

Gemeinde Fahrwangen
Baugesuch «Hüsli»: 4 MFH mit Tiefgarage Richtplatzweg
Parzelle Nr. 886

Stellungnahme zum Baugesuch auf Übereinstimmung mit dem Gestaltungsplan «Helgenhüsli und Richtplatz» hinsichtlich der qualitativen Belange



Ausschnitt Luftbild agis, Parzelle Nr. 886 gelb markiert

Inhalt

1	Ausgangslage, Auftrag	1
2	Projektunterlagen	1
3	Bau- und planungsrechtliche Grundlagen	2
4	Richtprojekt aus dem Gestaltungsplan	2
5	Übereinstimmung mit dem Gestaltungsplan «Helgenhüsli und Richtplatz»	3
5.1	Anhand des Situationsplans 1:500 des Gestaltungsplans	3
5.2	Anhand der Sondernutzungsvorschriften (SNV)	6
6	Fazit und Empfehlungen	9

Auftraggeberin

Gemeinde Fahrwangen
Aescherstrasse 2
5615 Fahrwangen

Auftragnehmer

arcoplan klg
Limmatauweg 9
5408 Ennetbaden

Verfasser

Armin Leupp, dipl. Architekt FH SIA
Paul Keller, Siedlungsplaner HTL/NDS GIS, Raumplaner FSU Reg. A

Dokument

5615-003 BG Hüsli 2024-04-04.docx

1 Ausgangslage, Auftrag

Die Stadelmann + Stutz AG, Fahrwangen, hat ein Bauprojekt mit 4 Mehrfamilienhäusern und gemeinschaftlicher Tiefgarage auf der Parzelle Nr. 886 am Richtplatzweg und am Helgenhüsliweg in der Gemeinde Fahrwangen erarbeitet. Das Projekt liegt innerhalb des Perimeters des rechtskräftigen Gestaltungsplans «Helgenhüsli und Richtplatz».

Arcoplan Klg wurde beauftragt, das vorliegende Projekt auf die Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Gestaltungsplanes «Helgenhüsli und Richtplatz» zu beurteilen und dazu eine Stellungnahme zu erarbeiten.

Das vorliegende Baugesuch umfasst mit den Baubereichen für Hochbauten A, B, C und D den nördlichen Teilbereich des Gestaltungsplans (2. Etappe). Die übrigen Baubereiche sind vom vorliegenden Baugesuch nicht betroffen.

Die Stellungnahme wurde erstellt von Armin Leupp, dipl. Architekt FH SIA und von Paul Keller, Siedlungsplaner HTL Raumplaner FSU Reg A.

2 Projektunterlagen

Für diese Stellungnahme lagen uns folgende Projektunterlagen der Stadelmann + Stutz AG zur Beurteilung vor.

– Situation	1:500	Nr. 3.1	28.02.2024
– Draufsicht	1:100	Nr. 5.1	28.02.2024
– Attika	1:100	Nr. 5.2	28.02.2024
– 3. OG	1:100	Nr. 5.3	28.02.2024
– 2. OG	1:100	Nr. 5.4	28.02.2024
– 1. OG	1:100	Nr. 5.5	28.02.2024
– EG	1:100	Nr. 5.6	28.02.2024
– UG	1:100	Nr. 5.7	28.02.2024
– Fassaden Haus A	1:100	Nr. 6.1	28.02.2024
– Fassaden Haus B	1:100	Nr. 6.2	28.02.2024
– Fassaden Haus C	1:100	Nr. 6.3	28.02.2024
– Fassaden Haus D	1:100	Nr. 6.4	28.02.2024
– Schnitt 1	1:100	Nr. 7.1	28.02.2024
– Schnitt 2	1:100	Nr. 7.2	28.02.2024
– Schnitt 3	1:100	Nr. 7.3	28.02.2024
– Schnitt 4	1:100	Nr. 7.4	28.02.2024
– Schnitt 5	1:100	Nr. 7.5	28.02.2024
– Schnitt 6	1:100	Nr. 7.6	28.02.2024
– Schnitt 7	1:100	Nr. 7.7	28.02.2024
– Kanalisation UG	1:100	Nr. 8.1	28.02.2024
– Kanalisation EG	1:100	Nr. 8.2	28.02.2024
– Umgebung	1:100	Nr. 9.1	28.02.2024
– Farb- und Materialkonzept Haus A + D			28.02.2024
– Farb- und Materialkonzept Haus B + C			28.02.2024
– Diverse Brandschutzpläne			

3 Bau- und planungsrechtliche Grundlagen

Das Bauvorhaben liegt gemäss aktuellem Bauzonenplan in der Wohnzone W3 und in einem Perimeter, der mit einer Sondernutzungsplanungspflicht überlagert ist. Der rechtskräftige Gestaltungsplan «Helgenhüsli und Richtplatz» wurde vom Gemeinderat am 24. Juni 2019 beschlossen und am 9. September 2019 vom kantonalen Departement Bau, Verkehr und Umwelt genehmigt.

Der Gestaltungsplan «Helgenhüsli und Richtplatz» besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Teilen: Situationsplan 1:500, Sondernutzungsvorschriften (SNV). Zusätzliche, aber lediglich orientierende Bestandteile des Gestaltungsplans sind gemäss § 3 Abs. 2 SNV der Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, die Richtprojekte Bebauung und Umgebung der Florian Felder Architekten AG und die Modelle 1:500 und 1:200.

Soweit der Gestaltungsplan keine abweichenden Regelungen enthält, sind die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung sowie der Bauzonenplan der Gemeinde Fahrwangen anwendbar (§ 4 Abs. 1 SNV). Vorbehalten bleiben die Vorschriften des kantonalen und die eidgenössischen Bau-, Umwelt- und Raumplanungsrechts (§ 4 Abs. 2 SNV).

4 Richtprojekt aus dem Gestaltungsplan



Gebäudekuben und Platzgestaltung Richtprojekt (Ausschnitt).
Quelle: Florian Felder Architekten AG, Luzern
Baugesuchssperimeter rot bandiert (arcoplan klg)

Auszug aus dem fachlichen Gutachten vom 3. April 2019 zum Richtprojekt:

Die relativ dicht angeordneten, gestalterisch zusammengehörenden, aber doch mit einer angemessenen Individualität ausgestatteten Häuser vermögen als Gesamtüberbauung nicht nur auf den ersten Blick zu überzeugen. Die Gebäude weisen eine klare Formensprache, ruhige Fassadenbilder und eine angemessene Dachlandschaft auf. Trotz der sehr unterschiedlichen Haustypen – vom Einfamilienhaus bis zum Mehrfamilienhaus – gelingt es den Verfassern, der Bebauung eine gemeinsame Sprache und eine übergeordnete Struktur zu geben. Die Siedlung hat das Potenzial, zu einem neuen Fixpunkt im Quartier zu werden.

Die Setzung und die Körnung der geplanten Volumen generieren ortsbaulich ein qualitativ hochstehendes Bebauungsmuster. Die Körnigkeit orientiert sich beispielhaft an den umgebenden Volumen. Die Setzung erfolgt dicht, aber funktional und entwickelt sich aus dem vorhandenen

Quartier heraus weiter. Der Binnensiedlungsrand gegen den Richtplatzweg erscheint aufgelockert und lebendig.

Die Höhenstaffelung der Bauten ergibt sich aus der vorhandenen Bauzoneneinteilung. [...]

Die Fassaden der vier grossen Mehrfamilienhäuser sind mit einer vertikalen, noch nicht näher bestimmten Fassadenverkleidung versehen. Die Gebäude im Teilareal Richtplatz weisen dagegen murale Oberflächen auf. Allen Fassaden gemeinsam sind die Struktur als Lochfassade, die liegenden Fensteröffnungen, die durchlaufenden Brüstungsbereiche und der relativ hohe Anteil an Wandflächen. Bei den grossen Gebäuden entsteht durch die regelmässige Anordnung der Fensteröffnungen die gewünschte Ausgewogenheit. [...]

Die Anordnung der vier Mehrfamilienhäuser A bis D bildet einen grosszügigen Innenhof, welcher für den Aufenthalt und für die Spielbereiche genutzt werden kann. Er ist verkehrsfrei und kann vom Helgenhüslweg und vom Richtplatzweg her erreicht werden. Diese gemeinschaftliche Spiel- und Freifläche bildet den Auftakt für eine Abfolge von Plätzen, welche sich durch die ganze Bebauung ziehen und für die gemeinsame Nutzung vorgesehen sind.

5 Übereinstimmung mit dem Gestaltungsplan «Helgenhüsli und Richtplatz»

5.1 Anhand des Situationsplans 1:500 des Gestaltungsplans

In der Reihenfolge der Nennung in der Legende des Situationsplans 1:500 des Gestaltungsplans ergibt sich folgendes:

- Die geplanten Bauten und Anlagen sind alle innerhalb des Perimeters Gestaltungsplan (schwarz) platziert.
- Die maximalen Höhenkoten OK Vollgeschoss (rot) sind von den geplanten Gebäuden in jedem Baubereich für Hochbauten eingehalten:

Haus A:	max. Höhenkote GP = 559.935 m ü. M.	OK Vollgeschoss = 559.020 m ü. M.
Haus B:	max. Höhenkote GP = 560.280 m ü. M.	OK Vollgeschoss = 559.370 m ü. M.
		OK Brüstung Balkon = 560.25 m ü. M.
Haus C:	max. Höhenkote GP = 561.500 m ü. M.	OK Vollgeschoss = 560.220 m ü. M.
Haus D:	max. Höhenkote GP = 562.400 m ü. M.	OK Vollgeschoss = 560.870 m ü. M.

- Die maximalen Höhenkoten für OK Attika- oder Dachgeschoss (orange) sind von den geplanten Gebäuden in jedem Baubereich für Hochbauten eingehalten:

Haus A:	max. Höhenkote GP = 562.435 m ü. M.	OK Attika = 561.930 m ü. M.
Haus B:	max. Höhenkote GP = 562.780 m ü. M.	OK Attika = 562.280 m ü. M.
Haus C:	max. Höhenkote GP = 564.000 m ü. M.	OK Attika = 563.130 m ü. M.
Haus D:	max. Höhenkote GP = 564.900 m ü. M.	OK Attika = 563.780 m ü. M.

- Die oberirdischen Wohnbauten sind innerhalb der Baubereiche für Hochbauten (orange) platziert. Analog zum Richtprojekt werden die Baubereiche nicht vollständig belegt, wobei das grundlegende Prinzip übernommen wird. Vor allem im Mehrfamilienhaus C wird der Bereich nicht ausgeschöpft, so dass das Gebäude wesentlich kürzer wird und so gegenüber dem Nachbargrundstück zu einer geringeren Beeinträchtigung führt. Auch bei den Mehrfamilienhäusern B und D entsteht ein den Randbereichen etwas mehr Freiraum. Insgesamt werden hier die Volumen situationsgerecht gestellt, so dass zum freien Raum im Kulturland gut vertretbare Fassadenlängen entstehen.

- Die Attikageschosse sind innerhalb der maximalen Höhenkoten für OK Attika- oder Dachgeschoss platziert. Durch die im Gestaltungsplan vorgegebene Platzierung sind sie gegenüber den Nachbarparzellen und zum Kulturland hin konsequent zurückgesetzt.
- Die Unterniveaubauten liegen innerhalb des Baubereichs Untergeschosse/Unterniveaubauten (blau). Die relativ hohe bauliche Dichte hat zur Folge, dass die Zwischenbereiche der vier Mehrfamilienhäuser und der Innenhof vollständig unterkellert wird. Umso wichtiger ist eine genügende Überdeckung, damit die Grünflächen und Bepflanzungen auch gut anwachsen können. Die ausgewiesenen Überdeckungen sind als zwingende Vorgabe für die Ausführung zu übernehmen.
- Die Zufahrt zur Sammelgarage (schwarz) befindet sich am im Situationsplan 1:500 des Gestaltungsplans vorgesehenen Ort. Die Einfahrtsrampe ist ins Gebäudevolumen des Mehrfamilienhauses B zweckmässig integriert. Mit einer Breite von 5 m (zweispurig) und einem zusätzlichen Streifen von 1 m (Fahrsteig Velo) ist sie auch grosszügig dimensioniert. Die Einstellhalle ist so übersichtlich und auf kurzem Weg erreichbar (trotz teilweiser maximaler Längsneigung von 18°).
- Die Gebäudeeingänge (rot) befinden sich an den im Situationsplan 1:500 des Gestaltungsplans vorgesehenen Orten. Mit den übersichtlich platzierten Eingangsbereichen entstehen vielfältige Möglichkeiten zur Begegnung.
- Neue Erschliessungsflächen (gelb) sind in diesem Bereich im Situationsplan 1:500 des Gestaltungsplans nicht enthalten.
- Die dargestellten Strassenlinien sind Bestandteil des kommunalen Überbauungsplans «Bühlmatten». Die entsprechenden Flächen entlang des Richtplatzwegs und Helgenhüsliwegs wurden so gesichert und auch bereits baulich umgesetzt.
- Die Sichtzone (schwarz) ist bei der Zufahrt zur Tiefgarage analog zum Situationsplan 1:500 ausgewiesen.
- Die gemeinschaftlichen Spiel- und Freiflächen (pink) sind im Umgebungsplan 1:100 dargestellt und quantifiziert. Die geplanten Flächen erstrecken sich zwischen den Häusern A und C gegen Westen und zwischen den Häusern B und D gegen Osten (jeweils zum Teil in die Flächen «Privatgärten» gemäss Situationsplan 1:500) weiter als im Situationsplan 1:500 eingezeichnet. Im Bereich zwischen den Häusern C und D ist lediglich ein 2 m breiter Zugangsweg, eine als Schotterrasen ausgebildete, 5 m breite Feuerwehrrabstellfläche, zwei 2.0 m und 1.4 m breite Vorgartenflächen und eine private Rasenfläche von 1.8 m Breite geplant. Damit wird die im Situationsplan 1:500 vorgesehene, sich auf den gesamten Zwischenraum zwischen den beiden Häusern erstreckende gemeinschaftliche Spiel- und Freifläche erheblich eingeschränkt. Leider kann die Feuerwehrrabstellfläche nicht möbliert und damit attraktiviert werden. Immerhin wird sie mit der Zeit grün und kann als Spielfläche verwendet werden.
 Unserer Beurteilung nach stellen die neu angeordneten Flächen, mit Ausnahme des erwähnten Zugangs von Süden her (und damit zum Anschluss an den mittleren Teil des Gestaltungsplansareals), eine Verbesserung gegenüber den Festlegungen im Situationsplan 1:500 dar. Die gesamte Spiel- und Freifläche erscheint so grosszügiger und attraktiv nutzbar. Sie muss dementsprechend privatrechtlich gesichert werden. Auflage
- Ungefähr an der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Stelle ist ein offener Gartenpavillon vorgesehen. Mit Ausnahme einer Ansicht im Schnitt 4 fehlen Angaben zur Gestaltung und Materialisierung. Entsprechende Angaben sind nachzuliefern. Auflage
- Die Bereiche oberirdische Parkierung (blau) befinden sich an den im Situationsplan 1:500 des Gestaltungsplans vorgesehenen Orten.

- Entlang des Helgenhüsliwegs wurden der Standort für Container und für die Besucherparkfelder abgetauscht, was wir aus funktionalen Gründen als sachgerecht beurteilen.



- Die naturnahen Grünflächen (Naturwiese) sind im Umgebungsplan dargestellt und quantifiziert. Hier ist eine wesentliche Umlegung der Flächen gegenüber dem Situationsplan 1:500 vorgesehen. Wir beurteilen das resultierende Flächenangebot aber als in Ordnung. Auch hier fällt auf, dass die Feuerwehrezufahrten und -abstellflächen einen grossen Teil der Fläche beanspruchen. Insbesondere im Nordosten der Parzelle.
- Auch die Privatgärten (violett) sind anders angelegt worden. Sie entsprechen nun den Bedürfnissen der Bewohner besser und sind an die neuen Gebäudegrundrisse angepasst.
- Die Bereiche Parkierung Velos/Motorfahrräder (ungefähre Lage, schwarz) sind gegenüber dem Situationsplan 1:500 des Gestaltungsplans im Baugesuch leicht verschoben und befinden sich nun zentral entlang des Zugangs vom Richtplatzweg her.
- Die Standorte für Container (ungefähre Lage, schwarz) befinden sich an den im Situationsplan 1:500 des Gestaltungsplans vorgesehenen Orten. Der Entsorgungsstandort am Helgenhüsliweg ist nicht nur einzuwandern, sondern zu überdachen.
- Der bestehende Baum (grün), der im Situationsplan 1:500 des Gestaltungsplans eingezeichnet ist, ist auch im Umgebungsplan wiederzufinden. Im Umgebungsplan ist er an der

korrekten Lage eingezeichnet. Beim Rückbau und in der Phase des Neubaus ist verstärkt auf den Schutz des Baumes zu achten (Wurzelwerk).

- Gemäss dem Umgebungskonzept 1:100 sind Bäume vorgesehen an den im Situationsplan 1:500 des Gestaltungsplans gekennzeichneten Orten (Bereiche für Baumpflanzungen). Die Zahl der Baumsetzungen im vorgelegten Umgebungsplan ist an die Zahl im Richtprojekt angeglichen, respektive übertrifft dieses. Die Standortverschiebungen sind vertretbar. Die gewählten Baumarten sind gross genug, um die gewünschte räumliche Wirkung und Beschattung zu erreichen. Über den Einstellhallenbereichen ist ein genügender Bodenaufbau zu sichern.
- Der arealinterne Fussweg (violett) ist gemäss den Eintragungen im Situationsplan 1:500 des Gestaltungsplans übersichtlich und bequem begehbar angeordnet.

Fazit: Insgesamt kann eine gute Übereinstimmung mit dem Situationsplan 1:500 des Gestaltungsplans festgestellt werden. Die festgestellten Abweichungen stellen unserer Beurteilung nach eine deutliche Verbesserung gegenüber den Festlegungen im Situationsplan 1:500 dar. Die Aussenraumgestaltung ist reichhaltig, weist ein übergeordnetes Gestaltungskonzept auf und lässt hohe Aufenthaltsqualitäten mit vielfältigen Begegnungsmöglichkeiten erwarten. Voraussetzung ist eine getreue Umsetzung im Sinne unserer Ausführungen.

5.2 Anhand der Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Im Folgenden wird auf die für die Beurteilung relevanten Bestimmungen eingegangen.

- § 1 SNV Zweckbestimmung
Die formulierten Ziele werden mit dem Bauprojekt, welches sich in Anordnung und Volumetrie der Gebäude an die ausgeschiedenen Baubereiche hält, erreicht. Eine hohe Wohnumfeldqualität ist aufgrund der Planung zu erwarten.
- § 3 SNV Bestandteile
Abs. 3 beschreibt, dass die Richtprojekte Bebauung und Umgebung der Florian Felder AG als Grundlage für die Beurteilung der Qualität der geplanten Gebäude und der Freiraumqualität dienen soll. Bei der Projektierung bzw. bei der Auslegung der Sondernutzungsvorschriften ist das Richtprojekt orientierend beizuziehen.
- Die vorgelegte und leicht veränderte architektonische und ortsbauliche Gestaltung sowie die Umgebungsgestaltung erfüllen die entsprechenden Anforderungen.
- § 5 SNV Geschossflächen
In den SNV sind die maximal zulässigen anrechenbaren Geschossflächen pro Baubereich festgelegt. In den Baubereichen A bis D dürfen diese um $\pm 5\%$ abweichen, aber die festgelegte Gesamtfläche nicht übersteigen.
- Uns liegen keine Geschossflächenberechnungen vor. Die Einhaltung dieser Vorschrift ist Gegenstand der baurechtlichen Prüfung.
- § 6 SNV Höhenkoten
Wie in Abschnitt 5.1 dieser Stellungnahme festgestellt, werden die maximal zulässigen Höhenkoten eingehalten. Positiv hervorzuheben ist, dass die Höhenkoten

der Vollgeschosse insofern optisch nicht voll ausgeschöpft werden, weil transparente Brüstungselemente verwendet werden.

- § 7 SNV Baubereiche
Die Baubereiche für Hochbauten werden von den geplanten vier Mehrfamilienhäuser eingehalten. Es ist darauf zu achten, dass pergolaartige Beschattungselemente ausserhalb der Attikageschossbereiche und bei überschrittenen Flächenkontingenzen nicht bewilligungsfähig sind. Auflage

Die ausserhalb der Baubereiche geplanten Klein- und Anbauten entsprechen der Vorschrift von § 7 Abs. 2 SNV. Für diese gebäudeähnlichen Volumen ist die architektonische Gestaltung darzulegen. Auflage

- § 8 SNV Untergeschosse/Unterniveaubauten
Die geplanten Unterniveaubauten entsprechen der Vorschrift der SNV.

- § 9 SNV Geschossigkeit
Die maximal zulässige Geschossigkeit wird vom Bauprojekt in jedem Baubereich eingehalten (4 Vollgeschosse plus Attikageschoss).

- § 10 SNV Gestaltung
Das Baugesuchsprojekt hat sich in Bezug auf die architektonische und aussenräumliche Gestaltung am Richtprojekt zu messen. Es ist eine mindestens gleichwertige Qualität zu erreichen.

Das Baugesuchsprojekt hat die grundsätzlichen grundrisslichen Konzeptionen des Richtprojekts übernommen, wobei die Dimensionen etwas abweichend und die Grundrissformen nun rechteckig sind. Die Binnenaufteilung in den Wohnungen wurde verändert.

Die Fassaden sind weiterhin als verkleidete Lochfassaden gestaltet. Den sehr grossen, raumhohen Fensteröffnungen des Richtprojekts stehen nun Öffnungen mit unterschiedlichen Grössen und Formaten entgegen. Die Verteilung und Anordnung der Fenster- und Türöffnungen sind ruhig und geordnet. Es resultieren allseitig sehr gut gestaltete Fassadenansichten. Im Grundsatz können die vorliegenden Fassadenansichten als etwas «konventioneller» beurteilt werden. Sie fügen sich damit aber aufgrund der entstehenden «Kleinteiligkeit» eher besser ins Ortsbild ein.

Die Fassaden sollen mit vorvergrauten, vertikal angeordneten Holzlamellen verkleidet werden. Verputzte Flächen im Sockelbereich werden entweder mit einem sehr hellen, blassen Hellgrün (Häuser A und D) oder mit einem sehr hellen, blassen Violett (Häuser B und C) versehen. Die Fenster, Türen, Geländer und Metallstützen sind in der Farbe RAL 8019 Graubraun geplant. Auch wenn die definitive Farbwahl noch nicht bekannt ist, darf von einem in sich stimmigen Farbkonzept ausgegangen werden.

Der Vergleich mit dem Richtprojekt zeigt, dass sowohl die Qualität der architektonischen Gestaltung wie auch das Material- und Farbkonzept die Qualitäten des Richtprojekts gut erreicht.

Die Qualitäten der Aussenraumgestaltung haben wir in Abschnitt 5.1 dieser Stellungnahme beschrieben. Auch hier gelangen wir zum Schluss, dass die Qualitäten des Richtprojekts gut erreicht werden.

§§ 11 bis 20 Umgebungsgestaltung und Bepflanzung
 Angesichts der Wichtigkeit des Aussenraums, der Grösse des Projekts, den qualitativen Anforderungen gemäss den SNV und der präjudizierenden Wirkung der ersten Bauetappe erachten wir den Beizug einer geeigneten Fachperson (Landschaftsarchitekt/in) als zwingend. Dies ist vorliegend erfolgt.

Der Umgebungsplan zeigt eine detailliert geplante, reich ausgestaltete Aussenraumplanung. Sowohl die Pflanzenwahl und -standorte wie auch die Ausgestaltung der Wege, Plätze und Flächen ist attraktiv und abwechslungsreich. Die Anordnung der wesentlichen Spiel- und Aufenthaltsflächen im Zentrum der vier Mehrfamilienhäuser erachten wir als richtig. Wir könnten uns allerdings eine etwas attraktivere / grosszügigere Anbindung an den mittleren Teil des Gestaltungsplanareals (also zum Helgenhüsliweg hin) vorstellen. Im Übrigen verweisen wir auf unsere Ausführungen im Abschnitt 5.1 dieser Stellungnahme.

Bezüglich Aussenbeleuchtung sind mit Ausnahme der Standorte (Umgebungsplan) noch keine Angaben in den Projektunterlagen ersichtlich. Entsprechende Angaben gemäss den Anforderungen von § 18 SNV sind noch einzureichen. Auflage

§ 21 SNV Parkierung
 Die SNV sehen die Anordnung der Pflichtparkfelder unterirdisch vor. Gemäss gängiger Praxis der Gemeinde Fahrwangen wird pro 100 m² Bruttogeschossfläche ein Pflichtparkfeld verlangt.

Die Pflichtparkfelder sind in einer gemeinsamen Tiefgarage angeordnet. Deren Zufahrt erfolgt vom Richtplatzweg her über eine Rampe, welche durch den Baukörper des Mehrfamilienhauses B führt. Sie wird somit bestens überdeckt. Die Platzierung der Besucherparkfelder erfolgt an den Rändern der Überbauung am Helgenhüsliweg und am Richtplatzweg. Dies führt zu einem verkehrsfreien Aussenraum.

Uns liegt keine Parkfeldberechnung vor. Bei einer ausgewiesenen aGF von total 5'906 m² liegt der Bedarf bei ca. 60 Pflichtparkfelder und 6 Besucherparkfeldern. Geplant sind in der Tiefgarage 78 Parkfelder (wovon 7 behindertengerecht) und 11 oberirdische Besucherparkfelder (wovon 2 behindertengerecht). Es besteht demnach ein deutliches Überangebot an Parkfeldern.

Unserer Beurteilung nach sind zu Gunsten der Aussenraumgestaltung die Besucherparkfelder auf den Bedarf zu reduzieren. Eine Reduktion der Tiefgaragenabstellplätze würde die vorteilhafte Reduktion von unterbauten Flächen mit sich bringen.

Der Mehrbedarf ist gegenüber der Gemeinde zu begründen. Diese hat zu entscheiden, ob sie das deutliche Überangebot in der Tiefgarage bewilligen kann.

§ 22 SNV Energie
 Die in § 22 Abs. 2 verlangten Nachweise, ein zusammenhängendes Energiekonzept und Angaben zur Wärmedämmung liegen uns nicht vor. Gemäss SNV sind diese im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einzureichen. Auflage

Fazit: Die Übereinstimmung des Bauprojektes mit den qualitativen Anforderungen in den Sondernutzungsvorschriften kann bei Erfüllung der formulierten Auflagen und Hinweise erfüllt werden. Kleinere Widersprüche zu einzelnen Bestimmungen vermögen die gesamthaft gesehene gute Erfüllung der Anforderungen nicht zu schmälern, da sie die Qualität nicht reduzieren.

6 Fazit und Empfehlungen

Das vorgelegte Bauprojekt für die vier Mehrfamilienhäuser erfüllt die Ziele und Vorgaben des Gestaltungsplan «Helgenhüsli und Richtplatz» sehr gut. Das Projekt wirkt sowohl in architektonischer, gestalterischer, wie auch in funktionaler Hinsicht ausgereift und auf hohem Niveau. Einzelne Punkte sind gemäss unserer Stellungnahme noch zu präzisieren und zu bereinigen.

Eine sorgfältige Umsetzung vorausgesetzt, kann ein sehr ansprechendes, das Quartier bereicherndes Projekt entstehen. Voraussetzung ist allerdings ein detaillierteres Material- und Farbkonzept, das rechtzeitig vor Bauausführung noch zu bemustern ist.

Die Umgebungsgestaltung erfüllt die Anforderungen der SNV sehr gut. Es entstehen interessante und differenzierte Aussenräume, welche mit passenden und gut gewählten Pflanzen belebt werden.

Wir empfehlen dem Gemeinderat, das Projekt mit den erwähnten Auflagen und Bedingungen zu bewilligen.

Für weitere Auskünfte stehen wir gerne zur Verfügung.

Ennetbaden, 4. April 2024



Armin Leupp
dipl. Architekt FH SIA



Paul Keller
Siedlungsplaner HTL Raumplaner FSU Reg A