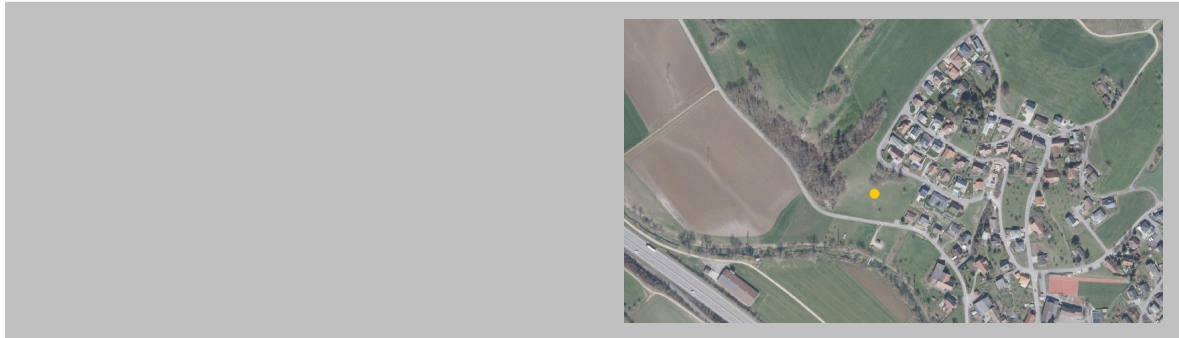


ARCHITEKTURBUERO SIA
TSCHUDIN + URECH AG

Gemeinde Oeschgen

Gestaltungsplan „Mülleraï“



Fachliche Stellungnahme Gestaltungsplan nach §21 BauG, §8 BauV

Stellungnahme bestehend aus:

- Grundlagen
- Gesetzliche Vorgaben
- Einleitung
- Beurteilung Richtprojekt
- Umsetzung im Gestaltungsplan
- Empfehlung

14. Februar 2022

Impressum

Auftraggeberin:

Gemeinde Oeschgen
5072 Oeschgen

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
Domenic Müller, dipl. Arch. ETH

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen	4
2.	Gesetzliche Vorgaben	5
3.	Einleitung	8
3.1	Ortsbauliche Situation	9
3.2	Entwicklungsprozess zur Situation	9
4.	Beurteilung Richtprojekt	11
4.1	Stellung der Bauten	11
4.2	Mass und Art der Nutzung	14
4.3	Erschliessung	14
4.3.1	Motorisierter Verkehr und Parkierung	14
4.3.2	Langsamverkehr und Parkierung	15
4.4	Lärmschutzmassnahmen	15
4.5	Bepflanzung und Terraingestaltung	16
4.6	Gestaltung der Bauten und Anlagen	17
4.7	Qualitätssicherung	17
5.	Umsetzung im Gestaltungsplan	18
5.1	Situationsplan 1:250	17
5.2	Sondernutzungsvorschriften	18
5.3	Planungsbericht	19
6.	Empfehlung	20

Projektverfasser Gestaltungsplan:

Hunziker Architekten AG, Baden – Dättwil

ASP Landschaftsarchitekten AG, Zürich

Koch + Partner, Laufenburg

Beteiligte Fachplaner Richtprojekt:

Lärmnachweis: Ballmer + Partner AG, Aarau

1. Grundlagen

Die nachfolgend aufgeführten Dokumente bilden die Grundlage für die fachliche Stellungnahme nach §21 BauG und §8 BauV des Gestaltungsplans „Mülleraï“, Gemeinde Oeschgen, Stand öffentliche Auflage. Die erste fachliche Stellungnahme ist datiert vom 19. Februar 2021 mit einer Überarbeitung vom 27.10.2021. Die vorliegende, abschliessende Fassung berücksichtigt die Resultate aus der Überarbeitung auf Grund der ersten kantonalen fachlichen Stellungnahme vom 22. Juli 2021 und dem kantonalen abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 20. Dezember 2021.

- Planungsbericht Gestaltungsplan „Mülleraï“
Gemeinde Oeschgen (2. Februar 2022)
- Gemeinde Oeschgen, Gestaltungsplan „Mülleraï“ mit
- Situationsplan 1:250 (2. Februar 2022)
- Sondernutzungsvorschriften (SNV) (2. Februar 2022)
- Richtprojekt Hunziker Architekten AG (26. Oktober 2021)
- Situation Umgebung, ASP Landschaftsarchitekten AG (12. Oktober 2021)
- Lärmnachweis, Ballmer + Partner AG (22. September 2020)



Abb.1 Luftbild AGIS, Gemeinde Oeschgen

2. Gesetzliche Vorgaben

Kantonale Gesetzgebung:

§ 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.
- ² 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 Parkfelderzahl,
 - 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.

Kommunale Gesetzgebung:

Die Gemeinde Oeschgen hat die „Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe“ (IVHB) mit der Revision der allgemeinen Nutzungsplanung umgesetzt.

§ 5 Sondernutzungsplanung, Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Oeschgen

¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.

³ Für das mit der Gestaltungsplanpflicht belegte Gebiet „Mülleraï“ gelten folgende Vorgaben und Zielsetzungen:

- Es ist eine optimale Einpassung ins Ortsbild anzustreben.
- Dem Gestaltungsplan ist ein gesamtheitliches Konzept zur Erschliessung, Parkierung, Bebauung- und Freiraumgestaltung, zugrunde zu legen.
- Bezüglich des Lärms kommen die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Empfindlichkeitsstufe ES II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) zur Anwendung.
- Es sind für alle Gebäude im Gestaltungsplanperimeter sämtliche für das Projekt möglichen sowie wirtschaftlich tragbaren baulichen Lärmschutzmassnahmen zu ergreifen und im Baugesuch nachzuweisen.



Abb.2 Ausschnitt Bauzonenplan der Gemeinde Oeschgen

§ 10 Wohnzone W2a, BNO der Gemeinde Oeschgen

⁵ In dem im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebiet sind Terrassenhäuser und Mehrfamilienhäuser mit einem Flachdach zulässig.

§ 7 Zonenübersicht, BNO der Gemeinde Oeschgen



Zonenbezeichnung	Abkürzungen	Vollgeschosse max.	traufseitige Fassadenhöhe max.*	Gesamthöhe max.	Gebäudelänge max.	kleiner Grenzabstand mind.	grosser Grenzabstand mind.	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Dorfkernzone	DK	(3)	(11.00)	(14.00)	(35.00)	(4.00)	(6.00)	III	§ 8
Wohnzone 2a	W2a	2	8.00	12.00	25.00	4.00	6.00	II	§ 10

Abb.3 Ausschnitt der Zonenvorschriften für die W2a

Bemerkung zur Ausnützung:

In der BNO ist die Ausnützungsziffer nicht mehr definiert. Die max. Ausnützung wird gesteuert über die max. Anzahl der Geschosse, die Gesamthöhe (Attikageschosse sind anrechenbar) und die max. mögliche Gebäudegrundfläche.

Anpassungen mit Gestaltungsplan:

- Die in der Grundordnung festgelegten 2 Vollgeschosse können um ein Vollgeschoss erweitert werden (BauV §8 Abs. 2, lit.a).
- Die max. Gesamthöhe wird in den SNV für jeden Baubereich mit einer Kote in Meter über Meer definiert (SNV §8 Abs. 1).
- Die max. Gebäudelänge wird in den SNV aufgehoben (SNV §6 Abs. 1). Sie ist begrenzt durch den jeweiligen Baubereich.
- Die Grenzabstände innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplans werden ersetzt durch die Baubereiche. Zu den angrenzenden Parzellen haben sie Gültigkeit.

3. Einleitung

Diese Stellungnahme dient der Prüfung aus Sicht der Einpassung in Bezug auf ortsbauliche Qualität, Quartierverträglichkeit, sowie der Architektur und der dazugehörenden Aussenräume. 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 noch nicht abschliessend bewertet werden. Die abschliessende Beurteilung erfolgt auf der Stufe Baugesuch.

Durch eine intensive Auseinandersetzung in der Erarbeitung des Richtprojektes zwischen dem Fachgutachter und den Architekten konnten diverse Bereinigungen vorgenommen werden. Insbesondere die Setzung der Bauten und die Aussenraumgestaltung wurden optimiert und entsprechen nun einem hochwertigen Konzept, welches die Anforderungen an einen Gestaltungsplan erfüllt. Die architektonische Ausgestaltung der Bauten lässt eine stimmungsvolle Wohnsiedlung mit hoher Wohnqualität erwarten.

3.1 Ortsbauliche Situation

Am nordwestlichen Siedlungsrand von Oeschgen, am sonnigen Südhang oberhalb der Sissle, befinden sich die noch unbebauten Parzellen 165, 166 und 167. Das Planungsgebiet „Mülleraï“, zwischen dem Mühlerain und dem Hohlenweg, grenzt im Westen und Süden an Wiesen und Kulturflächen, im Norden und Osten an den kleinteiligen Siedlungsrand mit Ein- und Mehrfamilienhäusern.

3.2 Entwicklungsprozess zur Situation

Der Situation liegt ein Entwicklungsprozess zugrunde, bei dem vier mögliche Varianten getestet wurden. Folgende Kriterien wurden dazu festgelegt:

- Städtebauliche Qualität und Körnung der Bauten
- Integration des Neuen in den Bestand
- Reaktion auf die Hanglage (Bauen am Hang)
- Verkehrsführung und Anordnung der Parkierung
- Erschliessung der Bauten
- Wirtschaftlichkeit
- Freiraumqualität
- Wohnqualität
- Abgrenzung zwischen öffentlichen und privaten Bereichen

Die vier Varianten wurden bewertet und die Variante 1 zur weiteren Bearbeitung ausgewählt.

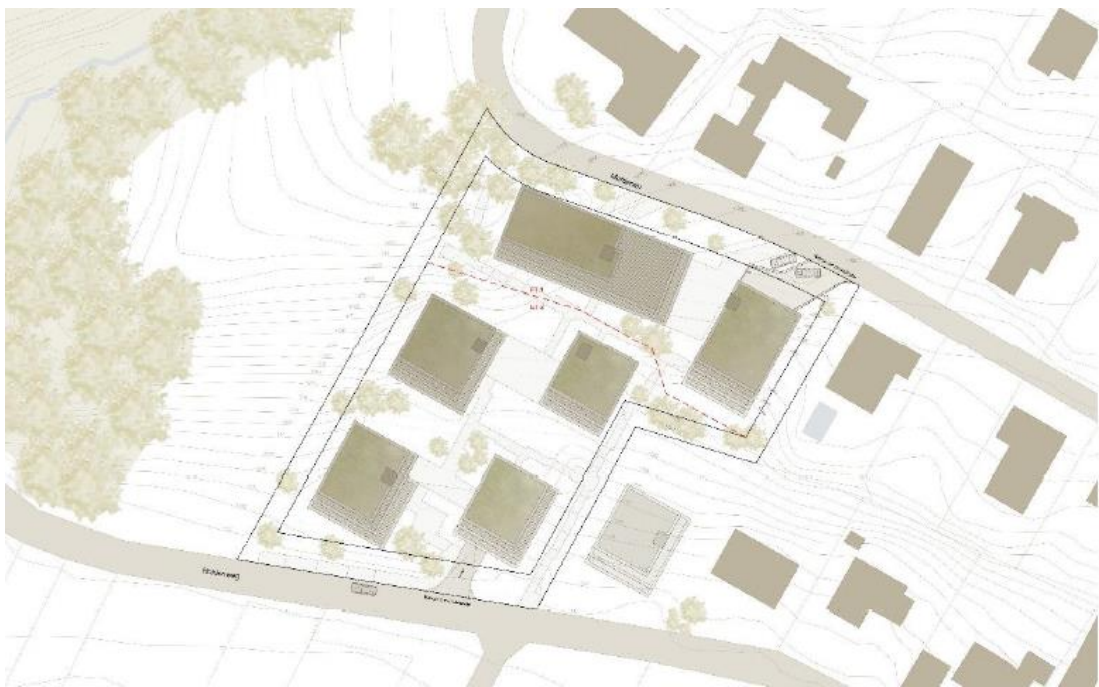


Abb.4 Variante 1 „Kubenpaare“, Basis für das Richtprojekt

In Zusammenarbeit mit dem Verfasser der fachlichen Stellungnahme wurde Variante 1 „Kubenpaare“ weiterentwickelt, um eine optimale Einpassung ins Ortsbild, einen sorgfältigen Umgang mit der Topografie und einen guten Übergang zur umgebenden Landschaft zu erreichen.

Dazu wurden folgende weiteren Kriterien festgelegt:

- Vereinheitlichung der Baukuben, Anpassungen in Grösse und Dimensionen
- Abdrehung der einzelnen Gebäude gemäss dem natürlichen Hangverlauf
- Auflockerung der Anordnung der Loggien, spannungsvolle Sichtbezüge der Ein- und Ausblicke in und aus der Siedlung
- Halbgeschossige Höhenstaffelung innerhalb eines Kubenpaares
- Neue Form der Verbindungstrakte, Unterscheidung der Fassaden zu Kuben
- Möglichst natürlicher Verlauf des Terrains an den einzelnen Gebäuden
- Verzicht auf die Bildung geometrischer Plätze
- Mehrere, kleinere, intimere Aussenbereiche



Abb.5 Variante 1 „Kubenpaare“, Weiterbearbeitung

Mit der weiteren Bearbeitung wurde insbesondere der zusammengebaute Längskörper entlang dem Mühlerai volumetrisch hinterfragt und das Attikageschoss akzentuiert auf eine Seite verlegt.

4. Beurteilung Richtprojekt

4.1 Stellung der Bauten

Die Bauten am Hang sind als eigenständige Punktvolumen ablesbar. Sie orientieren sich an der Struktur der bestehenden Ein- und Zweifamilienhäuser. Die neuen Häuser stehen nicht starr im rechten Winkel zueinander, sondern drehen sich von West nach Ost entsprechend dem natürlichen Hangverlauf. So hat jeder Kubus eines jeweiligen Kubenpaares eine leicht andere Ausrichtung. Dies verleiht der Siedlung eine gewisse Selbstverständlichkeit. Die unteren beiden, sowie die mittleren beiden Häuser sind zudem in der Höhe jeweils ein halbes Geschoss zueinander versetzt, um sich dem jeweiligen Terrain besser anzupassen. Sie sind durch einen eingeschossigen Zwischentrakt verbunden.



Abb.6 Richtprojekt, Aufsicht

Das oberste Kubenpaar ist als zusammengebauter Längskörper an den Müllerrain angegliedert. Durch ihre topografische Lage kommen die Geschosse hier auf die jeweils gleiche Höhe zu liegen. Das als länglicher Baukörper ausgestaltete Haus 6 bildet den Schlusspunkt der Siedlung. Das Haus ist parallel zum Müllerrain platziert und fasst den Strassenraum des Müllerrains. Das Attikageschoss ist auf die hangansteigende Seite West reduziert um dem Gesamtvolumen seine Dominanz zu brechen und gleichzeitig die Weitsicht der dahinter liegenden Bauten zu verbessern.



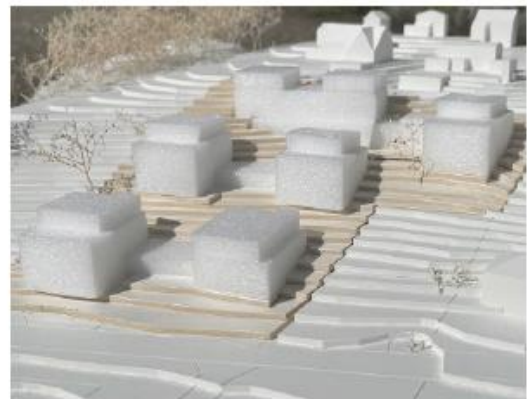
Attika Richtprojekt



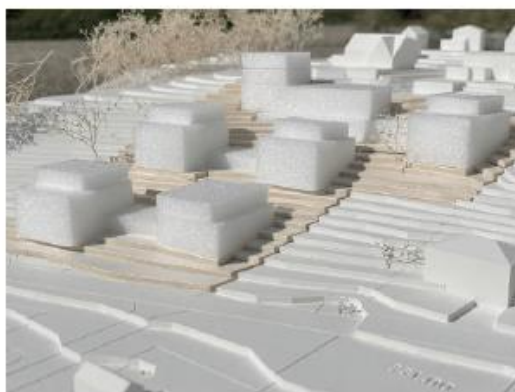
Attika westseitig und zurück versetzt



Attika westseitig



Attika mit zwei Kuben



Attika doppelgeschossig

Abb.7 Überprüfung der Volumetrie (Attika) des Längsbaus entlang dem Müllerrain

Den sorgfältigen Umgang mit der Hangsituation zeigen die folgenden zwei Schnitte und die Ansicht vom Hohlenweg.



Abb.8 Richtprojekt, Schnitt Treppenanlage



Abb.9 Richtprojekt, Schnitt Hang

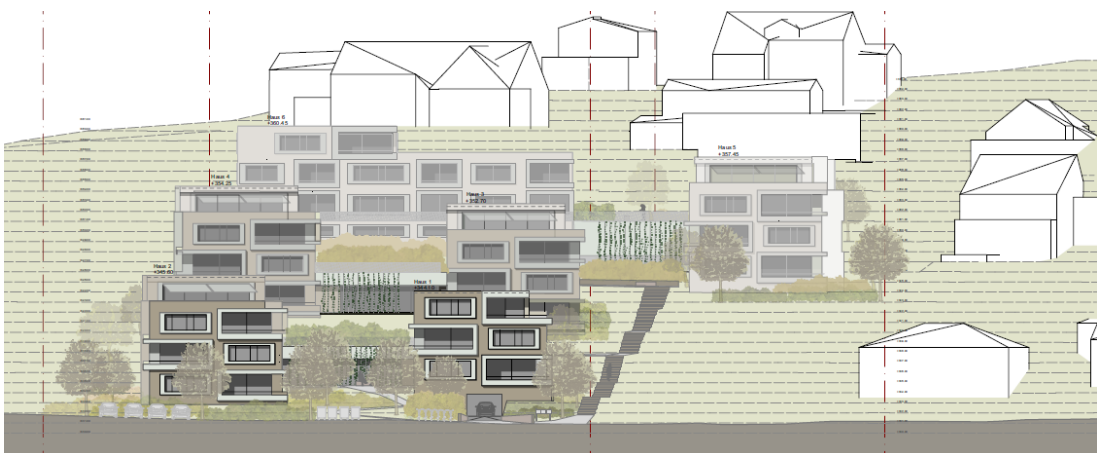


Abb.10 Richtprojekt, Ansicht vom Hohlenweg

Abbildung 10 zeigt, dass die Kubaturen des Richtprojekts angepasst und in ihrer Körnigkeit auf die umgebenden, kleinteiligen Häuser eingehen.

4.2 Mass und Art der Nutzung

In der BNO ist die Ausnützungsziffer nicht mehr definiert. Die Bilder des Richtprojekts zeigen, dass die Körnigkeit der umgebenden Bauten beachtet wurde. Die max. anrechenbare Geschossfläche der einzelnen Baubereiche wurde in §8 Abs. 1 der SNV definiert. Diese Werte werden im Richtprojekt eingehalten.

Die Parzellen 165, 166 und 167 haben eine anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF) von: 5'219 m²

Im Richtprojekt wird eine totale anrechenbare Geschossfläche (aGF) ausgewiesen von: 3'885 m²

Dies entspricht einer Dichte von ca. 0.75.

Die im kantonalen Richtplan (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2) geforderte Mindest – Einwohnerdichte in Neubaugebieten von 70 Einwohnern pro Hektare wird mit dem vorliegenden Richtprojekt erfüllt. Im Kapitel 2.3.1 des Planungsberichts wird erläutert, dass im Perimeter mit 50 bis 60 neuen Einwohnerinnen und Einwohnern zu rechnen ist. Dies ergibt, hochgerechnet auf eine Hektare (10'000 m²), eine Einwohnerdichte von rund 100 E/ha.

Die Nutzung entspricht § 10 Abs. 1 der BNO:

¹ Die Wohnzone W2a dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

4.3 Erschliessung

4.3.1 Motorisierter Verkehr und Parkierung

Für die Feinerschliessung des Grundstücks dienen die vorhandenen Erschliessungsstrassen Hohlenweg (südlich) und Mühlerain (nördlich). Aus diesem bestehenden Strassennetz kann der Planungssperimeter mit zwei Tiefgaragen verkehrstechnisch ohne zusätzlichen Landverbrauch äusserst effizient erschlossen werden. Die unteren beiden Gebäudepaare werden über den Hohlenweg erschlossen, das obere Kubenpaar über den Mühlerain. Bei beiden Erschliessungsmöglichkeiten kann eine angemessene Einstellhalle angeboten werden.

Die Parkierung erfolgt grundsätzlich unterirdisch, ausser für Besucher. Für den Zugang vom Mühlerain werden neben der Tiefgaragenzufahrt respektive dem Zugang zu Haus 6 mindestens 2 Längsparkplätze für Besucher angeordnet. Beim Zugang vom Hohlenweg sind mindestens 4 Besucherparkplätze vorgesehen. Barrierefrei zugängliche Besucherparkplätze sieht das Richtprojekt in der Einstellhalle vor.

Der Nachweis zu den erforderlichen Parkplätzen wird im Baubewilligungsverfahren erbracht werden.

Hohlenweg und Mühlerain bieten ausreichend Platz zum Aufstellen von zwei Hubrettungsfahrzeugen und einem weiteren Löschfahrzeug. Zu den mittleren Häusern 3 und 4 besteht keine Strassenverbindung, sie können aber mit einer Schlauchlänge von maximal 75.5 Metern sowohl ab Mühlerain, wie ab Hohlenweg erreicht werden.

4.3.2 Langsamverkehr und Parkierung

Das bestehende, übergeordnete Fusswegnetz wird mit dem neuen Treppenweg, welcher den Perimeter quert und als öffentlicher Fussweg dienen soll, um eine direkte Verbindung zwischen Mühlerain und Hohlenweg ergänzt. Von allen Gebäuden wird der direkte Anschluss an diesen Fussweg gesichert. Dadurch werden für das Gebiet Mülleraï optimale Fusswegverbindungen geschaffen und gleichzeitig das angrenzende Kulturland bzw. dessen Feldwege für die Erholungsnutzung besser zugänglich gemacht. Auf den wenig befahrenen Erschliessungsstrassen kann die Erschliessung mit Velo attraktiv und sicher erfolgen. Über den Hohlenweg verläuft die kantonale Radroute Nr. 501 Seetal – Bözberg.

Jeweils im Bereich der Einfahrten zur Tiefgarage sind oberirdische, ungedeckte Veloabstellplätze im Situationsplan 1:250 vorgesehen und im Richtprojekt nachgewiesen. Die Mehrzahl der Veloabstellplätze ist in den jeweiligen Tiefgaragen vorgesehen. Der Nachweis zur erforderlichen Anzahl und Art der Abstellplätze (Kurzzeit- oder Langzeitparkplatz) wird im Baubewilligungsverfahren erbracht werden.

4.4 Lärmschutzmassnahmen

Im Planungsgebiet gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II.

Das Verkehrsaufkommen im Hohlenweg und Mühlerain ist gering und die Lärmbelastung deshalb unproblematisch. Hingegen ist die Lärmbelastung durch die Autobahn A3 gross. In der Setzung der Häuser wurde auf diese Lärmbelastung reagiert. Zudem sind bauliche Lärmschutzmassnahmen zu ergreifen und im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. In §20 der SNV sind die Vorgaben und Anforderungen festgelegt. Aufgrund der Lage ist aber davon auszugehen, dass trotz baulichen Massnahmen die Einhaltung der IGW nicht an allen Gebäudepunkten möglich ist. Sollte dies der Fall sein, kann ein Bauprojekt nur mit einer Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV erstellt werden. Die Ausnahmegewilligung ist im Rahmen des Bauprojekts zu prüfen.

Das erforderliche überwiegende Interesse ist u.a. darin begründet, dass das bestehende Bauland bebaut und optimal ausgenützt werden soll. Zur Beurteilung der Lärmsituation liegt der Bericht der Ballmer + Partner AG vom 22. September 2020 bei.

4.5 Bepflanzung und Terraingestaltung

Die offene Bauweise der Siedlung lässt die Kulturlandschaft fingerartig in den Siedlungsraum hineinreichen. Die Durchlässigkeit der Bebauung ermöglicht den Sichtbezug ins Tal zum Flusslauf und zum westlich gelegenen, weitläufigen Hügelland. Drei ortstypische Landschaftselemente kennzeichnen den Freiraum der Wohnüberbauung:

- die Häuser umfliessende Wiesenflächen
- die Flächenbepflanzungen mit einheimischen Sträuchern
- die lockere Bepflanzung mit Grossträuchern und Bäumen

Die gute Einpassung der Häuser in die bestehende Topografie belegen die Abbildungen 7 bis 9 in diesem Bericht. Die hangparallelen Sockel der Tiefgarage bleiben talseitig sichtbar (gestaltet mit vertikalen Grünelementen) und bilden zwischen den Kubenpaaren Geländeterrassen, auf denen die gemeinschaftlichen Aussenbereiche und die Hauszugänge angeordnet sind.



Abb.11 Richtprojekt, Situation Umgebung

Spielplatzflächen

Im Richtprojekt werden Spielflächen ausgewiesen, welche in ihrem Flächenmass nicht den Anforderungen der Regelbauweise entsprechen. Die SNV fordert zusätzlich zu den Gemeinschaftsflächen ausreichend grosse Spielflächen. Durch eine differenzierte, kleinräumige Gestaltung der Freiflächen lassen sich wirkungs-volle Freiflächen schaffen für Jugendliche aller Altersstufen. Diese Ausarbeitung kann im Rahmen der weiteren Projektierung erfolgen. Die Sicherung dieses Anliegens erfolgt auf der Stufe Baugesuch.

4.6 Gestaltung der Bauten und Anlagen

Besondere Gestaltungsmerkmale des Richtprojekts sind:

- die Einbindung und das Versetzen der Loggia - Elemente in die einzelnen Baukörper
- die Einbindung der Zwischentrakte: Diese sind schon durch ihre abgewinkelte Form und Höhe anders als der Hauptbau. Sie dürfen als Teil der Umgebungsgestaltung wahrgenommen werden, zum Beispiel als begrünte Wand. Dadurch wird der Punktbau umso stärker hervorgehoben
- die Form der Attikas: Hier ist wichtig, dass die rückwärtige Fassade eine Auflockerung durch die hintere Terrasse erfährt

Die Gestaltung der Bauten und Anlagen ist in §10 und §15 der SNV festgelegt.

4.7 Qualitätssicherung

Auf unsere Empfehlung hin wurde die SNV mit §27 ergänzt zur Erstellung eines unabhängigen Fachgutachtens, welches die geforderte Architektur, Wohn- und Aufenthaltsqualität nachweist.

5. Umsetzung im Gestaltungsplan

5.1 Situationsplan 1:250

Der Situationsplan 1:250 ist verständlich dargestellt und richtig in Genehmigungsinhalt und Orientierungsinhalt gegliedert. Die Festlegungen sind präzise und ausreichend.



Abb. 12 Situationsplan

5.2 Sondernutzungsvorschriften

Vorschriften zu übergeordneten Interessen

Gemäss §4, Abs. 1 der SNV gelten die Festlegungen der BNO und des Bauzonen- und Kulturlandplans, sofern der Gestaltungsplan keine abweichenden Regelungen vorgibt. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten Bau- und Planungsrechts.

Anmerkungen und Empfehlungen zur Anpassung der SNV

- In den SNV ist die Gliederung innerhalb der Absätze durch Aufzählungspunkte zu ersetzen durch eine Gliederung mit Kleinbuchstaben (a, b, c ...). *(Die Empfehlung wurde in der Überarbeitung vom 18.02.2021 umgesetzt)*
 - §8 Abs. 1: Die max. Gesamthöhen sind 50 cm höher als die Gesamthöhen im Richtprojekt. Das ist angemessen.
 - §10 und §15: Eine konsequente Differenzierung der Paragraphen für die Wohnbauten (Kubenpaare) und die weiteren Anlagen (Zwischentrakte, Kleinbauten und Anlagen) wird empfohlen. Zudem ist jeweils eine Differenzierung angebracht, zur Setzung und Volumetrie der Wohnbauten und weiteren Anlagen,

und zu deren Gestaltung. *(Die Empfehlung wurde in der Überarbeitung vom 18.02.2021 umgesetzt)*

- §14 Abs. 2: Die Reduktion der Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen ist begründet im Planungsbericht, Kapitel 3.4.2. „Abweichungen zur Regelbauweise“. Die Begründung, dass das Terrain vermehrt terrassiert werden müsste, ist nachvollziehbar.
- §15: Empfehlung, einen neuen Paragraphen zu ergänzen, der die Möglichkeit schafft, zwingend eine fachliche Stellungnahme einzufordern zur Gestaltungsqualität der Bauten und Anlagen, inkl. Freiräume. *(Die Empfehlung wurde in der Fassung SNV vom 12.01.2022 mit § 27 umgesetzt)*
- §15 Abs. 2: „~~Spiele~~rische Architektonisch hochwertige und differenzierte, stimmige Fassadengestaltung“ *(Die Empfehlung wurde in der Überarbeitung vom 18.02.2021 umgesetzt)*
- §20 Abs. 3: „Möglichst viele Wohnungen verfügen über einen lärmabgewandten Aussenbereich (Sitzplatz / Balkon / Loggia). Lärmexponierte Terrassen, Loggien und Balkone dürfen, um eine ausreichende Aufenthaltsqualität zu gewährleisten, zu maximal 50% raumhoch verglast werden.“

Es ist fraglich, ob eine raumhohe Verglasung zu 50% auf den Attikaterrassen die Qualitätsanforderungen bezüglich Gestaltung erfüllen kann.

In den SNV gibt es keine Regelung für vorspringende Gebäudeteile wie Balkone, Vordächer, Dachvorsprünge etc.. Folglich sind solche vorspringenden Gebäudeteile ausserhalb der Baubereiche nicht zulässig. *(§6 Abs. 1 wurde in der Überarbeitung vom 18.02.2021 ergänzt: „Vorspringende Gebäudeteile dürfen die Baubereiche nicht überschreiten“)*

- §21 Abs. 1 legt für die Umsetzung „die gängigen Minergie – Anforderungen“ fest. Hier ist zu präzisieren, welcher Minergie-Standard umzusetzen ist.
- §23 Abs 1: Zur Verhinderung von Vogelschlag wird hier gefordert, dass Durchsichten und Spiegelungen zu vermeiden sind. Das steht in einem gewissen Gegensatz zu §20 Abs.3.

5.3 Planungsbericht

Der Planungsbericht ist klar gegliedert, sehr sorgfältig und umfassend verfasst.

Im Kapitel 2.4.1 „Allgemeine Nutzungsplanung“ wäre zum besseren Verständnis die Ergänzung angebracht, dass in der gültigen BNO keine Ausnützungsziffer (AZ) mehr festgelegt ist. *(Die Empfehlung wurde in der Überarbeitung vom 18.02.2021 umgesetzt)*

6. Empfehlung

Die fachliche Begleitung beim Entwurf des Gestaltungsplans hat sich bewährt. Diverse Punkte konnten im Vorfeld geklärt und optimiert werden. Das nun vorliegende Resultat überzeugt durch die intensive Auseinandersetzung mit der Situation. Die Integration der neuen Wohnsiedlung in das Ortsbild darf als angemessen und gelungen eingestuft werden.

Mit dem Situationsplan 1:250 und den definierten Rahmenbedingungen in den Sondernutzungsvorschriften kann die gewünschte gestalterische Qualität, welche in den Kriterien des Entwicklungsprozesses festgelegt wurde, nachgewiesen werden.

Die Verfasser der fachlichen Stellungnahme empfehlen den Gestaltungsplan zur positiven Beurteilung für die nachfolgende Weiterbearbeitung im Bewilligungsverfahren. Dies wird gleichzeitig unterstützt durch den positiven, abschliessenden kantonale Vorprüfungsbericht.

Brugg, 14. Februar 2022

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'W. Tschudin', with a stylized, flowing script.

Walter Tschudin