

BIRR; Räumliche Entwicklungsstrategie «Dorf-matt» Birr

Philipp Husistein, Aarau, 17. September 2014

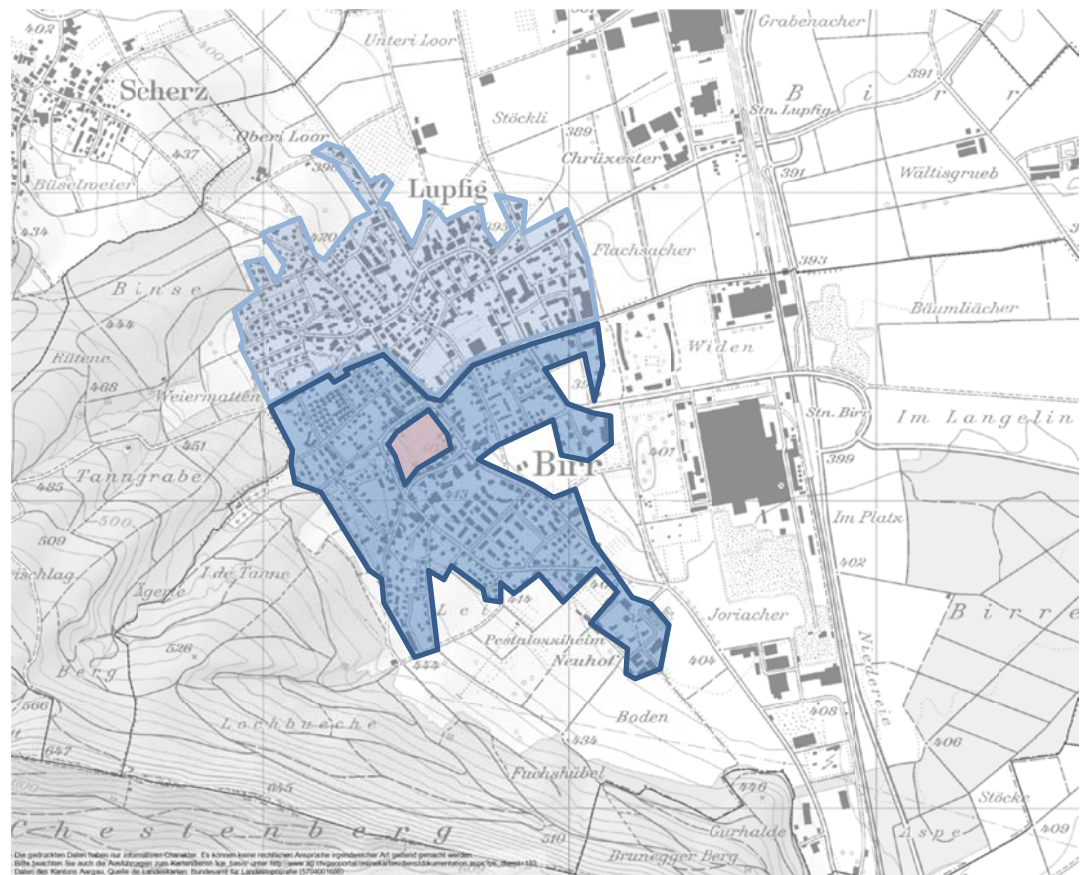


Abbildung 1 / Auszug Landeskarte / Quelle agis / Ergänzung Husistein

Bearbeitung
Philipp Husistein, Architekt SIA

Husistein & Partner AG
Büro für Architektur und Planung
Schachenallee 29
5000 Aarau

T 062 823 25 27
www.husistein.com

1. Planungsgegenstand und Ziele	3
2. Perimeter	3
3. Ausgangslage und Rahmenbedingungen	4
4. Erläuterung der Planung	7
5. Planungsrechtliche Sicherung der Resultate	8
6. Organisation und Beteiligte	8
7. Planungsablauf	8
8. Beilage	10

1. Planungsgegenstand und Ziele

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.

Die Absicht besteht darin, eine Planung aufzuzeigen, die eine massvolle Entwicklung zulässt, aber die Qualität des Ortes zwingend bewahrt. Durch eine geschickte Anordnung der Frei- und Aussenräume können bei guter Qualität den einzelnen Eigentümer Entwicklungsmöglichkeiten geboten werden, die etwas über das Mass des Gestaltungsplanes herausgehen um so im Gegenzug Erschliessungsflächen freispielen zu können.

2. Perimeter

Der Planungsperimeter umfasst die «Dorfmatte» in Birr, die allseitig durch Strassen begrenzt ist. Der Perimeter des Gestaltungsplanes von 1988 umfasst jeweils auch die Bebauungen «ennet» der Strassen.



Abbildung 2 / Luftaufnahme | Quelle agis/ Ergänzung Husistein & Partner AG

3. Ausgangslage und Rahmenbedingungen

Die Gemeinde Birr überarbeitet die BNO. Im Zuge der Bearbeitung soll die Entwicklung der grösseren freien Fläche «Dorfmatte» in Betracht gezogen werden.

In der rechtskräftigen BNO ist die «Dorfmatte» teilweise der Freihaltezone und teilweise der Dorfkernzone zugeordnet. Die nördliche Ecke mit Kirche, Friedhof und Pestalozzischulhaus liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

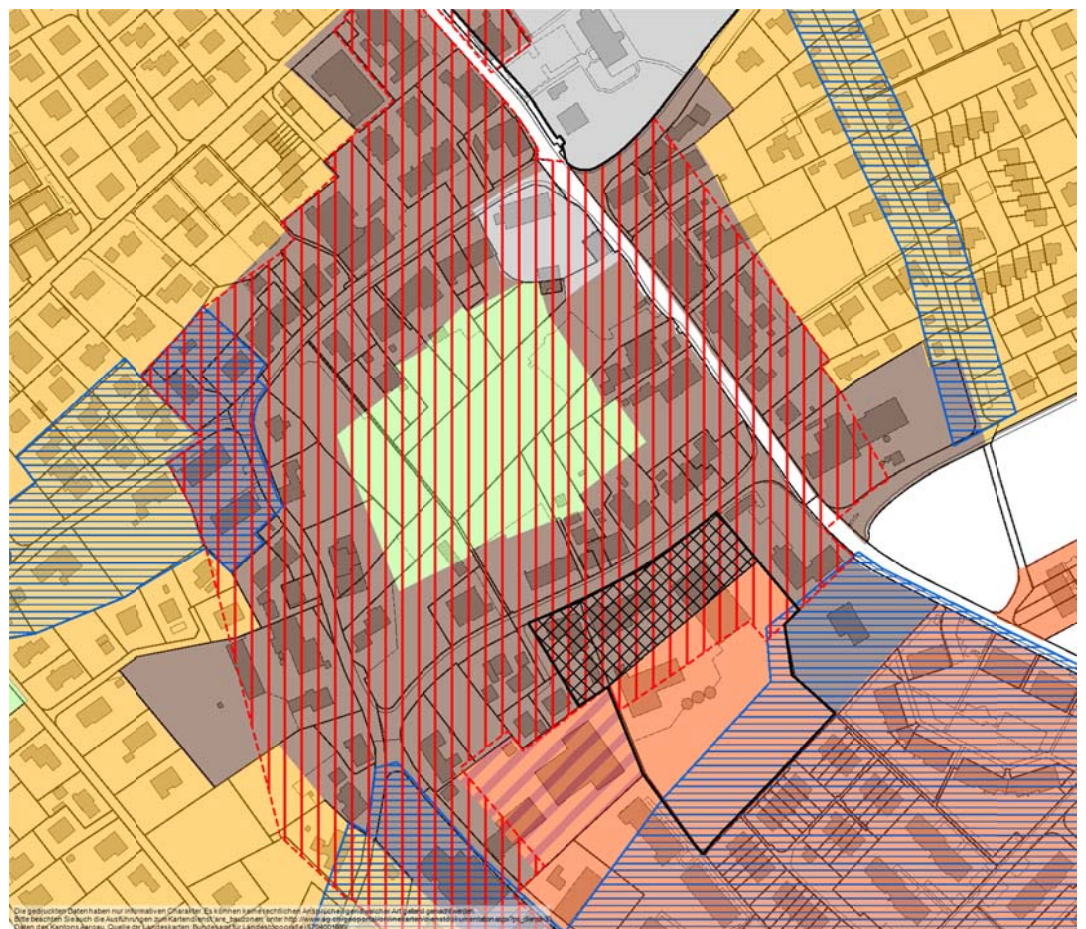


Abbildung 3 / Zonenplan | Quelle agis

Der Gestaltungsplan aus dem Jahre 1988 hat dazu geführt, dass die attraktive Fläche in Ortsmitte erhalten blieb und heute zu einem Identifikationsmerkmal ausgebaut werden kann. Dies ist vor allem der Freihaltezone zu verdanken. Allerdings hat der Gestaltungsplan die gewünschte bauliche Aktivität den Strassen entlang nicht gefördert sondern eher be- oder verhindert.

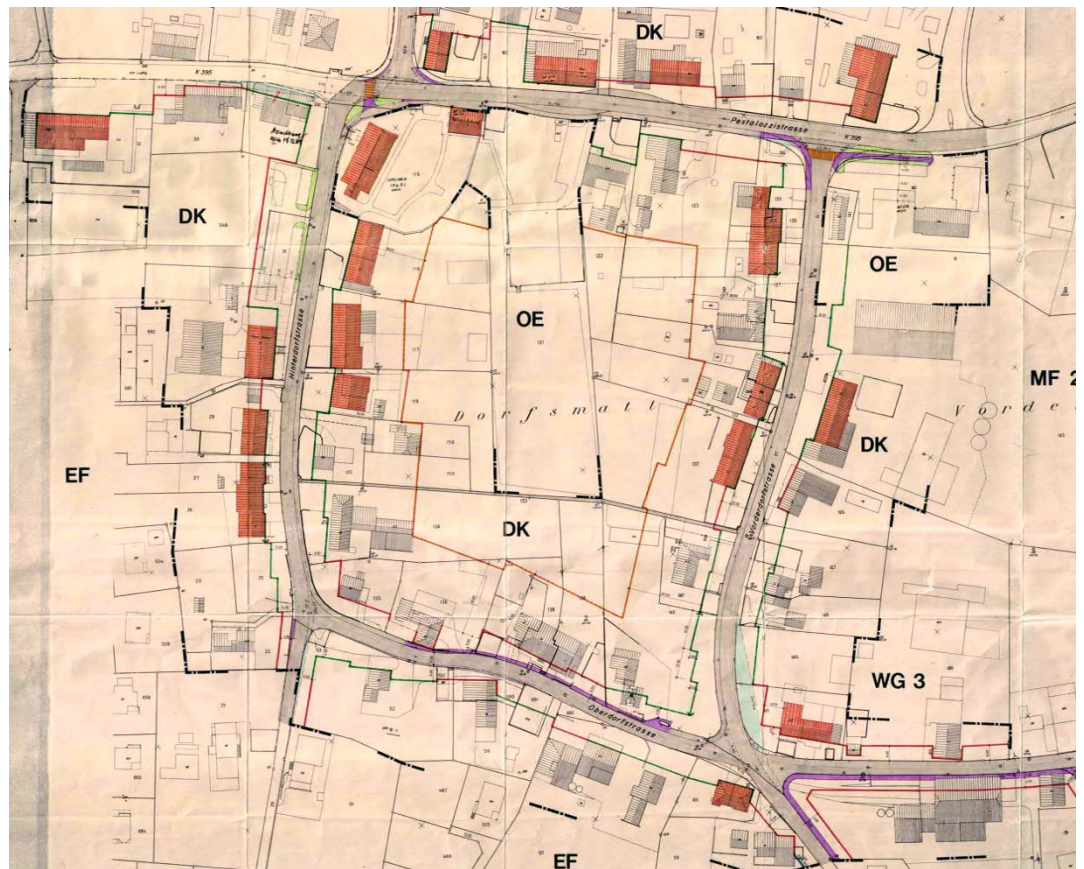


Abbildung 4 / Gestaltungsplan 1988

Die Eigentumsverhältnisse sind nicht überraschend sehr fragmentiert. Allerdings verfügt die Gemeinde als grösste Eigentümerin über eine zusammenhängende Fläche, die einen grösseren Teil der Freihaltezone umfasst.



Abbildung 5 / Eigentumsverhältnisse / Auszug Dossier I Husstein & Partner AG

Es ist anzunehmen, dass die Entwicklung des fast quadratischen Areals durch die parallel laufende Wasser- und damit Strassenführung und deren Querverbindungen begründet wurde.



Abbildung 6 / Analyse Freiräume, Wege und Wasser / Auszug Dossier I / Kartenquelle: Staatsarchiv

Im Perimeter vorhanden sind unterschiedliche Nutzungen. Neben der erwähnten Kirche und der Schule, sind vereinzelte Geschäfte und mehrheitlich Wohnen zu finden. Im Rahmen der Bearbeitung wird zu Handen der Gemeindeverwaltung geprüft, ob sich der Standort für ein neues Gemeindehaus eignen könnte.

4. Erläuterung der Planung

Die Freihaltezone kann nur aufgegeben werden, wenn die ortsspezifischen Qualitäten erhalten und gesichert werden. Ein Grundcharakter der «Dorfmatte» ist die Weitläufigkeit in ihrer Querung. Durch die offenen Zwischenräume bleiben Kirchturm und Pestalozzischulhaus ein Bezugspunkt bis weit ins Dorf hinein.



Abbildung 7 / Überbauungsvorschlag

Die «Dorfmatte» soll ein System aus feinen Erschliessungen erhalten (Langsamverkehr). Die grossen Räume werden durch zwei Hauptachsen aufgespannt, vom Kreuzungspunkt der beiden aus kann die volle Tiefe erfahren werden.

Der motorisierte Individualverkehr (MIV) wird via Stichstrassen an den Rändern gefasst. Ortsbaulich werden drei unterschiedliche «Zonen» gebildet. Zum einen die roten Bereiche: hier kann gebaut werden, die gelben Bereiche gehören zwar den privaten Grundeigentümern (und können an die AZ angerechnet werden), dürfen aber nicht mit Hochbauten bebaut werden. Die grünen Bereiche sollen von Hochbauten freigehalten werden.

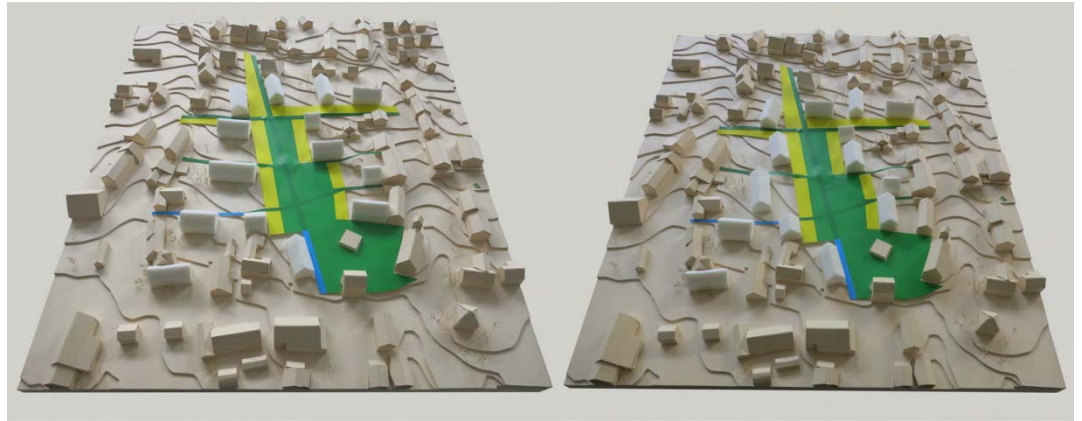


Abbildung 8 / Modellfoto mit zwei Bebauungsvarianten

Die Planung stellt eine Strategie dar. Das heisst, dass die Bebauung in den roten Feldern relativ frei sein kann. An der Schrägdachtypologie soll allerdings festgehalten werden. Zudem sind die Ausnützung, die Geschossigkeit und die Gebäudelänge zu definieren.

Für Details wird auf die Dossiers I-III in der Beilage verwiesen.

5. Planungsrechtliche Sicherung der Resultate

Die erarbeiteten Resultate müssen planungsrechtlich gesichert werden. Das Mittel der Wahl dürfte der Gestaltungsplan sein, allenfalls auch ein Erschliessungsplan mit Gestaltungsregeln. Auf Grund der hohen qualitativen Anforderungen an die Frei- und Aussenräume und dem Umstand, dass die – heute sichernde – Freihaltezone aufgehoben werden soll, kann nicht davon ausgegangen werden, dass lediglich mit einer Definition in der BNO das Resultat genügend sichergestellt werden kann.

6. Organisation und Beteiligte

Die Untersuchung zum Entwicklungspotential «Dorfmatte» wurde von der Husistein & Partner AG, Büro für Architektur und Planung, in Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat Birr erarbeitet.

7. Planungsablauf

Am 23. September 2013 hat ein Gespräch mit Herrn Klauz, Gde.-Schreiber, stattgefunden um den Bearbeitungsrahmen abzustecken.

Am 26. November 2013 erfolgte die Startbesprechung. In mehreren Besprechungen wurden zwischen Dezember 2013 und Juni 2014 drei Dossiers erarbeitet. Das erste Dossier umfasste die Analyse der Aufgabe und des Ortes. In einem zweiten Dossier wurden Lösungsansätze aufgezeigt und eine Empfehlung vorgenommen. Mit PA vom 26. Mai 2014 hat der Gemeinderat vom Neubau eines Gemeindehauses abgesehen und eine Weiterentwicklung der gewünschten Variante beantragt. Mit Dossier III liegt diese Variante vor. Zudem wurden die Auswirkungen auf die einzelnen Grundeigentümer aufgezeigt.

Alle Interventionen wurden sowohl planerisch als auch mittels Modell räumlich erfasst.

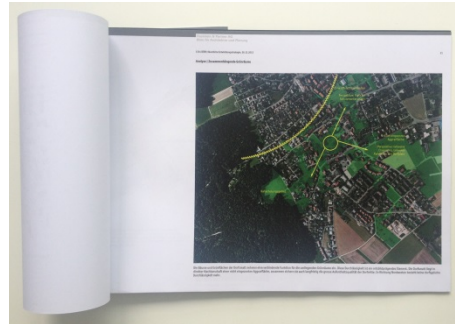


Abbildung 9 / Dossier I - III

BIRR; Räumliche Entwicklungsstrategie «Dorfmatte» Birr

10/10

8. Beilagen

Dossier I-III / Husistein & Partner AG

Dossier I vom 26. November 2013

Dossier II vom 21. Januar 2014

Dossier III vom 25. Juli 2014