander abgrenzt. Die Gemeinschaftsflächen im Strassenraum sind als Quartierplätze ausgewiesen. Diese bilden einen wesentlichen Bestandteil der Freiraumgestaltung und leisten zusätzlich einen Beitrag zur gewünschten Verkehrsberuhigung in der Begegnungszone.

### **Erschliessung Tiefgarage über den Baubereich C1**

Die sorgfältige Auseinandersetzung mit den Erschliessungsfragen MIV und Langsamverkehr hat zu einem zweckmässig 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. Im Rahmen der Überarbeitung wurde die Möglichkeit einer Anbindung über den Baubereich C1 aufgenommen, wobei eine Umsetzung als eher unwahrscheinlich eingestuft wird.

### **Begegnungszone**

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 auf der Basis des Richtprojektes noch eher vermissen. Zusätzlich wird der Strassenraum dominiert durch Parkieranlagen und Garagenvorfahrten der Baubereiche D1 bis 4. Die sogenannten Quartierplätze können diesen Umstand nur beschränkt mindern. Eine Begegnungszone ist da angebracht wo die Beziehungen vom Langsamverkehr zum MIV im etwa gleichen Verhältnis stehen. Tempo 30 mit Fahrbahnverengungen hätten die gleichen, wenn nicht grösseren Effekte zur Verkehrsberuhigung und es würde gleichzeitig zusätzliche Fläche geschaffen für Baumpflanzungen. Die Ausgestaltung der Begegnungszone wird im Baugesuchsverfahren festgelegt und durch das Fachgutachten beurteilt. Anpassungen der Strassenführung sind somit möglich und der Gestaltungsplan sichert lediglich die erforderliche Strassenfläche.

### **Fazit**

Die Ausgestaltung der Begegnungszone Sternenrain - Unterdorfstrasse ist für die geplante Wohnüberbauung zweckdienlich und erfüllt die Anforderungen für die Erschliessung der Parkieranlagen und den Langsamverkehr. Die innere Durchwegung ist durchgängig und lässt eine gute Adressierung der Bauten erwarten.

Die Vielfältigkeit der verschiedenen Aufenthaltsbereiche lässt eine abwechslungsreiche Abfolge von Aussenräumen erwarten und schafft für die Bewohner eine hohe Wohnqualität. Die Bereiche von privaten, halböffentlichen und öffentlichen Bereichen ist zweckdienlich gewählt. Durch den gewählten Bebauungsraster wird eine überdurchschnittlich hohe Grünflächenziffer von 0.55 erreicht.

### **Empfehlungen**

Keine weiteren Empfehlungen

#### 4.4 Lärmschutzmassnahmen

Der Gestaltungsplan legt in den Sondernutzungsvorschriften nach § 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 Baugesuchsverfahren ist allenfalls die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte IGW nachzuweisen.

##### **Fazit**

Es stellen sich im Planungssperimeter keine besonderen Anforderungen.

##### **Empfehlungen**

Keine weiteren Empfehlungen

#### 4.5 Bepflanzung und Terraingestaltung

In den Sondernutzungsvorschriften §18 bis 30 sind die Grundsätze festgehalten. Der Umgebungsplan des Richtprojektes zeigt eine differenzierte Umsetzung der Vorgaben für die Baumneupflanzungen auf, aber noch keine Massnahmen zur Förderung der Biodiversität.

Die Hochstammbäume im Baubereich A unterstützen mit ihrer Anordnung den Eindruck einer gewachsenen Hofsituation. Entlang der neuen Erschliessungsstrasse schaffen die Hochstammbäume eine stark prägende Gestaltung des Strassenraumes.

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

Keine weiteren Empfehlungen

### 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 3. Juni 2021 macht noch keine detaillierten Angaben über die Farb- und Materialwahl der Bauten. Der Qualitätsnachweis muss auf der Stufe Baugesuch erbracht werden.



Abb. 6 Ansichten (Stand 3.5.21)

## 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 können.

## 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 § 34 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 § 34, Abs.1, SNV werden die Anforderungen definiert. Eine kontrollierte Raumlüftung ist nicht zwingend vorgeschrieben.

##### **Empfehlung**

Keine weiteren Empfehlungen

## 5. Interessensabwägung

Nach der erfolgten inhaltlichen Betrachtung und Beurteilung des Gestaltungsplanes «Unterdorf» gilt es nun die Interessensabwägung zu machen gemäss Art. 47 und 3 RPV, ob die erhöhten Anforderungen erreicht wurden, welche das Gestaltungsplanverfahren rechtfertigen.

Im Planungsbericht, Stand Juli 2021 sind unter Kapitel 5 die Inhalte dieser Interessensabwägung detailliert beschrieben. Massgebend ist zu berücksichtigen, dass die Ausarbeitung des Gestaltungsplanes unter dem Aspekt der Gesamtrevision Nutzungsplanung erfolgte, Stand GV Juni 2021. Somit darf davon ausgegangen werden, dass die übergeordneten Anliegen der kantonalen Richtplanung aktuell in der Nutzungsplanung abgebildet sind. Die Gemeinde Fischbach-Göslikon ist bezüglich der Mindesteinwohnerdichte bereits am Richtwert angelangt und die weitere Innenverdichtung wird dazu führen, dass diese Werte überschritten werden.

Diese Tatsache widerspiegelt sich im Vorgehen zur Ausarbeitung der neuen Wohnsiedlungen im Unterdorf. Die Festlegungen aus dem ISOS, die Erhaltung grosser Grünraumanteile und die Erhaltung der bestehenden Siedlungsstrukturen stehen im Vordergrund. Auf eine möglichst hohe Dichte wird verzichtet zu Gunsten einer angemessenen und sorgfältigen Einpassung ins Siedlungsbild. Insbesondere auf die Möglichkeit einer zusätzlichen Geschossigkeit wird verzichtet. Dies hätte zu Folge, dass die Bauten im Umfeld zu den angrenzenden Gebäuden zu massiv wirken würden. Teilweise wurde die zulässige Geschossigkeit reduziert zu Gunsten einer besseren Einpassung.

Durch die differenzierte Setzung der Bauten werden ortstypische Begebenheiten aufgenommen und durch neue Bauten und Anlagen ersetzt oder ergänzt. Im Wesentlichen sind dies die folgenden Elemente.

Dem Baubereich A wird eine grosse Eigenständigkeit attestiert, indem die Hofbildung der landwirtschaftlichen Anlage erhalten werden soll und trotzdem einen Nutzungsspielraum offen lässt. Da dieser Bereich in der Dorfkernzone liegt sind lediglich Richtwerte definiert und die Abweichungen zur Regelbauweise sind unscharf. Insbesondere Grenz- und Strassenabstände richten sich nach der gelungenen Setzung des Ensemble Hofbebauung. Der Umgebungsschutz zum kantonal geschützten Bauobjekt bleibt gewahrt.

Der Baubereich D berücksichtigt den Schutz der Hangkante in grossem Mass, indem zwischen den Gebäuden breite Freiräume geschaffen werden. Diese dürfen durch keinerlei Bauten den topografischen Verlauf des Geländes verändern. Die Lage der neuen Gebäude ist so gewählt, dass die Freiräume der bestehenden Nachbarbauten weitgehendst übergehen in die geplanten Grünflächen. Die begrünten Flachdächer stärken den Charakter der „grünen“ Hangkante zusätzlich. Eine naturnahe Bepflanzung ist in den SNV vorgegeben. Die zulässigen Gesamthöhen werden teilweise minimal überschritten, wobei die Erhöhung der Vollgeschosszahl nicht genutzt wird. Das Haus D1 wird zusätzlich nieder gehalten aus Respekt zur denkmalgeschützten Liegenschaft im nahen Umfeld.

In der Ebene liegen die Baubereiche B1-4, C1 und C2-4. Die Bauten im Baubereich B orientieren sich einerseits als Gebäudereihe in der zweiten Bautiefe zur Unterdorfstrasse und andererseits einer Aufreihung entlang der neuen Erschliessungsstrasse zwischen Unterdorfstrasse und Sternenrain. Zwischen diesen Bauten spannt sich ein Innenhof auf. Diese Gebäude stehen in ihrer Höhenentwicklung im engen Bezug zur bestehenden Bebauung. Die Höhenentwicklung dieser Gebäude liegt weit unter dem Mass der Möglichkeiten eines Gestaltungsplanes. Diese Haltung wird gewürdigt und schlägt sich nieder in einer offen, grosszügigen Wohnsiedlung, welche einen hohen Wohn- und Aufenthaltswert erwarten lässt auf Grund ihrer massvollen Dichte. Die Ausnahmeregelungen werden vorwiegend im Bereich von Strassen- und Grenzabständen beansprucht. Es ist naheliegend, dass sich die neue öffentliche Erschliessungsstrasse zwischen Unterdorfstrasse und Sternenrain als Begegnungszone zwischen die Gebäude einpasst ohne einen verkehrsorientierten Strassenraum zu bilden. Diesbezüglich ist der regelkonforme Strassenabstand von 4m bei einigen Bauten unterschritten. Unter dem Aspekt der Abstimmung von Siedlung und Verkehr sind keine Nachteile ersichtlich innerhalb des Gestaltungsplan Perimeters.

Die regelkonformen Grenzabstände gegenüber den angrenzenden Grundstücken ausserhalb des Gestaltungsplan Perimeters sind regelkonform.

Zukünftige Baugesuche werden gemäss § 6 SNV durch eine unabhängige Fachperson bezüglich der Übereinstimmung des Gestaltungsplans und der qualitativen Anforderungen geprüft. Dieses Vorgehen sichert die Zielsetzungen dieser Sondernutzungsplanung.

## 6. Empfehlung Gesamtbetrachtung

Die fachliche Begleitung des Richtprojektes und der Grundlagen 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 Frage allfälliger Gemeinschaftsräume bleibt weiterhin offen. 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, innerer Verdichtung und der Abstimmung Siedlung und Verkehr nachgewiesen werden.

Die Interessenabwägung zeigt deutlich, dass die Planungsabsicht nicht von einer maximalen Nutzung ausging sondern sich an qualitativen Vorgaben orientiert hat. Insgesamt sind die Abweichungen von der Regelbauweise bezüglich der erhöhten Anforderungen massvoll genutzt und positiv zu werten. Die geforderte Qualität der nachfolgenden Baugesuche ist gesichert durch ein fachliches Gutachten.

Die Verfasser der fachlichen Stellungnahme empfehlen den Gestaltungsplan Unterdorf zur positiven Beurteilung.

Brugg, 25. Juli 2021



Walter Tschudin