WERNER SCHIBLI ARCHITEKT ETH/SIA + RAUMPLANER FSU TEL 079 256 09 11
GÖNHARDWEG 55 5000 AARAU werner.schibli@bluewin.ch

FACHLICHE STELLUNGNAHME

Gemeinde:	Reitnau
Objekt:	Gestaltungsplan „Im Dörfli“
Planverfasser:	PLANAR AG für Raumentwicklung, 8006 Zürich

1. Auftrag

Erstellen der gemäss § 8 Abs. 3 der Verordnung zum Baugesetz (BauV) erforderlichen Stellungnahme. Eine solche ist nötig und zusammen mit dem Entwurf öffentlich aufzulegen, wenn ein Gestaltungsplan Abweichungen von den Bestimmungen der allgemeinen Nutzungsplanung aufweist. In der Stellungnahme ist darzulegen, ob und wie diese Abweichungen zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Resultat führen.

2. Ausgangslage

Der nun vorliegende Gestaltungsplan ist das Resultat eines bereits seit längerer Zeit laufenden Planungsprozesses. Als voraussichtlicher Fachgutachter habe ich in den letzten zwei Jahren an mehreren Besprechungen teilgenommen und im März 2018 sowie ein zweites Mal im Oktober 2018 schriftlich zum Richtprojekt Stellung genommen. Im März 2019 ist erstmals das vollständige Dossier des Gestaltungsplans mit den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften und dem Planungsbericht eingereicht worden. Dazu habe ich eine provisorische Stellungnahme mit einer insgesamt positiven Beurteilung verfasst, die jedoch noch diverse Fragen, Anregungen und Änderungsvorschläge enthalten hat. Diese sind in der nun vorliegenden Fassung zum grössten Teil berücksichtigt worden.

Gemäss § 8 Abs. 2 der kantonalen Bauverordnung (BauV) sind in der fachlichen Stellungnahme zu einem Gestaltungsplan explizit nur die Abweichungen von der Regelbauweise zu beurteilen. Weil diese jedoch nur im Kontext des gesamten Gestaltungsplans und dessen Qualitäten beurteilt werden können, ist aus meiner Sicht eine kurze Gesamtbeurteilung der Inhalte des Gestaltungsplans unumgänglich.

3. Unterlagen

Für die Beurteilung stehen folgende Unterlagen, Stand 27. Mai 2019, zur Verfügung:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

- Planungsbericht
- Richtprojekt Architektur vom 25. 02. 2019 (William Steinmann, Architekt, Wettingen)
- Richtprojekt Landschaftsarchitektur vom 26. 02. 2019 (Zwahlen + Zwahlen AG, Landschaftsarchitektur, Cham)

4. Inhalt der Beurteilung

Gestaltungspläne sollen gemäss der Definition in § 21 Abs. 1 des kantonalen Baugesetzes (BauG) unter anderem eine gute architektonische Gestaltung, die Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung, die Abstimmung auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die haushälterische Nutzung des Bodens sowie eine angemessene Ausstattung mit Anlagen für die Erschliessung und Erholung sicherstellen. Enthält der Gestaltungsplan zu diesem Zweck Festlegungen, die *einschränkender* sind als die massgebenden Vorschriften der allgemeinen Nutzungsplanung, sind sie in der vorliegenden Stellungnahme nicht zu behandeln, weil sie innerhalb des Rahmens der Regelbauweise liegen und lediglich der Präzisierung oder zusätzlichen Qualitätssicherung dienen.

Lassen spezifische Bestimmungen des Gestaltungsplans jedoch *mehr* zu, als gemäss der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) möglich wäre, sind sie zu prüfen. Dies trifft beim Gestaltungsplan „Im Dörfli“ bezüglich der Ausnützung, der Geschosszahl, der Gesamthöhe, der internen Gebäudeabstände, des Grenzabstandes für Kleinbauten, der Gebäudelänge sowie der Dachform zu.

5. Kurze Gesamtbeurteilung des Gestaltungsplans „Im Dörfli“

5.1 Unterlagen

Die eingereichten Unterlagen sind vollständig und erlauben eine korrekte Beurteilung der Vorlage. Der Planungsbericht ist umfassend und legt die Planungsüberlegungen und -ziele in Kombination mit den Richtprojekten Architektur und Landschaftsarchitektur gut nachvollziehbar dar.

5.2 Verhältnis zur kommunalen Nutzungsplanung

Auf Anfang 2019 haben sich die beiden bisherigen Gemeinden Reitnau und Attelwil zu einer einzigen Gemeinde mit dem Namen Reitnau zusammengeschlossen. Eine gemeinsame Nutzungsplanung fehlt jedoch noch, weshalb für den Ortsteil Attelwil vorderhand die bisherige, im Jahr 2013 erlassene Nutzungsplanung der Gemeinde Attelwil gilt.

Gemäss dieser Nutzungsplanung liegt der Gestaltungsplanperimeter vollumfänglich in der Dorfkernzone. Eine Gestaltungsplanpflicht besteht nicht, freiwillig ist ein solcher jedoch möglich. Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) enthält weder generelle noch zonenspezifische Bestimmungen bezüglich der Zielsetzungen von Gestaltungsplänen oder möglicher Abweichungen von der Regelbauweise. Es gelten somit die kantonalen Vorschriften gemäss § 8 BauV.

5.3 Ortsbauliche und architektonische Qualität

Der vorliegende Gestaltungsplan umfasst die weitaus grösste noch unüberbaute Landreserve im Ortsteil Attelwil und besitzt somit das Potential, diesen Teil der Gemeinde auf entscheidende Weise neu zu prägen. Die Rahmenbedingungen dafür sind jedoch recht komplex: Das Areal liegt an einer Nahtstelle zwischen dem traditionell geprägten Dorfkern und dem am Ostrand des Dorfes gelegenen Gewerbegebiet mit meist grossvolumigen, gestalterisch anspruchslosen Gewerbebauten. Abgesehen von der Zonierung ist eine eindeutige Zuordnung zum einen oder anderen Gebiet nicht gegeben. Berücksichtigt man zudem die starke räumliche Trennwirkung der Kantonsstrasse, die in keiner Weise mehr landwirtschaftlich geprägte Nutzung der projektierten Bauten sowie den markanten Geländeabsatz, erscheint die Interpretation dieses Areals als vermittelndes Zwischenglied zwischen den beiden unterschiedlichen Nachbarschaften logisch und sachgerecht. Daran ändern die beiden in neuester Zeit erstellten, dem beabsichtigten Charakter einer Dorfkernzone wenig entsprechenden Einfamilienhäuser auf den Parzellen 603 und 627 nichts. Ein erklärtes Ziel des Gestaltungsplans und der späteren Bebauung des Areals muss es jedoch sein, einen wesentlichen Beitrag zur räumlichen Aufwertung des Strassenraums wie auch zur Belebung des Kernbereichs des Ortsteils Attelwil zu leisten.

Diesen Forderungen wird das vorgeschlagene Bebauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept aus meiner Sicht gerecht. Positiv zu werten ist einerseits die Tatsache, dass nun - im Gegensatz zu den beiden neuen Einfamilienhäusern in der Nordostecke - der Rest des Areals im Rahmen einer tragfähigen, dem Zonencharakter und den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Gesamtidee überbaut werden soll. Andererseits wird mit dem Projekt "Im Dörfli" eine lebendige Nutzungsmischung aus betreutem Wohnen im Alter, altersgerechtem Wohnen ohne Betreuung, öffentlichen Nutzungen in Form eines Cafés und eines kleinen Ladens sowie weiteren Wohneinheiten angestrebt. Letzteres ist allerdings auf der Stufe Gestaltungsplan nicht auf zwingende Weise umgesetzt, weil einzig im Zweckartikel (§ 1 SNV) festgehalten wird, dass eine "hohe Nutzungsdurchmischung" und eine "Belebung des Ortsteils Attelwil durch publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen" beabsichtigt ist. Verbindliche Festlegungen der beabsichtigten Nutzungsidee enthält der Gestaltungsplan hingegen nicht. Im Zweifelsfall wird im Fachgutachten gemäss § 30 SNV zu beurteilen sein, ob dieses Ziel in genügender Weise erreicht wird.

Unter Berücksichtigung der ortsbaulichen und topografischen Randbedingungen zeigt die geplante Überbauung mit ihren Kubaturen, der Stellung der Baukörper und der vorgesehenen Dachform eine gut denkbare Lösung auf. Die Auflösung in verschiedene Baukörper ist der Situation angemessen und das Besetzen des Raums im Kurvenbereich der Kantonsstrasse mit einem markanten Gebäude richtig. Dass bezüglich der Höhen und Geschossigkeit sowie der baulichen Dichte und der internen Gebäudeabstände von den Abweichungsmöglichkeiten eines Gestaltungsplans Gebrauch gemacht wird, finde ich im Interesse einer qualitativ hochstehenden, ortsbaulich guten und wirtschaftlich tragbaren Lösung sinnvoll.

Der öffentliche Strassenraum wird durch die Stellung der geplanten Neubauten räumlich besser gefasst und in seinem Charakter als Kernbereich des Ortsteils Attelwil gestärkt. Innerhalb der Überbauung wird ein dominanter, durchgehender Grünraum mit vielfältigen Durchblicken und Sichtbezügen geschaffen. Die Baukörper sind in ihrer räumlichen und optischen Wirkung gut aufeinander abgestimmt. Insgesamt resultiert der Eindruck einer klar und prägnant formulierten Gesamtidee.

Die Erschliessung erfolgt wie im zurzeit noch rechtskräftigen Erschliessungsplan "Parzelle 362" im Wesentlichen über eine verzweigte Stichstrasse, die in der Nordostecke des Areals in die Kantonsstrasse K 326 mündet. Dies ist angesichts der Topografie, des bereits erstellten Strassenabschnitts und aus Gründen der Verkehrssicherheit zweifellos richtig. Neu ist hingegen die Möglichkeit, eine beschränkte Anzahl oberirdischer Parkfelder für Kundinnen und Kunden der geplanten Erdgeschossnutzungen sowie für Besucherinnen und Besucher der Wohnungen auf der Westseite direkt von der Kantonsstrasse K 325 her zu erschliessen. Im Interesse einer Belebung des Attelwiler Kernbereichs halte ich dies für sachgerecht. Bei einer rein rückwärtigen Zufahrtslösung von Nordosten wären publikumsorientierte Nutzungen wie der vorgesehene Laden und das Café weit weniger attraktiv und äusserst schwierig zu betreiben. Das Aufheben des bisherigen Erschliessungsplans resp. dessen materielle Ergänzung durch eine direkte Zufahrtsmöglichkeit von Westen her ist aus meiner Sicht zwingend erforderlich, um die angestrebte Nutzungsmischung realisieren und auch längerfristig erfolgreich erhalten zu können.

Das Richtprojekt zeigt auf, dass die Festlegungen des Gestaltungsplans nicht nur theoretisch, sondern auch in der praktischen Umsetzung ein qualitativ hochstehendes Bauprojekt inklusive Freiraumgestaltung ermöglichen. Gleichzeitig bildet es in Verbindung mit § 13 der Sondernutzungsvorschriften (SNV) einen realistischen Qualitätsmassstab für die spätere Beurteilung des Bauprojekts.

Insgesamt handelt es sich aus meiner Sicht um eine zweckmässige, gut aus der örtlichen Situation heraus entwickelte Lösung. Dies betrifft sowohl die kubische Ausformung der geplanten Bauten und die Gestaltung der umgebenden Freiräume wie auch die Aufwertung des öffentlichen Raums und die willkommene Ergänzung mit zentrumsbildenden Nutzungen für den Ortsteil Attelwil.

6. Beurteilung der einzelnen Abweichungen

6.1 Ausnützung/Geschossflächen

Gemäss den - im Rahmen der vorliegenden Stellungnahme nicht überprüften - Geschossflächenangaben in § 9 SNV soll der Gestaltungsplan ein Total von 8'050 m^2 anrechenbarer Geschossfläche (aGF) ermöglichen. Das Richtprojekt erreicht eine aGF von total 7'918 m^2, die Reserve für mögliche Projektänderungen beträgt somit 132 m^2 bzw. 1.6 %. Dies ist angemessen. Die mit dem aGF-Kontingent des Gestaltungsplans maximal mögliche Ausnützungsziffer beträgt 0.748. Der Richtwert für die Regelbauweise liegt in der Dorfkernzone gemäss § 5 BNO bei 0.60. Die Abweichung ist somit beträchtlich. Es existiert keine fixe Obergrenze für Ausnützungszuschläge in Gestaltungsplänen, doch enthält die kantonale Empfehlung den Hinweis, dass diese in einem ähnlichen Rahmen wie bei Arealüberbauungen liegen sollten. In Attelwil wären dies gemäss § 24 Abs. 2 BNO +15%, die AZ somit 0.69. Das im vorliegenden Fall geplante, höhere Mass der Ausnützung ist nicht a priori ausgeschlossen, bedarf aber wegen der deutlichen Abweichung vom Regelfall einer besonders stichhaltigen Begründung.

Meines Erachtens kann diese Begründung bei diesem Projekt erbracht werden: Es handelt sich um eine zentrumsbildende Überbauung an einer für den Ortsteil Attelwil wichtigen Lage.

Dies erfordert eine gewisse ortsbauliche Prägnanz, nicht zuletzt mit Blick auf die vorgesehenen Nutzungen mit Publikumsverkehr und Bezug zum öffentlichen Strassenraum. In Kombination mit der schwierigen Topografie ist diese Prägnanz mit einer zweigeschossigen Bauweise nicht erreichbar, ebenso wenig mit einer Konzentration der Baumasse im flacheren, aber strassenfernen Teil des Areals. Zudem bedingt das Angebot betreuten Wohnens im Alter aus betrieblichen Gründen zumindest partiell eine Konzentration der Baumasse, die mit einer niedrigen Dichte nicht möglich wäre.

Zu beachten ist in diesem Zusammenhang zudem, dass gemäss BNO Attelwil sowohl Attika- wie Untergeschosse in die Berechnung der Ausnützungsziffer einbezogen werden. Im Vergleich zu Gemeinden mit entsprechender Ausnützungsbefreiung führt dies bei gleicher Kubatur zu deutlich höheren Werten.

Die Verdichtung erfolgt an einer bezüglich Erschliessung mit öffentlichem Verkehr guten Lage mit der Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe. Aus raumplanerischer Sicht ist dies erwünscht, sodass auch in dieser Beziehung ein relativ hoher Ausnützungszuschlag gerechtfertigt ist.

6.2 Geschosszahl / Gesamthöhe

Die Höhenbegrenzung innerhalb der Baubereiche erfolgt gemäss § 10 SNV durch maximale Koten für die Oberkante des Dachrandes sowie die Limitierung auf 3 Vollgeschosse + Attika. § 5 BNO legt den Richtwert für die zulässige Gesamthöhe in der Dorfkernzone auf 12.00 m fest und limitiert die Vollgeschosszahl auf 2. Im Interesse einer ortsbaulich oder gestalterisch besseren Lösung kann von diesem Richtwert allenfalls abgewichen werden. Unabhängig davon ist im Rahmen eines Gestaltungsplans eine Abweichung bezüglich der Höhe bzw. Geschossigkeit im Umfang eines Mehrgeschosses zulässig. Nimmt man als Äquivalent für das erwähnte Mehrgeschoss eine Mehrhöhe von 3.20 m an (abgeleitet von § 22 BauV), ergibt dies eine zulässige Gesamthöhe von ca. 15.20 m. Gemäss den Angaben im Planungsbericht wird dieses Mass mit dem Richtprojekt an keiner Stelle annähernd erreicht oder gar überschritten. Auch die Maximalkoten gemäss Gestaltungsplan liegen innerhalb des zulässigen Rahmens. Sie sind daher realistisch und gesetzeskonform. Genau nachprüfen konnte ich diese Aussagen allerdings nicht, weil die vorliegenden Unterlagen, insbesondere die Ansichten und Schnitte des Richtprojekts, keine verlässliche Kontrolle ermöglichen.

Begründet wird das zusätzliche Geschoss bzw. die dazu erforderliche Mehrhöhe mit zwei Argumenten, die partiell zusammenhängen: Einerseits geht es - analog der Begründung für die erhöhte Ausnützung - um das Ausbilden einer prägnanten ortsbaulichen Situation, die im Zusammenhang mit dem bestehenden Geländeverlauf im Rahmen der Regelbauweise kaum erreichbar wäre. Dies gilt insbesondere für die Baubereiche A und B, die für das Fassen des Hauptstrassenraums eine wichtige Funktion erfüllen. Andererseits führt die besondere topografische Situation mit dem gegenüber der Strasse wesentlich tiefer liegenden Hauptniveau des Areals dazu, dass vor allem bei den Gebäuden A und B scheinbare Untergeschosse aus baurechtlichen Gründen zu Vollgeschossen werden. Ohne mögliches Mehrgeschoss müssten diese Bauten deshalb wesentlich tiefer situiert werden und könnten strassenseitig praktisch nur noch mit einem Vollgeschoss in Erscheinung treten. Beides wäre ortsbaulich und architektonisch unbefriedigend, weshalb das Mehrgeschoss siedlungsgestalterisch eindeutige Vorteile bringt.

Die Konzentration der Bauten auf einer kleineren Grundfläche lässt überdies mehr Möglichkeiten für die Freiraumgestaltung zu. Grün- und Platzflächen können grosszügiger dimensioniert werden und das Ziel vielfältiger Durchblicke und Sichtverbindungen innerhalb der künftigen Überbauung lässt sich besser verwirklichen. Kein planungsrechtlich relevanter Grund für das Ermöglichen eines zusätzlichen Vollgeschosses können hingegen ökonomische Überlegungen der Eigentümer sein, auch wenn der entsprechende Vorteil einer grösseren Anzahl Wohnungen innerhalb einer einfachen Gebäudestruktur offensichtlich ist.

6.3 Interne Gebäudeabstände

Der minimale Gebäudeabstand entspricht den addierten Grenzabständen der betroffenen Gebäude. Im Fall der Dorfkernzone entspricht dies 2 x 4.00 m = 8.00 m, wobei es sich jedoch lediglich um einen Richtwert handelt. In der Regelbauweise darf von diesem abgewichen werden, wenn dadurch eine architektonisch oder ortsbaulich bessere Lösung erzielt werden kann. Sinngemäss das Gleiche gilt für eine Abweichung im Rahmen eines Gestaltungsplans.

Unterschritten wird dieser Richtwert zwischen den Baubereichen C und D (5.20 m) sowie D und E (6.20 m). Diese Abweichungen sind gemäss § 8 Abs. 2 BauV ebenfalls grundsätzlich möglich. Sie sind aus meiner Sicht gut vertretbar, weil in beiden Fällen eine Über-Eck-Situation vorliegt, in der keine Fassaden direkt gegenüber liegen. Zusätzlich enthalten die Sondernutzungsvorschriften in § 5 Abs. 3 eine Bestimmung, wonach bei der Grundrissgestaltung auf eine angemessene Belichtung und Besonnung sowie Wahrung der Privatsphäre besonders zu achten ist, wenn der interne Gebäudeabstand weniger als 8.00 m beträgt. Damit kann einer wesentlichen Qualitätseinbusse infolge allfälliger Minderabstände wirkungsvoll begegnet werden.

6.4 Grenzabstand Kleinbauten

Der Baubereich Entsorgung, der für einen Containerunterstand vorgesehen ist, grenzt direkt an die Nachbarparzelle 2627. Diese weist gegenüber der gemeinsamen Grenze eine steile, ca. geschosshohe Böschung auf. Der Grenzbau einer neuen Kleinbaute von maximal 3 m Höhe wäre somit weder bezüglich der Sichtverhältnisse noch der Beschattung nachteilig; im Gegenteil: Er würde bei Bedarf ein Anschütten des Nachbarterrains bis an die Rückwand des Containerunterstands und damit eine Vergrösserung der Gartenfläche auf dem EG-Niveau des Einfamilienhauses ermöglichen. Ich halte diese Lösung daher für sinnvoll. Zu empfehlen ist - wenn nicht schon erfolgt - eine rechtzeitige Absprache mit den betroffenen Nachbarn und allenfalls eine vertragliche Regelung der Anschüttungsmöglichkeit.

6.5 Gebäudelänge

Gemäss § 5 BNO liegt der Richtwert für die maximale Gebäudelänge in der Dorfkernzone bei 30 m. Die maximale Länge der Baubereiche beträgt jedoch beim Baubereich A ca. 47 m, beim Baubereich B ca. 39 m und beim Baubereich C ca. 42 m, somit wesentlich mehr. Auch im Richtprojekt werden die erwähnten 30 m mit den Gebäuden A, B und C deutlich überschritten. Analog den Überlegungen zur Geschossigkeit und Gesamthöhe gilt auch bezüglich der Längen, dass im bestehenden ortsbaulichen Kontext und im Rahmen des gewählten Gesamtkonzepts etwas grössere und klar artikulierte Baukörper durchaus positiv zu werten und gut vertretbar sind.

6.6 Dachform

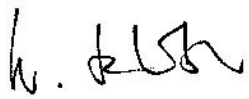
In der Regelbauweise werden für Hauptgebäude in der Dorfkernzone Schrägdächer mit einer minimalen Neigung von 40° vorgeschrieben (§ 7 Abs. 4 BNO). Im Gegensatz dazu schreibt der Gestaltungsplan für alle Gebäude innerhalb des Perimeters Flachdächer vor (§11 SNV). Gemäss § 8 Abs. 2 BauV ist es zulässig, im Rahmen eines Gestaltungsplans von der Gestaltung der Gebäude abzuweichen, wobei auch explizit die Dachform erwähnt wird.

Selbstverständlich bedarf eine grundsätzlich andere Dachform in der Dorfkernzone einer ländlich geprägten Gemeinde einer guten Begründung. Anders als bei einzelnen Neu- oder Ersatzbauten innerhalb der bestehenden, durch historische Landwirtschaftsbauten noch stark geprägten Ortskernbebauung handelt es sich hier um ein klar abgegrenztes, als Ganzes geplantes Ensemble, das am Rand der Dorfkernzone und damit an der Nahtstelle zur angrenzenden Gewerbezone liegt. Das Argument, dass ein willkürliches Nebeneinander traditioneller und neuzeitlicher Dachformen wie z.B. stark geneigter Sattel- und Walmdächer neben Flachdächern zu einem allzu unruhigen, unharmonischen Gesamtbild führe, trifft daher in diesem Fall nicht zu.

Würde auf den geplanten Neubauten ein Satteldach mit einer Neigung von mindestens 40° vorgeschrieben, hätte dies angesichts der für Mehrfamilienhäuser durchaus üblichen Gebäudetiefen ein sehr grosses Dachvolumen zur Folge. Von aussen würde dies zu deutlich massiver wirkenden Kubaturen führen, im Innern zu nutzungsmässig und gestalterisch schwierigen Dachräumen. Die Belichtung dieser Räume würde zahlreiche Dachdurchbrüche in Form von Lukarnen oder Dachflächenfenstern erfordern, die dem traditionellen Bild ruhiger, wenig durchbrochener Dachflächen keineswegs entsprächen. Aus architektonischer Sicht ist die vorgeschlagene Dachform mit Flachdächern deshalb einer Lösung mit Schrägdächern von minimal 40° Neigung und den erwähnten Nachteilen vorzuziehen.

8. Fazit

Gemäss § 8 Abs. 3 BauV muss mit den Abweichungen von der Regelbauweise im Rahmen eines Gestaltungsplans explizit ein „siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Resultat“ erreicht werden. Wie die Überlegungen unter 6.1 bis 6.6 zeigen, trifft dies bei den vorgesehenen Abweichungen aus meiner Sicht zu. Der Gestaltungsplan „Im Dörfli" setzt das Ziel einer gut in das bauliche Umfeld und das Gelände eingepassten, zweckmässig erschlossenen Ergänzung und Aufwertung des Kernbereichs des Dorfteils Attelwil auf sinnvolle Weise um. Die Abweichungen von der Regelbauweise sind begründet und tragen wesentlich zu einem ortsgestalterisch besseren Ergebnis bei. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden zweckmässige und realistische Voraussetzungen für die nachfolgende Umsetzung auf der Projektstufe geschaffen.

3. Juni 2019

Werner Schibli, Dipl. Architekt ETH/SIA und Raumplaner FSU