



Sondernutzungsplanung Gestaltungsplan Kängenwinkel Teil B

Begutachtung

Gutachter: Zehnder Bauexperten GmbH
Daniel Zehnder dipl. Architekt ETH/SIA
Loonstrasse 27 5443 Niederrohrdorf

Unterlagen zur Begutachtung:

Zur Genehmigung:

3950	- 01B	Situation 1:500	Gerber & Partner
	- 02A	Sondernutzungsvorschriften	Gerber & Partner

Erläuternde Grundlagen:

3950	03A	Planungsbericht	Gerber & Partner
	04A	Richtprojekt Hölbachsteg	KMP Architektur AG
	05A	Richtprojekt Aussenraumgestaltung	Arcoplan

02A Sondernutzungsvorschriften:

§1 Zweck Planungsziel

¹ Das Areal Küngenwinkel 2 umfasst das letzte Baufeld am nordöstlichen Dorfrand von Gebenstorf. Es wird zweiseitig von Siedlungen eingefasst, die in der Neuzeit entstanden sind. Der sensible Übergang der bebauten Dorfzone zum Wald bedarf einer sorgfältigen Gestaltung der Bauten.

² Die formulierten Planungsziele sind der Aufgabe angemessen.

§2 Bestandteile

¹ Die aufgeführten Elemente des Gestaltungsplanes nach §21 des Baugesetzes wurden vollständig eingegeben.

² Die erläuternden Grundlagen sollen im Anhang separat beurteilt werden.

§3 Perimeter

^{1,2} Der ausgeschiedene Perimeter ist die Vervollständigung des Areals zwischen dem bebauten Areal A und der bestehenden Bebauung auf der Parzelle 1980.

Der Teil A ist eng mit den Bestandesbauten „im Küngenwinkel“ des historischen Dorfkerns von Gebenstorf verknüpft. Daher wurde im Teil A Wert gelegt auf eine volumetrische Anpassung der neuen Baukörper an die Bestandesbauten der Dorfzone (bezüglich Proportionen, Geschossigkeit, Satteldach).

Der vorliegende Teil B bildet den Übergang zur nordwestlichen Siedlung mit kubischen, flach gedeckten Wohnbauten.

Innerhalb des Gestaltungsplanes ist das Wohnhaus Hölbachsteg 2 mit seiner Remise als Bestandesbau eingebunden. Das Hauptgebäude ist ein ehemaliges Bauernhaus, das als reines Wohnhaus umgenutzt wurde. Es wird die neue Siedlung wiederum mit der ausserordentlich reizvollen Gebäudegruppe und dem Hof an der Einmündung des Hölbachsteges verbinden. Es sind keine Abbrüche vorgesehen.

Der Kirchweg als wertvolle Fussgänger Verbindung und der Hölbachsteg als Erschliessungsstrasse sind nicht Bestandteil des Gestaltungsplanes.

Der Perimeter ist unter Einbezug der Bestandesbauten korrekt definiert.

§4 Verhältnis zur Grundordnung

^{1,2} Der Gestaltungsplan umfasst neben den vier Baufeldern für Neubauten auch Bestandesbauten, die für das Ortsbild von Gebenstorf wertvoll sind.

Soweit im Situationsplan und den Sondernutzungsvorschriften nicht abweichende Regelungen definiert werden, gelten die Vorschriften der angrenzenden Dorfzone.

³ Bestehende Bauten dürfen der Regelbauweise entsprechend umgebaut oder erweitert werden. Diese Bauvorhaben sollen mit dem Fachberater Ortsbild abzustimmen. Diese Regelung garantiert den Fortbestand der bemerkenswert schönen Gebäudegruppe am Eingang des Areals.

§5 Geringfügige Abweichungen

¹ Geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan sollen möglich sein, wenn diese die Gestaltungsziele nicht nachteilig beeinflussen.

Insbesondere soll zur Einpassung der Bauten in die angrenzende bestehende Bebauung ein gewisser gestalterischer Spielraum erhalten bleiben. Dieser muss im Rahmen des Baugesuchsverfahrens durch den Gemeinderat unter Beratung durch den Fachgutachter Ortsbild sorgfältig definiert werden.

Bau- und Gestaltungsvorschriften für den Perimeter Teil B

§6 Baufelder

¹ Es werden drei Baufelder für bewohnte mehrgeschossige Hochbauten und ein Baufeld für Nebenbauten, konkret für die Überdeckung der Tiefgaragenrampe, ausgeschieden.

² Die Baufelder 1-3 sind im Wesentlichen parallel zu den Bestandesbauten und rechtwinklig zum angrenzenden Waldrand bzw. dem Kirchweg ausgerichtet. Diese Ausrichtung passt gut in den Bestand der angrenzenden Ost- und Westseite und gewährleistet den Durchblick vom Dorfkern zum Waldrand.

Die Proportionen der Baufelder 1 und 2 erlauben kubische Baukörper, die bezüglich Bautiefe und Gebäudelänge mit den Bauten im Dorfkern korrespondieren, aber mit einem Attikageschoss flach gedeckt sind.

Der Baukörper auf dem Baufeld 3 muss sich den ursprünglichen Bestandesbauten der Dorfzone anpassen. Er wird mit einem symmetrischen Satteldach gedeckt. Balkonvorbauten müssen sich laubenartig an den Baukörper anfügen. Da diese laubenartigen Vorbauten in der Regel mehr als 1/3 der Fassadenlänge aufweisen, ist die Tiefe des Baufeldes entsprechend grösser gewählt.

§7 Vorspringende Gebäudeteile

¹ Die Definition der vorspringenden Gebäudeteile entspricht grundsätzlich der Bauverordnung.

Bedingt durch die spezielle Lage am Dorfrand wurde definiert, dass Vorspringende Gebäudeteile, insbesondere Balkone und Erker sich gut ins Ortsbild einordnen müssen und in ihrer Gesamtwirkung zu beurteilen sind. Sie sollten volumetrisch als Gesamtformen gefasst werden und dürfen in den Baufeldern 1 und 2 die Baufelder im gesetzlichen Mass überragen. Damit wird eine ruhige und dem Dorfbild angemessene Erscheinung gewährleistet.

Damit die ortstypischen Gebäudeproportionen des Dorfkerns gewahrt bleiben, dürfen die vorspringenden Gebäudeteile im verbreiterten Baufeld 3 das Baufeld nicht überragen.

² Eine allfällige Unterschreitung des Waldabstandes durch untergeordnete Gebäudeteile ist in der Praxis denkbar, muss allerdings durch die kantonalen Instanzen bewilligt werden.

§8 Geschosszahl Untergeschoss

¹ Auf dem Baufeld 1 ist maximal eine dreigeschossige Baute mit Attikageschoss möglich.

Auf dem Baufeld 2 ist maximal ein zweigeschossiger Baukörper mit Attikageschoss möglich.

Auf dem Baufeld 3 kann eine zweigeschossige Baute mit symmetrischem Satteldach realisiert werden.

Die Nebenbaute auf dem Baufeld 4 kann aus unserer Sicht auch kubisch flach gedeckt und extensiv begrünt sein, ohne Satteldach. Dafür ist die Materialisierung der Baute im Baugesuchsverfahren sorgfältig zu definieren.

Diese differenzierte Definition der Baufelder bezüglich Geschossigkeit und Dachform ist im Kontext richtig.

² Die Definition der Dachvorsprünge im Attikageschoss entspricht der Definition der Bauverordnung

§9 Ein- Ausfahrt Tiefgarage

¹ Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt vom Hölibachsteg. Dies ist aus dem Kontext gegeben. Der Einzug der Baute in den Hofbereich der neuen Siedlung, die Überdeckung und Gestaltung als Hofzufahrt gewährleisten eine dorfverträgliche Gestaltung. Somit kann der Hofbereich der Siedlung vom Autoverkehr der Bewohner freigehalten werden.

Die gestalterische Definition der Vorgärten mit den ortstypischen Elementen verbessert deren sorgfältige Einpassung.

§10 Umgebungsgestaltung

¹ Das Terrain darf nicht unnötig verändert werden. Dies soll bedeuten, dass die Geländegestaltung möglichst der natürlichen Modellierung entsprechen soll. Niveauunterschiede sind fließend zu gestalten. Durch das Vermeiden von massiven Sockeln und freigestellt Tiefgaragen ohne Überdeckung ausserhalb der Gebäudegrundrisse wird eine natürlich gestaltete Topographie ermöglicht.

² Die Ergänzung und Neuanlage von Wildhecken ist ökologisch sinnvoll und entspricht den Strukturen im Dorfraum.

³ Das Areal Küngenwinkel entspricht dem typischen Bungert im Hofbereich der ehemaligen Bauernhäuser. Der sorgfältige Umgang mit dem Baumbestand ist wichtig. Daher muss sichergestellt werden, dass eine Durchgrünung des Areals mit hochstämmigen Bäumen ermöglicht wird, auch im Bereich der Tiefgaragen.

§11 Hofraum

¹ Die Definition eines langgestreckten Hofraumes ist zusammen mit dem Bestandesbau auf der Parzelle 470 und den Bauten der Parzelle 469 räumlich naheliegend und möglich. Der Hofraum wird nur belebt, wenn auch die Hauszugänge darauf ausgerichtet sind.

^{2,4} Die Nutzung des Hofraumes soll vorwiegend Fussgängern und Fahrradfahrern vorbehalten sein. Dies bedingt auch die Anordnung von gedeckten Abstellplätzen für Fahrräder Kinderwagen und Spielgeräten in der Nähe der Hauszugänge.

³ Hartflächen sind zurückhaltend zu dimensionieren. Die Verwendung von sickerfähigen Belägen ist sinnvoll. Die natürliche Entwässerung über die Schulter ist ökologisch richtig.

⁵ Die Definition der Bepflanzung mit standortgerechten Pflanzen ist korrekt. Der Hofraum kann durch die Platzierung von standorttypischen Bäumen deutlich aufgewertet werden.

§12 Spiel und Aufenthaltsbereich

¹ Die Lage und Grösse der definierten Spielfläche im Gestaltungsplan ist für grössere Kinder geeignet. Der angrenzende Wald bietet zudem sehr attraktive Spielmöglichkeiten für grössere Kinder.

² Es ist wichtig, dass bei einer zeitlich gestaffelten Realisierung der Bauten jederzeit genügend ausgebaute Spielflächen für Kinder angeboten werden.

³ Die Platzierung der Kleinkinderspielplätze im Sichtbereich der Wohnungen sind wichtig. Diese müssen zudem eine geeignete Beschattung aufweisen.

⁴ Eine geeignete Gestaltung der Spielflächen und die Wahl robuster Spielgeräte vereinfacht den Unterhalt deutlich.

§13 Grünflächen

¹ Die Gestaltung des Spielbereiches am Waldrand soll naturnah sein und eine offene Wiese ermöglichen. Dies stellt die Kontinuität der angrenzenden Grünzonen entlang des Waldrandes sicher.

^{2,3} Die Definition der privat zugeordneten Flächen im Erdgeschoss und der Sitzplätze ist grundsätzlich korrekt formuliert. Die allfällige Erweiterung der Hartflächen von privaten Sitzplätzen ist im Baugesuchsverfahren sorgfältig zu definieren.

^{4,5,6} Die mögliche Abgrenzung der Mehrfamilienhäuser untereinander und zur Spielfläche kann mit einem von einheimischen Wildsträuchern durchsetzten artenreichen Wiesen erfolgen. Dabei ist die Durchgrünung mit Hecken naturnah zu gestalten, streng lineare Abgrenzungen mit geometrischen Hecken sind zu vermeiden. Der Hofbereich soll räumlich erlebbar bleiben und nicht durch zu dichte Hecken unterteilt werden.

⁶ Der zentrale Hofbereich soll räumlich erlebbar bleiben und nicht durch zu dichte Hecken unterteilt und aufgegliedert werden. Die privaten Bereiche zum Hof sind zurückhaltend zu dimensionieren.

§14 Erschliessung

¹ Die gemeinsame Erschliessung für den Fahr- und Fussgängerverkehr von der Dorfstrasse über den Hölibachsteg ist richtig und naheliegend. Die Siedlung ist vom Dorfkern gut auffindbar.

² Der Einbezug des alten Kirchweges für Fussgänger und Velofahrer entspricht dem heutigen sehr attraktiven Fusswegnetz der Gemeinde Gebenstorf. Diese auch für Kinder ungefährliche Wegverbindung zum Dorfkern wird sehr gerne genutzt. Der zentrale Hofbereich soll südlich im Bereich des Spielplatzes mit dem alten Kirchweg vernetzt werden.

³ Die Breite der Fussgänger-Wegverbindung innerhalb der Siedlung ist mit mindestens 1,5m richtig dimensioniert. Die Wegbreite kann durchaus gestalterisch variieren.

⁴ Eine Verbreiterung des Hölibachstegs auf 3,5m im hinteren Bereich ist sehr sorgfältig zu gestalten mit dem Fachgutachter Ortsbild abzustimmen.

⁵ Die Klärung der Eigentumsverhältnisse und des Unterhalts des Hölibachstegs soll unter Führung der Gemeinde erfolgen.

§15 Bestimmungen zu Zufahrt und Fusswegverbindung

^{1,2} Die Zufahrten und Begegnungsfälle sind sollen grundsätzliche den VSS-Normen entsprechen. Diese sind aber im Dorfkern unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse von Fall zu Fall sinnvoll anzupassen.

Die Durchfahrtsbreite der Tiefgarageneinfahrt soll auf 3m beschränkt bleiben, um eine dezente und unauffällig eingebettete Einfahrt realisieren zu können.

§16 Parkierung

¹ Die unterirdische Parkierung der betriebsnotwendigen Bewohnerparkplätze ist richtig.

² Die Lage der gedeckten Einfahrtsrampe mit den Nebenräumen (Entsorgung, Hauswart etc.) ist aus dem Kontext richtig gewählt. Der Gestaltung dieses Gebäudes ist grosse Sorgfalt beizumessen. Die Einfahrt zur Tiefgarage soll so weit wie technisch und baurechtlich möglich gedeckt, und mit einem Tor geschlossen werden.

³ Oberirdische Parkplätze sind auf das gesetzliche Minimum zu beschränken. Die Besucherparkplätze dürfen nicht versiegelt werden.

⁴ Es sind im Erdgeschoss in der Nähe der Eingänge zu den Wohnhäusern gedeckte und verschliessbare Abstellplätze für Velos, Kinderwagen und Spielgeräte anzubieten.

§17 Gestaltung Bauten und Anlagen

^{1,2} Die Gestaltung der Bauten und Anlagen soll sich in den Kontext einpassen. Die Beurteilungskriterien sind richtig formuliert und sollen im Baugesuchsverfahren von einem Fachgutachter geprüft werden.

^{3,4} Die Definition der Dachformen entspricht der übergeordneten Gestaltungsabsicht für den Dorfteil von Gebenstorf.

⁵ Die Eingabe eines übergreifenden Gestaltungskonzepts für die Hochbauten ist im dornahen Kontext wichtig. Die Materialisierung und Farbgebung soll in der Realisierungsphase fachlich begleitet werden.

§18 Energieeffizienz

¹ Die Erfüllung des Minergie-Standards (oder gleichwertig) wird vorgeschrieben. Dies bedeutet, dass eine kontrollierte Lüftung eingebaut werden kann, was aber an dieser ruhigen Lage nicht zwingend wäre.

§19 Fachgutachten

¹ Das Areal liegt teilweise im Dorfkern und ergänzt diesen baulich. Die zwingende Begutachtung von zukünftigen Bauprojekten auf dem Areal ist richtig und insbesondere im dörflichen Kontext zweckdienlich. Dabei werden sowohl die Hochbauten als auch die Umgebungsgestaltung beurteilt.

Schlussbestimmungen

§20 Inkrafttreten /Änderung und Aufhebung

^{1,2} Das Inkrafttreten und eine allfällige Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplanes ist korrekt festgehalten.

Zusammenfassung Fachgutachter:

Durch den vorliegenden Gestaltungsplan gelingt es, eine dem dörflichen Kontext gut angepasste Überbauung zu realisieren.

Dieser Gestaltungsplan garantiert die haushälterische Nutzung des verfügbaren Bodens und ermöglicht die Realisierung einer Siedlung mit hoher Wohnqualität. Durch die spezielle Lage des Areals am Waldrand und die Vernetzung mit den bestehenden Fusswegen sind auch attraktive Aussenräume zu erwarten.

Wichtig ist die unabhängige fachliche Begleitung der Planungs- und Bauphase durch einen Beauftragten für das Ortsbild

Aus unserer Sicht werden mit dem Gestaltungsplan „Küngenwinkel - Teil B“ die eingangs formulierten Planungsziele erreicht.

Niederrohrdorf, 6.10.2018



Daniel Zehnder dipl. Architekt ETH/SIA