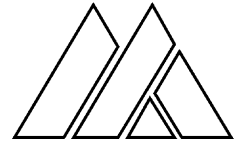


MARTI PARTNER ARCHITEKTEN UND PLANER AG

REGIONAL-, ORTS-, QUARTIER-, GESTALTUNGSPLANUNG

ZWEIERSTRASSE 25, 8004 ZÜRICH
BAHNHOFSTRASSE 50, 5600 LENZBURG

TEL. 044 422 51 51 FAX 044 381 62 01
POSTFACH 475 TEL. 062 891 68 88



planung@martipartner.ch
www.martipartner.ch

THOMAS MEIER SIA FSU
THOMAS RUBIN SIA FSU

MITARBEIT
DAVID FREY
PATRICIA SCHIBLI SIA
SUSANNE HAGEDORN

Gemeinderat
Gemeindehausplatz 1
5712 Beinwil am See

Zürich, 4. März 2016

Gestaltungsplan Seehalde in Beinwil am See

Fachliche Stellungnahme

Verfasser Gestaltungsplan arcoplan, Limmatauweg 9, 5408 Ennetbaden
Verfasser Richtprojekt Schild A Kurt Weber AG, Hauptstrasse 35, 5737 Menziken

Der Gemeinderat Beinwil am See hat unser Büro mit Brief vom 29. Januar 2016 beauftragt, eine fachliche Stellungnahme gemäss § 8 Abs. 3 Bauverordnung zu erstellen, da der Gestaltungsplan von der Bau- und Nutzungsordnung Beinwil am See abweicht.

In der Stellungnahme ist darzulegen, wie diese Abweichungen zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis führen.

Die Stellungnahme erfolgt unter Vorbehalt der baupolizeilichen Prüfung anhand folgender Unterlagen und nach Vornahme eines Augenscheins:

Arcoplan:

- Genehmigungsinhalt Gestaltungsplan
 - Sondernutzungsvorschriften Stand 8. Dezember 2015
 - Situationsplan 1:500 Stand 8. Dezember 2015
- Erläuternde Unterlage
 - Planungsbericht gem. Art. 47 RPV Stand März 2015, muss noch aktualisiert werden

Kurt Weber AG:

- Richtprojekt Überbauungsschild A, Stand 16. November 2015
 - Situation 1:500

- Pläne 1:200: Tiefgarageneinfahrt, Erdgeschoss, Obergeschoss 1 bis 4, Querschnitt 1 und 2
- AZ Berechnung (21.8.2015)
- Visualisierungen (ohne Datum)

Beurteilung

1. Einleitung

Das erst mit zwei Einfamilienhäusern überbaute Gebiet befindet sich in den Wohnzonen W2b (0.82 ha) und W2a (lediglich 0.04 ha). Es ist im Bauzonenplan mit der Gestaltungsplanpflicht belegt.

Der Gestaltungsplanperimeter wurde auf die heutigen Verhältnisse angepasst. Die Begründung ist im Planungsbericht ersichtlich.

Das an den Bauzonenrand grenzende, 0.86 ha grosse Areal liegt in Ost-Hanglage und ist umgeben von Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern in heterogener Bauweise. Die Lage zeichnet sich aus durch die im Osten angrenzende unverbaubare Landwirtschaftszone und den Blick auf den Hallwilersee. Das sehr ruhig gelegene Wohngebiet wird über drei Zufahrten erschlossen.

Der Gestaltungsplanentwurf Seehalde wurde von privater Seite erarbeitet. Die Grundlage dafür bildet ein Richtprojekt der Kurt Weber AG, Menziken für das Erschliessungs- und Überbauungsschild A. Die Schilder B und C sind mit je einem Einfamilienhaus überbaut. In diesen Schildern gibt es keine konkreten Verdichtungsabsichten. Der jetzige Planungsentwurf basiert auf einer langen Vorgeschichte.

Das Richtprojekt Schild A bildet keinen Bestandteil des Gestaltungsplanes. Es zeigt lediglich auf, wie der Gestaltungsplan umgesetzt werden kann. Es ist also möglich, dass in den engen Grenzen, die der Gestaltungsplan vorgibt, ein anderes Projekt entwickelt wird.

2. Beurteilung der Abweichungen von der Regelbauweise

2.1 Abweichungen von der Regelbauweise gemäss BNO

Der Gestaltungsplan weicht in folgenden Punkten von der Regelbauweise gemäss BNO ab:

Festlegung	Wohnzone W2b	Richtprojekt Schild A	Gestaltungsplan
maximale Gebäudehöhe + Zuschlag Hanglage ca. 25%	7 m + 2 m	ca. 9 m	10 m + zusätzliche Regelung mit Höhenkoten
Maximale Firsthöhe	10 m	(ca. 9 m) identisch Gebäudehöhe da Flachdach	Keine Regelung, da Flachdachpflicht

Festlegung	Wohnzone W2b	Richtprojekt Schild A	Gestaltungsplan
Maximale Anzahl Vollgeschosse in vorliegender Hanglage * 3 G, wenn unterstes Geschoss als Sockelgeschoss ausgebildet wird und maximal die Hälfte davon zur BGF zählt.	2 bzw. 3*	3	3
Maximale Anzahl Dach- oder Attikageschosse	1	--	Keines, wenn drei Vollgeschosse beansprucht werden
Maximale Ausnutzungsziffer (AZ) Ein sehr kleiner Teil des Areals befindet sich in der Zone W2a, in der eine AZ von 0.50 gilt.	0.4	0.48	Keine Aussage
Minimaler kleiner Grenzabstand Der grosse Grenzabstand von 8 m kommt nicht zum tragen, da die Hauptwohnseiten zur Zufahrtsparzelle 2354 orientiert werden.	4 m	4 m bis 6 m	Baubereiche definieren die Grenzabstände; 4 m bis 6 m.

2.2 Höhe der Gebäude

Die geplante Abweichung bezüglich Gebäudehöhe liegt im zulässigen Rahmen eines Gestaltungsplanes (maximal 1 Vollgeschoss).

In der BNO ist eine maximale Firsthöhe von 10 m festgelegt. Die im Gestaltungsplan definierten maximalen Höhen gewährleisten, dass die Baukörper die maximale Höhe von 10 m einhalten müssen.

Das Richtprojekt zeigt anschaulich, dass die Höhenmasse in der vorliegenden Situation – ortsbaulich und bezüglich des Nachbarschutzes – gut verträglich sind.

2.3 Vollgeschossezahl

Das Richtprojekt Schild A zeigt, dass das „Sockelgeschoss“ vollständig zum Wohnen genutzt werden kann. Es entstehen deshalb baurechtlich drei Vollgeschosse.

Diese Abweichung ist bezüglich dem Gebot des haushälterischen Umgangs mit dem Boden zweckmässig. Sie hat bezüglich dem Nachbarschutz keine negativen Auswirkungen. Zudem gilt die restriktive Vorschrift, dass kein zusätzliches Dach- und Attikageschoss zulässig ist, wenn drei Vollgeschosse beansprucht werden.

2.4 Ausnützung / Einwohnerdichte

Die vorgesehene Erhöhung der Ausnützungsziffer im Schild A um ca. 17% ist gemäss § 8 Bauverordnung grundsätzlich zulässig (Basis gemäss BNO ca.0.41 = gewichteter Wert im Flächenverhältnis W2a / W2b; AZ Berechnung Kurt Weber AG: 0.48).

An der vorliegenden landschaftsempfindlichen Lage empfehlen wir, einen Ausnützungszuschlag von maximal 10% zuzulassen, analog wie bei einer Arealüberbauung.

Das Richtprojekt im Bauschild A zeigt, dass bei kompakter Bauweise und bei der vorgesehenen Ausrichtung der Baukörper quer zum Hang eine gute Einfügung in das Ortsbild entstehen kann. Die geforderte Reduktion der Bruttogeschossfläche wird die Durchlässigkeit noch erhöhen. Die im Gestaltungsplan festgelegten „Zäsuren Aussenraum“ stellen sicher, dass die Gebäudestellung quer zum Hang erfolgen muss.

Die Einwohnerdichte im Schild A schätzen wir wie folgt ab:

Die 7 Villen haben eine knapp 300 m² grosse Bruttogeschossfläche. Bei der Annahme 3 Einwohner pro Villa sind ca. 21 Einwohner und Einwohnerinnen zu erwarten. Wenn man auf die Arealfläche einen Erschliessungsanteil von 10% zuschlägt, entsteht eine Einwohnerdichte von rund 40 Einwohnern pro Hektare (21 E / 0.437 ha x 1.1).

Beinwil am See ist im kantonalen Richtplan dem Raumtyp „ländliche Entwicklungsachse“ zugeteilt. Die anzustrebende Mindestdichte beträgt in diesem Raum in unüberbauten Wohn- und Mischzonen im Durchschnitt 70 Einwohner pro Hektare (vgl. kant. Richtplan, Kap. S1.2; Durchschnitt aller Zonen, die auch dem Wohnen dienen). In der vorliegenden Zone W2b mit der tiefsten Ausnützungsziffer kann die Einwohnerdichte 40E/ha akzeptiert werden.

Da die einzelnen Villen eine sehr grosse BGF aufweisen, empfehlen wir die Option der Unterteilung in eine grössere Wohnung und eine kleine Einliegerwohnung mit eigenem Hauszugang oder mit abtrennbarem Büro zu prüfen und damit folgendes Ziel zu erreichen: Einfache Anpassbarkeit bei entsprechendem, zukünftigen Bedarf.

In den Schildern B und C können die zwei bestehenden Einfamilienhäuser durch zwei bis drei weitere Wohngebäude ergänzt werden. Dies erachten wir als situationsgerecht.

3. Beurteilung der weiteren Festlegungen

3.1 Qualitative Anforderungen an die Gestaltung der Bauten und die Umgebung

Namentlich in den Paragraphen 5, 8 und 9 SNV sind viele qualitative Anforderungen für die Gebäude- und Umgebungsgestaltung festgelegt. Der Gemeinderat zieht zur Beurteilung unabhängige Fachleute auf Kosten der Bauherrschaft bei (§ 9 Abs. 4 SNV).

Gemäss § 8 Abs. 1 SNV ist eine einheitliche Gebäudetypologie und eine weitgehend gleiche Architektursprache nach Vorgaben des Richtprojektes mit guter Qualität und ruhiger Gesamtwirkung zu übernehmen. Es sind nur begrünte Flachdächer zulässig, mit Ausnahme begehbare Terrassen. Im Richtprojekt überdecken die Flachdächer die gesamten Baukörper. Die Gebäude weisen eine rechteckige Gebäudegrundfläche und ein homogenes Fassadenbild auf. Die Vorschriften sind sehr gut formuliert. Sie geben Gewähr, dass eine gute Einordnung in die Umgebung entstehen wird und belassen trotzdem einen genügend grossen Spielraum für die Weiterentwicklung im Baubewilligungsverfahren.

Im Quartier Seehalde sind hochstämmige Bäume charakteristisch. Gemäss § 8 Abs. 1 SNV sind je Teilbereich A1 bis A7 mindestens ein hochstämmiger, optisch und räumlich wirksamer sowie einheimischer und standortgerechter Baum zu pflanzen.

Wir empfehlen, dass im Richtprojekt aufgezeigt werden muss, wie diese Vorschrift umgesetzt werden kann (Lage und Baumart).

Eine grosse Herausforderung im Schild A wird die Vorschrift sein, dass in den „Zäsuren Ausserraum“ das gewachsene Terrain weitgehend übernommen werden muss (§ 5 Abs 5 SNV). Das Richtprojekt stimmt mit dieser Anforderung noch nicht überein.

Aus unserer Sicht sollte die Terraingestaltung an der Bauzonengrenze in einem Übergangstreifen von 4 m Breite so erfolgen, dass ein weicher Übergang entsteht.

Wir empfehlen, dass die mögliche Umsetzung der Umgebungsvorschriften im Richtprojekt detaillierter als vorliegend aufgezeigt wird und dass die Visualisierungen mit dem Richtprojekt in Übereinstimmung gebracht werden.

3.2 Erschliessung und Parkierung

Der Gestaltungsplan und das Richtprojekt für das Schild A zeigen beispielhaft auf, wie in der steilen Hanglage eine sehr zweckmässige und schonend in das Terrain integrierte Erschliessung und Parkierung sichergestellt werden kann (separate verkehrsmässige Erschliessung der drei Schilder über bestehende Erschliessungszufahrten; minimale Beanspruchung der Umgebung mit Verkehrsflächen; Autolift zur unterirdischen Garage für das Schild A).

Wir empfehlen, die Parzelle 1088, also die Ausweichstelle für das Schild B, in den Gestaltungsplanperimeter aufzunehmen (vgl. § 4 Abs. 1 SNV). Für die Fussgänger sollte eine öffentliche Verbindung von der Strasse Gässli bzw. Seehaldenstrasse bis zur im Situationsplan eingezeichneten, bestehenden Fusswegverbindung geschaffen werden. Dies würde die Attraktivität für Spaziergänge im Quartier deutlich erhöhen.

3.3 Energieeffizienz

Zur Energieeffizienz werden keine verbindlichen Aussagen gemacht. Gemäss unserer Einschätzung sollten die erhöhten Anforderungen für Arealüberbauungen gelten, wenn die Ausnützung gegenüber der Regelbauweise erhöht wird.

4. Zusammenfassung

Das weitgehend unüberbaute 0.86 ha grosse Gebiet „Seehalde“ befindet sich in Ost-Hanglage, weitestgehend in der Wohnzone W2b. Es ist mit der Gestaltungsplanpflicht belegt.

Das angrenzende Gebiet ist durch Einfamilienhäuser und kleine Mehrfamilienhäuser in heterogener Bauweise geprägt. Das Areal grenzt im Osten an die offene Landschaft (Landwirtschaftszone). Es zeichnet sich aus durch die ruhige Lage und den Blick auf den Hallwilersee.

Die vorgesehene Abweichungen von der Regelbauweise sind geringfügig (1 zusätzliches Vollgeschoss, dafür kein Dach- oder Attikageschoss; Erhöhung der Ausnützungsziffer im Schild A). Wir empfehlen, die maximale Erhöhung der Ausnützungsziffer auf 10% zu begrenzen.

Das geforderte siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis im Schild A wird insbesondere aufgrund der vorgesehenen, volumetrischen und gestalterischen Prinzipien für die geplanten Einfamilienhäuser, die Ausrichtung quer zum Hang und die Pflicht für begrünte Flachdächer erreicht. In den Schildern B und C können die zwei bestehenden Einfamilienhäuser durch zwei bis drei weitere Wohngebäude ergänzt werden. Dies erachten wir als situationsgerecht.

Der Gestaltungsplan ermöglicht eine hohe Freiraumqualität. Die kompakte Neubebauung im Schild A ermöglicht eine grosszügige, durchgrünte Umgebungsgestaltung. Pro Gebäude ist ein raumwirksamer Hochstammbaum zu pflanzen. Die Durchgrünung bildet ein gemeinsames charakteristisches Element im Wohnquartier.

Der Gestaltungsplan und das Richtprojekt für das Schild A zeigen beispielhaft auf, wie in der steilen Hanglage eine sehr zweckmässige und schonend in das Terrain integrierte Erschliessung und Parkierung (Autolift, Unterniveaugarage im Schild A) für das gesamte Areal sichergestellt werden kann.

Die Formulierungen im Gestaltungsplan sind zweckmässig so erfolgt, dass die Gemeinde die Qualitätsanforderungen im Bedarfsfall im Baubewilligungsverfahren durchsetzen kann.

Zusammenfassung unserer Empfehlungen:

- Aufzeigen der möglichen Anpassbarkeit der sehr grossen Wohneinheiten im Richtprojekt für das Schild A (Option Einbau Einliegerwohnung oder Büro);
- Festlegung der maximalen Erhöhung der Ausnützungsziffer in den Sondernutzungsvorschriften (analog wie für Arealüberbauungen);
- Weiterentwicklung der Umgebungsgestaltung im Richtprojekt für das Schild A;
- Sicherstellung der Ausweichstelle auf der Parzelle 1088 für das Schild B; Aufnahme in den Gestaltungsplanperimeter;
- Sicherstellung einer öffentlichen Fussgängerverbindung von der Strasse Gässli bzw. Seehaldenstrasse bis zur im Situationsplan eingezeichneten Fusswegverbindung im Schild B;
- Bezüglich Energieeffizienz sollten die erhöhten Anforderungen für Arealüberbauungen gelten, wenn die Ausnützung gegenüber der Regelbauweise erhöht wird.

Zürich, 4. März 2016

Marti Partner Architekten und Planer AG



Thomas Meier

per e-mail an:

Paul Keller, arcoplan, Ennetbaden

Peter Styner, Kurt Weber AG, Menziken

Stefan Jetzer, Gemeindeschreiber Beinwil am See