

Sondernutzungsplanung

# Gestaltungsplan Küngenwinkel - Teil B

gemäss § 21 BauG

## Planungsbericht

3950 – 03C vom 14.12.2018

Weitere Bestandteile der Genehmigung:

- Gestaltungsplan Küngenwinkel
- Teil B Sondernutzungsvorschriften
- Richtprojekt Hölibachsteg Gebenstorf (KMP Architektur AG)
- Richtprojekt Aussenraumgestaltung (Büro Acroplan)



Mitwirkungsbericht vom:

Vorprüfungsbericht vom:

Öffentliche Auflage vom:

bis:

Beschlossen vom Gemeinderat am:

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

.....  
Fabian Keller

.....  
Stefan Gloor

Genehmigung:

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Planungsgegenstand und Ziele</b>	<b>1</b>
<b>2. Ausgangslage und Rahmenbedingungen</b>	<b>1</b>
2.1 Allgemein	1
2.2 Grundlagen	2
2.3 Zonengebiete	2
<b>3. Zentrale Sachthemen</b>	<b>3</b>
3.1 Etappierung, Aufteilung Perimeter Teil A und Teil B	3
3.2 Erschliessung Teil B	3
3.3 Gebäudeabbrüche	4
3.4 Gestaltung	4
<b>4. Ergänzende Erläuterungen</b>	<b>7</b>
4.1 Aussenraumgestaltung	7
4.2 Grenzbereinigung	8
4.3 Werkleitungen	8
<b>5. Weiterer Planungsablauf</b>	<b>9</b>
5.1 Ablauf Gestaltungsplanverfahren	9
5.2 Weiteres Vorgehen nach Genehmigung Gestaltungsplan	9
<b>ANHANG</b>	<b>10</b>
Auszug Bauzonenplan ( <a href="http://www.agis.ch">www.agis.ch</a> , abgerufen am 27.10.15)	
Bauzonenplan in Überarbeitung, Status „öffentliche Mitwirkung, Stand März 2014	
Richtlinie und Skizze Feuerwehrezufahrten	
Erläuterungsbericht Umgebungsgestaltung	

## 1. Planungsgegenstand und Ziele

Die Planung umfasst das Gebiet nördlich des alten Kirchweg, zwischen dem Hölibachsteg und dem Küngenwinkel.

Mit dem Gestaltungsplan Küngenwinkel – Teil B werden insbesondere folgende Planungsziele verfolgt:

- Haushälterische Nutzung des Bodens
- Gute Einpassung in die örtliche Situation
- Gute Gesamtwirkung
- Sicherstellung einer hohen Siedlungs- und Wohnqualität
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten der Aussenräume für sämtliche Benutzergruppen
- Eine gute Gestaltung der Bauten und Freiräume
- Eine angenehme Nutzungsdichte
- Zweckmässige Erschliessungsanlagen

## 2. Ausgangslage und Rahmenbedingungen

### 2.1 Allgemein

Aufgrund der Bau- und Nutzungsordnung (BNO, Ausgabe 2002) kann das Gebiet Küngenwinkel nur nach vorgängiger Sondernutzungsplanung überbaut werden.

Es erfolgte eine Aufteilung des Gebietes Küngenwinkel in Teil A und Teil B . Für Teil A wurde bereits im Jahr 2010 eine Sondernutzungsplanung durchgeführt (siehe Punkt 3.1).

Auf dem Teil B, mit den Parzellen 469 und 1943, plant das Konsortium Hölibachsteg eine Überbauung zu realisieren. Die bestehenden Gebäude auf der Parzelle 469 (Fam. Rey) sowie die Parzelle 470 (Herr Meier) bleiben dabei unberührt.

Das Konsortium Hölibachsteg und die Familie Rey beauftragten im Juli 2015 das Ingenieurbüro Gerber+Partner mit der Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes sowie der Sondernutzungsvorschriften für den Teil B am Küngwinkel.

## 2.2 Grundlagen

Für die Projektbearbeitung dienten hauptsächlich folgende Grundlagen:

- Rev. Richtprojekt der KMP Architektur AG aus dem Jahr 2017
  - Situation 1:500
  - Kataster/GP-Perimeter Baufeld B 1:500
  - Schwarzplan 1:2500
  - Höhenaufnahmen 1:500
  - Grundrisse und Schnitte 1:200 (Baufeld 1, 2, 3, 4)
- Katasterplan Stand Juli 2015
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Gebenstorf, Ausgabe 2002
- Kantonales Baugesetz (BauG)
- Allgemeine Verordnung zum Baugesetz (ABauV)

## 2.3 Zonengebiete

Das Planungsgebiet liegt in der Dorfzone und wird teilweise im Bereich der Zufahrt von der Zone „geschütztes Ortsbild“ überlagert.

Im Nordosten liegt zwischen der Dorfzone und dem Wald eine 15m breite Grünzone. Die Tabelle 1 zeigt die aktuell geltenden Restriktionen gemäss Bauzonenplan.

Bauzonen		Vollgeschosse	Ausnutzungsziffer	Grünflächenziffer	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Kniestockhöhe	Grenzabstände klein      gross		Empfindlichkeitsstufen	Zonenvorschriften §
Dorfzone D	braun	2	0.6	--	8.0	12.0	1.5	4.0	6.0	III	§ 6
Grünzone GZ	Dunkelgrün	--	--	--	--	--	--	--	--	II	§ 14

**Tabelle 1:** Restriktionen aktuelle Bauzonen

Die Bau- und Nutzungsordnung, respektive der Bauzonenplan mit dem Stand März 2014 und einem Status „öffentliche Mitwirkung“, sieht eine Umzonung der Grünzone in eine Dorfzone vor. Dies führt zu einem sich ändernden Charakter des 15m breiten Streifens welcher an die Parzelle des Hölibachstegs grenzt. Diese, geplante Änderung liegt dem Anhang bei.

### 3. Zentrale Sachthemen

#### 3.1 Etappierung, Aufteilung Perimeter Teil A und Teil B

Die Absichten der Grundeigentümer zur Überbauung des gesamten Planungsperimeters waren in den Jahren 2008-2010 sehr unterschiedlich. Der Planungsperimeter wurde daher in zwei Teile unterteilt:

**Teil A:** Für den Teil A (Parzellen des Konsortiums alter Kirchweg) wurde im Jahr 2010 ein Gestaltungsplan ausgearbeitet. Anschliessend erfolgte die Realisierung der Überbauung.

**Teil B:** Für den Teil B (Konsortium Hölibachsteg) wird, um die Qualität und die rechtliche Voraussetzung für die künftige Überbauung sicherzustellen, der vorliegende Gestaltungsplan vollständig ausformuliert.

#### 3.2 Erschliessung Teil B

Die Erschliessung des Planungsgebietes Teil B soll für den motorisierten Verkehr ab der Dorfstrasse über den Hölibachsteg erfolgen.

Heute werden über den Hölibachsteg rund 5 Wohneinheiten (WE) im Hölibachsteg sowie im Alten Kirchweg erschlossen. Durch die neue Überbauung im Planungsperimeter, kommen nochmals rund 16 WE dazu.

Bezüglich der Anforderungen an die Erschliessungsstrasse verweist das Gesetz (BauG, ABauV) auf die VSS-Normen. Diese geben für einen Zufahrtsweg (bis 30 WE, Länge 40 bis 80m) folgende Vorgaben:

- Mischverkehr
- Breite mind. 3.50m (Begegnungsfall PW / Radfahrer)
- Wendeplatz nicht nötig

Die Länge des Zufahrtsweges zur Einfahrt der Tiefgarage und den neuen oberirdischen Parkplätzen beträgt ca. 80 m. Aufgrund der bestehenden Bebauungsstruktur ist bereits die bestehende Erschliessung des Hölibachsteges sehr eng. So weist die heutige Strassenparzelle an der schmalsten Stelle eine Breite von nur 3.00 m auf.

Da der Vorplatz der Parz. 469 mitbenutzt werden kann und die Einmündung in den Alten Kirchweg eine ausreichende Breite bietet, führte die ungenügende Breite bisher zu keinen Problemen.

Für Feuerwehzufahrten ist seit Februar 2015 eine neue Richtlinie vorhanden (Richtlinie für Feuerwehzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen, FKS 2015). Diese fordert eine

minimale Durchfahrtsbreite von 3.50 Meter. Gemäss Rücksprache mit dem Feuerwehrkommandanten der Gemeinde Gebenstorf<sup>1</sup> muss diese Zufahrt bis zur Einfahrt der Tiefgarage gewährleistet sein. Eine Durchfahrt, hin zu den Besucherparkplätzen ist Einsatztechnisch nicht nötig (siehe Anhang). Das Tanklöschfahrzeug (TLF) würde im Einsatzfall nicht so nahe am Ereignis platziert werden. Eine Rettung mittels Höherrettungsfahrzeug (HRF) ist insoweit zu vernachlässigen, dass die maximale Rettungshöhe im 3.OG problemlos mittels Handschiebeleiter erreicht werden kann.

Um die geforderte Breite von 3.50 m entlang der Erschliessungsstrasse Hölibachsteg zu gewährleisten, erfolgt die Abtretung der Fläche entlang der Strassenlinie (rot). Die abzutretende Fläche der Parzelle 469 wird in die Strassenparzelle 471 integriert.

Um die Zufahrt für die Feuerwehr und den Entsorgungsdienst auf das Baufeld Teil B zu gewährleisten, wird der Bauerngarten entsprechend angepasst.

Die Sichtverhältnisse bei der Einmündung des Hölibachsteges in die Dorfstrasse (Tempo 30) bleiben unverändert.

Eine Erschliessung des Planungsgebietes Teil B für den Fussgängerverkehr erfolgt ab der Dorfstrasse über den Hölibachsteg sowie über den Alten Kirchweg.

### 3.3 Gebäudeabbrüche

Im Planungssperimeter werden keine Gebäude abgebrochen.

### 3.4 Gestaltung

Da sich das Planungsgebiet teilweise im geschützten Ortsbild befindet, ist eine architektonisch gute Einpassung in das dörfliche Umfeld von entscheidender Bedeutung.

Die im Gestaltungsplan definierten Baufelder (1, 2, 3 und 4) sind das Ergebnis eines, aufgrund der fachlichen Stellungnahme des Kreisplaners überarbeiteten Richtprojektes der KMP Architektur AG.

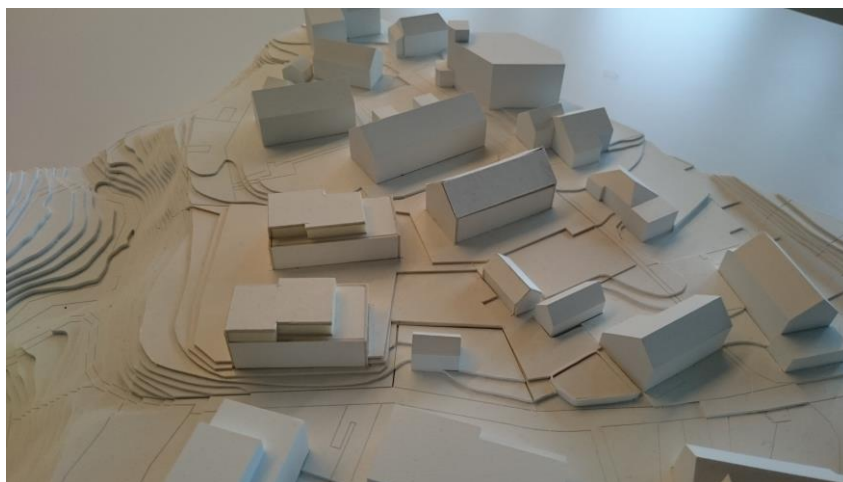
Vor der Ausarbeitung des Richtprojektes wurde in einem Gespräch mit dem Fachgutachter Ortsbild der Gemeinde Gebenstorf die grundlegenden, städtebaulichen Gestaltungsrichtlinien festgelegt. Im Zusammenhang mit den Planungen auf den Parzellen 1979/1980/1991 wurde abgesprochen, dass im hinteren Bereich vom Teil B kubische Flachdachbauten entstehen sollen, während im dorfnahem Bereich, beim alten Kirchweg, Bauten mit Steildach zu planen seien. Für die Flachdachbauten im nordöstlichen Projektgebiet, auf der Parzelle 1943, wurde eine fächerartige Ausdehnung

---

<sup>1</sup> Telefonat zwischen M. Küng (Kdt. FW) und P. Bachmann (Gerber+Partner) vom 10.08.2017

gegen das Dorf gewählt. Dadurch binden sich die Neubauten gut in die umgebenden Strukturen ein und die Aussenräume erhalten eine dynamische und spannende Proportion. Aufgrund der fachlichen Stellungnahme wurde auch noch einmal geprüft, ob nicht alle Gebäude mit Satteldächern ausgeführt werden sollten. Die Studie am Situationsmodell hat jedoch klar gezeigt, dass die anfänglich gewählte Disposition die bessere Lösung darstellt.

Die Neubauten auf dem Teil B bilden eine Art Schlussstein und führen die beiden, durch frühere Gestaltungspläne entstandenen, Bebauungsstrukturen zusammen.



**Abbildung 1:** Disposition Dachkonstruktionen (KMP)

Das Mehrfamilienhaus auf der Parzelle 469 wird giebelseitig an den alten Kirchweg angebunden. Durch eine leichte Abdrehung gegenüber dem bestehenden Gebäude auf der Nachbarparzelle bindet es sich ebenfalls gut in die vorhandene Umgebung ein. Durch diese Anordnung entsteht ein zentraler, langgezogener Hofraum. Diese interne Erschliessungssachse wird möglichst grosszügig und zusammenhängend gestaltet und es soll eine Art multifunktionaler Hofraum entstehen. Die Erschliessung der Neubauten erfolgt ab der Dorfstrasse über den Hölibachsteg. Damit die bäuerliche Struktur des Hölibachstegs möglichst nicht gestört wird, wird die Rampe zur Tiefgarage weit in den Hofraum hinein platziert. Die Rampe wird, zusammen mit angebauten Nebenräumen, als dorfzonentypisches Nebengebäude mit Satteldach gestaltet und fügt sich damit unauffällig in die dörfliche Struktur ein. Neben dem Rampengebäude führt eine befahrbare Verbindung zum zentralen Zugangsbereich der Überbauung, wo auch die Besucherparkplätze angeordnet sind. Wegen der Erschliessung des Hofraumes muss der bestehende, durch Mauern eingefasste Bauergarten teilweise zurückgebaut werden. Dieses wichtige Element ist entsprechend den verkehrstechnischen Anforderungen in seiner Charakteristik wiederherzustellen.

Die Geschossigkeit der Neubauten orientiert sich an den bestehenden Häusern. Um die Zusammenhängigkeit des gestreckten Hofraumes zu unterstreichen, sollen grössere Niveauunterschiede vermieden werden. Die bereits erstellten Gebäude auf dem Gestaltungsplangebiet Teil A stehen auf einer sockelartigen Erhöhung gegenüber dem Teil B. Aus diesen Gründen werden die beiden Flachdachbauten auf derselben Höhenlage angeordnet. Die Erdgeschosskote der Neubaute am Hölibachsteg muss daher 1.50m über den tiefsten massgebenden Punkt des gewachsenen Terrains angehoben werden. Baurechtlich enthält dieses Gebäude somit drei Vollgeschosse und ein Attikageschoss. Dies ist im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens auch zulässig. Gegenüber dem Hölibachsteg wird das zusätzliche Geschoss als teilweise eingegrabenes Sockelgeschoss ausgebildet. Im Hofraum tritt das Sockelgeschoss nicht in Erscheinung. Optisch wird die Baute durch diese Massnahmen als zweigeschossiges Gebäude mit Attikageschoss wahrgenommen.

Die Neubauten auf dem Teil B sind als Mehrfamilienhäuser geplant. Die Gebäudetiefe orientiert sich darum an den bereits erstellten, umliegenden Mehrfamilienhäusern (Breite von 12.50 m bis 12.90 m).

Die laufende Verschärfung der Energievorschriften erfordern immer grössere Wandquerschnitte. Die Minergieanforderungen wurden beispielweise während des Planungsprozesses für diesen Gestaltungsplan erhöht. Beim Richtprojekt wird mit einer Gebäudetiefe von 12.80 m gerechnet. Damit mittelfristig ein gewisser Spielraum besteht, wurde sie in den Sondernutzungsvorschriften auf Maximal  $\leq 13.00$  m festgelegt.

In der aktuell gültigen BNO ist eine maximale Firsthöhe vorgeschrieben, dadurch wird beim Gebäude mit Satteldach kein übermässiges Gebäudevolumen entstehen. In der zukünftigen BNO wird das entsprechende Mass vom Gemeinderat festgelegt, wodurch auch zukünftig eine übermässige Volumetrie ausgeschlossen werden kann.

Die bestehenden Gebäude bleiben bestehen, um die charakteristische bäuerliche Dorfstruktur zu erhalten. Sie können im Rahmen der Regelbauweise und in Absprache mit dem Fachgutachter Ortsbild der Gemeinde Gebenstorf umgebaut und erweitert werden.

Durch das Büro Acroplan wurde ein Richtkonzept zur Aussenraumgestaltung erarbeitet (siehe Pkt. 4.1).



## 4. Ergänzende Erläuterungen

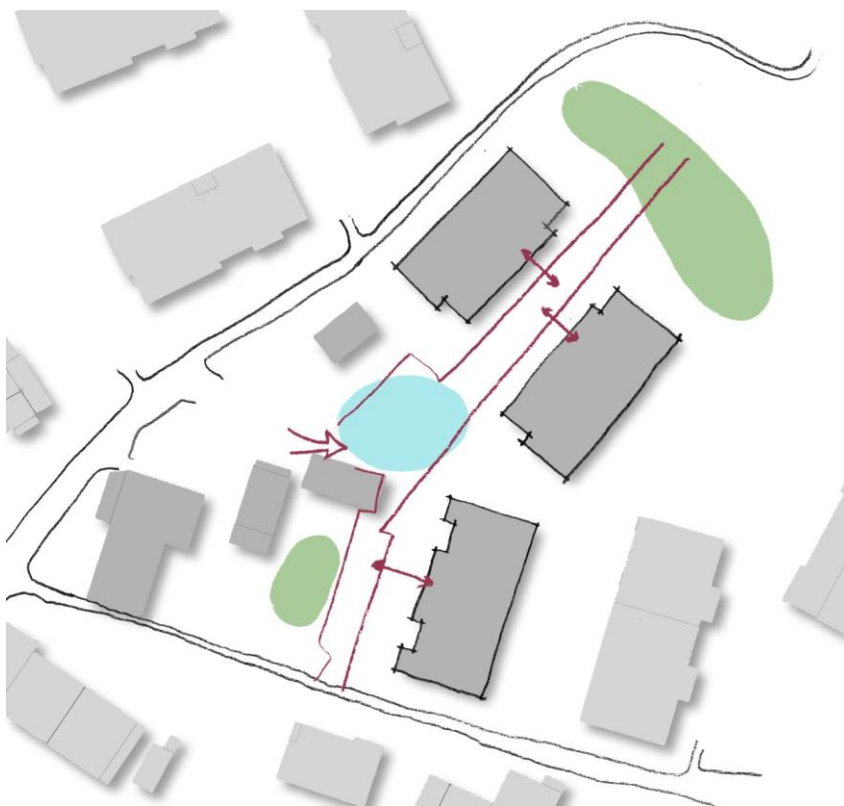
### 4.1 Aussenraumgestaltung

#### Gestalterische Konzeption

Zwischen den Gebäuden spannt sich der Schwerpunkt des Freiraumes auf. Der lang gezogene Hof nimmt die oberirdische Erschliessung der Gebäude auf und bietet Sitz- und Spielgelegenheiten an. Am „Hof“ sind auch die Besucherparkplätze angegliedert. Die Belagsflächen werden durch bodendeckende Gräserstreifen und Staudenbeete gefasst. Sie gliedern den mehrheitlich gemeinschaftlich nutzbaren und zusammenhängend gestalteten Hofraum in unterschiedliche Zonen.

#### Funktionale Gliederung im Freiraum

Der Hof nimmt die oberirdische Besucherparkierung auf (blau) und verbindet die beiden Schwerpunkte der Spielflächen (grün). Dimension und Ausstattung des Hofes betonen seine Funktion als Begegnungs- und Aufenthaltsort.



**Abbildung 2:** Freiraum-Funktionen

Der gesamte Beitrag zum Erläuterungsbericht des Richtprojekts Umgebungsgestaltung ist dem Anhang beigelegt.

## Grundsätze der Materialisierung

Das Richtprojekt Umgebung sieht ausschliesslich einheimische Bäume vor. Die verwendeten Sträucher sind ebenfalls hauptsächlich einheimisch. In den Beeten kommen aber auch nicht Einheimische zur Verwendung, Sträucher, welche in der traditionellen dörflichen Vorgartengestaltung verwendet werden. Der gleiche Grundsatz gilt auch für die verwendeten Stauden.

Wo Autos Zufahrt haben, sind die Flächen asphaltiert. Der Hof-Bereich ist mit einem weicheren Belag ausgestattet; das Richtprojekt sieht eine feinkörnige, robuste Chaussierung vor.

## 4.2 Grenzbereinigung

(siehe Pkt. 3.2)

## 4.3 Werkleitungen

### 4.3.1 Entwässerung

Das Schmutzwasser kann über die bestehende Leitung im Hölibachsteg abgeleitet werden. Das Sauberwasser soll versickert (1. Priorität) oder direkt in den Hölibach (2. Priorität) geleitet werden.

Der Anschluss wird mit dem Bauprojekt des Hochbaus definiert.

### 4.3.2 Wasser

Im Hölibachsteg befindet sich eine bestehende Wasserleitung mit einem Durchmesser von 250 mm. Der Anschluss wird mit dem Bauprojekt des Hochbaus definiert.

### Elektrizitätsversorgung/ Beleuchtung

Im Hölibachsteg befindet sich eine bestehende EW-Leitung. Der Anschluss wird mit dem Bauprojekt des Hochbaus definiert.

### 4.3.3 Übrige Werkleitungen

Die Werkleitungen Dritter (Swisscom) wurden erhoben und führen zu keinen grösseren Problemen. Die entsprechenden Werke müssen in einem der folgenden Projektierungsschritte begrüsst werden.

#### 4.3.4 Kosten

Die genauen baulichen Massnahmen (Strassen- und Werkleitungsbau) und deren Kostenaufteilung müssen in der nächsten Planungsphase definiert werden.

### 5. Weiterer Planungsablauf

#### 5.1 Ablauf Gestaltungsplanverfahren

- Einreichung Gestaltungsplan zur Vorprüfung an Kanton
- Öffentliche Auflage und Mitwirkungsverfahren
- Beschluss Gemeinderat
- Genehmigung durch Kanton

#### 5.2 Weiteres Vorgehen nach Genehmigung Gestaltungsplan

- Ausarbeiten eines Bauprojektes für Baugesuch
- Erarbeiten Kostenteiler und Sicherstellung der Finanzen

3950 – 03B  
Dezember 2018



Pascal Bachmann  
Gerber+Partner  
Bauingenieure und Planer AG

# ANHANG