



Gemeinderat
Schinznach-Dorf
Oberdorfstrasse 9
Postfach 40
5107 Schinznach-Dorf

Zürich, 13. Januar 2021

Schinznach-Dorf, Gestaltungsplan «Geezhalde»

Fachliche Stellungnahme nach § 8 Abs. 3 BauV

1 Einleitung

1.1 Gesetzliche Vorgaben

Gemäss § 21 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) können Gestaltungspläne 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.

Gemäss § 21 Abs. 2 können dabei Gestaltungspläne von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn

- a) dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird,
- b) die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird und
- c) keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

§ 8 Abs. 2 Bauverordnung (BauV) regelt, wo Gestaltungspläne von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen dürfen. Die vom Gemeinderat einzuholende Stellungnahme nach § 8 Abs. 3 BauV hat aufzuzeigen, wie die vorgesehenen Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis führen.

1.2 Bemerkungen und Auftrag

Die vorliegende Beurteilung umfasst die Überprüfung und Sicherung der qualitativen Aspekte, die zum verlangten besseren Ergebnis führen. Inhalt und Umfang des besseren Ergebnisses haben sich primär an den im Gestaltungsplan festgelegten Abweichungen gegenüber der Regelbauweise zu orientieren. Grundsätzlich bedeutet dies, dass das Mass der Abweichung von der Regelbauweise mit einem qualitativen Mehrwert aufgewogen werden muss. Die Abweichungen müssen dabei in einem angemessenen Verhältnis zu den erzielten Verbesserungen stehen.

Planwerkstadt AG wurde mit der Ausarbeitung dieses Gutachtens beauftragt. Es beschränkt sich auf die Sicherstellung des geforderten besseren Ergebnisses. Nicht Bestandteil ist die umfassende Überprüfung der formalrechtlichen Inhalte des Gestaltungsplans; allenfalls werden jedoch vereinzelte Hinweise gemacht.

1.3 Grundlagen

Zur Beurteilung liegen folgende Grundlagen vor:

- | | |
|--|----------------|
| – Situationsplan 1:500 | Januar 2021 |
| – Sondernutzungsvorschriften | Januar 2021 |
| – Planungsbericht Art. 47 RPV | Januar 2021 |
| – Richtprojekt Bauten
(Fassaden 1:50, Geländeschnitte 1:200, Gesamt-/
Fassadenhöhen 1:200, Grundrisse 1:100, Tiefgarage 1:200) | 5. August 2020 |
| – Richtprojekt Freiraum
(Umgebungsplan 1:200, Umgebungsplan 1:500) | 5. August 2020 |
| – Katasterplan (Bestand, Richtprojekt) | 5. August 2020 |
| – Ausnützungsberechnung | 5. August 2020 |

2 Richtprojekte Bauten und Umgebung

2.1 Örtliche Situation

Das Gestaltungsplangebiet umfasst die Parzelle Nr. 601 mit einer Fläche von 8'254 m² und liegt am nördlichen Rand des Siedlungsgebiets von Schinznach-Dorf. Die «Geezhalde» wird östlich von der Bözeneggstrasse begrenzt. Nördlich bildet das Gebiet den Siedlungsrand zur Landwirtschaftszone. In der südöstlichen Ecke, am Kreuzbrunnenplatz befindet sich ein Bauernhaus, welches abgebrochen werden soll. Dieses liegt gemäss ISOS (Inventar der Ortsbilder von nationaler Bedeutung) im Randbereich des Perimeters VII für welchen der Eintrag b gilt (Umgebung: Erhalten der Eigenschaften, die für die Ortsbildteile wesentlich sind). Das Gebäude ist damit nicht inventarisiert, für die Umgebung im Gesamtperimeter VII gilt die erwähnte Aussage. Die übrige Parzellenfläche (ausserhalb des ISOS-Perimeters) ist heute noch unbebaut und weist eine grosse Anzahl von hochstämmigen Laubbäumen auf.

Auf dem bisher landwirtschaftlich genutzten Areal sollen insgesamt elf Wohnbauten mit total 43 Wohnungen erstellt werden, womit im vollständig überbauten Areal Potenzial für eine Neunutzung in beträchtlichem Ausmass entsteht. Das Projekt ist grundsätzlich in zwei Bereiche aufgeteilt. Im unteren, flachen Teil befinden sich fünf Mehrfamilienhäuser. Im Hangbereich gegen Westen liegen sechs Bauten, aufgeteilt in fünf Doppeleinfamilienhäuser sowie ein Dreifamilienhaus. Im Gestaltungsplanperimeter gibt es grosse Niveauunterschiede zu überbrücken; dem sorgfältigen Umgang mit dem Terrain kommt demnach eine zentrale Bedeutung zu.

Das Areal gilt als erschlossen, weshalb die Immissionsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung gelten (W2: ES II / WG2: ES III). Gemäss Aussage im Planungsbericht besteht für die Parzelle Nr. 601 eine sehr geringe Belastung durch Strassenlärm. Auch das Gartencenter Zulauf im Osten sowie die Kreuzgarage J. Eckert verursachen keine Lärmemissionen, die das erlaubte Mass überschreiten.

Beim Haus G befindet sich die Einfahrt zur Tiefgarage. Mit architektonischen Massnahmen wird lärmtechnisch darauf regiert (Nutzungsanordnung etc.). Der detaillierte Nachweis wird gemäss Aussage im Planungsbericht im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erbracht.

2.2 Abweichungen von der Regelbauweise (Bauzonenplan, BNO)

Gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan befindet sich das Gestaltungsplangebiet grösstenteils in der Wohnzone W2. Der untere Bereich am Kreuzbrunnenplatz bzw. entlang der Bözeneggstrasse ist der Wohn- und Gewerbezone WG2 zugeordnet. Zusätzlich ist die gesamte Parzelle Nr. 601 mit einer Pflicht zur Sondernutzungsplanung (Erschliessungsplanpflicht EP) belegt. Die entsprechenden Bestimmungen sind der rechtsgültigen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) zu entnehmen (§§ 6, 9 und 11 BNO). Folgende Grundmasse sind in der Regelbauweise gemäss BZO zugelassen:

	W2	WG2
– Ausnützung (AZ)	0.5	0.7
– Gesamthöhe	12.0 m	13.0 m
– Fassadenhöhe	8.0 m	9.0 m
– Grenzabstand klein	4.0 m	4.0 m
– Grenzabstand gross	6.0 m	8.0 m
– Empfindlichkeitsstufe (ES)	II	III

Im vorliegenden Gestaltungsplan werden im Wesentlichen folgende Abweichungen gegenüber der Regelbauweise beansprucht:

- Erhöhung der Ausnützung im Bereich der W2 von 0.50 auf 0.57,
- Erhöhung der Gesamthöhe im Bereich der WG2 um bis zu 0.90 m,
- Erhöhung der Fassadenhöhe um bis zu 3.00 m.

2.3 Richtprojekt

Das Richtprojekt, welches als Basis für den Gestaltungsplan dient, wurde in einer Arbeitsgemeinschaft Architektur von ro-ba plan gmbh und Tschudin + Urech AG sowie dem Landschaftsarchitekturbüro Naef Landschaftsarchitekten GmbH erarbeitet.

Aufgrund der sensiblen Lage und der beträchtlichen Grösse des Vorhabens wurde in Rücksprache mit der Gemeinde entschieden, vor Erarbeitung des eigentlichen Richtprojekts anhand verschiedener Bebauungsmuster eine Bestvariante zu ermitteln. In einer ersten Phase wurden dazu durch die Arbeitsgemeinschaft eine Analyse der ortsbaulichen Situation durchgeführt sowie freiräumliche und erschliessungsspezifische Aspekte erörtert. Die anschliessende Erarbeitung der Bebauungsmuster erfolgte unter dem Fokus, eine Lösung zu entwickeln, welche dem Ort gerecht wird sowie einen bestmöglichen Mehrwert für die Umgebung und die Allgemeinheit generiert.

Zur Gewährleistung eines architektonisch, ökologisch, wie auch ökonomisch überzeugenden Projekts wurden sieben Ziele als Rahmenbedingungen festgelegt. Neben der Einpassung in den ortsbaulichen Kontext und der Formulierung eines Übergangs von Siedung zu Landschaft zählten u. a. auch eine hohe Wohnqualität die verdichtete Bauweise sowie eine identitätsstiftende Gestaltung der Überbauung dazu.

Nach erstem Vorliegen dreier Studien wurde entschieden, zwei Varianten zu vertiefen. Aus dieser zweiten Phase wurde letztlich die Studie 3 als Bestvariante erkoren. Neben Vertreterinnen und Vertretern des Gemeinderats fungierte Ruedi Dietiker, dipl. Architekt ETH/SIA, Brugg, als beigezogener Fachexperte im Begleitgremium.

Das gewählte Vorgehen mit dem Herantasten an eine Bestlösung in einem diskursiven Prozess überzeugt. Wie im Planungsbericht dokumentiert, wurden die drei Bebauungsvarianten «Fächerbebauung», «Terrassenbebauung» und «Punkthäuser» anhand von Plänen und im Modell – eine für diese Terrainsituation unerlässliche Darstellungsart – intensiv diskutiert. In zwei Beurteilungsrounden vermochte die Studie 3 («Punkthäuser») letztlich am besten zu überzeugen, da diese städtebaulich die bestehenden Strukturen gut aufnimmt und sich besser in das Dorfbild integriert als die aufgefächerte Typologie (Studie 1). Somit wurde entschieden, die Studie 3, welche zudem eine bessere Marktfähigkeit verspricht, als Grundlage für den Gestaltungsplan zu verwenden.

Neben verschiedenen Themen, die es bei der Weiterentwicklung der Studie 3 zum Richtprojekt zu beachten gilt, wurde u. a. ersichtlich, dass der «Kreuzbrunnen-Platz» als wichtiger Dorfeingang aufzuwerten ist. Mit einer funktionalen Aufteilung in einen Haupt- und einen Nebenknoten sowie der präzisen Setzung neuer Bäume soll dafür gesorgt werden, dass die Situation für alle Verkehrsteilnehmenden übersichtlicher gemacht wird sowie der «Kreuzbrunnen-Platz» künftig vermehrt auch als Aufenthalts- und Begegnungsort wahrgenommen wird. Wir unterstützen diese Haltung sehr und empfehlen der Gemeinde, diese Neugestaltung, welche ausserhalb des GP-Perimeters liegt, zeitgleich bzw. abgestimmt auf die Realisierung der Überbauung auf Parzelle Nr. 601 an die Hand zu nehmen.



Richtprojekt August 2020

Das Richtprojekt verfügt bereits über eine grosse Bearbeitungstiefe, da die Einpassung ins Terrain und die damit verbundene Höhenentwicklung der Bauten sehr anspruchsvoll ist und gut überlegt sein muss. Zur Überprüfbarkeit der Realisierung wurde auch die Grundrisstypologie relativ detailliert entwickelt, wenngleich diese im GP nicht bindend ist. Massgebend für den Gestaltungsplan sind in erster Linie das Erschliessungsprinzip, die Ausbildung von Gebäude- und Geländeschnitten, die Volumetrie der Bauten, die gestalterische Formulierung von Fassaden und Dächern sowie die Umgebung.

Mit der Gesamtüberbauung wird eine unterirdische gemeinschaftliche Einstellhalle mit 60 Parkplätzen für alle elf Häuser geschaffen. Die Erschliessung erfolgt ab der Bözeneggstrasse via eine in das Gebäude G integrierte Rampe. Dadurch wird ein zusammenhängender Aussenraum ermöglicht, der nur bis knapp zur Hälfte der Grundstücksfläche unterbaut ist. Westlich der Häuserzeile D, E, F bleibt damit auch das Pflanzen grosskroniger Bäume, wie sie heute auf dem Areal bereits vorhanden sind, möglich. Dies ist sehr löblich. Wie die Pläne darlegen, resultiert beim Areal östlich der Häuserzeile D, E, F eine zu knappe Überdeckung, um hier ebenfalls Grossbäume pflanzen zu können. Mit grossvolumigen, eingefassten Bauminseln soll jedoch dafür gesorgt werden, dass auch hier im innenliegenden Hofbereich ein adäquates Baumvolumen möglich wird. Dies ist unbedingt zu versuchen.

Die im unteren Bereich liegenden fünf Mehrfamilienhäuser D bis H verfügen alle über einen direkten Zugang in die Tiefgarage (Treppe und Lift). Sie enthalten Wohnungen mit 2½ bis 5½ Zimmern, wobei der Schwerpunkt auf 3½ und 4½ Zimmer-Wohnungen liegt. Bis auf das Haus H als Sondertyp orientieren sich alle Wohnbereiche der Wohnungen zum Innenhof. Dieser erfährt dadurch an Bedeutung als Aufenthalts- und Kommunikationsort der neuen Siedlung. Beim Haus H handelt es sich um das grösste Volumen der neuen Siedlung, was sowohl hinsichtlich historischem Bezug als auch ortsbaulicher Lage folgerichtig ist. In diesem Gebäude finden total neun Wohnungen Platz. Diese richten sich gegen den (neugestalteten) «Kreuzbrunnen-Platz» und werden so mit dem bestehenden Umfeld verwoben. Insgesamt entsteht so im unteren Bereich des Perimeters eine neues Stück Dorf, das einen hohen Wohnwert generiert und selbstverständlicher Teil Schinznach-Dorfs werden kann.

Der westliche Bereich der Siedlung ist von Hangbauten geprägt, die talseitig dreigeschossig in Erscheinung treten. Bis auf das Haus C handelt es sich um Doppel Einfamilienhäuser, welche jeweils im mittleren Geschoss zugänglich gemacht werden und je nach oben bzw. unten in ein weiteres Geschoss führen. Das Haus C besteht aus drei 4½ Zimmer-Wohnungen (eine Wohnung je Geschoss). Alle Wohnbereiche befinden sich auf der Talseite. Während alle Gebäude im Perimeter oberirdisch für Zügelwagen und die Notzufahrt direkt erreichbar sind, ermöglicht bei den Hanghäusern ein fussläufiger Zugang mit Lift in den Aussenraum die Verbindung aus der unterirdischen Einstellhalle. Dieses Element und dadurch die Schonung des Untergrunds vor Tiefbauten ist positiv zu würdigen. Es verleiht so auch dem westlichen Siedlungsteil mit Einfamilienhauscharakter eine gewisse Gemeinschaftlichkeit.

Die fünf Besucherparkplätze sowie das Parkfeld für Rollstuhlfahrende liegen an der Bözeneggstrasse sowie am Verbindungsweg entlang der südlichen Parzellengrenze. Wir möchten hier darauf hinweisen, dass die im Umgebungsplan ersichtlichen Abmessungen für diesen asphaltierten Weg und damit die Fahrgeometrien für grössere Fahrzeuge und allenfalls auch Personenwagen kaum ausreichend dimensioniert sind.

Der Umgebungsplan zeigt auf, dass im Bereich zwischen den Häusern D, E, G und H ein Gemeinschaftsort mit Sitzmöglichkeiten sowie ein Kinderspielplatz mit entsprechenden Ausstattungen entstehen soll. Der Platz wird über ein Wegesystem mit grosszügiger Treppenanlage gegen Westen mit den umliegenden Bauten verbunden. Während sich die Typologien der Bauten in der Ebene und am Hang unterscheiden, ist der Freiraum des gesamten Areals mit der Verwendung von sich wiederholenden Elementen (artenreiche Heuwiesen, Weiden, einheimische Bäume und Sträucher, naturnahe Hecken etc.) einheitlich gestaltet. Neben der attraktiven Durchwegung wird so die Siedlung auch durch sich wiederholende Aussenraumelemente als Ganzes erlebbar gemacht.

Die Verfassenden des Richtprojekts erwähnen im Planungsbericht, dass der ursprüngliche Hangverlauf mit angemessenen Terrainveränderungen erlebbar bleiben soll (Verzicht auf hohe Stützmauern). Weiter wird ausgeführt, dass der Hang mit seinem zentralen Treppenweg in differenzierter Steigung erlebbar gemacht werden soll. Schliesslich soll der Hangsporn im Nordwesten mit seinem bestehenden Baumbestand weitgehend erhalten bzw. mit dem im Umgebungsplan eingezeichneten Verweilort mit Tisch und Sitzbänken zusätzlich in Wert gesetzt werden. Alle diese Bestrebungen, konsequent und überzeugend umgesetzt, können dazu führen, dass sich die neue Überbauung optimal in das heutige Umfeld integriert. Diese zu würdigende Haltung ist nicht nur zentral für den Gestaltungsplan sondern im Besonderen auch für alle nachfolgenden Konkretisierungsschritte bei der Umsetzung.

3 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 unter Punkt 2.2 dieser Stellungnahme aufgeführten Abweichungen von der Regelbauweise im Gestaltungsplan zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis führen. Bezüglich der Anforderungen an Gestaltungspläne übernehmen neben dem Plan insbesondere die Sondernutzungsvorschriften diese Funktion. Es lässt sich Folgendes dazu festhalten:

- § 1 SNV formuliert den Zweck und die konkreten Ziele, welche eine im örtlichen Kontext vertretbare erhöhte bauliche Dichte zulassen, dies bei gleichzeitiger Schaffung hoher Wohn- und Aussenraumqualitäten. Dem Gebot eines haushälterischen Umgangs mit der Ressource Boden folgend, kann dadurch eine Innenverdichtung erreicht werden, die zugleich Qualitäten für eine künftige Wohnbevölkerung hervorbringt, die heute vor Ort so nicht vorhanden sind.
- § 4 Abs. 1 SNV definiert die maximale horizontale Ausdehnung der Baubereiche, in denen Hochbauten zulässig sind. Diese Bereiche sind mit einem Abstand von 50 cm um das dargestellte Richtprojekt relativ eng geschnitten. Weil wir davon ausgehen, dass das vorliegende Richtprojekt tatsächlich so umgesetzt wird und die Setzung der Bauten und ihre exakte Einpassung und Verortung im Terrain gut geprüft wurde, soll das Mass der Ummantelung so belassen werden. Das maximale Nutzungsmass liegt mit 3'510 m² (W2) sowie 1'550 m² (WG2) nur geringfügig über den ausgewiesenen anrechenbaren Geschossflächen (aGF) gemäss Richtprojekt.

- § 4 Abs. 7 SNV scheidet einen Baubereich für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten aus. Gemäss Situationsplan 1:500 sind zum Teil auch über diesem Bereich Pflanzungen von Bäumen vorgesehen (Orientierungsinhalt), was wir sehr begrüssen. Mit ausreichend grossen Pflanztrögen ist dafür zu sorgen, dass Bäumen in dieser Lage mindestens ein gewisses Erdvolumen zur Verfügung gestellt werden kann. Dies ist zentral für die Aufenthaltsqualität an diesem Ort. Das Erwähnen eines «ausreichenden Wurzelvolumens» unter § 7 Abs. 2 lit. b unterstützt diese Zielsetzung.
- § 5 SNV legt die Höhenmasse fest. Die vorliegenden Geländeschnitte und die Gesamt- und Fassadenhöhen gemäss Richtprojekt zeigen auf, dass im grösseren Ausmass Terrainveränderungen vorgesehen sind. Ebenfalls ersichtlich ist auch, dass die Einpassung ins Terrain so behutsam wie möglich erfolgt. Der Schwerpunkt liegt jeweils mittig der Bauten, was zur Folge hat, dass die Abgrabungen berg- und talseitig sowie die teilweise vorgenommenen Aufschüttungen bergseitig auf ein Minimum beschränkt werden können. Unter Abwägung aller Vor- und Nachteile erscheinen die Setzungen der Baukörper ins Terrain und die teilweise über die Regelbauweise hinausgehenden Gesamt- und Fassadenhöhen als verträglich. Würden diese Abweichungen nicht zugelassen, hätte dies eine Vergrösserung des Totals an Gebäudegrundfläche zur Folge, was einer besonders guten Lösung an diesem Ort abträglich wäre. In der weiteren Projektierung ist unbedingt darauf zu achten, dass dem postulierten Gebot einer «grundsätzlichen Geländemodulation ohne Stützmauern und Terrassierungen im Sinne eines fliessenden Hangs» Rechnung getragen wird (§ 7 Abs. 3 SNV).
- §§ 7 und 8 SNV führen aus, mit welchen Gestaltungsanforderungen beim Freiraum und den Bauten letztlich ein besseres Ergebnis als mit der Regelbauweise erzielt werden soll. Es werden dabei differenzierte Aussagen wie z. B. zur Dachausbildung (§ 8 Abs. 1) oder zur Fassadengestaltung und Materialisierung (§ 8 Abs. 4) gemacht. Aufgrund der besonderen landschaftlichen und topografischen Situation gibt es auch einige wertvolle Hinweise auf den Umgang mit dem Freiraum (§ 7 SNV). Dies dürfte, vorausgesetzt, es wird auch so eingefordert, zur notwendigen Gestaltungsqualität beitragen.
- § 8 Abs. 4 SNV umschreibt die Gestaltungsanforderungen an die Fassaden sowie die Materialisierung. Solche Gestaltungsanforderungen sind für das Erscheinungsbild der neuen Siedlung und deren Einordnung in den Kontext zentral. Es wird formuliert, dass «die Fassaden in einer einheitlichen Formensprache und Materialisierung zu gestalten sind». Zudem sind «Fenster mit Fenstergewand einzusetzen», es dürfen auch «keine geschlossenen Brüstungen sowie Glas eingesetzt werden» und die «Bauteile sind farblich aufeinander abzustimmen». Zusammen mit weiteren Anforderungen wie «Hauptbauten sind als geschlossene Kuben mit integrierten Loggien auszubilden» (§ 8 Abs. 3) wird ersichtlich, dass eine ziemlich klare Vorstellung darüber besteht, wie die Bauten an diesem Ort künftig aussehen sollen. Wir begrüssen diesen Konkretisierungsgrad, kann doch damit die neue Überbauung eine Kraft als Ganzes entwickeln, wie dies die Abbildungen schön zeigen.
- § 2 Abs. 4 SNV bezeichnet das Richtprojekt (Bauten und Freiraum) als «Qualitätsmassstab». Dies weist auf einen gewissen Interpretationsspielraum hin, welcher für die Umsetzung vermutlich erforderlich ist. Unter § 7 Abs. 2 SNV werden dann verschiedene Elemente des Umgebungsplans zusätzlich als verbindlich erklärt. Dies begrüssen wir, kann doch damit eine Präzisierung erzielt und der Fokus auf die Hauptinhalte gerichtet werden.
- Unter § 2 Abs. 5 SNV werden für die Gemeinde wichtige Merkblätter aufgeführt (Empfehlungen des BVU, Merkblätter von Brugg Regio und Birdlife Aargau) Diese sind richtigerweise «für die Ausarbeitung der Bauvorhaben beizuziehen» und treffen damit die richtige Flughöhe der Verbindlichkeit.

- Die Erschliessung in die unterirdische Parkierung erfolgt gemäss § 9 Abs. 1 SNV mittels einer ins Gebäude G integrierten Rampe. An der tiefsten Stelle des Grundstücks und perifer liegend, stellt die vorliegende Situation eine äusserst zweckmässige Erschliessungsvariante dar.
- § 12 Abs. 1 SNV begrenzt die maximal zulässige Anzahl Parkfelder für Bewohner auf insgesamt 60. Diese sind unterirdisch anzuordnen. Dazu kommen wie im Richtprojekt Freiraum dargestellt, sechs oberirdische Parkfelder für Besuchende (inkl. Behinderten-PP), also total 66 Parkfelder. Dies basiert auf einer Berechnung eines Richtwerts gemäss VSS-Norm 640 281 mit einer Überschreitung von 14 % (bzw. 8 Parkfeldern). Der Gestaltungsplan ermöglicht damit bei 43 Wohnungen eine durchschnittliche Anzahl Parkfelder von 1.4 pro Wohnung (ohne Besucher), was in der heutigen Zeit ein doch sehr grosszügiges Mass darstellt. Im Rahmen von Gestaltungsplänen wird üblicherweise ein tieferer Wert angesetzt, um ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis zu erzielen. Es wird mindestens empfohlen, die VSS-Norm als Obergrenze (ohne Zuschlag) zu definieren.
- Weder § 12 SNV noch der Planungsbericht machen wirklich Aussagen zur Ausrichtung der Mobilität auf zukunftsgerichtete Systeme. Ausnahme bildet das Ausrüsten gewisser Parkplätze für Personenwagen mit «Infrastruktur für Elektromobilität» (§ 12 Abs. 1 SNV). Dies ist sicher sinnvoll. Es wird angeregt, die in § 12 Abs. 6 und 7 erwähnten Veloabstellplätze teilweise mit Stromversorgung auszurüsten. Zudem erfreuen sich Cargo-Bikes, mit vergrössertem Platzbedarf, zunehmender Beliebtheit. Die Mobilität und ein zeitgemässer Umgang damit stellt bei Gestaltungsplänen ebenfalls ein Qualitätskriterium dar. Eine entsprechende Palette an unterschiedlichen Angeboten würde diesem Fakt Rechnung tragen.
- § 12 Abs. 2 und 3 SNV regelt die Anordnung der oberirdischen Parkplätze für den motorisierten Verkehr. Die Anzahl wird auf ein Minimum beschränkt, was Qualitäten im Aussenraum bringt.
- In den Schlussbestimmungen wird unter § 15 SNV aufgeführt, dass die Überbauung möglichst ohne Bauunterbrüche zu realisieren ist. Eine spezielle Rolle spielt dabei der Umgang mit dem Bauernhaus im Baubereich H. Falls eine nahtlose Realisierung nicht möglich ist, darf der Ersatzneubau für das Bauernhaus nur zusammen mit den Bauten in den Baubereichen D und E erstellt werden (§ 15 Abs. 2 SNV). Mit dieser Festlegung wird dem Wunsch der Gemeinde Rechnung getragen, dass das Bauernhaus am Kreuzbrunnenplatz möglichst lange erhalten bleibt bzw. hier kein vorzeitiger, isolierter Abbruch erfolgt.

4 Fazit

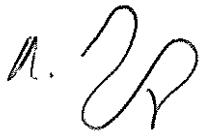
Aufgrund der uns vorliegenden Unterlagen kann festgestellt werden, dass mit dem Gestaltungsplan «Geezhalde» eine volumetrisch und landschaftlich gut in das bestehende Baugebiet von Schinznach-Dorf integrierte Bebauung entstehen kann. Durch die mit dem Projekt beabsichtigte massvolle verdichtete Bauweise kann dem haushälterischen Umgang mit dem Boden in ausreichendem Mass Rechnung getragen werden.

Mit dem Gestaltungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Überbauung gemäss dem massgebenden Richtprojekt geschaffen. Dieses zeigt, dass der Gestaltungsplan eine qualitativ überzeugende Lösung generieren kann. Voraussetzung ist jedoch, dass mit einer sorgfältigen weiteren Planung dafür gesorgt wird, dass eine qualitätsvolle Wohnüberbauung entsteht, welche die örtlichen Rahmenbedingungen optimal berücksichtigt und eine im öffentlichen Interesse liegende innere Siedlungsentwicklung sichert.

Wir attestieren dem Richtprojekt sowohl bzgl. der Bauten als auch der Umgebung eine hohe Qualität. Die Umsetzung des Richtprojekts in die planerisch-abstrakten Inhalte eines Gestaltungsplans ist unseres Erachtens richtig erfolgt bzw. die Triage in «verbindliche» Teile und «orientierende» Inhalte scheint korrekt. Es sei hier noch erwähnt, dass oftmals auch der Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV nützliche Dienste leisten kann. Als orientierende Unterlage ermöglicht er eine Präzisierung und Umschreibung der SNV-Vorschriften und des Situationsplans 1:500 ohne gleich deren wortwörtliche Umsetzung und Exaktheit einzufordern. Im vorliegenden Fall könnten in diesem Bericht allenfalls noch gewisse Schärfungen diesbezüglich vorgenommen werden.

Gemäss § 16 Abs. 3 SNV kann der Gemeinderat zur Qualitätssicherung der Gestaltungsplanvorgaben auf Kosten der Bauherrschaft ein Fachgutachten einholen. Dies ermöglicht eine Qualitätsbeurteilung über den Gestaltungsplan hinaus bis zur Realisierung des Vorhabens. Von diesem Recht sollte der Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren Gebrauch machen, um zu gewährleisten, dass die künftige Bebauung bestmöglich zum gewünschten besseren Ergebnis führt.

Wir hoffen, Ihnen mit dieser Stellungnahme gedient zu haben. Bei Fragen, für ein Gespräch oder eine Präsentation unserer Überlegungen im Gemeinderat stehen wir selbstverständlich gerne zu Verfügung.



Dieter Zumsteg
d.zumsteg@planwerkstadt.ch