



planung@martipartner.ch
www.martipartner.ch

THOMAS MEIER SIA FSU
THOMAS RUBIN SIA FSU

MITARBEIT
SUSANNE HAGEDORN FSU
CORDULA PÜSTOW FSU SIA
LIDIA RÄBER FSU SIA

Gemeinderat
Unterer Gerbiweg 6
5707 Seengen

Zürich, 13. August 2019

Fachliche Stellungnahme zum Gestaltungsplan „Rain“ in Seengen

Bauherrschaft	Grundeigentümer der Grundstücke im Perimeter
Richtkonzept Bebauung	Husistein & Partner AG, Schachenallee 29, 5000 Aarau
Richtkonzept Umgebung	arcoplan Ennetbaden, Limmatauweg 9, 5408 Ennetbaden
Gestaltungsplan	arcoplan Ennetbaden, Limmatauweg 9, 5408 Ennetbaden

Der Gemeinderat hat uns gestützt auf § 8 Abs. 3 BauV am 17. September 2018 beauftragt, eine fachliche Stellungnahme zum Gestaltungsplanentwurf zu erstellen. In der Stellungnahme ist darzulegen, ob und wie die Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis als nach Regelbauweise führen.

Die bürointerne Beurteilung erfolgte durch Thomas Meier in Zusammenarbeit mit Cordula Püstow. Aufgrund unserer Einschätzungen zu gewissen Punkten führten zwei Besprechungen mit Vertretern der Gemeinde und der Planverfasser zum jetzt vorliegenden optimierten Gestaltungsplanentwurf.

1. Unterlagen

Für die Beurteilung stehen uns folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Gestaltungsplanentwurf „Rain“ bestehend aus
 - Situationsplan M 1:500, Stand 8. August 2019,
 - Sondernutzungsvorschriften (SNV), Stand 31. Juli 2019
 - Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, Stand 31. Juli 2019
- Richtkonzept Bebauung, Stand 31. Juli 2019 (mit Situationsplan 1:1000, zwei Perspektiven, Grundriss unterirdische Parkierung, Modellfotos)
- Richtkonzept Umgebung: Herleitung, Gestaltungsgrundsätze und Qualitätskriterien Stand 31. Mai 2019
- Modell 1:500 (bei Husistein & Partner, Fotos vgl. Richtkonzept)
- Umfeldanalyse bei Grundstückszufahrten an Kantonsstrassen vom 6. Juni 2016, arcoplan
- Lärmgutachten vom 6. September 2018, creato, Ennetbaden

2. Ausgangslage

Das 2.8 ha grosse Gebiet des Gestaltungsplans „Rain“ befindet sich im nordöstlichen Bereich in der zweigeschossigen Wohnzone W2 im südwestlichen Bereich in der zweigeschossigen gemischten Wohn- und Gewerbezone WG2. Der vorgesehene Perimeter ist identisch mit der im Bauzonenplan ausgeschiedenen Fläche mit Gestaltungsplanpflicht.

Das Gestaltungsplangebiet liegt am westlichen Ortsrand und bildet den Auftakt des Siedlungsgebiets nordostseitig der Egliswilerstrasse, der K374. Es ist bisher nur zu einem kleinen Teil überbaut mit zwei bäuerlich geprägten Gebäudegruppen jeweils aus Wohnhaus und Nebengebäuden sowie einzelnen Wohn- und Gewerbegebäuden. Der unüberbaute Teil ist Wiesland, Obstgartenanlage und gartenartiges baumbeständiges Gelände. Der gesamte Perimeter ist nach Südwesten geneigt mit deutlich steilerem Hang im nordöstlichen Bereich gegen die Eichbergstrasse. Im Nordwesten und südwestlich der K374 ist der Perimeter von Kulturland umgeben. Hangseitig der Eichbergstrasse schliesst sich Wohnquartier mit Einfamilienhäusern an, in Richtung Dorfkern eine Wohnüberbauung mit Mehrfamilienhäusern.

Es liegt ein städtebauliches Richtkonzept zur Beurteilung vor. Darin wird davon ausgegangen, dass einige Hauptgebäude bestehen bleiben. Es gibt jedoch keine Schutzobjekte. Die vorgeschlagenen Neubauten umfassen 6 Terrassenhäuser im nordöstlichen, steileren Gelände und – je nach Berücksichtigung des Altbestandes – 12 bzw. 15 unterschiedlich grosse Wohnhäuser mit Geschosswohnungen. Entlang der Kantonsstrasse ist in den Erdgeschossen zum Teil Gewerbe vorgesehen.

Gemäss dem Lärmgutachten werden die Planungswerte für Wohnbauten um maximal 3.3 dB überschritten. Es sind Massnahmen in der ersten und zweiten Bautiefe ab der Egliswilerstrasse (K374) notwendig.

Die Umfeldanalyse vergleicht vier mögliche Erschliessungsvarianten für das Gestaltungsplangebiet. Empfohlen wird ein Erschliessungssystem mit drei Sammelanschlüssen (davon zwei an der Kantonsstrasse) und Fortbestand einer Einfahrt an der Kantonsstrasse für drei weitere bestehende Liegenschaften. Die Sammelanschlüsse führen jeweils zu Plätzen mit Wendemöglichkeit, von denen die Rampen der gesammelten unterirdischen Parkierung abgehen. Diese Plätze sind mit Wegen verbunden, die parallel zur Kantonsstrasse eine Achse für den Langsamverkehr bilden.

Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Seengen vom 23. November 2012 basiert auf den Bau- und Messweisen vor deren Harmonisierung gemäss IVHB. Daher ist der Anhang 3 der kantonalen Bauverordnung BauV anzuwenden, in dem die altrechtlichen Begriffe und Messweisen der kantonalen allgemeinen Bauverordnung aBauV übernommen wurden.

Zur Beurteilung des Richtkonzepts und der Abweichungen des Gestaltungsplans vom allgemeinen Nutzungsplan sind primär folgende Vorschriften der BNO Seengen vom 23. November 2012 zu beachten:

§ 3 Abs. 2 BNO, Sondernutzungsplanung:

Der Gestaltungsplan Rain bezweckt eine sorgfältige Einpassung der Bauten und der Umgebung ins Gelände sowie eine gesamthaft optimierte Überbauung.

§ 6, §8 und §9 BNO, Tabelle Bauzonen, Wohnzone W2 und Wohn- und Gewerbezone WG2

§ 44 BNO, Ortsbild- und Landschaftsschutz

§ 45 BNO, Dachgestaltung

§ 46 BNO, Aussenraumgestaltung

Daneben sind u.a. auch folgende Paragraphen zu beachten: § 27 Definition Gewerbe; § 28 Abstände gegenüber dem Kulturland; § 29 Reduktion der Abstände; § 39 Garagen und Abstellplätze; § 40 Velos und Kinderwagen; § 41 Spielplätze und Gemeinschaftsräume; § 42 Abfallentsorgung;

3. Richtkonzept

Das vorliegende Richtkonzept wurde mit Variantenstudium und städtebaulicher Analyse des Orts entwickelt.

Eine frühere Version wurde bereits 2013 dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht, jedoch nicht weiterverfolgt. Inzwischen wurde eine Landumlegung vollzogen, die der vorgesehenen Erschliessungslösung aus der Umfeldanalyse entspricht.

Das Richtkonzept sieht auf dem gesamten Perimeter Bauvolumen vor, die sich auf strukturierende Freiräume ausrichten. In Hangrichtung werden acht Bereiche zur Siedlungsgliederung von 8 m bis ca. 20 m Breite angeordnet (Umgebungskonzept II, Grüne Zäsuren in der Vertikalen). Sie verlaufen überwiegend von der höchstgelegenen Grenze im Nordosten bis zur Kantonsstrasse, teilweise verkürzt bis zum Nahbereich der internen Erschliessungsstrasse. Die Bereiche zur Siedlungsgliederung sind in der Visualisierung des Richtkonzepts und im Richtkonzept Umgebung abwechselnd als offene Freiräume oder bepflanzt mit hochstämmigen Bäumen in lockerer Anordnung dargestellt.

Eine weitere Freihaltezäsur – parallel zur Kantonsstrasse – bringt der ausgeschiedene Bereich für die arealinterne Haupterschliessung (Umgebungskonzept I: Innere Erschliessung, gemeinschaftliche Vorplätze).

Entlang der Eichbergstrasse, welche den Gestaltungsplan begrenzt, ist eine neue Baumreihe vorgesehen (Umgebungskonzept III: Baumreihe Eichbergstrasse).

Die vorgesehenen Stichstrassen werden mit Fusswegen verknüpft. Ein öffentlicher Fussweg verbindet die Kantonsstrasse in Hangrichtung mit der Eichbergstrasse. Insgesamt entsteht so eine grosse Durchlässigkeit für den Langsamverkehr.

Im oberen Teil des Hangs, der zur Wohnzone W2 gehört, sind sechs Terrassenhäuser mit drei bis fünf Stufen dargestellt, im unteren Bereich, in der Wohn- und Gewerbezone WG2, dreigeschossige Mehrfamilienhäuser in unterschiedlicher Grösse. In den Erdgeschossen von drei grösseren Gebäuden längs der Egliswilerstrasse ist Gewerbe vorgesehen. Es handelt sich um ein kubisches Konzept. Nicht ersichtlich sind die Einteilung der Wohnungen innerhalb der Baukuben, die Lage der Hauseingänge und deren Zugänge.

Die Parkierung ist in Tiefgaragen vorgesehen, die jeweils mehreren Gebäuden in den einzelnen Baufeldern dienen.

Im Richtkonzept und im Situationsplan des Gestaltungsplanes wird berücksichtigt, dass die bestehenden Gebäude bestehen bleiben oder ersetzt werden können. Sie sind alle nicht geschützt.

Keine gestalterischen Aussagen werden gemacht zur Bachfreilegung im Osten des Perimeters, zur oberirdischen Parkierung, Veloabstellanlagen, Entsorgung, Spielplätzen und allfälligen Abgrenzungen der allgemeinen und privaten Freiräume der unterschiedlichen Liegenschaften.

4. Beurteilung der Abweichungen von der Regelbauweise

In einem Gestaltungsplan ist ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis zu erzielen. Dabei darf die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt werden und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (§ 21 Abs. 2 BauG). Nachfolgend werden die Abweichungen von der Regelbauweise aufgeführt und bewertet. Sie sind auch im Abschnitt 6.3 des Planungsberichts zusammengestellt.

4.1 Ausnützungsziffer (AZ) / Einwohnerdichte

Die maximale Ausnützungsziffer gemäss § 6 BNO beträgt 0.50 in der W2 und 0.60 in der WG2, sofern der Gewerbeanteil über 25% liegt. Gemäss Sondernutzungsvorschriften (SNV) sind für jedes Baufeld maximale Bruttogeschosflächen festgelegt. Gemäss Planungsbericht entsprechen die maximal zulässigen Flächen einem Ausnützungsbonus von 0.10 in jedem Baufeld. Es ergibt sich eine AZ von 0.6 ohne Gewerbebonus und mit Bonus eine AZ von 0.70.

Die zulässige bauliche Dichte führt gemäss Kapitel 6.2 Planungsbericht zu einer geschätzten Einwohnerdichte von rund 65 Einwohnerinnen und Einwohnern pro Hektare (E/ha; Annahme realisierter Gewerbeanteil von 33% in der Zone WG2; pro Einwohner 60 m² bis 65 m² Wohnflächenverbrauch). Die Gemeinde Seengen gehört gemäss dem kantonalen Richtplan zum ländlichen Entwicklungsraum, in dem eine durchschnittliche Einwohnerdichte über alle unüberbauten Bauzonen von 60 E/ha angestrebt werden soll. Zum Vergleich beträgt die heutige Einwohnerdichte im angrenzenden Wohnquartier 31 E/ha (agis Aargau 2019). Aus den obigen Zahlen geht hervor, dass das Gebot der inneren Verdichtung gemäss dem kantonalen Richtplan erfüllt werden kann. Die geplante Ausnützungserhöhung um 20%, bzw. 17% mit Gewerbebonus, ist im vorliegenden Gebiet am Ortseingang ortbildverträglich, wenn die Bauten und Anlagen mit hoher Ortsbaulicher und architektonischer Qualität realisiert werden. Diese architektonische Qualität kann gestützt auf § 8 SNV eingefordert werden. Das Richtkonzept weist kompakte Baukuben mit rechteckigem Grundriss auf. Dies entspricht dem § 8 Abs.1 SNV.

Die Mindestausnützung ist in § 8 Abs.2 SNV mit 80% der maximal zulässigen Geschossflächenkontingente geregelt. Dies wird begrüsst. Damit wird die haushälterische Nutzung des Bodens verbindlich sichergestellt.

4.2 Baufelder und Strassenabstände

Zur Definition der Baufelder B, D, F1 und F2 wird im Situationsplan ein Abstand von 2.20 m zu den Zufahrtswegen 1, 3 und 4 festgelegt. Dort wird der baugesetzliche Abstand von 4 m wesentlich unterschritten. In den schmalen Baufeldern ist der Gewinn an Gestaltungsspielraum für die Neubebauung gut nachvollziehbar. Bei den übrigen Baufeldern wird der Strassenabstand von 4 Meter eingehalten.

Aus dem Untergeschossplan des Richtkonzeptes Bebauung geht hervor, dass namentlich für die Baufelder E und F1/F2 eine gemeinsame Tiefgarage zweckmässig sein könnte. § 5 Abs.4 SNV ermöglicht solche Parkieranlagen. Die Option «unterirdische Bauten unter Strassenparzelle 486», die eine Abweichung von der Grundordnung darstellt, kann zu sehr zweckmässigen Gesamtlösungen führen und wird deshalb begrüsst.

4.3 Geschossigkeit sowie Gebäude- und Firsthöhen

Gemäss § 6 BNO sind im gesamten Gestaltungsplangebiet (W2 und WG2) zwei Vollgeschosse und eine Dach- oder Attikageschoss zulässig. Die Gebäudehöhe darf in der Wohnzone W2 maximal 7 m bei Schrägdach und 8.8 m bei Flachdach betragen, die Firsthöhe maximal 10.5 m. In der Wohn- und Gewerbezone WG2 beträgt die maximale Gebäudehöhe 8 m, die maximale Firsthöhe 11.5 m. Bei gewerblich genutzten Erdgeschossen erhöhen sich diese Werte um 1.5 m.

Gemäss § 7 Abs. 4 SNV sind abweichend von der Grundordnung drei Vollgeschosse zulässig, wenn auf ein darüber liegendes Dach- oder Attikageschoss verzichtet wird. Bei dreigeschossiger Bauweise erhöht sich die maximale Gebäudehöhe gemäss § 7 Abs.5 SNV um 3 m.

Die Neuregelung der Geschossigkeit und Höhen berücksichtigt die Topografie und somit Einordnung in den Landschaftsraum. Es ist lediglich der Ersatz eines Dach- oder Attikageschosses durch ein oberstes Vollgeschoss möglich. Diese moderat ausgeweitete Bebauungsmöglichkeit wird begrüsst. Sie ist angemessen am Siedlungsrand und bezüglich Anschluss an das bestehende Wohnquartier oberhalb der Eichbergstrasse. Die für Oberlieger wichtige Weitsicht bleibt im Vergleich mit einer Überbauung gemäss der bestehenden BNO unverändert. Das Richtprojekt Bebauung zeigt die mögliche Höhenentwicklung anschaulich auf.

4.4 Begrenzung der Anzahl Wohneinheiten pro Gebäude in der Wohnzone W2

Die Gebäudetypologie in der Wohnzone W2 ist in § 8, Abs. 4 BNO auf 4 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern (MFH) und 3 Wohneinheiten in terrassierten Gebäuden begrenzt. In der Zone WG2 gibt es keine Begrenzung der Wohnungszahl.

Gemäss § 7 SNV sind in der Wohnzone W2 Mehrfamilienhäuser mit maximal 6 Wohneinheiten zulässig, in den im Situationsplan orange markierten Bereichen sogar 8 Wohneinheiten.

Bei terrassierten Bauten wird die zulässige Zahl der Wohneinheiten von 3 auf 5 erhöht (§5 Abs.3 SNV).

Da die Grösse von Wohnungen stark variieren kann – zurzeit sind kleine Wohnungen sehr gefragt – ist die vorgesehene Vergrösserung des Spielraumes bezüglich Wohneinheiten zweckmässig. Die entscheidende Steuerung der Gebäudevolumen erfolgt über die Ausnützungsziffer, die maximalen Gebäudelängen und die festgesetzten Freihaltebereiche.

Bei den Terrassenbauten spielt die Architektur eine wesentliche Rolle (vgl. Kap. 4.5).

4.5 Maximale Gebäudelänge

Die Gebäudelänge ist in der Wohnzone W2 auf maximal 25 m begrenzt, in der Zone WG2 unbegrenzt. In § 7 Abs. 7 SNV wird für Hochbauten stattdessen 40 m als maximale Länge festgelegt. Nur in dem im Situationsplan bezeichneten orangen Bereich gilt die maximale Gebäudelänge von 25 m weiterhin.

Die Gebäudelänge weicht stark von der Grundordnung der Zone W2 ab. Diese Abweichung ist denkbar bei Gebäuden, die quer zum Hang angeordnet werden, namentlich bei Terrassenhäusern oder gestaffelten Bauten. Das Richtprojekt zeigt, dass sich im vorliegenden steilen Terrain Terrassenhäuser mit 5 Stufen in die Umgebung einfügen können. So lange Baukörper längs zum Hang wären bezüglich der Durchlässigkeit problematisch. Da die vertikale Durchlässigkeit im Situationsplan mit den «Bereichen zur Siedlungsgliederung» verbindlich geregelt wird, ist die Gebäudelänge längs zum Hang, bzw. entlang der Höhenlinien, indirekt stark eingeschränkt. Die von zwei Grundeigentümern gewünschte teilörtliche Aufhebung von einzelnen dieser „Bereiche zur Siedlungsgliederung“ könnte das ortsbauliche Konzept empfindlich schwächen. Deshalb wird dort die maximale Gebäudelänge von 25 m explizit beibehalten (oranger Bereich mit Spezialbestimmung für die Gebäudelänge).

Bei den möglichen Terrassenhäusern mit 4 und 5 Stufen ist die Architektur mitentscheidend für die Einordnung.

→ Wir empfehlen, für diesen Gebäudetyp eine Vorschrift zur Gebäudebegrünung zu erlassen, beispielsweise derart, dass die Terrassenabschlüsse teilweise bepflanzt werden müssen.

Aufgrund der Lärmbelastung ist die nicht eingeschränkte Gebäudelänge entlang der Kantonsstrasse in der Zone WG 2 einleuchtend, da lange Gebäude die dahinter liegenden Freiräume und Gebäude vor Lärm abschirmen.

5. Beurteilung des Gestaltungsplanes

Im Hinblick auf die erforderliche gesamthaft bessere Lösung beurteilen wir nachfolgend die Sondernutzungsvorschriften und den Situationsplan bezüglich spezifischen Qualitätsanforderungen, die bei Baueingaben berücksichtigt werden müssen.

§ 5 Abs. 2 Minimaler Grenzabstand zu Zufahrtswegen und Erschliessungsstrassen.

Bei Gebäuden mit der Hauptwohnseite zu Zufahrtswegen und Erschliessungsstrassen ist ein minimaler Grenzabstand von 6 m einzuhalten. Der Bereich für die Gestaltung der arealinternen Haupterschliessung wird bei solchen Gebäuden vergrössert, was sehr begrüsst wird.

§ 5 Abs. 5 Flachdachbegrünung mit einer Substratschicht von mindestens 20 cm

Mit dieser Vorschrift werden ökologisch wertvolle, begrünte Flächen sichergestellt. Für die Oberlieger ergibt sich ein ästhetischer Gewinn.

§ 7 Abs. 6 Erdgeschosshöhe in Wohn- und Gewerbezone WG2 generell maximal 4.5 m

Im Hinblick auf die langfristige Nutzungsflexibilität dürfen alle Erdgeschosse in der Wohn- und Gewerbezone WG2, welche längs der Kantonsstrasse angeordnet ist, erhöhte Geschosshöhen aufweisen. Hohe Räume werden vor allem vom Gewerbe geschätzt.

§ 8 Abs. 2 Architektonische Qualität

Hinsichtlich Einordnung und Gestaltung gelten § 3 Abs.2 BNO und vor allem die allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzbestimmungen gemäss § 44 BNO.

In die SNV werden spezifische, gut formulierte Vorgaben zur Sicherung der architektonischen Qualität eingebaut. Diese Vorschrift erachten wir als sehr wichtig, weil das Richtkonzept Bebauung nur konzeptionelle Aussagen bzw. Grundgedanken aufzeigt und lediglich orientierenden Charakter aufweist (vgl. § 3 Abs.3 SNV).

§ 10 Parkierung: Pflicht für unterirdische Einstellhallen pro Baufeld

Die Vorschriften vergrössern den Spielraum für die Umgebungsgestaltung in beträchtlichem Umfang. Da nur einzelne zusammengefasste Besucherparkfelder pro Baufeld erlaubt sind, sind die restlichen Besucherplätze demnach ebenfalls in den unterirdischen Einstellhallen unterzubringen.

§ 11 Parkierung für Velos und Mofas: Qualitätsvorgaben

Die Qualitätsvorgaben sind Benutzer freundlich formuliert. Sie betreffen alle Abstellplätze und gehen damit über die Anforderungen der BNO hinaus.

§ 12 Öffentliche Fusswege

Der im Situationsplan festgelegte vertikale Fussweg von der Eichbergstrasse zur Egliswilerstrasse und die horizontalen Zufahrtswege / Erschliessungsstrassen ergeben ein attraktives öffentliches Fusswegnetz.

§ 13 Abs. 2 bis 4 Bereiche zur Siedlungsgliederung A und B

Die Bereiche zur Siedlungsgliederung sichern die Freihaltung vertikaler Abschnitte im Hang. Die Richtkonzepte Bebauung und Freiraum weisen abwechselnd eine Gartenseite mit Bäumen und eine Eingangsseite mit der Erschliessung und Vorgärten auf. Vor allem die Gartenseite kann auch längere Gebäudekörper in die Landschaft einbetten. Diese Differenzierung der Freiräume ist eine wesentliche Qualität, die das gesamte Areal prägen wird. Die Vorschriften und namentlich auch der verlangte Bepflanzungsplan ermöglichen die Durchsetzung im Baubewilligungsverfahren.

§ 13 Abs. 6 Strassenraum Eichbergstrasse: Bereich für Baumreihen

Die zu pflanzende Baumreihe längs der Eichbergstrasse gibt der Quartierstrasse den Charakter, den schon ihr Name anzeigt.

§ 13 Abs. 7 arealinterne Haupteerschliessung: Gestaltungsvorschriften

Das erste Gebot, «mehrfach nutzbare Flächen anzulegen» und das zweite Gebot, «die Gestaltung von Fassade zu Fassade zu planen», überzeugen. So kann attraktiver Raum für die Durchfahrt, die Begegnung und den Aufenthalt entstehen.

➔ Die Abgrenzung von privaten Aussenräumen von allgemein zugänglichen Freiräumen im arealinternen Strassenraum sollte in den SNV geregelt werden. Wir regen, dass Einfriedigungen maximal 1.50 m hoch sein dürfen.

§ 13 Abs. 10 Terraingestaltung mit natürlichen Böschungen und § 14 Stützmauern

Die Vorschriften geben in der bestehenden Hanglage eine klare Vorgabe. Die Bauten und Anlagen sind möglichst gut auf das bestehende Terrain abzustimmen.

§ 17 Abs. 1 Energieeffizienz

Der Minergie-Standard oder eine energetisch und ökologisch gleichwertige Lösung wird vorgeschrieben. Die Energieeffizienz wird damit im Vergleich mit den Anforderungen bei Einzelbauweise erhöht.

§ 18 Qualitätssicherung im Baubewilligungsverfahren

➔ Wir empfehlen, dass die geplanten Bauvorhaben jeweils in das bestehende Gesamtmodell eingesetzt werden müssen. Nach der Baubewilligung sind die bewilligten Bauten einzusetzen, wenn wesentliche Änderungen entstanden sind.

6. Zusammenfassung

Das 2.8 ha grosse Gestaltungsplangebiet „Rain“ liegt am nördlichen Ortsrand von Seengen in einer Hanglage. Der obere Teil des Gebietes bis zur Eichbergstrasse ist der Wohnzone W2 zugeteilt, der untere Teil längs der Egliswilerstrasse (Kantonsstrasse K374) der Wohn- und Gewerbezone WG2. Der Perimeter ist umgeben von Kulturland sowie den Bauzonen W2 und WG2. Die Gemeinde ist gemäss dem kantonalen Richtplan dem ländlichen Entwicklungsraum zugeordnet.

Die Richtkonzepte Bebauung und Umgebung erläutern die spezifischen Bebauungsmöglichkeiten, die Freiraumelemente und das Erschliessungssystem in angemessener Weise. Sie haben orientierenden Charakter. Vorgesehen ist im oberen Hangbereich ein Bebauungsmuster, bei dem sich Terrassenhäuser mit vertikalen Freihaltebereichen zur Siedlungsgliederung abwechseln. Im weniger geneigten, südwestlichen Bereich wird die arealinterne Erschliessungsachse den Ort prägen. Sie verläuft hinter der ersten Bautiefe parallel zur Kantonsstrasse. Die um sie liegende Bebauung ist dreigeschossig mit Flachdach konzipiert. Im Bebauungskonzept wird aufgezeigt, wie bestehende Gebäude einbezogen werden können. Längs der Eichbergstrasse ist eine Baumreihe vorgesehen.

Das Richtkonzept Umgebung weist sehr grosse Qualitäten auf. Es zeigt namentlich auf, wie eine vertikale Hangdurchgrünung erreicht wird, die den individuellen Überbauungen der einzelnen Baufelder genügend Spielraum lässt. Die Bereiche zur Siedlungsgliederung haben abwechselnd die Funktion einer Gartenseite, in der auch Bäume zu pflanzen sind, und eine Eingangsseite.

Das Erschliessungssystem beansprucht im Perimeter wenig Fläche und bietet dem Langsamverkehr viel Raum, kombiniert mit Aufenthaltsmöglichkeiten.

Im Gestaltungsplan werden die Ausnützung und Geschossigkeit/Gebäudehöhe sowie teilweise die Gebäudelänge, Abstände zur internen Strasse und die Anzahl Wohnungen pro Gebäude abweichend zur Grundordnung geregelt. Die Auswirkungen sind insgesamt so, dass der Charakter der Grundzonierung erkennbar bleibt.

In beiden Zonen W2 und WG2 darf anstelle von Dach- oder Attikageschossen ein drittes Vollgeschoss erstellt werden, wenn auf ein darüber liegendes Dach- oder Attikageschoss verzichtet wird. Wenn diese Möglichkeit ausgeschöpft wird und weil die nicht als Terrassen genutzten Flachdächer begrünt werden müssen, entsteht eine sehr ruhig wirkende Dachlandschaft.

Die bauliche Dichte darf um maximal 20% erhöht werden (Erhöhung von Az 0.50 auf 0.60 bei Wohnnutzung). Die dem Planungsbericht entnommene mögliche Einwohnerdichte beträgt bei dieser Erhöhung rund 65 E/ha. Der anzustrebende durchschnittliche Zielwert über alle unüberbauten Bauzonen wird im kantonalen Richtplan mit 60 E/ha definiert. Im vorliegenden ländlichen Raum am Ortseingang erachten wir die Erhöhung der baulichen Dichte bezüglich dem Gebot der inneren Verdichtung und dem Einwohnerdichteziel als angemessen und bezüglich der Einordnung in die Umgebung bei Beachtung der Qualitätsanforderungen als verträglich.

Der Gestaltungsplan ist so konzipiert, dass die bestehenden Hauptgebäude erhalten bleiben oder ersetzt werden können.

Die Sondernutzungsvorschriften enthalten diverse Vorgaben zur Gestaltungsqualität. Als besonders wertvoll erachten wir die Paragraphen 8 und 13. Darin werden die architektonischen und aussenräumlichen Qualitäten beschrieben, die ein Baugesuch aufweisen muss.

Wir regen an, die drei mit → bezeichneten Empfehlungen in die Sondernutzungsvorschriften aufzunehmen.

Insgesamt wird mit dem Gestaltungsplan «Rain» ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt als nach Regelbauweise.

Marti Partner Architekten und Planer AG



Thomas Meier

Per E-Mail zur Kenntnis an:

- Eli Wengenmaier, Gemeinderat Seengen
- Gianni Asquini, ehem. Gemeinderat Seengen
- Hans Schlatter, Gemeindeschreiber Seengen
- Vital Köchli, Bauverwalter Seengen
- Dr. iur. Markus Siegrist, Vertreter Grundeigentümer
- Renato Costamagna und Stefan Zantop, arcoplan
- Philipp Husistein und Bianka Wirtz, Husistein & Partner AG