

Gestaltungsplan Areal „Köbihaus“
Fachbericht gemäss § 3 Abs. 3 ABauV



Ausgangslage

Die Gemeinde Birrwil beabsichtigt, das im Grundbesitz der Einwohnergemeinde Birrwil befindliche Areal „Köbihaus“ mit zugehörigem Ökonomiegebäude einer neuen Nutzung zuzuführen. Das Planungsareal bildet einen Teil des Dorfkerns, welcher mit Gemeindehaus, Schulhaus, Restaurant Buurestube und weiteren landwirtschaftlich geprägten Gebäuden einen grünen Platz umschliesst und gleichzeitig die Wegkreuzung der K 338 und K 339 bildet. Die komplexe Topographie des Areals und die unregelmässige Grundstücksform schaffen neben den kontextuellen Gegebenheiten der bestehenden Bauten eine anspruchsvolle Ausgangslage, zu der ein Gestaltungsplan das adäquate Planungsinstrument darstellt, um eine qualitätsvolle Bebauung sicherzustellen.

Der Gestaltungsplan soll klare Regeln für eine spätere Projektierung formulieren, aufgezeigte Zielkonflikte der Regelbauweise der Kernzone mit ortsspezifischen neuen Regeln und Vorgaben so formulieren, dass eine architektonisch und städtebaulich qualitätsvolle Bebauung möglich ist und rechtlich sichergestellt werden kann. Dabei sollen realitätsnahe Planungsinstrumente die Realisierung eines belebten Dorfkerns und attraktive Wohnbauten mit publikumsorientierten Nutzungen zum Dorfplatz fördern und ermöglichen. Die entsprechenden Erfordernisse wie Attraktivität der Aussenräume, Erschliessung, Parkieren, Anlieferung, sichere Fussgängerbereiche und Querungen im Zentrum und im unmittelbaren Bereich der Schule soll durch die Planung sichergestellt werden und Investoren planerische Rechtssicherheit ermöglichen.

Bestehende Kernzonen- Vorschriften in der gültigen BNO Birrwil versus Gestaltungsplan

Die bestehende Bau- und Nutzungsordnung regelt in § 6 „Kernzone“ die gültigen planungsrelevanten Parameter. Bezogen auf die komplexen planerischen Rahmenbedingungen vermögen die sehr allgemein gehaltenen Regeln weder zu entsprechen noch eine qualitätsvolle Bebauung zu ermöglichen, welche ortsbaulich überzeugende Lösungen und gleichzeitig noch investorenkonforme Rechtssicherheit festlegt.

Planungsparameter

Die unregelmässige Grundstücksform mit südwärts steigender Topographie (bis 10 m) stellt eine grosse Herausforderung dar. Verschiedene sehr eigenständige Bauten wie Gemeindehaus, Schulhaus, Restaurant Buurestube und bestehende ehemalige Bauernhäuser begrenzen den Dorfplatz. Das bestehende Köbihaus bildet zusammen mit dem Restaurant Buurestube eine Torsituation zum südlichen Dorfausgang. Eine weitere Schwierigkeit bildet die topographisch unsensibel gesetzte südliche Bebauung Faes, welche die nördliche Kuppe des ehemaligen Moränenhügels „verbaut“ und den Geländesprung unsensibel steigert.

Grundlage der Beurteilung



Abb.: Torsituation



Abb.: unsensibler Moränenabschluss

Grundlage der Beurteilung bilden neben der ortsbaulichen Situation, die BNO und folgende zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- Situationsplan und Schnitt 1:500 (Gestaltungsplan)
- Sondernutzungsvorschriften
- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV inkl. Richtprojekt im Anhang (Situation, Schnitt, Ansicht Untere Wannenstrasse, Nord-/Ost-/Westfassade, Grundrisse Ebene 3 und 4)

Verfasser:

Architheke AG Zurzacherstrasse 69

5203 Baden

ARCOPLAN Limmatauweg 9

5408 Ennetbaden

Richtprojekt Areal „Köbihaus“

Dem vorliegenden Gestaltungsplan liegt eine sorgfältig ausgearbeitete Richt- oder Konzeptstudie (Verfasser: Architheke AG, Architekt Ruedi Dietiker, 5203 Baden) zu Grunde, welche auf der Grundlage einer Analyse, Möglichkeiten, Chancen und Grenzen aufzeigt und damit eine ausgezeichnete Grundlage für einen ortsbaulich sinnvollen und gehaltvollen Gestaltungsplan bilden kann.

Beurteilung

Der vorliegende Gestaltungsplan wird auf die städtebauliche Verträglichkeit (Ortsbildschutz) hin überprüft. Gleichzeitig wird die Tauglichkeit bezüglich Umsetzung in ein architektonisches und so weit möglich betriebliches Bau-Konzept beurteilt.

§ 1 Ziel und Zweck des Gestaltungsplans

Die vorgeschlagenen Planungsziele sind der Situation angemessen und bieten die Chance einer identitätsstiftenden Überbauung im Ortszentrum. Die vorgeschlagenen Anforderungen erfüllen Ziel und Zweck des Ortsbildschutzes.

§ 2 Qualitative Anforderungen an den Gestaltungsplan

Das Anforderungsprofil an die gestalterische und räumliche Qualität ist ausreichend umschrieben, es wird eine einheitliche und ruhige Gesamtwirkung angestrebt. Die Vorgabe, ein Projekt im Bedarfsfall mittels eines Fachgutachtens auf die Erfüllung der qualitativen Zielsetzungen zu überprüfen, ist folgerichtig.

§ 3 Perimeter und Bestandteile

Entspricht den Anforderungen an einen Gestaltungsplan.

§ 4 Verhältnis zum übergeordneten Recht

Entspricht den gesetzlichen Grundlagen.

§ 5 Privatrechtliche Regelungen

Diese Regelungen machen Sinn.

§ 6 Baufelder für Hochbauten – Baumassenverteilung / Körnung / Gestaltungsbaulinien

Die Verteilung der Baumasse auf 3 Baufelder A, B1 – B2 und C ist sorgfältig und ausgewogen. Die exakte Setzung von Haus A auf die Flucht der Buurestube und das Heranrücken an die Obere Wannenstrasse K338 schafft eine klare Begrenzung zum Dorfplatz und fördert die Torwirkung des südlichen Platzausgangs Richtung Beinwil am See. Das leichte Zurücksetzen des Baufeldes B+1 und B2 nach Osten schafft zusammen mit dem Gebäude auf Baufeld C einen angemessenen kleinen Platzraum.

Die Vorgaben, die Baulinie auch mit untergeordneten Gebäudeteilen wie Balkonen, Wintergärten, Windfängen und Vordächern, etc. nicht zu überschreiten, dies in Abweichung zur kantonalen Definition der Baulinien in §6 Abs. 2 SNV, führt zu klaren Volumen und entspricht typologisch der klaren Formsprache traditioneller Häuser des Dorfes.

Baufeld A

Die Festlegung der Gestaltungsbaulinien im Baufeld A ist folgerichtig und stellt somit die exakte Setzung im Platzraum wie in der Torsituation südlich sicher.

Baufeld B1 B2

Die Aufteilung oder Gliederung in 2 lesbare Gebäudekörper des grossen Baufeldes B ist zu begrüssen und fördert die Angleichung an die ortstypische Körnung.

Baufeld C

Das Bauvolumen im Baufeld C begleitet auf selbstverständliche Weise die obere Wannenstrasse und vermittelt so zwischen dem gebauten Hügel der südlichen Faes-Überbauung und dem tieferliegenden „Köbiareal“ und damit der kommenden Bebauung.

§ 7 Baubereich unterirdische Bauten und Zwischenbauten

Diese Regelungen sind logisch und entsprechen dem gesamten Konzept.

§ 8 Gebäudehöhen und Geschosse, Verhältnis zur Topographie, Dachformen

Topographie

Die Quergefälle innerhalb des Planungsareals sind enorm und betragen über 10 m. Entsprechend anspruchsvoll wird die Setzung der Gebäude bezüglich der Höhe sein. Die Regelung Anschlüsse an die Vorplatzbereiche so anzulegen, dass sie ohne Abstufung möglich sind und mit den Grünflächen höhenmässig dem natürlichen Terrainverlauf folgen, wird sich integrativ und positiv insbesondere in den Ost/Südöstlichen Freibereichen auswirken.

Gebäudehöhe und Geschosse

Die städtebauliche Einordnung möglicher Gebäude- und Firsthöhen auf dem „Köbiareal“ muss sich im Dorfplatzbereich an den bestehenden Gebäuden insbesondere am Schulhaus und Gemeindehaus, und in unmittelbarer Nähe am Gebäude des Restaurants Buurestube messen. Alle Gebäude orientieren sich wechselständig, bezüglich Stellung der Dachfirsten, zum Platz hin. Entsprechend unterschiedlich wirken sie in der Wahrnehmung der Trauf- und Gebäudehöhe. Dominante und „Platzhirsch“ ist und soll das Gemeindehaus sein. Diese Funktion wird diesem Gebäude aber durch die markante Stellung und tektonische Ausbildung kaum streitig zu machen sein.

Die durch Baufelder im Gestaltungsplan angedachte 3-teilige Gebäudegruppe reagiert auf die topographische Situation und stuft sich von Süden nach Norden um je ein Geschoss ab. Die Gebäudekörper übernehmen dadurch die Höhenstaffelung des Verlaufs der natürlichen Moräne. Zur oberen Wannenstrasse öffnet sich ein Hofraum welcher durch ein zweigeschossiges Gebäude entlang der Strasse südlich begrenzt wird und mit dem dahinterliegenden eingeschossigen Sockel geschickt den Höhengsprung der Abgrabung und der südlichen Bebauung mindert. Die angestrebte Baugruppe ermöglicht spannungsvolle massstäbliche Gebäudezwischenräume.

Maximale Gebäudehöhen und Firsthöhen bei allen Baufeldern mit verbindlichen Koten ü. M. zu regeln macht Sinn.

Ebenso die flexible Regelung bezüglich Dachform. Die Einschränkung, beim Bau Feld A nur ein Schrägdach zuzulassen ist nachvollziehbar. Die Forderung, dass die Bauvolumen in den jeweiligen Baubereichen, gemäss den im Situationsplan 1:500 festgelegten Querschnitten realisiert werden müssen, ist folgerichtig.

Baufeld A

Die Gebäudehöhe der Nordfassade beim Bau Feld A übernimmt bei der Steildachvariante 35° Dachneigung in etwa die Traufhöhe wie auch die Firsthöhe der nebenliegenden Buurestube und vermittelt auch gut zum danebenliegenden östlichen Bauernhaus. Das Gebäude wird vom Dorfplatz her als dreigeschossig gelesen. Dachaufbauten sollten bei einer künftigen Planung mit grosser Sorgfalt gesetzt werden. Unter dem Aspekt, dass bei einer flacheren Dachneigung von max. 20° Dachneigung gänzlich auf Dachaufbauten verzichtet werden kann, ist die um 1.5 m grössere Gebäudehöhe gerade noch vertretbar, führt aber zu einer viergeschossigen Gebäudeansicht.

Baufeld B1 + B2

Durch die bestehende Topographie bedingt, erscheinen die Gebäude östlich als dreigeschossig, westlich als viergeschossig. Die Staffelung der Gebäude von A zu B1 und zu B2 wirkt der Situation angemessen. Dies wird unterstützt durch die Forderung, Abstufungen im Vorplatzbereich zu vermeiden und den Terrainverlauf den charakteristischen Geländeformen anzupassen.

Baufeld C

Die Vorgabe eines etwa zweigeschossigen Baukörpers entlang der Oberen Wannenstrasse und dem dahinterliegenden Zwischenbau vermittelt angenehm zwischen der südlichen Faes-Überbauung und dem Gestaltungsplanbereich und schliesst den künftigen kleinen Hofraum ab.

Richtkoten Aussenraum

Es handelt sich hier um Richtkoten. Die genaue Abstimmung erfolgt im Bauprojekt, wobei die Regelung in §8 Abs. 2 in der Beurteilung massgebend sein wird.

Dachformen

Die Vorgabe der Sattel und Walmdachhaupt- richtung Ost/West entspricht der Reaktion auf die Situation. Bei Bau Feld A ist ein geneigtes Dach zwingend vorgegeben, bei B1 + B2 ist die Dachform als Sattel- Walm- oder Flachdach freigestellt. Bei Bau Feld C ist nur ein Flachdach zugelassen. Diese Regelung erlaubt einen gewissen gestalterischen Frei- raum im Bauprojekt, ist aber genügend bin- dend, angemessene und ruhige Volumen vorzugeben. Eine Anpassung an die BNO ist allenfalls notwendig.



Abb.: "Platzhirsch"

§ 9 Nutzungen

Dem Dorfplatz zugewandte, publikumswirksame Nutzungen zu erlauben ist sinnvoll.

§ 10 Erschliessung

Die Lage der vorgesehenen Erschliessung beim Gebäude C ist richtig. Ein- und Ausfahrten auf dem nördlichen Vorplatzbereich bei Bau Feld A sind für eine publikumswirksame Nutzung auf dieser Ebene nötig und folgerichtig.

§ 11 Parkierung

Die vorgeschlagenen Regelungen sind der Situation angemessen.

§ 12 Vorplatzbereiche

Diese Regelungen sind sinnvoll und schaffen die Grundlage für eine qualitätsvolle Umgebungsgestaltung. Ich empfehle nachhaltig zwei Massnahmen:

- » Der Beizug eines ausgewiesenen Landschaftsarchitekten mit Erfahrung bei Platzgestaltungen ist dringend zu empfehlen.
- » Eine ganzheitliche Betrachtung zur Aufwertung des Dorfplatzes und des Strassenraumes über den gesamten Dorfplatzperimeter ist ebenfalls dringend zu empfehlen. Ein einheitliches Gestaltungskonzept, unter Einbezug der Schulhaus- Strassen- und Grünflächen bis zum Gemeindehaus würde die Dorfmitte massiv aufwerten, und bildet gleichzeitig die Chance, sicherere Verhältnisse für die Fussgänger (Schüler) zu schaffen und die Verkehrssituation verbessernd zu regeln. Die Gemeinde ist gut beraten, sich federführend an einem gemeinsamen Gestaltungskonzept zu beteiligen.

§13 Grünflächen/ individuell nutzbare Aussenräume

Die vorgesehenen Regelungen sind sinnvoll.

Konklusion

Der Gestaltungsplan mit Sondernutzungsvorschriften ist sehr sorgfältig ausgearbeitet. Die dem Planungsverfahren vorangehende oder zu Grunde liegende Richtplanung zeigt die Herausforderungen einer künftigen Bebauung auf. Die Verfasser gingen vertieft auf die ortsbaulich sehr anspruchsvolle Situation und die komplexe Topographie ein und zeigten in Volumen (Körnung), Höhenentwicklung und Baukörperstellung, wie eine angemessene und sensible architektonische Reaktion mit einer neuen Baugruppe an dieser Stelle aussehen könnte. Der Gestaltungsplan gibt bezüglich Baukörperstellung klare Vorgaben und schreibt auch die zu realisierenden Volumen richtigerweise zwingend vor. Klare Hinweise zum Umgang mit der Topographie werden eine gute Einpassung unterstützen. Auf weitere Gestaltungsvorschriften bezüglich architektonischem Ausdruck etc. wird verzichtet und lässt so dem Verfasser eines Projektes einen gewissen Spielraum. Auf eine Ausnutzungsziffer wird ausdrücklich verzichtet und wird durch die Flächen der Baufelder begrenzt.

Der Gestaltungsplan Areal Köbihaus und die zugehörigen Sondernutzungsvorschriften bilden ein ausgezeichnetes Instrument für eine sinnvolle und qualitätsvolle Planung.

Empfehlungen:

- » Von einer Etappierung des Bauvorhabens ist abzuraten. Zeitliche Etappierungen führen eventuell zu unterschiedlichen architektonischen Haltungen. Dies würde möglicherweise im Widerspruch zu einer einheitlichen identitätsstiftenden, ruhigen Überbauung stehen.
- » Ich empfehle dem Gemeinderat ausdrücklich, im Zusammenhang mit der Umgebung Köbiareal, die Gestaltung des gesamten Dorfplatzes durch einen ausgewiesenen Landschaftsarchitekten zusammen mit Verkehrsplanern entwickeln zu lassen.

Ruedi Weber
Dipl.-Ing.; Architekt SIA SWB