

Niederwil, Fachgutachten Gestaltungsplan «Hubelstrasse»

Ursula Mehr, Philipp Husistein, Aarau, 2. Dezember 2021

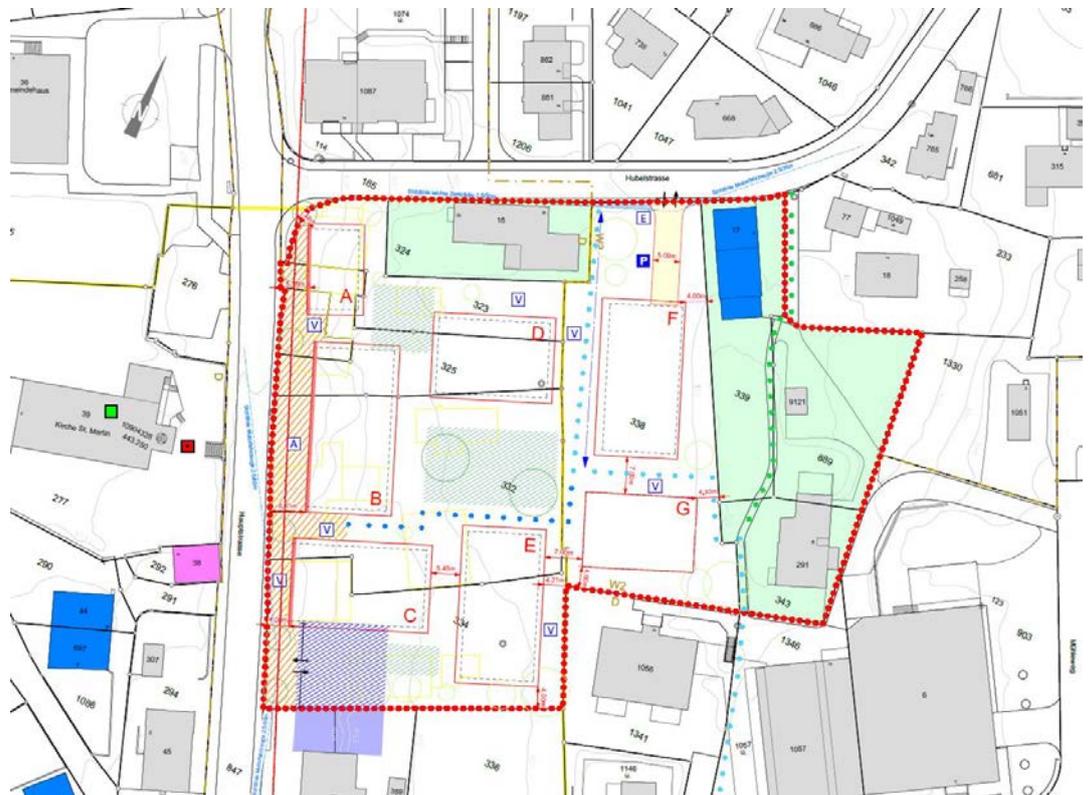


Abbildung 1 Situation Gestaltungsplan, BCAG, Bremgarten

1. Präambel

Mit der Revision der Bauverordnung BauV des Kantons Aargau wurde im §64 Abs 1^{bis} festgesetzt, dass Sondernutzungspläne, die ab dem Stichdatum 1. Januar 2022 öffentlich aufgelegt werden, IVHB-konform sein müssen. Die Sondernutzungspläne dürfen demnach auf keine Begriffe und Messweisen abstellen, die "den vereinheitlichten Regelungsgegenständen (der IVHB) widersprechen."

Der gegenständliche Gestaltungsplan «Hubelstrasse» ist von dieser Regelung betroffen. Im vorliegenden Fachgutachten wird dieser Aspekt nicht geprüft.

2. Auftrag

Das Gestaltungsplangebiet «Hubelstrasse» bezeichnet ein zusammenhängendes Gebiet im Dorfzentrum von Niederwil. Das Areal ist heute teilweise bebaut. Es grenzt südöstlich an die höher liegende Kantonsstrasse und nordwestlich an die Gemeindestrasse. Östlich liegt ein Wohnquartier und im Süden das Restaurant Schwyzerhus

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.

Nach §8 Abs. 3 BauV zeigt der Gemeinderat bei Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan 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.

Gestützt auf diese Anforderung hat der Gemeinderat Niederwil das Büro Husistein & Partner AG, Büro für Architektur und Planung, Aarau mit der Erstellung des Gutachtens betraut.

3. Stand der Planung

Bearbeitungsstand zur Genehmigung durch den Gemeinderat für die kantonale Vorprüfung.

4. Planung und Lage

Gemeinde	Niederwil
Gebietsbezeichnung	Hubelstrasse/Hauptstrasse
Parzellen	323, 324, 325, 326, 332, 334, 338, 339, 343, 889 (gesamte Fläche: 9'110 m ²)
Perimeter Richtprojekt	323, 325, 326, 332, 334, 338 (ges. Fläche: 6'6450 m ²)
Gestaltungsplan	«Hubelstrasse»
Verfasser Gestaltungsplan	Feldmann-Immobilien AG, Muri
Verfasser Richtprojekt Architektur	Roefs Architekten AG, Zug
Verfasser Richtkonzept Umgebung	iten landschaftsarchitekten gmbh, Unterägeri

5. Grundlagen

Folgende Unterlagen liegen zur Beurteilung vor:

- Planungsbericht vom 21. Oktober 2021
- Sondernutzungsvorschriften vom 21. Oktober 2021
- Situationsplan «Gestaltungsplan Hubelstrasse» vom 22. Oktober 2021
- Richtkonzept Architektur vom 01. September 2021
- Richtkonzept Umgebung vom 25. August 2021
- Umfeldanalyse Belloli Verkehrsplaner vom 27. August 2021
- Lärmgutachten Anlieferung Grolimund+Partner_ vom 24. August 2021
- Lärmgutachten Strassenlärm Grolimund+Partner vom 25. August 2021
- Lärmgutachten Tiefgarageeinfahrt Grolimund+Partner vom 25. August 2021
- Situationsanalyse Zentrum Kip AG vom 21. April 2021
- Stellungnahme Landi Freiamt vom 12. April 2021
- Geschwindigkeitsmessungen Hubelstrasse Innolution vom 06. Juli 2021

6. Grundordnung (BNO 2009)

Zone	Dorfzone D / Wohnzone W2
Ausnutzung	0.6 (x), §9 Abs. 3 / 0.45, §7
Vollgeschosse	3 / 2
Gebäuelänge ohne Mehrlängenzuschlag	- / 20m
Grenzabstand klein	5m / 4m
Grenzabstand gross	5m / 6m
Empfindlichkeitsstufe	III / II
Max. Gebäuelänge	- / 25m (x)
Zonenvorschriften	§9 BNO / §7 BNO

³Die mit "x" bezeichneten Masse gelten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt ist.

Bauzonen		Ausnützungsziffer	Anzahl Vollgeschosse	Gebäudelänge ohne Mehrlängenzuschlag	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	max. Gebäudelänge	Zonenvorschriften
					klein	gross			
Wohnzone 2	W2 orange	0.45	2	20 m	4 m	6 m	II	25 m (x)	§ 7
Dorfzone	D braun	0.6 (x) § 9 Abs.3	3	–	5 m	5 m	III	--	§ 9

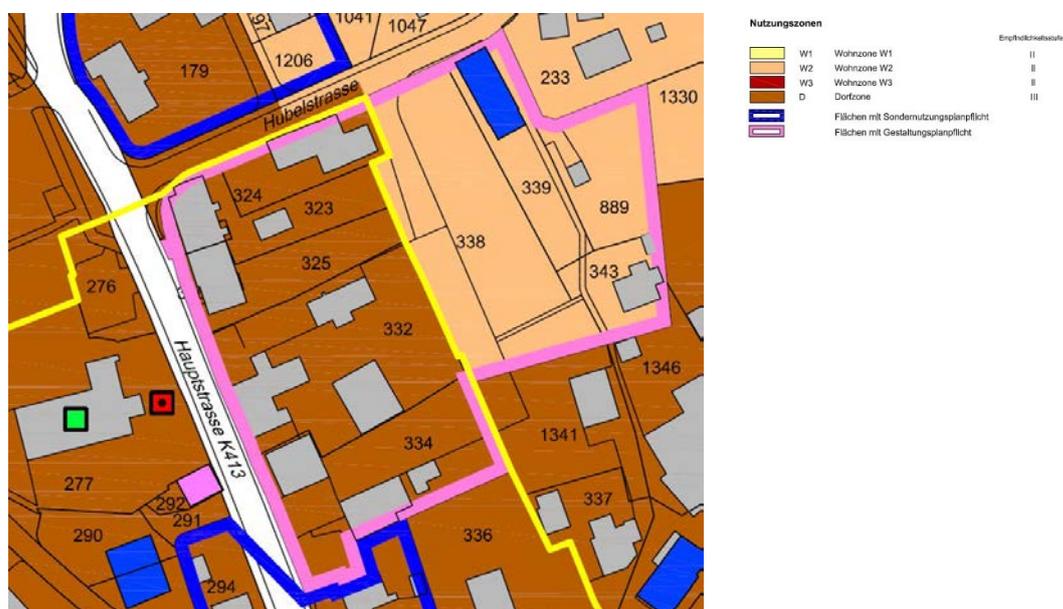


Abbildung 2: Bauzonenplan Ausschnitt, agis

BNO

§4 Sondernutzungsplanung

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

Für das Gebiet besteht Gestaltungsplanungspflicht.

§ 7 Wohnzone W2

Die Wohnzone W2 ist für freistehende und zusammengebaute Einfamilienhäuser bestimmt. Mehrfamilienhäuser bis 6 Wohnungen und Reihenhäuser sind gestattet. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

§ 9 Dorfzone (Auszug)

¹ Die Dorfzone D dient der Erhaltung der baulichen Einheit und der Eigenart sowie dem Schutz geschichtlich und architektonisch wertvoller Gebäude. Es sind öffentliche Bauten, Geschäfts-

und Wohnhäuser sowie entsprechend den örtlichen Verhältnissen mässig störende Gewerbe- sowie Landwirtschaftsbetriebe zugelassen. Die Nettofläche von Einkaufszentren und Fachmärkten darf je erschliessungsmässig eigenständigen Standort höchstens 500 m² betragen.

³Der Richtwert (§ 5) gilt nur für Neubauten. Der AZ-Richtwert für reine Wohnbauten beträgt 0.60 und erhöht sich für Laden- und Gewerbebauten um 0.20.

⁴Neu-, Umbauten und Renovationen haben sich sinnvoll in das Ortsbild einzuordnen. Als Kriterien hierzu gelten: Stellung, Staffelung, kubische Erscheinung, Dachform, Dachneigung, Fassadengliederung, Material- und Farbwahl der Aussenflächen. Reklameanlagen, Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sowie Antennen dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Alle Bauelemente, Materialien und Farben, soweit sie für die architektonische Gestaltung und das Ortsbild mitbestimmend sind, unterliegen der Bewilligungspflicht.

⁵Bei Neubauten und Umbauten muss die Dachneigung, ausgenommen bei Klein- und Anbauten, mindestens 30 Grad (alte Teilung) betragen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachterrassen sind in der Zone D nur zulässig, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Die gesamte durchbrochene Fläche darf höchstens 1/3 der gesamten zugehörigen Dachfläche betragen. Die durchbrochenen Dachbereiche müssen allseitig im Minimum 1 m vom Dachrand entfernt sein.

⁶Der Gemeinderat kann aus Gründen des Ortsbildschutzes von den ordentlichen Baumassen und Bauvorschriften abweichen, wobei insbesondere Abstände, Gebäude- und Firsthöhen, Dachneigung, Geschosszahl, Gebäudefluchten und Ausnützungsziffer festgelegt werden können.

⁷Innerhalb des im Bauzonenplan gelb umrandeten Areal, das den alten Dorfkern von Niederwil (Kirche und Dorfplatz) umfasst, sind Neu- und Umbauten besonders sorgfältig ins Ortsbild einzufügen. Es sind, ausgenommen bei Klein- und Anbauten, nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zugelassen, wobei die beiden Hauptdachseiten eine gleiche Neigung von mindestens 40 Grad (alte Teilung) aufweisen müssen. Werden hier grössere Bauvorhaben geplant, so ist nach Möglichkeit beim Gemeinderat um einen Vorentscheid nachzusuchen.

Das Gestaltungsplanareal liegt teilweise innerhalb des alten Dorfkerns von Niederwil und muss damit den erhöhten Anforderungen genügen.

7. ISOS und Inventare

Einstufung	<p>Niederwil wird als Ortsbild von lokaler Bedeutung eingestuft (Aufnahme 1976).</p> <p>Die Parzellen liegen im Gebiet 1 Dorf mit Aufnahmekategorie B / Erhaltungsziel B und 1.1 Dorfkern mit Aufnahmekategorie A / Erhaltungsziel A.¹ Die hangparallele Hauptstrasse bildet die historische Hauptbebauungsachse. Dieser wird eine gewisse räumliche Qualität durch den differenziert begrenzten Strassenraum attestiert.</p> <p>Die weithin sichtbare, das Ortsbild prägende Pfarrkirche aus dem 17. Jh.s., sowie regionaltypische Bauernhöfe und Wohnbauten des 18./19. Jh.s. weisen gewisse arch. hist. Qualitäten auf.</p> <p>Das ISOS stuft das Ortsbild lediglich lokal ein. In der letzten Zonenplanrevision ist nicht darauf eingegangen worden, und die Einstufung wurde nicht umgesetzt. Kein Gebäude an der Hauptstrasse im Gestaltungsplanperimeter hat einen Schutzstatus oder ist inventarisiert.</p> <p>Zum Zeitpunkt der Erfassung waren die umliegenden Gebiete noch unbebaut. Seither hat eine grosse Bautätigkeit nördlich und östlich des Gestaltungsplangebietes Einfamilienhausquartiere entstehen lassen. Auch wurde die Hauptstrasse über die Jahre angehoben, denn die Eingänge der Häuser 7a und 5 liegen bedeutend tiefer als das heutige Strassenniveau. Die Siedlungsentwicklung (inkl. Strasse) hat die Situation entlang der Hauptstrasse und Umgebung verunklärt. Trotzdem soll die Stellung der Kirche und der Charakter der Gebiete erhalten bleiben. In der Gesamt abwägung ist das ISOS berücksichtigt. Die sorgfältige Planung führt zu einer Aufwertung des Ortes.</p>
Inventare:	<p>Die Pfarrkirche steht unter kantonalem Denkmalschutz. Sie liegt an der Hauptstrasse direkt gegenüber dem GSP-Areal. Das Gebäude auf Parzelle 339 steht unter Volumenschutz.</p>

¹ Das ISOS kennt die folgenden Einstufungen (Auszug)

für Gebiete oder Baugruppen:

Aufnahmekategorie	Erhaltungsziel
A: ursprüngliche Substanz	A: Erhalten der Substanz
B: ursprüngliche Struktur	B: Erhalten der Struktur
C: ursprünglichen Charakter	C: Erhalten des Charakters

für Umgebungszonen oder Umgebungsrichtungen

a: unerlässlicher Teil des Ortsbildes	a: Erhalten der Beschaffenheit
b: empfindlicher Teil des Ortsbildes	b: Erhalten der wesentlichen Eigenschaften

Die Planung des Gestaltungsplans «Hubelstrasse» im Dorfzentrum wurde bereits 2017 gestartet. Im Zusammenhang mit der Planung dieses grossen zusammenhängenden Areals mitten im Dorfzentrum hat die Gemeinde Niederwil im Jahre 2017 eine städtebauliche Analyse des Dorfzentrums beauftragt. Die Analyse liefert Grundlagen für eine gute, qualitätvolle Entwicklung des Dorfkerns, zu dem auch das GSP-Areal gehört.

8. Auszug «1701 NIED; Anforderungen und Chancen für das Zentrum»

Leitlinien Zentrum

Die weithin über die Reusebene sichtbare Pfarrkirche verstärkt die gute Fernwirkung von Niederwil. Das ursprüngliche Haufendorf entwickelte sich entlang mehrerer Strassenzüge. Charakteristisch ist die dicht an der Strasse gelegene Bebauung talwärts entlang der Hauptstrasse und eine Reihe einprägsamer Fachwerkbauten. Die Plätze des öffentlichen Lebens insbesondere der Dorfplatz sind zu stärken. Grün- ebenso wie Baukörper können helfen ihnen Kontur zu geben.

Leitlinie Hubelstrasse

Noch 1880 war der Verlauf der Hubelstrasse die Hauptstrecke nach Gnadenthal. Charakteristisch ist die dicht an der Strasse gelegene Bebauung talwärts entlang der Hauptstrasse. Eine der wenigen grösseren Freiflächen im Baugebiet bildet die Rückseite der Strassenbebauung. Während oberhalb der Hauptstrasse die öffentlichen Institutionen (Kirche und Gemeindehaus) angesiedelt sind, war die untere Bebauung geprägt von Wohnhäusern und bäuerlichen Zweckbauten. Bei einer Neubebauung sollten diese Charakteristika erhalten werden. Ein weiterer öffentlicher Platz könnte die Öffentlichkeit des Dorfplatzes schwächen und gestaltet sich auch topographisch als anspruchsvoll. Eine Differenzierung von strassenbegleitender und rückwärtiger Bebauung (2. Bautiefe) wäre erstrebenswert.

Bei der Planung der neuen Zentrumsüberbauung sind die von der Gemeinde Niederwil angestrebten Ziele zur Entwicklung des Dorfzentrums zu berücksichtigen. Das Projekt muss diese Ziele unterstützen und zur Aufwertung des Dorfkerns beitragen.

9. Gestaltungsplan und Beilagen

Die Unterlagen sind vollständig, mit den relevanten Beilagen versehen und beurteilbar. Der Planungsbericht ist umfassend und gut gegliedert. Er erläutert und begründet die Absichten und die getroffenen Massnahmen zur Umsetzung des Gestaltungsplans hinreichend.

10. Richtkonzept und Richtprojekt

10.1. Präambel

Der Gestaltungsplanperimeter grenzt an die Kantonsstrasse K413, die im Rahmen der Kantonsstrassenrevision aufklassiert wird. Die Erarbeitung eines Betriebs- und Gestaltungskonzeptes (BGK) ist aktuell im Gang.

Die gewachsene Situation an der Hauptstrasse zeigt einen differenziert begrenzten Strassenraum. Die Gebäude stehen nach heutigem Recht im Unterabstand zur Strassenmark.

Das Richtprojekt geht auf die bestehende Situation ein und zeichnet das heutige Bild in abgeschwächter Form nach. In den Vorarbeiten wurden verschiedene Abstandsvarianten geprüft.

Eine informelle Anfrage in Bezug auf Parkierung und Anlieferung an der Hauptstrasse und ein geringer Unterabstand zweier Gebäude an den Kanton gestellt. Die Rückmeldung zur Anlieferung im Grenzabstandsbereich ist noch offen. Es wird eine Abstimmung mit dem BGK verlangt.

10.2. Beurteilung

Das GSP-Areal liegt im Dorfzentrum und wird im Südwesten von der ortsbildrelevanten Hauptstrasse (Kantonsstrasse) und im Nordwesten von der Hubelstrasse begrenzt. Im Osten und Süden grenzen Parzellen der Wohn- und der Dorfzone an den Perimeter. Das Planungsgebiet umfasst die Parzellen 323,324, 325, 326, 332, 334, 338, 339, 343 und 889. (Perimeter mit Gestaltungsplanpflicht)

Der Gestaltungsplanperimeter bildet den Übergang von der gewachsenen Bebauung entlang der Hauptstrasse zu den nördlichen und östlichen neueren kleinteiligen Wohngebieten. Das Gelände fällt von der Hauptstrasse Richtung Osten um rund ein Geschoss, innerhalb der ersten Bautiefe ab.

Direkt gegenüber, auf der anderen Kantonsstrassenseite liegt die denkmalgeschützte Pfarrkirche in einer grosszügigen Friedhofumgebung.

Diese sensible Lage im Dorfzentrum muss die neue Überbauung berücksichtigen und adäquat und positiv darauf reagieren. Einerseits um die Geschichte des Dorfes und seiner Bewohner zu respektieren und andererseits um einen Mehrwert für das Dorfbild zu generieren.

Das Gestaltungsplanperimeter liegt sowohl in der Dorfzone D als auch in der zweigeschossigen Wohnzone W2.

Die bestehenden Gebäude auf den Parzellen 323, 325, 326, 332 und 334 werden rückgebaut. Die Parzelle 324 an der Hubelstrasse und die Parzellen 339,343 und 889 im östlichen Teil verbleiben in der Regelbauweise.

Städtebauliche Setzung und Baufelder

Die Umgebung des Planungsperimeters ist sowohl durch die alten Bauten des Dorfkerns, als auch durch neuere Mehrfamilienhäuser in zeitgemässer Formensprache geprägt. Dem Areal kommt somit eine Schnittstellenfunktion zwischen Alt und Neu zu.

Der Gestaltungsplan definiert sieben, um einen zentralen Hof angeordnete Baufelder. Drei davon liegen entlang der Hauptstrasse und sind somit in den ortsbildrelevanten Strassenraum eingebunden. In der zweiten Gebäudetiefe und rund ein Geschoss tiefer ist der zentrale Hof und zwei kleinere offene Aussenräume angeordnet. Dafür füllen die Bauten der dritten Gebäudetiefe die heute noch freie Parzelle.

Das Richtprojekt sieht vor, die bestehenden Gebäude auf den Parzellen 323, 325, 332, 334 und 336 mit Neubauten zu ersetzen. Diese orientieren sich in ihrer Stellung folgerichtig an den Vorgängerbauten im Bereich der Hauptstrasse. Die Bauten der zweiten und dritten Gebäudetiefe orientieren sich schlüssig an dem sie umgebenden Bestand. So entsteht ein dem gewachsenen Ortsbild ähnliches Spiel mit den Firstrichtungen. Dabei stehen die Neubauten des Richtprojekts im rechten Winkel zueinander.

Auf den Geländesprung wird mit Versatz und Höhe eingegangen. Es entstehen zwei Bereiche, jener auf Strassenebene, publikumsorientiert und jener auf Hofebene, bewohnerorientiert.

Die Abmessungen der geplanten Gebäude orientieren sich an den grossvolumigen bäuerlichen Mehrzweckhäusern und sind als ortsbildverträglich einzuordnen.

Alle Gebäude der ersten und zweiten Gebäudetiefe weisen drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss auf. Durch den Geländesprung sind entlang der Hauptstrasse jedoch nur zwei Vollgeschosse sichtbar. Dies entspricht in der Regel den Bauernhäusern der Umgebung. Die Gebäude der dritten Gebäudetiefe weisen zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss auf. Damit wird folgerichtig auf die älteren Nachbarbauten eingegangen.

Das Richtkonzept sieht 52 Wohnungen vor, zumeist 1.5- bis 5.5-Zimmerwohnungen. Somit werden Kleinwohnungen bis Familienwohnungen angeboten, was eine gute Durchmischung zu ermöglicht. Alle Wohnungen des Niveaus 0 haben direkten Bezug zur Umgebung auf Hofebene.

Haus A bis C sollen neben Wohnnutzung, im Strassengeschoss (Niveau 1) Gewerbenutzungen und Detailhandel ermöglichen. Im Sinn der Belebung des Dorfzentrums wird dies begrüsst. Um Ladenfläche zu generieren, die von der Bevölkerung gut angenommen wird, muss die Kurzzeitparkierung in unmittelbarer Eingangsnähe ermöglicht werden. Auch muss die Anlieferung sichergestellt werden.

Der Hauptstrasse wird im ISOS eine gewisse räumliche Qualität durch den differenziert begrenzten Strassenraum zugestanden. Gleichzeitig hat die Hauptstrasse als Kantonsstrasse gesetzlichen Anforderungen zu genügen. Diesen Konflikt löst das Richtprojekt, indem die Neubauten A und C etwas weniger stark in den Strassenraum ragen als der Bestand. Haus B wird hinter den minimalen Strassenabstand zurückgesetzt. So wird der Engpass im Bereich des heutigen Jugendlokals und Friedhofmagazins (früher Feuerwehrgebäude und Gemeindeganzlei) sorgfältig gelockert, ohne dass eine gleichförmige Strassenfassade entsteht. Im Gegenteil, mit dem zurückgenommenen Haus B und den Häusern A und C im Unterabstand wird die Vorzone der Pfarrkirche betont. Sie erhält damit den ihr gebührenden Raum und der Strassenraums behält seinen Charakter. Die Anlieferung zwischen Strasse und Haus B ist dafür mehr Vor- als Nachteil, denn an dieser sensiblen

Lage ist ein kurzer Halt nur für Aus- und Einladen Programm. Damit soll der Raum möglichst frei bleiben.

Um die gewünschte Differenziertheit des Strassenraums sicher zu stellen, wird entlang der Westfassade der Häuser A bis C eine Pflichtbaulinie ausgewiesen.

Die Baubereiche sind wo möglich leicht grösser angelegt, damit eine allfällige unabhängige Planung einen gewissen Spielraum erhält.

Hinweis: Bei Baufeld G ragen im Richtprojekt die Balkone über das Baufeld hinaus.

Für die Kundschaft des Detailhandels und Kleingewerbes steht zwischen Haus C und dem Restaurant Schwyzerhus ein gemeinsamer Parkplatz zur Verfügung. Die Baumreihe zwischen Trottoir und Parkplatz, kann als bäuerliches Element gelesen werden. Sie definiert den Strassenraum und trägt zu dessen Differenzierung bei. Mit den gemeinsam genutzten Parkplätzen wird den knappen Platzverhältnissen entlang der Hauptstrasse sorgsam Rechnung getragen. Die Zwischenräume entlang der Hauptstrasse ermöglichen Sichtkontakte und fussläufige Verbindungen zur unteren Ebene des Gestaltungsplanperimeters.

Der Strassenraum der Hubelstrasse wird nur in zwei kurzen Abschnitten vom Gestaltungsplanperimeter tangiert. Einerseits oben bei der Einmündung in die Hauptstrasse und andererseits weiter unten, wo der Hauptzugang zur Siedlung und die Einfahrt in die Parkgarage vorgesehen sind. Bei beiden Abschnitten werden gekonnt platzierte Bäume die Strassenfassaden beherrschen. Haus A ist zugunsten einer bepflanzten Vorzone zurückversetzt, was der bäuerlichen Gebäudesetzung entspricht. Der schlüssige Siedlungszugang für den motorisierten Individualverkehr erfolgt unten. Hier wird das Gelände auf dem Niveau 0 erreicht.

Die schmale Parzelle 324 ist nicht Teil des Richtprojekts, jedoch des Perimeters mit Gestaltungsplanpflicht. Um eine bessere Überbaubarkeit der Parzelle zu gewährleisten wurde ein Grenzabstand (Gebäude D im Richtprojekt) von 7.50 m vorgesehen.

Nutzung

Für die Baubereiche A bis C sind Wohnungen, Verkaufsnutzung und mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe vorgesehen. Wobei die publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzung zur Hauptstrasse im Strassengeschoss geplant werden sollen. Bei den Baufeldern F bis G sind Wohnungen und nicht störendes Gewerbe zulässig. Es ist ein Wohnungsmix von 1.5 – 5.5-Zi-Wohnungen vorgesehen.

Das Richtprojekt weist eine Ausnutzungsziffer von 0.72 auf, was die Ausnutzung nach Regelbauweise um 12.5% erhöht. Für einen angemessenen Projektierungsspielraum wird die Ausnutzung der Baubereiche (Ausnahme Baubereich G) im Gestaltungsplan um 5% gegenüber dem Richtprojekt erhöht. Das entspricht einer AZ von 0,75, wobei in der Dorfzone 0,85 und in der Wohnzone 0.53 gelten.

Gemäss SNV ist eine Etappierung möglich.

Die städtebauliche Setzung ist überzeugend. Das Richtprojekt zeigt auf, dass sich eine Siedlung mit zeitgemässen Nutzflächen in diesen sensiblen Ortsteil eingliedern kann und spezifischen Aussenräume ermöglicht.

Umgebung

Niederwils Siedlungsraum ist, seiner ursprünglichen bäuerlichen Herkunft entsprechend, mit Grünflächen, Pflanzgärten und Hochstamm-bäumen durchsetzt. Auch entlang den Strassenachsen wechseln sich Gebäude, Bäume und offene Zwischenräume ab.

Herausfordernd für die Umgebungsgestaltung ist der Geländesprung von etwa einer Geschosshöhe innerhalb einer Gebäudetiefe. Gelöst wurde dies, mit zwei unterschiedlich gewichteten Bereichen. Der höhere, die Kantonsstrasse flankierende interpretiert subtil die gewachsene Situation neu und wertet den Strassenraum auf. Der untere verbindet die Baubereiche, ermöglicht unterschiedliche Aufenthaltsbereiche und Grünflächen und schafft über ein Wegnetz für Langsamverkehr Verbindungen unter den Nachbarquartieren.

Dem Gewachsenen verpflichtet, wird der Gestaltungsplanperimeter folgerichtig mit Bäumen durchsetzt. Ausserhalb des Parkgaragenperimeters und auf dem zentralen Platz sind grosskronige Hochstamm-bäume vorgesehen. Hier wird darauf zu achten sein, dass die Bäume artspezifisch genügend Wasser erhalten, damit sie ihre Kronen auch ausbilden können. Entlang der Hauptstrasse sind ebenfalls Bäume geplant. Sie stehen in den Zwischenräumen, korrespondieren mit dem gegenüberliegenden Baumbestand und markieren unaufdringlich Anfang und Ende des Gestaltungsplanperimeters. Dazu gehört auch der baumbestandene Grünstreifen, der den Besucherparkplatz vom Strassenraum trennt.

Neben den Hochstamm-bäumen sind Blumenwiesen und kleine Nutzgärten ein typisches Element aus der landwirtschaftlichen Tradition gewachsener Siedlungen. Dem Nutzgarten wird mit einem Gemeinschaftsgraten im gut besonnten südlichen Teil des Gestaltungsplanperimeters schlüssig Rechnung getragen.

Der oben erwähnte zentrale Hof ist dem gemeinsamen Spiel und Aufenthalt vor allem für Kinder vorgesehen. Für gezielte Anlässe und ruhigere Aufenthalte ist beim Haus A in Kombination mit dem Gemeinschaftsraum ein möblierter Aussenraum mit Boccia-Bahn und Tischtennis geplant.

Pflanzflächen und rasengrüne Vorzonen umgeben die Baufelder im unteren Teil und sorgen folgerichtig dafür, dass das Siedlungsgebiet durchgrünt ist, und die versiegelten Flächen sich auf das notwendige reduzieren.

Die Unterteilung in einen befestigten Strassenbereich und einen tieferliegenden durchgrünten Hofbereich ist richtig. Es entspricht der gewachsenen Situation und entlang der Hauptstrasse dem Prinzip, dass die (Nutz-)Gärten in Niederwil eher hinter dem Haus angelegt wurden.

Erschliessung und Parkierung

Das Areal ist gering an den öffentlichen Verkehr (Postauto) angeschlossen. Die nächste Postautohaltestelle mit zwei Buslinien befindet sich an der Hauptstrasse in ca. 150 m Entfernung. Dies entspricht einer ÖV-Erschliessung der Güteklasse D.

Alle sieben Häuser des Richtprojektes sind folgerichtig an die gemeinsame, unterirdische Parkgarage angeschlossen. Die im Gebäude F integrierte Zu- und Wegfahrt erfolgt ausschliesslich über die Hubelstrasse. An dieser Schlüsselstelle sind richtigerweise die oberirdischen Besucherparkplätze und die Entsorgung für das gesamte Gestaltungsplangebiet geplant. Somit kann die Überbauung verkehrsfrei gehalten werden. Die Parkgarage ist so entwickelt, dass eine Etappierung der Überbauung möglich ist, und die Garage allenfalls für die Parzellen 339, 343 und 889 erweitert werden kann.

Diagonal entgegengesetzt von der Arealzufahrt sind die oberirdischen Kundenparkplätze angeordnet. Folgerichtig liegen sie in der Nähe der Detailhandel- und Gewerbefläche und werden mit den bereits bestehenden Parkfeldern des Restaurant Schwyzerhus kombiniert.

Die Anlieferung für den Detailhandel liegt, wie oben erwähnt, direkt an der Kantonsstrasse. Das hat u. A. den Vorteil, dass die Wohnungen der Häuser A bis C davon nur marginal betroffen sind, da die sensiblen Räume von der Kantonsstrasse abgewandt liegen.

Die Langzeitparkplätze für Velos sind in den Untergeschossen und die Kurzzeitparkplätze direkt vor den Hauseingängen vorgesehen.

Die Fussgänger haben vielfältige Möglichkeiten die Überbauung zwischen den Häusern zu durchqueren. In Nordsüdrichtung sind die Verbindungen barrierefrei, während in Ostwestrichtung die Niveaudifferenz mit Treppen überwunden wird. Dies ist angebracht. Die Feinverteilung ist gewährleistet.

Die Erschliessung ist nachvollziehbar. Die differenzierte Behandlung der Parkierung für die Bewohner der Siedlung und die Kunden des Detailhandels und Kleingewerbes ist angemessen. Die flexible Gestaltung der Parkgarage trägt der offenen Entwicklung der nicht am Richtprojekt beteiligter Parzellen Rechnung. Durch die Kombination der Parkplätze von Detailhandel und Restaurant können flächenschonende Synergien genutzt werden.

Architektonische Gestaltung der Baukörper

Alle Bauten und Anlagen der Baubereiche A bis G sind sowohl für sich als auch in ihrem Zusammenhang gestaltet. So ist als Hauptmaterial für die Fassade mineralischer Verputz vorgegeben, der in verschiedenen Putzstrukturen angewendet werden wird.

Die Baufelder A bis C werden mit speziellen Elementen wie Betonsockel, Holz- oder Metalllamellen ergänzt und in den Naturfarben grau und beige gehalten sein. Aufgrund ihrer sensiblen Lage ist ihnen besondere Sorgfalt bei der Gestaltung und Materialisierung zukommen zu lassen. Das Spiel von verputzter Fassade und Lamellen im Richtkonzept schaffen einen stimmigen Bezug zu den Wohn- und Scheunenteilen der Altbauten.

Für die Baufelder D bis G sind unauffällige Fassaden vorgesehen, die sich vor allen in der Höhe und Länge unterscheiden. Auch hier sind die Naturfarben grau und beige vorgesehen.

Allgemein sollen die Bauten eine ruhige Zurückhaltung zeigen mit zusammengehörigen Detailelementen. Dies gilt auch für die Satteldächer. Diese folgerichtige Zurückhaltung und ortsübliche Verwendung des Materials ist ein wichtiger Punkt für die Einordnung der Neubauten in die gewachsene Struktur.

Das Richtprojekt zeigt ein äusserst stimmiges und spannendes Gesamtbild der Architektur auf, die die Eingliederung in den gewachsenen Ortskern ernst nimmt.

Qualitätssicherung

Die Qualitätssicherungsmassnahmen (§ 21 und v.a. §23 SNV) stellen ein wesentliches Instrument für eine räumlich und architektonisch qualitätvolle Entwicklung des Planungsschildes dar. Die architektonische Qualität sind in §22 festgehalten und ergänzen das Richtprojekt. Das Richtprojekt wurde von den Architekten vertieft ausgearbeitet.

Durch den zeitnahen Beizug eines Fachgremiums müssen künftige Bauvorhaben im Sinne einer angestrebten Aufwertung der Dorfzone gut gesteuert werden.

11. Planungsbericht

Der Planungsbericht ist umfassend und gut gegliedert.

12. Abweichungen des Gestaltungsplans von der Grundordnung

Nach §21 BauG und §8 BauV

12.1. Nutzungsmass und Nutzungsweise

Grundordnung

Dorfzone D

§5 BNO definiert die Ausnützungsziffer für die Dorfzone mit 0.6 (gilt als Richtwert für Neubauten; die Gemeinde kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt ist).

§9 BNO definiert bzgl. der Ausnützungsziffer für die Dorfzone zusätzlich: Der AZ-Richtwert für reine Wohnbauten beträgt 0.60 und erhöht sich für Laden- und Gewerbebauten um 0.20

§9 BNO definiert die Nutzungsweise für die Dorfzone: Es sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnhäuser sowie entsprechend den örtlichen Verhältnissen mässig störende Gewerbe- sowie Landwirtschaftsbetriebe zugelassen. Die Nettofläche von Einkaufszentren und Fachmärkten darf je erschliessungsmässig eigenständigen Standort höchstens 500 m² betragen.

§9 BNO definiert zudem für die Dorfzone im Zusammenhang mit dem Ortsbild:

⁶ Der Gemeinderat kann aus Gründen des Ortsbildschutzes von den ordentlichen Baumassen und Bauvorschriften abweichen, wobei insbesondere Abstände, Gebäude- und Firshöhen, Dachneigung, Geschosshöhe, Gebäudefluchten und Ausnützungsziffer festgelegt werden können.

Wohnzone W2

§5 BNO definiert die Ausnützungsziffer für die Wohnzone W2 mit 0.45

§7 BNO definiert die Nutzung für die W2: W2 ist für freistehende und zusammengebaute Einfamilienhäuser bestimmt. Mehrfamilienhäuser bis 6 Wohnungen und Reihenhäuser sind gestattet. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

Sondernutzungsvorschriften

§11 SNV regelt die Nutzungsart

¹ In den Baubereichen A bis C sind Wohnungen, mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Verkaufsnutzungen zulässig. Die Erdgeschosse auf Ebene Hauptstrasse sind publikumsorientierten oder gewerblichen Nutzungen vorbehalten. Im Erdgeschoss des Baubereichs B sind Wohnungen mit Ausrichtung nach Osten zulässig.

² In den Baubereichen D bis G sind nur Mehrfamilienhäuser mit maximal 10 Wohneinheiten und nicht störende Betriebe zulässig.

§12 SNV regelt das Nutzungsmass

¹ Die maximal zulässigen, anrechenbaren Geschossflächen betragen für den

-	Baubereich A	340 m ²
-	Baubereich B	1070 m ²
-	Baubereich C	755 m ²
-	Baubereich D	810 m ²
-	Baubereich E	968 m ²
-	Baubereich F	555 m ²
-	Baubereich G	510 m ²

² Eine Übertragung von anrechenbaren Geschossflächen zwischen zwei benachbarten Baubereichen für Hochbauten ist im Umfang von maximal 5% des grösseren der betroffenen Kontingente möglich, sofern die ortsbauliche Konzeption nicht gestört und die gesamthafte Ausnutzung je Zonentyp nicht geändert wird.

³ Im Minimum sind 80 % der Geschossflächen-Kontingente zu realisieren. Wird die Überbauung in Etappen geplant, ist ein Nachweis zu erbringen, dass das zulässige Kontingent unter Einbezug des vorgelegten Teilprojekts eingehalten respektive ausgeschöpft werden kann.

Beurteilung der Abweichung

Der Gestaltungsplan ermöglicht eine maximale aGF (Wohnen und Gewerbe) von 5'008 m² bei einer anrechenbaren Grundstücksfläche von 6'650 m².

Die maximale AZ beträgt damit ca. 0.75 für den gesamten Planungsperimeter, wobei die Wohnzone einer AZ von 0.53 und die Dorfzone einer AZ von 0.85 entspricht.

Damit erhöht sich die Ausnutzung in der Dorfzone (Wohnen und Gewerbe) um 6.25% und in der Wohnzone um 17.79%.

Die maximale Ausnutzung ist als Kontingent pro Baufeld definiert.

Das Richtkonzept weist eine AZ von 0.72 aus, damit erhöht sich die Ausnützung um 7.8% gegenüber der Regelbauweise.

Die Volumen des Richtprojektes fügen sich stimmig in den Bestand ein. Das Mass der Ausnützungserhöhung ist vertretbar. Die Dimensionen der grossen Gebäude im Richtprojekt sind als Maximum zu betrachten und sind nicht mehr zu vergrössern.

12.2. Vollgeschosse

Grundordnung

Dorfzone

§ 5 BNO regelt die Anzahl Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse

Wohnzone W2

§ 5 BNO regelt die Anzahl Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse

Sondernutzungsvorschriften

§ 9 SNV regelt die Geschosshöhe und -höhe:

¹ Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig, wobei in den Baubereichen A bis C auf den der Hauptstrasse zugewandten Fassaden maximal zwei Vollgeschosse in Erscheinung treten dürfen.

Beurteilung der Abweichung

Im Richtprojekt weisen die Gebäude der Dorfzone drei Vollgeschosse auf, wobei in der ersten Gebäudetiefe auf der Strassenebene lediglich 2 Vollgeschosse sichtbar sind.

Im Richtprojekt und im Planungsbericht werden in der Wohnzone die Baufelder F und G mit 2 Vollgeschossen dargestellt beziehungsweise beschrieben. Nach SNV sind 3 Vollgeschosse zulässig.

Sowohl Richtprojekt als auch der Planungsbericht zeigen auf, dass 2 Vollgeschosse angemessen sind. Entsprechend ist die Anzahl Vollgeschosse anzupassen.

12.3. Abstände und Gebäudelänge

Grundordnung

§111 BauG regelt die Abstände zu Strassen

Dorfzone

§5 BNO regelt die Grenzabstände für die Dorfzone: klein 5m und gross 5m

§9 BNO definiert zudem für die Dorfzone im Zusammenhang mit dem Ortsbild:

⁶ Der Gemeinderat kann aus Gründen des Ortsbildschutzes von den ordentlichen Baumassen und Bauvorschriften abweichen, wobei insbesondere **Abstände**, Gebäude- und Firsthöhen, Dachneigung, Geschosshöhe, Gebäudefluchten und Ausnützungsziffer festgelegt werden können.

Für die Dorfzone gibt es keine Mehrlängenregelung

Wohnzone W2

§5 BNO regelt die Grenzabstände für die Wohnzone W2: klein 4m und gross 6m

§5 BNO regelt die Gebäudelänge ohne Mehrlängenzuschlag für die W2 mit 20 m; für die Dorfzone gibt es keine Vorgaben

§5 BNO regelt die max. Gebäudelänge für die W2 mit 25m, wobei dieses Mass als Richtwert gilt

§32 BNO regelt den Mehrlängenzuschlag

¹Wird von Gebäuden von zwei und mehr Geschossen, deren Fassade um weniger als 2.50 m in die Tiefe gestaffelt ist, die in § 5 festgelegte Gebäudelänge überschritten, erhöht sich der in § 5 festgelegte Grenzabstand um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, höchstens aber um 4.0 m.

Sondernutzungsvorschriften

§ 7 SNV regelt die Baubereiche für Hochbauten.

¹ Hochbauten, dazugehörige Untergeschosse sowie vorspringende Gebäudeteile, jedoch mit Ausnahme von Dachvorsprüngen und Vordächern, sind innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baubereiche für Hochbauten A bis H zu erstellen. Die Begrenzungen der Baubereiche gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstände sowie die gesetzlichen Strassenabstände.

² Nicht an die Baubereiche gebunden sind:

- a) Elemente der Freiraumgestaltung und Entsorgung (z.B. Sitzgelegenheiten, Treppen, Rampen, Veloabstellplätze, Containerabstellplätze)
- b) Klein- und Anbauten für den gemeinschaftlichen Aufenthalt
- c) Unterniveau- und unterirdische Bauten

³ Unterirdische Bauten dürfen an respektive über die Grundstücksgrenzen gebaut werden. Die schriftliche Zustimmung der Nachbarn ist zwingend. Gegenüber Parzellen ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters ist ein Grenzabstand von mindestens 50 cm einzuhalten.

§ 8 SNV definiert Pflichtbaulinien

¹ Entlang der Pflichtbaulinien der Baubereiche A bis C ist die jeweilige Fassade auf der ganzen Höhe auf diese zu stellen.

Baubereich A unterschreitet den Kantonsstrassenabstand um 0.8 m und Baubereich C um 2 m. Der Anlieferungsbereich ist schematisch innerhalb des Unterabstandes skizziert.

Die Baubereiche A bis E unterschreiten den Grenzabstand zu den Parzellen ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters um 1 m.

Baubereich F unterschreitet den Grenzabstand zur Parzelle 339 um den Mehrlängenzuschlag. Die Baubereiche G unterschreitet den grossen Grenzabstand zu der Parzelle 1341 um 2 m und haltet dort den kleinen Grenzabstand von 4m ein.

Der Gebäudeabstand wird auf mindestens 5 m reduziert.

Hinweis: Der Brandschutz ist vorrangig.

Beurteilung der Abweichung

Entlang der Hauptstrasse sind Pflichtbaulinien bei Baufeld A bis C vorgesehen. Die Pflichtbaulinie bei Haus A und C unterschreitet den Strassenabstand zur Hauptstrasse.

Durch die Pflichtbaulinie wird die ortsbildprägende Engstelle an der Hauptstrasse schlüssig gesichert, der differenzierte Strassenraum bleibt erhalten. Dies kann zudem auf die Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit in der Dorfzone unterstützend wirken.

Die Unterschreitung des Kantonsstrassenabstands wird befürwortet.

Das Gebäude F weist eine Länge von 27.5 m auf und fällt somit unter die Bestimmung des Mehrlängenzuschlags. Das mit einem Volumenschutz belegte Gebäude der Parzelle 339 steht versetzt zum Baufeld F. Auch ist das Gelände gegenüber der dem Baubereich F um etwa 1,5 m erhöht. Das mit zwei Vollgeschossen vorgesehene Gebäude F verhält sich dadurch zurückhaltend zur Nachbarparzelle. Somit ist eine Mehrlänge vertretbar.

Der Grenzabstand von Baubereich G liegt zwischen 4 m und 6 m. Die Unterschreitung des grossen Grenzabstandes in der Wohnzone 2 ist hier denkbar, weil der Baubereich G unmittelbar an den zentralen Hof grenzt und sich das Gebäude auf Parzelle 1341 Richtung Süden orientiert.

Der reduzierte Grenzabstand in der Dorfzone betrifft die Baufelder A und E. Das Gebäude auf der Parzelle 324 steht mit genügend grossem Abstand zu Baufeld A, so dass der Gebäudeabstand eingehalten werden kann.

Der reduzierte Gebäudeabstand innerhalb des Gestaltungsplanperimeters führt zu einer räumlichen Verdichtung, die in gewachsenen Dorfkernen nicht unüblich ist. Er trägt zur Dorfkernecharakteristik bei. Das Wechselspiel von Enge und Weite, von Nähe und Distanz wird über den Richtplanperimeter hinaus mit den benachbarten Grundstücken weitergeführt. Es ist ausgewogen und stimmig.

In der Dorfzone ist keine Gebäudelänge vorgegeben. Die Baufelder orientieren sich folgerichtig an den grossformatigen bäuerlichen Mehrzweckbauten und an der geschlossenen Bauweise entlang der Hauptstrasse. Das ist vertretbar.

12.4. Anzahl Wohneinheiten

Grundordnung

Dorfzone

Keine Vorgaben

Wohnzone W2

§ 7 BNO regelt die Anzahl Wohneinheiten:

W2 ist für freistehende und zusammengebaute Einfamilienhäuser bestimmt. Mehrfamilienhäuser bis 6 Wohnungen und Reihenhäuser sind gestattet. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

Sondernutzungsvorschriften

§ 11 SNV definiert die Wohneinheiten:

² In den Baubereichen D bis G sind nur Mehrfamilienhäuser mit maximal 10 Wohneinheiten und nicht störende Betriebe zulässig.

Beurteilung der Abweichung

Die Volumen sind gemäss Richtprojekt so gestaltet, dass 6 normal grosse Wohnungen der Grundordnung entsprechen. Bei einer maximal zulässigen, anrechenbaren Geschossfläche vom 550 m² für den Baubereich F und 510 m² für den Baubereich G sind die 10 Wohneinheiten bei diesen Baufeldern nicht realistisch.

Mit der Erhöhung von 6 auf 10 Wohneinheiten (2/3) wird das übliche Mass von Gestaltungsplänen überschritten. Die Wohneinheiten sollen um maximal 1/3, also auf 8 Einheiten erhöht werden.

12.5. Gestaltung der Bauten

Grundordnung

§9 BNO Dorfzone

⁵ Bei Neubauten und Umbauten muss die Dachneigung, ausgenommen bei Klein- und Anbauten, mindestens 30 Grad (alte Teilung) betragen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachterrassen sind in der Zone D nur zulässig, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Die gesamte durchbrochene Fläche darf höchstens 1/3 der gesamten zugehörigen Dachfläche betragen. Die durchbrochenen Dachbereiche müssen allseitig im Minimum 1 m vom Dachrand entfernt sein.

Ortsbildschutzzone im Dorfkern

⁷ Innerhalb des im Bauzonenplan gelb umrandeten Areal, das den alten Dorfkern von Niederwil (Kirche und Dorfplatz) umfasst, sind Neu- und Umbauten besonders sorgfältig ins Ortsbild einzufügen. Es sind, ausgenommen bei Klein- und Anbauten, nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zugelassen, wobei die beiden Hauptdachseiten eine gleiche Neigung von mindestens 40 Grad (alte Teilung) aufweisen müssen. Werden hier grössere Bauvorhaben geplant, so ist nach Möglichkeit beim Gemeinderat um einen Vorentscheid nachzusuchen.

§48

Dachgestaltung

¹Die architektonische Gestaltung der Dächer bedingt besondere Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachform und des Bedachungsmaterials auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

Dachneigung

²Die Neigung der Dachflächen bei Giebeldächern soll in der Regel zwischen 20° (alte Teilung) und 45° liegen. Dächer mit mehr als 60° Neigung gelten als Fassaden (Gebäudehöhe).

Sondernutzungsvorschriften

§ 1 SNV definiert Ziel und Zweck

¹ Der Gestaltungsplan Hubelstrasse bezweckt eine Überbauung des heute unternutzten Areals mit einer angemessenen Dichte und einer **besonders guten Einpassung** in die ortsbaulich wichtige Situation östlich der denkmalgeschützten Kirche.

§ 10 SNV definiert die Dachform

¹ Für die Baubereiche A bis C gelten bezüglich Dachform die Bestimmungen gemäss § 9 Abs. 5 und Abs. 7 BNO. Für die Baubereiche D bis G sind nur gleichseitige Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 40 Grad zulässig. Die Dachausrichtung ist entsprechend der längeren Gebäudeseite nach auszurichten.

² Dachaufbauten dürfen pro Gebäudeseite nicht breiter als ein Drittel der Fassadenlänge sein. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. In den Baubereichen D bis G dürfen Dachaufbauten bis zum Dachrand reichen.

§ 22 SNV definiert die Gestaltung der Bauten und Anlagen

¹ Alle Bauten und Anlagen innerhalb der Baubereiche A bis G sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Es sind klare Volumen, ruhige Erscheinungsformen sowie gut aufeinander abgestimmte Farben und Materialien zu verwenden. Mit der Baueingabe ist ein Farb- und Materialkonzept einzureichen.

² In den Baubereichen A bis C ist auf eine besonders gute Einpassung der Bauten in den Strassenraum zu achten. Die Hauszugänge in den Baubereichen A und B sind auf der strassenseitigen Gebäudefassade anzuordnen.

³ Für die Fassaden sind zurückhaltende Naturfarben (grau, beige) und Materialien im ortsüblichen Stil zu nutzen. Mit der Baueingabe ist ein Farb- und Materialkonzept einzureichen.

⁴ Die Fassadengestaltung richtet sich gemäss wegleitenden Richtprojekt.

Beurteilung der Abweichung

Die detaillierten Definitionen sind für eine feinteilige Gestaltung der Bebauung und der Sicherung der ortsbaulichen Qualitäten sinnvoll.

Die BNO gibt bereits ausführliche Vorgaben für die Dachgestaltung in der Dorfzone. Hier sind jedoch Sattel- Walm- und Krüppelwalmdächer möglich. Die Reduktion der Dachform auf das Satteldach im Gestaltungsplanperimeter ist schlüssig, so wird eine einheitliche Form der groben Volumen erreicht, die einen individuellen feinteiligen Gestaltungsspielraum lässt, wie das Richtprojekt zeigt. Die Wohnzone 2 wird damit folgerichtig in die Gestaltungsvorgabe integriert. Die ruhige Gesamtwirkung der Dachlandschaft wird zusätzlich durch reduzierte Dachaufbauten und das nicht Zulassen von Dacheinschnitte unterstützen.

Das sehr detailliert ausgearbeitet Richtprojekt zeigt eine sehr gute Gesamtwirkung und, soweit möglich, eine sorgfältige Detailgestaltung. Es wird als wegleitend für die Fassadengestaltung vorgegeben. Damit werden die Einpassungsbestimmungen der Regelbauweise schlüssig präzisiert.

Die Massnahmen der Qualitätssicherung gem. §23 SNV müssen in diesem Zusammenhang zwingend angewendet werden.

12.6. Umgebung

Grundordnung

§ 49 BNO definiert die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung

¹ Das Terrain soll nicht wesentlich verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit (Sicht, Lichtraumprofil) nicht beeinträchtigen.

Sondernutzungsvorschriften

§ 19 SNV definiert die Umgebungsgestaltung

¹ Der Aussenraum ist abwechslungsreich sowie gestalterisch und ökologisch hochwertig zu gestalten. Es sind standortgerechte und überwiegend einheimische Baum- und Strauchsor-ten zu verwenden.

² Für die attraktive und gemeinschaftliche Nutzung des Freiraums ist ein funktional und gestalterisch zusammenhängendes Angebot zu schaffen und zu unterhalten.

⁴ Im Umgebungsplan sind die Höhenverhältnisse sowie die Art der Bepflanzung, der Beläge und der Grünflächen im Detail auszuweisen.

§ 20 SNV definiert den Vorplatzbereich Hauptstrasse

¹ Der Bereich zwischen dem Fahrbahnrand und den Fassaden muss gestützt auf ein einheitliches Konzept als eine weitgehend offene Fläche gestaltet sein. Der Anlieferungsbereich hat sich in den Vorplatzbereich zu integrieren. Die Sichtweite für die Zufahrt des Kundenparkplatzes muss jederzeit gewährleistet sein.

² An den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Stellen sind Hochstämmige Einzelbäume zu pflanzen.

§ 23 Abs. 5 SNV definiert die Qualität der Bauprojekte

Zur Beurteilung der Qualität der Bauprojekte sind das Richtprojekt und Umgebungskonzept gemäss § 2 Abs. 2 begleitend. Abweichungen vom Richtprojekt und Umgebungskonzept sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zulässig, wenn mindestens eine gleichwertige Qualität erzielt wird.

Beurteilung der Abweichung

Die Festlegung der Umgebungsgestaltung sind für eine feinteilige Gestaltung der Umgebung und der Sicherung der Ortsbaulichen Qualitäten sinnvoll. Es werden die Spiel- und Begegnungsbereiche, die Vorplätze und die Bepflanzung (Bäume) an der Hauptstrasse definiert.

Die hochstämmigen Bäume waren ein wichtiges Element in den bäuerlichen Siedlungen und übertragen schlüssig deren Charakter ins Heute. Dasselbe gilt für die Durchgrünung der Häusergruppen und den Einsatz von einheimischen Sträuchern und Bäumen. Das ist erwünscht.

12.7. Parkierung und Veloabstellplätze

Grundordnung

§ 43 BauV definiert die Anzahl der Parkfelder

¹ Für die Berechnung der Parkfelder von Personenwagen gilt die VSS-Norm SN 640 281 «Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen» vom Februar 2006. [...]

⁴ Für Mofas und Velos gilt als Richtlinie die VSS-Norm SN 640 065 «Parkieren; Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen» vom August 2011.

§ 44 BauV definiert die Gestaltung der Parkfelder

¹ Für die technische Gestaltung der Parkfelder und Verkehrsflächen gilt als Richtlinie die VSS-Norm SN 640 291a «Parkieren; Anordnung und Geometrie der Parkierungsanlagen» vom 1. Februar 2006.

² Für Parkierungsanlagen von Velos und Mofas gilt als Richtlinie die VSS-Norm SN 640 066 «Parkieren, Projektierung von Veloparkierungsanlagen» vom August 11.

Sondernutzungsvorschriften

§ 15 definiert die Parkierung

¹ Sämtliche Pflichtparkfelder sind mit Ausnahme der Parkfelder für Besucher und für Kunden unterirdisch in einer gemeinsamen Einstellhalle anzuordnen.

³ Für die Baubereiche A bis G sind oberirdische Parkfelder für Besucher nur in dem im Situationsplan 1:500 bezeichnetem Bereich zulässig. Es ist ein behindertengerechtes Parkfeld zu erstellen

⁴ Zehn Kundenparkplätze dürfen direkt über die Hauptstrasse erschlossen werden. Einer der Parkplätze ist als Behindertenparkplatz auszuführen. Der definitive Standort für Ein- und Ausfahrt richtet sich nach Strassenbreite und der einzuhaltenden Sichtzone.

§ 16 definiert die Veloparkplätze

¹ Mindestens 30 Prozent, der für die Wohnnutzung erforderlichen Veloparkplätze, sind oberirdisch als gedeckte Abstellplätze in der Nähe der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Standorten (Hauseingänge) zu erstellen.

Beurteilung und Abweichung

Die in den SNV geforderte Parkgarage für Motorfahrzeuge und einen Teil der Velos hält die Siedlung und deren Umgebung frei von parkierten Fahrzeugen. Die ermöglicht mehr bepflanzte Umgebungsfläche und mehr Spiel- und Aufenthaltsbereiche. Die konzentrierte Ein- und Zufahrt an der Hubelstrasse hält Siedlung und Quartier zudem verkehrsfrei.

An der Hauptstrasse (Kantonsstrasse) kann eine notwendige Parkierung nahe von Detailhandel und Gewerbe realisiert werden.

Der verkehrsfreie Aussenraum generiert für das Quartier einen Mehrwert und ist erwünscht.

13. Fazit und Empfehlungen

Die eingereichten Unterlagen stellen eine sehr gute Beurteilungsgrundlage für die Vorprüfung dar.

Der Gestaltungsplan ist detailliert bearbeitet und mit den geforderten Konzepten ergänzt. Er stützt sich auf das sehr sorgfältig erarbeitete Richtprojekt ab. Die städtebaulichen und architektonischen Absichten sind beurteilbar und können befürwortet werden. Die möglichst geringe Aufweitung des Strassenraums bei der Kirche wird begrüsst.

Die Abweichungen von den veränderten Rahmenbedingungen durch die neue Siedlung sind vor allem durch die höhere Dichte entstanden und führen gesamthaft zu einem besseren Ergebnis.

Im Sinn von §21 BauG Abs. 2 handelt es sich um die folgenden Punkte:

- Bessere ortsbauliche Gestaltung (Strassenraum, Kirche)
- Bessere Freiraumgestaltung (gemeinsame Umgebungsgestaltung)
- Gemeinsame Erschliessung (gemeinsame Parkierung und Entsorgung)
- Die Nutzung ist eingehalten (Wohnen und publikumsorientierte Gewerbenutzung im Hauptstrassenbereich, Wohnnutzung im Hofbereich)

Empfehlung und Bemerkung

Es ist aufgezeigt, dass mit der vorliegenden Planung qualitätsvolle Räume entstehen und gesichert werden können. Das Richtprojekt ist detailliert ausgearbeitet und von sehr überzeugender Qualität. Hier ist in den nachfolgenden Verfahren sicherzustellen, dass diese Qualität auch umgesetzt wird.

Der Gestaltungsplan kann unter Berücksichtigung der im Gutachten vorgeschlagenen Anpassungen aus Sicht des Fachgutachters zu Handen der kantonalen Vorprüfung verabschiedet werden.

Das vorliegende Fachgutachten prüft und beurteilt die qualitativen Aspekte der Planung, die Prüfung der formalrechtlichen Inhalte des Gestaltungsplans ist nicht Bestandteil dieses Fachgutachtens.



2. Dezember 2021 / Ursula Mehr



Philipp Husistein