Zeitschrift: Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale

Herausgeber: Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner

Band: - (1997)

Heft: 2

Artikel: Gestaltungsplan statt Regelbauweise

Autor: Ramseier, Katharina

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-957646

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 06.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Gestaltungsplan statt Regelbauweise

▸ Katharina Ramseier

Diplôme post-grade de l'ETS de Brugg-Windisch
Comment affecter de manière judicieuse d'importantes réserves de terrain situées en pleine agglomération
Un vaste terrrain jusqu'ici exploité par l'agriculture, situé dans une zone urbanisée, doit être affecté à la construction. Comment réorienter de manière judicieuse les nombreuses conditions cadre existantes, dont les objectifs sont souvent controversés, notamment quand les nouvelles dispositions légales sur l'environnement, qui nous sont encore peu familières, jouent un rôle déterminant? Le cas est situé dans l'agglomération d'Aarau. Il montre qu'à partir du moment où l'on fait intervenir des critères d'économie et de durabilité, la planification d'une zône à bâtir qui répond à la demande tout en ménageant l'environnement et les ressources ne peut se faire qu'en recourant à des plans d'affectation spéciaux. Il montre aussi qu'il vaut la peine de se poser des questions de fond et d'effectuer une étude comprenant des propositions d'ordre constructif plutôt que de se contenter de développer un plan d'équipement.

▸ **Katharina Ramseier**
Architektin/Raumplanerin NDS HTL, Mitinhaberin Büro Blaser+Ramseier Architekten und Planer in Zürich

Sinnvolle zukunftsweisende Nutzung grösserer Landreserven in einem verstädterten Dorf. Ein grösseres, bisher landwirtschaftlich genutztes Areal mitten im Siedlungsgebiet soll der baulichen Nutzung zugeführt werden. Wie können die vielen, in ihren Zielsetzungen oftmals kontroversen Randbedingungen von heute planerisch sinnvoll umgesetzt werden, insbesondere wenn dabei das noch eher ungewohnte Umweltrecht eine entscheidende Rolle spielt? Das Fallbeispiel in der Agglomeration Aarau zeigt, dass bei Berücksichtigung von Aspekten der Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit eine nachfragegerechte, umwelt- und ressourcenschonende Bebauungsplanung nur mit dem Instrument der Sondernutzungsplanung realisiert werden kann. Es zeigt aber auch, wie wichtig und lohnend grundsätzliche Abklärungen im Sinne einer Planungsstudie mit Bebauungsvorschlägen anstelle einer blossen Erschliessungsplanung sein können.

Ausgangslage

Zuhanden der Grundeigentümer ist eine Planungsstudie als Grundlage bei der Entscheidfindung über die künftige Nutzung eines Areals auszuarbeiten, welches in den nächsten Jahren in Etappen überbaut werden soll.

Unter Einbezug aller relevanten Randbedingungen soll die Studie generelle Möglichkeiten der baulichen Nutzung aufzeigen und diese gesondert für die drei anwendbaren Planungsverfahren – Regelbauweise, Arealüberbauung, Gestaltungsplan – erläutern und bewerten.

Das 14'000 m² grosse, nach Süden leicht geneigte Areal liegt mitten im ursprünglichen Strassendorf Unterentfelden. Es ist für Pendler im Umkreis bis Zürich und Basel optimal erschlossen (ÖV-Verbindung nach Aarau im 15 Minuten-Takt; Autobahnzubringer zur A1). Die südöstliche Begrenzung wird von der Hauptstrasse mit der parallel geführten Suhrentalbahn gebildet. Nachbarliche 3-geschossige Mehrfamilienhäuser bilden die räumliche Begrenzung des Areals nach Süden. Im Westen und Norden schliessen sich ausgedehnte Einfamilienhaus-Gebiete an.

Rahmenbedingungen

Bei Bebauung nach **Regelbauweise** ist zu berücksichtigen, dass gemäss Bauzonenplan und Bauordnung das Areal zwei unterschiedlichen Nutzungszonen zugeteilt ist: ca. 10'000 m² liegen innerhalb der Ein- und Zweifamilienhauszone E2, ca. 4'000 m² (entlang der Hauptstrasse) in der Wohnzone 2 Geschosse W2. Sie unterscheiden sich darin, dass in der W2 ca. 10% mehr Ausnützung (AZ 0.50) und nebst Ein- und Zweifamilienhäusern auch Mehrfamilienhäuser zugelassen sind.

Für eine **Arealüberbauung** gelten die kantonalen Bestimmungen, das kommunale Recht fügt jedoch einige einschneidende (nachteilige) Bestimmungen bei. So müssen die geforderten Abstellplätze zu 2/3 in unterirdischen Sammelgaragen bereitgestellt werden (was bei einer etappenweisen Realisierung der Überbauung äusserst aufwendig sein kann). Im weiteren sind 30% der Bruttogeschossfläche als gemeinschaftliche Anlagen für Spiel- und Erholungsflächen im Freien auszuscheiden (was zwar eine unverhältnismässig grosse Quantität darstellt, aber keine qualitativen Aspekte berücksichtigt). Bei einer etappenweisen Realisierung muss zu Beginn die ganze Arealüberbauung sichergestellt werden (was sich in einer unsicheren Nachfrage als nachteilig erweist).

Für den **Gestaltungsplan** sind die kantonalen Erlasse massgebend. Die wichtigsten qualitativen Anforderungen sind:

- ein Gebiet architektonisch gut auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abzustimmen und zu überbauen,
- den Boden haushälterisch zu nutzen,
- die angemessene Ausstattung mit Anlagen für die Erschliessung und Erholung sicherzustellen.

Durch die Abweichungen von den allgemeinen Nutzungsplänen und -vorschriften soll ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt werden.

Eine weitere wichtige Randbedingung ist die vorhandene Lärmbelastung, indem die Immissionsgrenzwerte entlang der Hauptstrasse deutlich

überschritten sind (DTV = 10'000 Fahrzeuge / Empfindlichkeitsstufe ES II).
Die besondere Herausforderung zur Gestaltfindung einer künftigen Erschliessung und Bebauung des Areals ergibt sich überdies aus mehreren **ortsspezifischen Gegebenheiten**:

- Umorientierung des Areals bzw. Abwendung von der Hauptstrasse, ohne Möglichkeit der Übernahme eines anderen, bereits vorherrschenden Konzepts aus dem Quartierumfeld;
- Strukturfindung zwischen der ursprünglichen Besiedelung des Strassendorfes entlang der seit längerem lärmbelasteten Hauptstrasse, der nachbarlichen MFH-Blockbebauung und dem EFH-Quartier;
- Vorschriften der Lärmschutzverordnung, welche besonders dann einschränkend wirken, wenn die Lärmquelle aus südöstlicher Richtung auf das Areal einwirkt.

Bewertungskriterien
Die Auswertung und Gegenüberstellung der verschiedenen Varianten erfolgt hauptsächlich nach folgenden Kriterien:

- Nutzungsabstimmung mit dem aktuellen Wohnungsmarkt (Angebot und Nachfrage, Vielfalt im Wohnungsangebot),
- Relation zwischen Bebauungsformen und Baukosten (Wirtschaftlichkeit),
- Erschliessungs- und Parkierungsaufwand,
- Etappierungsmöglichkeiten,
- Qualität der Aussenräume (privat, halböffentlich, öffentlich),
- Vernetzung mit dem weiteren Siedlungsumfeld.

Zwei Beispiele
Abbildung 1 zeigt einen Bebauungsvorschlag bei voller Ausnützung des Areals nach **Regelbauweise** – mit dem Vorgehen der Erschliessung und Parzellierung zur individuellen Realisierung.
Beurteilung: Geringe Flexibilität bezüglich Wohnungsmarkt und bescheidene Vielfalt im Wohnungsangebot, relativ hoher Erschliessungs- und Parkierungsaufwand (2 Abstellplätze pro EFH!), gute Etappierungsmöglichkeiten, beschränkte Differenzierungsmöglichkeiten der privaten Aussenräume, keine halböffentlichen Aussenräume, minimale räumliche Vernetzung mit den umliegenden Quartieren über die Erschliessungsstrassen.
Abbildung 2 zeigt einen Bebauungsvorschlag bei voller Ausnützung des Areals, inkl. Nutzungsbonus von ca. 15-20%. Es bleibt vorerst die Frage offen, ob die Realisierung als **Arealüberbauung** oder mit dem **Gestaltungsplan** zweckmässiger ist.
Das vorgegebene Muster von Erschliessung, Parzellierung und Bebauung des nördlich anschliessenden EFH-Quartiers wird auf eine Grundstückstiefe entlang des oberen Arealrandes übernommen und mit einer neuen Erschliessungsstrasse nach Süden hin abgeschlossen. Der südliche Arealbereich wird im Wechselspiel von Süd-Nord- und Ost-West-orientierten 2 bis 3-geschossigen Baukörpern und den dazugehörigen privaten und halböffentlichen Aussenräumen konzipiert. Der östliche Abschluss entlang der Hauptstrasse bildet ein 3-geschossiger kammartiger Baukörper, der die Stellung der bestehenden Baukörper entlang der Hauptstrasse aufnimmt, die Anforderungen der LSV erfüllt und das übrige Areal vor Immissionen schützt.
Beurteilung: Vielseitiges Nutzungs- und vielfältiges Wohnungsangebot (das noch bis zum Zeitpunkt der Projektierung veränderbar bleibt), relativ hohe bauliche Dichte mit günstigem Kosten-Nutzen-Verhältnis, flächensparende Erschliessung, Anordnung der Abstellplätze ober- oder unterirdisch möglich, viele Möglichkeiten der Etappierung, Vielfalt in Qualität und Grösse sowohl der privat zugeordneten als auch der halböffentlichen Aussenbereiche, gute Vernetzungsmöglichkeiten mit den umgebenden Quartieren mittels zentralem Platz und differenzierten Öffentlichkeitsbereichen. ■

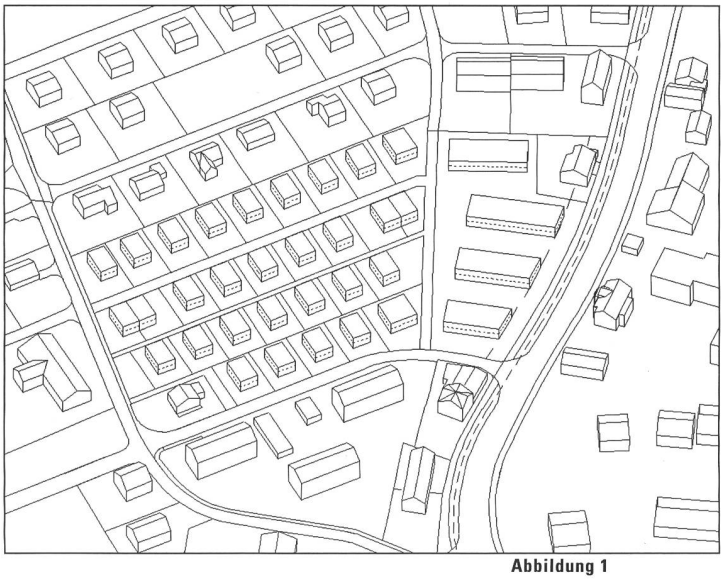
Abbildung 1

Abbildung 2

Fazit

Der *Gestaltungsplan* erweist sich als das geeignete planerische Instrument, um auf die unterschiedlichen Randbedingungen und die spezifischen Besonderheiten dieses Areals zu reagieren und die erwünschten Qualitäten auch bei einer etappenweisen Realisierung zu erreichen. Insbesondere kann er für eine nachfragegerechte, umwelt- und ressourcenschonende Planung die Basis bilden, auf welcher für den konkreten Ort die neue urbane Gestalt geschaffen werden kann.