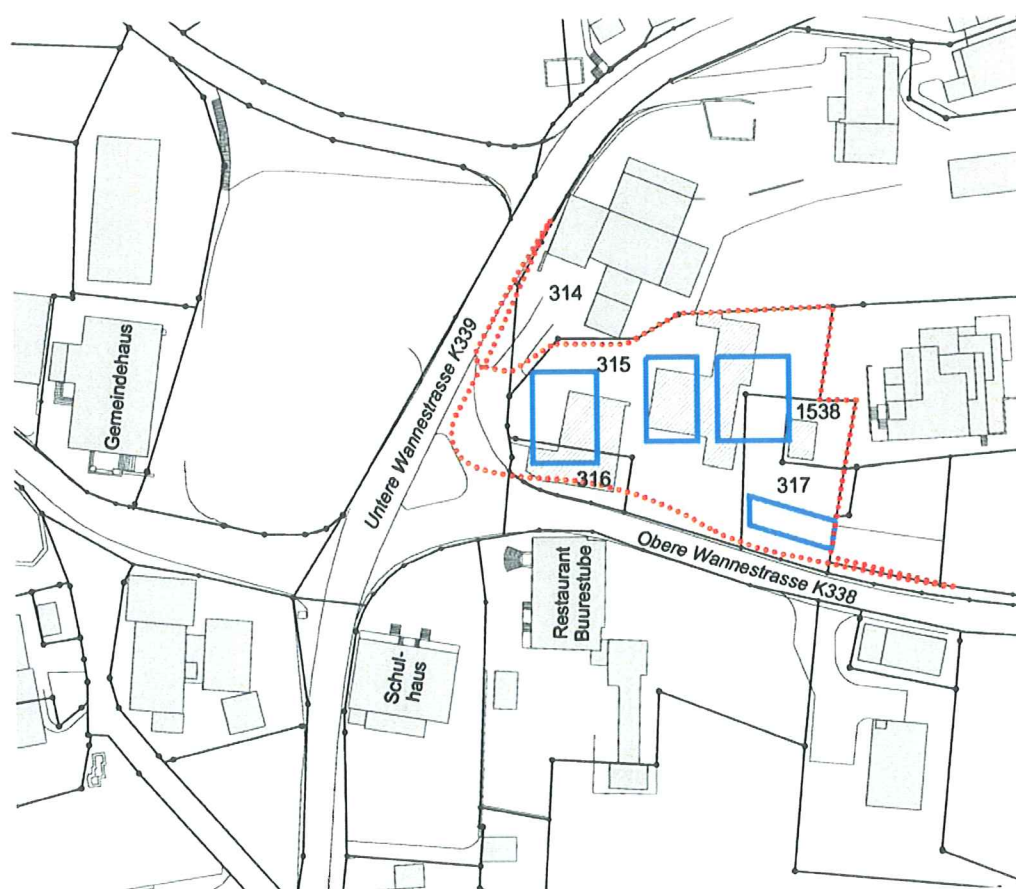


Gestaltungsplan Areal Köbihaus

Situationsplan 1:500 mit zugehörigem Schnitt und Sondernutzungsvorschriften

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV



Stand: Öffentliche Auflage

1. Allgemeines

1.1 Vorbemerkungen

Der vorliegende Planungsbericht gibt einen Überblick über den Gestaltungsplan auf dem Areal Köbihaus. Er fasst die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen zusammen. Im Weiteren enthält er konzeptionelle Überlegungen zum Richtkonzept und verweist auf das parallel ausgearbeitete Vorprojekt zur redimensionierten Gestaltung des Verkehrsknotens Untere Wannestrasse / Obere Wannestrasse. Diese beiden Grundlagen bilden die wesentlichste Basis für den grundeigentümerverbindlichen Gestaltungsplan (§ 21 BauG).

Im weiteren Prozess dient dieser Planungsbericht als Arbeitsunterlage für das öffentlich-rechtliche Verfahren, bestehend aus der Vorprüfung, dem Mitwirkungs- und Einwendungsverfahren, dem Beschluss des Gemeinderates und der Genehmigung durch den Regierungsrat (§§ 22 bis 28 BauG).

Im Hinblick auf spätere Überbauungen ist der Planungsbericht ein wichtiges Dokument über die Hintergründe der Planung und kann im Baubewilligungsverfahren bei Auslegungsfragen herbeigezogen werden.

1.2 Zweck des Gestaltungsplanes

Das Areal Köbihaus befindet sich im Grundeigentum der Einwohnergemeinde Birrwil. Nach der Auslagerung des Werkhofes, der im ehemaligen Ökonomiegebäude auf der Parzelle Nr. 315 untergebracht war, in einen Neubau besteht für das betreffende Areal kein Bedarf mehr für öffentliche Nutzungen. Die Gemeinde möchte deshalb die Grundlage für die Realisierung von Wohnbauten sowie für publikumorientierte oder gewerbliche Nutzungen zum Dorfplatz hin schaffen.

Die sehr unregelmässige Geländeform erschwert es, eine gut in die örtliche Situation eingepasste Überbauung nach der Regelbauweise der Kernzone zu realisieren. Zudem beanspruchen allfällige publikumsorientierte Nutzungen angemessene Vorplatzflächen und somit Land der Kantonsstrassenparzelle. Mit dem Gestaltungsplan soll daher die Grundlage geschaffen werden, um Investoren finden zu können. Entsprechend hat die Einwohnergemeindeversammlung Birrwil am 30. Mai 2008 unter anderem auch einem Kredit für die Erarbeitung eines Gestaltungsplanes zugestimmt.

2. Grundlagen

2.1 Rechtliche Grundlagen

Der Gestaltungsplan Areal Köbihaus, bestehend aus dem Situationsplan 1:500 mit zugehörigem Schnitt und den Sondernutzungsvorschriften, basiert im wesentlichen auf folgenden bau- und planungsrechtlichen Grundlagen:

- Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19.1.1993, bis und mit Änderungen vom 10.3.2009 (Inkraftsetzung 1.1.2010)
- Allgemeine Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 23.2.1994, bis und mit Änderungen vom 18.11.2009 (Inkraftsetzung 1.1.2010)
- Bauzonen- und Kulturlandplan 1:2'000 sowie Bau- und Nutzungsordnung BNO der Gemeinde Birrwil vom 26. Nov. 1999.

2.2 Wichtigste bau- und planungsrechtliche Grundlagen

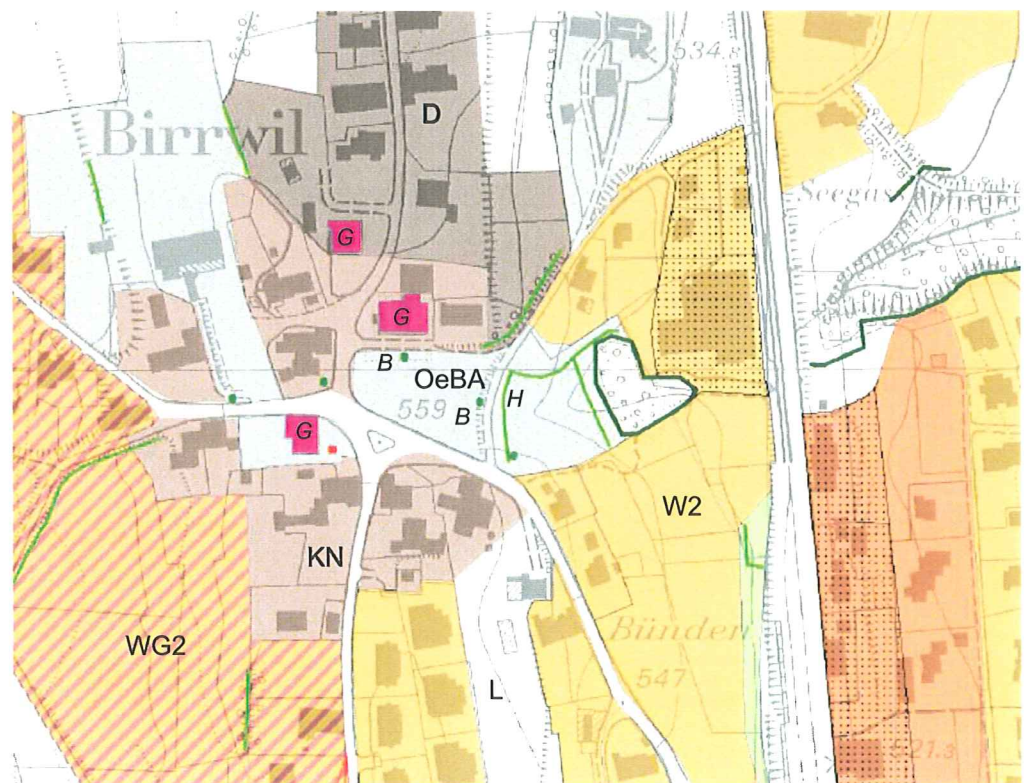
Das Planungsgebiet liegt gemäss Bauzonen- und Kulturlandplan vollumfänglich in der Kernzone KN. Die wichtigsten Bestimmungen der BNO lassen sich wie folgt zusammen fassen:

Qualitative Zonenbestimmungen / zulässige Nutzungen

- Die Kernzone umfasst den Ortskern, der in seiner Gesamtheit schonenswert ist. Sie dient dessen Erhaltung und angepassten Erneuerung. Sie ist bestimmt für Wohnbauten, mässig störendes Gewerbe, Gaststätten, Läden sowie landwirtschaftliche Bauten (§ 6 Abs. 1).
- Neubauten sowie Um-, Neben- und Anbauten müssen sich in Stellung, Form, Dachgestaltung, Material und Farbe dem bestehenden Ortsbild anpassen (§ 6 Abs. 3).
- Die Hauptgebäude müssen ein Satteldach oder Walmdach von mindestens 35° Neigung haben (§ 6 Abs. 3).

Grundmasse:

- 2 bis 3 Vollgeschosse (§ 5).
- Ausnützungsziffer, Gebäude- / Firsthöhe und Gebäudelänge werden vom Gemeinderat festgelegt unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen (§ 5 Abs. 1 + 2).
- Kleiner Grenzabstand 4 m, der bei Neubauten als Richtwert gilt. Der Gemeinderat kann Abweichungen bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird (§ 5 Abs. 1 + 2).
- Empfindlichkeitsstufe III (§ 5, gestützt auf die eidgenössische Lärmschutzverordnung sind die Immissionsgrenzwerte einzuhalten).



Zonen gemäss Bauzonen- und Kulturlandplan:

KN Kernzone / D Dorfzone / OeBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen / W2 Wohnzone 2 Geschosse / WG2 Wohn- und Gewerbezone 2 Geschosse / L Landwirtschaftszone

Schutzobjekte gemäss Bauzonen- und Kulturlandplan:

G Gebäude mit Substanzschutz / B Einzelbäume / H Hecken

2.3 Weitere Grundlagen / Vorabklärungen

Im Vorfeld der Gestaltungsplanung wurden folgende Grundlagen erarbeitet:

- Konzeptstudie Zentrumsplanung Birrwil vom 13. November 2007, Verfasser SKK Landschaftsarchitekten Wettingen / Architheke Brugg: Diese Studie zeigt die ursprünglich beabsichtigte, gesamtheitliche Neugestaltung und Attraktivierung des Strassenraumes im Bereich des Dorfplatzes auf.
- Richtprojekt Areal Köbihaus vom 30. Januar 2009 und Ergänzung zum Bericht vom 18. Februar 2009, Verfasser Architheke Brugg: Der Zweck des Richtprojektes besteht darin, anhand einer ortsbaulich und architektonisch vertieften Grundlage eine gute Einpassung in die topographisch schwierige Situation aufzuzeigen. Für den Nachweis der ökonomischen Realisierbarkeit wurden zudem detaillierte Grundrisse für Wohnungen, Gewerberäume, Tiefgarage und Nebenräume erstellt, damit die Nutzflächen und Baukosten ermittelt werden konnten.

Als Basis für die Erarbeitung des Gestaltungsplanes Areal Köbihaus und für die weitere Projektierung des Dorfplatzbereiches wurden die kantonalen Randbedingungen eingeholt. Diese wurden im folgenden Dokument bekannt gegeben:

- Grundlagen und Hinweise zum Gestaltungsplan der kantonalen Abteilung Raumentwicklung vom 14. Mai 2009 (BVURO.09.24-1).

Die erwähnten kantonalen Grundlagen und Hinweise bildeten die Basis für die Erarbeitung des Gestaltungsplanes. Die unterschiedliche Haltung in den architektonischen Ausdrucksformen sowie das geöffnete Spektrum der Dachformen werden im Planungsbericht begründet. Auf Grund der hohen Komplexität der angedachten Dorfplatzgestaltung und der Tatsache, dass von kantonalen Seite zur Zeit kein Sanierungsbedarf besteht, entschied sich der Gemeinderat, die Verkehrsplanung nur soweit weiter zu verfolgen, wie diese für die Realisierung der Bauten und Nutzungen auf dem Areal Köbihaus nötig sind. Er liess zu diesem Zweck folgende verkehrlichen Grundlagen erarbeiten:

- Vorprojekt Knotengestaltung K338/ K339, Variantenstudie und Bestvariante Birrwil IQ, vom 10. Mai 2010, Verfasser Keller & Partner Gebenstorf: Im Gestaltungsplan wurde daraus die neu geplante, vom Ingenieurbüro empfohlene Linienführung der Kantonsstrasse K338, Obere Wannenstrasse, bis zum Knoten der Unteren Wannenstrasse K339 entnommen. Die verkehrlichen Überlegungen sind im zugehörigen Beschrieb enthalten.

2.4 Perimeter Gestaltungsplan / Eigentumsverhältnisse

Der Perimeter des Gestaltungsplanes Areal Köbihaus beinhaltet folgende im Situationsplan 1:500 dargestellten Parzellen:

<i>Parz. Nr.</i>	<i>Fläche</i>	<i>Grundeigentümer</i>
315*, 316*, 317, 1538	1'764 m ²	Einwohnergemeinde Birrwil
314*	35 m ²	Stefan Härri, Dorf 17, Birrwil
532*, 936*	312 m ²	Staat Aargau, K338 / K339
Total	2'111 m²	Perimeterfläche Gestaltungsplan

* Teilparzellen

Der Einbezug der Parzellen 532 und 936 erfolgt, um für allfällige publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen einen genügenden Vorplatzbereich zu erhalten.

2.5 Vorgaben Gemeinde

Der Gemeinderat beabsichtigt, die wesentlichsten Strukturelemente des Richtprojektes in einem öffentlich-rechtlichen Gestaltungsplan grundeigentümergebunden festzulegen. Damit soll für die spätere Projektierung eine genügend konkrete und verbindliche Rechtsgrundlage vorhanden sein. Da jedoch noch kein Investor gefun-

den werden konnte, soll auch gleichzeitig der „Fächer“ möglicher architektonischer und ortsbaulicher Optionen geöffnet werden, soweit dies rechtlich möglich ist und qualitativ gute Lösungen sicher gestellt werden können. Insgesamt soll der Gestaltungsplan also nicht zu eng gefasst werden, um genügend Handlungsspielräume offen zu halten und damit die Chance für eine bauliche Realisierung zu verbessern.

Um eine Belebung im Dorfzentrum herbeiführen zu können, soll der Gestaltungsplan die Option für die Realisierung eines Dorfladens inklusive der daraus entstehenden betrieblichen Erfordernisse (Kundenparkplätze, Ausstellungsflächen, Anlieferung, Lagerflächen usw.) enthalten.

Die bestehende Trafostation wie auch die Zufahrten zu den südlichen Wohnüberbauungen müssen in einem Neubauprojekt auf dem Areal Köbihaus integriert werden.

Entlang der Kantonsstrasse K338 Obere Wannestrasse ist mit dem Gestaltungsplan eine öffentliche Fusswegverbindung sicher zu stellen mit einer sicheren Anbindung an die Fussquerung über die Untere Wannestrasse K339. Diese Vorgabe wurde im Rahmen der Vorprüfung in Absprache mit dem Kanton soweit konkretisiert, dass ein durchgehendes Trottoir der Kantonsstrassenparzelle zugeschlagen werden kann.

3. Organisation und Ablauf der Planung

3.1 Projektorganisation

Zuständigkeit für die Durchführung des öffentlich-rechtlichen Gestaltungsplanverfahrens ist der Gemeinderat. Er setzt dazu folgende Begleitgruppe ein:

Barbara Buhofer (Vorsitz)	Gemeindeammann
Felix Stephan	Gemeinderat
Monika Gloor	Gemeindeschreiberin
Ruedi Dietiker	Architekturbüro Architheke, Brugg
Paul Keller	Raumplanungsbüro Arcoplan, Ennetbaden
Eduard Keller	Ingenieurbüro Keller & Partner, Gebenstorf

3.2 Terminprogramm Gestaltungsplan

Startsitzung Arbeitsgruppe Gestaltungsplan	24. Februar 2010
Entwürfe Gestaltungsplan und Sondernutzungsvorschriften	März bis Mai 2010
Vorprojekt Knotengestaltung K338/K339	März bis Mai 2010
Einreichung an Gemeinderat, Verabschiedung zur Vorprüfung	1. Juni 2010
Mitwirkung gemäss § 3 BauG	14. Juni bis 16. Juli 2010
Provisorische kantonale Vorprüfung	Juli bis September 2010
Bereinigung Mitwirkung / provisorische Vorprüfung	Oktober 2010
Abschliessende kantonale Vorprüfung	Nov. 2010 bis Febr. 2011
Vorprüfungsbericht	27. April 2011
Einwendungsverfahren gemäss § 24 BauG (30 Tage)	31. Mai bis 9. Juni 2011
Behandlung Einwendungen / Einigungsverhandlungen	Juni 2011
Beschluss Gemeinderat	August 2011
Genehmigung Departement BVU	ca. Herbst 2011

4. Grobanalyse

4.1 Beschrieb des Areals

Das Gestaltungsplanareal umfasst eine relativ kleine Fläche von 0.21 ha. Die maximale Höhendifferenz beträgt im Perimeter des Gestaltungsplanes vom tiefsten zum höchst gelegenen Punkt rund 10 m. Das äusserst unregelmässige Terrain steigt nach Süden relativ stark an. Im Arealinnern findet sich eine von Süden nach Norden verlaufende, noch ansatzweise erkennbaren Geländekuppe. Diese bildet den Abschluss des ostseitig zum See hin abfallenden Hanges, gleichzeitig aber auch den Übergang zur nordseitig gelegenen Geländeterrasse, wo sich der Dorfplatz befindet.

Das Areal Köbihaus ist mit zwei leerstehenden Gebäuden überbaut, die Bestandteil des alten Dorfteiles sind. Nordseitig markiert das vertikal gegliederte Doppelwohnhaus die Begrenzung des Dorfplatzes. Zusammen mit dem Restaurant Burestube bildet es eine ortsbildprägende Torwirkung an der Oberen Wannestrasse. Im Dorfplatz abgewandten, etwas höher gelegenen Bereich findet sich ein ehemaliges Ökonomiegebäude. Dieses umschliesst mit seiner Stellung quer zum erwähnten Doppelwohnhaus und parallel zur Oberen Wannestrasse einen kleinen Hofraum.

Die noch vorhandene, teilweise verwahrlost wirkende Bausubstanz eignet sich nicht für eine Sanierung oder für grössere Um- und Ergänzungsbauten. Diese Bauten sind auch nicht geschützt, so dass ein Abbruch möglich ist.



Hofraum an der K338 Obere Wannestrasse



Den Dorfplatz begrenzende Bauten



Torwirkung „Obere Wanne“ von Süden



Trafostation und Zufahrt bestehende Tiefgarage

Am südlichen Rand des Areals befindet sich auf der Parzelle Nr. 1538 eine Trafostation. Zudem verläuft über die Parzelle Nr. 317 die Zufahrt zur Tiefgaragen der südseitig angrenzenden, neueren Wohnüberbauungen. Im übrigen finden sich auf dem Areal Köbihaus keine geschützten Naturobjekte wie Hecken oder Bäume.

4.2 Beschreibung des näheren Umfeldes

Das Areal Köbihaus liegt am südlichen Rand des traditionellen Dorfteiles von Birrwil. Südseitig grenzt ein neueres, jedoch deutlich höher gelegenes, Wohnquartier und nordseitig der unmittelbar anschliessende Dorfplatz an das Areal. Der ortsbildprägende Dorfplatz bildet einen grosszügigen Freiraum und ist auf drei Seiten mit Bauten umgeben. Die einzelnen Bauten weisen sehr unterschiedliche Architektursprachen aus verschiedenen Zeitepochen auf.

Das Gemeindehaus und das Alte Schulhaus sind im Bauzonen- und Kulturlandplan als Gebäude mit Substanzschutz bezeichnet. Zudem stehen verschiedene Bäume unter Schutz. Die zum See hin offene Fläche ist eine künstliche Aufschüttung, die wohl durch die Eindolung des unter dem Dorfplatz durchlaufenden Baches entstanden ist. Gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz wird Birrwil als Dorf von regionaler Bedeutung eingestuft. Dem Dorfkern wird das Erhaltungsziel A attestiert.



Gemeindehaus, Baujahr 1907



Altes Schulhaus, Baujahr 1841

Ostseitig des Areals Köbihaus grenzt der bestehende Landwirtschaftsbetrieb Härrli mit seinem Wohnhaus und den diversen Ökonomiebauten unmittelbar an die Untere Wannestrasse K339. Im strassenabgewandten Bereich findet sich hier noch eine Landwirtschaftszone, die jedoch vollständig von Bauzonen „eingekesselt“ ist.

Das Areal Köbihaus grenzt nordseitig an die Untere Wannestrasse K338 und westseitig die Obere Wannestrasse K339. Es handelt sich dabei um Strassen mit sehr geringen Verkehrsaufkommen. Fussgängerüberverbindungen im Bereich des Dorfplatzes von Süden nach Norden sowie von Westen nach Osten sind zwar vorhanden, verlaufen jedoch über „Umwege“, so dass Fussgänger oft den direkten Weg über die dem motorisierten Verkehr zugewiesenen Flächen suchen.



Landwirtschaftsbetrieb auf Parzelle Nr. 314



Knoten K338/K339, Einmündung Dorfstrasse

Westseitig bildet das Gebäude des Restaurants Burestube mit dem im Abschnitt 4.1 beschriebenen Doppelwohnhaus eine klar erkennbare Begrenzung des Dorfplatzes. Hier findet sich im bergseitigen Bereich die Gartenwirtschaft und der Parkplatz des Restaurants.

4.3 Fazit für den Gestaltungsplan

Das nähere bauliche Umfeld zeichnet sich insbesondere um den Dorfplatz durch die vorhandenen ortsbaulichen Qualitäten aus. Auch finden sich diverse markante, ältere Bauten mit intakter Bausubstanz und entsprechenden architektonischen Qualitäten. In diesem strukturell und räumlich interessanten Siedlungsgefüge kann aber auch eine gewisse Vielfalt in den architektonischen Ausdrucksformen festgestellt werden. In der weiteren inneren Siedlungsentwicklung sollen entsprechend auch zeitgemässe Formensprachen ihren Platz finden dürfen, soweit die Grundstruktur respektiert wird.

Ein zukünftiges bauliches Konzept auf dem Areal Köbihaus muss wie bisher die ortsbauliche Abgrenzung zum Dorfplatz hin markieren. Gleichzeitig soll aber auch über das gesamte Areal anhand einer ortsbaulichen und architektonischen Gesamtidee eine gewisse eigene Identität entstehen können.

Zusammen mit der Realisierung der Hochbauten ist soweit wie möglich eine qualitative Aufwertung der Frei- und Strassenräume herbei zu führen. Von und zum Dorfplatz hin sind attraktive und sichere Fusswege zu realisieren. Mit gestalterischen Mitteln ist eine angepasste Fahrgeschwindigkeit sicher zu stellen.

Schliesslich weist das in der Kernzone gelegene Areal Köbihaus ein erhebliches Entwicklungspotenzial auf. Mit der Realisierung eines baulichen Konzeptes im vorgängig erwähnten Sinne kann eine raumplanerisch erwünschten Entwicklung nach Innen sicher gestellt werden.

5. Umsetzung

5.1 Richtkonzept zum Gestaltungsplan (vgl. Anhang)

Das dem Gestaltungsplan zu Grunde liegende Richtkonzept (vgl. Anhang zum Planungsbericht) weist folgende Hauptmerkmale auf:

- Die Überbauung wird in einzelne Gebäudevolumen aufgeteilt, die mit ihrer Höhenstaffelung dem Geländeverlauf folgen. Die Gebäudekuben übernehmen die Körnung der umgebenden Bebauung.
- Die Torwirkung vom Dorfplatz zur Obere Wannestrasse K338 bleibt erhalten.
- Gegen den Dorfplatz hin wird in der Gebäudeflucht des Restaurants Burestube und vis à vis zum Gemeindehaus ein neuer Baukörper gesetzt, dessen First die Kote des Restaurants übernimmt.
- Im neuen Baukörper zum Dorfplatz hin kann ein Gewerberaum bzw. ein Dorfladen in den Gebäudesockel integriert werden mit einer für eine solche Nutzung nötigen Vorzone, die auch als Parkierungsfläche für Kunden und als Anlieferungsbereich dient.
- Der zentrale Bereich der Überbauung ist als halböffentlicher Hofraum gestaltet, von dem aus alle Wohnungen erschlossen sind.
- Das bauliche Konzept ermöglicht durchgehende Grundrisse mit zwei Aussichtsrichtungen, die sowohl von Osten als auch von Westen besonnt werden können. Die Berg- wie auch die begehrte Seeseite werden so wahrnehmbar.
- Je nach gewähltem architektonischen Konzept und der Empfindlichkeit im ortsbaulichen Kontext sollen unterschiedliche Dachformen möglich sein;
 - Baukörper Nord beim Dorfplatz, Satteldach oder Walmdach
 - Baukörper Mitte und Süd, Satteldach, Walmdächer oder Flachdach.
- Die im Richtkonzept vorgesehenen Walmdächer ermöglichen einen gänzlichen Verzicht auf Dachaufbauten und Dacheinschnitte. Auf Grund der unterschiedlichen Empfindlichkeiten werden jedoch Dacheinschnitte nur zum Dorfplatz hin verboten.
- Die neue Tiefgarage und die Zufahrt zur bestehenden Tiefgarage auf der Parzelle Nr. 1691 werden unter einem begrünten Terrassenelement zusammen gefasst.

- Das bestehende Trafohaus wird durch einen Traforaum in der Tiefgarage ersetzt.
- Ein Atelierhaus übernimmt typologisch die Kleinbauten im Dorfkern.

Die Überbauung des Areals Köbihaus birgt die Chance, die prägende städtebauliche Situation nicht nur weiter zu führen, sondern noch besser zu verdeutlichen. So wird eine räumliche wie auch eine nutzungsmässige Verdichtung im Ortskern möglich. Neben einem differenzierten Wohnungsangebot können auch gewerbliche Nutzungen angeboten werden. Mit einem Dorfladen könnte auf dem Dorfplatz eine zusätzliche Attraktivität entstehen.

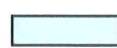
6.2 Gegenüberstellung Richtkonzept / Regelbauweise

Gestützt auf § 3 ABauV dürfen Gestaltungspläne in gewissen Punkten von den allgemeinen Nutzungsplänen und -vorschriften abweichen, die in folgender Gegenüberstellung hergeleitet sind:

Kriterien	BNO / Bauzonenplan / BauG / ABauV	Richtkonzept	Regelungsbedarf im Gestaltungsplan
Zonenkonformität Kernzone	Wohnbauten, mässig störendes Gewerbe, Gaststätten, Läden, Landwirtschaft	primär Wohnen, im Sockel Haus Nord Dorfladen oder andere gewerbliche Nutzung	keine Abweichung
Strassenabstand	6 m (§ 111 BauG)	ca. 4 m zum projektierten Fahrbahnrand K338, ca. 3.5 m zur Parzelle bzw. ca. 1 m zu proj. Fahrbahnrand K338	Ja, Reduktion baurechtlich ermöglichen Ja, ortsbildprägende Torwirkung erhalten
Grenzabstand klein / gross sowie Gebäudeabstände	klein 4 m als Richtmass, kein grosser Grenzabstand (§ 5 BNO)	nach aussen durch Baufelder festgelegt, intern Reduktion Gebäudeabstand zulassen	Ja, Reduktion ortsbaulich nötig, um Wirkung Dorfplatz zu verstärken
Geschosszahl	2 bis 3 Vollgeschosse (5 BNO)	bis 4 VG, im Baufeld A nur bei Walmdach, in Baufeldern B zur Ermöglichung eines kontinuierlichen Anstieges der Volumen	Ja, Erhöhung ortsbaulich / architektonisch (für Walmdächer) begründbar, um Wirkung Dorfplatz zu verstärken
Gebäude- / Firsthöhe	werden vom Gemeinderat festgelegt (§ 5 BNO)		
Dachform / -neigung	Satteldach oder Walmdach von mind. 35° Neigung (§ 6 BNO)	Neigung 20° bis 40°, Flachdach Baufelder B	Teilweise ja, um zeitgemässere Bauformen zu ermöglichen
Architektur / Ausgestaltung	Einpassungsbestimmungen (§§ 6, 45, 46 BNO); Ziel; Erhaltung / angepasste Erneuerung	ruhige und klare Bauvolumen, gewisse Einheitlichkeit, zeitgemässe Ausdrucksformen	Ja, sorgfältige Gestaltung, einheitliche Grundprinzipien
Gebäudelänge	wird vom Gemeinderat festgelegt (§ 5 BNO)	Körnung umliegende Bauten übernommen	keine Abweichung
Ausnützung AZ	wird vom Gemeinderat festgelegt (§ 5 BNO)	BGF rund 1'500 m ² (AZ 0.71), davon ca. 15% Gewerbeanteil	keine Abweichung
Baureife, Erschliessung	nach § 32 BauG, keine Gestaltungsplanpflicht	Erschliessung rückwärtig über K338 für Kunden von Dorfplatz Parkplätze vorsehen	Ja, zusammengefasste unterird. Parkierung Ja, nutzergerechte Verkehrsanbindung
Lärmimmissionen	Empfindlichkeitsstufe III, Immissionsgrenzwerte	äusserst geringes Verkehrsaufkommen	keine Abweichung

Kriterien	BNO / Bauzonenplan / BauG / ABauV	Richtkonzept	Regelungsbedarf im Gestaltungsplan
Veloabstellplätze	VSS-Norm SN 640'065 Leichter Zweiradverkehr; Abstellanlagen, Bedarfs- ermittlung	Konzept sieht integrierte Räume an gut erreichba- rer Lage vor	Ja, mind. 50% gut erreichbar in der Nähe von Hauseingängen
Parkierung	VSS-Norm SN 640'281 Parkieren; Angebot an Parkfelder für PW	Nachweis genügender und gut integrierter Ab- stellplätze	Keine Abweichung

Abweichungen von den allgemeinen Nutzungsplänen und -vorschriften (§ 21 BauG / § 3 ABauV)



Bonusse bzw. „Lockerungen“
in Form von Erhöhung Bauvolumen, Reduktion Abstände



„strengere“ Rahmenbedingungen, um ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch
besseres Ergebnis zu erreichen (§ 3 Abs. 3 ABauV)

6.3 Festlegungen im Gestaltungsplan

Grundsätzliches

Gestützt auf das Richtkonzept legt der Gestaltungsplan für das gesamte Areal die Lage und die Höhe der Bauten, die gestalterischen Rahmenbedingungen, die Nutzungs-dichte und -verteilung, die Erschliessung und Parkierung sowie die Freiraum- und Umgebungsgestaltung verbindlich fest. Da sich der Gestaltungsplan jedoch nicht allein auf ein bestimmtes Projekt abstützen soll, wird er bewusst nicht allzu eng ausgelegt. Der Gestaltungsplan gewährleistet, dass

- einerseits die nötigen Qualitäten gemäss den §§ 5, 6, 45, 46 BNO sowie gemäss § 21 Abs. 2 BauG / § 3 Abs. 3 ABauV sicher gestellt werden können und
- andererseits den Bauherren in der späteren Projektierung die nötigen Handlungsspielräume offen bleiben.

Die Gestaltungsplan Areal Köbihaus basiert auf den §§ 16 bis 21 BauG und besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Unterlagen:

- Situationsplan mit zugehörigem Schnitt 1:500
- Sondernutzungsvorschriften SNV

Der vorliegende Planungsbericht nach Art. 47 RPV hat keine Rechtswirkung. Er dient zur Erläuterung der Planung. Bestandteil des Planungsberichtes ist auch das Richtprojekt im Anhang sowie die Vorstudie Knoten Dorfzentrum (vgl. Abschnitt 7).

Zu den Inhalten im Einzelnen

Die **allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen** sind in den §§ 1, 3, 4 und 5 SNV (Ziel und Zweck, Perimeter und Bestandteile, Verhältnis zum übergeordneten Recht, privatrechtliche Regelungen) sowie im § 15 SNV (Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung) enthalten.

Die **Baufelder für Hochbauten** sind in § 6 SNV definiert und bezeichnen die maximale Ausdehnung der Hochbauten inklusive der Klein- und Anbauten. Die Begrenzung der Baufelder ergibt sich aus folgenden Überlegungen:

- Das Baufeld A legt die Lage des „Kopfbaus“ so fest, dass die Begrenzung des Dorfplatzes weiterhin klar erkennbar und die Torwirkung an der Oberen Wanne erhalten bleibt. Mittels Gestaltungsbaulinien wird definiert, in welchem Bereich das äussere Gebäudevolumen angelegt werden muss (1 m zur Oberen Wannenstrasse, 2 m zur Unteren Wannenstrasse).
- Die Baufelder B1 und B2 zeigen die maximale Ausdehnung der Hauptbauten im rückwärtigen Bereich. Um die geforderte Körnung und Gliederung des Bauvolumens zu erreichen, enthalten die Sondernutzungsvorschriften eine Bestimmung,

wonach zwei Baukörper vorzusehen sind oder durch eine Fassadengliederung zwei optisch klar erkennbare Teilabschnitte gebildet werden müssen.

- Das Baufeld C ermöglicht ein gegenüber den Hauptbauten in den Baufelder A und B deutlich geringeres Volumen in Form eines Ateliergebäudes. Es trägt zu einer räumlich gefassten Hofsituation bei.

In Abweichung zur kantonalen Definition der Baulinien werden in § 6 Abs. 2 SNV die Baufelder so definiert, dass auch untergeordnete Gebäudeteile wie Vordächer, Balkone, Wintergärten und Windfänge innerhalb der Baufelder für Hochbauten anzuordnen sind. Damit werden kompakte und klare Gebäudeformen angestrebt entsprechend der Bautypologie im traditionellen Dorfteil.

Die **Baubereiche D und E für unterirdische Bauten und Zwischenbauten** ermöglichen gemäss § 7 SNV zusätzliche Nutzflächen

- in der untersten Ebene (Baubereich D) in Form von Abstell- und Lagerflächen für einen allfälligen Dorfladen oder für gewerbliche Nutzungen sowie für die nötigen Nebenräume der darüber liegenden Geschosse des Baufeldes A,
- im südlichen Umfeld (Baubereich E) zur Realisierung einer zusammengefassten Einstellhalle inklusive einer integrierten Trafostation.

Höhen: In § 8 Abs. 1 und 2 SNV werden die maximal möglichen baulichen Volumen für den im Situationsplan bezeichneten Querschnitt definiert. Auf Grund der sehr unregelmässigen Geländeform werden die Höhen pro Baufeld einzeln sowie in Abhängigkeit der zulässigen Dachformen mittels absoluten Höhenkoten (m ü.M.) festgelegt. Die Höhenlage der einzelnen Geschosse innerhalb der maximalen möglichen Querschnitte wird nicht explizit festgelegt. Jedoch müssen die Geschossniveaus, neben den qualitativen Vorgaben zur Gestaltung der Hochbauten, so gelegt werden, dass die charakteristische Geländeform soweit wie möglich erkennbar bleibt und die Anschlüsse an die Vorplatzbereiche ohne Abstufungen realisiert werden können.

Dachformen: § 8 Abs. 4 SNV legt die möglichen Dachformen fest. Im Baufeld A sind wie in den Bestimmungen der BNO weiterhin nur Satteldächer und Walmdächer zulässig. In den Baufeldern B können auch Flachdächer zugelassen werden und im Baufeld C muss ein Flachdach realisiert werden. Das Spektrum möglicher Dachneigungen wird von 20° bis 40° festgelegt. Der Gestaltungsplan ermöglicht so insbesondere die im Richtprojekt dargestellten Walmdächer. Dadurch wird zwar das ausgebauten Dachgeschoss wegen der Kniestockhöhe von mehr 1.2 m zu einem Vollgeschoss, dafür kann jedoch ein vollständig geschlossenes Dach entstehen ohne zusätzliche Dachaufbauten. Damit dies sicher gestellt ist, sind gemäss § 8 Abs. 1 SNV bei Dachneigung unter 25° keine Dachdurchbrüche gestattet. Insgesamt soll sich somit die Dachform im Baufeld A an der traditionellen Bauweise anlehnen. Im platzabgewandten Bereich der Baufelder B1 und B2, also im Übergang zu den neueren Wohnquartieren, können auch moderne Flachdachbauten zu einer ruhigen Gesamtwirkung und bestmöglichen Einpassung führen. Um sowohl in den Haupt- wie auch in den Dachgeschossen durchgehende Grundrisse mit zwei Aussichtsrichtungen realisieren zu können, die den Verzicht von zusätzlichen Dachaufbauten erlauben, wird eine von Osten nach Westen verlaufende Firstrichtung festgelegt.

Grenz- und Gebäudeabstände:

- Strassenabstände K338 / K339: Unabhängig davon, ob die im Situationsplan enthaltene neue Strassenführung realisiert wird, legt der Gestaltungsplan mit den Baufeldern die Abstände der Hochbauten zu den beiden Kantonsstrassen K338 und K339 fest. Die örtliche Lage ergibt sich dabei primär aus den ortsbaulichen Rahmenbedingungen. Gleichzeitig ist jedoch sichergestellt, dass für die neue Linienführung der Strassen und die zukünftigen Fusswege genügend dimensionierte Flächen vorhanden sind.
- Grenzabstände Parzelle Nr. 314: Die Baufelder A und B1 unterschreiten den in der Kernzone vorgegebenen Richtwerte von 4 m Grenzabstand gegenüber der Parzelle Nr. 314 in kleinen Teilbereichen. Der nordöstliche Eckpunkt des Baufeldes A kommt auf die Parzellengrenze zu liegen, weil hier die Parzelle Nr. 314 mit einer Fläche von rund 36 m² dreieckförmig ins Areal Köbihaus hinein ragt. Um

eine ortsbaulich befriedigende Situation mit einer zweckmässigen Vorplatzfläche zu erreichen, ist vorgesehen, einen flächengleichen Landabtausch mit der Parzelle Nr. 314 vorzunehmen. Im übrigen weist das Baufeld B1 einen Grenzabstand von 3 m auf und unterschreitet somit den Richtwert auf einer äusserst geringfügigen Fläche.

- **Grenzabstand Parzelle Nr. 1691:** Das Baufeld für Hochbauten C sowie der Baubereich E für unterirdische Bauten und Zwischenbauten werden an die südlichen Parzellengrenzen gelegt. Somit ist ein „nahtloser“ Anschluss der bestehenden Tiefgarage auf der Parzelle Nr. 1691 und der neu geplanten Einstellhalle möglich. Darüber wird entlang der K338 mit einem Ateliergebäude (Baufeld C) eine ortsbaulich klare Raumbildung und zur südlich angrenzenden Umgebung eine situationsgerechte Fortsetzung geschaffen.
- **Gebäudeabstände:** Die einzelnen Baufelder unterschreiten die Gebäudeabstände innerhalb des Gestaltungsplanperimeters. § 20 Abs. 3 ABauV lässt eine Reduktion oder Aufhebung zu, wenn die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben. § 26 Abs. 3 BNO verweist bezüglich Reduktion der Abstände auf § 47 Abs. 2 BauG. Durch den seit dem 1. Januar 2010 geltenden § 47 Abs. 2 BauG kann die Reduktion oder Aufhebung direkt gestützt auf das kantonale Recht erfolgen. Eine spezielle Bestimmung in den Sondernutzungsvorschriften ist deshalb nicht vorgesehen.

Gestaltung der Bauten und Anlagen: Um die nötigen Qualitäten gemäss § 21 Abs. 2 BauG / § 3 Abs. 3 ABauV zu erreichen, werden in den Sondernutzungsvorschriften verschiedene Massnahmen festgeschrieben:

- Sorgfältige Gestaltung der Bauten nach einheitlichen Prinzipien. Dabei ist insbesondere auf eine gute architektonische Gestaltung und räumliche Wirkung sowie auf einen guten Bezug zu den Aussenräumen zu achten (§ 2 Abs. 1 SNV).
- Im gesamten Perimeter sind die Überbauungen der einzelnen Baufelder so aufeinander abzustimmen, damit insgesamt eine ruhige Gesamtwirkung ohne gegenseitige Beeinträchtigung resultiert (§ 2 Abs. 2 SNV).
- Ortsbaulich klare Vorgaben zum Baufeld A und architektonische Gliederung Baufeld B (§ 6 Abs. 3 und 4 ABauV).
- Präzisierende Anforderungen an Dachaufbauten; zum Dorfplatz hin keine Dach-einschnitte zugelassen und bei Dachneigung unter 25° generelle keine Dachaufbauten (§ 8 Abs. 1 SNV).
- Präzisierende, teilweise weiter als in der BNO gehende Vorgaben zu den Dachformen (§ 8 Abs. 3 SNV).

Ausnützung: Im Gestaltungsplan wird keine maximal zulässige Bruttogeschossfläche festgelegt. Die mögliche bauliche Dichte ergibt sich aus der Begrenzung der Baufelder.

Umgebungsflächen: Im Gestaltungsplan werden im Situationsplan 1:500 zwei Aussenbereiche ausgeschieden;

- Die **Vorplatzbereiche** dienen als oberirdische Zugangsbereiche sowie als platzartig ausgestaltete Aussenbereiche entsprechend den ortstypischen Umgebungselementen. Sofern zum Dorfplatz hin ein Laden oder sonstige gewerbliche Nutzungen realisiert werden, so kann die im Situationsplan bezeichnete Fläche dafür genutzt werden (§ 12 SNV).
- Die **Grünflächen / individuell nutzbaren Bereiche** dienen als Spiel- und Gartenanlagen, wobei wesentliche Strukturelemente einheitlich zu gestalten sind, um die geforderte Qualität einer gesamthaft geplanten Überbauung zu erreichen (§ 13 SNV).

Die **Erschliessung für den motorisierten Verkehr** hat zusammengefasst von der Strasse „Obere Wanne“ zu erfolgen (§ 10 Abs. 1 SNV). Die Ausnahme davon bilden die in § 10 Abs. 2 SNV ermöglichten Parkplätze für Kunden im nördlichen Vorplatzbereich des Baufeldes A. Für die bestehende Tiefgarage südlich des Gestaltungsplanareals wird ein Zu- und Wegfahrtsrecht gewährt (§ 11 Abs. 2 SNV).

Entlang der **Unteren Wannestrasse K339** und der **Oberen Wannestrasse K338** werden im Situationsplan 1:500 wird der **Perimeter** so festgelegt, dass die notwendigen **Verkehrsflächen** für die Kantonsstrasse inklusive Trottoir mit einem Landabtausch gesichert werden können. Für die Erschliessung des Gestaltungsplanareals, insbesondere im Hinblick auf einen allfälligen Dorfladen oder für gewerbliche Nutzungen zum Dorfplatz hin, sind mit den ausgeschiedenen Vorplatzflächen ausreichend dimensionierte Platzflächen gewährleistet. Die Details dazu sind im „Vorstudie Knoten Dorfzentrum K338/ K339, Sichtzonenplan“ ersichtlich, welche mit verschiedenen kantonalen Stellen besprochen wurden und für die im Rahmen der abschliessenden Vorprüfung das definitive kantonale Einverständnis eingeholt werden soll.

Für **Fussgänger** wird mit dem festgelegten Perimeter, welcher an der Aussenkante des geplanten Trottoirs gelegt wird, und dem vorgesehenen Landabtausch zwischen dem Kanton und der Gemeinde eine durchgehende Verbindung entlang der Oberen Wannestrasse K338 bis zur Unteren Wannestrasse K339 gesichert.

Die **Parkierung** ist gemäss § 11 Abs. 1 SNV in unterirdischen Einstellhallen anzuordnen. Ausgenommen davon sind die Besucherparkplätze, die in dem im Plan symbolisch bezeichneten Bereich oberirdisch vorgesehen sind (§ 11 Abs. 4 SNV). Optional, das heisst bei gewerblicher Nutzung zum Dorfplatz hin, sind Parkplätze für Kunden möglich (§ 11 Abs. 4 SNV).

Energieeffizientes Bauen: In § 14 SNV wird eine Verpflichtung für den Anschluss an einen Fernwärmeverbund aufgenommen, sofern eine solche Möglichkeit besteht.

7. Knoten Dorfzentrum K338 / K339, aktuellste Vorstudie

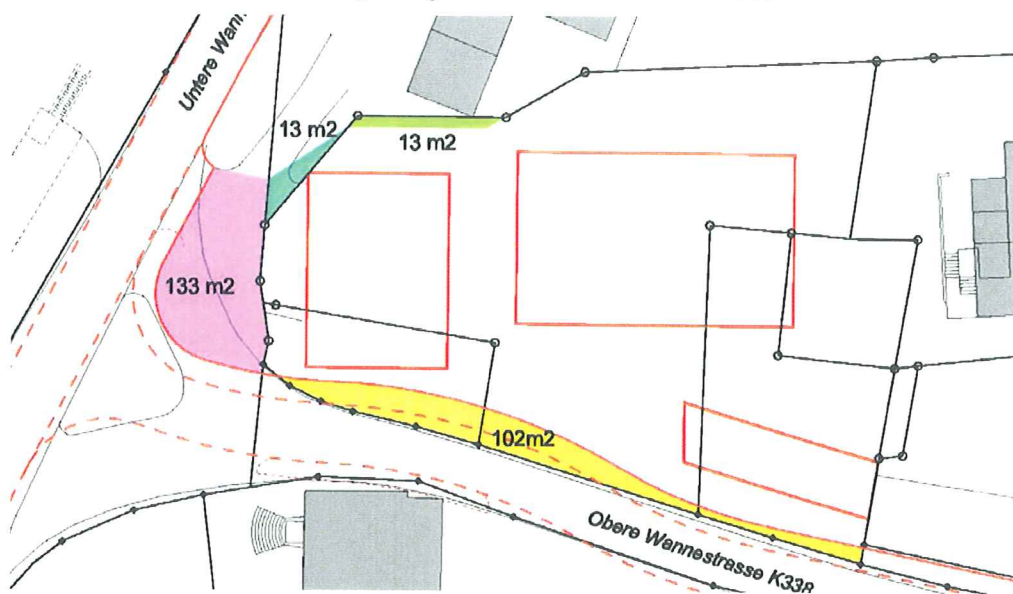
Die im Gestaltungsplan enthaltene Linienführung der Kantonsstrassen K338 / K339 basiert auf der aktuellsten „Vorstudie Knoten Dorfzentrum K338/ K339“ vom 1. März 2011 des Ingenieurbüros Keller & Partner in Gebenstorf. Dieses ist das vorläufige Ergebnis der verschiedenen Besprechungen mit den kantonalen Stellen. Die geplante Linienführung inklusive Trottoir bildet die Basis für den angepassten Perimeter des Gestaltungsplanes entlang der Kantonsstrassen.

Das vorläufige Ergebnis der verkehrstechnischen Abklärungen, insbesondere die Herleitung des Landbedarfs für die zukünftigen Kantonsstrassenparzelle, lässt sich wie folgt zusammen fassen:

- Der Fussgänger soll durch ein durchgehendes Trottoir von der Oberen Wannestrasse (K339) zu einer möglichen Fussgängerquerung bzw. einem allfälligen Fussgängerstreifen auf der Unteren Wannestrasse geführt werden. Dort ist eine Überquerung gefahrlos möglich.
- Der Fussgängerschutz beim Rest. Burestube ist nur mit einem Gehweg (B=1.50m) möglich. Dieser Gehweg soll die Besucher des Restaurantes und seiner Aussenanlagen schützen.
- Die Fahrbahn wurde auf die vom Kanton gewünschte Breite von 5.20m angepasst. Die Vorplatz soll bei einer gewerblichen Nutzung des Sockelgeschosses als Parkplatz genutzt werden. Die Ein- und Ausfahrten sind von der Unteren und von der Oberen Wannestrasse möglich.
- Aus Sicherheitsüberlegungen für den Fussgänger soll der Gehweg an der Oberen Wannestrasse K338 nicht unterbrochen werden, d.h. die Beobachtungssichtweite muss bei 3.50m hinter dem Fahrbahnrand eingehalten sein. Es genügen die siedlungsorientierten Sichtweiten von 3.50m / 50.00m. Die Ausfahrt aus der heutigen Tiefgarage an der K338 weist nach den heutigen Normen ungenügende Beobachtungsdistanzen auf. Durch das Verschieben der Fahrbahn und der Sicherstellung der Sichtzone auf der Parzelle Nr. 1691 kann ungünstigste Fall der Beobachtungssichtweiten in den Gestaltungsplan aufgenommen werden.

- Die Ein- und Ausfahrt bei der Liegenschaft Härri auf die Untere Wannenstrasse (K338) ist möglich, weil die siedlungsorientierten Beobachtungsdistanzen von 2.50/50m eingehalten sind.
- Die Einfahrt der Oberen in die Untere Wannenstrasse wurde weiter nach Osten verlegt und mündet nun rechtwinklig ein. Dies verbessert die ohnehin ungenügende Beobachtungssichtweiten, welche durch das bestehende Schulhaus eingeschränkt wird.

Auf der erwähnten Basis kann ein Landabtausch zwischen der Gemeinde- und den Kantonsstrassenparzellen vorgenommen werden, indem die Gemeinde 102 m² an den Kanton abtritt und im Gegenzug 133 m² vom Kanton erwirbt.



Wenn ein Investor und ein Betreiber für die Realisierung eines Dorfladens oder einer gewerblichen Nutzung zum Dorfplatz hin gefunden werden kann, können die 133 m² dem künftigen Privatareal zugeschlagen werden. Wenn nicht, kann die Fläche im Grundeigentum der Gemeinde bleiben. So besteht eine realistische Chance, dass die vom Gemeinderat angestrebten Nutzungen realisiert werden.

8. Ergebnisse der Planung

8.1 Kantonale Vorprüfung

Das kantonale Departement Bau, Verkehr und Umwelt hat in der fachlichen Stellungnahme vom 5. Oktober 2010 zum Gestaltungsplan Areal Köbihaus Stellung genommen. Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung präsentieren sich wie folgt:

Nr.	Hinweise Kanton ¹⁾	Berücksichtigung / Bemerkungen
3 / 3.1	Die Abweichungen gegenüber der Regelbauweise und das erreichte bessere Ergebnis sind in einer qualifizierten Stellungnahme zu erläutern.	Das Fachgutachten wurde in Auftrag gegeben. Dieses ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

Nr.	Hinweise Kanton ¹⁾	Berücksichtigung / Bemerkungen
3.1	Das Überbauungskonzept bedingt im Dorfplatzbereich Parkfelder auf dem Areal der heutigen Kantonsstrasse. Pflichtparkfelder sind jedoch gemäss § 55 Abs. 1 BauG nur auf privatem Grund möglich.	Gestützt auf die mit den kantonalen Stellen abgesprochene, neu geplante Linienführung der K338 und K339 ist vorgesehen, einen Landabtausch zwischen der Gemeinde und dem Kanton vorzunehmen. Der Gehweg entlang der K338 bis zur Fussgängerquerung K339 soll der Kantonsstrassenparzelle zugeteilt werden. Die Aussengrenze des Gehweges bildet den angepassten Perimeter des Gestaltungsplanes. Der neu der Gemeinde zugeteilte Vorplatzbereich ist für oberirdische Kundenparkplätze vorgesehen. Solche können jedoch nur erstellt werden, wenn der künftige Nutzer bzw. Eigentümer des Gestaltungsplanareals im Sockelgeschoss des Baufeldes A eine Gewerbefläche realisiert.
3.2	Das Knotenprojekt schenkt dem Fussverkehr nur an der oberen Wannestrasse Beachtung, nicht aber im Umfeld des Dorfplatzes	Entsprechend dem Kantonalen Hinweis wurde in der überarbeiteten Vorstudie „Knoten Dorfzentrum“ ein durchgehender Gehweg entlang der K338 sowie die Fussgängerquerungen aufgezeigt (vgl. detaillierte Hinweis im Abschnitt 7).
3.2	Erschliessungsbereich oberirdische Besucherparkplätze sowie Ein- und Ausfahrt zur Einstellhalle soweit möglich zusammenlegen bzw. auf einen Anschluss zusammenfassen. Gilt für Bereich Dorfplatz sinngemäss	Die K338 mit einem DTV von nur rund 1'000 und die K339 mit einem DTV von maximal 1'200 Fahrten pro Tag sind äusserst gering belastet. Eine nutzungsmässig erwünschte Belegung steht im Widerspruch zur üblichen Anliegerfreiheit von Kantonsstrassen. Die dörfliche Struktur verlangt eine platzartige Gestaltung der Vorplatzbereiche. Deshalb sollen die Zufahrten nicht vollständig zusammengelegt werden, sondern lediglich Bereiche dafür ausgeschieden. Zur Begrenzung der Zu- und Wegfahrtbereiche werden neu Ein- und Ausfahrtsverbotslinien dargestellt.
3.2	Anordnung Parkfelder im Dorfplatzbereich begrenzter Anordnungsspielraum	Auf Grund der aktuellen Grösse des Vorplatzes sind verschiedenen Optionen zur Anordnung der Kundenparkplätze denkbar. Deshalb keine Konkretisierung möglich. Hingegen Bereiche Besucher-Parkfelder an Obere Wannestrasse im Situationsplan konkretisiert.
3.2	Sichtzonen für alle Anschlüsse im Plan sicherstellen (2.5 m / 50 m)	Ungünstigste Sichtzonen werden gestützt auf Vorstudie „Knoten Dorfzentrum“ eingetragen (vgl. Abschnitt 7).
3.5	Gestaltungsbaulinie kaum ablesbar	Situation anpassen
	Strassenlinien, kein Verweis auf Enteignungsrecht gemäss § 132 BauG	Keine Strassenlinien mehr vorgesehen. Legendenpunkt in Situation streichen.
	Was bedeuten doppelte Querstriche im Baufeld A bzw. auf Perimeter östlich davon	parallel verlaufende Linien, wird in Situation präzisiert
3.5	Vermassung Baufelder; Bezug in Nord-Süd-Richtung nicht offensichtlich	Situation anpassen
3.6	§ 2 Abs. 4 SNV; Beurteilungskriterien Arealüberbauung	Ergänzung „im Zeitpunkt eines Baugesuches gültigen“ Kriterien
	§ 6 Abs. 1 SNV; was ist mit „Sie“ gemeint?	Präzisierung „Begrenzungslinien der Baufelder“

Nr.	Hinweise Kanton ¹⁾	Berücksichtigung / Bemerkungen
3.6	§ 6 Abs. 3 SNV; Gestaltungsbaulinie	Formulierung Kanton übernommen
	§ 7 SNV; Baubereiche unterirdische Bauten / Zwischenbauten	In Planlegende präzisiert als Baubereiche D und E
	§ 8 Abs. 4 SNV; Gemäss BNO sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig mit mind. 35° Neigung.	Belassen, da dies mit neuer BauV mit grosser Wahrscheinlichkeit wieder möglich wird.
	§ 8 Abs. 4 SNV; Marginalie Gebäudehöhe	Anpassung „Höhe“
	§ 10 Abs. 2 SNV; klarere Regelung der Erschliessung	Situationsplan belassen wegen engen Platzverhältnissen
	§ 11 Abs. 2 SNV; Dienstbarkeit	präzisiert
	§ 11 Abs. 4 SNV; Bereich „oberirdische Parkfelder“	Situationsplan an der Oberen Wannenstrasse präzisiert
	§ 12 Abs. 2 SNV; Unterschreitung Kantonsstrassenabstand begründen	Generelle Bestimmung zur Ermöglichung von Kundenparkplätze aufgenommen.
	§ 15 Abs. 1 SNV; Genehmigung durch zuständiges Departement.	anpassen

¹⁾ vgl. fachliche Stellungnahme der kantonalen Abt. Raumentwicklung vom 5. Oktober 2011

9. Fazit / Schlussbemerkungen

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden die Voraussetzungen zur Realisierung eines neuen, primär auf Wohnen ausgerichteten und attraktiven Überbauungsschil-des geschaffen. Der Gestaltungsplan hält jedoch insbesondere auch die Option für einen Dorfladen oder für gewerbliche Nutzungen zum Dorfplatz hin offen.

In bau- und planungsrechtlicher Hinsicht werden die möglichen Abweichungen gegenüber der Regelbauweise festgelegt. Der Gestaltungsplan ist somit Voraussetzung zur Beanspruchung der Abweichungen im Rahmen des nachfolgenden Baubewilligungs-verfahrens. Er bildet die Chance einer konzeptionell durchdachten Siedlungs-entwicklung auf der Basis eines Gesamtkonzeptes.

Ortsbaulich wird die volumetrische Gliederung entsprechend der Körnung der umlie-genden traditionellen Bauten übernommen. Das Dorfzentrum erhält so typische, spannungsvolle Gebäudezwischenräume und eine räumliche Transparenz in ost-westlicher Richtung. Die kubische Aufgliederung verlangt möglichst ruhige Dachfor-men, das heisst eine kubische Einfachheit, die auch ein wesentliches Merkmal der bestehenden Bauten im Ortskern sind. Gleichwohl sind die bestehenden traditionel-len Bauten im näheren Umfeld jeweils eigenständige architektonische Individuen und wichtige Zeugen ihrer Zeit. Die neuen Bauten im Areal Köbihaus sollen dieses Prin-zip weiter führen, wobei bewusst auch zeitgemässe Formen vorgeschlagen werden.

So bietet z.B. ein Walmdach mit umlaufenden Trauflinien die Möglichkeit, trotz un-terschiedlicher Abmessungen der einzelnen Baukörper, eine gesamthaft ruhige Vo-lumetrie und Einheitlichkeit zu erreichen. Dafür muss jedoch baurechtlich gesehen ein zusätzliches Geschoss ermöglicht werden. Gleichwohl kommt der so geplante First in etwa auf die Höhe der benachbarten Firste zu liegen. Auch eine Flachdachlö-sung im dorfplatzabgewandten Bereich kann an der entsprechenden Randlage des traditionellen Dorfteiles durchaus die postulierten Anforderungen einer guten Einpas-sung in optimaler Weise erfüllen. Insgesamt bleibt auch mit solchen Lösung das vo-lumetrische Gleichgewicht des Ortsbild prägenden Ensembles um den Dorfplatz er-

halten. Die Neubauten dürfen dabei eine angemessene Präsenz erhalten mit guter architektonischer Qualität.

Schliesslich wurde in der Erarbeitung des Gestaltungsplanes das mögliche architektonische Spektrum nur so weit eingegrenzt, als den potenziellen Investoren, die erst noch gefunden werden müssen, noch genügend Handlungsspielräume für ihre Projekte bleiben. Gesamthaft soll dem öffentlichen Interesse einer qualitativ guten inneren Siedlungsentwicklung und den späteren privaten Ansprüchen eines angemessenen wirtschaftlichen Ertrages Rechnung getragen werden.