

# Gestaltungsplan statt Regelbauweise

Autor(en): **Ramseier, Katharina**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale**

Band (Jahr): - **(1997)**

Heft 2

PDF erstellt am: **13.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-957646>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

# Gestaltungsplan statt Regelbauweise

30

► Katharina Ramseier

**Diplôme post-grade de l'ETS de Brugg-Windisch**  
**Comment affecter de manière judicieuse d'importantes réserves de terrain situées en pleine agglomération**

*Un vaste terrain jusqu'ici exploité par l'agriculture, situé dans une zone urbanisée, doit être affecté à la construction. Comment réorienter de manière judicieuse les nombreuses conditions cadre existantes, dont les objectifs sont souvent controversés, notamment quand les nouvelles dispositions légales sur l'environnement, qui nous sont encore peu familières, jouent un rôle déterminant? Le cas est situé dans l'agglomération d'Aarau. Il montre qu'à partir du moment où l'on fait intervenir des critères d'économie et de durabilité, la planification d'une zone à bâtir qui répond à la demande tout en ménageant l'environnement et les ressources ne peut se faire qu'en recourant à des plans d'affectation spéciaux. Il montre aussi qu'il vaut la peine de se poser des questions de fond et d'effectuer une étude comprenant des propositions d'ordre constructif plutôt que de se contenter de développer un plan d'équipement.*

► Katharina Ramseier  
 Architektin/Raumplanerin  
 NDS HTL, Mitinhaberin  
 Büro Blaser+Ramseier Architekten und  
 Planer in Zürich

**Sinnvolle zukunftsweisende Nutzung grösserer Landreserven in einem verstädterten Dorf. Ein grösseres, bisher landwirtschaftlich genutztes Areal mitten im Siedlungsgebiet soll der baulichen Nutzung zugeführt werden. Wie können die vielen, in ihren Zielsetzungen oftmals kontroversen Randbedingungen von heute planerisch sinnvoll umgesetzt werden, insbesondere wenn dabei das noch eher ungewohnte Umweltrecht eine entscheidende Rolle spielt? Das Fallbeispiel in der Agglomeration Aarau zeigt, dass bei Berücksichtigung von Aspekten der Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit eine nachfragegerechte, umwelt- und ressourcenschonende Bebauungsplanung nur mit dem Instrument der Sondernutzungsplanung realisiert werden kann. Es zeigt aber auch, wie wichtig und lohnend grundsätzliche Abklärungen im Sinne einer Planungsstudie mit Bebauungsvorschlägen anstelle einer blossen Erschliessungsplanung sein können.**

## Ausgangslage

Zuhanden der Grundeigentümer ist eine Planungsstudie als Grundlage bei der Entscheidung über die künftige Nutzung eines Areals auszuarbeiten, welches in den nächsten Jahren in Etappen überbaut werden soll.

Unter Einbezug aller relevanten Randbedingungen soll die Studie generelle Möglichkeiten der baulichen Nutzung aufzeigen und diese gesondert für die drei anwendbaren Planungsverfahren – Regelbauweise, Arealüberbauung, Gestaltungsplan – erläutern und bewerten.

Das 14'000 m<sup>2</sup> grosse, nach Süden leicht geneigte Areal liegt mitten im ursprünglichen Strassendorf Unterentfelden. Es ist für Pendler im Umkreis bis Zürich und Basel optimal erschlossen (ÖV-Verbindung nach Aarau im 15 Minuten-Takt; Autobahnzubringer zur A1). Die südöstliche Begrenzung wird von der Hauptstrasse mit der parallel geführten Suhrentalbahn gebildet. Nachbarliche 3-geschossige Mehrfamilienhäuser bilden die räumliche Begrenzung des Areals nach Süden. Im Westen und Norden schliessen sich ausgedehnte Einfamilienhaus-Gebiete an.

## Rahmenbedingungen

Bei Bebauung nach **Regelbauweise** ist zu berücksichtigen, dass gemäss Bauzonenplan und Bauordnung das Areal zwei unterschiedlichen Nutzungszonen zugeteilt ist: ca. 10'000 m<sup>2</sup> liegen innerhalb der Ein- und Zweifamilienhauszone E2, ca. 4'000 m<sup>2</sup> (entlang der Hauptstrasse) in der Wohnzone 2 Geschosse W2. Sie unterscheiden sich darin, dass in der W2 ca. 10% mehr Ausnutzung (AZ 0.50) und nebst Ein- und Zweifamilienhäusern auch Mehrfamilienhäuser zugelassen sind.

Für eine **Arealüberbauung** gelten die kantonalen Bestimmungen, das kommunale Recht fügt jedoch einige einschneidende (nachteilige) Bestimmungen bei. So müssen die geforderten Abstellplätze zu 2/3 in unterirdischen Sammelgaragen bereitgestellt werden (was bei einer etappenweisen Realisierung der Überbauung äusserst aufwendig sein kann). Im weiteren sind 30% der Bruttogeschossfläche als gemeinschaftliche Anlagen für Spiel- und Erholungsflächen im Freien auszuscheiden (was zwar eine unverhältnismässige grosse Quantität darstellt, aber keine qualitativen Aspekte berücksichtigt). Bei einer etappenweisen Realisierung muss zu Beginn die ganze Arealüberbauung sichergestellt werden (was sich in einer unsicheren Nachfrage als nachteilig erweist).

Für den **Gestaltungsplan** sind die kantonalen Erlasse massgebend. Die wichtigsten qualitativen Anforderungen sind:

- ein Gebiet architektonisch gut auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abzustimmen und zu überbauen,
  - den Boden haushälterisch zu nutzen,
  - die angemessene Ausstattung mit Anlagen für die Erschliessung und Erholung sicherzustellen.
- Durch die Abweichungen von den allgemeinen Nutzungsplänen und -vorschriften soll ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt werden.

Eine weitere wichtige Randbedingung ist die vorhandene Lärmbelastung, indem die Immissionsgrenzwerte entlang der Hauptstrasse deutlich

überschritten sind (DTV = 10'000 Fahrzeuge / Empfindlichkeitsstufe ES II).

Die besondere Herausforderung zur Gestaltfindung einer künftigen Erschliessung und Bebauung des Areals ergibt sich überdies aus mehreren **ortspezifischen Gegebenheiten**:

- Umorientierung des Areals bzw. Abwendung von der Hauptstrasse, ohne Möglichkeit der Übernahme eines anderen, bereits vorherrschenden Konzepts aus dem Quartierumfeld;
- Strukturfindung zwischen der ursprünglichen Besiedelung des Strassendorfes entlang der seit längerem lärmbelasteten Hauptstrasse, der nachbarlichen MFH-Blockbebauung und dem EFH-Quartier;
- Vorschriften der Lärmschutzverordnung, welche besonders dann einschränkend wirken, wenn die Lärmquelle aus südöstlicher Richtung auf das Areal einwirkt.

### Bewertungskriterien

Die Auswertung und Gegenüberstellung der verschiedenen Varianten erfolgt hauptsächlich nach folgenden Kriterien:

- Nutzungsabstimmung mit dem aktuellen Wohnungsmarkt (Angebot und Nachfrage, Vielfalt im Wohnungsangebot),
- Relation zwischen Bebauungsformen und Baukosten (Wirtschaftlichkeit),
- Erschliessungs- und Parkieraufwand,
- Etappierungsmöglichkeiten,
- Qualität der Aussenräume (privat, halböffentlich, öffentlich),
- Vernetzung mit dem weiteren Siedlungsumfeld.

### Zwei Beispiele

Abbildung 1 zeigt einen Bebauungsvorschlag bei voller Ausnützung des Areals nach **Regelbauweise** – mit dem Vorgehen der Erschliessung und Parzellierung zur individuellen Realisierung.

Beurteilung: Geringe Flexibilität bezüglich Wohnungsmarkt und bescheidene Vielfalt im Wohnungsangebot, relativ hoher Erschliessungs- und Parkieraufwand (2 Abstellplätze pro EFH!), gute Etappierungsmöglichkeiten, beschränkte Differenzierungsmöglichkeiten der privaten Aussenräume, keine halböffentlichen Aussenräume, minimale räumliche Vernetzung mit den umliegenden Quartieren über die Erschliessungsstrassen.

Abbildung 2 zeigt einen Bebauungsvorschlag bei voller Ausnützung des Areals, inkl. Nutzungsbonus von ca. 15-20%. Es bleibt vorerst die Frage offen, ob die Realisierung als **Arealüberbauung** oder mit dem **Gestaltungsplan** zweckmässiger ist.

Das vorgegebene Muster von Erschliessung, Parzellierung und Bebauung des nördlich anschliessenden EFH-Quartiers wird auf eine Grundstückstiefe entlang des oberen Arealrandes übernommen und mit einer neuen Erschliessungsstrasse nach Süden hin abgeschlossen. Der



Abbildung 1



Abbildung 2

südliche Arealbereich wird im Wechselspiel von Süd-Nord- und Ost-West-orientierten 2 bis 3-geschossigen Baukörpern und den dazugehörigen privaten und halböffentlichen Aussenräumen konzipiert. Der östliche Abschluss entlang der Hauptstrasse bildet ein 3-geschossiger kammartiger Baukörper, der die Stellung der bestehenden Baukörper entlang der Hauptstrasse aufnimmt, die Anforderungen der LSV erfüllt und das übrige Areal vor Immissionen schützt.

Beurteilung: Vielseitiges Nutzungs- und vielfältiges Wohnungsangebot (das noch bis zum Zeitpunkt der Projektierung veränderbar bleibt), relativ hohe bauliche Dichte mit günstigem Kosten-Nutzen-Verhältnis, flächensparende Erschliessung, Anordnung der Abstellplätze ober- oder unterirdisch möglich, viele Möglichkeiten der Etappierung, Vielfalt in Qualität und Grösse sowohl der privat zugeordneten als auch der halböffentlichen Aussenbereiche, gute Vernetzungsmöglichkeiten mit den umgebenden Quartieren mittels zentralem Platz und differenzierten Öffentlichkeitsbereichen. ■

### Fazit

Der **Gestaltungsplan** erweist sich als das geeignete planerische Instrument, um auf die unterschiedlichen Randbedingungen und die spezifischen Besonderheiten dieses Areals zu reagieren und die erwünschten Qualitäten auch bei einer etappenweisen Realisierung zu erreichen. Insbesondere kann er für eine nachfragegerechte, umwelt- und ressourcenschonende Planung die Basis bilden, auf welcher für den konkreten Ort die neue urbane Gestalt geschaffen werden kann.