

Fachliches Gutachten

Stellungnahme gemäss § 8 Abs. 3 BauV



Ausschnitt Karte swisstopo, Gestaltungsplanperimeter rot markiert

Auftraggeber
Gemeinde Widen
Bremgarterstrasse 1
8967 Widen

Gemeinde Berikon
Bahnhofstrasse 69
8965 Berikon

Auftragnehmer
arcoplan klg
Limmatauweg 9
5408 Ennetbaden

Verfasser
Armin Leupp, dipl. Architekt FH SIA
Paul Keller, Siedlungsplaner HTL/NDS GIS, Raumplaner FSU Reg. A
Stefan Zantop, Landschaftsarchitekt FH BSLA

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Ausgangslage / Auftrag	1
1.2	Bemerkungen zur Stellungnahme	2
1.3	Unterlagen	2
2	Grundlagen	2
2.1	Nutzungsplanung der Gemeinde Widen	2
2.2	Nutzungsplanung der Gemeinde Berikon	3
2.3	Strassenraumgestaltung Bellikoner-/Bellikerstrasse	4
2.4	Regionaler Sachplan „Zentrumsentwicklung Mutschellen“	4
2.5	ISOS	5
2.6	Inventar historischer Verkehrswege (IVS)	5
3	Stellungnahme	5
3.1	Grobanalyse der örtlichen Situation	5
3.2	Abweichungen zum Nutzungsplan (Bauzonenplan / BNO)	6
3.3	Richtprojekt und Umsetzung im Gestaltungsplan	6
3.4	Siedlungs- und landschaftsgestalterisches Ergebnis	11
4	Fazit und Empfehlungen	15

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage / Auftrag

Die Bauherrschaft (Bachpark AG) beabsichtigt, mehrere Parzellen zu überbauen. Es sind dies:

Etappe	Gde. Widen	Gde. Berikon
1	Parz. Nr. 115, 350, 354, 355, 361 und 362	Parz. Nr. 2, 3 und 4
2	Parz. Nr. 340, 343 und 1123	Parz. Nr. 1 und 1430

Für die Etappe 1 ist das Grundeigentum gesichert, für die Etappe 2 wurden keine Landkäufe getätigt. Die Realisation dieser Etappe 2 ist derzeit ungewiss. Geplant sind in der Etappe 1 der Rückbau der bestehenden Bauten sowie die Erstellung einer Überbauung mit drei Mehrfamilienhäusern und einer gemeinsamen Tiefgarage.

Aufgrund erster Analysen wurde durch bark architekten fhz ein Richtprojekt erarbeitet. Das dazugehörige Richtprojekt Umgebung wurde durch iten landschaftsarchitekten gmbh erstellt. Beide wurde den Gemeinden Widen und Berikon vorgelegt. Mit Datum vom 12. Dezember 2016 nahm der Gemeinderat Widen umfassend Stellung. Das Richtprojekt wurde daraufhin überarbeitet. Unsere Stellungnahme zum Richtprojekt vom 10. August 2017 und weitere notwendige Abklärungen (Bachoffenlegung) führten zu einer erneuten Überarbeitung. Das nun vorliegende Richtprojekt vom 21. März 2018 bildet die Grundlage für diesen Bericht.

Auf Anraten der beiden Gemeinden hat sich die Bauherrschaft entschlossen, einen Gestaltungsplan auszuarbeiten. Dieser umfasst die oben genannten Etappen 1 und 2. Der Betrachtungsperimeter ist nicht Bestandteil des Gestaltungsplans. Er umfasst die Parzellen Nr. 342, 347, 348 und 349 (alle Widen) sowie 5 und 1337 (beide Berikon).

Die Parzellen liegen alle in der Bauzone W3 und weisen in den einzelnen Bau- und Nutzungsordnungen der Gemeinden ähnliche Bestimmungen zur Dichte und zu den Höhen auf. In Bezug auf die Grenzabstände weichen die Bestimmungen der beiden Gemeinden etwas voneinander ab. In Berikon ist zudem eine maximale Gebäudelänge festgelegt.

Im Gestaltungsplanverfahren hat der Gemeinderat gemäss § 8 Abs. 3 BauV bei Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan (Bauzonenplan / BNO) aufzuzeigen, wie dieser zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis führt. Basierend auf dieser Bestimmung hat der Gemeinderat eine qualifizierte Fachperson mit der Ausarbeitung einer Stellungnahme zu beauftragen. Dementsprechend wurde das Büro arcoplan klg in Ennetbaden mit der Ausarbeitung dieser Stellungnahme beauftragt. Sie wurde erstellt von Paul Keller, Siedlungsplaner HTL Raumplaner FSU Reg A und Armin Leupp, dipl. Architekt FH SIA sowie, für die Belange der Umgebungsgestaltung, Stefan Zantop, Landschaftsarchitekt FH BSLA.

Auch wenn sich der Gestaltungsplanperimeter über zwei Gemeindegebiete erstreckt und somit zwei separate Gestaltungspläne erstellt werden müssen, werden in diesem Fachbericht beide Teilperimeter als Ganzes betrachtet und gemeinsam besprochen. Wo vorhanden und notwendig, werden gemeindespezifische Themen separat aufgeführt.

1.2 Bemerkungen zur Stellungnahme

Die vorliegende fachliche Beurteilung umfasst ausschliesslich die Überprüfung und Sicherung der qualitativen Aspekte, die zu einem *besseren Ergebnis* führen und deren Prüfung an ein gewisses Ermessen gebunden ist. Nicht Bestandteil dieses Gutachtens ist die Überprüfung der formalrechtlichen Inhalte des Gestaltungsplanes. Die Bestimmungen werden soweit begutachtet, als damit das geforderte *bessere Ergebnis* sichergestellt werden muss.

Inhalt und Umfang des *besseren Ergebnisses* haben sich primär an den im Gestaltungsplan festgelegten Abweichungen gegenüber der Regelbauweise zu orientieren. Dies bedeutet im Grundsatz, je grösser die Abweichungen sind, umso mehr steigern sich die qualitativen Anforderungen. Die Abweichungen müssen in einem angemessenen Verhältnis zu den erzielten Verbesserungen stehen.

1.3 Unterlagen

Zur Beurteilung liegen folgende Unterlagen zum Gestaltungsplan „In der Rüti“ vor:

Genehmigungsinhalt:

- Gemeinde Widen, Situationsplan 1:500 16. März 2018
- Gemeinde Berikon, Situationsplan 1:500 16. März 2018
- Gemeinde Widen, Sondernutzungsvorschriften 21. März 2018
- Gemeinde Berikon, Sondernutzungsvorschriften 21. März 2018

Orientierungsinhalt:

- Gemeinden Widen und Berikon, Planungsbericht nach Art. 47 RPV 26. März 2018
- Gemeinde Widen und Berikon, SNV zur Information 21. März 2018
- Richtprojekt 21. März 2018
- Arbeitspapier Lärm 21. September 2016
- Machbarkeitsstudie Umlegung Pflanzerbach 22. Juni 2017

2 Grundlagen

Der Perimeter des vorgesehenen Gestaltungsplanes erstreckt sich auf zwei Gemeindegebiete. Es sind somit die Vorschriften und Vorstellungen der beiden Gemeinden zu berücksichtigen.

2.1 Nutzungsplanung der Gemeinde Widen

Der grössere Teil der Überbauung liegt auf dem Gemeindegebiet von Widen. Die Bau- und Nutzungsordnung vom Juni 2014 legt für die Zone W3 fest:

§ 8 BNO Widen

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Vollgeschosse	Ausnützungsziffer	Grenzabstand	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Wohnzone W3	3	0.55	7 m	II	§ 13

§ 13 BNO Widen

Die Wohnzone W3 dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen. Nicht zulässig sind Betriebe, die gewichtige ideale Immissionen verursachen. Die Wohnzone W3 ist ausschliesslich für Reihen- und Mehrfamilienhäusern bestimmt. Ein- und Zweifamilienhäuser sind nicht zulässig.

Für den geplanten Perimeter besteht keine Gestaltungsplanpflicht. Es findet sich daher in der BNO Widen kein direkt für den hier geplanten Perimeter gültiger Gestaltungsplan-Paragraph. Bei den im Bauzonenplan speziell gekennzeichneten Flächen gelten folgende Zielsetzungen und Festlegungen, welche sinngemäss auf weitere Gestaltungspläne angewendet werden können:

§ 5 BNO Widen

² Für die im Zonenplan festgelegten Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht gelten folgende Zielsetzungen und Festlegungen:

- besonders gute Einpassung ins Landschafts- und Ortsbild
- hohe Qualität in Architektur, Aussenraum und Erschliessung
- gute Anbindung des Fuss- und Velowegnetzes in Richtung Ortszentrum und Haltestellen des öffentlichen Verkehrs

Im Weiteren gelten die kantonalen Regelungen gemäss § 21 BauG und § 8 BauV.

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind keine Schutzobjekte enthalten. Dem Perimeter teilweise überlagert ist die Zone „Strassenraumgestaltung Bellikonerstrasse“ sowie ein Orientierungseintrag „Archäologische Fundstellen“. Der Perimeter wird durchquert vom eingedolten Pflanzerbach. Diverse Parzellen weisen eine Restgefährdung Hochwasser auf.

2.2 Nutzungsplanung der Gemeinde Berikon

Der kleinere, südöstlich gelegene Teil der Überbauung liegt auf dem Gemeindegebiet von Berikon. Die Bau- und Nutzungsordnung vom 4. November 2015 legt für die Zone W3 fest:

§ 8 BNO Berikon

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Aus-nützungsziffer	Gebäude-länge	Voll-geschosse	Grenzabstände		Gesamthöhe (Fassadenhöhe)	Lärm-empfindlichkeitsstufe	Zonen-vorschriften
				klein	gross			
Wohnzone W3	0.5	40 m	3	5 m	10 m	14 m *	II	§ 10

* bei Flachdächern ist eine maximale Gesamthöhe von 12 m einzuhalten

§ 10 BNO Berikon

⁴ Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser und Wohnsiedlungen in verdichteter Bauweise bestimmt. Der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern ist nur in Baulücken oder auf Restgrundstücken zulässig, wenn keine andere zonengemässe Bebauung realisiert werden kann.

Für den geplanten Perimeter besteht keine Gestaltungsplanpflicht. Bezüglich Sondernutzungsplanung legt die BNO Berikon jedoch fest:

§ 4 BNO Berikon

² *Der Gemeinderat kann einen Gestaltungsplan verlangen, wenn dies im Hinblick auf eine koordinierte, parzellenübergreifende Erschliessung und Neuüberbauung grösserer überbauter und unüberbauter Areale zu einer insgesamt besseren Gesamtlösung beiträgt, oder wenn dies für eine gesamtheitlich geplante Aufwertung des Strassenraumes nötig ist.*

Im Weiteren gelten die kantonalen Regelungen gemäss § 21 BauG und § 8 BauV.

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind keine Schutzobjekte enthalten. Dem Perimeter teilweise überlagert ist die Zone „Strassenraumgestaltung Bellikerstrasse“. Für die Parzelle Nr. 1 ist eine Restgefährdung Hochwasser ausgewiesen.

2.3 Strassenraumgestaltung Bellikoner-/Bellikerstrasse

§ 6 Abs. 1 BNO Widen, resp. § 6 Abs. 3 BNO Berikon

Die Zone Strassenraumgestaltung ist den Grundnutzungszonen überlagert. Sind Nutzungsänderungen und -anpassungen von Liegenschaften und deren Umgebung geplant, müssen diese Massnahmen die übergeordneten kommunalen und überkommunalen verkehrlichen Zielsetzungen und Bedürfnisse bei der Strassenraumgestaltung berücksichtigen.

§ 6 Abs. 2 BNO Widen, resp. § 6 Abs. 4 BNO Berikon

Der Gemeinderat kann zur Umsetzung der Zone Strassenraumgestaltung einen behördenverbindlichen Entwicklungsrichtplan erlassen. Sind keine Nutzungsänderungen und -anpassungen ausgehend von den betroffenen Liegenschaften vorgesehen, können die notwendigen Anpassungen am Strassenraum im Rahmen von Sondernutzungsplanungen unter Einbezug der betroffenen Grundeigentümerinnen und -eigentümer erfolgen.

§ 6 Abs. 3 BNO Widen resp. § 6 Abs. 5 BNO Berikon

Für das im Zonenplan bezeichnete Gebiet gelten nachfolgende Zielsetzungen und Festlegungen:

- *behinderungsfreie Zu- und Wegfahrt für den Bus im Umfeld des Bahnhalte- und Verknüpfungspunkt Berikon-Widen*
- *sicherstellen der Funktionsfähigkeit des Strassennetzes*
- *städtebauliche Aufwertung des Aussenraumes im Zentrum mittels Strassenraumgestaltung*
- *Gewährleistung der verkehrlichen Erschliessung und sichere Zugänglichkeit der angrenzenden Nutzungen*

2.4 Regionaler Sachplan „Zentrumsentwicklung Mutschellen“

Der Gestaltungsplanperimeter liegt im Planungssperimeter des regionalen Sachplans. Die Parzellen der ersten Bebauungstiefe entlang der Bellikonerstrasse liegen innerhalb des Bebauungssperimeters „Aussenraum Zentrum“. Dieser strebt eine Aufwertung der Aussenräume ent-

lang der Hauptachsen an. Der regionale Sachplan muss noch vom Regierungsrat des Kantons Aargau genehmigt werden.

2.5 ISOS

Beiden Gemeinden weist das "Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS" keine regionale oder nationale Bedeutung zu.

2.6 Inventar historischer Verkehrswege (IVS)

Es sind keine den Gestaltungsplanperimeter durchquerende oder tangierende Wege im IVS enthalten.

3 Stellungnahme

3.1 Grobanalyse der örtlichen Situation

Das Areal liegt im gemeinsamen Grenzbereich der beiden Gemeinden Widen und Berikon. Durch die direkt angrenzende Bellikonerstrasse und die Nähe zu den beiden Dorfzentren ist es sehr zentral gelegen. Die Erschliessung mit dem Bus erfolgt über die Haltestellen „Widen, Burkertsmatt“ (Fahrtrichtung Nord) und „Berikon, Kesslernmatt“ (Fahrtrichtung Süd). Die Zugshaltestelle Berikon-Widen der BDWM Transport AG liegt gut 400 Meter entfernt und damit ebenfalls nahe. Die Erschliessung für Motorfahrzeuge auf das Areal erfolgt über die Bellikonerstrasse und ab dort über die Dorngasse (Widen) und die Kesslernmattstrasse (Berikon). Für die Fussgänger und die Velofahrer ist das Areal allseitig gut zugänglich. Mit der Verlängerung der Steinhügelstrasse via Dorngasse an die Schachenfeldstrasse steht eine zweite, parallel zur Bellikonerstrasse führende Verbindungsachse zur Verfügung.

Das Areal ist nordwestlich, südlich und nordöstlich von Bebauungen mit grösseren Baukuben umgeben. Südwestlich schliesst sich das Einfamilienhausquartier der Zone W2 an. Die nordwestlich gelegene Überbauung Schachenfeld („Swissair-Siedlung“) sprengt die Dimensionen der umgebenden Bebauung etwas, sowohl in volumetrischer Sicht wie auch bezogen auf die Höhenentwicklung.

Eine angemessene Schliessung der „Lücke“ mit dichteren Wohnformen zwischen den bestehenden grösseren Baukuben ist im Bereich der geplanten Überbauung entlang der Bellikonerstrasse ortsbaulich grundsätzlich korrekt und angemessen.

Das Gestaltungsplanareal innerhalb des Gemeindebanns Widen wurde in der letzten BNO-Revision von W2 auf W3 aufgezont. Es ist demnach ein dokumentierter Wille der Gemeinde vorhanden, an diesem Ort eine dichtere Bebauung zu fördern. Dem etwas entgegengesetzt wirkt die mit 0.55 eher bescheidene zulässige Ausnützung.

Die Verfasser des Richtprojekts haben nebst dem eigentlichen Gestaltungsplanperimeter (bestehend aus den Etappen 1 und 2, anrechenbare Grundstücksfläche 6'387 m²) zusätzlich einen Betrachtungsperimeter untersucht (anrechenbare Grundstücksfläche 3'844 m²). Dieser dient

der übergeordneten, volumetrischen Einbindung der neuen Überbauung sowie der Klärung der Fuss- und Fahrwegverhältnisse im Bereich Verlängerung Steinhügelstrasse und dem Weg „In der Rüti“.

Das Gelände der Etappe 1 wird am nördlichen Rand vom eingedolten Pflanzerbach durchquert. Die Gemeinde Widen verlangt die Offenlegung des Baches bereits mit der 1. Etappe.

3.2 Abweichungen zum Nutzungsplan (Bauzonenplan / BNO)

Im Gestaltungsplan werden im Wesentlichen folgende Abweichungen gegenüber der allgemeinen Nutzungsplanung beansprucht:

- Reduktion und Aufhebung der arealinternen Gebäudeabstände
- Erhöhung der zulässigen Ausnutzungsdichte von 0.5 (Berikon), resp. 0.55 (Widen) auf 0.91 für die 1. Etappe, resp. 0.92 für die Etappen 1 plus 2
- Erhöhung der Geschossigkeit für Haus A auf 4 Vollgeschosse plus Attika

3.3 Richtprojekt und Umsetzung im Gestaltungsplan



Situation Richtprojekt, Etappen 1 - 3. Quelle: Architekt, Kolorierung arcoplan

a) Baukörper, Stellung und Volumen

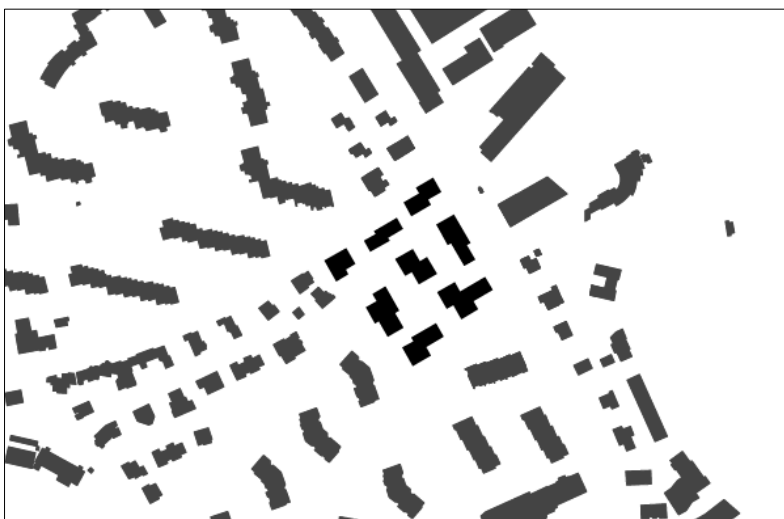
Etappe 1	Haus A	4 Vollgeschosse + Attikageschoss	13 Wohnungen
	Haus B	3 Vollgeschosse + Attikageschoss	7 Wohnungen
	Haus C	3 Vollgeschosse + Attikageschoss	7 Wohnungen
			Total Etappe 1: 27 Wohnungen
Etappe 2	Haus C	Erweiterung Nordost	+ 3 Wohnungen
	Haus D	3 Vollgeschosse	6 Wohnungen
	Haus E	3 Vollgeschosse	6 Wohnungen
			Total Etappe 2: 15 Wohnungen
Etappe 3	Haus F	3 Vollgeschosse	3 Wohnungen
	Haus G	3 Vollgeschosse + Attikageschoss	10 Wohnungen
	Haus H	3 Vollgeschosse + Attikageschoss	7 Wohnungen
			Total Etappe 3: 20 Wohnungen
			Gesamt: 62 Wohnungen

Das dem Gestaltungsplan zu Grunde liegende Richtprojekt der bark architekten fhz sieht in der Etappe 1 die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern vor. Haus A steht parallel zur Bellikerstrasse, adressiert die Überbauung an diese und bildet einen Lärmriegel für das dahinter liegende Haus B und einen Teil des Aussenraumes. Die Häuser B und C reihen sich entlang der Strasse „In der Rütli“ auf. Zwischen den Häusern spannt sich ein Innenhof auf.

In der Etappe 2 soll das Haus C in nordöstlicher Richtung um 3 Eigentumswohnungen erweitert werden. Nördlich des Pflanzerbachs sind zwei Mehrfamilienhäuser geplant: Häuser D und E.

Die Etappe 3 umfasst den Betrachtungsperimeter mit den drei Mehrfamilienhäusern F, G und H. Diese Etappe ist jedoch nicht im Perimeter des Gestaltungsplans und wurde nur schematisch ausgearbeitet.

Die drei Etappen beinhalten total 62 Wohnungen.



Schwarzplan, alle 3 Etappen (Quelle: Architekt)

Die Stellung der Gebäude orientiert sich am aufgespannten Strassennetz der Bellikonerstrasse, der Dorngasse und der Kesslermattstrasse. Mittels ineinander verzahnten und versetzten Grundrissflächen wird erreicht, den unterschiedlichen massgebenden Richtungen für die Besonnung und die Lärmabschirmung Rechnung zu tragen und die entstehenden Zwischenräume optimal zu nutzen. Die im Grundriss begonnene Volumengliederung setzt sich in der Fassadengestaltung fort. Unterschiedliche Gebäudehöhen, verschieden angeordnete Attikageschosse und vorspringende Balkone tragen dazu bei.

Der Schwarzplan lässt erkennen, dass sowohl die kubische Verteilung wie auch die Körnigkeit eine selbstverständliche Weiterführung der vorhandenen Quartierstrukturen darstellen.

Die Fassaden sind als Lochfassaden mit liegenden und quadratischen Fensterformaten ausgebildet und zeigen ein insgesamt ruhiges Bild.

b) Erschliessung

Die Erschliessung für den Motorfahrzeugverkehr erfolgt für die Etappe 1 über die Kesslermattstrasse. Über ein Rampenbauwerk wird die für die Häuser A, B und C vorgesehene, gemeinsame Tiefgarage erreicht. Das Einfamilienhaus auf Parzelle Nr. 1 (Berikon) wird durch die Lage der Garageneinfahrt durch Lärmimmissionen beeinträchtigt. Bei der Erweiterung von Haus C (Etappe 2) kann die Tiefgarage entsprechend ergänzt werden. Sieben längs dem Weg „in der Rüti“ angeordnete Besucherparkfelder ergänzen die Parkieranlagen. Die Gebäude D und E (Etappe 2) erhalten eine separate, gemeinsame Tiefgarage, welche über die Dorngasse erschlossen wird. Über die Erschliessung und Parkierung für die Gebäude der Etappe 3 geben die vorhandenen Planunterlagen noch keine Auskunft.

Für die Velofahrer werden im Untergeschoss für die Häuser B und C Abstellplätze in Veloräumen angeboten. Für das Haus A ist noch kein Veloabstellraum ersichtlich. Im Erdgeschoss sind bei jedem Hauszugang ungedeckte Abstellplätze (Besucher und Kurzzeit) vorgesehen.

Die Erschliessung zu Fuss ist aus verschiedenen Richtungen möglich, das Richtprojekt besitzt im Grundsatz eine gute Durchwegung. Einzig der direkte Zugang von der Kesslernmattstrasse ist wegen der Tiefgaragenrampe erschwert und muss über den Weg „In der Rüti“ oder über die Bellikonerstrasse erfolgen. Der Zugang zum Bach (Fussweg entlang dem Bach) ist als öffentliches Wegrecht (Nutzungsbeschränkung) im Grundbuch anzumerken. Eine detaillierte Beurteilung der internen Durchwegung erfolgt im Abschnitt c).

c) Aussenraum

Für den Aussenraum besteht ein Richtprojekt der Iten Landschaftsarchitekten GmbH aus Unterägeri.

Rückgrat der Freiraumstruktur ist der offengelegte Pflanzerbach. Die Offenlegung ergibt einen grossen Mehrwert bezüglich der Aussenraumqualität, und die damit verbundenen Aufwendungen von Seiten Bauherrschaft sind zu würdigen. Der Bach liegt relativ tief. Im Richtprojekt wird dem Bach jedoch genügend Platz zugemessen, so dass die Terraingestaltung mehrheitlich sanft erfolgen kann. Geschickt ist auch die Lage des öffentlichen Fussweges, welcher den Bach begleitet: Auf halber Höhe in die Uferböschung gesetzt, entsteht eine interessante Nähe zum Wasser. Die skizzierte Materialisierung und Detaillierung von Gerinne, Bachquerung und Fussweg ist stimmig. Die Offenlegung des Pflanzerbachs ist ein zentraler Aspekt für die Qualität des Aussenraumes und der Wohnqualität für die Anrainer. Die technische Machbarkeit konnte mittels einer Studie nachgewiesen werden. Die Bachöffnung bereits im Rahmen der ersten Etappe ist mit § 25 Abs. 2 SNV gesichert. Die Sicherung der besonderen Qualitäten im Gestaltungsplan ist unseres Erachtens aber in drei Aspekten noch zu unbestimmt respektive nimmt zu wenig Rücksicht auf das öffentliche Interesse. Erstens wird bei den Baubereichen D und E je ein „Bereich für Balkone“ ausgeschieden, welcher in den Bach-Bereich herausragt. Dies führt zu einem Zielkonflikt, zumal im Regenschatten eines Balkons die Bestimmungen zum „Bach-Bereich“ nicht eingehalten werden können (Eine Nutzung im Sinne von Art. 41c GSchV ist nur aufgrund einer Güterabwägung zulässig, welche die „überwiegenden Interessen“ einzubeziehen hat). Unseres Erachtens ist ein durchgehender Bachbereich, welcher sich hier aufgrund der vorhandenen Platzverhältnisse an der Mindestgrösse orientieren muss, genau ein solches überwiegendes Interesse. Der Bereich für Balkone ist laut Richtprojekt zumindest in den Obergeschossen in dieser Grösse gar nicht notwendig. Zweitens bezeichnet der Gestaltungsplan bei den Baubereichen B, D und E „Private Vorzonen“, welche den Bachbereich teilweise überlagern. Die Erwägungen zu den Bereichen für Balkone gelten sinngemäss auch für die privaten Vorzonen. Gerade privat genutzte Bereiche weisen üblicherweise ausgesprochen geringe ökologische Qualitäten auf und sind zuweilen aus landschaftlicher Sicht ungünstig möbliert. Zwar wird die Gestaltung des Aussenraumbereichs „Bach“ in § 12 SNV detailliert geregelt. Der Zielkonflikt zwischen den Nutzungsansprüchen der Bewohner und den gestalterischen Vorgaben in § 12 SNV bleibt aber bestehen. Wir schlagen vor, auf die Balkone und privaten Vorzonen innerhalb des Bach-Bereichs zu verzichten, dies vor allem deshalb, weil Art 41 c GSchV den Regelungen des Gestaltungsplans vorgeht. Drittens schreibt der Gestaltungsplan für die öffentliche Wegverbindung, welche den Bach begleitet, eine Mindestbreite von 2.5 m vor. Dies offenbar aufgrund einer Vorgabe der Gemeinde. Er wird damit deutlich breiter als im Richtprojekt vorgesehen und führt angesichts der Höhenlage des Pflanzerbaches und der Breite des Bachbereiches zu steilen Böschungen, möglicherweise gar zu harten Verbauungen; beides ist nicht im Sinne eines naturnahen Gerinnes im Sinne von § 12 Abs. 2 SNV. Eine Wegbreite von 1.2 bis 1.5 m scheint uns angemessener.

Die ökologischen Anforderungen an die Umgebungsgestaltung sind für den Bachbereich ausreichend gesichert. Hingegen reicht der Verweis auf das Richtprojekt Umgebung und die generellen Ziele nicht aus, um eine vielfältige, artenreiche und gut strukturierte Bepflanzung aus überwiegend einheimischen Arten auf dem ganzen Rest des Areales genügend zu sichern, zumal das Richtprojekt eine Vielzahl nicht einheimischer Pflanzenarten ausweist. Wir empfehlen, den § 13 SNV entsprechend zu ergänzen. Ferner erlauben wir uns den Hinweis, dass in § 11 Abs. 3 SNV zu präzisieren wäre, was „ökologisch wertvoll“ bedeutet, beispielsweise in Anlehnung an oder mit Verweis auf SIA 312:2013 «Begrünung von Dächern».

Die Breite der siedlungsinternen Wegverbindung ist auf minimal 2.0 Meter festgesetzt. Wir empfehlen, auf die Regelung der Wegbreite – welche wiederum im Richtprojekt nicht durchgehend eingehalten wird – zu verzichten.

Die Gestaltung der Arealränder wie auch des Innenhofes ist im Richtprojekt gut gelöst und über die Verankerung des Richtprojektes in den SNV sowie mit den Bestimmungen gemäss § 2 SNV ausreichend gesichert. Bei der weiteren Projektierung empfehlen wir, das Ausmass der Hartflächen im Verhältnis zu den Grünflächen zu reduzieren. Wir begrüssen, dass ein grosskroniger, schattenspendender Einzelbaum im Innenhof vorgeschrieben wird, machen aber darauf aufmerksam, dass die im Richtprojekt ausgewiesene Baumart diesen Ansprüchen nicht zu genügen vermag. Zudem ist die Festsetzung nur eines grosskronigen Baumes angesichts der Grösse des Gestaltungsplansareals etwas wenig.

d) Lärm

Das Arbeitspapier Lärm der Metron AG vom 21. September 2016 weist für das Richtprojekt nach, dass für die Einhaltung der lärmrechtlichen Anforderungen Massnahmen notwendig sind. Aus ortsbaulicher Sicht sollen diese Massnahmen in erster Linie durch lärmoptimierte Grundrisse erreicht werden. Lärmschutzwände entlang der Bellikonerstrasse würden den Zielen des regionalen Sachplans, welcher eine Aufwertung der Aussenräume entlang der Hauptachsen anstrebt, diametral entgegenstehen. Das Richtprojekt sieht denn auch folgerichtig keine Lärmschutzwände vor. Für ein konkretes Bauprojekt wird ein Lärmgutachten zu erbringen sein und es ist konzeptionell aufzuzeigen, wie die Grundrisse in Bezug auf den Lärm optimiert werden können.

e) Dichte und Verhältnis zur umliegenden Bebauung

Das Richtprojekt strebt im Vergleich zur laut den BNO der beiden Gemeinden vorgesehenen Ausnutzungen eine ausserordentlich hohe Nutzungsdichte an:

	BGF	anrechenbare Grundstücksfläche	Ausnutzungsziffer
Etappe 1	3'960 m ²	4'343 m ²	0.91
Etappe 2	5'910 m ²	6'387 m ²	0.92

Die zentrale Lage und die Lage sowohl direkt an der Kantonsstrasse (geschlossene Bauweise) wie auch in nächster Nähe zu den Bushaltestellen rechtfertigt unseres Erachtens die Verdichtung dieser Parzellen. Das Raumplanungsgesetz RPG verlangt und fördert die Siedlungsentwicklung gegen innen. Das Richtprojekt belegt sowohl mit seiner Volumetrie wie seiner Setzung, dass die angestrebte hohe Dichte gut umsetzbar ist. Ergänzende Massnahmen zu Gunsten eines qualitativ hochstehenden Aussenraumes wie die Freilegung des Pflanzerbachs oder

die Schaffung einer attraktiven Aussenraumgestaltung weist das Richtprojekt aus. Diese sind unabdingbar für eine vorteilhafte Verdichtung.

Der Weiterbau der Siedlung in der Etappe 2 ist derzeit nicht gesichert. Die Bauherrschaft hat keine dieser Parzellen in Besitz nehmen können. Noch weiter entfernt ist die Realisierung der Etappe 3. Die Siedlung hat daher nach Abschluss jeder Etappe die gestellten Ansprüche zu erfüllen. Das Richtprojekt wurde auf diesen Aspekt hin weiterentwickelt und erfüllt diese Ansprüche.

Die Höhenentwicklung der Gebäude berücksichtigt den Übergang zu den (noch) weniger dicht überbauten Parzellen im näheren Umfeld. Entlang der Bellikonerstrasse wird mit einem viergeschossigen, mit Attika versehenen Gebäude A zu recht ein ortsbaulich prägendes und sich dem Alterszentrum Burkertsmatt und der Zentrumsbibliothek ennet der Strasse gegenüberstellendes Volumen geschaffen.

3.4 Siedlungs- und landschaftsgestalterisches Ergebnis

Gemäss § 21 BauG bezwecken Gestaltungspläne, *ein Gebiet architektonisch gut und auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abzustimmen, den Boden haushälterisch zu nutzen und eine angemessene Ausstattung mit Anlagen für die Erschliessung und Erholung sicher zu stellen.* Gemäss § 8 Abs. 3 BauV ist aufzuzeigen, wie die im Abschnitt 2.5 zusammengestellten Abweichungen von den allgemeinen Nutzungsplänen im Gestaltungsplan zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis führen. Dieses lässt sich auf Grund der vorliegenden Gestaltungsplanentwürfe in der Reihenfolge der Sondernutzungsvorschriften (unter Einbezug der planlichen Festlegungen) wie folgt herleiten:

§ 1 SNV (Geltungsbereich und Bestandteile) verweist auf den Situationsplan 1:500 als perimeterdefinierend und zählt die Bestandteile des Gestaltungsplans und die erläuternden Dokumente auf. Die Richtprojekte Architektur und Umgebung werden als Beurteilungsgrundlage bezeichnet. Neubauten und Freiräume müssen mindestens eine gleichwertige städtebauliche, gestalterische und ökologische Qualität aufweisen wie das Richtprojekt.

Hinweis: Lage und Dimension der Baubereiche sollten im Situationsplan 1:500 nachvollziehbar dargestellt sein. Dies kann entweder mit einer geeigneten Vermessung, einer Koordinatenliste aller Eckpunkte, oder mit einer Kombination davon sichergestellt werden. Der Situationsplan ist entsprechend zu ergänzen.

§ 2 SNV (Verhältnis zum übergeordneten Recht) ordnet den Gestaltungsplan in das übergeordnete Recht ein.

§ 3 SNV (Zweck und Ziele) nennt Zweck und Ziele des Gestaltungsplans. Die aufgeführten Ziele sind geeignet, eine hochwertige Bebauung des Gestaltungsplanperimeters zu sichern.

§ 4 SNV (Schematische Darstellung) sichert in der weiteren Projektbearbeitung einen gewissen Handlungsspielraum. Im Situationsplan (Legende) als „schematisch“ bezeichnet sind Bäume, Veloabstellplätze und die Entsorgungsstellen.

§ 5 SNV (Baubereich Hochbauten) schränkt die Möglichkeiten für Hochbauten auf die Baubereiche A bis E ein und definiert die mögliche Nutzung mit primär Wohnen. Der Gemeinschaftsraum wird Baubereich C zugewiesen. Er ist als Bestandteil der Etappe 1 zu deklarieren. Die Baubereiche sind eng entlang den Umrissen der Gebäude des Richtprojekts festgelegt, wodurch die ortsbauliche Konzeption gesichert wird, aber praktisch keine Flexibilität in der Projektentwicklung mehr beinhaltet.

§ 6 SNV (Baubereiche unterirdische Bauten) definiert die Ausdehnung für unterirdische Bauten und Anlagen auf den Baubereich unterirdische Bauten. Der Möglichkeit einer optisch wirksamen Bepflanzung ist besondere Beachtung zu schenken.

§ 7 SNV (Bereich für überdeckten Aussenraum) verpflichtet die Bauherrschaft zur Erstellung eines überdeckten Aussenraums. Angaben zur minimalen Fläche und zur maximalen Höhe sind vorhanden. Im Richtprojekt Umgebung ist dort ein Pavillon vorgesehen.

§ 8 SNV (Anrechenbare Geschossfläche) weist für jeden Baubereich eine minimale und eine maximale anrechenbare Geschossfläche zu. Die gesamthaft zulässige anrechenbare Geschossfläche beträgt über den gesamten Gestaltungsplanperimeter 6'100 m². Nutzungsübertragungen von einem auf einen anderen Baubereich Hochbau sind begrenzt möglich. Die Regelung ist angemessen und ermöglicht bei der weiteren Projektentwicklung eine gewisse Flexibilität. Die maximal mögliche anrechenbare Geschossfläche liegt 3.1% über der Bruttogeschossfläche des Richtprojektes, was angemessen ist. Fraglich ist, ob die gemeindeübergreifende Definition der aGF baurechtlich zulässig, resp. zweckmässig ist.

§ 9 SNV (Geschossigkeit und Gesamthöhe) regelt nicht nur je Baubereich Hochbauten die Geschossigkeit sondern auch die maximale Höhe mit einer Angabe Meter über Meer. Die Masse orientieren sich am Richtprojekt. Dachaufbauten und technische Aufbauten sind geregelt und können die genannten Höhen überschreiten.

§ 10 SNV (Bereich für Balkone) beschreibt die Möglichkeiten, Balkone innerhalb dieser Bereiche anzuordnen. Die Schmalheit der Bereiche mit 1.50 m begründet sich in der Tatsache, dass der grösste Flächenanteil der Balkone im Richtprojekt sich innerhalb der Gebäudestruktur und somit innerhalb der Baubereiche Hochbauten liegt. Wegen der Zulässigkeit von 2/3 in der Länge, bezogen auf die Fassadenlänge, muss ein anderer Begriff gewählt werden. Zur Frage der Überlagerung dieses Bereichs über den Bereich Bach verweisen wir auf die Ausführungen im Kapitel 3.3c.

§ 11 SNV (Gestaltung der Bauten) fordert die besonders gute Gesamtwirkung für Bauten, Anlagen, Umschwung und Terrainveränderungen. Des Weiteren werden Auflagen für die Dachausbildung gemacht. Zur Sicherstellung der besonders guten Gesamtwirkung ist unserer Ansicht nach eine Fachbegutachtung des Bauprojekts (Architektur), des Umgebungsprojekts (Ausstattung, Bepflanzung) sowie des Material- und Farbkonzepts zum Zeitpunkt des Baugesuches unerlässlich. § 24 SNV gibt dem jeweiligen Gemeinderat die Kompetenz dazu mit einer „Kann-Formulierung“ und wiederholt damit lediglich § 52 Abs. 2c BNO der Gemeinde Widen, bzw. § 43 Abs. 2c BNO der Gemeinde Berikon. Wir erachten diese Formulierung bei einer so dichten Überbauung als ungenügend. Die Begutachtung muss zwingend erfolgen.

§ 12 SNV (Gestaltung des Umgebungsbereichs) ist im Grundsatz zielführend strukturiert und umschreibt die wichtigsten Anforderungen an die öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Freiräume. Die Mindestgrössen des Innenhofbereiches und des darin eingelagerten Spielbereiches ersetzen die Anforderungen an gemeinschaftliche Spiel-, Begegnungs- und Aufenthaltsflächen gemäss den kommunalen Bauordnungen nicht, sondern präzisieren lediglich die Mindestanforderungen an den Innenhof (insgesamt sind deutlich grössere Flächen gefordert). Die Bestimmungen zu den privaten Vorzonen müssen hinsichtlich Überlagerung des Bachbereiches überarbeitet werden – idealerweise wird durch die geometrische Anpassung des Planes eine Überlagerung a priori vermieden.

§ 13 SNV (Bepflanzung) soll im Sinne der Erwägungen im Kapitel 3.3 c) mit höheren ökologischen Anforderungen ergänzt werden.

§ 14 SNV (Hauptzugangsbereich Erschliessung) legt die Erschliessung für Motorfahrzeuge an die Kesslernmattstrasse und an die Dorngasse.

§ 15 SNV (Ein-/ Ausfahrt Tiefgarage) verweist zur Lage der Tiefgarageneinfahrten auf den Situationsplan 1:500.

§ 16 SNV (Siedlungsinterne Wegverbindungen) unterscheidet zwischen öffentlichen und siedlungsinternen Wegverbindungen. Als Verbindung mit öffentlichem Charakter ist der Weg entlang dem Pflanzerbach bezeichnet. Diese Massnahme erhöht die Attraktivität der Umgebungsgestaltung und erlaubt auch der weiteren Öffentlichkeit den Zugang zum Bach. Die übrigen Wege dienen primär der siedlungsinternen Erschliessung sowie den Notzufahrten. Die Wegbreiten sind im weiteren Verlauf im Sinne der Erwägungen im Kapitel 3.3c zu überarbeiten.

§ 17 SNV (Parkierung) verweist die Parkierung von Personenwagen – mit Ausnahme der im Situationsplan bezeichneten, oberirdischen Besucherparkfelder – in die unterirdischen Parkieranlagen. Der Verweis auf die Maximalzahl der zu erstellenden Parkfelder gemäss dem Richtwert der VSS-Norm SN 640 281 vom 1. Februar 2006 begrenzt die mögliche Anzahl Parkfelder. Die Schaffung der technischen Voraussetzungen für die spätere Einrichtung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge ist vorausschauend.

§ 18 SNV (Mobilitätskonzept) verweist auf eine mögliche freiwillige Abminderung der zu erstellenden Parkfelderzahl. Notwendig dazu sind ein Mobilitätskonzept und nachfolgende, wiederkehrende Erfolgskontrollen. Die Regelung erachten wir als griffig und die damit verbundenen Rechte und Pflichten als sinnvoll.

§ 19 SNV (Veloabstellplätze) verweist auf die massgebende VSS-Norm SN 640 065 und verlangt auch hier die Möglichkeit zur Nachrüstung mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge.

§ 20 SNV (Wegrecht) regelt das bereits in § 16 SNV erwähnte öffentliche Wegrecht entlang dem Pflanzerbach und verlangt dessen grunddienstliche Sicherstellung.

§ 21 SNV (Lärm) beschreibt die Konsequenzen bezüglich Lärmschutz aus dem Arbeitspapier Lärm. Ein Baugesuch wird einen dannzumal zu erstellenden Lärmschutznachweis beinhalten müssen. Die Vorgaben müssen nach jeder einzelnen Etappe eingehalten werden können.

§ 22 SNV (Energie) beschreibt die Anforderungen an die Energiequellen und des Energiekonzepts. Diese hat den MINERGIE-Standard oder eine gleichwertigen Stand zu erreichen. Ein hoher Anteil von erneuerbaren Energiequellen wird verlangt aber nicht quantifiziert. Eine etwas griffigere Formulierung ist wünschenswert.

§ 23 SNV (Entsorgung) verweist auf die im Situationsplan 1:500 eingezeichneten Standorte der Entsorgungsstellen. Im Rahmen des Baugesuchs müssen diese im Detail mit den Gemeinden abgesprochen werden.

§ 24 SNV (Qualitätssicherung) will die Sicherstellung der Erreichung der Zielsetzungen des Gestaltungsplan regeln. Wir verweisen auf unseren entsprechenden Hinweis in § 11 SNV. Die Fachbegutachtung soll für die Architektur wie für die Umgebungsgestaltung erfolgen.

§ 25 SNV (Etappierung) ermöglicht die etappierte Realisierung. Die Regelung ist unserer Ansicht nach so zu ergänzen, dass die im Richtprojekt bezeichnete Etappe 1 nicht weiter etappiert werden darf und somit als „minimale Bebauung“ zu erstellen ist. Die Bebauung ist weiter so zu planen, dass sie nach jeder einzelnen Etappe das verlangte *bessere Ergebnis* erreicht. Über längere Zeiträume bestehende, unbefriedigende Zwischenzustände sind zu vermeiden.

Die Öffnung des Pflanzerbachs und die Gestaltung des Bereichs Bach zusammen mit der Errichtung der Etappe 1 ist ein zentrales und zwingendes Anliegen der Gemeinden.

§ 26 SNV (Inkrafttreten, Änderungen) regelt das Inkrafttreten des Gestaltungsplans und allfällige Änderung oder Aufhebung desselben gemäss den kantonalen Vorschriften.

4 Fazit und Empfehlungen

Die vorliegenden Richtprojekte Architektur und Umgebungsgestaltung wurden insgesamt sorgfältig hergeleitet und erarbeitet. In mehreren Schritten wurden diese überarbeitet und an die Empfehlungen von Gemeinden und Fachgutachter angepasst. Die Richtprojekte ermöglichen eine qualitätsvolle Entwicklung des Gestaltungsplanperimeters mit hoher, aber dem Ort angemessener Dichte, welche die unterschiedlich sensiblen örtlichen Rahmenbedingungen angemessen berücksichtigen. Der Gestaltungsplan mit seinen Bestandteilen legt die dazu notwendigen Regelungen fest und sichert mit entsprechenden Forderungen die notwendige Qualität. Unter Berücksichtigung unserer Hinweise und Empfehlungen wird das *siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis* mit dem Gestaltungsplan „In der Rüti“ erreicht.

Für weitere Auskünfte stehen wir gerne zur Verfügung.

Ennetbaden, 3. Mai 2018



A. Leupp
dipl. Architekt FH SIA



P. Keller
Siedlungsplaner HTL
Raumplaner FSU Reg A



S. Zantop
Landschaftsarchitekt FH BSLA