

Gemeinde Fahrwangen

Arealüberbauung «Schongauerstrasse 12», Parzellen Nr. 1358 und 1532

2 Mehrfamilienhäuser mit Einstellhalle und Erschliessung von der Vordergasse

Fachliches Gutachten

Stellungnahme gemäss § 40 BauV



Ausschnitt swisstopo, Perimeter Arealüberbauung weiss umrandet

Auftraggeber
Gemeinde Fahrwangen
Aescherstrasse 2
5615 Fahrwangen

Auftragnehmer
arcoplan klj
Limmatauweg 9
5408 Ennetbaden

Verfasser
Paul Keller, Siedlungsplaner HTL/NDS GIS, Raumplaner FSU Reg. A

Dokument
5615-006 Arealüberbauung Schongauerstrasse 12 2026-01-22

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Auftrag	1
1.2	Grundlagen	1
1.3	Bemerkung zur Stellungnahme / Abgrenzung	1
1.4	Grundlagen für die Beurteilung	2
1.4.1	Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)	2
1.4.2	Kantonale Gesetzgebung	2
1.4.3	Rechtskräftige kommunale Bau- und Nutzungsordnung (BNO)	2
1.5	Zonenzulässigkeit, Abweichung von der Regelbauweise	3
2	Überprüfung der Arealüberbauung gemäss § 39 BauV	4
2.1	Haushälterische Nutzung des Bodens	4
2.2	Gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume	4
2.2.1	Gestaltung der Bauten	4
2.2.2	Anlagen und Freiräume	6
2.3	Gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild	7
2.4	Sorgfältige und rationelle Erschliessung und gemeinsame Autoabstellanlagen	9
2.5	Energieeffiziente Gebäude	10
2.6	Gemeinsame Entsorgungseinrichtungen	10
3	Fazit und Empfehlungen	11

1 Einleitung

1.1 Auftrag

Die Wohnüberbauung «Schongauerstrasse 12» auf den Parzellen Nr. 1358 und 1532 ist als Arealüberbauung konzipiert. Deshalb ist für die Bewilligung ein neutrales Fachgutachten nötig, das gemäss § 40 BauV mit dem Projekt öffentlich aufzulegen ist.

Basierend auf § 40 BauV hat der Gemeinderat das Büro **arcoplan klg** in Ennetbaden beauftragt, dieses Fachgutachten zu erstellen. Das Fachgutachten wurde verfasst von Paul Keller, Siedlungsplaner HTL/NDS GIS, Raumplaner FSU Reg. A.

1.2 Grundlagen

Die übergeordneten rechtlichen Grundlagen für das Fachgutachten bilden § 50 BauG und § 39 BauV. Im Weiteren ist § 37 BNO der Gemeinde Fahrwangen massgebend.

Für die Beurteilung der Arealüberbauung dienen folgende Unterlagen:

– Situation	1:500	Nr. 32.1.1	17.03.2026
– Einstellhalle	1:100	Nr. 32.2.1	17.03.2026
– Erdgeschoss	1:100	Nr. 32.2.2	17.03.2026
– 1. Obergeschoss	1:100	Nr. 32.2.3	17.03.2026
– 2. Obergeschoss	1:100	Nr. 32.2.4	17.03.2026
– Attikageschoss	1:100	Nr. 32.2.5	17.03.2026
– Dachaufsicht	1:100	Nr. 32.2.6	17.03.2026
– Kanalisation	1:150	Nr. 32.2.7	17.03.2026
– Einstellhalle mit Zufahrt	1:200	Nr. 32.2.8	17.03.2026
– Längs- und Querschnitte	1:100	Nr. 32.3.1	17.03.2026
– Süd- & Ostfassade Haus A	1:100	Nr. 32.4.1	17.03.2026
– Nord- & Westfassade Haus A	1:100	Nr. 32.4.2	17.03.2026
– Süd- & Ostfassade Haus B	1:100	Nr. 32.4.3	17.03.2026
– Nord- & Westfassade Haus B	1:100	Nr. 32.4.4	17.03.2026
– Farb- & Materialkonzept		Nr. 32.6.2	17.03.2026
– Nachweise		Nr. 32.7.3.1	17.03.2026
– Nachweise Nebenräume		Nr. 32.7.3.2	17.03.2026
– Umgebungsgestaltung, Situation	1:100		25.03.2026

1.3 Bemerkung zur Stellungnahme / Abgrenzung

Arealüberbauungen bezwecken eine qualitativ bessere Lösung einer Bauaufgabe. Die fachliche Beurteilung umfasst deshalb qualitative Aspekte, deren Prüfung an Ermessen gebunden ist. Da dieses Ermessen nicht objektiv festgelegt werden kann, ist in der Beurteilung eine gewisse Zurückhaltung geboten, damit dem Projektverfasser genügend Handlungsspielraum für die Gestaltung seines Projektes offenbleibt.

Arealüberbauungen müssen gemäss § 39 BauV zusätzliche Bewilligungsvoraussetzungen erfüllen, damit sie in bestimmten Punkten von der Regelbauweise abweichen dürfen. In unserer Stellungnahme fokussieren wir uns auf die Überprüfung der qualitativen Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss BauV.

Die Überprüfung baurechtlicher Belange ist nicht Gegenstand dieser Stellungnahme.

1.4 Grundlagen für die Beurteilung

1.4.1 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Fahrwangen verfügt gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) über ein Ortsbild von lokaler Bedeutung. Gemäss kantonalem Richtplan sind lediglich die Ortsbilder von nationaler und regionaler Bedeutung festgesetzt, diejenigen von lokaler Bedeutung hingegen nicht. Das ISOS ist somit für die Beurteilung dieser Arealüberbauung grundsätzlich nicht relevant. Hingegen geben die Bewertungen gute Anhaltspunkte für die ursprünglichen Qualitäten in der örtlichen Situation.

Das Gebiet 2 (Oberdorf) umfasst die Altbebauung entlang der Schongauerstrasse und der Vordergasse mit dem Erhaltungsziel B (Erhalten der Struktur). Die Baugruppe 2.1 (Bachzeile im Oberdorf) entlang der Vordergasse wird dem Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz) zugeordnet. Die Umgebungszone I (innere Freifläche) enthält kein Erhaltungsziel, wird aber mit einer grossen Bedeutung eingestuft.

1.4.2 Kantonale Gesetzgebung

Die Arealüberbauung muss gemäss § 39 Abs. 2 BauV folgende Voraussetzungen erfüllen:

- a) haushälterische Nutzung des Bodens
- b) gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume
- c) gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild
- d) sorgfältige und rationelle Erschliessung und gemeinsame Autoabstellanlagen
- e) energieeffiziente Gebäude
- f) gute Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlagen, ökologische Ausgleichsflächen
- g) gemeinsame Entsorgungseinrichtungen

Die Beurteilung der Arealüberbauung folgt bezüglich der Kriterien und der Reihenfolge dem vorgegebenen Raster von § 39 Abs. 2 BauV.

1.4.3 Rechtskräftige kommunale Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Parzellen Nr. 1358 und 1532 befinden sich gemäss Bauzonenplan der Gemeinde Fahrwangen in der Wohn- und Gewerbezone 3 WG3. Die erste Bautiefe ab der Schongauerstrasse ist mit einem Ortsbildperimeter überlagert.

§ 10 BNO, Bauzonen (Auszug):

¹ Der Zonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzone	Ausnutzung	Fassadenhöhe*	Gesamthöhe	Grenzabstand		max. Gebäudelänge	Empfindlichkeitsstufe
				klein	gross		
Wohn- und Gewerbezone	0.65	10.50 m § 10 Abs. 5	14.50 m § 10 Abs. 5	5.00 m	10.00 m	---	II

* Ermittlung Fassadenhöhe:

- . für Flachdächer gilt die talseitige Fassadenhöhe, wo das massgebende Terrain steiler als 10% ist
- . für Flachdächer mit an der Fassadenlinie hochgezogenem Attikageschoss entspricht die Fassadenhöhe der Gesamthöhe, wenn das massgebende Terrain flacher als 10% und wenn das oberste Geschoss als Attika ausgebildet ist.

§ 14 BNO, Wohn- und Gewerbebezonen

¹ Die Wohn- und Gewerbebezonen WG2 und WG3 dienen dem Wohnen und mässig störendem Gewerbe sowie für Dienstleistungen und landwirtschaftliche Bauten. Verkaufsgeschäfte bis 500 m² Nettoladenfläche pro Gebäude sind zulässig. Die Zulässigkeit mittelgrosser Verkaufsnutzungen richtet sich nach § 5 BNO.

§ 24a BNO, Ortsbildperimeter

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Ortsbildgebiete weisen besondere räumliche und ortsbauliche Qualitäten auf. Der Ortsbildperimeter bezweckt die sinnvolle Erneuerung und Entwicklung des Ortes unter städtebaulichen Aspekten. Der Übergangsbereich zum öffentlichen Strassenraum und dessen Elemente sind qualitativ gut zu gestalten. Es ist auf eine gute Gesamtwirkung zu achten.

§ 37 BNO, Arealüberbauungen

¹ Arealüberbauungen sind in den Zonen W2a, W2b, W3, WG2, WG3 zulässig. Die minimale notwendige Arealfläche (anrechenbare Grundstückfläche NBF) und die maximale Ausnützungsziffer sind wie folgt festgelegt:

Zone	WG3
Minimale NBF	2500 m ²
Maximale AZ	0.75
Maximale Fassadenhöhe	10.50 m
Maximale Gesamthöhe	14.50 m

² Für Spiel-, Freizeit und Erholungsanlagen gilt ein Richtwert von 10 % der Geschossfläche (GF).

³ Für Freizeit- und Gemeinschaftsräume gilt ein Richtwert von 3 % der Geschossfläche (GF).

⁴ Mindestens 2/3 der erforderlichen Abstellplätze sind in unterirdischen Sammelgaragen zusammenzufassen.

⁵ Mit dem Baugesuch ist für die Umgebung ein Gestaltungs- und Bepflanzungsplan einzureichen, welcher von einem ausgewiesenen Landschaftsarchitekten / -planer zu erarbeiten ist.

1.5 Zonenzulässigkeit, Abweichung von der Regelbauweise

Arealüberbauung sind in der Wohn- und Gewerbezone WG3 gemäss der rechtskräftigen BNO erlaubt. Die minimal erforderliche anrechenbare Grundstückfläche (aGSF) von 2'500 m² wird mit den vorhandenen 3'039 m² erreicht.

Arealüberbauungen dürfen gestützt auf § 37 Abs. 1 BNO und § 39 Abs. 4 BauV in verschiedenen Punkten von der Regelbauweise abweichen. Das Projekt nimmt folgende Abweichung in Anspruch:

- Erhöhung der Ausnützungsziffer auf 0.75 anstelle von 0.65 gemäss § 37 Abs. 1 BNO
- Erhöhung der Ausnützungsziffer um maximal 5 % gemäss § 35 Abs. 2 BauV

Die im Projekt vorgesehenen Abweichungen von der Regelbauweise sind an Qualitätskriterien gebunden, die im folgenden Abschnitt überprüft werden.

2 Überprüfung der Arealüberbauung gemäss § 39 BauV

2.1 Haushälterische Nutzung des Bodens

Gestützt auf die Vorgaben der BNO und der BauV gelten bezüglich der Ausnutzungsziffer folgende Rahmenbedingungen:

Gemäss § 10 Abs 1 BNO	0.6500
Bonus gemäss § 37 Abs. 1 BNO (Arealüberbauung), Erhöhung um	0.1000
Bonus gemäss § 35 Abs. 2 BauV (Arealüberbauung, Minergie P / A), 5 % von 0.65	0.0325
Maximal mögliche Ausnutzungsziffer	0.7825
Anrechenbare Grundstückfläche (aGSF) der Parzellen Nrn. 1358 und 1532	3'039.00 m ²
Total maximal mögliche anrechenbare Geschossfläche (aGF)	2'378.02 m ²
Total ausgewiesene anrechenbare Geschossfläche (aGF)	2'373.59 m ²

Die Berechnung der Projektverfasserin ergibt für die geplante anrechenbare Geschossfläche eine Reserve der aGF um 4.43 m².

Die rechnerische Prüfung der Berechnung der Ausnutzung ist nicht Gegenstand dieser Beurteilung.

Fazit: Das Projekt erfüllt die Voraussetzung der haushälterischen Nutzung des Bodens.

2.2 Gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume

2.2.1 Gestaltung der Bauten

Die Arealüberbauung umfasst zwei identisch konzipierte Mehrfamilienhäuser mit kompaktem Volumen. Diese bestehen aus jeweils drei Hauptschossen und einem aufgesetzten Attikageschoss. Die Attikas sind allseitig deutlich von den Fassadenfluchten zurückgesetzt sind. Aus den Hauptvolumen ragen einzig die konsequent bei den Gebäudeecken platzierten Balkone mit einer Tiefe von 1.5 m heraus.

Der architektonische Ausdruck zeichnet sich durch eine die Horizontale betonende Gliederung der Fassaden aus, in welcher die einzelnen Geschosse mit eher breiten Bändern erkennbar werden. Diese Bänder wiederholen sich auch beim Dachrandabschluss über dem Attikageschoss und geben dem Gebäude eine selbstverständlich wirkende und durchgehende Architektursprache.

Durch die annähernd gleichwertig in alle Richtungen orientierten Wohnungen und Balkone entsteht eine insgesamt ausgewogene Konzeption der Fassaden. Leichte Unterschiede in der Fassadengestaltung ergeben sich durch die aus den Grundrissen heraus nachvollziehbar entstehenden Fensteröffnungen, die auf wenige Formate beschränkt und in geordneter Weise in die lochartigen Fassaden integriert sind. Im Gegensatz zu den eher kleinformatigen Fenstern zur Belichtung der Räume finden sich bei den Balkonen die hier konsequent gewählten grossformatigen Fenster. Die Fassaden erfahren so auch in der Vertikalen eine Gliederung. Ein weiteres prägendes Element im architektonischen Ausdruck sind die gleich konzipierten Geländer vor

den Balkonen in den Hauptgeschossen und vor den grossflächigen Terrassen in den Attikageschossen.

Die Wohnungsgrundrisse folgen bekannten Anordnungen und bieten mit ihrer internen Aufteilung eine herkömmliche gute Wohnqualität. Der Wohnungsmix aus 6 2½-Zimmer-, 13 3½-Zimmer- und 6 4½-Zimmer-Wohnungen lässt unterschiedliche Bewohnerstrukturen (Einzel-, Paar-, Familienhaushalte und weitere Wohnformen) erwarten. Das Wohnungsangebot setzt sich im Einzelnen wie folgt zusammen:

		2½ Zimmer	3½ Zimmer	4½ Zimmer	Total	Haus A	Haus B
EG	Haus A	1	3	-	4	4	
	Haus B	-	1	-	1		1
OG1	Haus A	1	2	1	4	4	
	Haus B	1	3	-	4		4
OG2	Haus A	1	2	1	4	4	
	Haus B	2	-	2	4		4
Attika	Haus A	-	1	1	2	2	
	Haus B	-	1	1	2		2
Total		6	13	6	25	14	11
Anzahl Zimmer		12	26	24	62		

Die vorliegende Farb- und Materialkonzept sieht fast ausschliesslich weisse, graue bis anthrazitfarbene Aussenbauteile vor. Bei den Fassaden wird vorerst lediglich generell «Farbe nach Kollektion» angegeben. Im ausgeprägt dörflichen Umfeld und insbesondere bei einer Arealüberbauung ist von folgenden Minimalanforderungen gemäss den kantonalen Empfehlungen zur Farb- und Materialwahl, BVV, Copyright © 2018 Kanton Aargau, auszugehen: *Architekturfarben weisen traditionellerweise einen erdigen oder steinigen Charakter auf. Erdige und steinige Farben sind in der Regel mit einem hohen Grau-, Schwarz- und / oder Weissanteil angereichert und haben daher einen niedrigen Buntheitsgrad.*

Rechtzeitig vor Ausführung ist ein definitives Material- und Farbkonzept vorzulegen und bewilligen zu lassen, das sich an die kantonalen Empfehlungen anlehnt und alle relevanten, von aussen sichtbaren, Bauteile umfasst. Eine Bemusterung vor Ort bleibt vorbehalten. Auflage

Die Dachflächen über den Attikas werden mit einer grossflächigen Photovoltaikanlage belegt. Die Module sind nur leicht schräg aufgeständert montiert. Die Anordnung ist ruhig und geordnet, die Module ragen nur wenig aus der Dachfläche hervor. Nicht ersichtlich ist, ob die begrüneten Dachflächen auch unter den PV-Modulen durchlaufen. Hinweis

Die Flachdächer sind Bestandteil des Aussenraums und in dessen Gestaltung miteinzubeziehen. § 28 BNO verlangt eine Begrünung der Flachdächer, soweit sie nicht als Terrassenflächen oder für Solaranlagen genutzt werden.

§ 51 Abs. 3 BNO: *Flachdächer und Pultdächer bis zu einer Neigung von 10° sind, soweit sie nicht als begehbare Terrassen ausgestaltet oder für Solaranlagen genutzt werden, extensiv zu begrünen.* Die grossflächigen Terrassenböden vor den Attikawohnungen sind hinsichtlich ihrer Oberflächen noch nicht spezifiziert. Befestigte Fläche sind hier auf das Notwendige zu beschränken und in einem Plan auszuweisen. Auflage

Auf den Dachflächen sind recht grosse technische Aufbauten in Form von Komfortlüftungen und Abluft Einstellhalle ersichtlich. Durch die Setzung in der Mitte der Dachfläche werden sie vor

allem aus der Ferne sichtbar sein. Hinsichtlich der Oberflächen ist eine zurückhaltende matte Farbgebung und Materialisierung, möglichst ohne Blendwirkung, zu wählen. Auflage

Fazit: Die gute architektonische Gestaltung der Bauten kann unter Beachtung der formulierten Auflagen erfüllt werden.

2.2.2 Anlagen und Freiräume

Die Freiraumgestaltung ist bei Arealüberbauungen wegen der höheren Dichte ein wichtiges Element. Den Beizug eines Landschaftsarchitekturbüros erachten wir in der Regel als zwingend. In Fahrwegen verlangt § 37 Abs. 5 BNO bei Arealüberbauungen zwingend den Beizug eines *ausgewiesenen Landschaftsarchitekten / -planer*, was vorliegend erfolgt ist.

Die grundsätzliche Konzeption des Aussenraumes sieht vor, die beiden Mehrfamilienhäuser A und B in weitgehend begrünte Flächen zu stellen. Neben den untergeordneten Rasenflächen vor den privat genutzten Balkonen werden diverse Wildblumenwiesen angelegt. In den Randbereichen sowie zur Begrenzung privater gegenüber gemeinschaftlich nutzbarer Umgebungsbereiche sind gezielt und dem Zweck entsprechend Wildsträucher-Gruppen, Wildgehölz-Hecken und dichte Hecken mit bodenbedeckenden Stauden vorgesehen. Optisch strukturiert wird der Aussenraum durch grosse und mittelgrosse, einheimische, klimaresistente und standortgerechte Bäume sowie durch mehrstämmige, einheimische Kleinbäume / Gross-Sträucher.

Grössere Bäume finden sich vor allem im Zugangsbereich sowie vereinzelt entlang der Schongauerstrasse und im nordwestlichen Umgebungsbereich, wo keine Einstellhalle vorhanden ist.

Der gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereich liegt in erster Linie zwischen den beiden Mehrfamilienhäusern. Im nördlichen Bereich stösst auch der Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss von Haus B an diesen Bereich, so dass hier willkommene Synergien in der Nutzung entstehen können. Durch eine leichte Anhebung des Terrains zwischen MFH A und B kann eine ausreichende Erdüberdeckung angelegt werden, so dass die mehrstämmigen Kleinbäume und Grosssträucher gut anwachsen können.

§ 37 Abs. 2 BNO verlangt bei Arealüberbauungen *für Spiel-, Freizeit und Erholungsanlagen ein Richtwert von 10 % der Geschossfläche (GF)*. § 37 Abs. 3 BNO verlangt bei Arealüberbauungen für Freizeit- und Gemeinschaftsräume *ein Richtwert von 3 % der Geschossfläche (GF)*. Im Umgebungsplan werden insgesamt 12% der Geschossflächen ausgewiesen, was einer Fläche von 345 m² anstelle von 379 m² (bei den als Richtwert geforderten 13%) entspricht. Zusätzliche individuell nutzbare Spielmöglichkeiten bestehen unmittelbar bei den Wohnungen auf den Balkonen, Terrassen oder den Rasenflächen. Der Gemeinschaftsraum weist mit 55 m² plus 17 m² Balkonfläche eine stattliche Grösse auf und ist bestens platziert, um auch für solche Nutzungen genügend attraktiv zu sein.

Als Richtwert für die ökologischen Ausgleichsflächen bei Arealüberbauungen sind ca. 15 % der Arealfläche entsprechend zu gestalten. Pflanzflächen und Blumenwiesen sind als ökologische Ausgleichsfläche anrechenbar, wenn einheimische Arten und hochwertiges, artenreiches Saatgut mit einheimischen Gräser- und Kräutersorten verwendet werden. Unterbaute Flächen können nicht angerechnet werden. Der Umgebungsplan weist mit 740 m² an hochwertigen ökologischen Ausgleichsflächen nach, was 24% der Arealfläche entspricht. Weitere 740 m² (8%) werden als hochwertige, aber unterbaute Flächen ausgewiesen.

Gemäss § 6 Abs. 3 BNO wird generell *eine gute Durchgrünung mit einheimischen Pflanzen* verlangt. Im Umgebungsplan werden in differenzierter Weise einheimische, klimaresistente und standortgerechte Bäume und Sträucher ausgewiesen. Die Umgebungsgestaltung trägt dieser Bestimmung gut Rechnung.

Eine fachlich einwandfreie und definitive Wahl der Baum- und Straucharten ist wichtig, um ein gutes Anwachsen und dauerhaftes Gedeihen zu ermöglichen. Diesbezüglich empfiehlt sich, ein Nutzungs- und Pflegekonzept zu verlangen. Auflage

Fazit:

Die vorgelegte Umgebungsgestaltung weist hohe funktionale, gestalterische und ökologische Qualitäten aus. Die Anforderungen einer Arealüberbauung werden somit gut erfüllt

2.3 Gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild

Als Basis für die Ermöglichung der Arealüberbauung ist der Rückbau der beiden bestehenden Ökonomiebauten (Gebäude Nr. 8 / 9) geplant. Beim gesamten Gebäude Nr. 8 und beim strassennahen Gebäudeteil Nr. 9 handelt es sich um zwei alte Schopfbauten, die nahe an der Schongauerstrasse stehen und mit dem gegenüber liegenden prägenden Gebäude Nr. 6 eine markante strassenräumliche Engstelle bilden. Das Gebäude Nr. 9 wurde in neuerer Zeit in westlicher Richtung ins Arealinnere erweitert und als Schreinerei genutzt. Dem Abbruch dieser Gebäude stehen keine besonderen Qualitäten oder planungsrechtliche Vorgaben entgegen.

Das nähere bauliche Umfeld weist sehr unterschiedliche ortsbauliche und architektonische Qualitäten auf.

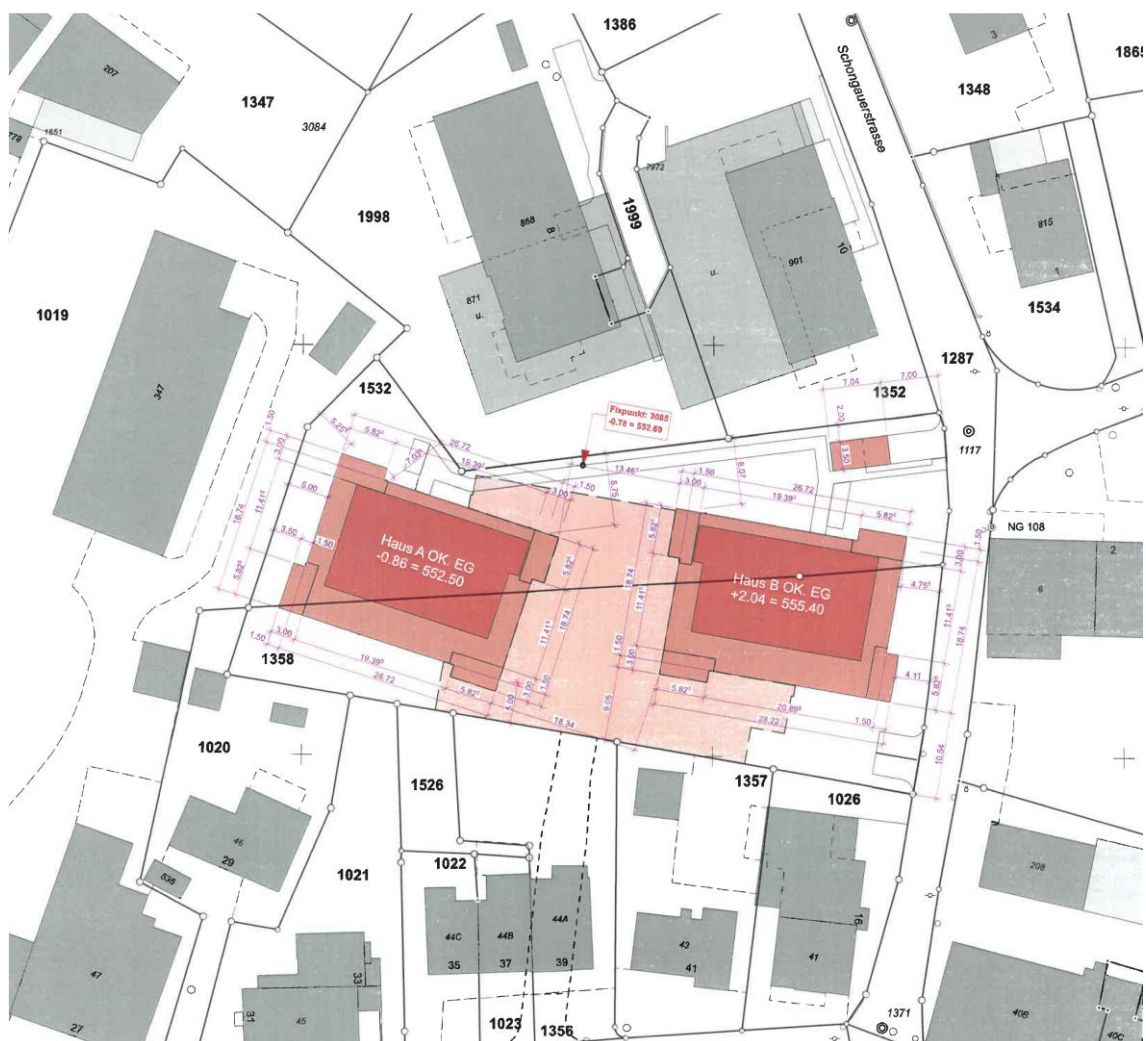
- Von besonderer Bedeutung ist das Gebäude Nr. 6 unmittelbar östlich angrenzend an die Arealüberbauung vis-à-vis der Schongauerstrasse. Es handelt sich um ein Gebäude mit Substanzschutz mit folgender Bezeichnung im Anhang zur BNO: Objekt Nr. 908, Ehem. Gasthaus «Rössli», um 1785, Alte Bettwilerstrasse 2 / 4.
- Im Süden besteht entlang der Vordergasse eine zeilenartige Altbaustruktur innerhalb der Dorfzone, welche den Strassenraum begleitet und leicht fasst. Die Gebäude bestehen in der Regel aus zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss mit Satteldach. Hier bestehen eher kleinteilige Gebäude mit teilweise noch vorhandenem ursprünglichem Erscheinungsbild. Allerdings werden die Liegenschaften Vordergasse 35 bis 41 demnächst durch neue Gebäude ersetzt.
- Im Norden angrenzend entstanden in neuerer Zeit zwei Mehrfamilienhäuser mit längsrechteckigen Gebäudeflächen, die parallel zur Schongauerstrasse angeordnet sind und über drei Vollgeschosse plus ein Dachgeschoss verfügen.
- Im Westen besteht ein relativ grossflächiges landwirtschaftliches Ökonomiegebäude, umgeben von Wiesland, in der zweiten Bautiefe gegenüber den Einfamilienhäusern am Fabrikgässli.

Gemäss § 51 Abs. 1 BNO *bedarf die architektonische Gestaltung der Dächer besonderer Sorgfalt. Bei der Wahl der Dachform und des Bedachungsmaterials ist auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen. Dies gilt insbesondere an landschaftlich exponierten Lagen, am Siedlungsrand sowie im Bereich von geschützten Objekten.* Im vorhandenen Umfeld finden sich ausschliesslich Schrägdächer mit unterschiedlicher Ausrichtung. Die nun gewählte Flachdachtypologie ist gestützt auf das örtliche Umfeld gut denkbar, weil sich infolge der unterschiedlichsten Gebäudeformen und -ausrichtungen nach und nach keine Quartierstruktur entstanden ist, die es - mit Ausnahme einzelner Gebäude - zu erhalten gibt oder die so weiterzuführen ist.

Die beiden geplanten Mehrfamilienhäuser verfügen über 3 Vollgeschosse und 1 Attikageschoss. Gegenüber dem geschützten Gebäude Nr. 6 erscheint das Mehrfamilienhaus B lediglich 2-geschossig und ist gegenüber den abzurechenden Altbauten von der Schongauerstrasse um rund 4.5 m zurückgesetzt. So entsteht zwischen Altem und Neuem ein respektvoller Abstand und ein sich unterordnendes Volumen. Gleichzeitig bleibt die ortsbauliche Situation mit der Engstelle in etwas abgeschwächter Form weiterhin gut erkennbar.

Die beiden Mehrfamilienhäuser A und B weisen dieselben rechteckigen Gebäudeflächen von 26.72 m Länge und 18.74 m Breite auf. Sie werden untereinander leicht abgedreht, so dass sich der Zwischenraum nach Süden hin zum rückwärtigen Hofraum der Gebäudezeile an der Vorgasse leicht öffnet. Insgesamt werden die geplanten Gebäude in ortsbaulich nachvollziehbarer Weise in das nach Westen abfallende gesetzt.

Aus dem nachfolgenden Situationsplan ist zu erkennen, dass die beiden neuen Wohngebäude einen sich gut Quartier integrierenden Fussabdruck aufweisen. Gegenüber allen bestehenden Gebäuden in der unmittelbaren Nachbarschaft entstehen grosszügige Abstände.



Zu beachten ist dabei auch, dass mit der neuen Bebauung die raumplanerisch gewollte Innenentwicklung (Wohn- und Gewerbezone WG3) umgesetzt wird.

Die neuen Gebäude erscheinen äusserst kompakt. Durch die allseitige Zurücksetzung der Attikageschosse bleibt die zonengemäss angedachte Erscheinung mit drei Hauptgeschossen erkennbar. Die Neubauten fügen sich in ihrer Höhenentwicklung situationsgerecht ein.

Fazit:

Die beiden geplanten Mehrfamilienhäuser ordnen sich insofern gut ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild ein, als sie eine zusammengehörige Einheit mit ruhigem und geordnetem Erscheinungsbild bilden. Durch die bewusste leicht abgedrehte Setzung entstehen respektvolle Abstände und sich öffnende Freiräume. Zwischen MFH A und B ist eine adäquate Gebäudeabstand vorgesehen.

2.4 Sorgfältige und rationelle Erschliessung und gemeinsame Autoabstellanlagen

Die Haupteerschliessung für den motorisierten Individualverkehr und die Velofahrenden erfolgt zusammengefasst von Süden und unterirdisch über die Liegenschaften Vordergasse 35 bis 41, wo ein separates Bauvorhaben mit einer koordinierten Erschliessung vorgesehen ist.

Insgesamt 34 Parkfelder, davon 2 IV-Parkfelder, befinden sich in der Einstellhalle; sie sind übersichtlich angeordnet und mit zwei zentralen Fahrgassen rationell erschlossen.

Der Normbedarf liegt bei 25 (bei 1 Parkplatz pro Wohnung) bzw. bei 30 (bei 1 Parkplatz pro 100 m² Bruttogeschossfläche) plus 3 Parkfeldern für Besucher. An der Schonaustrasse befinden sich 2 Besucherparkfelder und 1 IV-Parkfeld. Die beiden Besucherparkfelder liegen in Zusammenhang mit dem Zugang für zu Fuss gehende etwas ungünstig, sind aber an dieser wenig befahrenen Strasse vertretbar.

Bezüglich der Anzahl Pflichtparkfelder gilt gestützt auf § 43 Abs. 1 BauV die VSS-Norm 40281 vom 31. März 2019. *Die mit diesen Richtwerten ermittelte Anzahl Parkfelder entspricht in der Regel, unabhängig vom Standort-Typ, dem erforderlichen Angebot.*

Für Velos wird im Untergeschoss jedes Mehrfamilienhauses ein separater Raum von 35 m² (Haus A) bzw. von 51 m² (Häuser B) angeboten, der von der Einstellhalle getrennt ist. Zusätzlich sind oberirdische Veloabstellplätze unmittelbar bei den und in der Nähe der Hauseingänge vorgesehen. Die Anzahl und die Lage der Veloabstellplätze sind in Ordnung.

Das interne Wegnetz ist übersichtlich angeordnet, so dass die Eingänge der beiden Mehrfamilienhäuser gut auffindbar sind.

Grundsätzlich kann die Erschliessung der geplanten Mehrfamilienhäuser A und B über die Liegenschaften Vordergasse 35 bis 41 erst realisiert werden, wenn die nötigen privaten Durchfahrtsrechte vorhanden sind und wenn die bauliche Etappierung unter den beiden Überbauungen untereinander in genügender Weise abgestimmt sind. Gestützt auf die zu beurteilenden Grundlagen ist die Erschliessung noch nicht ausreichend gesichert. Auflage / zu erfüllen vor Erteilung einer Baubewilligung

Unklar ist auch, inwiefern die Zufahrt von der Vordergasse in die Einstellhalle Gegenstand dieses Baugesuches ist. Einzig im Grundrissplan des Untergeschosses findet sich ein schematischer Hinweis. Weitere Angaben wie Längs- und Querschnitte oder Auswirkungen auf Bestandsbauten oder die Koordination mit eventuellen Neubauten fehlen. Falls diese

Arealüberbauung zuerst realisiert würde, wäre ein Nachweis einer genügenden Zu- und Wegfahrt in die Einstellhalle vorzulegen. Auflage / zu erfüllen vor Erteilung einer Baubewilligung

Fazit:

Unter Beachtung der formulierten und zwingend zu erfüllenden Auflagen ist die Bewilligungsvoraussetzung einer sorgfältigen und rationellen Erschliessung und gemeinsamer Autoabstellanlagen erfüllt.

2.5 Energieeffiziente Gebäude

§ 39 Abs. 2e BauV umschreibt zwei Varianten, mit welchen die Voraussetzungen an energieeffiziente Gebäude erfüllt werden können:

- Erreichung Minergie®-Standard
- Gebäude, welche höchstens 80 % des zulässigen Heizwärmebedarfs gemäss § 5 Abs. 4 der Energieverordnung (EnergieV) vom 27. Juni 2012 benötigen und den Wärmebedarf für das Warmwasser mit erneuerbarer Energie decken.

Speziell zu beachten ist, dass die vorliegende Arealüberbauungen einen Ausnutzungsbonus im Sinne § 35 Abs. 2 BauV beansprucht (MINERGIE-P- oder MINERGIE-A-Standard).

Ein Nachweis bezüglich energieeffizienter Gebäude liegt uns nicht vor. Die technische Prüfung der energetischen Anforderung einer Arealüberbauung erfolgt durch die von der Gemeinde eingesetzte Fachperson.

Fazit:

Voraussetzung für die Erfüllung dieses Kriteriums ist die Einhaltung der energetischen Anforderungen gemäss § 35 Abs. 2 BauV. Ein entsprechender Nachweis und eine diesbezügliche Ausführung müssen zwingend gesichert werden.

2.6 Gemeinsame Entsorgungseinrichtungen

Die zusammengefasste Entsorgungsstelle ist im nordwestlichen Zugangsbereich und kombiniert mit einem gedeckten Veloabstellplatz zweckmässig platziert.

Fazit:

Das Projekt weist eine gemeinsame Entsorgungseinrichtung auf. Sie ist funktional und gestalterisch überzeugend gelöst.

3 Fazit und Empfehlungen

Die Beurteilung der einzelnen Bewilligungsvoraussetzungen im Kapitel 2 zeigt, dass das vorliegende Projekt die qualitativen Anforderungen, welche an eine Arealüberbauung gestellt werden, insgesamt gut zu erfüllen mag.

Insgesamt können die Anforderungen einer Arealüberbauung unter Berücksichtigung der formulierten Auflagen und bei Ausführung aller geforderten gestalterischen Massnahmen erreicht werden. Wird das Projekt wie geplant umgesetzt und die von uns genannten Punkte qualitativ ansprechend weiterbearbeitet, werden die Anforderungen einer Arealüberbauung überzeugend erreicht.

Ein Vorbehalt ist hinsichtlich der Erschliessung der Einstellhalle anzubringen. So lange die Zu- und Wegfahrt über die Vordergasse nicht in genügendem Masse ausgewiesen ist, indem entsprechende Projektunterlagen vorgelegt werden, kann die Arealüberbauung wegen der nicht vorhandenen Baureife im Sinne von § 32 BauG nicht bewilligt werden.

Vorbehalten bleiben die baupolizeiliche Überprüfung und die Ergebnisse allfälliger Einwendungsverhandlungen.

Ennetbaden, 10. April 2026



Paul Keller
Siedlungsplaner HTL Raumplaner FSU Reg A