

BIRR_RP; Kommunalen Richtplan «Dorfs matt» Birr

Philipp Husistein, Bianka Wirtz, Aarau, 12. September 2017 rev. 10. November 2017

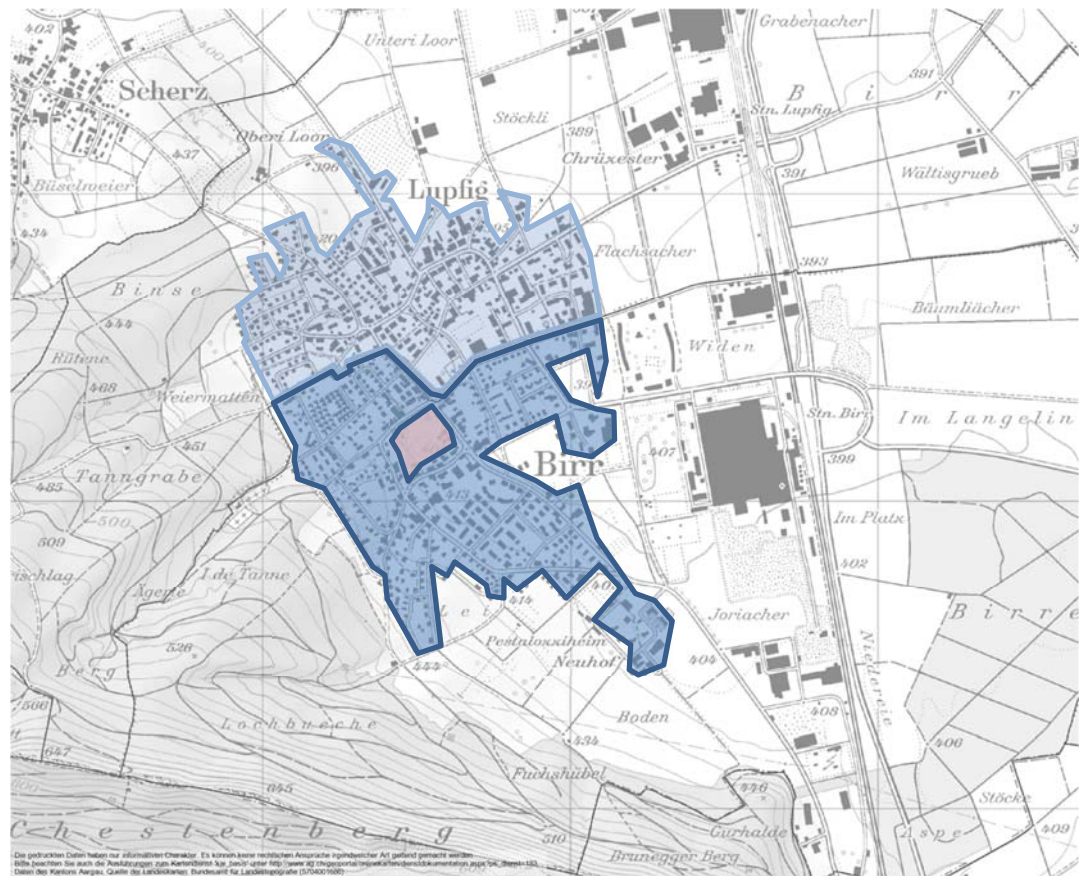


Abb. 1 Auszug Landeskarte / Quelle agis / Bearbeitung Husistein und Partner AG

Impressum

Auftraggeber Gemeinde Birr, Gemeindehaus, Pestalozzistrasse 10, 5242 Birr AG

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

info@husistein.com
www.husistein.com

v.d. Philipp Husistein, Bianka Wirtz

Bearbeitung 12. September 2017, rev. 10.11.2017

Inhalt

1. Ablauf	5
1.1. Ausgangslage	5
1.2. Ziel	5
1.3. Vorgehen und Methodik	5
1.4. Organisation und Beteiligte	6
1.5. Grundlagen	6
1.6. Perimeter	6
2. Untersuchungen und Resultate	7
2.1. Fazit der räumlichen Entwicklungsstrategie und Richtprojekt	7
2.2. Kommunalen Richtplan «Dorfsmatt» und Leitlinie Dorfzentrum, Husistein & Partner	9
2.3. Freiraumleitbild «Dorfsmatt», SKK Landschaftsarchitekten	17
3. Planungsrechtliche Sicherung der Resultate für die BNO	18
3.1. Festsetzungen in der BNO	18
3.1.1. Anforderungen an Planung	18
3.1.2. Anforderungen an das Ortsbild	18
3.2. Empfehlung aus dem kommunalen Richtplan – zur Orientierung für die Gemeinde	19
3.2.1. Spezialzone Pestalozzipark - Dorfplatz und Freiräume	19
3.2.2. Strassen / Erschliessung / Parkierung	19
3.2.3. Bauten und Anlagen	19
3.2.4. Baulinien	20
Beilagen	21
Kommunalen Richtplan «Dorfsmatt», Husistein & Partner AG, Stand 10. November 2017	21
Freiraumleitbild «Dorfsmatt», SKK Landschaftsarchitekten AG, Stand 10. November 2017	21



1. Ablauf

1.1. Ausgangslage

Im Rahmen der Revisionen von Bau- und Nutzungsordnung und des Bauzonenplans verifiziert die Gemeinde Birr die Bestimmungen und Randbedingungen des Gestaltungsplanes «Dorfsmatt». In der rechtskräftigen BNO ist die «Dorfsmatt» der Dorfkernzone, mit überlagerter Freihaltezone, zugeordnet. Die nördliche Ecke mit Kirche, Friedhof und Pestalozzischulhaus liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

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.

In einem ersten Schritt hat Husistein & Partner AG eine räumliche Entwicklungsstrategie für das Gebiet ausgearbeitet (siehe Schlussbericht „BIRR; Räumliche Entwicklungsstrategie Dorfsmatt Birr“ vom 17. September 2014). Die Strategie wurde im Rahmen der Vorprüfung der BNO-Revision mitbeurteilt und als tragfähig befunden. Im Hinblick auf die BNO-Revision ist die vorhandene Studie behördenverbindlich umzusetzen (bspw. durch einen kommunalen Richtplan).

1.2. Ziel

Das Ziel der weiteren Bearbeitung bestand darin, ein ortsbauliches Richtprojekt als Grundlage für die Aufhebung resp. Anpassung der Freiraumzone sowie die Aufhebung des Gestaltungsplanes «Dorfsmatt» zu erarbeiten. Dieses soll klare räumliche und gestalterische Absichten darstellen, die die nötigen Hinweise und Klärungen für die anschliessende Umsetzung in die BNO mittels kommunalem Richtplan enthält. Die Grundeigentümer erlangen dank dem Verfahren Rechtssicherheit, ihre bebaubare Landfläche dürfte in der Regel vergrössert werden.

1.3. Vorgehen und Methodik

Basierend auf der räumlichen Entwicklungsstrategie wurden die Bedürfnisse, Absichten und terminlichen Vorstellungen der Grundeigentümer abgeholt und visualisiert.

Das grundsätzliche Bauinteresse konnte abgewogen und die Erkenntnisse aus der ersten Phase verifiziert werden.

Da der Freiraum das zentrale Element der räumlichen Entwicklungsstrategie darstellt war es notwendig diesen Aspekt zu vertiefen und in einem Freiraumleitbild auszuarbeiten. Dies erfolgte parallel zum Richtprojekt durch das Büro SKK Landschaftsarchitekten AG und wurde in Zusammenarbeit mit allen Planern zu einem Gesamtplan zusammengefasst.

Der vorliegende kommunale Richtplan bildet die dritte Stufe der Bearbeitung «Dorfsmatt». Er vertieft die Erkenntnisse aus der ersten und zweiten Bearbeitungsstufe und beinhaltet die Zielvorgaben und Handlungsanweisungen für die anschliessende Umsetzung in der BNO.

Der kommunale Richtplan zeigt die erwünschte räumliche Entwicklung auf und kommt zusammen mit dem Richtprojekt den Forderungen der fachlichen Stellungnahme des BVU nach.

1.4. Organisation und Beteiligte

Der kommunale Richtplan wurde von der Husistein & Partner AG, Büro für Architektur und Planung, in Zusammenarbeit mit SKK Landschaftsarchitekten AG, Koch und Partner, sowie dem Gemeinderat und der Bauverwaltung Birr erarbeitet.

1.5. Grundlagen

- Besprechung Frau Schneider (BV) / Frau Köppli (BV) / Herr Grütter (Gde.-Rat), Herr Klauz (Gde.-Schreiber), Herr Giess (KOPA), Herr Husistein vom 12. November 2015
- Fachliche Stellungnahme BVU vom 13. April 2015
- BIRR; Räumliche Entwicklungsstrategie Dorfmatt Birr vom 17. September 2014

1.6. Perimeter

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



Abb. 2 Luftaufnahme / Quelle agis / Bearbeitung Husistein und Partner AG

2. Untersuchungen und Resultate

2.1. Fazit der räumlichen Entwicklungsstrategie und Richtprojekt

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

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.

Im Perimeter vorhanden sind unterschiedliche Nutzungen. Neben der erwähnten Kirche und der Schule, sind vereinzelte Geschäfte und mehrheitlich Wohnen zu finden.



Abb. 3 Eigentumsverhältnisse / Husistein und Partner AG

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 Freihaltzone 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 Dorfmatt zerstören würden. Die Dorfmatt wird zum künftigen Dorfpark. An der sehr intakten Besiedlung wird weitergebaut, die heute nahezu brachliegende Fläche wird fussläufig vernetzt.



Abb. 4 Überbauungsvorschlag / Husstein und Partner AG

Die «Dorfmatt» soll ein System aus feinen Erschliessungen erhalten (Fuss- und Radverkehr FRV). 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, dürfen aber nicht mit Hochbauten bebaut werden. Die grünen Bereiche sollen von Hochbauten freigehalten werden.

Im vorliegenden kommunalen Richtplan wurde dieser Stand aus der ersten Phase vereinfacht und mittels Baulinien gesichert.

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.

Untersucht wurden zwei Bebauungsvarianten. Variante «Tiefe» zeigt eine Stellung der Gebäude rechtwinklig zum Freiraum. In Variante «Breite» wurden primär eine Stellung der Gebäude parallel zum Freiraum geprüft. Beide Varianten, sowie eine Durchmischung sind im Perimeter aus ortsbaulicher Sicht denkbar und möglich.

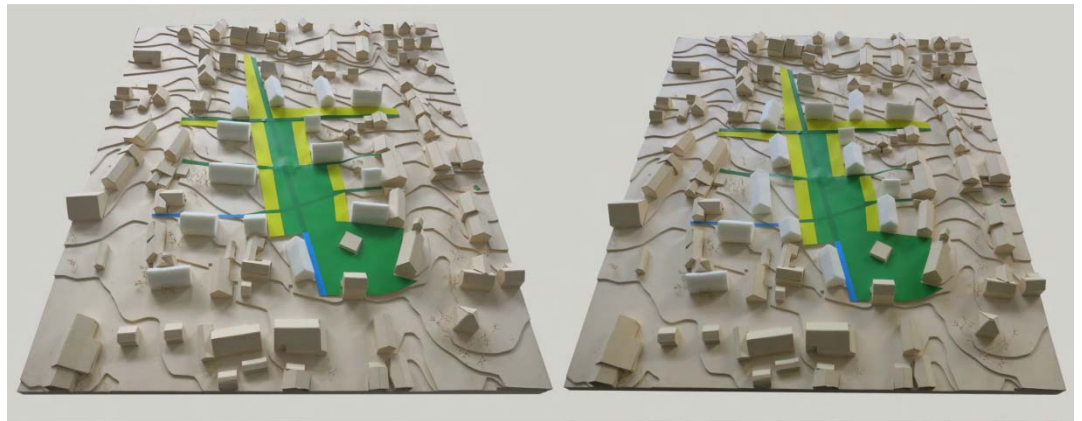


Abb. 5 Modellfoto mit 2 Bebauungsvarianten, links Variante «Tiefe», rechts Variante «Breite» / Husistein und Partner AG

Da der Freiraum das zentrale Element der räumlichen Entwicklungsstrategie darstellt war es notwendig diesen Aspekt zu vertiefen und in einem Freiraumleitbild auszuarbeiten. Unabhängig von der gesetzlichen Umsetzung müssen die Ergebnisse von städtebaulichen und Freiraumplanerischen Belangen in einem Richtplan zusammengefasst und zur Diskussion gestellt werden.

2.2. Kommunalen Richtplan «Dorfsmatt» und Leitlinie Dorfzentrum, Husistein & Partner

Die neu gestärkte Verteilung des Quartiers wird mittels querender Strassen und Wege definiert, welche 4 Baubereiche bilden. Dies wird unterstützt durch die vorherrschende Topografie, welche von Westen nach Osten abfallend ist.

Eine zusammenhängende Gestaltung und ein zusammenhängender Raum ist und soll weiterhin gut erkennbar bleiben.

Die bestehende Randbebauung weist zum grossen Teil eine Firststellung der Gebäude entlang des Strassenverlaufs auf.

Im Inneren des Quartiers befindet sich ein grosszügiger Freiraum, die vorherrschenden einheitlichen Höhen und Dimensionen sollen weiterhin ablesbar bleiben und gesichert werden. Durch die offenen Zwischenräume und den definierten Zugangsbereich bleiben Kirchturm und Pestalozzischulhaus weiterhin als prägende Bezugspunkte erhalten und gestärkt.

Im Zuge der Erarbeitung des kommunalen Richtplan «Dorfmatt» wurden verschiedene räumlich wirksame Festlegungen getroffen.

Zur Sicherung des inneren Freiraums / Gemeindepark, nach der Aufhebung der Freihaltezone, wird neu die Spezialzone Pestalozzipark festgelegt.

Die bestehenden inneren wie äusseren Baulinien aus dem Gestaltungsplan werden in einem separaten Verfahren aufgehoben. Bestehende Gebäude im Unterabstand zur Strasse sowie auch Häuser ausserhalb des Perimeters, die sich historisch im Unterabstand zur Strasse befinden, werden durch den kommunalen Richtplan «Dorfmatt» mittels ortsbildprägenden Gebäudefluchten gesichert

Die Innenentwicklung ist gemäss den beiden Varianten des Richtprojekts, sowie auch mittels Mix beider Varianten möglich. Die Erschliessung erfolgt von den bestehenden und zwei neuen Stichstrassen. Die öffentlichen Bereiche des neuen Gemeindeparks werden gemäss dem Freiraumleitbild gestaltet und bepflanzt. Eine Öffnung des Rybetstalbaches sowie eine Umgestaltung des Pavillons an der Friedhofsmauer wird geprüft.

Der FRV soll mittels Ausbau der bestehenden und zusätzlicher neuer Erschliessungswege gestärkt werden.

Für neue Bauten und Anlagen gelten, in ihren gestalterischen Aussagen (Länge, Breite, Höhe, Dachform, Materialien), die Bestimmungen der Dorfkernzone.

Der Plan enthält neben dem Gesamtplan noch die Teilpläne «Erschliessung & Verkehr», «Bebauung & Freiraum» sowie «Nutzung & Funktionen».

Teilplan «Erschliessung & Verkehr»

Der Plan zeigt bestehende und neu zu ergänzende Fuss-, Velo und MIV Verbindungen auf. Die Erschliessung der Bebauungen mittels MIV wird über bestehende Stichstrassen im Bereich der Hinterdorfstrasse gesichert. Neu werden zwei Stichstrassen im Bereich zwischen Vorderdorfstrasse 6 und 8 sowie zwischen Hinterdorfstrasse 1 und 3 vorgesehen.

Bestehende Fuss- und / oder Radwegverbindungen sind zu erhalten. Neu vorzusehen sind Fuss- und / oder Radwegverbindungen im Bereich Parzelle 139, zwischen Parzelle 130 / 132 und Parzelle 117 / 119. Die Durchgängigkeit für FRV soll mittels durchgängiger Wegführung gestärkt werden.

Teilplan «Bebauung & Freiraum»

Im Plan werden die zu sichernden Freiräume aufgezeigt. Diese werden mittels neu definierter Spezialzone Pestalozzipark gesichert. Die Wegführung durch das Quartier wird begleitet durch neu vorgesehene Baumreihen. Weiterhin zeigt der Plan Potentialräume für die Gestaltung von Plätzen um und in das Quartier auf, zum Beispiel im Bereich Hinterdorfstrasse / bestehendes Dorfmuseum. Im Zuge einer Strassenerneuerung sollte die Bachöffnung in der Hinterdorfstrasse geprüft werden.

Teilplan «Nutzung & Funktionen»

Der Plan zeigt gewünschte oder vorhandene Publikumsnutzungen innerhalb und um den Perimeter auf. Weiterhin enthalten sind Informationen über kantonale Denkmalpflege- und Bauinventarobjekte.

Für das Dorfzentrum wurde folgende ortsbauliche Leitlinie formuliert:

«Das im 19. Jahrhundert zum Monument erweiterte Schulhaus Pestalozzis und die Dorfkirche aus dem 17. Jahrhundert bilden das Zentrum Birrs. Im Zuge der Aufhebung der alten Baulinien und der zentralen Feihaltezone sollen die Qualitäten wie **Weitläufigkeit, starke Durchgrünung und partielle Durchlässigkeit der Bebauung** um die Dorfsmatt erhalten werden. Eine **Verdichtung** durch vereinzelte Neubauten erfolgt gemäss eines Richtprojekts. Im Richtprojekt sind wie im Planungsbericht dargestellt zwei Gebäudestellungen möglich. Die Neubauten bilden einen inneren Rand um die Dorfsmatt, werden aber alle durch **Stichwege** von den bestehenden Strassen erschlossen. Eine mögliche **Freilegung des Rybetstalbachs** ist zu prüfen, sie könnte zur Belebung des Strassenraums beitragen. Gegenüber dem Restaurant Linde bietet die **Öffnung der Dorfsmatt** zur Pestalozzistrasse hin die Chance einen starken neuen öffentlichen Raum zu gestalten. Der in **harten Materialien** ausgeführte Platz bildet den Auftakt und Übergang zur Dorfsmatt. Die Erweiterung des Pavillons an der alten Friedhofsmauer ist zu prüfen, der Kirchhof ist aber als Ruheraum zu erhalten».



Abb. 6 Ausschnitt kommunaler Richtplan / Husstein und Partner AG



Abb. 7 Kommunalen Richtplan – Teilplan Erschliessung & Verkehr / Husstein und Partner AG



Abb. 8 Kommunalen Richtplan – Teilplan Bebauung & Freiraum / Husstein und Partner AG

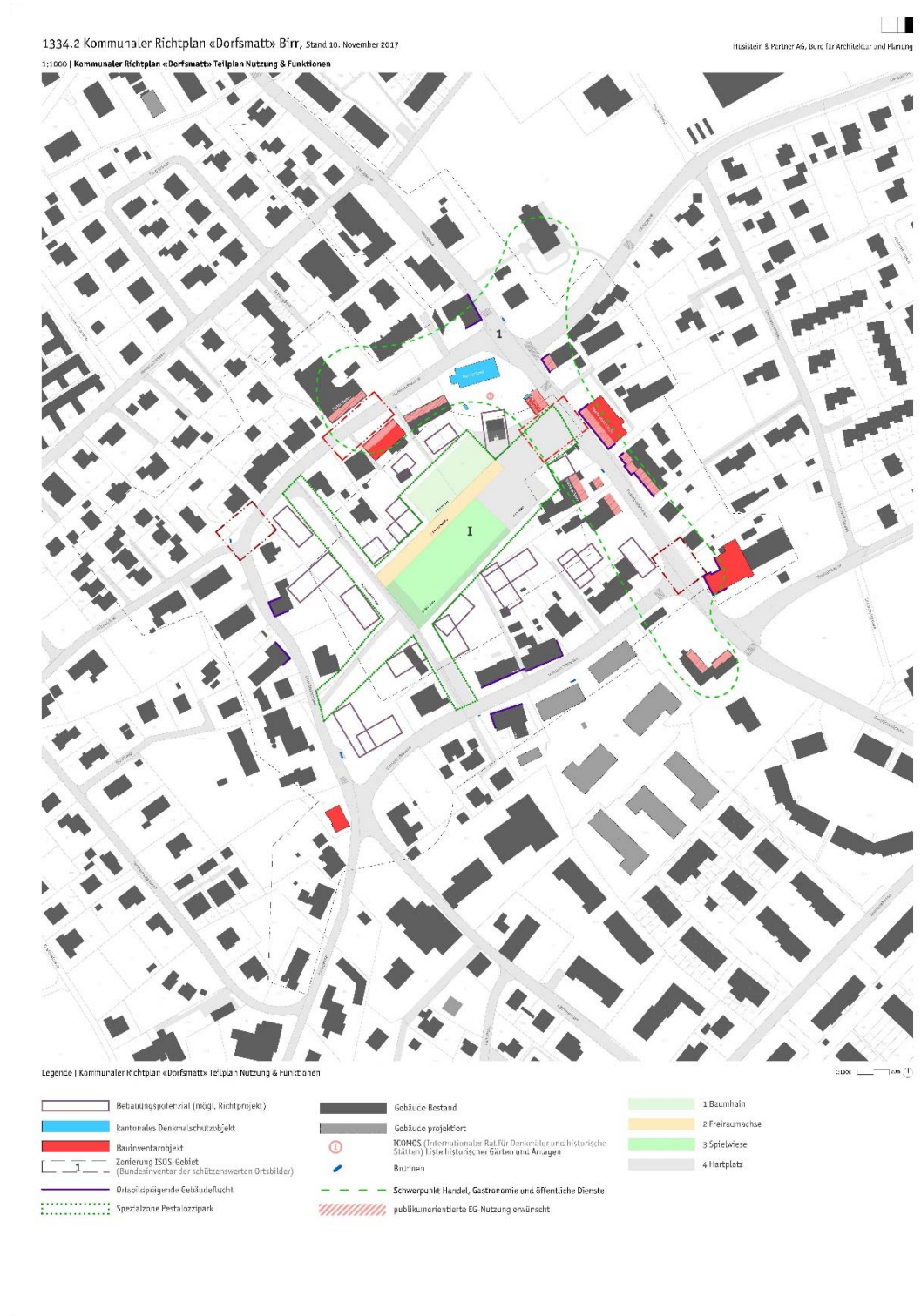


Abb. 9 Kommunalen Richtplan – Teilplan Nutzung & Funktion / Husstein und Partner AG

1334.2 Kommunar Richtplan «Dorfsmatt» Birm, Stand 10. November 2017

Husstein & Partner AG, Büro für Architektur und Planung

1:1000 | Kommunar Richtplan «Dorfsmatt» Gesamtplan



Legende | Kommunar Richtplan «Dorfsmatt» Gesamtplan



Abb. 10 Kommunar Richtplan - Gesamtplan / Husstein und Partner AG

2.3. Freiraumleitbild «Dorfsmatt», SKK Landschaftsarchitekten

Um die Erkenntnisse aus der räumlichen Entwicklungsstrategie zu vertiefen und eine hochstehende Qualität der Aussenräume zu gewährleisten entwickelten SKK Landschaftsarchitekten AG ein «Freiraumleitbild Dorfsmatt». Die Ergebnisse sind in einem gesonderten Dossier festgehalten und fliessen massgeblich mit in den kommunalen Richtplan «Dorfsmatt» und die Leitlinien «Dorfzentrum» ein.



Abb. 11 Freiraumleitbild / SKK Landschaftsarchitekten AG

3. Planungsrechtliche Sicherung der Resultate für die BNO

Um die Qualitäten des Ortes zu sichern empfehlen wir die Ausweisung einer Spezialzone Pestalozzipark anstelle Dorfzone mit entsprechenden Auflagen wie dem kommunalen Richtplan für Freiräume und die umgebende Bebauung.

Die nachstehenden Festlegungen sind in Form von Handlungsempfehlungen zu verstehen und im Zuge der weiteren Konkretisierung in ihrer Aussage zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

Die aufgeführten Planungshinweise sind bewusst in einigen Teilen generell gehalten, um den nötigen Spielraum bei den weiteren Schritten zu wahren. In ihrer Gesamtheit sind sie in ihrer Aussage und Wirkung aufeinander abgestimmt und unterstützen die beabsichtigte Entwicklung.

3.1. Festsetzungen in der BNO

3.1.1. Anforderungen an Planung

Mit dem kommunalen Richtplan soll die Voraussetzung geschaffen werden für ein ortsbaulich und architektonisch hochwertiges Quartier und zur Sicherung der qualitativen Freiräume.

Der Kommunale Richtplan ist als behördenverbindliches, informelles Planungsinstrument festzulegen. Er ist Steuerungs- und Führungselement für die Entwicklung der Dorfmatt und strategische Grundlage für die Nutzungsplanung.

Das Richtprojekt sowie die Freiraumleitlinien bilden die Grundlage für den kommunalen Richtplan und dienen als Ortsbauliche Orientierung für die Aussenraumgestaltung und für eine Bebauung innerhalb der Baubereiche. Die Bauprojekte müssen mindestens eine gleichwertige gestalterische und ortsbauliche Qualität wie das Richtprojekt aufweisen.

Der Gemeinderat lässt Baugesuche durch eine versierte Fachkommission oder mittels Fachgutachten auf Kosten des Gesuchstellers auf die Übereinstimmung mit den Vorschriften des kommunalen Richtplans begutachten.

3.1.2. Anforderungen an das Ortsbild

(Allgemeine Einordnungsparagrafen)

Die Überbauungen und Freiräume haben folgende Anforderungen zu erfüllen:

- a) Nach ortsbaulichen Gesichtspunkten festgelegte Anordnung der Bauten
- b) Eine architektonisch hochwertige Gestaltung, angelehnt an die Dorfkernzone zur Erhaltung des Charakters des historischen Ringdorfs
- c) Die Sicherung von Aussenräumen (Freiflächen, Grünflächen) in hoher Qualität zur Schaffung einer attraktiven und belebten Park- und Freizeitzone
- d) Sicherung der Verbindungen zwischen Vorder- und Hinterdorf sowie Ober- und Unterdorf mittels durchgehender arealinterner Velo- und Fussgängerverbindungen

Bauten und Anlagen müssen sich ästhetisch und architektonisch in die umgebende Bebauung einordnen. Die Beurteilung erfolgt entsprechend der Vorgaben der Dorfkernzone.

Beurteilt werden folgende Kriterien:

- a) Stellung (Firstrichtung)
- b) Grösse der Baukuben
- c) Wirkung in der umgebenden Bebauung und Freiraum
- d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse
- e) Dachform und Dachneigung
- f) Fassadengliederung
- g) Materialwahl, Farbe
- h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedung

3.2. Empfehlung aus dem kommunalen Richtplan – zur Orientierung für die Gemeinde

3.2.1. Spezialzone Pestalozzipark - Dorfplatz und Freiräume

Siehe Freiraumleitbild «Dorfmatt», SKK Landschaftsarchitekten AG vom 10. November 2017

3.2.2. Strassen / Erschliessung / Parkierung

Bestehende Erschliessungsstrassen für MIV (Hinterdorfstrasse) bleiben erhalten. Der Strassenraum in diesem Bereich wird teilweise für einen Grünbereich und die Zugänglichkeit von Einstellhallen geöffnet.

Neu werden zwei Stichstrassen im Bereich zwischen Vorderdorfstrasse 6 und 8 sowie zwischen Hinterdorfstrasse 1 und 3 vorgesehen. Die Zufahrten sind bis zum Freiraum Dorfmatt bzw. zur Bebauung Parzelle 122 gestattet.

Die Parkierung für Neubauten ist in der Regel in unterirdischen Einstellhallen vorzusehen. Oberirdische Parkierung ist im Bereich der Stichstrassen möglich.

Bestehende Fuss- und / oder Radwegverbindungen sind zu erhalten. Neu vorzusehen sind Fuss- und / oder Radwegverbindungen im Bereich Parzelle 139, zwischen Parzelle 130 / 132 und Parzelle 117 / 119.

3.2.3. Bauten und Anlagen

Nutzung

Wohnbauten und mässig störendes Gewerbe.

In den im kommunalen Richtplan definierten Bereichen ist eine publikumsorientierte Erdgeschossnutzung erwünscht.

Bauweise

Einzelüberbauung in offener Bauweise

Gebäudeabmessungen

Gebäudehöhe max. 8 m, Firsthöhe max. 13 m, die Gebäudelänge orientiert sich am Richtprojekt

Dachgestaltung

Dächer mit symmetrischer Neigung, mind. 35° max. 45°

Stellung

Für die Stellung von Neubauten ist das Richtprojekt massgebend. Eine Ausrichtung der Firstrichtung und Gebäudelängsseite parallel oder rechtwinklig zum Freiraum ist Pflicht.

Gestaltung, Materialien und Farbwahl

Die Form- und Farbgebung soll den zusammenhängenden Charakter des Quartiers betonen. Die Gestaltung der Gebäude sind Variationen der Bebauung der Dorfkernzone, typische Materialisierung und Farben.

3.2.4. Baulinien

Die bestehenden inneren und äusseren Baulinien werden in einem separaten Verfahren aufgehoben. Im äusseren Bereich werden ortsbildprägende Gebäudefluchten für historische Bebauungen im Unterabstand definiert zur Sicherung der Raumbildung und erhaltenswerter Gebäudestellungen.

Beilagen

Kommunalen Richtplan «Dorfsatt», Husistein & Partner AG, Stand 10. November 2017
Freiraumleitbild «Dorfsatt», SKK Landschaftsarchitekten AG, Stand 10. November 2017