

GEMEINDE BIRMENSTORF

**FACHGUTACHTEN ORTSBILD**

GESTALTUNGSPLANREVISION SCHINEBÜEL



Projektname	Gestaltungsplanrevision Schinebüel, 5413 Birmenstorf
Planung	arcoplan klg, Limmatauweg 9, 5408 Ennetbaden
Architektur	Patrick Rüdüsüli Architekten GmbH, Badstrasse 11, 5408 Ennetbaden
Plangrundlagen	Folgende Plangrundlagen dienten der Beurteilung: <ul style="list-style-type: none"><li>• Situation 1:50, 10.06.2022</li><li>• Grundrisse Haus 24-28 und Haus 26-30 1:50, 16.08.2022</li><li>• Isometrie Haus 26, 10.06.2022 und neuer Vorschlag, 16.08.2022</li><li>• Perspektive Haus 28, 16.08.2022</li><li>• Situation 1:50 (Variante Haus 32), 08.09.2022</li><li>• Perspektive Haus 32, 08.09.2022</li><li>• Fotos Bestand</li></ul>
Datum	Stellungnahme vom 15. September 2022

**AUSGANGSLAGE**

Auf der Parzelle 346 werden auf den Terrassen Pergolas und Wintergärten gewünscht, was der rechtskräftige Gestaltungsplan Schinebüel ausschliesst. Daher soll der Gestaltungsplan revidiert werden.

Diese fachliche Stellungnahme beurteilt im Auftrag der Gemeinde die architektonische Gestaltung des Projekts und dessen Einordnung ins Ortsbild.

Baupolizeiliche Auflagen der Behörden bleiben vorbehalten.

**PLANUNGS- UND  
BAURECHTLICHE  
GRUNDLAGEN****KOMMUNALE BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG**

Die Parzelle befindet sich gemäss Bauzonenplan der Gemeinde Birmenstorf in der Wohnzone 2. Die Vorschriften für diese Zone sind in der Bau- und Nutzungsordnung Birmenstorf (BNO) in den §§ 6 und 7 geregelt.

**GESTALTUNGSPLAN SCHINEBÜEL**

Die Parzelle 346 liegt im Perimeter des Gestaltungsplan Schinebüel, der seit 2009 rechtskräftig ist. Die gemäss § 5 Abs. 3 Sondernutzungsvorschriften für die Terrassenbereiche zulässige Gebäudehöhe von 5.0m unterbindet die Errichtung von Pergolas oder Wintergärten auf den Terrassen.

**RÄUMLICHES UMFELD**

Das Gebiet Schinebüel liegt im Westen der Gemeinde unterhalb der reformierten Kirche auf dem Bollrain. Die Parzelle 346 grenzt ausserdem an das im Hang gelegenen Kulturland, welches in geringer Entfernung in einen Wald übergeht.

Südlich bestehen niedrige Wohnbauten und zwei ältere Terrassenhäuser aus den 1980er-Jahren. Nordwestlich liegt ein Fabrikareal. Dazwischen spannt sich das Gestaltungsplangebiet Schinebüel auf, das aus einem Wohngebiet am Hangfuss sowie den fünf betreffenden Terrassenhäusern besteht.

Die Schinebüelstrasse ist eine ruhige Quartierstrasse, die im südlichen Teil durch reiche Vegetation geprägt ist. Im nördlichen, neueren Teil treten die Gebäude mit ihren fast ungegliederten Putzfassaden deutlicher hervor.

**BEURTEILUNG  
VORANFRAGE**

Aus dem Kreis der Stockwerkeigentümer der Terrassenhäuser wird das Bedürfnis nach Pergolas und Wintergärten auf den bestehenden Terrassen artikuliert. Der rechtskräftige Gestaltungsplan sieht dies nicht vor. Prinzipiell wäre es möglich gewesen, solche Elemente im Bauprojekt zu realisieren. Damals wurde aber das zulässige Volumen weitgehend durch die Räume innerhalb der thermischen Gebäudehülle ausgeschöpft. Das Bedürfnis für geschützte Plätze auf den Terrassen ist gut nachvollziehbar. Die Situation mit vielen Bauherrschaften in den ursprünglich einheitlichen und gut einsehbaren Terrassenhäusern stellt aber hohe Ansprüche an die Architektur und das Verfahren.

**Richtprojekt**

Das Richtprojekt sieht vor, auf den Terrassen etwa zimmergrosse Bereiche mit Aufbauten zu überdachen. Die Aufbauten stehen bei einzelnen Häusern neben den bestehenden Vorsprüngen, bei anderen an der gegenüberliegenden Fassadenflucht, was aus ortsbaulicher Sicht beides möglich ist.

Bei der ursprünglichen Variante sind die Aufbauten bei Haus 32 dem angrenzenden Kulturland zugewandt, was unangemessen erscheint. Bei der Variante vom 8. September 2022 wurde dies korrigiert, indem die Aufbauten auf der südlichen Seite der Terrasse platziert sind, was ein verträglicher Standort ist.

Die folgenden Bemerkungen betreffen bei den Häusern 24–30 die Version vom 16. August 2022, beim Haus 32 die Version vom 8. September 2022.

Die Gestaltung der Aufbauten nimmt Elemente und Proportionen der bestehenden Architektur auf. Dieses «Weiterbauen» wirkt auf der skizzierten Perspektive vielversprechend. Darüber hinaus führt das Richtprojekt z.B. mit den asymmetrisch gestellten Stützen auch neue Gestaltungselemente ein. So entsteht ein prägnanter Charakter mit Wiedererkennungswert, der die geplanten Eingriffe zusammenhält. Dies ist dahingehend von Vorteil, dass die Umsetzung möglicherweise nicht in einem Guss, sondern in verschiedenen Bauprojekten erfolgen wird.

Wo die neuen Aufbauten auf der Fassadenflucht liegen, ist als verbindendes Element eine Begrünung mit Pflanztrögen eingezeichnet, was begrüsst wird.

Wichtig ist aus ortsbaulicher Sicht, dass die Aufbauten offen und nicht wie zusätzliche Bauvolumen wirken. Schliesst man die Seiten mit Glas,

entsteht ein unausgewogener Gesamteindruck mit zwei optisch konkurrierenden Körpern auf der Terrasse – dem bestehenden verputzten Vorsprung und dem neuen verglasten Aufbau. Die Verglasung der Seiten wäre daher störend.

Für den oberen Abschluss sind aus Sicht Ortsbild unterschiedliche Varianten von einer offenen Pergola über eine Verglasung der Aussparungen bis zu einem geschlossenen und begrüntem Dach denkbar. Der breite umlaufende Rahmen in der Verlängerung des bestehenden Vordachs unterstützt das charakteristische Erscheinungsbild der Aufbauten. Es wird angeregt, im Richtprojekt entsprechend eines Baukastens Varianten für unterschiedliche Öffnungsgrade des oberen Abschlusses zu entwickeln.

Insgesamt wird empfohlen, das Richtprojekt bis zu einem hohen Detaillierungsgrad auszuarbeiten, um eine solide Grundlage für die spätere, möglichst einheitliche Umsetzung zu schaffen.

- ➔ **Antrag:** *Beim Haus 32 soll die Variante mit den Aufbauten auf dem südlichen Teil der Terrassen weiterverfolgt werden.*
- ➔ **Antrag:** *Der seitliche Abschluss der Aufbauten mit Glas passt sich nicht gut ein und sollte ausgeschlossen werden.*
- ➔ **Empfehlung:** *Für die Pergola/Bedachung könnten diverse Umsetzungsvarianten ausgearbeitet werden. Generell sollte das Richtprojekt einen hohen Detaillierungsgrad aufweisen.*

### **Sondernutzungsvorschriften**

Im jetzigen Projektstadium liegen noch keine überarbeiteten Sondernutzungsvorschriften vor. Der Mechanismus, wie aus zahlreichen Einzelprojekten der Stockwerkseigentümer ein stimmiges Gesamtbild resultiert, ist zentral. Dazu braucht es mehr als ein detailliertes und begleitendes Richtprojekt.

Allzu viele Einzelheiten der Ausführung in den Sondernutzungsvorschriften zu regeln, widerspräche dem Charakter eines Gestaltungsplans und würde den nötigen Spielraum für spätere technische Anpassungen einschränken. Zur Sicherung der Qualität könnte der Fokus der Sondernutzungsbestimmungen daher auf der Regelung der nachgelagerten Abläufe liegen.

Eine Möglichkeit wäre beispielsweise, im Rahmen des ersten Baugesuchs Ausführungspläne und ein Material- und Farbkonzept einzufordern, welche im Anschluss auch für alle weiteren Baugesuche verbindlich sind.

→ **Empfehlung:** Die Sondernutzungsvorschriften sollten einen griffigen und umsetzbaren Mechanismus zur Sicherung einer einheitlichen Gestaltungsqualität in den Bauprojekten enthalten.

## FAZIT

Das Richtprojekt ist im Hinblick auf die architektonische Gestaltung und Einpassung in die Umgebung vielversprechend und sollte gemäss Anträgen und Empfehlungen weiterentwickelt werden. Aus ortsbaulicher Sicht sind auch griffige Sondernutzungsvorschriften für die Gestaltungsqualität elementar.

Bei Fragen und für eine Besprechung stehen wir gerne zur Verfügung.

Brugg, 15. September 2022, die Fachgutachter Ortsbild

*Samuel Flükiger*

Samuel Flükiger

*L Thomet*

Louis Thomet

KARO Kollektiv für Architektur Raum und Ort GmbH