

Gemeinde Birmenstorf

Teiländerung Gestaltungsplan «Schinebuel»

Baubereiche Terrassenhäuser, generelle Anpassungen an IVHB-Regelungen

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV



Situationsplan mit nordöstlichem Baubereich Terrassenhäuser

Inhalt

1	Ausgangslage, Problemsituation	1
2	Bau- und planungsrechtliche Situation	1
2.1	Rechtskräftige Nutzungsplanung	1
2.2	Rechtskräftiger Gestaltungsplan «Schinebüel»	1
3	Richtprojekt Patrick Rüdüsüli Architekten GmbH	2
4	Inhalte des Gestaltungsplans	4
4.1	Grundsätzliches	4
4.2	Anpassungen aus Richtprojekt	4
5	Fazit und Interessensabwägung	5
5.1	Rechtsbeständigkeit	5
5.2	Neue Wohnbedürfnisse	5
5.3	Orts- und Landschaftsbild	6
6	Verfahrensschritte	7
6.1	Ablauf / Terminprogramm	7
6.2	Mitwirkung der Bevölkerung	7
6.3	Kantonale Vorprüfung	7
6.4	Öffentliche Auflage	7
6.5	Beschlussfassung / Genehmigung	7

Beilage

Richtprojekt der Patrick Rüdüsüli Architekten GmbH vom 8. November 2022

Auftraggeber

Stockwerkeigentümer
Schinebüelstrasse 24 bis 32
5413 Birmenstorf

Auftragnehmer

arcoplan klg	Patrick Rüdüsüli Architekten GmbH
Limmatauweg 9	Badstrasse 11
5408 Ennetbaden	5408 Ennetbaden

Verfasser

Patrick Rüdüsüli, Architekt ETH FH SIA
Paul Keller, Siedlungsplaner HTL/NDS GIS, Raumplaner FSU Reg. A
Armin Leupp, dipl. Architekt FH SIA

Dokument

153-7-pb-gp-schinebühl-2023-01-11

1 Ausgangslage, Problemsituation

Die Wohnüberbauung nordöstlich der Schinebüelstrasse wurde auf Basis des Gestaltungsplans «Schinebüel» erstellt. Es handelt sich dabei um fünf Terrassenhäuser (Schinebüelstrasse 24, 26, 28, 30 und 32), welche am Hang unterhalb der evangelisch-reformierten Kirche liegen.

Die Bewohnerschaft möchte die Terrassen der einzelnen Wohnungen mittels Aufbauten (Pergolas) besser nutzbar gestalten. Der bestehende Gestaltungsplan «Schinebüel» lässt solche Aufbauten nicht zu, weil in den Baufeldern Terrassenhäuser die Höhen begrenzt sind. Um zusätzliche Aufbauten baurechtlich auf eine legitime Basis stellen zu können, muss der Gestaltungsplan angepasst werden. Dies muss unter Beachtung von qualitativen Anforderungen geschehen. Nebst der grundsätzlichen baulichen Konzeption tragen auch Sekundärbauteile - wie die mit dem Hauptgebäude harmonisierenden Terrassen und Vorbauten - zur bewilligten architektonischen Qualität bei. Dies bedeutet, dass zuerst eine auf diesem Qualitätsstandard beruhende architektonische Konstruktion entwickelt werden musste, die als Vorgabe für die gesamte als Einheit bewilligte Wohnüberbauung gilt.

Mit einer Teiländerung des Gestaltungsplans «Schinebüel» wird die baurechtliche Grundlage für eine koordinierte und auf das Erscheinungsbild der bestehenden terrassierten Gebäude abgestimmte Erstellung der zusätzlich ermöglichten Terrassenaufbauten geschaffen. Gleichzeitig sind entsprechende Qualitätsstandard zu sichern.

2 Bau- und planungsrechtliche Situation

2.1 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Das Gestaltungsplanareal «Schinebüel» befindet sich gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan der Gemeinde Birmenstorf in der Wohnzone W2 und in der Wohn- und Gewerbezone WG2.

Der rechtskräftige Bauzonenplan und die rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (BNO) wurden am 1. Juni 2021 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 6. April 2022 vom Regierungsrat genehmigt. Der Gestaltungsplan «Schinebüel» wurde noch auf der Basis der aus dem Jahr 2005 stammenden Nutzungsplanung der Gemeinde Birmenstorf erstellt.

2.2 Rechtskräftiger Gestaltungsplan «Schinebüel»



Der rechtskräftige Gestaltungsplan «Schinebüel» wurde am 12. August 2009 vom Regierungsrat genehmigt. Die darin vorgesehene Bebauung wurde darauf basierend erstellt.

Gemäss § 5 Abs. 3 SNV beträgt die zulässige Gebäudehöhe im Bereich der Terrassen (beige umrandet im Situationsplan 1:500) 5.0 m bzw. 7.0 m. Die geplanten Terrassenaufbauten überschreiten diese Höhen. Zudem entsprechen die verwendeten Begriffe und Messweisen teilweise nicht mehr dem nun geltenden Bau- und Planungsrecht.

Rechtskräftiger Situationsplan 1:500 (verkleinert), Ausschnitt

3 Richtprojekt Patrick Rüdüsüli Architekten GmbH

Das in § 1 SNV umschriebene Zweck des Gestaltungsplans «Schinebüel» soll unverändert beibehalten werden. Der Gestaltungsplan verfolgt folgendes Ziel: *Eine architektonisch gute Einordnung der künftigen Bauten in die Landschaft und bauliche Umgebung, unter Berücksichtigung der topographischen Begebenheiten, der bestehenden Bebauung und der Stellung der reformierten Kirche im Siedlungsbild.*

Dazu sind für die Erstellung der geplanten Terrassenaufbauten in geeigneter Weise Regelungen zu erlassen, die eine koordinierte, architektonisch hochstehende und einheitlichen Gestaltungsregeln Errichtung sicherstellen. Als Grundlage dazu hat die Patrick Rüdüsüli Architekten GmbH aus Ennetbaden ein Richtprojekt erarbeitet. Dieses wurde von der auftraggebenden Behörde angenommen.

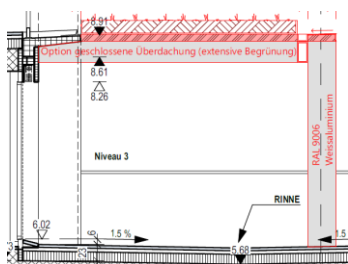
Das Richtprojekt wurde in mehreren Etappen erarbeitet und mit dem Fachgutachter der Gemeinde besprochen. Wegleitend für die Qualitätssicherung im Gestaltungsplan und für die spätere Ausführung im Baubewilligungsverfahren sind die Pläne der Patrick Rüdüsüli Architekten GmbH, datiert vom 08.11.2022:

- Nr. 2203.200, Situation 1:500
- Nr. 2203.250, Haus 24/28 Schnitt A-A, 1:50
- Nr. 2203.255, Haus 26/30 Schnitt A-A, 1:50
- Nr. 2203.300, Haus 24/28 Isometrie, 1:70
- Nr. 2203.305, Haus 26/30 Isometrie, 1:70

Das Richtprojekt sieht innerhalb einer gemeinsamen Architektursprache drei Optionen für die Terrassenaufbauten vor:

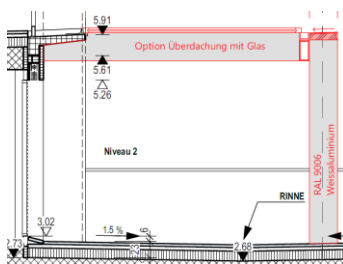
Option 1:

geschlossene Überdachung mit extensiver Begrünung



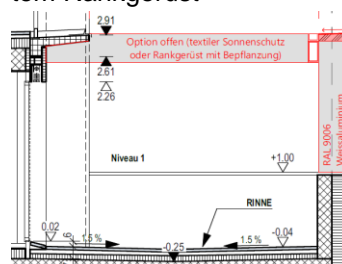
Option 2:

verglaste Überdachung (mit zwei, resp. drei Unterteilungen)



Option 3:

Nicht überdacht. Wahlweise zusätzlich mit textilem Sonnenschutz oder mit bepflanzttem Rankgerüst



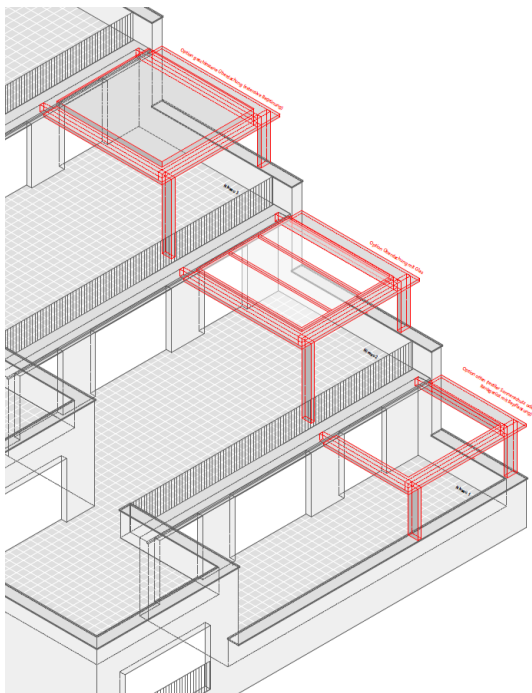
Die Terrassenaufbauten der drei Optionen sind in Lage, Dimension, Konstruktion, Materialisierung und Farbgebung typologisch gleich und mit den Hauptgebäuden harmonisierend geplant.



Alle Seiten der Terrassenaufbauten müssen offen bleiben. Einzig seitlich, in der dem Hang folgenden Aussenfassade, können bepflanzte Rankgerüste angebracht werden.

Skizze Patrick Rüdüsüli Architekten GmbH

Für die grundrisslichen Dimensionen sind an die unterschiedlichen Gebäude angepasste Masse vorgesehen:

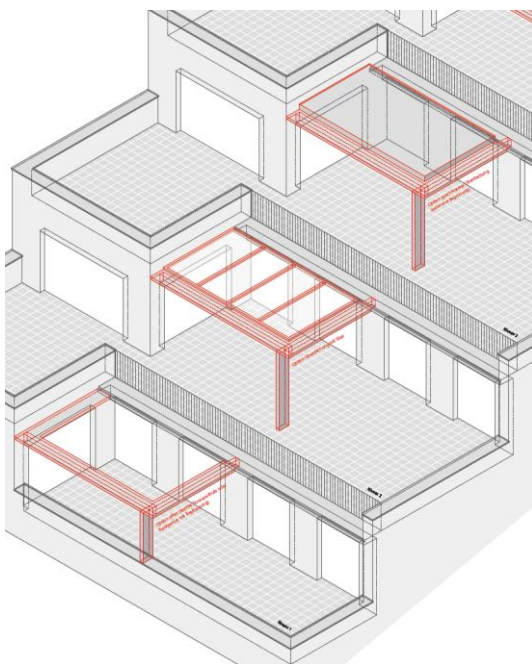


Bei den Häusern Nr. 24, 28 und 32 betragen die grundrisslichen Aussenmasse 5.00 m in der Breite, gemessen parallel zur talseitigen Fassade und 5.00 m (unterste Wohnungen: 3.60 m) in der Länge, gemessen senkrecht zur talseitigen Fassade.

Die Anordnung erfolgt jeweils fassadenbündig an der Südostseite der Terrasse und talseitig bis zum Geländer bzw. bis zur Brüstung.

Die Terrassenaufbauten sind in einer Reihe angeordnet und jeweils den Wohn- / Essbereichen der jeweiligen Wohnungen vorangestellt.

Isometrie Patrick Rüdüsüli Architekten GmbH



Bei den Häusern Nr. 26 und 30 betragen die grundrisslichen Aussenmasse 6.00 m in der Breite gemessen parallel zur talseitigen Fassade und 3.60 m in der Länge gemessen senkrecht zur talseitigen Fassade.

Die Anordnung erfolgt auf der Nordwestseite der Terrasse bzw. in der Mitte der jeweiligen Terrassenzeile. Einzig die beiden untersten Terrassenaufbauten reichen bis zur Brüstung. In den oberen Terrassenwohnungen bleibt entlang des Geländers ein Durchgang offen.

Die Terrassenaufbauten sind ebenfalls in einer Reihe angeordnet und jeweils seitlich zu den Wohn- / Essbereichen der jeweiligen Wohnungen platziert.

Isometrie Patrick Rüdüsüli Architekten GmbH

Die Höhe der Terrassenaufbauten wird durch die Oberkante der horizontalen Träger bestimmt, welche gleich hoch sein muss wie die Oberkante des auskragenden Betonabschlusses des Dachrands.

Die Erstellung einer Terrassenaufbaute bleibt für jede Wohneinheit freiwillig. Jede Eigentümerschaft kann sich zudem für eine der drei Dachvarianten entscheiden. Die Erstellung einer Dachaufbaute ist baubewilligungspflichtig.

Architektonische Prinzipien: Die Terrassenaufbauten sind als Erweiterungen der bestehenden Vordächer zu verstehen. Dabei werden bereits vorhandene architektonische Elemente in der Terrassenüberbauung (Vordächer/ seitliche Wandscheiben) übernommen. Es entsteht eine feine Platten-Stützen-Konstruktion, die als ein prägnantes, einheitliche Gerüst wirkt, ohne massig in Erscheinung zu treten. Die Terrassenüberdachungen erhalten eine Tiefe, wobei die Wände offenbleiben. Einzig an der dem Hang folgenden Aussenfassade können bepflanzte Rankgerüste angebracht werden. Dies betrifft die Liegenschaften Schinebuelstrasse 24, 28, 32. Verglasungen der Wände nicht zulässig und würden architektonisch als Fremdkörper wirken. Bei den Überdachungen kann eine der vorne beschriebenen Optionen gewählt werden. Entsprechend können z.B. geschlossene Überdachungen auch begrünt werden und tragen so zur natürlichen Kühlung der gesamten Überbauung/ Umgebung

4 Inhalte des Gestaltungsplans

4.1 Grundsätzliches

Der Gestaltungsplan «Schinebuel» soll nur so weit angepasst werden, um die zusätzlich geplanten Terrassenaufbauten zu ermöglichen. Weitere materielle Anpassungen sind nicht vorgesehen.

Gemäss § 64 Abs. 1bis BauV müssen Sondernutzungspläne, die nach dem 1. Januar 2022 öffentlich aufgelegt werden, mit der Regelung der IVHB konform sein. Deshalb erfolgt eine generelle Anpassung an die IVHB-Regelungen, so dass der Gestaltungsplan auch formell wieder den geltenden baurechtlichen Bestimmungen entspricht.

4.2 Anpassungen aus Richtprojekt

Der Gestaltungsplan «Schinebuel» wird im Rahmen der Teiländerung wie folgt angepasst:

Situationsplan 1:500:

- Ergänzung von 5 Bereichen für Terrassenaufbauten (blau schraffiert) mit Verweis auf den neuen § 5 Abs. 4 SNV.
- Legende: Begriffliche Anpassungen an IVHB-Regelungen
«Baufelder» durch «Baubereiche» (BauV Anhang 1 Ziffer 7.4) ersetzt,
«Bereich für 3-geschossige Bauten» durch «Bereich für Gebäude mit 3 Vollgeschossen plus Attika» ersetzt (Gebäude: BauV Anhang 1 Ziffer 2.1 / Vollgeschosse: BauV Anhang 1 Ziffer 6.1).

Sondernutzungsvorschriften:

- Ergänzung **§ 2 SNV** mit neuem Absatz 1^{bis}, Aufnahme der Teiländerung Situationsplan 1:500 und Sondernutzungsvorschriften als zusätzlicher Bestandteil des Gestaltungsplanes «Schinebuel»
- Anpassung **§ 5 Abs. 1 bis 3 SNV** an die IVHB-Regelungen
Abs. 1: «Baufelder» durch «Baubereiche» ersetzt. Bisheriger 2. Satz aufgehoben (*Sie sind in der Höhe zu terrassieren*), da diese Formulierung mit dem neu im Abs. 1 verwendeten Begriff «Terrassenhäuser» (§ 17 BauV) abgedeckt ist.
Abs. 2: «vorspringende Gebäudeteile» neu auf Ziffer 3.4 Anhang 1 BauV und § 21 BauV bezogen.
Abs. 3: «Gebäudehöhe» durch «talseitige Fassadenhöhe» ersetzt (BauV Anhang 1 Ziffer 5.2) / Baufelder durch Baubereiche Terrassenhäuser ersetzt
- Ergänzung mit neuem **§ 5 Abs. 4 SNV**; Umschreibung des zusätzlichen Bereiches für Terrassenaufbauten:

Festlegung der zusätzlich möglichen **Gebäudevolumen** (in Kombination mit der Darstellung im Situationsplan)

Definition der **architektonischen Prinzipien**; abgestimmt auf die bestehenden Terrassenhäuser, typologische Merkmale der Terrassenaufbauten gestützt auf das Richtprojekt

Verweis auf **wegleitende Funktion** des **Richtprojekts** der Patrick Rüdüsüli Architekten GmbH vom 8. November 2022.

- **§ 6 SNV**: «3-geschossige Bauten mit zusätzlichem Attikageschoss» ersetzt durch «Gebäude mit 3 Vollgeschossen und zusätzlichem Attikageschoss» (Gebäude: BauV Anhang 1 Ziffer 2.1 / Vollgeschosse: BauV Anhang 1 Ziffer 6.1).
- **§ 7 Abs. 1 SNV**: «Baufeldes Tiefgarage unterirdisch» ersetzt durch «Baubereich unterirdische Bauten» (Baubereich; BauV Anhang 1 Ziffer 7.4 / unterirdische Bauten; BauV Anhang 1 Ziffer 2.4)
- **§ 11 SNV**: «anrechenbare BGF» ersetzt durch «anrechenbare Geschossfläche» (§ 32 BauV)
- **§ 12 SNV**; Ermöglichung Ausnahme für die Terrassenaufbauten, nicht zwingende Dachbegrünung.
- **§ 23 SNV**; Ergänzung dieser Teiländerung als Bestandteil einer dafür notwendigen kantonalen Genehmigung.

5 Fazit und Interessensabwägung

5.1 Rechtsbeständigkeit

Sondernutzungsplanungen sind in der Regel auf einen Planungshorizont von 15 Jahren ausgelegt, gelten aber auf unbestimmte Zeit, respektive bis zu einer allfälligen Änderung. Vorliegend wurden die Ziele des Gestaltungsplans durch die Bebauung des Perimeters bereits umgesetzt. Sollen wie im vorliegenden Fall neue bauliche Bedürfnisse abgedeckt werden, welche mit den rechtskräftigen Bestimmungen des r Gestaltungsplans nicht umsetzbar sind, ist abzuwägen, ob eine (Teil-)Änderung vorgenommen werden soll. Solche Änderungen müssen gut begründet sein und sollen die Ziele des Gestaltungsplans nicht wesentlich verändern.

Die ergänzten Bestimmungen des Gestaltungsplanes dienen nun vorwiegend der Ermöglichung von Terrassenaufbauten mit grösstmöglichem Erhalt der Qualitäten.

Die vorliegende Teiländerung des Gestaltungsplanes «Schynebüel» erfolgt rund 13 Jahre nach der Genehmigung durch den Regierungsrat. Die dazugehörige Planungsarbeit ist jedoch noch ein paar Jahre älter. Der übliche Planungshorizont gemäss Raumplanungsgesetz ist damit bereits annähernd ausgeschöpft und die Forderung nach einer angemessenen Rechtsbeständigkeit wird in genügendem Masse erfüllt, zumal auch die angebehrte Anpassung (relativ kleinteilige Terrassenaufbauten) keine massive Veränderung darstellt.

5.2 Neue Wohnbedürfnisse

Die Wohnungen der Terrassenhäuser weisen relativ grossflächige Terrassen auf. Durch die Ausrichtung gegen Westen und den weitgehend fehlenden Beschattungselementen sind die Terrassen in der warmen Jahreszeit aber nur bedingt nutzbar. Die mit Zementplatten belegten Terrassen heizen sich auf und erzeugen ein ungünstiges Mikroklima. Angesichts der Klimaveränderung dürften sich die Hitzetage künftig häufen. Ein solches Szenario war vor über zehn Jahren noch nicht so gegenwärtig wie heute. Ein Witterungsschutz gegen Regen fehlt auf den Terrassen ebenfalls. Die Nutzung der Terrassen, ein elementares Merkmal von Terrassenhäusern, ist damit stark eingeschränkt.

Die mit dieser Teiländerung des Gestaltungsplanes zu ermöglichenden Terrassenaufbauten wirken je nach Ausführung gegen Sonnenbestrahlung, gegen Regen oder gegen beides. Damit wird die Benutzbarkeit der Terrassen deutlich verlängert. Dies entspricht den heutigen Wohnbedürfnissen insofern, als der Aufenthalt im Freien attraktiv und gesucht ist. Insgesamt kann der Wohnkomfort gesteigert werden.

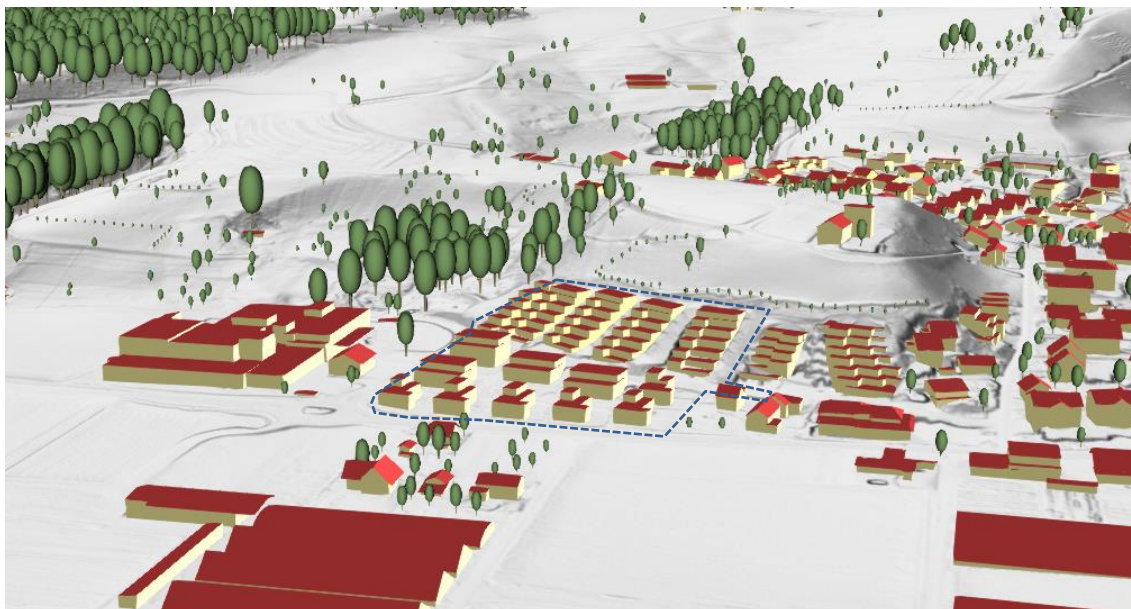


Fotos Bestand Patrick Rüdüsüli Architekten GmbH

5.3 Orts- und Landschaftsbild

Der Perimeter des Gestaltungsplans liegt im Quartier Schinebüel der Gemeinde Birmenstorf. Das Quartier schliesst das bewohnte Siedlungsgebiet in der Ebene gegen Norden ab. Prägend ist der Boll, auf welchem die weitherum sichtbare, solitär stehende evangelisch-reformierte Kirche (kantonales Denkmalschutzobjekt) steht. Sie ist von Rebbaugelände und landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Direkt nördlich an das Wohngebiet schliesst sich ein grossflächiges Industriegebäude an.

Die Wohnüberbauung Schinebüel liegt am Abhang des Boll und ist damit gut einsehbar. Ihrer guten architektonischen Gestaltung kommt angesichts der relativ nahen Lage an der Kirche und der weitherum vorhandenen eine erhöhte Bedeutung zu.



Ausschnitt multidirektionales Relief 3D swisstopo, Perimeter Gestaltungsplan «Schinebüel» blau gestrichelt

Mit der vorliegenden Teiländerung werden die nötigen Qualitäten für die zusätzlich ermöglichten Terrassenaufbauten gesichert. Das Kollektiv für Architektur Raum und Ort GmbH (Karo) aus Brugg hat am 15. September 2022 aus Sicht Ortsbild Stellung genommen zu den geplanten

Terrassenaufbauten. Die Stellungnahme basiert auf Planunterlagen vom Herbst 2022. Sie steht den geplanten Terrassenaufbauten positiv gegenüber und bestätigt im Grundsatz die gute Einpassung. Auf Grund der gestellten Anträge in der Stellungnahme wurden die Pläne zwischenzeitlich überarbeitet. Es wurden dabei alle Anträge umgesetzt. Die nun vorliegenden Planunterlagen erfüllen damit alle Forderungen des Fachgutachtens.

6 Verfahrensschritte

6.1 Ablauf / Terminprogramm

1. Entwurf Gestaltungsplan bis Gutheissung durch Bauherrschaft: Situationsplan, Sondernutzungsvorschriften, Planungsbericht	Nov. 2022 bis Febr. 2023
2. Begutachtung nach § 8 Abs. 3 BauV, Präzisierung und Bereinigung Dossier, Vorlage an Gemeinderat	März 2023
3. Verabschiedung durch den Gemeinderat Birmenstorf	12. Juni 2023
4. Kantonale Vorprüfung	Juni 2023 / August 2023
5. Mitwirkungsverfahren gemäss § 3 BauG	15. Juni bis 15. Juli 2023
6. Überarbeitung / Bereinigung Entwurf Gestaltungsplan	Juli 2023 / September 2023
7. Abschliessende kantonale Vorprüfung	Oktober 2023
8. Abschliessender Vorprüfungsbericht	November 2023
9. Öffentliche Auflage gemäss § 24 BauG (30 Tage)	Dezember 2023
10. Beschlussfassung Gemeinderat	Januar 2024
11. Genehmigung Kanton	ca. März 2024

6.2 Mitwirkung der Bevölkerung

Die Bevölkerung wird über die Planungsakten zur Teiländerung des Gestaltungsplans informiert und zur Mitwirkung gemäss § 3 BauG eingeladen.

6.3 Kantonale Vorprüfung

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, unter der Federführung der Abteilung Raumentwicklung, beurteilt das vorliegende Planungsvorhaben bezüglich der Recht- und Zweckmässigkeit (§ 23 BauG).

6.4 Öffentliche Auflage

Nach Freigabe der bereinigten Planungsentwürfe durch die kantonale Behörde (abschliessender Vorprüfungsbericht) erfolgt das Auflageverfahren bzw. Einwendungsverfahren (§ 24 BauG).

6.5 Beschlussfassung / Genehmigung

Die Planungsentwürfe werden nach erfolgter öffentlicher Auflage dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt (§ 25 BauG). Die kantonale Genehmigung des Gestaltungsplanes „Flückenstrasse“ erfolgt durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (§ 27 BauG).