

1334 BIRR; Räumliche Entwicklungsstrategie II

Martin Brühin, Philipp Husistein, Dominique Turzer, Aarau, 21.01.2014



Auftrag | Inhalt

Auftraggeber

Gemeindekanzlei Birm
Pestalozzistrasse 10
Postfach 262
5242 Birm
Alexander Klauz, Gemeindeschreiber,
alexander.klauz@birm.ch
T.: 056 / 464 43 20,

Auftragnehmer

Husstein & Partner AG
Büro für Architektur und Planung
Schachenallee 29, 5000 Aarau
T +41 62 823 25 27, F + 41 62 823 25 42
info@husstein.com, www.husstein.com
Martin Bruhin, martin.bruhin@husstein.com, T +41 62 823 01 86
Philipp Husstein, philipp.husstein@husstein.com, T +41 62 823 01 80

Ziel

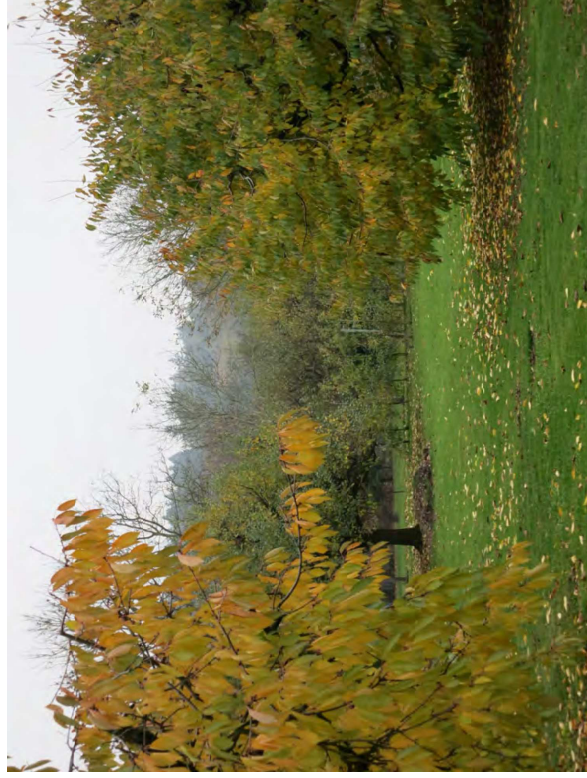
Im Rahmen der Revisionen von Bau- und Nutzungsordnung und des Bauzonenplans verifiziert die Gemeinde Birm die Bestimmungen und Randbedingungen des Gestaltungsplanes «Dorfmat». Der Gestaltungsplan (etabliert 1988) hat die Bautätigkeit im Gebiet nicht wesentlich beeinflusst.
Das Areal stellt eine wertvolle Besonderheit innerhalb des Dorfkerns der Gemeinde dar. Die Gemeinde möchte daher Nutzungsstudien und den nachfolgenden Prozess aktiv führen.
Die Untersuchungen liefern die Entscheidungsgrundlagen über das weitere Vorgehen und zeigen auf, welche Massnahmen mit den geeigneten Planungsmitteln sicherzustellen sind.
Weiter bildet die Planung die Basis für Formulierungen der BNO-Revision und für mögliche weitere, nachfolgende Verfahren. Genannt / denkbar sind an dieser Stelle eine (behördenverbindliche) Richtplanung oder Erschliessungs- und Gestaltungspläne.

Grundlagen

Zonenplan Gemeinde Birm,
Statistiken des Kantons Aargau,
Katasterplan, Porta AG, Brugg

Inhalt

Auftrag Inhalt	01
Grundlagen Fotodokumentation	02
Grundlagen Schwarzplan heute	03
Analyse Besitzverhältnisse und Baulinien	04
Analyse "Blockränder" und "Dorfplätze"	05
Analyse Plätze im Vergleich	06
Analyse Mikroquartiere und ihre Strassenräume	07
Analyse Veränderung der Baumbestände um die Dorfmat	08
Varianten Übersicht Form und Grösse der Freihaltezone	09
Varianten Freihaltezone, Grob- und Feinerschliessung	10
Varianten Freihaltezone, Grob- und Feinerschliessung	11
Varianten Freihaltezone, Grob- und Feinerschliessung	12
Varianten Freihaltezone, Grob- und Feinerschliessung	13
Neue Dorfmat Lageplan	14
Neue Dorfmat Schwarzplan	15
Neue Dorfmat Modellfoto	16
Fazit Empfehlung und weiteres Vorgehen	17
	18



Grundlagen | Schwarzplan heute



Schwarzplan 1:2'000



Analyse | Besitzverhältnisse und Baulinien

- Eichenberger Hans Rudolf (116/1167)
- Einwohnergemeinde Birm (117/119/134/136/139/131/124/121/819)
- Ref. Kirche Birm (115)
- Mattenberger Heinz (127/129)
- Carta Giovanni und Doris (1166)
- Häberli-Setz Peter und Maja (758/749)
- Setz Beatrice (120)
- Mattenberger Anton (135)
- Eiermann Hansjörg (138)
- Sacher Immobilien + Bau AG (140)
- Gysi Ernst (487/469)
- Kornfeld Amos (132)
- Gysi Kurt (130)
- Ruffi Meier Christian (122)
- Roth Heinrich (123)
- Mattenberger Setz (128)
- Mucher Walter und Ruth (126/125)



Anteile an der Freihaltezone >1'000m²

Besitzverhältnisse mit Parzellennummern und Baulinien (rot) 1:2'000



Analyse | "Blockränder" und "Dorfplätze"



"Dorfplätze" in Birm, Übersicht 1:10'000

Einwohner pro Hektar
Wohnungen ca.

34
36

Im Zentrum der Teppichsiedlung an der Sonnmattstrasse findet man einen versteckten Quartiersplatz mit wenig grün. Hohe Privatheit zeichnet diese Wohnform aus.



Siedlung Sonnmattstrasse 1:3'000



Einwohner pro Hektar
Wohnungen ca.

25
27

Die bäuerliche Hofstruktur mit ihren lebendigen Zwischenräumen hat sich weitgehend erhalten. Bauernhaus mit Vorplatz und Brunnen an der Strasse und daneben oder dahinter Stall und Nebengebäude laufen in die Dorfmatte aus. Kleinteiligkeit und Weitläufigkeit macht dieses naturnahe Wohnen aus.



Dorfmatte 1:3'000



Die im Sinne der Nachkriegsmoderne als Arbeiterwohnungen errichteten Scheibenhochhäuser am Ortsrand von Birm ermöglichen eine weite Aussicht über den undifferenzierten Ausseeraum, der auch durch kleine Hügel nicht mehr Struktur gewinnt.

Einwohner pro Hektar
Wohnungen ca.

187
530



Siedlung Wyde 1:3'000

Analyse | Plätze im Vergleich



Bosco Gurin, Tessin, 1:2'000



Soglio, Graubünden, 1:2'000



Zofingen Heiternplatz, Aargau, 1:2'000

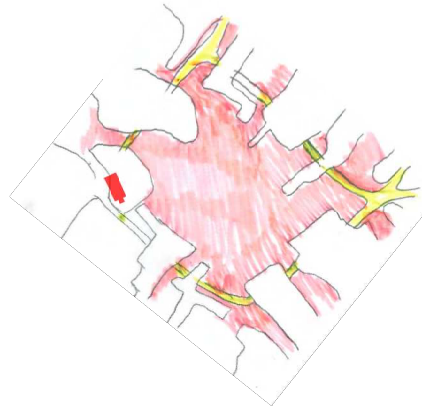


Lachen Landsgemeindeplatz, Schwyz, 1:2'000

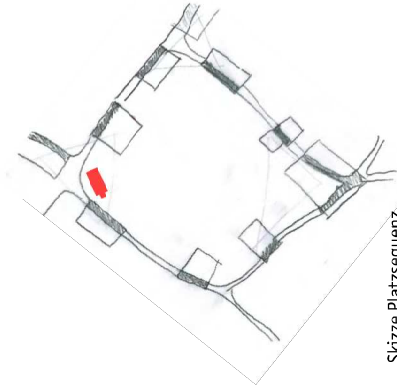


New York Central-Park, 1:20'000

Analyse | Mikroquartiere und ihre Strassenräume



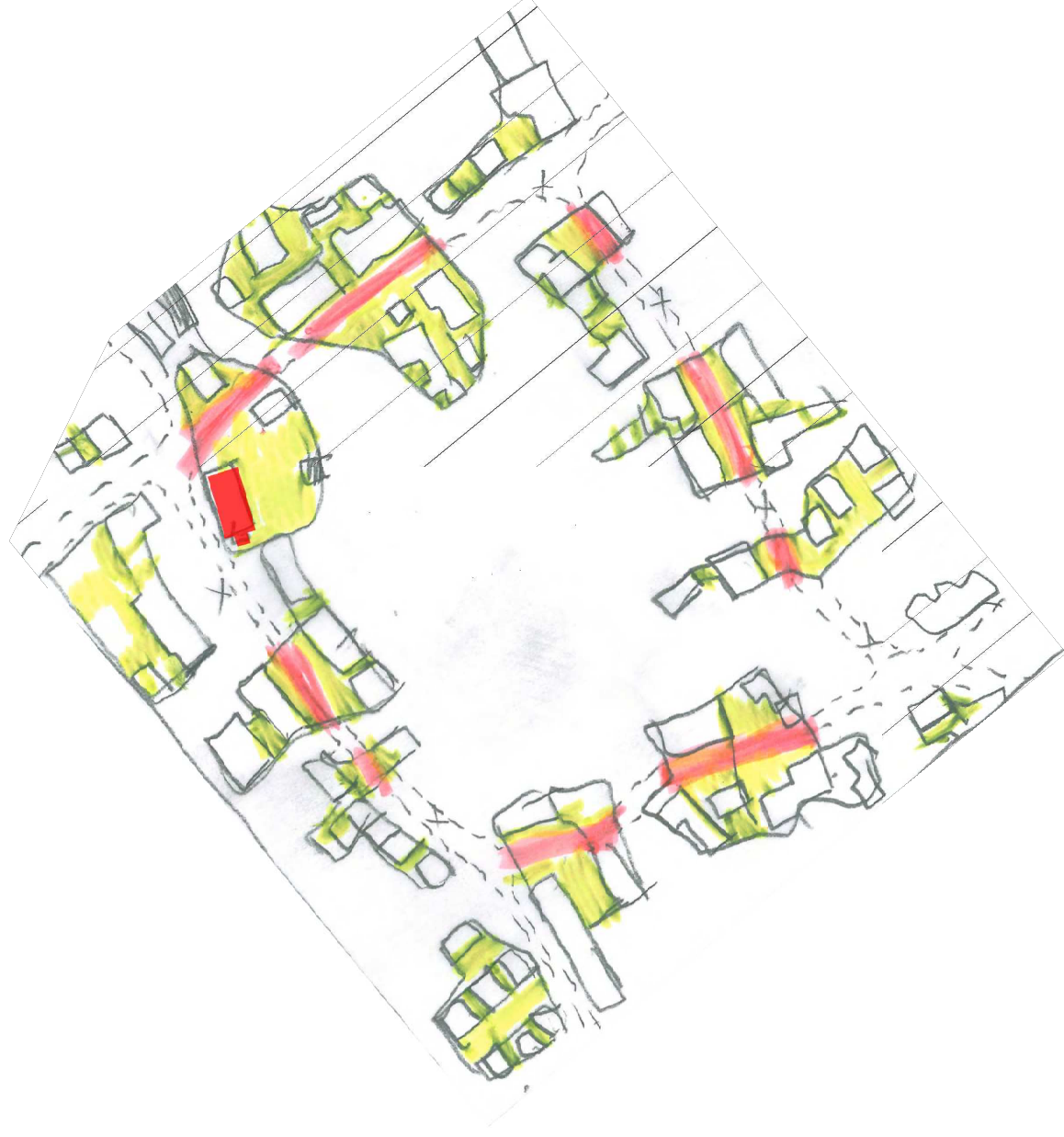
Skizze Zwischenräume



Skizze Platzsequenz

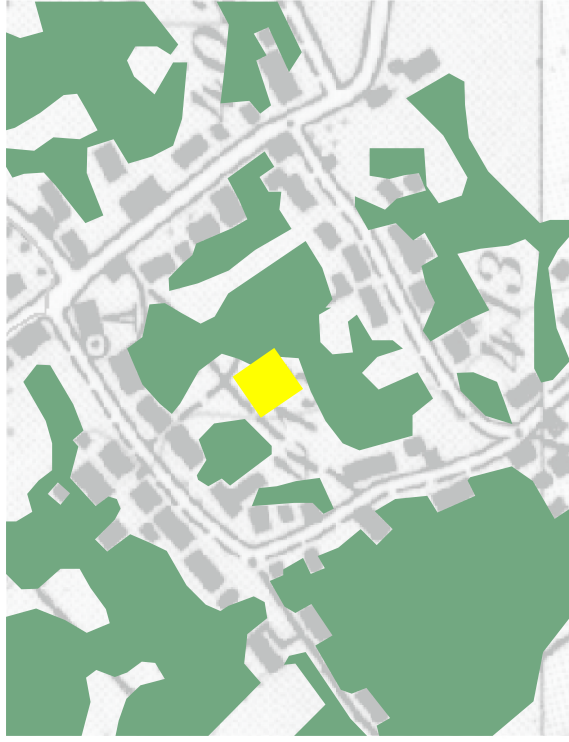


Skizze Aktivierung der Dorfmitt durch Einbeziehung der umgebenden Strassenräume



Skizze Mikroquartiere und ihre Strassenräume

Analyse | Veränderung der Baumbestände um die Dorfmatte



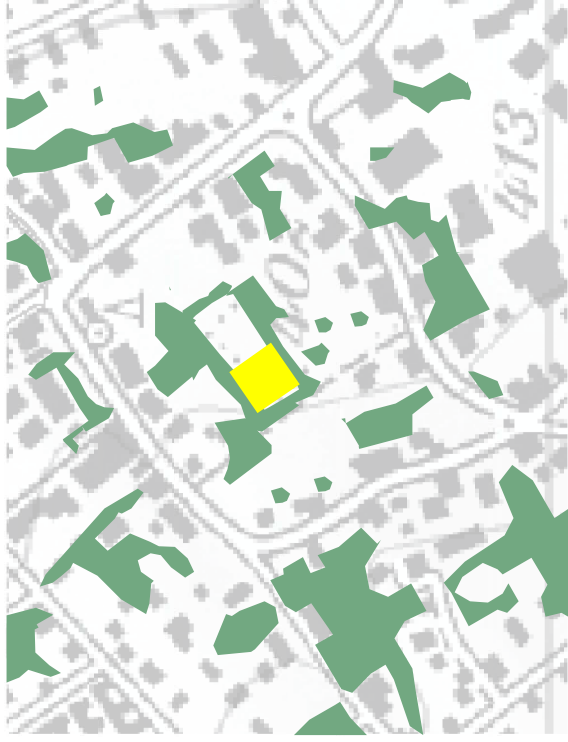
Landeskarte, 1955



Landeskarte, 1970

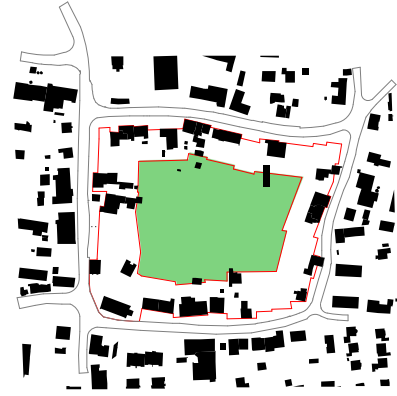


Landeskarte, 1994



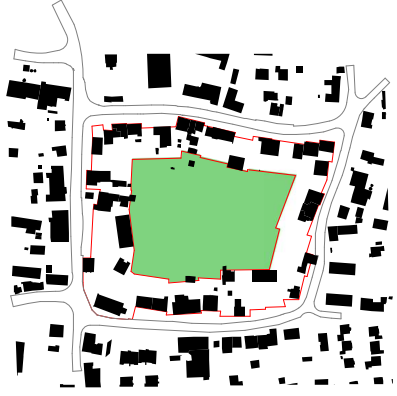
Landeskarte, 2000

Varianten | Übersicht Form und Grösse der Freihaltezone



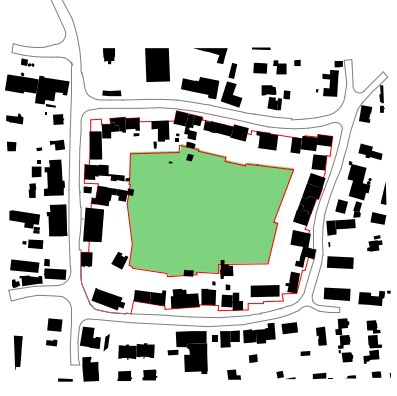
Die Dorfmatte heute

Grösse der Freihaltezone: 14'670 m²



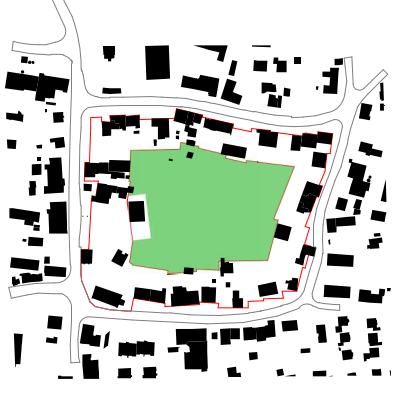
Variante 1 - innere Baulinie

Grösse der Freihaltezone: 14'670 m²



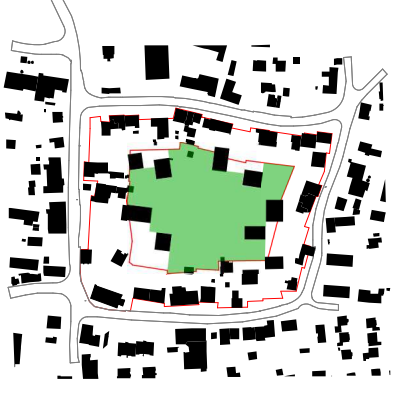
Variante 2 - Blockrand

Grösse der Freihaltezone: 14'670 m²



Variante 3 - Serie von Plätzen

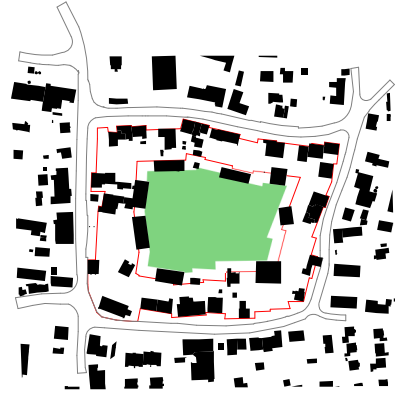
Grösse der Freihaltezone: 13'960 m²



Variante 4 - Brückenplätze

Grösse der Freihaltezone: 10'770 m²

Empfohlene Variante



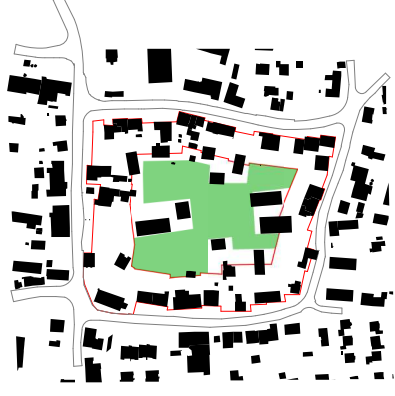
Variante 5 - Verkleinerung der Freihaltezone

Grösse der Freihaltezone: 9'900 m²



Variante 6 - Aufspaltung der Dorfmatte

Grösse der Freihaltezone: 9'430 m²



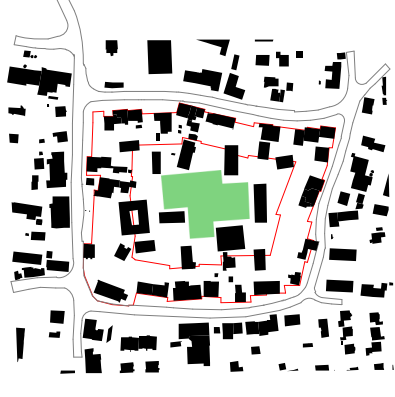
Variante 7 - nach innen gestaffelt

Grösse der Freihaltezone: 8'830 m²



Variante 8 - drei Quartiere

Grösse der Freihaltezone: 6'870 m²



Variante 9 - komplette Aufparzellierung

Grösse der Freihaltezone: 3'400 m²

Varianten | Freihaltezone, Grob- und Feinerschliessung



Die Dorfmatte heute

Summe der Nutzflächen (Wohnen, Gewerbe etc.): 10'500 m²
Baubereich (zwischen innerer und äusserer Baulinie): 21'000 m²
Grösse der Freihaltezone: 14'670 m²
Bautiefen (Häuserschichten ab der Erschliessung): 1

Aufwand für neue Groberschliessung: -
Grad an Öffentlichkeit: gering, wenig öffentliche Nutzung, zentraler Sportplatz
Art der Aussenräume: grösstenteils (90%) gut erhaltene Hofstrukturen mit ihren spezifischen, heterogenen Zwischenräumen
Gesamtwirkung/Empfehlung: -

Variante 1 - innere Baulinie

Summe der Nutzflächen (Wohnen, Gewerbe etc.): 14'470 m²
Baubereich (zwischen innerer und äusserer Baulinie): 21'000 m²
Grösse der Freihaltezone: 14'670 m²
Bautiefen (Häuserschichten ab der Erschliessung): 1

Aufwand für neue Groberschliessung: klein
Grad an Öffentlichkeit: gering, stärkt umgebende Strassenräume durch neue öffentliche Plätze
Art der Aussenräume: erhält die heterogene Struktur und Durchlässigkeit

Gesamtwirkung/Empfehlung: **neue Wege und Plätze aktivieren die Dorfmatte, die öffentliche Plätze sind jedoch zu gross, nicht empfohlen**

Varianten | Freihaltezone, Grob- und Feinerschliessung



Variante 2 - Blockrand

1:2'000

Summe der Nutzflächen (Wohnen, Gewerbe etc.): 17'200 m²

Baubereich (zwischen innerer und äusserer Baulinie): 21'000 m²

Grösse der Freihaltezone: 14'670 m²

Bautiefen (Häuserschichten ab der Erschliessung): 1

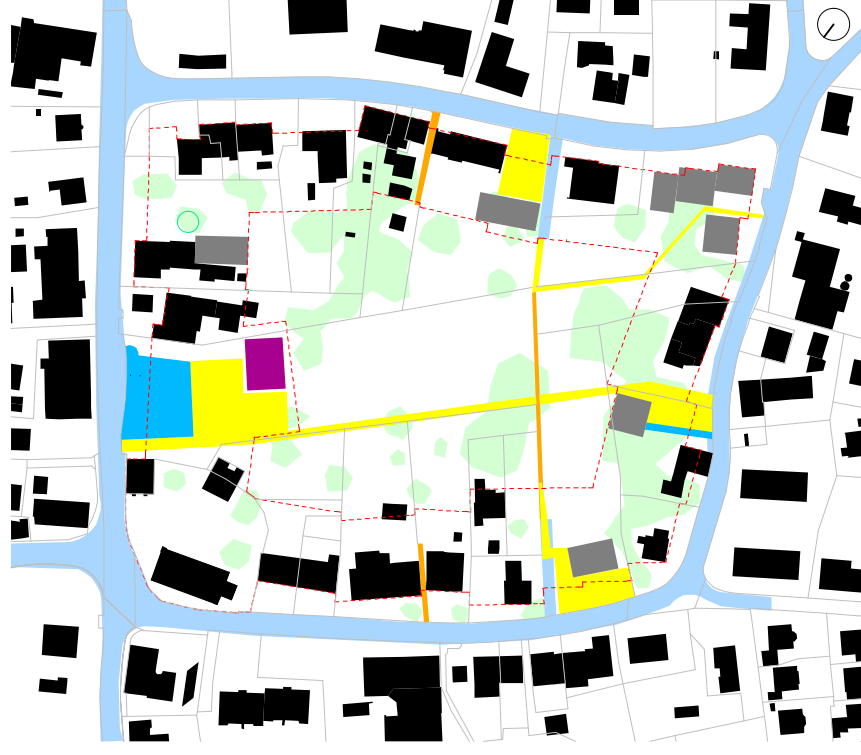
Aufwand für neue Groberschliessung: **klein**

Grad an Öffentlichkeit: **isoliert** Dorfmatz von den Strassenräumen

Art der Aussenräume: homogenisiert die Struktur und Verlust der Durchlässigkeit

Gesamtwirkung/Empfehlung: **neue Wege und Plätze sind versteckt, Verlust der**

heterogenen Struktur, Dorfmatz zu wenig öffentlich, nicht empfohlen



Variante 3 - Serie von Plätzen

1:2'000

Summe der Nutzflächen (Wohnen, Gewerbe etc.): 14'820 m²

Baubereich (zwischen innerer und äusserer Baulinie): 21'720 m²

Grösse der Freihaltezone: 13'960 m²

Bautiefen (Häuserschichten ab der Erschliessung): 1

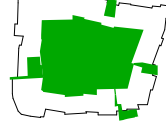
Aufwand für neue Groberschliessung: **mittel**

Grad an Öffentlichkeit: **gering**, verbindet Dorfmatz mit den Strassenräumen

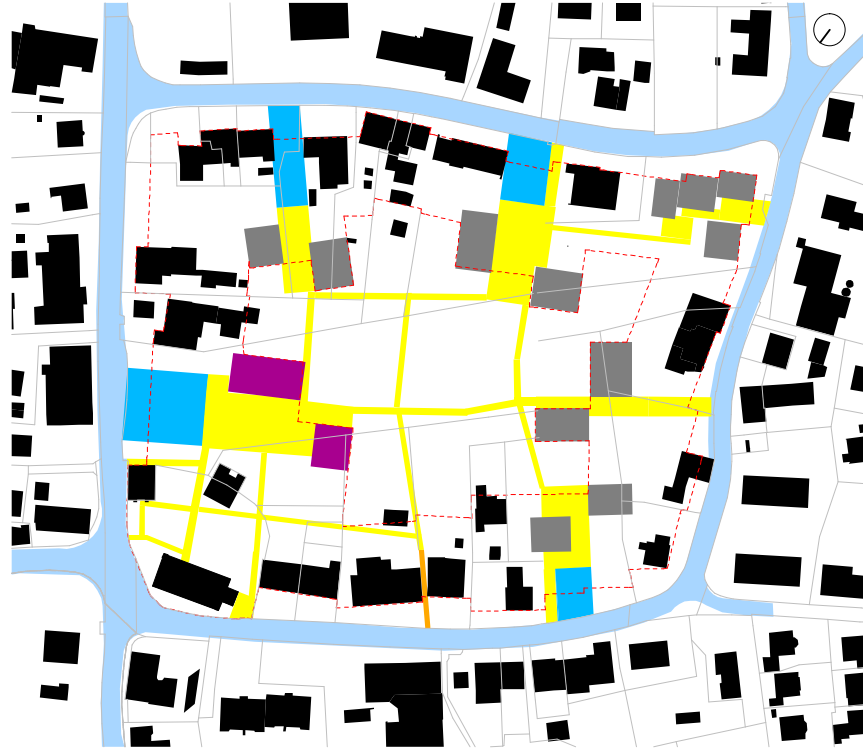
Art der Aussenräume: **stärkt** umgebende Strassenräume durch neue öffentliche Plätze

Gesamtwirkung/Empfehlung: **neue Wege und Plätze aktivieren die Dorfmatz,**

Dorfmatz zu wenig öffentlich, nicht empfohlen



Varianten | Freihaltezone, Grob- und Feinerschliessung



Variante 4 - Brückenplätze

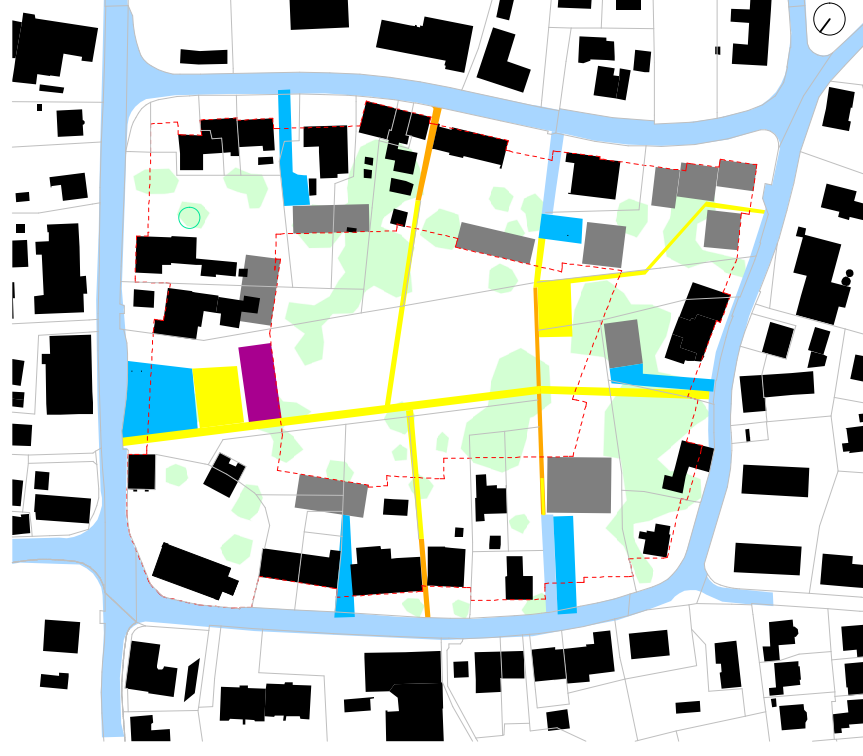
1:2'000

Summe der Nutzflächen (Wohnen, Gewerbe etc.): 18'560 m²
Baubereich (zwischen innerer und äusserer Baulinie): 24'910 m²
Grösse der Freihaltezone: 10'770 m²
Bautiefen (Häuserschichten ab der Erschliessung): 1

Aufwand für neue Groberschliessung: mittel

Grad an Öffentlichkeit: gesteigert, verbindet Dorfamt mit den Strassenräumen durch Brückenplätze
Art der Aussenräume: stärkt umgebende Strassenräume durch öffentliche Plätze, belässt Dorfamt ungenutzt und durchlässig

Gesamtwirkung/Empfehlung: **neue Wege und Plätze aktivieren die Dorfamt, lässt maximale Zahl an Häusern direkt an der Dorfamt teilhaben, Grösse der Plätze an den Strassen angemessen, empfohlene Variante**



Variante 5 - gleichmässige Verkleinerung der Freihaltezone

1:2'000

Summe der Nutzflächen (Wohnen, Gewerbe etc.): 18'400 m²
Baubereich (zwischen innerer und äusserer Baulinie): 25'768 m²
Grösse der Freihaltezone: 9'912 m²
Bautiefen (Häuserschichten ab der Erschliessung): 1-2

Aufwand für neue Groberschliessung: mittel

Grad an Öffentlichkeit: gesteigert, unvorhersehbare Disposition der Neubauten, Spiegelung der Hofstruktur nach innen, unklarer Erschliessung
Art der Aussenräume: gefasste Dorfamt, verändert ihren Charakter
Gesamtwirkung/Empfehlung: **undifferenzierte Aufweitung der Hofstruktur, nicht empfohlen**

Varianten | Freihaltezone, Grob- und Feinerschliessung



Variante 6 - Aufspaltung der Dorfmatte

1:2'000

Summe der Nutzflächen (Wohnen, Gewerbe etc.): 21'042 m²

Baubereich (zwischen innerer und äusserer Baulinie): 26'240 m²

Grösse der Freihaltezone: 9'440 m²

Bautiefen (Häuserschichten ab der Erschliessung): 1-3

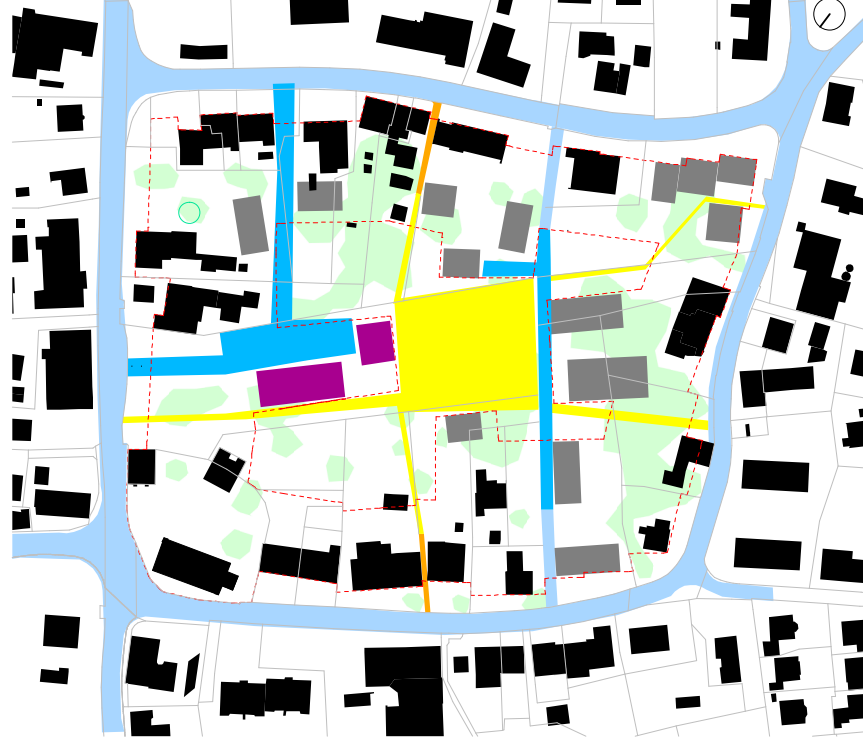
Aufwand für neue Groberschliessung: gross

Grad an Öffentlichkeit: gesteigert, ungefasster zentraler Platz, Verlust der Dorfmatte

Art der Aussenräume: neue Groberschliessung und nur noch Fragmente der Hofstruktur

Gesamtwirkung/Empfehlung: **dem Ort unangemessene Stuktur, z. T. schwierige Wohnsituationen,**

nicht empfohlen



Variante 7 - nach innen gestaffelt

1:2'000

Summe der Nutzflächen (Wohnen, Gewerbe etc.): 19'437 m²

Baubereich (zwischen innerer und äusserer Baulinie): 26'850 m²

Grösse der Freihaltezone: 8'830 m²

Bautiefen (Häuserschichten ab der Erschliessung): 1-3

Aufwand für neue Groberschliessung: gross

Grad an Öffentlichkeit: gross, zentraler Platz, Verlust der Dorfmatte

Art der Aussenräume: neue Groberschliessung und nur noch Fragmente der Hofstruktur

Gesamtwirkung/Empfehlung: **durchlässig gefasster zentraler Platz, dem Ort**

unangemessene Stuktur, nicht empfohlen

Varianten | Freihaltezone, Grob- und Feinerschliessung



Variante 8 - drei Quartiere

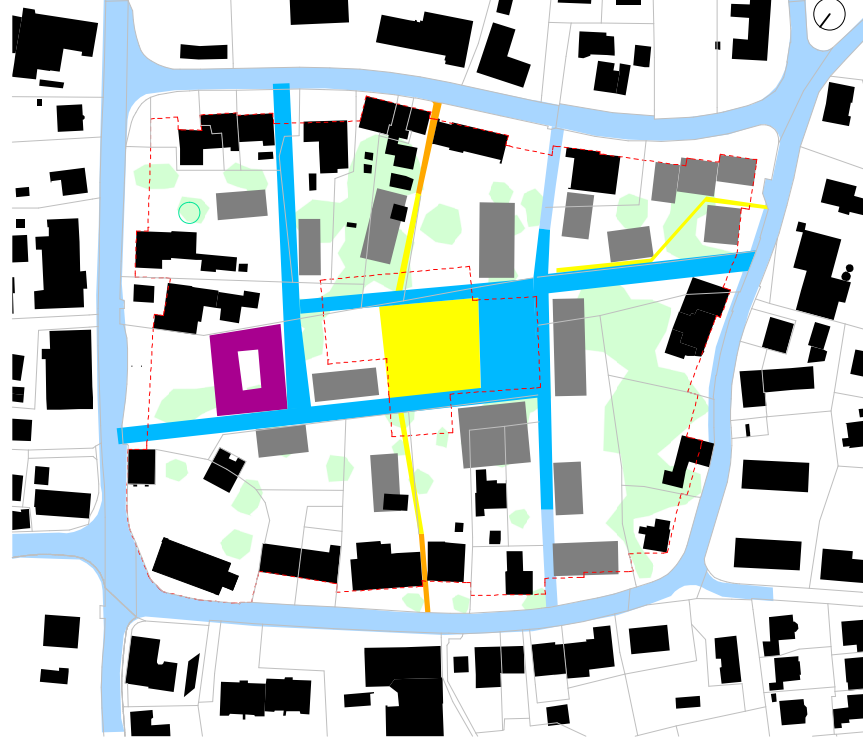
Summe der Nutzflächen (Wohnen, Gewerbe etc.): 20'392 m²
Baubereich (zwischen innerer und äusserer Baulinie): 28'810 m²
Grösse der Freihaltezone: 6'870 m²
Bautiefen (Häuserschichten ab der Erschliessung): 1-4

Aufwand für neue Groberschliessung: gross

Grad an Öffentlichkeit: gross, zentraler Platz, Verlust der Dorfmatte

Art der Aussenräume: neue Groberschliessung und nur noch Fragmente der Hofstruktur
Gesamtwirkung/Empfehlung: **gefasster zentraler Platz, komplett veränderte Struktur,**

verstecktes Gemeindehaus, nicht empfohlen



Variante 9 - komplette Aufparzellierung

Summe der Nutzflächen (Wohnen, Gewerbe etc.): 22'162 m²
Baubereich (zwischen innerer und äusserer Baulinie): 32'280 m²
Grösse der Freihaltezone: 3'400 m²
Bautiefen (Häuserschichten ab der Erschliessung): 1-3

Aufwand für neue Groberschliessung: sehr gross

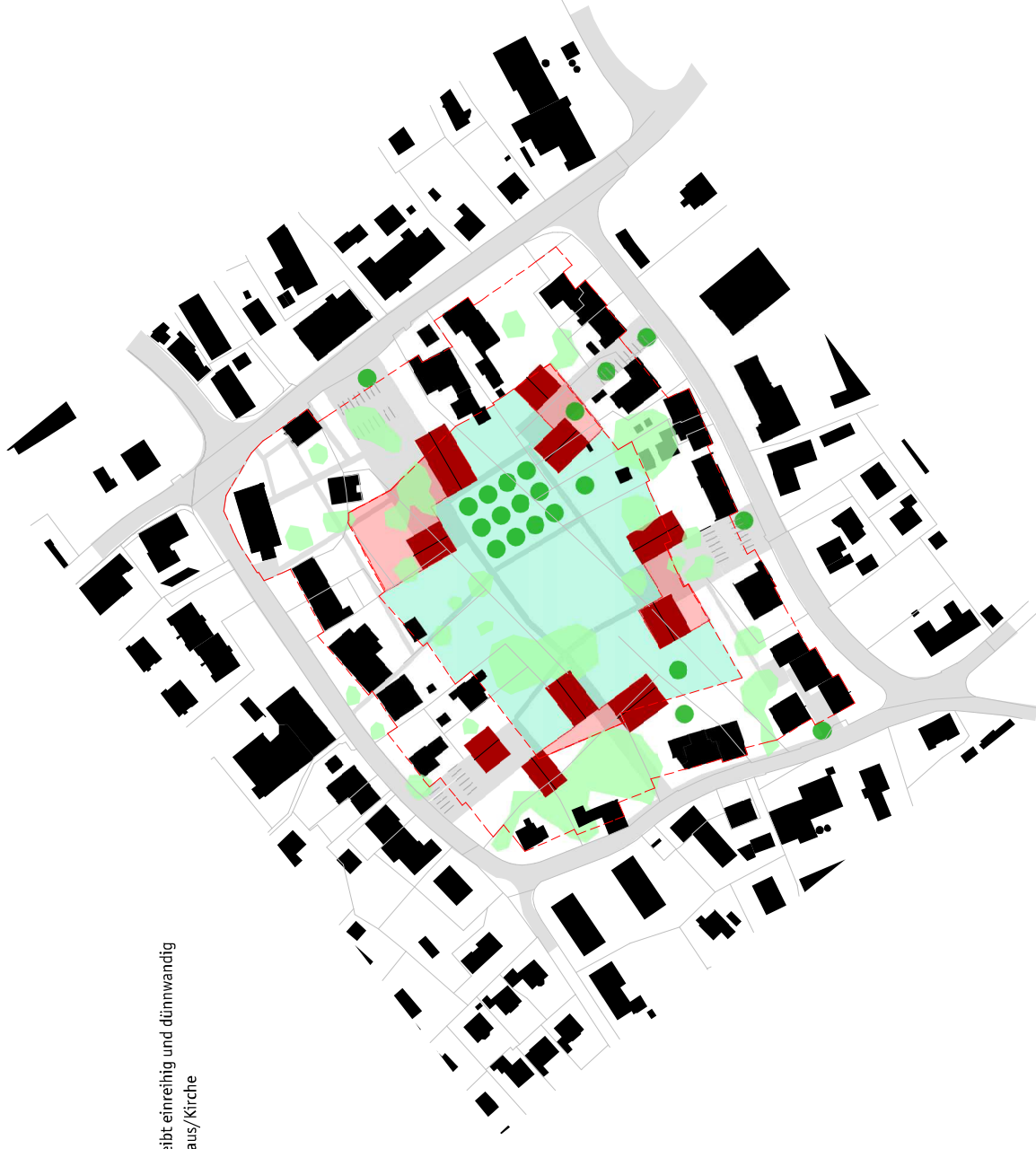
Grad an Öffentlichkeit: gross, zentraler Platz, Verlust der Dorfmatte

Art der Aussenräume: neue Groberschliessung und nur noch Fragmente der Hofstruktur
Gesamtwirkung/Empfehlung: **gefasster zentraler Platz, komplett veränderte Struktur,**

Erschliessung lässt neue Quartiere entstehen, nicht empfohlen

Neue Dorfmatte | Lageplan

- Festhalten an der äusseren Baulinie
- an vier Stellen veränderte innere Baulinie
- Erhalt und Ergänzung des heutigen Baubestand
- Baubestand wird ergänzt
- zusätzliche Wege und dezentrale Plätze erhöhen die öffentliche Nutzung
- "Hofstatt" bleibt bezogen auf die umlaufenden Strassen einschichtig
- Bebauungsform bezogen auf vier Strassen und sie erweiternde Plätze bleibt einreihig und dünnwandig
- Nutzung in Massen erhöht, aktiviert Dorfmatte und Zugang zu Gemeindehaus/Kirche



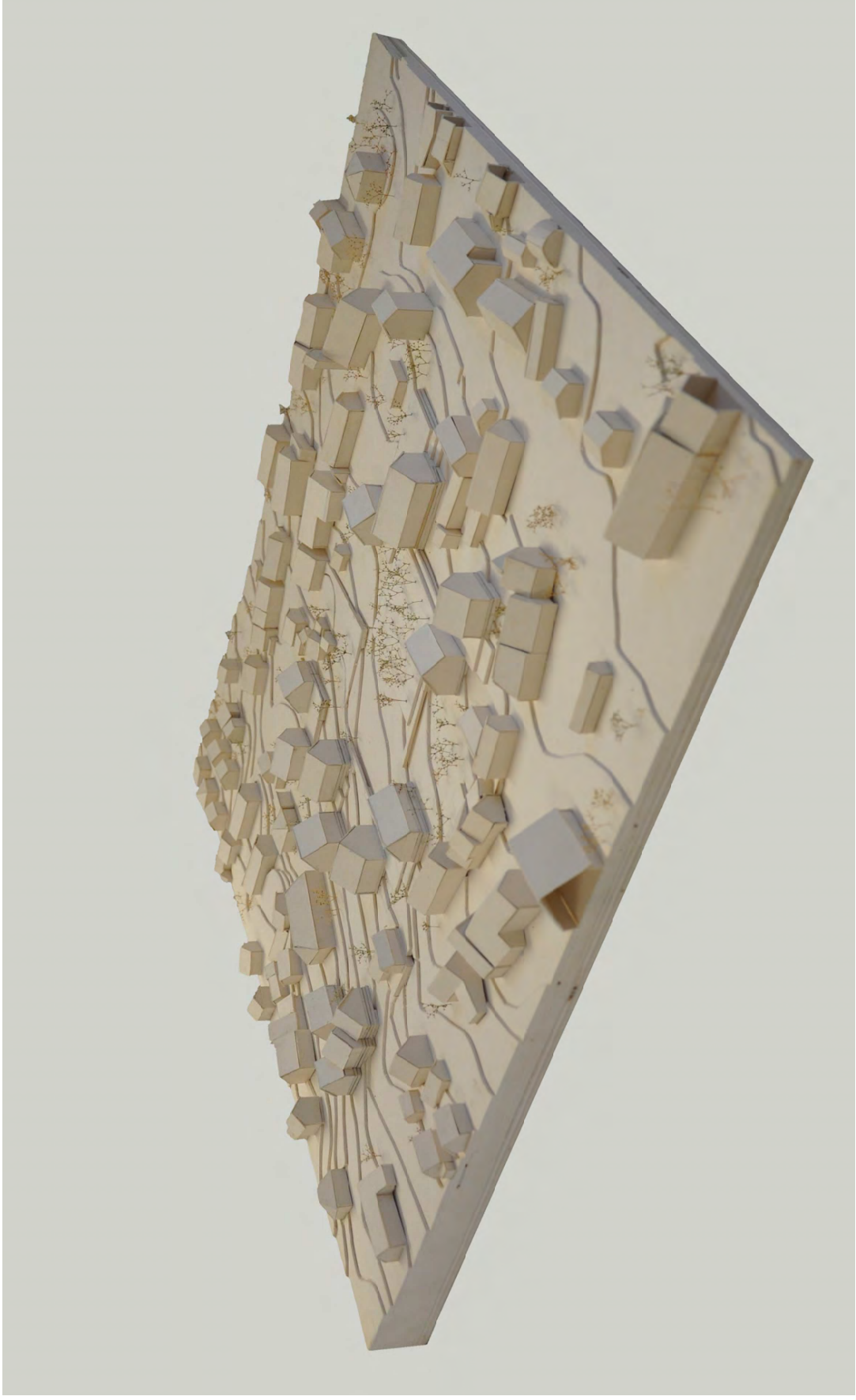
Lageplan der bevorzugten Variante 1:2'000



Neue Dorfmatte | Schwarzplan



Bevorzugte Variante im Schwarzplan mit 1m Höhenlinien 1:2'000



Fazit | Empfehlung und weiteres Vorgehen

Zusammenfassung und Empfehlung:

Durch die Freihaltezone und den restriktiven Gestaltungsplan wurde die Dorfmatte gesichert. Allerdings wurde sie nicht belebt.

Unsere Untersuchungen haben aufgezeigt, dass eine spezifische Verkleinerung der Freihaltezone möglich ist. Wir favorisieren die Variante „Brückenplätze“. Die, bezogen auf die 4 umlaufenden Strassen und neuen „Ausbuchtungen“, einreihige Bebauung mindert nicht die historisch gewachsene Strassenvernetzung, lediglich die Abwicklung wird vergrössert.

Die Typologie der Bebauung ist nicht nur aufgrund des ISOS-Inventars von besonderer Bedeutung. Das Strassenquadrat mit der grossen freien Fläche ist sehr stark ortsbildend und identitätsstiftend. Eine bewusste Verkleinerung der Freihaltezone erhöht die Anzahl Anstösser und festigt die öffentliche Durchwegung. Bei diesen Neubauten ist es sehr wichtig, dass diese keine „isolierten/importierten“ Adressbildungen bekommen, sondern klar zum Strassenraum situiert werden. Der Anteil der notwendigen Groberschliessung wird auf strassenseitige Plätze beschränkt. Dadurch braucht es keine durchmessenden Quartier-Erschliessungsstrassen, die den Charakter der Dorfmatte zerstören würden. Die Dorfmatte wird zum künftigen Dorfpark. An der sehr intakten Besiedlung wird weitergebaut, die heute nahezu brachliegende Fläche wird fussläufig vernetzt. Das Gemeindehaus soll in der Nähe von Pestalozzi-Schulhaus und Kirche positioniert werden, die Groberschliessung über die Pestalozzi-Strasse erfolgen. Die äussere Baulinie erachten wir als sehr gute Massnahme, weil diese auf die lokalen Platz-Vorgarten-Situationen reagiert. An den 5 Zugängen zur Dorfmatte muss die Frage zu „offener-geschlossener“ Bauweise präzisiert werden. Zudem müssen die gestalterischen Auflagen primär auf volumetrische Belange (Länge, Breite, Höhe, Dachform) fokussiert werden.

Das Pfand der Freihaltezone darf nicht ersatzlos aus der Hand gegeben werden. Die Gemeinde, als „Hüterin des öffentlichen Raumes“ und als Grundeigentümerin der Flächen hat die einmalige Chance hier eine längerfristige Planung anzustossen und das Ortszentrum von BIRR so auszugestalten, dass erstmalig (und auch bei weiterem Stedlungsdruck) ein nutzbarer öffentlicher Freiraum im Siedlungsgebiet angeboten werden kann.

Vorgehen:

Um die aussenräumliche Qualität zu sichern sind folgende Szenarien möglich:

1. Spezialzone Dorfmatte anstelle Dorfzone mit entsprechenden Auflagen wie äussere Baulinie und redimensionierter Freihaltezone.
2. Dorfzone mit Überlagerung „Gestaltungsplan-Pflicht“, den Grundeigentümern muss bereits heute aufgezeigt werden, dass Landumlegungen notwendig sind und dass die vollständige Bebauung ihrer Parzellen nachwievornicht möglich sein wird.
3. Überarbeitung/ Entschlackung des heutigen Gestaltungsplans mit Anpassung der inneren Baulinie.

Um diese Anforderungen in die aktuelle BNO-/Zonenplanrevision einfließen zu lassen, ist als nächster Schritt eine Koordinations-Sitzung zwischen Gemeinde/ Kanton/ Raumplaner/ Hustein & Partner sehr wichtig. Der Bereich OSS der Abteilung Raumentwicklung des Kantons Aargau stellt finanzielle Beteiligungen für solche Planungsverfahren in Aussicht. In der Folge ist eine Testplanung auf der Basis der favorisierten Variante durchzuführen, dabei werden Qualität und Dimension der Freiräume, Groberschliessung und Baulinien definiert.