

Schmiedrue; Fachgutachten Gestaltungsplan «Kehrmatt»

Wolfgang Fehrer, Philipp Husstein, Aarau, 23. März 2022

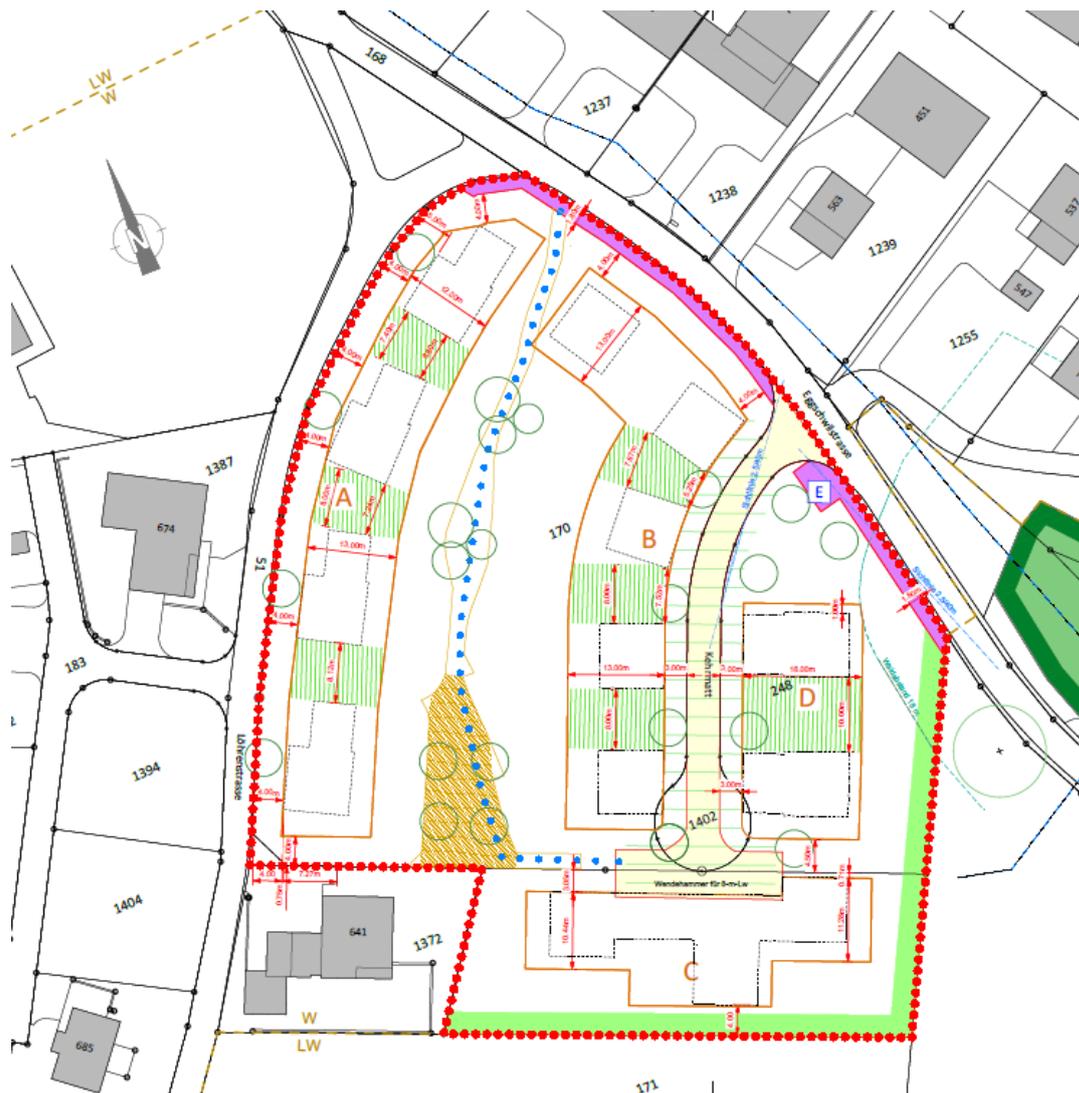


Abbildung 1 Gestaltungsplan (Auszug), BC AG, Bremgarten

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 «Kehrmatt» ist von dieser Regelung betroffen. Im vorliegenden Fachgutachten wird dieser Aspekt nicht geprüft.

2. Auftrag

Das Gestaltungsplangebiet «Kehrmatt» umfasst ein ca. 0.8 ha grosses Areal an der westlichen Seite des Ruedertals und ist oberhalb des Ortskerns von Schmiedrued gelegen. Das Areal weist eine starke Hanglage auf. Es ist heute unbebaut und begrünt.

Gelegen im Zwickel zwischen Eggschwilstrasse und Löhrenstrasse grenzt es im Westen und Norden an ein neueres, vorwiegend mit Einfamilienhäusern bebautes Wohnquartier. In Richtung Südwesten entwickelt sich der Weiler Löhren, im Osten schliesst ein Waldgebiet an. Das Areal bildet in Richtung Süd und Südwest den Siedlungsrand gegen offenes Landwirtschaftsland.

Die bereits gebaute Stichstrasse «Kehrmatt» erschliesst das Gebiet von der Eggschwilstrasse aus.

Gestaltungspläne können von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird, die zonen gemässe 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.

Gestützt auf diese Anforderung hat der Gemeinderat Schmiedrued das Büro Husistein & Partner AG, Büro für Architektur und Planung, Aarau mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragt. Das Gutachten wurde verfasst von Wolfgang Fehrer, Architekt sia und Philipp Husistein, Architekt sia REG A.

3. Stand der Planung

Beurteilung Gestaltungsplan Stand kantonale Vorprüfung

4. Planung und Lage

Gemeinde	Schmiedrued
Gebietsbezeichnung	Kehrmatt
Parzellen	170, 248, 1402 und 171 (teilweise)

Fläche in Bauzone	7'958 m ²
Gestaltungsplan	«Kehrmatt»
Verfasser Richtprojekt	sattlerpartner architekten + planer, Solothurn
Verfasser Umgebungskonzept	sattlerpartner architekten + planer, Solothurn
Bauherrschaft	Jenny Steiger Immobilien AG, Stansstad
Verfasser GSP und Planungsbericht	BC AG, Bremgarten

5. Grundlagen

Folgende Unterlagen liegen zur Beurteilung vor:

- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV vom 03. März 2022
- Situationsplan 1:500 vom 25. Februar 2022
- Sondernutzungsvorschriften (SNV) vom 03. März 2022
- Richtprojekt Überbauung und Umgebung, sattlerpartner architekten + planer vom 03. Mai 2022
- Fachliche Stellungnahme, Kanton Aargau vom 28. Juli 2020
- Tabelle Änderungen aufgrund fachlicher Stellungnahme, BC AG vom 26. Mai 2021
- Tabelle Zusammenfassung der relevantesten Änderungen, BC AG vom 25. Mai 2021

6. Grundordnung (BNO 2014)

Zone W mit Gestaltungsplanpflicht
Details siehe Auszug BNO

§ 5

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

²Für die im Bauzonenplan bezeichneten Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht gelten folgende Zielsetzungen:

Sondernutzungsplanpflicht:

- Besonders gute Einpassung ins Landschafts- und Ortsbild
- Gute Anbindung von Fuss- und Velowegnetz in Richtung Ortskern
- Optimale Gestaltung des Siedlungsrandes und des Überganges zum Kulturland

§ 7

¹Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Signatur	Bauzonen	Ausnutzung	max. Gebäudehöhe	max. Firsthöhe	Grenzabstand	Gebäudelänge	Empfindlichkeitsstufe
W	Wohnzone	0.40	8m	11.5m	4m	30m	II

Abbildung 3 BNO §7

§ 8

Die Wohnzone W ist für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelfamilienhäusern, Reiheneinfamilienhäuser sowie Terrassenhäuser bestimmt. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

Abbildung 4 BNO §8, Auszug

Der Einzelbaum am südöstlichen Rand des Areals ist im Kulturlandplan als geschütztes Naturobjekt eingetragen.

7. ISOS und Inventare

Einstufung aufgenommen, Ortsbild von regionaler Bedeutung. Der Weiler Löhren ist aufgrund der markanten Silhouettenbildung der vorwiegend giebelständigen und höhengleich aufgereihten Bauten erwähnt.

Das Planungsgebiet liegt vollumfänglich in der Umgebungszone I «Unverbaute Hanglandschaft» und ist mit der Aufnahmekategorie «a» sowie dem Erhaltungsziel «a» klassifiziert.¹

Inventare Die Eggschwilstrasse ist im «Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz» (IVS) aufgenommen und als «historischer Verlauf mit lokaler Bedeutung» klassifiziert.

¹Das ISOS kennt die folgenden Einstufungen (Auszug)

für Gebiete oder Baugruppen:

Aufnahmekategorie

A: ursprüngliche Substanz

B: ursprüngliche Struktur

C: ursprünglichen Charakter

Erhaltungsziel

A: Erhalten der Substanz

B: Erhalten der Struktur

C: Erhalten des Charakters

für Umgebungszone oder Umgebungsrichtungen

a: unerlässlicher Teil des Ortsbildes

b: empfindlicher Teil des Ortsbildes

a: Erhalten der Beschaffenheit

b: Erhalten der wesentlichen Eigenschaften

Gemäss ISOS-Einstufung liegt das Areal in der Umgebungszone I («Unverbaute Tallandschaft») mit Erhaltungsziel «a». Seit der ISOS-Aufnahme wurde der dazumals unverbaute Hang zwischen Dorfkern Schmiedrued und dem Weiler Löhren durch Gebäude der Bauzone entlang der Löhren- und Eggschwilstrasse zunehmend überbaut.

Der vormals isolierte Weiler Löhren (ISOS-Gebiet 2) ist damit bereits heute in eine bauliche Struktur eingebunden. Gerade der nördliche Rand ist durch die fortschreitende Bautätigkeit stark verunklärt

Trotz der Zuweisung des Areals in eine Bauzone haben die Ziele des ISOS Auswirkungen auf die weiteren Planungen.

Im Planungsbericht zum Gestaltungsplan wurde eine Interessenabwägung hinsichtlich der ISOS-Auswirkungen vorgenommen. Die dabei getroffenen Einschätzungen sind nachvollziehbar und werden geteilt. Den Vorgaben des ISOS wird mit der Planung unter vorliegenden Umständen Rechnung getragen.

8. Richtprojekt und Richtkonzepte

Das vorliegende Richtprojekt basiert auf einer umfassenden Variantenstudie unterschiedlicher Bautypologien.

8.1. Beurteilung

Der Perimeter des Gestaltungsplans ist topografisch stark geprägt durch die nach Südost, in Richtung Ortskern von Schmiedrued hin abfallende Hangfläche.

Das Areal umfasst die Parzellen 170, 248, 1402 und 171 (teilweise). Der gesamte Bereich ist der Zone W zugewiesen und mit Gestaltungsplanpflicht belegt.

Das Areal grenzt im Westen, Norden und Nordosten an die W-Zone, südlich erstreckt sich freies Landwirtschaftsland. Im Osten befindet sich jenseits der Eggschwilstrasse ein Waldgebiet. Die Bauten des sich entlang der Löhrenstrasse in Richtung Südwesten entwickelnden Weilers Löhren sind keiner Bauzone zugewiesen.

Das Areal wird nordwestlich von der Löhrenstrasse und nordöstlich von der Eggschwilstrasse begrenzt.

Städtebauliche Setzung und Dichte

Das Gebiet ist Teil einer Siedlung, die sich nordwestlich des Ortsteils Schmiedrued auf einem abflachenden Hügelzug entwickelt hat. Prägende Elemente des Areals sind neben der Hanglage die Begrenzung durch das Waldgebiet im Osten und die Einzelbauten des im Südosten anschliessenden Weilers Löhren.

Aufgrund der Hanglage ist das Areal von der Talseite her gesehen freigestellt und gut einsehbar. Als Abschluss des Siedlungsgebiets bildet es die Grenze zum unbebauten Hang im Süden, der sich zwischen dem Siedlungsteil Schmiedrued im Talboden und dem weiter oben liegenden Weiler Löhren erstreckt.

Im Richtprojekt der Projektverfasser wird die vorgängige Variantenstudie dargestellt, und so eine folgerichtige Entwicklung des Projektes aufgezeigt. Neben unterschiedlichen Bebauungstypologien wie Einfamilienhäuser, Doppel- und Mehrfamilienhäuser wurden auch Parkierungsvarianten und alternative Dachformen geprüft. Das aus dieser Variantenstudie resultierende Bestvariante mit einer Überbauung aus 14 Einfamilienhäusern dient dem Gestaltungsplan als Richtprojekt.

Ein schlüssiger Bezug zur heterogenen Siedlung auf dem angrenzenden Bauland ist kaum herzustellen. Eine einheitlich gestaltete Siedlung mit ähnlichen Baukörpern ist in dieser Hinsicht eine nachvollziehbare Reaktion.

Die Bauten sind dem Terrain folgend in drei Reihen entlang den bestehenden Erschliessungsstrassen Löhren- und Kehrmattstrasse angeordnet. Je ein einzelnes Gebäude im Norden und im Süden verbinden die Reihen zu einem durchgehenden, mäandrierenden Band, einer «Perlenkette» wie auf dem Titelblatt der Dokumentation zum Richtprojekt dargestellt. Im Gestaltungsplan bilden vier Baubereiche dieses «Bebauungsband» ab: Baubereich A an der Löhrenstrasse, Baubereich B westlich der Kehrmatt und der Eggschwilstrasse, Baubereich C südlich des Wendeplatzes an der Kehrmatt und Baubereich D östlich der Kehrmatt. Die Bauten sind als Punktbauten auf annähernd quadratischen Grundrissen konzipiert, alle Dächer sind als Flachdach ausgebildet. Zurückversetzte Geschosse sind optional und farblich vom Rest des Gebäudes abgesetzt.

Ziel des punktförmigen Überbaumungsmusters ist, eine visuelle Durchlässigkeit am Hang zu erreichen. Daher sind ausschliesslich Einfamilienhäuser und Doppel-Einfamilienhäuser zulässig. Eine die Durchlässigkeit störende Überbauung mit Reihen- oder Mehrfamilienhäusern wird ausgeschlossen.

In den Baubereichen sind «Abstandsbereiche für Hauptgebäude» definiert. Diese bezwecken den Erhalt von Durchblicken und des natürlichen Hangverlaufs. In diesen Bereichen ist die Erstellung von Klein- und Anbauten nicht gestattet. Nur für den Baubereich A sind Ausnahmen definiert, hier sind eingeschossige, untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Terrassen und Pergolen, die auf mindestens drei Seiten offen sind, erlaubt.

Die entlang der Höhenlinien orientierten Baubereiche sorgen durch die lebendige Höhenstaffelung für eine gute Einbindung der Bauten ins Terrain.

Pro Baubereich sind unterschiedliche Gebäudehöhen zulässig, welche die Grundnutzung um 1.0 bis 4.0 Meter überschreiten.

Für die Zone W ist gemäss BNO eine AZ von 0.40 zulässig. Dies ergibt bei einer Perimetergrösse von 7'958 m² eine aGF von 3'183 m². Für das Richtprojekt wird eine aGF von 2'814 m² ausgewiesen, womit die Dichte noch unter der maximal zulässigen Ausnützung liegt.

In den Sondernutzungsvorschriften werden vier Baubereiche A bis D festgelegt. Jedem Baubereich ist eine bestimmte maximale aGF zugewiesen, was gesamthaft zu einer aGF von

3'180 m² und einer AZ von 0.40 führt. Die Ausnützungsziffer wird gegenüber der Grundordnung nicht erhöht.

Die Abweichung der Werte der Sondernutzungsvorschriften gegenüber dem Richtprojekt soll einen Spielraum für die weitere Projektierung ermöglichen.

Das Richtprojekt sieht insgesamt 14 5.5-Zimmer Einfamilienhäuser vor. Rechnet man mit einer durchschnittlichen Belegung von 3 Personen je Haus, so ergibt sich eine Einwohnerdichte von ca. 53 Einwohnern pro Hektare (E/ha). Damit wird der kantonale Zielwert für ländliche Entwicklungsräume von 60 E/ha leicht unterschritten. In Anbetracht der geforderten behutsamen Bebauung des Areals ist dies sachlich gerechtfertigt.

Das Variantenstudium des Richtprojekts hat aufgezeigt, dass die von den Verfassern vorgeschlagene Dichte mit der gewählten Lösung sehr gut integriert werden kann. Mit der Mindestanzahl an Wohneinheiten je Baubereich ist die Kleinteiligkeit der Körnung garantiert. Die vorgeschlagene Dichte des Richtprojekts ist aus ortsbaulicher und architektonischer Sicht gut vertretbar.

Die ortsbauliche Setzung ist überzeugend und robust. Das Projekt nimmt auf die örtlichen Randbedingungen Rücksicht. Die Dichtevorgaben der Sondernutzungsvorschriften sind gegenüber der Grundordnung nicht erhöht.

Umgebung

Das Richtprojekt weist angemessene Erschliessungsbereiche, Spiel- und Aufenthaltsflächen, und übrige Freiflächen aus. Eine feine Zonierung schafft die Übergänge von öffentlich über halböffentlich zu den privaten Aussenbereichen der Gebäude.

Die Haupteerschliessung erfolgt via Löhrenstrasse im Nordwesten und der Kehrmatt. Für den Strassenraum Kehrmatt sind in den Sondernutzungsvorschriften Prinzipien formuliert, die eine einheitliche Gestaltung von Fassade zu Fassade mit hoher Aufenthaltsqualität vorschreiben.

Parallel zur Kehrmatt ist eine zweite Wegverbindung etabliert, die sich am südlichen Ende trichterförmig aufweitet und als Spielbereich ausgebildet ist. Von hier aus erfolgt eine Wegverbindung zum Wendehammer am Süden der Kehrmatt.

Die Setzung der Einzelbauten folgt weitgehend dem Terrainverlauf und fügt sich damit gut in die Umgebung ein. Der Nutzung als Einfamilienhäuser geschuldet, sind an die Gebäude angrenzende Freiflächen teilweise eingeebnet. Diese Höhenunterschiede werden mit Hilfe von Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 1.0 Meter aufgenommen, Terrainveränderungen sind auf 1.2 m Höhe begrenzt, Böschungen dürfen eine maximale Neigung von 2:3 aufweisen. Diese Vorgaben garantieren, dass der natürliche Hangverlauf möglichst ablesbar bleibt.

Die zur Gestaltung der Höhenunterschiede vorgeschriebenen Natursteine sind in der Grösse begrenzt und dürfen höchstens ein Mass zwischen 100 l und 200 l aufweisen, was einer maximalen Grösse von 0.5 x 0.5 x 0.8 m entspricht.

Für Strassen und Parkplätze sind grössere Terraineingriffe möglich, solange es sich um nötige Anpassungen zur Überbrückung von Niveauunterschieden handelt und diese gut gestaltet sind.

In den Schnitten zum Richtprojekt ist die im Prinzip gute Einpassung von Bauten und Freiräumen ins Terrain dargestellt, der Hang bleibt trotz einer Vielzahl nötiger Eingriffe als solcher erlebbar.

Grössere Terraineingriffe sind vorwiegend bei der Neugestaltung des Wendehammers nötig (Schnitt 4).

Gegenüber dem Siedlungsrand ist eine Hecke mit Krautsaum vorgesehen, die mit Heckengruppen und Einzelbäumen als durchlässiges und in der Höhe gestaffeltes grünes Band naturnah gestaltet werden soll. Dies entspricht den Vorgaben von §5 Abs. 2 BNO nach optimaler Gestaltung des Siedlungsrandes und des Überganges ins Kulturland. Einzig im Baubereich C ist ein Gebäude mit minimalen Grenzabstand zur Kulturlandgrenze positioniert. In diesem Bereich ist eine besonders sorgfältige Gestaltung nötig, um Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Landwirtschaft zu vermeiden.

Die im Richtprojekt Umgebung projektierten Einzelbäume entlang der Löhrenstrasse, Kehrmatt und im Bereich Fussweg und Spielbereich, sind im Situationsplan zum Gestaltungsplan verbindlich gesichert.

Die Materialisierung des Richtprojekts Umgebung ist detailliert ausgearbeitet und vielfältig, sowohl was die Oberflächengestaltung als auch die Materialisierung der Terraingestaltung betrifft.

Die Bepflanzungen sind standortgerecht, vielfältig und hochwertig. Einzelbäume entlang Löhrenstrasse sowie Kehrmatt und Baumgruppen entlang der Fusswegverbindung und dem Spielplatzbereich sind im Gestaltungsplan gesichert.

Um unerwünschte Steingärten zu vermeiden müssen mindestens 80% des privaten Aussenraums bewuchs- und sickerfähig sein.

Die ökologische Ausgleichsflächen sind mit folgenden Massnahmen nachgewiesen.

- Wildhecke entlang der Siedlungsgrenze mit einheimischer und standortgerechter Bepflanzung.
- Extensive Dachbegrünung, die zusätzlich für Retention sorgt.

Die Vorgabe, die gesamte Energieversorgung aus erneuerbaren Energien zu erreichen, könnte im Widerspruch zur ökologischen Wirkung einer extensiven Dachbegrünung stehen. Die zu erwartenden Solaranlagen auf den kleinen Dachflächen führen in dieser Hinsicht zu einem Zielkonflikt. Bei der Projektierung ist auf spezielle Systeme zurückzugreifen, welche die Kombination von extensiver Begrünung und Solaranlagen ermöglichen.

Eine gemeinsame Entsorgungsanlage ist an der Einmündung der Kehrmatt in die Eggschwilstrasse vorgesehen.

Das Projekt ist differenziert ausgestaltet und reagiert angemessen auf die örtlichen Bedingungen wie Topographie und Lage am Siedlungsrand. Der Vorschlag mit den übergeordneten Gestaltungsprinzipien ist landschaftsgestalterisch von überdurchschnittlicher Qualität.

Erschliessung und Parkierung

Das Areal liegt in der öV Güteklasse E1 und ist damit nur schlecht an den öffentlichen Verkehr angebunden. In ca. 300m Distanz ist eine Bushaltestelle, von der aus stündlich Busse in Richtung Schöftland verkehren, wo eine Umsteigemöglichkeit in Richtung Aarau besteht (Gesamtfahrzeit beträgt ca. 40 Minuten).

Die MIV Erschliessung erfolgt vorwiegend über die Eggschwilstrasse, die für einen Begegnungsfall PW-PW ausgebaut ist, nicht aber für den Begegnungsfall PW-LKW. Die Löhrenstrasse hat für die Erschliessung nur untergeordnete Bedeutung.

Die Häuser sind entweder direkt ab Eggschwilstrasse (1 Gebäude) Kehrmatt oder der Löhrenstrasse erschlossen.

Aufgrund der gewählten Bauweise mit freistehenden Einfamilienhäusern wird die Parkierung individuell pro Haus gewählt. Zwar wurde im Rahmen der Projektierung auch eine Variante mit einer gemeinsamen Tiefgarage geprüft. Diese wurde aufgrund der Terrainlage und wirtschaftlichen Überlegungen wieder verworfen.

Je nach Lage der Häuser wird die Parkierung innerhalb des Hauses im Sockel der hangseitigen Gebäude oder in angebauten Garagen gelöst. Ausnahme bilden die drei Bauten am Wendplatz, bei denen die Parkierung in einem gemeinsamen Carport zusammengefasst wird. Pro Haus werden zwei Bewohner- und ein Besucherparkplätze vorgesehen, letztere an den Garagenvorplätzen oder direkt angrenzend. Aufgrund der mangelhaften öV-Anbindung wird in den Sondernutzungsvorschriften auf eine Begrenzung der PP-Anzahl verzichtet.

Um eine verkehrssichere Fussgänger-Verbindung in Richtung Zentrum Schmiedrued zu etablieren, sieht der Gestaltungsplan die Erstellung eines Trottoirs entlang der nördlichen Perimetergrenze vor. Gemäss Planungsbericht hat die Gemeinde die Zusage gegeben, dieses zu verlängern und einen Gehweg bis zur Bushaltestelle Dorf zu errichten.

Eine zusätzliche, hangparallele Fusswegverbindung wird parallel zur Strasse Kehrmatt geführt, was eine weitere Vernetzung mit den umgebenden Quartieren ermöglicht. Das Areal ist fussläufig damit gut erschlossen.

Das Areal ist via Eggschwilstrasse an die Dorfstrasse und damit direkt an das kantonale Velonetz angeschlossen (Route Richtung Schöftland).

Die Veloparkierung wird aufgrund der Bauweise «Einfamilienhaus» individuell je Einheit gelöst.

Die Erschliessung ist durch die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur effizient und angemessen. Der Verzicht auf eine gemeinsame Parkierung ist aufgrund der Typologie und Topographie nachvollziehbar, ebenso der Verzicht auf eine Reduktion der Parkplätze. Das Trottoir mit dem zukünftigen Anschluss an den Fussweg Richtung Dorfzentrum stellt eine deutliche Verbesserung der Infrastruktur für den Langsamverkehr dar.

Architektonische Gestaltung der Baukörper

Das architektonische Bild ist bestimmt durch die kubische Ausbildung ähnlicher Haustypen. Durch die gleichmässige Verteilung der Gebäude entlang der Höhenlinien wird ein gesamt-haft ruhiges Erscheinungsbild mit einer angemessenen Durchlässigkeit erreicht.

Die Fassaden sind als Lochfassaden ausgebildet, was der traditionellen muralen Bauweise entspricht und die kubische Erscheinung der Bauten unterstreicht.

Die Farbgebung erfolgt gemäss den Regelungen der Sondernutzungsvorschriften in einheitlichen, dezenten Erdtönen. Sofern ein zurückversetztes Geschoss errichtet wird, ist dieses von der restlichen Fassade farblich oder mit einem anderen Material (Holzschalung) abzusetzen (§7 Abs.4 SNV). Mit dieser Regelung wird das Volumen gegliedert und in der Höhe gebrochen, der Materialmix – Putz und Holz - entspricht der vorherrschenden traditionellen Bauweise.

Der Verzicht auf traditionelle Schrägdächer ist gestalterisch und ortsbaulich nachvollziehbar, da mittels Schrägdächern eine Vergrösserung des Volumens und der Gebäudehöhe einhergeht. Die in den SNV formulierte Vorgabe einer einheitlichen Dachform (Flachdach) führt zu einem ruhigen Gesamterscheinungsbild.

Das Richtprojekt zeigt ein stimmiges und spannendes Gesamtbild der Architektur auf, das die Projektinhalte adäquat zu vermitteln mag.

8.2. Fazit

Die Richtprojekte sind detailliert und umfassend ausgearbeitet. Es wird in sämtlichen relevanten Belangen aufgezeigt, dass die Planung eine insgesamt überdurchschnittliche Qualität erzeugt, die ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Resultat als die Grundordnung ermöglicht.

Das Projekt weist in den folgenden Punkten eine bessere Qualität als eine Lösung nach Regelbauweise auf:

- Die Setzung der Gebäude unter Inanspruchnahme der Möglichkeiten zur Anpassung der Gebäudehöhe führt zu einer guten ortsbaulichen Integration der Gebäude in die Hanglage.
- Die Stellplätze werden möglichst kompakt angeordnet und wo immer sinnvoll und möglich in das Gebäudeinnere verlegt. Es sind somit grössere und zusammenhängende Frei- und Aufenthaltsbereiche von höherer Qualität möglich und geschaffen.

- Die Gebäude beziehen den Wärmebedarf zu 100% aus erneuerbarer Energie. Die eingehaltenen Anforderungen sind höher als die Anforderungen nach Regelbauweise.
- Die Qualität der Spiel- und Aufenthaltsbereiche ist überdurchschnittlich und genügt somit höheren Anforderungen als solchen nach Regelbauweise.
- Der Forderung nach einer guten fussläufigen Anbindung an den Ortskern wird Rechnung getragen.
- Es werden differenzierte Bepflanzungen, Blumenwiesen sowie Strauch- und Baumpflanzungen zu Gunsten des ökologischen Ausgleichs realisiert, was nach Regelbauweise nicht gefordert ist.
- Der Siedlungsabschluss wird mit einer ökologisch wertvollen Heckenstruktur ausgebildet, eine Anforderung die in der BNO explizit für die Gestaltungsplangebiete formuliert wird.

9. Abweichungen des Gestaltungsplans von der Grundordnung

Nach §21 BauG und §8 BauV

9.1. Gebäudeabstand

Grundordnung

Der Gebäudeabstand regelt sich gemäss Anhang 3 BauV (§20 ABauV) und ist gleich der Summe der zonengemässen Grenzabstände (= 8.0 Meter)

Sondernutzungsvorschriften/Situationsplan

§6 Abs. 3 SNV regelt den Gebäudeabstand pro Baubereich: In den Baubereichen A und B kann der Gebäudeabstand punktuell gemäss den Vorgaben des Richtprojekts reduziert werden. Im Baubereich C kann der Abstand über Eck bis auf 3.0 m reduziert werden.

Im Situationsplan zum Gestaltungsplan sind die Gebäudeabstände des Richtprojekts als Informationsinhalt vermasst. Hier zeigt sich, dass Unterschreitungen der Gebäudeabstände aufgrund der Baufeldgeometrie vorwiegend an den Ecken stattfinden, ansonsten die Abstände jedoch eingehalten werden können.

Vorbehalten bleiben jeweils die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen.

Beurteilung der Abweichung

Die Baubereiche sind derart angeordnet, dass grosszügige und zusammenhängende Erschliessungs- und Freiräume entstehen. Mit dem Variantenstudium wird im Richtprojekt nachgewiesen, dass freistehende Einfamilienhäuser die für den Ort richtige Bebauungsform darstellen.

Der Entscheid für eine Verdichtung des Areals mittels Punktbauten führt zu einer gewissen inneren Dichte. Die Anordnung entlang der Höhenlinien führt dazu, dass punktuelle Unterschreitungen der Grundabstände nötig sind. Diese Abweichung ist nachvollziehbar und, nachdem die entsprechenden Unterschreitungen an die Masse des Richtprojekts gebunden sind (§6 Abs.3 SNV), auch angemessen.

9.2. Strassenabstand

Grundordnung

Die BNO von Schmiedrued enthält keine besonderen Bestimmungen zur Regelung der Strassenabstände von Gemeindestrassen. Der Strassenabstand regelt sich damit über die generellen Strassenabstandsvorschriften gemäss §111 BauG und beträgt für Gemeindestrassen 4.0 Meter.

Sondernutzungsvorschriften

Die Strassenabstände sind durch die Abgrenzung der Baubereiche im Situationsplan des Gestaltungsplans geregelt. Die Begrenzungen der Baubereiche gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstände sowie die gesetzlichen Strassenabstände. Die Strassenabstände der Baubereiche sind zum Teil vermassst. Entlang der Löhrenstrasse betragen die Vermassungen jeweils 4.0 Meter. Entlang der Kehrmatt ist eine generelle Reduktion des Strassenabstands auf 3.0 Meter vorgesehen.

Der bereits gebaute kreisförmige Wendebereich der Kehrmatt wird neu als Wendehammer ausgebildet, hier grenzt der Baubereich C unmittelbar an die Strasse, das Richtprojekt sieht an dieser Stelle einen gemeinsamen Carport für die drei Bauten im des Baubereichs C vor.

Beurteilung der Abweichung

Das Richtprojekt zeigt auf, wie sich die Überbauung entlang der Kehrmatt entwickelt: Die westlich angeordneten, hangseitigen Bauten mit den Garagenplätzen direkt im Haus sind an der Grenze des Baubereichs B positioniert, während den östlichen, talseitigen Häusern im Baubereich D ein Carport vorgeschaltet ist. In den Sondernutzungsvorschriften ist für den Strassenraum Kehrmatt ein einheitliches Gestaltungskonzept («von Fassade zu Fassade») mit hoher Aufenthaltsqualität vorgeschrieben (§15 Abs.1 SNV).

Im Zusammenhang mit der nur geringen Verkehrsbelastung ist die Reduktion des Strassenabstands sachgerecht und ortsbaulich vertretbar. Gleiches gilt für die Anordnung des Carports von Baubereich C direkt am Wendehammer

9.3. Gebäudehöhe

Grundordnung

§ 7 BNO regelt die Gebäude- und Firshöhen der Wohnzone W: 8.0 m und 11.5 m.

Sondernutzungsvorschriften

§7 Abs. 1 SNV verweist auf die Höhenkoten pro Baubereich. Konkret sind im Baubereich A 11.0 m, im Baubereich B 12.0 m, im Baubereich C 10.0 m und im Baubereich D 9.0 m Gebäudehöhe zulässig.

Beurteilung der Abweichung

Die Bauordnung der Gemeinde legt keine Geschossigkeit fest, mit einer maximalen Gebäudehöhe von 8.0 Meter gemäss BNO sind baulich 3 Vollgeschosse realisierbar.

Begrüsst wird die differenzierte Festsetzung der Höhenmasse je Baufeld, so dass an den talseitigen Rändern der Überbauung die geringsten Abweichungen zugelassen werden (Baubereiche C und D).

Die höchsten Bauten sind im mittleren Baubereich B zulässig: Die in den Sondernutzungsvorschriften festgelegten Höhenmasse lassen Gebäude zu, die talseitig bis zu viergeschossig in Erscheinung treten könnten. Um dies zu verhindern, ist eine Regelung für das oberste Geschoss festgesetzt: Dieses darf maximal 60% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweisen und ist von der Talseite zurückzusetzen. Baurechtlich ist das Geschoss – da die Gemeinde die BNO noch nicht an die IVHB angepasst hat – kein Attikageschoss. In den Visualisierungen zum Richtprojekt sind die zurückversetzten, «falschen» Attikageschosse in Farbgebung und Materialisierung von den darunter liegenden Vollgeschossen abgesetzt. Diese gestalterische Massnahme hilft, die Höhen zu brechen und wird verbindlich in den Sondernutzungsvorschriften gesichert (§8 Abs. 7 SNV).

Die obersten Geschosse der Bauten im Baufeld A sind gegenüber der Löhrenstrasse zurückversetzt. Mit dieser Massnahme wird eine gemeinsame Trauflinie hergestellt und in Verbindung mit den Baumsetzungen ortsbaulich der Bedeutung des nahen Weilers Löhre Rechnung getragen. In den Sondernutzungsvorschriften ist dies im §7 Abs.3 geregelt.

Die Vergrösserung der Gebäudehöhe erlaubt den Hang mit punktförmigen Einzelbauten mit geringem Fussabdruck zu überbauen und ist aus ortsbaulicher Sicht gemeinsam mit den flankierenden gestalterischen Vorgaben nachvollziehbar und vertretbar.

Das vorliegende Projekt ermöglicht mit der Erhöhung der Gebäudehöhe und damit einhergehend der Verringerung des Fussabdruckes eine bessere Umgebungsgestaltung und eine gute Vernetzung der Frei- und Aussenräume.

9.4. Präzisierungen und Einschränkungen bezüglich der Grundordnung.

Die oben dargelegten Erleichterungen und Boni gehen einher mit Regulierungen, die die Qualität der Bebauung sichern.

Summarisch handelt es sich hierbei um die folgenden Punkte:

- Definition der Dachform inklusive Aufbau der Photovoltaik
- Festlegung der volumetrischen und gestalterischen Konzeption der Bauten
- Neuerstellung eines Trottoirs an der Eggschwilstrasse
- Konzept und Qualität der Aussenraumgestaltung und im Besonderen den Siedlungsrand sichern
- Festsetzungen zu Terrainveränderungen
- Definition der Spiel- und Aufenthaltsbereiche
- Festlegen und Ausgestaltung einer Fusswegverbindung
- Festlegen eines Entsorgungsstandortes
- Energetische Anforderungen zum Wärmebedarf (100% erneuerbare Energie)

9.5. Qualitätssicherung

Mit verschiedenen Massnahmen wird der Qualitätssicherung Rechnung getragen. Das Richtprojekt und das Richtprojekt Umgebung werden im §22 SNV erwähnt und als wegleitend bestimmt. In §22 SNV werden nachfolgend die wesentlichen Kriterien der Bebauung und Umgebung aufgelistet. Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens sind Abweichungen von den Richtprojekten möglich, sofern eine mindestens gleichwertige architektonische Qualität erreicht wird.

Empfehlung:

Zur Sicherung der Qualität in der Umsetzung des Gestaltungsplans wird empfohlen, in den Sondernutzungsvorschriften die Begleitung des Bauprojekts durch eine Fachperson oder ein Fachgremium verbindlich festzuschreiben.

10. Fazit

Die eingereichten Unterlagen stellen eine gute Beurteilungsgrundlage dar.

Der Gestaltungsplan ist detailliert bearbeitet. Er stützt sich in weiten Bereichen auf das bereits weit gediehene Richtprojekt ab.

Die in §5 Abs.2 BNO aufgeführten Zielsetzungen für Gestaltungsplangebiete sind erfüllt. Namentlich sind dies:

- Besonders gute Einpassung ins Landschafts- und Ortsbild
- Gute Anbindung von Fuss- und Velowegnetz in Richtung Ortskern
- Optimale Gestaltung des Siedlungsrandes und des Überganges zum Kulturland

Die Abweichungen gegenüber der Grundordnung halten sich im üblichen Rahmen. Sie sind gut begründbar und stehen im Gleichgewicht zu strengeren Randbedingungen in anderen Punkten. Die Abweichungen führen gesamthaft zu einem besseren siedlungs- und landschaftsgestalterischen Ergebnis gemäss §21 Abs. 2 BauG.

Es handelt sich um die folgenden Punkte:

- bessere Innenentwicklung
- bessere städtebauliche Gestaltung (Setzungen und einheitliche Dachform)
- Bessere Freiraumgestaltung
- Erschliessungsanlagen
- die Nutzungsart ist eingehalten (Wohnen, nicht störende Nutzungen)
- es werden keine überwiegenden Interessen tangiert.

Die Qualitätssicherung (§22 SNV) berücksichtigt die spezifischen Randbedingungen der Planung.

11. Empfehlungen und Bemerkungen

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

Mit den im Gutachten vorgeschlagenen Ergänzung von §22 SNV zur Sicherung der Qualitäten des Richtprojekts (siehe oben, Punkt 9.5) kann die Vorlage aus unserer Sicht zu Händen 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.



Aarau, 23. März 2022
Wolfgang Fehrer



Philipp Husistein