

Gemeinde Auenstein

Siedlungsleitbild Guggbüel

Wegleitendes Siedlungskonzept zum
Gestaltungsplan Guggbüel

Februar 1997

Inhalt

1.	Ausgangslage	1
2.	Zielsetzungen	2
3.	Bauen am Hang	3
3.1	Problematik	3
3.2	Zonencharakter	3
3.3	Stellung der Gebäude	3
3.4	Dachlandschaft	4
3.5	Materialien und Gestaltung der Bauten	5
3.6	Aussicht und Ansicht	5
4.	Erschliessung und Parkierung	7
4.1	Erschliessung der Grundstücke	7
4.2	Parkierung	7
5.	Umgebungsgestaltung	9
5.1	Freihaltefelder	9
5.2	Parzellenübergreifende Gestaltung	10
5.3	Umgang mit Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	10
5.4	Siedlungsökologie und Bepflanzung	10
6.	Wärmeversorgung	11
7.	Normalprofil	12
8.	Musterbebauung als Beispiel	13

1. Ausgangslage

Die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Auenstein hat am 27.6.91 beschlossen, für das Gebiet "Guggebüel" sei ein Gestaltungsplan zu erarbeiten. Um eine optimale Integration künftiger Bauten in die Landschaft zu gewährleisten, sollen wenige, klar formulierte und eindeutig auszulegende Sondernutzungsvorschriften erlassen werden.

Neben dem eigentlichen Gestaltungsplan und den Spezialbauvorschriften soll das vorliegende Siedlungskonzept als Wegleitung für die künftige Überbauung dienen. Zum besseren Verständnis sollen in diesem Konzept die Gedanken erläutert werden, die hinter den Sondernutzungsvorschriften stehen. Die Darstellung einer Musterbebauung im Anhang soll die Machbarkeit des Konzeptes belegen.

Als Hilfsmittel und Kontrollinstrument für die künftige Siedlungsentwicklung im "Guggebüel" hat die Gemeinde ein digitales Geländemodell sowie ein Modell im Massstab 1:500 des ganzen Gebietes erarbeiten lassen.

2. Zielsetzungen

Bauen verändert die Landschaft nachhaltig. Gerade das dichtere Bauen, wie es die heutige ökonomische Situation, aber auch die Forderung nach häuslicherem Umgang mit dem Boden erfordert, stellt in Hanglagen hohe Anforderungen. Auf den immer kleineren Parzellen ist eine immer grössere Nutzfläche und eine beträchtliche Anzahl Parkplätze anzuordnen. In den 60er und 70er Jahren waren die einzelnen Bauparzellen noch grösser, die Bebauungsdichte geringer. Die Eingriffe in die Landschaft waren deshalb weniger schwerwiegend, als dies heute der Fall ist.

In den Hanglagen, die in den letzten ca. zehn Jahren verbaut wurden, sind die Dominanz der Bauten, die unruhige und stark aufgebrochene Dachlandschaft, die "Maulwurfshügel" auf denen die Häuser stehen, die Verbauung der Aussicht, die Parkierung etc. immer mehr zum Problem geworden. Das Siedlungsbild hat vielerorts stark gelitten.

Das Baugebiet "Guggebüel" stellt eine attraktive, aber auch äusserst empfindliche Lage dar. Damit diese Qualität bewahrt werden kann müssen sich gerade hier Gebäude, Erschliessungen, Terrainveränderungen und Umgebungsgestaltungen so ins Landschaftsbild einordnen, dass sie vom Dorf und von der Aareebene her nur diskret in Erscheinung treten. Dies verlangt eine gewisse Disziplin bei der Projektierung von Gebäuden und Erschliessungsanlagen.

Der Erlass des Gestaltungsplanes "Guggebüel" verfolgt folgende Zielsetzungen:

- Eine gute Einordnung der künftigen Bauten in die Landschaft (empfindlichen Hanglage, Aussicht und Ansicht)
- Die siedlungsverträgliche Gestaltung der Neubauten und die gute Einordnung ins Quartierbild
- den sorgfältigen Umgang mit dem Terrain und eine überzeugende Gestaltung der Gärten und Aussenräume
- Eine möglichst rationelle und flächensparende Erschliessung und Parkierung auf den einzelnen Parzellen.

Dieses begleitende Siedlungskonzept zum Gestaltungsplan "Guggebüel" dient zur Beurteilung der Einordnung der Bauvorhaben ins Landschaftsbild.

3. Bauen am Hang

3.1 Problematik

Bauen am Hang verlangt andere Baukonzepte als im flachen Baugebiet, gerade bei höheren Baudichten. Ab einer gewissen Hangneigung kann mit Terrainaufschüttungen und -abgrabungen nicht mehr alles ausgeglichen werden. Es werden andere Häuser entstehen als in der Ebene. Typische Hanghauskonzepte sehen z.B. die Anordnung des Wohngeschosses oben (hangseits erschlossen) und die Schlafräume im Sockelgeschoss darunter vor.

Nur eine differenzierte und sorgfältige Auseinandersetzung mit dem spezifischen Umfeld (Gelände und Bauten) garantiert eine landschafts- und ortsbildverträgliche Überbauung.

3.2 Zonencharakter

Die Grundnutzung des Gebietes und die grosse Zahl von Grundeigentümern machen es schwierig und wenig sinnvoll, allzu viele und allzu einschränkende gestalterische Vorschriften für die Bauten zu erlassen. Umso wichtiger ist es, im Umgang mit der Umgebung einen gewissen Konsens zu erreichen.

Im Gebiet "Guggebüel" werden Wohnbauten mit max. 4 Wohneinheiten entstehen. Zum Teil sind die Parzellen aufgrund der Hanglage schwierig zu bebauen. Intelligente Lösungen, die den übergeordneten Zielsetzungen erfüllen, sollten nicht verunmöglicht werden. Auf grösseren Grundstücken (ab 3000m²) besteht deshalb mittels Arealüberbauungen die Möglichkeit, für die schwierige Situation optimierte Lösungen zu realisieren. Diese Möglichkeit ist jedoch an erhöhte qualitative Anforderungen geknüpft, deren Erfüllung im Einzelfall zu beurteilen sind.

3.3 Stellung der Gebäude

Anzustreben ist eine klar ablesbare Siedlungsstruktur. Gebäudegrundform und Firstrichtung sind im Prinzip hangparallel. Die Bebauung soll klar ablesbare "Streifen" oberhalb bzw. unterhalb der Strassen bilden. Um diese Struktur zu gewährleisten, werden Freihaltfelder ausgeschieden. Diese decken sich in der Regel mit denjenigen Flächen, die sich aus der

Einhaltung der Grenzabstände ergeben. Auf die Anwendung von Mehrlängenzuschlägen wird verzichtet, damit eine optimale Bebaubarkeit gewährleistet werden kann.

Als Ausnahme von der Hangparallelität sind für die beiden grösseren Parzellen (548, 560) im Bereich der Geländemulde nördlich des Hangrückens im Rahmen von Arealüberbauungen eine teilweise abweichende Firstrichtung möglich, sofern dadurch ein gesamthaft ruhigeres Bebauungsbild ermöglicht wird.

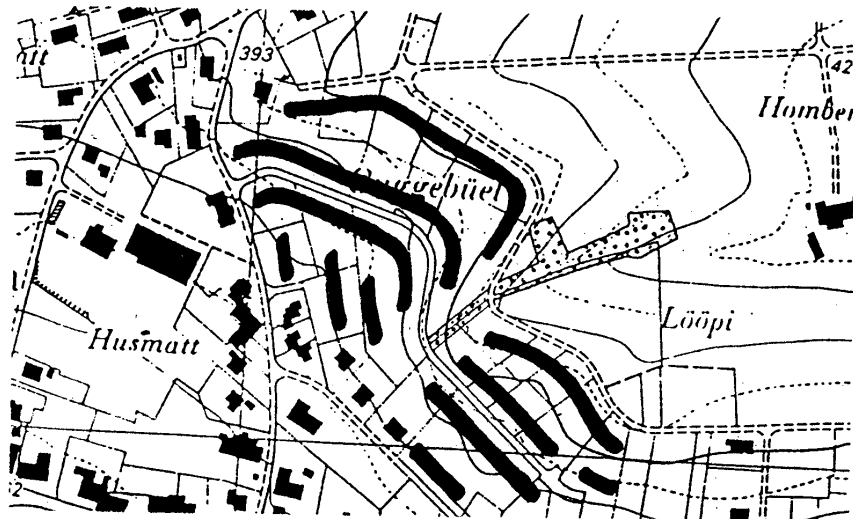


Abb. 1: Die Bebauung soll klare "Baustreifen" entlang der Strassen bilden

3.4 Dachlandschaft

Die einheitliche hangparallele Firstrichtung und die Einschränkung der möglichen Dachneigung trägt zur Beruhigung des Siedlungsbildes bei. Das Quartierbild gewinnt an Einheitlichkeit. Auch die Regelung der Dachdurchbrüche verfolgt das Ziel einer ruhigen Dachlandschaft. Bei einer sorgfältigen architektonischen Gestaltung dürfen die Dachflächen bis zu einem Viertel der Dachlänge durchbrochen werden, wobei der einzelne Dachaufbau oder -einschnitt nicht breiter als 3.00 m sein darf. Dachaufbauten sind auszubilden als Giebel oder Schleppegauben. Es sind nur entweder Dachaufbauten oder Dacheinschnitte auf demselben Dach zulässig. Ausser bei Klein- und Anbauten, sowie bei begrünten Garagentrakten die hangseitig mit dem Erdreich verbunden sind ist der Bau von Flachdächern untersagt. Grössere Flachdächer sind nach Möglichkeit zu begrünen.

3.5 Materialien und Gestaltung der Bauten

Bauten darf man sehen, sie müssen nicht "getarnt" werden. Sie sollen sich aber mit einer gewissen "Selbstverständlichkeit" in das Landschafts- und Siedlungsbild einfügen und nicht aufdringlich wirken. Im Guggbüel werden "gewöhnliche" Wohnhäuser entstehen und nicht "Schlösser". Die Bauten bilden den Hintergrund für das Leben und sind nicht Selbstzweck. Es kann und darf nicht jedes einzelne Haus für sich beanspruchen, der Massstab für alles andere zu sein.

Bei der Anordnung der Volumen und bei der Materialisierung und Farbgebung der Bauten ist deshalb Zurückhaltung geboten. Dies gilt vor allem für die Dachlandschaft.

3.6 Aussicht und Ansicht

Die Ansicht "vom Tal her" wird gerade bei der exponierten landschaftlichen Situation vom "Guggbüel" zu einem wichtigen Faktor bei der Beurteilung von Bauprojekten. Nebenbauten wie Garagen, Schöpfe etc. dürfen auf keinen Fall unangemessen stark in Erscheinung treten. Dies gilt vor allem für talseitig geschlossene Rückfronten von Garagen.

Zwischen den einzelnen Bauten ist immer wieder ein Durchblick ins Tal frei zu halten. Diese Aussichtsmöglichkeiten zwischen einzelnen Bauten hindurch darf nicht durch Klein- und Anbauten beeinträchtigt werden, deshalb wird eine Reduktion der Grenz- und Gebäudeabstände durch Dienstbarkeitsverträge im Sinne von §47 Abs. 2 BauG ausgeschlossen. Eine Möglichkeit sind offene, gedeckte Unterstände, die nicht verglast sind und den Durchblick von der Strasse ins Tal nicht beeinträchtigen (vgl. Parkierung).

Von den Kurven über den Hangrücken aus (Panorama- und Guggbüelstrasse) ist beidseitig der Hecke die heutige spektakuläre Aussicht ins Tal zu erhalten. Aus diesem Grund werden dort Freihaltfelder angeordnet.

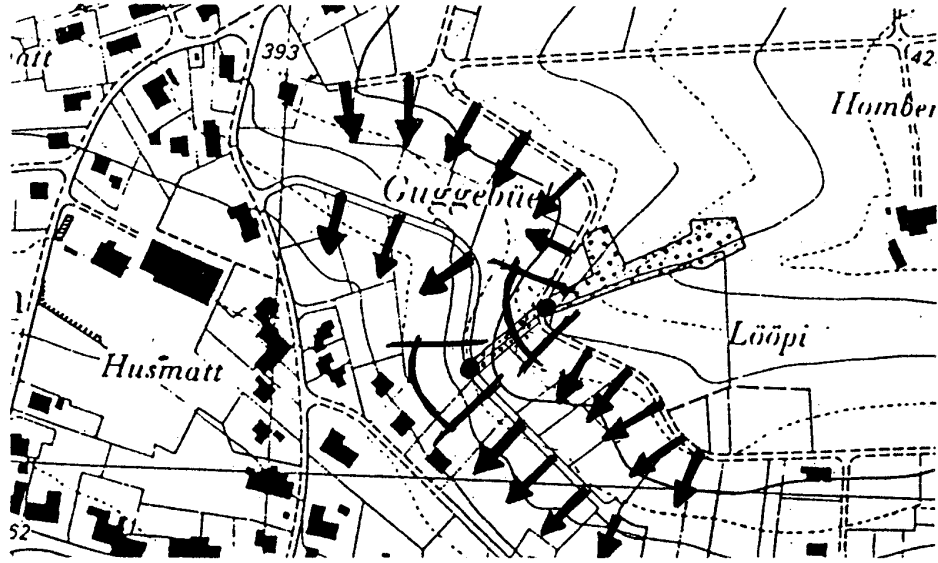


Abb.2: Von den Strassen her ins Tal sollen immer wieder Durchblicke möglich bleiben

4. Erschliessung und Parkierung

4.1 Erschliessung der Grundstücke

Wichtig für das Erscheinungsbild der Siedlung ist die Konzeption und Gestaltung von Erschliessung und Parkierung der einzelnen Grundstücke. Dafür muss viel Fläche aufgewendet werden, gerade an steilen Hängen. Ziel: Einfache Lösungen, sparsamer Flächenverbrauch und kleiner Terraineingriff und Versiegelung. Damit können auch Kosten gespart werden.

Dieses Ziel kann durch eine möglichst direkte Erschliessung der Grundstücke von der Strasse her ohne grosse Umwege und Niveaudifferenzen erreicht werden. Auch das Zusammenfassen von Abstellanlagen für mehrere Häuser spart Erschliessungsfläche. In heiklen Bereichen (Einmündung Hausacher, Kurve im Hangrücken im Bereich der Hecke) werden keine Anschlüsse an die Strasse erlaubt, weil das Erscheinungsbild dieser "Bergstrasse" zu sehr beeinträchtigt würde.

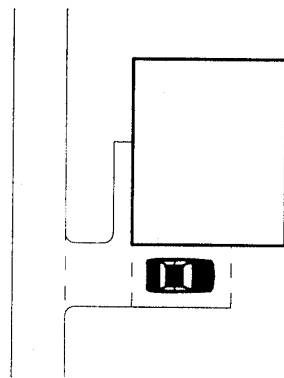
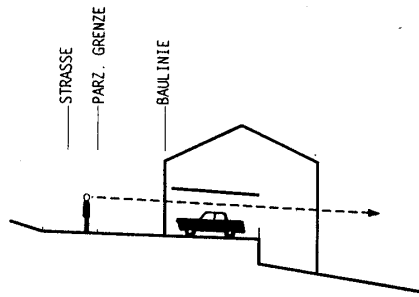
4.2 Parkierung

Die Strassen bilden das Rückgrat und den Treffpunkt der Siedlung. Von dort aus wird die Siedlung "erlebt". Die Strasse darf nicht vollständig durch die Parkieranlagen (Vorplätze, Garagentore) auf den Grundstücken dominiert werden. Diese Zugangssituationen sind sorgfältig zu gestalten.

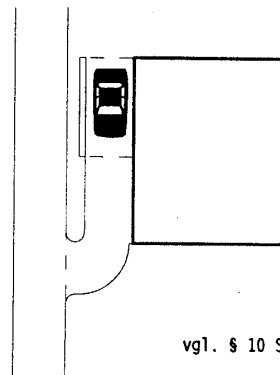
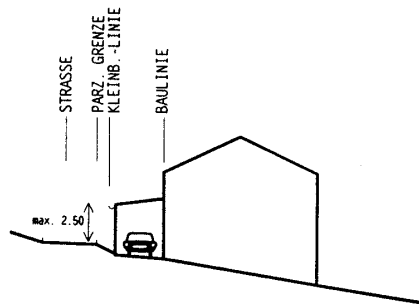
Talseits der Strassen kann die Baulinie mit Garagen (Klein- und Anbauten inkl. Dachvorsprünge) bis zur Kleinbautenlinie überschritten werden. Dies ermöglicht eine hangparallele Parkierung strassenseitig der Häusern mit sehr einfacher Erschliessung. Offene Unterstände statt Garagen erlauben die gewünschte Transparenz und die Vermeidung hoher Garagenrückwände.

Bergseits liegen die Garagen teilweise im Hang. Das Niveau der Garagen soll nach Möglichkeit nicht unterhalb des Strassenniveaus zu liegen kommen, damit keine unnatürlichen Gegengefälle das Strassen- und Siedlungsbild beeinträchtigen. Wenn durch die Kombination von Garagen das Gesamtbild verbessert werden kann, ist es möglich, bis zu 6 Garagen zu kombinieren (max. 18 m Breite).

Offener Unterstand



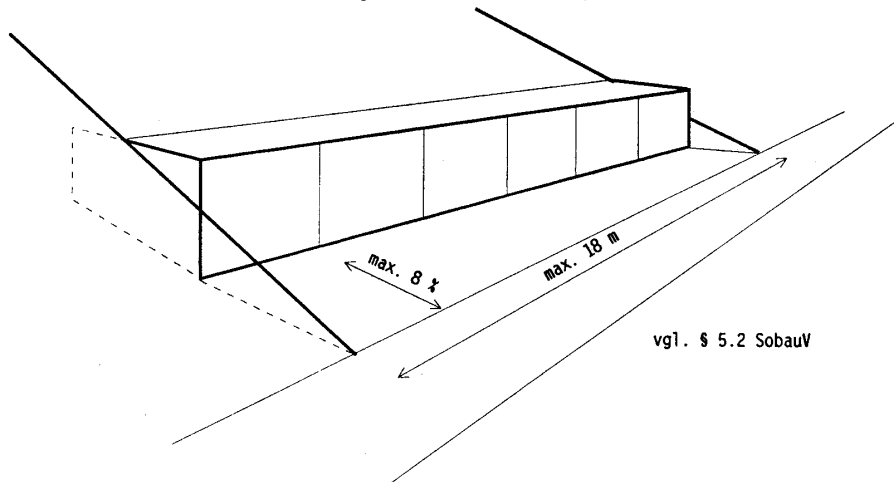
Hangparallele Parkierung



vgl. § 10 SobauV

Garagentrakte bergseits

humusiert und hangseits mit dem umgebenden Terrain verbunden



vgl. § 5.2 SobauV

Abb. 3: mögliche Lösungen zur Parkierung

5. Umgebungsgestaltung

5.1 Freihaltefelder

Der empfindlichste Teil im Landschaftsbild ist der Hangrücken mit der ökologisch wertvollen Hecke. In diesem steilsten Teil soll die Landschaft möglichst in ihrer heutigen Ausprägung inkl. der Hecke erhalten bleiben. Hier soll auch bei Vollausbau die ursprüngliche Modellierung der Landschaft ablesbar bleiben. Ebenfalls soll die Aussichtssituation von der Panoramastrasse her erhalten bleiben. Dies geschieht durch ein Bauverbot für diesen ohnehin aufgrund der Steilheit kaum zu bebauenden Teil. Die Realisierung der zulässigen Ausnutzung auf den betroffenen Parzellen ist trotzdem gewährleistet. Im Freihaltefeld "Hangrücken" sind Terrainveränderungen oder Humuszuführungen untersagt, die bestehenden Magerwiesen und Obstbäume sind zu pflegen bzw. zu ersetzen.

Im weiteren sollen durch die Freihaltefelder hangparallele "Grüngürtel" als zusammenhängende Freiräume gesichert werden. Diese decken sich grösstenteils mit den Grenzabstandsflächen. Für die Grundeigentümer entstehen damit keine übermässigen Nachteile. Versiegelung und Terrainveränderungen sind auch hier eingeschränkt.

Die ursprüngliche Topographie soll generell möglichst ablesbar und soweit als möglich erhalten bleiben.

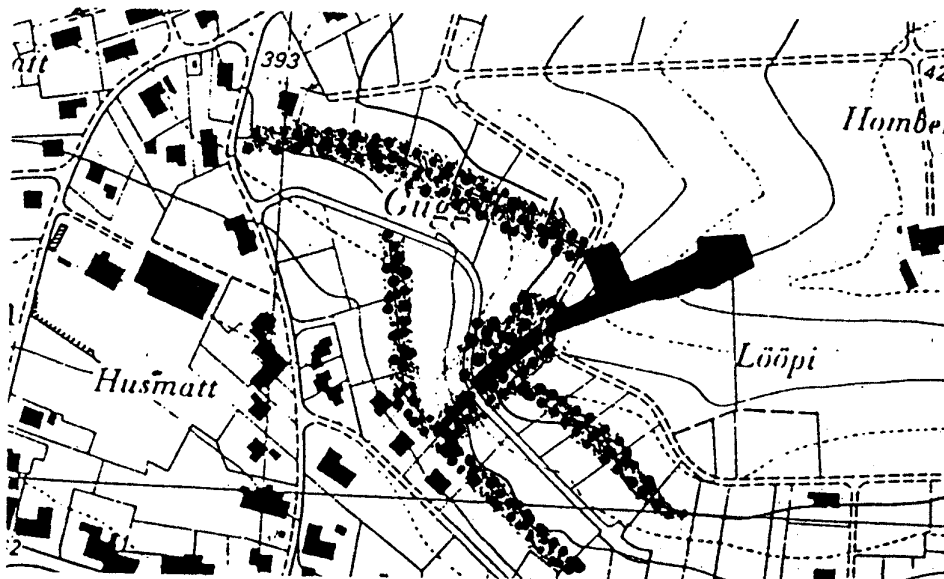


Abb.4: Die Freihaltefelder: Hangrücken und Bereiche zwischen den Baustreifen

5.2 Parzellenübergreifende Gestaltung

Ziel ist die Vermeidung von einzelnen aufgeschütteten "Maulwurfshügeln" und daneben "Gräben", die entlang der Grundstücksgrenzen auf dem Niveau des ursprünglichen Hangverlaufs verbleiben. Gewisse Aufschüttungen und Abgrabungen werden nicht zu vermeiden sein. Nachbarschaftliche Abmachungen über Terraingestaltung helfen, eine natürliche Terrassierung zu erreichen.

Die Siedlungsstruktur mit klaren Baustreifen oberhalb und unterhalb der Strassen vereinfacht die Koordination zwischen den Parzellen und ermöglichen ein "selbstverständlicheres" Siedlungsbild.

5.3 Umgang mit Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern

Terrainveränderungen sind auf ein Minimum zu beschränken. Sie sind mit den Nachbarn abzusprechen und zu koordinieren. Terrassierungen sollen sich harmonisch und über die Parzellengrenzen hinweg in das Landschaftsbild einordnen. Einzelne "Hügel" sind dabei zu vermeiden. Die Hanghäuser passen sich durch ihre Konzeption dem Terrain so weit wie möglich an (z.B. durch Split-Level, Sockelgeschossnutzung etc.).

Der Umgang mit dem Terrain soll ein möglichst natürlicher sein. Terrassierungen sind möglich, sollen aber proportional zum Massstab (Parzellengrösse, Hausgrösse) bleiben. Kunstbauten dürfen sichtbar sein, müssen aber in ihrer Situierung und Gestaltung überzeugen. Die sorgfältige Projektierung der Umgebung der Bauten ist zentral für das künftige Erscheinungsbild der Siedlung. aus diesem Grund wird zur Baueingabe ein Umgebungsplan verlangt (mit Angaben zu Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, Böschungen, Bepflanzung, Bodenbedeckung, Einfriedungen).

5.4 Siedlungsökologie und Bepflanzung

Zum Siedlungsgrün: Erwünscht sind mehrheitlich standortheimische Pflanzen (Laubgehölze, hochstämmige Obstbäume, Wildstauden, Blumenwiesen). Bestehende Obstbäume sollen nach Möglichkeit erhalten oder ersetzt werden. Die Versiegelung soll auf ein notwendiges Minimum reduziert werden.

6. Wärmeversorgung

Für ein neues Wohngebiet ist eine möglichst umweltgerechte Energieversorgung anzustreben. Der Gemeinderat hat Abklärungen vorgenommen, ob ein Nahwärmverbund möglich wäre.

Für Arealüberbauungen sind gemeinsame Heizanlagen oder die Verwendung von umweltfreundlichen Heizsysteme in der allgemeinen Bauverordnung vorgeschrieben. Die Zielsetzung, einen Teil erneuerbare Energieträger zu nutzen gilt aber auch für die Einfamilienhäuser.

Wenn ein Nahwärmeverbund realisierbar und wirtschaftlich vernünftig ist, sollten nach Möglichkeit alle Grundeigentümer ihre Wohnbauten daran anschliessen.

7. Normalprofil

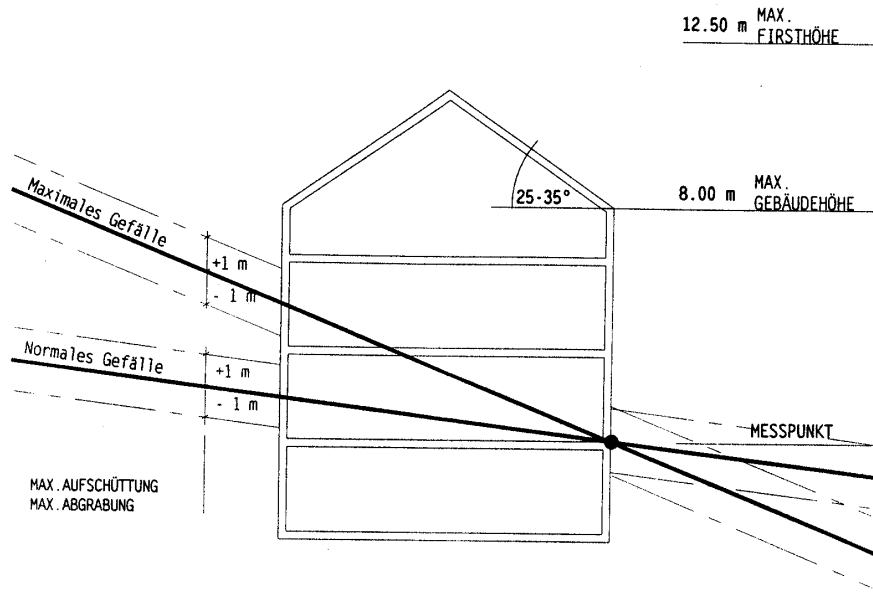


Abb. 6. Beispielhafte Darstellung des Normalprofils im Geländeschnitt

8. Musterbebauung als Beispiel

