

Gemeinde Würenlos (AG)
Fachgutachten zum Gestaltungsplan Flühügel Nordost
Parzelle Nr. 708



20. April 2016

Auftraggeber

Gemeinde Würenlos
Bauverwaltung
Andrea Hofbauer
Schulstrasse 26
5436 Würenlos

Auftragnehmer

Van de Wetering Atelier für Städtebau GmbH
Ute Sakmann
Birmensdorferstrasse 55
8004 Zürich
Tel: 0041 44 245 46 09
Mail: ute@wetering.ch

Quelle Titelbild: Modellfoto Menzi Bürgler Architekten, Zürich

Ausgangslage und Grundlagen

Das Areal Flühügel Nordost befindet sich am nördlichen Rand der Gemeinde Würenlos auf einem markanten Moränenhügel. Aufgrund dieser sensiblen landschaftlichen Lage auf der Krete ist das Gebiet gemäss dem Bauzonenplan der Gemeinde Würenlos als Wohnzone E2 mit Gestaltungsplanpflicht bezeichnet. Ausserdem wird das Planungsgebiet im westlichen Bereich mit einer Landschaftsschutzzone überlagert.

Das Planungsbüro Minikus Vogt & Partner AG hat auf der Grundlage einer Machbarkeitsstudie von Menzi Bürgler Architekten einen Gestaltungsplan erarbeitet.

Es liegen nun folgende Grundlagen für das Fachgutachten gem. §8 BauV des Kantons Aargau vor:

- Gestaltungsplan „Flühügel Nordost“, Situationsplan 1:500, Sondernutzungsvorschriften (Entwurf vom Februar 2016, Minikus Vogt & Partner AG, Wettingen)
- Planungsbericht (Entwurf vom Februar 2016, Minikus Vogt & Partner AG, Wettingen)
- Machbarkeitsstudie (Februar 2016, Menzi Bürgler Architekten AG, Zürich)
- Besprechung Menzi Bürgler Architekten (März 2016)

Das vorliegende Gutachten dient der ortsbaulichen Prüfung des Gestaltungsplans der Einpassung in Bezug auf die benachbarte Bebauung, die Landschaftsverträglichkeit am Moränenhang und am Siedlungsrand, der Architektur und der Freiräume. Es wird beurteilt, inwiefern die Zielvorgaben des Gestaltungsplans erfüllt sind und ob das Baukonzept grundsätzlich an diesem Ort sinnvoll und stimmig ist. Die baurechtliche Prüfung ist nicht Gegenstand des Fachgutachtens.

Planungsziele und Gestaltungsregeln in den Sondernutzungsvorschriften

In den Sondernutzungsvorschriften sind folgende Planungsziele (§1) festgehalten:

- Berücksichtigung des Landschaftsbilds mit der Moräne, der benachbarten Bebauung und der vorhandenen Brunnenanlage
- Ermöglichung einer etappierten Überbauung unter Berücksichtigung des bestehenden Wohnhauses mit dessen Gartenanlage

Des Weiteren sind in §6 Gestaltungsregeln formuliert, die für eine hohe Qualität der geplanten Überbauung sorgen sollen:

- Ansprechende Gesamtwirkung durch entsprechende Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiraum, die auf den baulichen und landschaftlichen Kontext Rücksicht nimmt. Abstimmung der Stellung und Volumetrie der Bauten und Anlagen, sorgfältige Gestaltung.

Als Beurteilungskriterien einer qualitativ hochwertigen Architektur gelten:

- Aussenwirkung auf dem Moränenhügel
- Stellung der Baukörper zueinander und zum Freiraum
- Blickbeziehungen aus den Gebäuden und Grundrissorganisation
- Proportionen von Bauvolumen und Bauteilen
- Gliederung der Fassaden
- Wirkung der Materialien und Farben
- Einbindung in das bestehende Terrain
- Freiraum- und Umgebungsgestaltung

Ortsbauliches Konzept

Das Gebiet Flühügel Nordost liegt leicht erhöht an prominenter Lage am nördlichen Ortseingang von Würenlos an der Landstrasse eingebettet in einen Gehölzgürtel. Von Wettingen kommend ist das bestehende Gebäude aus den 30er Jahren gut sichtbar.

Südlich davon befindet sich in südorientierter Hanglage eine Bebauung mit heterogenen Typologien von Ein- und Mehrfamilienhäusern. Die Bebauung hat topographisch sowie durch den Grüngürtel bedingt keinen unmittelbaren Bezug zum Planungsgebiet.

Heute steht das bestehende Gebäude für sich in einer grosszügigen Gartenanlage. Der westliche Teil des Gartens wurde vor einigen Jahren der Landwirtschaftszone zugeteilt und als Landschaftsschutzzone bezeichnen, um die wertvolle Grünfläche zu sichern. Das Projekt von Menzi Bürgler Architekten sieht einen Neubau östlich des bestehenden Gebäudes vor. In einer zweiten Etappe könnte das bestehende Gebäude mit dem gleichen „Fussabdruck“ mit einem neuen Gebäude analog zum Neubau der ersten Etappe ersetzt werden. Wichtig für die Setzung der Baukörper ist die leichte Drehung der Bauten zueinander, sodass einerseits die Grosszügigkeit des Freiraumes erhalten bleibt und gemeinschaftlich genutzt werden kann sowie andererseits optimale Ausblicke der einzelnen Wohnungen sichergestellt werden können und die Privatsphäre gewahrt bleibt.

Im Gestaltungsplan kommt diese Absicht unserer Ansicht nach zu wenig zum Ausdruck. Wir empfehlen, zwei Baubereiche für Hauptbauten zu bezeichnen, mit der vorgesehenen Flexibilität für das Gebäude in der zweiten Etappe, das mit der gleichen Orientierung weiter nach Süden rücken kann. Der Baubereich für unterirdische Bauten ist separat zu bezeichnen. Der Bereich zwischen den Hauptbauten ist aufgrund seiner Wichtigkeit deutlich als gemeinschaftliche Grün- und Aufenthaltsfläche darzustellen. Die Erstellung und Gestaltung von Nebenbauten können darin geregelt werden.

Architektonische Qualität

Gem. §5 der Sonderbauvorschriften sind die Anforderungen an eine qualitative Architektur bezüglich Aussenwirkung, Stellung der Gebäude, Proportionen etc. umfassend formuliert. Auch Einschnitte und Öffnungen des 3. Vollgeschosses statt eines Attikas sind in §5 Abs. 3 geregelt. Ergänzend zur gem. §8 geregelten Pflicht zur Flachdacherstellung empfehlen wir die Dachgestaltung als Flach- oder Satteldach. Gut vorstellbar wäre auch ein Satteldach analog zum bestehenden Gebäude, welches dieses sehr schön ergänzen würde. Jedoch ist auch ein Flachdach, das die Bebauungsstudie vorschlägt, als „neutrale“ Dachform sehr gut möglich. Speziellere Dachformen sind sicherlich nicht angebracht und sollen nicht realisiert werden dürfen.

Wichtig für den Bezug von Gebäude zu Freiraum ist insbesondere, dass der Garten direkt vom Erdgeschoss bzw. vom Gartensitzplatz aus erreichbar ist und keine Erdgeschossbalkone entstehen.

Qualität der Freiräume, Landschaftsverträglichkeit

Dem Freiraum kommt bei diesem Projekt eine besondere Bedeutung zu, da sich das Planungsgebiet unmittelbar am Siedlungsrand, am Ortseingang und teilweise in einer Landschaftsschutzzone befindet. Zudem besteht eine starke Fernwirkung aufgrund der erhöhten Lage auf dem Moränenhügel.

In §12 der Sondernutzungsvorschriften sind umfassende Bestimmungen zur Einreichung eines Umgebungsplans und dessen Inhalt, zu Gehölzpflanzungen, zum gemeinschaftlichen Grün- und Aufenthaltsbereich, zur Beleuchtung, Belägen und Spielplatzflächen geregelt. Das Richtprojekt sieht vor, den bestehenden, mehr oder weniger offen gestalteten Gehölzgürtel mit einzelnen Baumgruppen zu ergänzen. Einfriedungen innerhalb der Parzelle sowie an deren Grenzen sind gemäss Richtprojekt nicht gestattet. Diese Regelung ist in §12 Abs. 4 mit aufzunehmen. Auch Formgehölze sind nicht zulässig, da die naturnahe, landschaftsparkartige Gestaltung der Anlage erhalten bleiben soll und dieser Charakter auch als Grundlage für Ergänzungen gelten soll.

Der gemeinschaftliche Aussenraum liegt etwas erhöht gegenüber den Eingangsbereichen. Der Niveausprung von ca. 70 cm soll mit Natursteinmauern gefasst werden. Grundsätzlich sind keine starken Aufschüttungen und Abgrabungen vorgesehen. Sie passen sich gut an den Bestand an. Es entstehen keine hohen Mauern oder neue Böschungen.

Die Erschliessung und Parkierung ist kompakt gelöst und ergänzt weitgehend den Bestand. Die Vorschriften zur Erschliessung (§10) beinhalten die wichtigsten Regelungen und sind soweit abschliessend.

Lärmschutz

Mit dem Sondernutzungsplan muss nachgewiesen werden, dass die Planungswerte der Lärmschutzverordnung eingehalten werden. Gemäss Planungsbericht wurden die Werte mit einem Überprüfungstool geprüft mit dem Ergebnis, dass die Werte im 2. OG nicht ganz eingehalten werden können. Als Lärmschutzmassnahme wird ein Lärmschutzzaun von 1.4m in der Länge der Bebauung an der Parzellengrenze zur Landstrasse in der Strassenböschung vorgeschlagen. Aussagen, wie der Zaun gestalterisch wirkt, werden nicht gemacht. Da die Überschreitungen mit 2.6 dBA am Tag und 3 dBA in der Nacht gering sind und zudem nicht vor Ort gemessen, sondern mit einem Überprüfungstool sowie dem Lärmberechnungstool SLIP grob ermittelt wurden, ist zu überlegen, ob auf die Vorschrift gem. §9 Abs.2 verzichtet wird. Die Formulierung müsste beinhalten, dass die Einhaltung der Grenzwerte mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen ist. Im Bericht kann erläutert werden, dass die Grenzwerte gemäss Überprüfungstool knapp überschritten sind, bei der weiteren Projektierung aber mit einer Messung vor Ort zu verifizieren sind. Massnahmen wie ein 1.40m hoher Zaun müssen in ihrer Landschaftsverträglichkeit nachgewiesen werden.

Zusammenfassung, Schlussfolgerung

Grundsätzlich sind sowohl das Richtprojekt wie auch der Gestaltungsplan sorgfältig ausgearbeitet. Die wesentlichen Zielvorgaben in Bezug auf die ortsbauliche und die gestalterische-architektonische Qualität gemäss den Sondernutzungsvorschriften sind erfüllt.

Folgende Punkte scheinen für ein gutes Gelingen von hoher Bedeutung zu sein:

- Anpassung der Baubereiche für Hauptbauten im Plan 1:500 gemäss Richtprojekt mit entsprechender Flexibilität der Ersatzbaute. Hervorhebung der Relevanz des gemeinschaftlichen Grün- und Aufenthaltsbereichs. Separate Bezeichnung des Baubereichs für unterirdische Bauten.
- Ergänzung der Regelung für Dachformen in §8 Abs.1: entweder ein Giebeldach analog zum bestehenden Gebäude oder ein Flachdach, beides kann möglich sein.
- Ausschliessen von Formgehölzen und Einfriedungen in § 12 Abs. 4
- Verzicht der Erstellung eines Lärmschutzzauns gem. § 9 Abs. 2