

1334 BIRR; Räumliche Entwicklungsstrategie Teil III

Philipp Husistein, Martin Bruhin, Dominique Turzer, Aarau, 25.07.2014



Auftrag | Inhalt

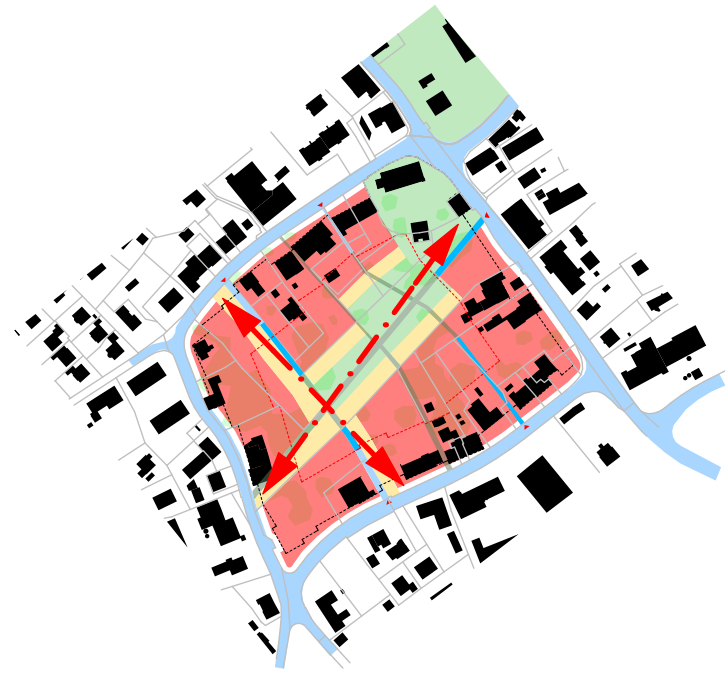
Auftraggeber	Gemeindekanzlei Birr Pestalozzistrasse 10 Postfach 262 5242 Birr Alexander Klauz, Gemeindeschreiber, alexander.klauz@birr.ch T.: 056 / 464 43 20,
Auftragnehmer	Husistein & Partner AG Büro für Architektur und Planung Schachenallee 29, 5000 Aarau T +41 62 823 25 27, F + 41 62 823 25 42 info@husistein.com, www.husistein.com Martin Bruhin, martin.bruhin@husistein.com, T +41 62 823 01 86 Philipp Husistein, philipp.husistein@husistein.com, T +41 62 823 01 80
Ziel	Im Rahmen der Revisionen von Bau- und Nutzungsordnung und des Bauzonenplans verifiziert die Gemeinde Birr die Bestimmungen und Randbedingungen des Gestaltungsplanes «Dorfmatte». 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 Birr, Statistiken des Kanton Aargau, Katasterplan, Porta AG, Brugg

Inhalt	Auftrag Inhalt	01
	Analyse Zusammenhängende Grünräume	02
	Analyse Besitzverhältnisse und Baulinien	03
	Qualitäten erhalten	04
	Baubereiche und Freiräume	05
	Neu einzonbare und verkaufbare Flächen	06
	Mögliche Überbauung strenge Variante / Hinterhaus	07
	Mögliche Überbauung freie Variante	08
	Mögliche Überbauung Modellfotos	09

Analyse | Zusammenhängende Grünräume

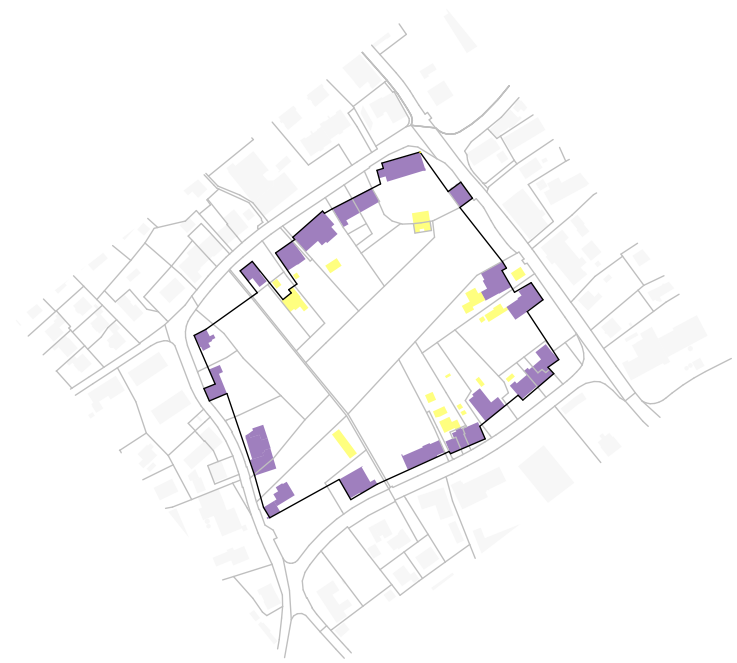


Die Bäume und Grünflächen der Dorfsmatt nehmen eine verbindende Funktion für die umliegenden Grünräume ein. Diese Durchlässigkeit ist ein ortsbildprägendes Element. Die Dorfsmatt liegt in direkter Nachbarschaft einer nicht eingezonten Aggarfläche, zusammen sichern sie auch langfristig die grosse Aufenthaltsqualität der Dorfmitte. Der Kirchhof verbindet sich mit dem ehemaligen Friedhof zu einem die Grenze zu Lupfig überschreitenden Park. Nach Nordwesten besteht keine Durchlässigkeit für den Grünraum.



Qualitäten erhalten

Die Freihaltezone kann nur aufgegeben werden, wenn ortsspezifische Qualitäten erhalten und gesichert werden. Ein Grundcharakter der Dorfmatte ist die **Weitläufigkeit** in Ihrer Querung. Durch die Zwischenräume bleibt der Kirchturm und das Pestalozzischulhaus ein **Bezugspunkt** bis weit ins Dorf hinein. Massgeblich für die weitere Planung erscheint uns, dass der Rand **nicht homogen mehrere Bautiefen** aufweist.



Zustand heute: vorwiegend eine Bautiefe



Zustand heute: Durchlässigkeit der Querung



Baubereiche und Freiräume

-  Erschliessung bestehend
-  Erschliessung neu
-  Erschliessung Fussweg
-  Bereich Freiraumkonzept (nicht neu überbaubar, keine aGSF)
-  Bereich private Gärten (Teil der aGSF aber nicht überbaubar)
-  Baubereich
-  mögl. Neubau
-  ehemal. Baulinie und Zonengrenze
-  ehemal. Baulinie

Bemerkung: die abgebildete Bebauung entspricht der
zonengemässen Ausnützung von AZ = 0.7

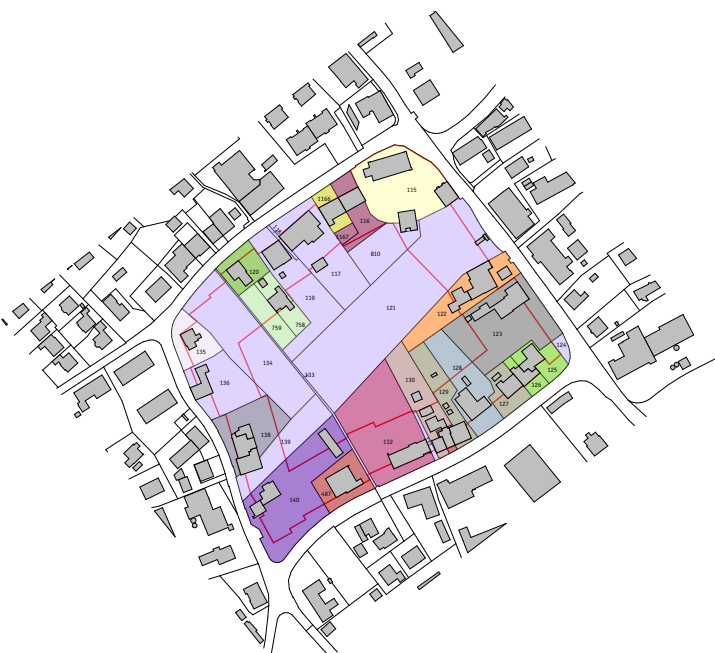
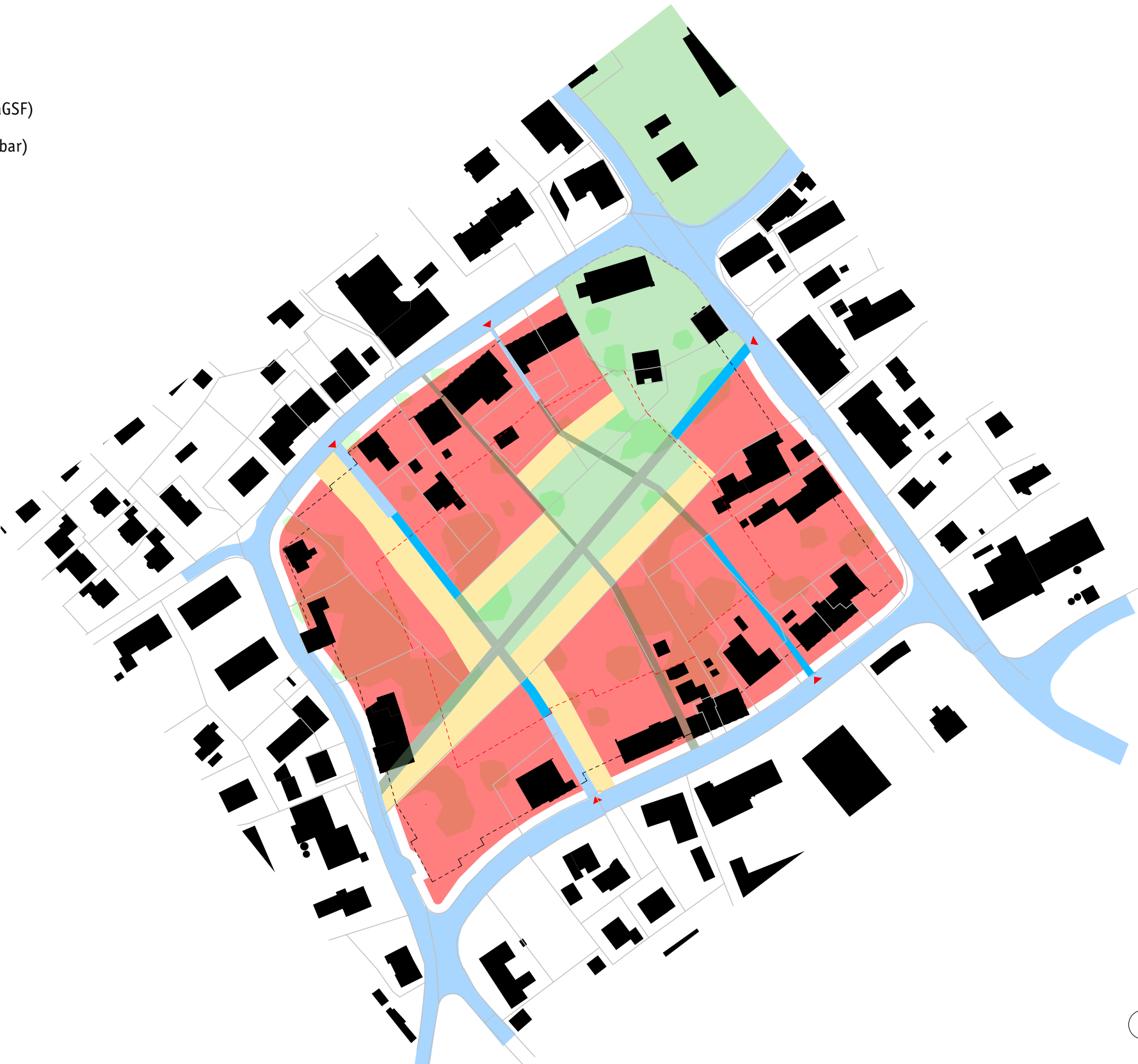
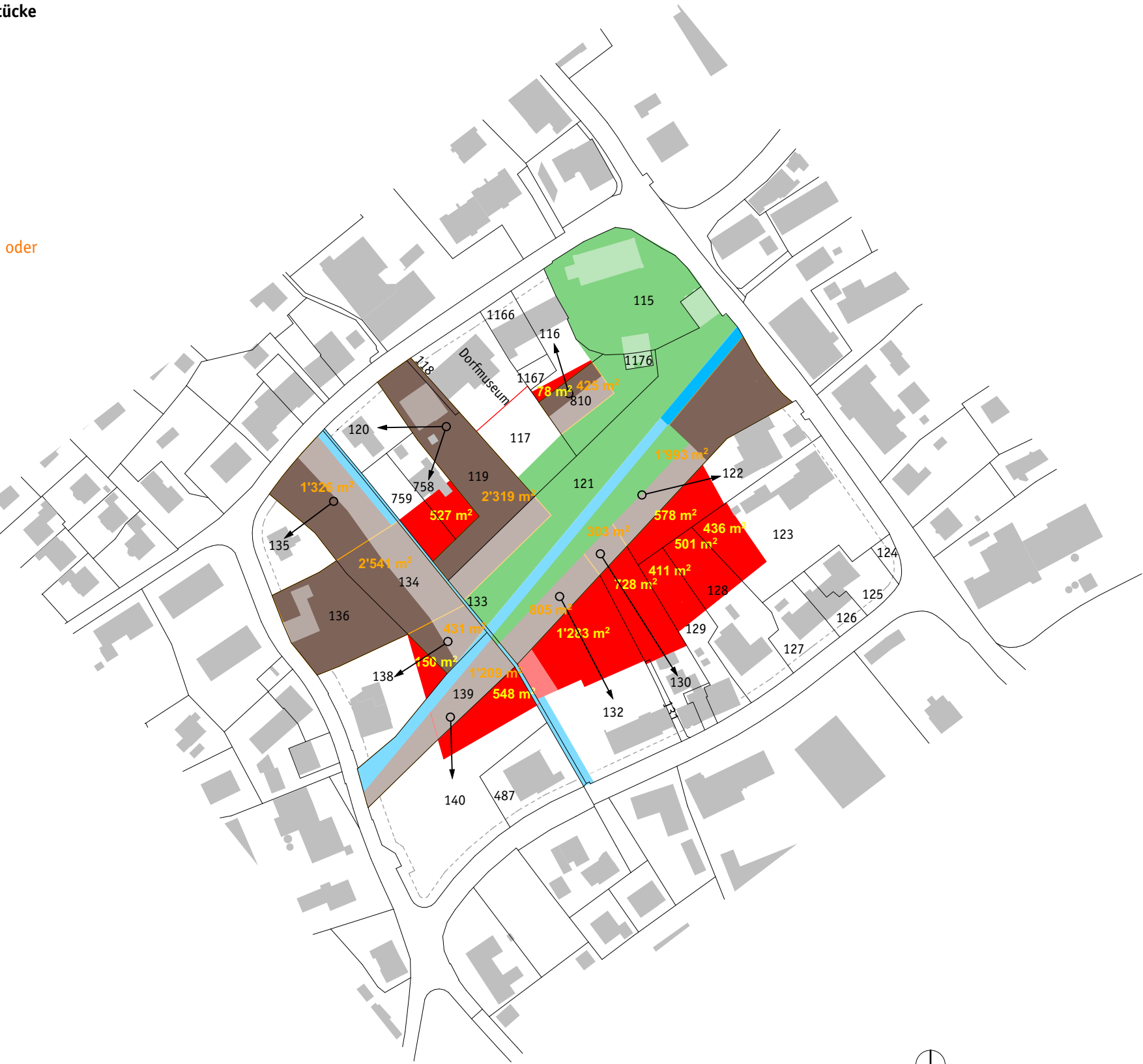


Diagramm der Besitzverhältnisse

1:2'000

Neu einzonbare und verkaufbare Flächen

	Zusätzliche aGSF	ver/kaufbare Grundstücke
Eichenberger Hans Rudolf (116/1167)	78 m ²	425 m ²
Einwohnergemeinde Birm (117/119/133/ 134/136/139/131/124/121/810)		2'541 m ²
Ref. Kirche Birm (115)		
Mattenberger Heinz (127/129)	411 m ²	
Carta Giovanni und Doris (1166)		
Häberli-Setz Peter und Maja (758/749)	527 m ²	2'319 m ²
Setz Beatrice (120)		2'319 m ²
Mattenberger Anton (135)		1'326 m ²
Eiermann Hansjörg (138)	150 m ²	431 m ²
Sacher Immobilien + Bau AG (140)	548 m ²	1209 m ²
Gysi Ernst (487/469)		
Kornfeld Amos (132)	1'283 m ²	805 m ²
Gysi Kurt (130)	728 m ²	303 m ²
Rufli Meier Christian (122)	578 m ²	1'991 m ²
Roth Heinrich (123)	436 m ²	
Mattenberger Setz (128)	501 m ²	
Mucher Walter und Ruth (126/125)		
	Summe aGSF neu 5'240 m ²	Summe Verkauf 11'350 m ²



Mögliche Überbauung | strenge Variante / Hinterhaus

- Erschliessung bestehend
- Erschliessung neu
- Erschliessung Fussweg
- Bereich Freiraumkonzept (nicht neu überbaubar, keine aGSF)
- Bereich private Gärten (Teil der aGSF aber nicht überbaubar)
- Baubereich
- mögl. Neubau
- ehemal. Baulinie und Zonengrenze
- ehemal. Baulinie

Bemerkung: die abgebildete Bebauung entspricht der
zonengemässen Ausnützung von AZ = 0.7

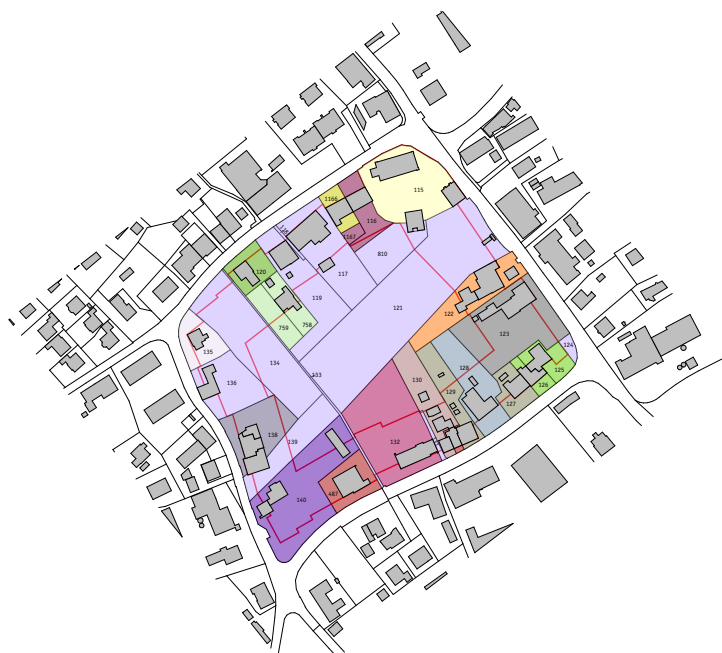
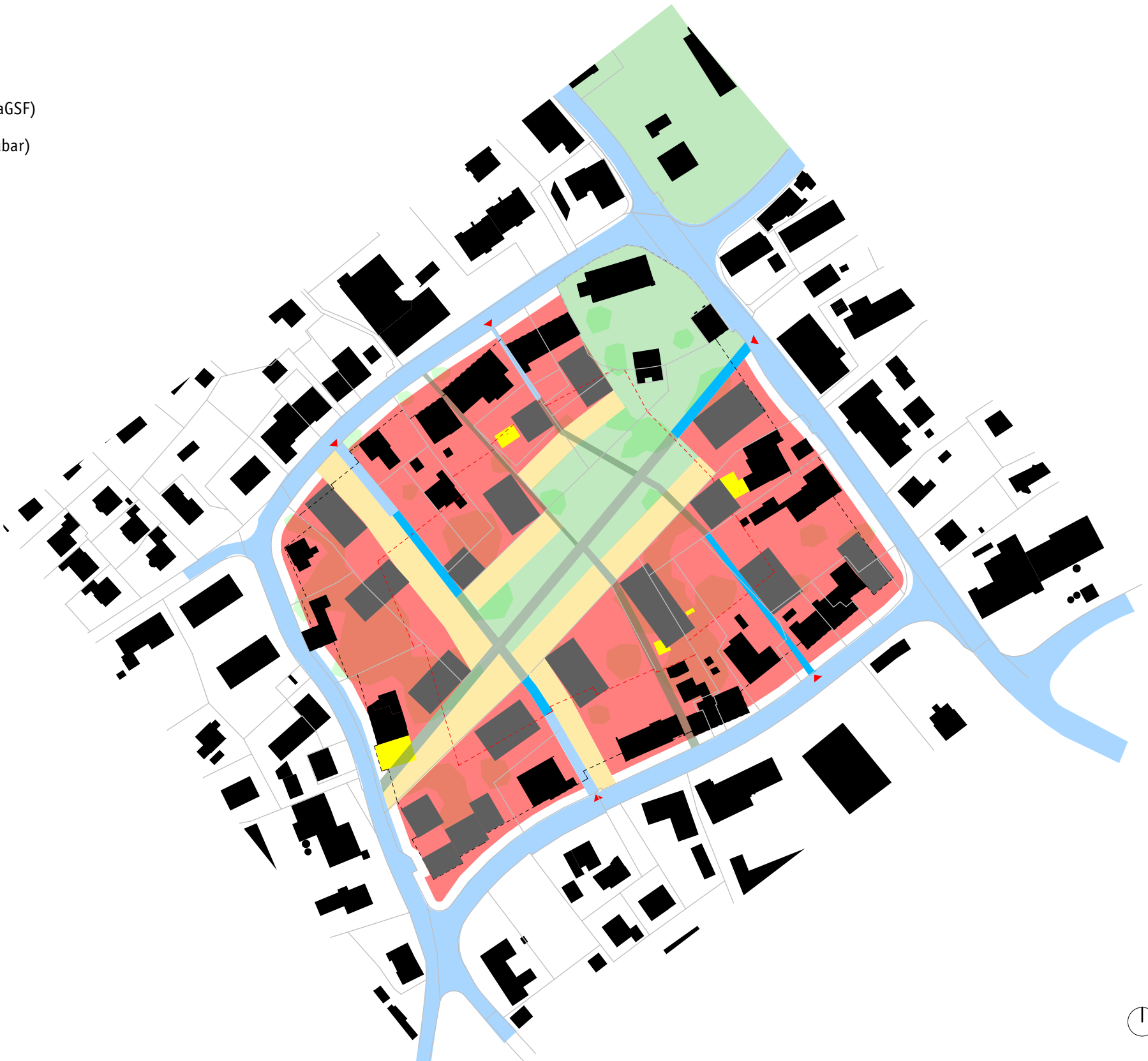


Diagramm der Besitzverhältnisse

1:2'000



Mögliche Überbauung | freie Variante

- Erschliessung bestehend
- Erschliessung neu
- Erschliessung Fussweg
- Bereich Freiraumkonzept (nicht neu überbaubar, keine aGSF)
- Bereich private Gärten (Teil der aGSF aber nicht überbaubar)
- Baubereich
- mögl. Neubau
- ehemal. Baulinie und Zonengrenze
- ehemal. Baulinie

Bemerkung: die abgebildete Bebauung entspricht der
zonengemässen Ausnützung von AZ = 0.7

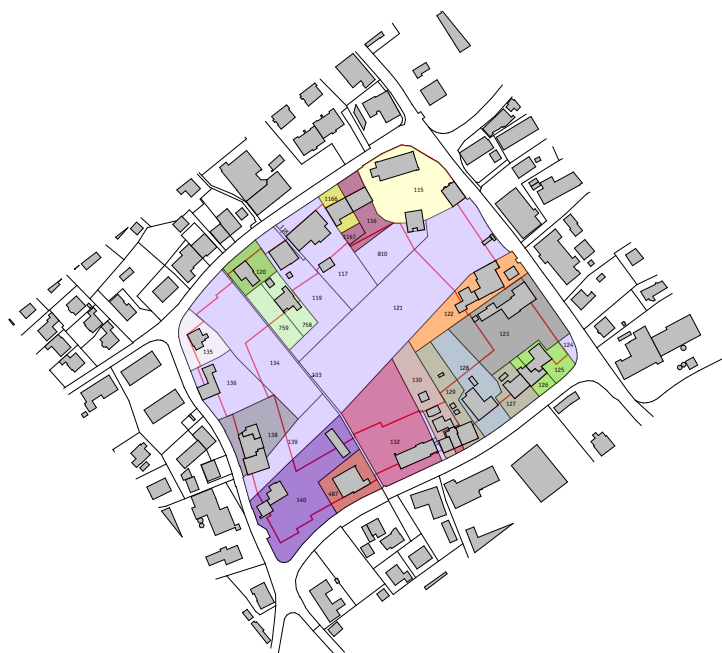
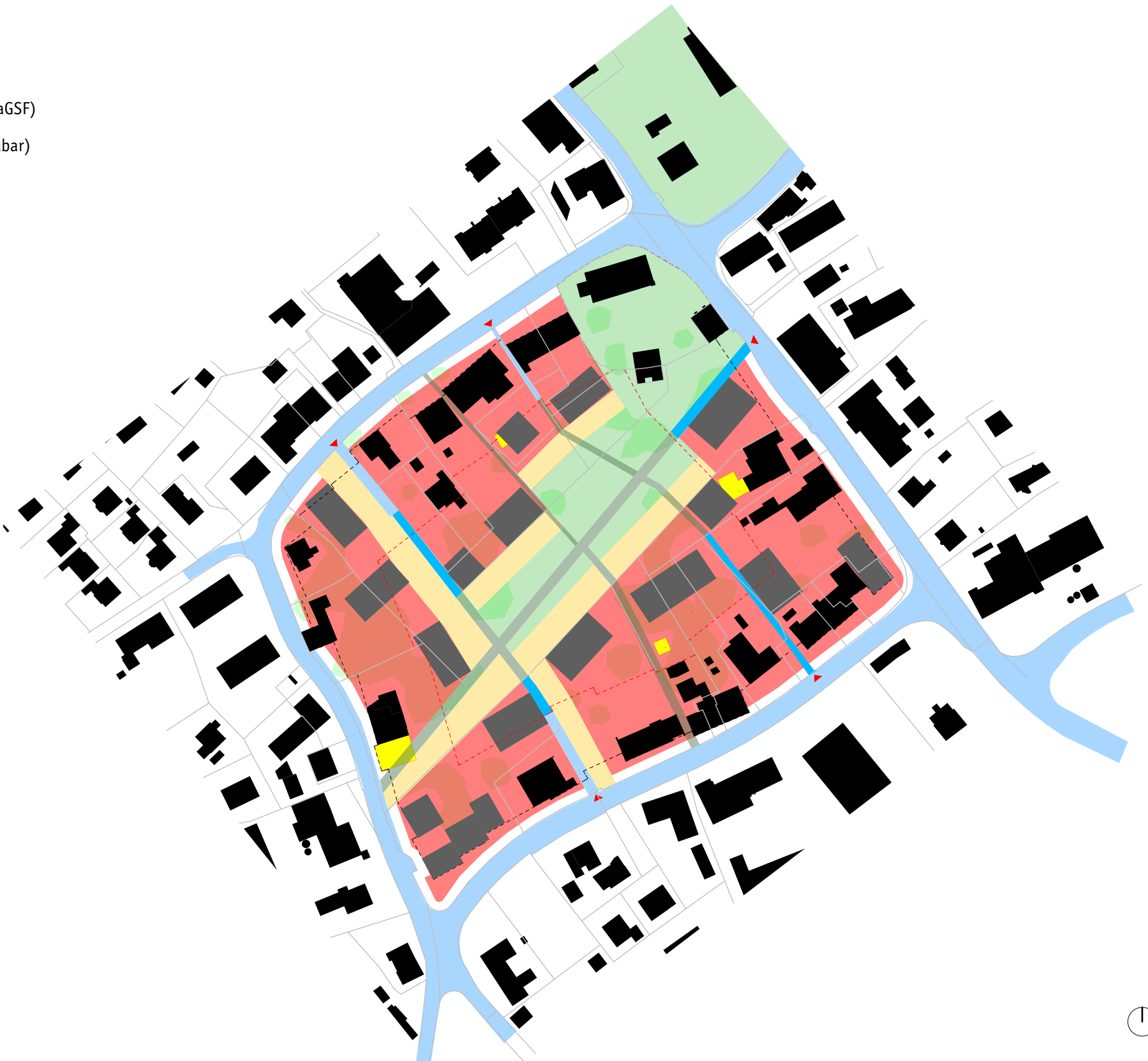
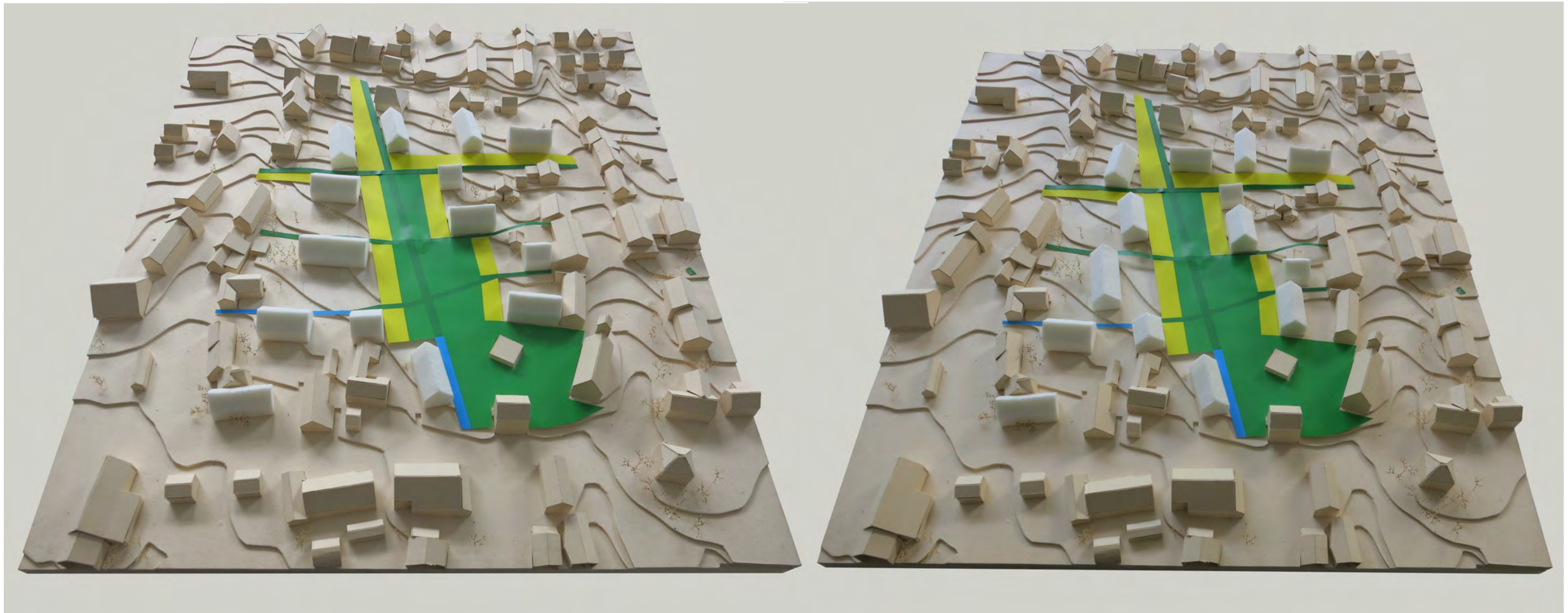


Diagramm der Besitzverhältnisse

1:2'000



Mögliche Überbauung | Modellfotos



Modellfoto strenge Variante, stärkere seitliche Durchlässigkeit durch Hinterhaustypologie

Modellfoto freie Variante, stärkere Hofbildung im Zwischenbereich von erster und zweiter Reihe