

Fachliche Stellungnahme Baueingabe Arealüberbauung Parzelle 974, Uerkenweg, 5036 Oberentfelden

Gemeinde:	Oberentfelden, AG
Auftrag/Projekt:	Arealüberbauung 3 MFH und 1 Tiny House auf der Parzelle Nr. 974, Uerkenweg
Bauherrschaft:	Marianne und Hanspeter Landis, Wallenlandstrasse 13, 5036 Oberentfelden Vonaxis Immobilien AG, Aarauerstrasse 10, 5600 Lenzburg
Projektverfasser:	Landolt & Piscitello Architektur AG, Sorenbühlweg 39, 5610 Wohlen
Auftraggeberin:	Gemeinde Oberentfelden, Bauverwaltung, Michael Purtschert
Verfasser Stellungnahme:	PLANAR AG für Raumentwicklung, Gutstrasse 73, 8055 Zürich Manuel Peer, Landschaftsarchitekt HTL, Raumplaner Fabienne Maag, MSc in Geographie
Datum:	22. Juli 2021

1 Auftrag und gesetzliche Grundlagen

Fachbericht gemäss
§ 40 BauV

Gemäss § 40 der Bauverordnung (BauV) beauftragt der Gemeinderat bei Arealüberbauungen eine unabhängige Fachperson mit der Ausarbeitung einer Stellungnahme. Diese soll aufzeigen, ob die Arealüberbauung eine gesamthaft bessere Lösung als die Regelbauweise ermöglicht. Die Stellungnahme ist mit dem Baugesuch aufzulegen.

PLANAR wurde eingeladen, die fachliche Stellungnahme zur geplanten Arealüberbauung auf der Parzelle Nr. 974 in Oberentfelden zu erstellen. Aktuell befindet sich das Projekt im Stand «Vorabzug Baueingabe vom 07.07.21». Um den Austausch zwischen Fachgutachtern und Projektverfassern bereits in der Vorphase zu gewährleisten und das Verfahren möglichst schlank zu halten, erfolgte die Abstimmung frühzeitig und zu verschiedenen Projektständen:

- Bereits im Jahr 2018 beurteilte PLANAR eine Voranfrage der Bauherrschaft in einer Kurzstellungnahme vom 09.11.2018.
- Am 08. Mai 2020 fand eine Besprechung zwischen den Projektverfassern und der Bauverwaltung Oberentfelden statt.
- Im September 2020 erfolgte durch PLANAR eine weitere Stellungnahme zur überarbeiteten Voranfrage.
- Basierend auf der Stellungnahme zur Voreingabe wurden weitere Anpassungen an dem Projekt vorgenommen.
- Am 31. Mai 2021 fand eine Besprechung des Entwurfs der Baueingabe zwischen Vertretern der Gemeinde, Vertretern der Projektverfasser und Manuel Peer von PLANAR statt.
- PLANAR wurden die überarbeiteten Unterlagen im Juli 2021 zur erneuten Prüfung zugestellt.

Der vorliegende Fachbericht basiert auf der Stellungnahme zur Voranfrage von September 2020 und wurde anhand der Unterlagen zum Vorabzug Baueingabe Stand 07.07.2021 entsprechend angepasst.

Die Beurteilung erfolgt auf der Grundlage der qualitativen Anforderungen gemäss § 39 Abs. 2 (BauV). Die Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften sowie allfällige weitere, für die Baubewilligung massgebende Belange werden von der Bauverwaltung Oberentfelden kontrolliert.

Hinweis: Das Bauvorhaben liegt auf einer Parzelle, die nur durch den Uerkenweg von der Uerke abgetrennt ist. Bis die Gemeinde die Gewässerräume grundeigentümergebunden in der Nutzungsplanung umgesetzt hat, gilt diesbezüglich die Übergangsbestimmung gemäss Gewässerschutzverordnung, wonach der Uferbereich die Gerinnesohlenbreite des Gewässers plus 8 m beträgt. Hier ist eine genaue Prüfung angezeigt, ob die geplante Bebauung angesichts dieser Breite bewilligungsfähig ist oder allenfalls eine Abstimmung mit der zuständigen kantonalen Fachstelle notwendig ist.

2 Grundlagen für die Stellungnahme

Folgende Unterlagen zur Arealüberbauung "Uerkenweg" (Parzelle Nr. 974) liegen zur Beurteilung vor:

- Baueingabe Erdgeschoss mit Umgebung (Vorabzug) 1:100, Stand 07.07.2021
- Baueingabe Untergeschoss (Vorabzug) 1:100, Stand 07.07.2021
- Baueingabe Obergeschoss (Vorabzug) 1:100, Stand 07.07.2021
- Baueingabe Attika (Vorabzug) 1:100, Stand 07.07.2021
- Baueingabe Ansichten MFH 37/ MFH 39 (Vorabzug) 1:100, Stand 07.07.2021
- Baueingabe Ansichten MFH 41 (Vorabzug) 1:100, Stand 07.07.2021
- Baueingabe Ansichten Working Area (Vorabzug) 1:100, Stand 07.07.2021
- Baueingabe Situation (Vorabzug) 1:100, Stand 07.07.2021
- Baueingabe Umgebungsplan mit Bepflanzung (Vorabzug) 1:150, Stand 07.07.2021

3 Vorbemerkungen

3.1 Zulässigkeit Arealüberbauung

Das Bauareal (Parzelle Nr. 974) weist eine Fläche von 5'688 m² auf und liegt in der Wohnzone W2. Auf der Parzelle befindet sich heute ein längliches Gebäude, vermutlich ein Einfamilienhaus. Gemäss § 37 Abs. 1 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Oberentfelden sind Arealüberbauungen in den Zonen W2, W3, WG3 und WG4 zulässig. In der Wohnzone W2 erfordern sie eine minimale Arealfläche von 2'000 m². Die formellen Bedingungen für eine Arealüberbauung sind somit erfüllt.

3.2 Abweichungen von der Regelbauweise

Das vorliegende Projekt weicht bezüglich der Ausnützung des Grundstücks, der maximalen Gebäudelänge sowie der Maximalzahl der Wohneinheiten pro Mehrfamilienhaus von den Vorschriften der Regelbauweise ab. Die Ausnützung ist hoch, das Potential der entsprechenden Zone wird gut ausgenutzt (Detailüberprüfung durch Baubehörde notwendig). Die maximale Gebäudelänge ist in der Regelbauweise auf 30 m beschränkt (§ 7 Abs. 2 BNO), kann aber im Rahmen einer Arealüberbauung überschritten werden. Die drei projektierten Baukörper weisen Längen von ca. 40 m bzw. 44 m auf. Ebenfalls abgewichen wird von den zulässigen Gebäudetypen: In der Zone W2 sind in der Einzelbauweise nur Einfamilienhausbauten sowie kleinere Mehrfamilienhausbauten bis zu 6 Wohnungen zulässig. Projektiert sind jedoch Mehrfamilienhäuser mit 9 resp. 10 Wohnungen. § 39 Abs. 4a BauV lässt bei Areal-

überbauungen unter anderem Abweichungen bezüglich der Bauweise zu, worunter auch solche bezüglich der erwähnten Gebäudetypen zu verstehen sind. Diese Abweichungen von der Regelbauweise sind aus unserer Sicht somit zulässig. Die nördlich angrenzende Wohnbebauung weist ebenfalls mehr als 6 Wohneinheiten auf und wurde mit derselben Betrachtung in Form einer Arealüberbauung bewilligt.

Fazit / Empfehlung Abweichung von der Regelbauweise

Die verschiedenen Abweichungen von der Regelbauweise liegen innerhalb des Rahmens, den § 39 Abs. 4 BauV sowie § 37 der Bau- und Nutzungsordnung für Arealüberbauungen zulassen. Eine präzise Kontrolle der Ausnützungsziffer, der Gebäude- und Firsthöhen und der Grenz- und Gebäudeabstände muss im Rahmen der baupolizeilichen Prüfung untersucht werden und ist nicht Bestandteil des vorliegenden Fachberichts. Wie weit diese Abweichungen – unter Berücksichtigung der qualitativen Anforderungen, die an Arealüberbauungen gestellt werden – sinnvoll und gerechtfertigt sind, wird nachfolgend unter Ziff. 4 beurteilt.

3.3 Aktuelle Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Die Gemeinde Oberentfelden revidiert zurzeit die Nutzungsplanung. Bearbeitungsstand ist der Entwurf der Planungsinstrumente. Das räumliche Entwicklungsleitbild REL wurde am 17. Juni 2019 vom Gemeinderat verabschiedet und wird als behördenverbindliches Instrument bei Planvorhaben herangezogen. Im REL wurde das Gebiet, auf dem nun die Arealüberbauung geplant ist, als eines der Schlüsselgebiete für eine qualitätsvolle und dichte Wohnüberbauung festgelegt. Der Perimeter des Schlüsselgebiets umfasst neben der beplanten Parzelle auch die angrenzenden Nrn. 2594 und 2448. Seitens Gemeinde besteht ein übergeordnetes Interesse, das Gebiet gesamtheitlich zu entwickeln und eine dichte, qualitätsvolle Wohnbebauung über die gesamte grosse Fläche zu erreichen. Es ist auch ein Gestaltungsplan über das ganze Gebiet denkbar. Dieses Interesse seitens Gemeinde wurde der Bauherrschafft bereits im November 2018 mitgeteilt, diese konnten sich gemäss Aussage der Projektverfasser mit den Grundeigentümern der Nachbarparzelle aber nicht einigen.

4 Qualitative Beurteilung

Die Beurteilung der Arealüberbauung folgt bezüglich der Kriterien und der Reihenfolge dem unter § 39 Abs. 2 BauV vorgegebenen Raster. Wo nötig werden ergänzende Bestimmungen der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung mit einbezogen.

4.1 Haushälterische Nutzung des Bodens

Das Areal weist eine Fläche von 5'688 m² auf und liegt in der Wohnzone W2. Heute steht ein Einfamilienhaus auf der grossen Parzelle. Im Rahmen einer Arealüberbauung sind gemäss § 40 BNO eine Erhöhung der Ausnützungsziffer (AZ) in der Zone W2 auf 0.60 zulässig. Nach der – im Rahmen dieses Fachberichts nicht überprüften – Berechnung der Architekten wird mit dem Projekt eine AZ von knapp 0.60 erreicht. Damit wird das mögliche Potenzial der für Arealüberbauungen zulässigen Ausnützung gut ausgeschöpft.

Das Projekt umfasst Neubauten mit insgesamt 11 4½-Zimmerwohnungen, 16 3½-Zimmerwohnungen, 2 2½-Zimmerwohnungen und ein Tiny Hous mit einer Working Area inklusive Empfang und Terrasse sowie einem gedeckten Gemeinschaftsraum von 25 m². Mit der Annahme, dass durchschnittlich pro

4½-Zimmerwohnung mit 2.5 Personen, pro 3½-Zimmerwohnung mit 2 Personen und pro 2½-Zimmerwohnung mit 1 Personen gerechnet werden kann, ergibt das für die gesamte Überbauung rund 62 Personen. Hochgerechnet auf eine Hektare ergibt das einen Wert von 109 Einwohner (E/ha).

Grösse Whg.	Anzahl Whg.	Annahme Belegung*	Total Personen
2.5 Zimmer	2	1.0 Pers. / Whg.	2
3.5 Zimmer	16	2.0 Pers. / Whg.	32
4.5 Zimmer	11	2.5 Pers. / Whg.	28
	29		62

* Im Schnitt des Kanton Aargau liegt die Belegung einer 2-ZiWo bei 1.3, einer 3-ZiWo bei 1.8 und einer 4-ZiWo bei 2.5 Pers. (Quelle: Bundesamt für Statistik BSF, GWS, Stand 31.12.2018)

Fazit / Empfehlung Haushälterische Nutzung des Bodens

Mit den theoretisch erreichten 109 E/ha werden die geforderten Werte gemäss kantonalem Richtplan für urbane Entwicklungsräume (70 E/ha im Bestand bzw. 90 E/ha in Entwicklungsgebieten) hinsichtlich der vorgegebenen Zonierung (W2) gut erfüllt. Dieser Wert entspricht auch dem Ziel gemäss REL, wonach solch grosse, mehrheitlich unbebaute Reserve mit einer dichten Nutzung belegt und einen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen geleistet werden soll. Für die Entwicklung des ganzen Gebiets (inkl. angrenzende Parzellen) im Rahmen eines Gestaltungsplans wurde dabei ein Zieldichte von 120 E/ha diskutiert.

Die Forderung nach einer haushälterischen Nutzung des Bodens ist mit der erzielten Ausnützung und Personendichte insgesamt erfüllt.

4.2 Architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume

Auf dem 5'688 m² grossen Grundstück sollen drei Mehrfamilienhäuser und ein Tiny House mit einer Work Area sowie einem gedeckten Gemeinschaftsraum realisiert werden. Es sind drei parallel gestellte Wohnzeilen mit je zwei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Attikageschoss geplant. Das Tiny House steht etwas abseits am östlichen Parzellenrand. Die Architekten übernehmen für die Mehrfamilienhäuser das Muster der nördlich angrenzenden Bebauung inkl. der Ausrichtung der Gebäudefassaden. Anders als beim angrenzenden Mehrfamilienhaus ist aber nur jeweils ein Erschliessungskern geplant, wodurch die Länge des Gebäudes nur einmal durchbrochen wird und dadurch als Ganzes länger wirkt. Fassadenlängen von über 30 m sind in der W2 nur im Rahmen von Arealüberbauungen möglich. Auch die nördlich angrenzenden Gebäude weisen diese Längen auf und sind somit nicht neu im Quartier. Die Längen werden grundsätzlich als verträglich beurteilt. Gemäss Empfehlung in der Stellungnahme vom September 2020 wird die die Fassade durch die eingezogenen Eingangsbereiche, die vorspringenden Terrassen und zusätzlich durch die Holzverkleidung der Längsfassaden mehrfach unterbrochen. Dies führt zu einer zurückhaltenden aber optisch wirkungsvollen Gliederung der langen Fassadenseiten und reduziert die mächtige Erscheinung der Längsseite der Neubauten.

Die östlich angrenzenden Einfamilienhäuser sind nach Südosten ausgerichtet, sodass die Neubauten westlich davon mit ihren 14.5 m langen Querfassaden nicht störend wirken. Die Gebäude treten zonenkonform zweigeschossig in Erscheinung.

Das Tiny House wird als spezielles Gestaltungselement bezeichnet und steht etwas abseits der grossen Mehrfamilienhäuser. Es wird begrüsst, dass das Tiny House gegenüber dem Vorprojekt nun nicht mehr als alternative 3 ½ Wohnung geplant ist, sondern dass auf dem Gelände eine Working Area sowie ein überdachter Gemeinschaftsraum entsteht. Dies bietet aus unserer Sicht einen erheblichen Mehrwert für die künftige Bewohnerschaft.

Grundrisse:

Um den Erschliessungskern sind jeweils vier Wohnungen angeordnet. Die Grundrisse der einzelnen Wohnungen sind grosszügig und zweckmässig organisiert. Sie wurden so gewählt, dass alle Wohnungen das Wohn- und Esszimmer auch teilweise gegen Süden ausgerichtet haben, was für eine gute Besonnung ideal ist. Die Sanitär- und Nebenräume sind nach innen organisiert. Dies ermöglicht die Anordnung der Wohnbereiche und Schlafzimmer unter Berücksichtigung möglichst guter Belichtung. Dadurch müssen allerdings die Räume bei den nördlichen Wohnungen über teils schlecht nutzbare Korridore erschlossen werden, deren Ausmasse sich aber im akzeptablen Bereich bewegen. Alle Wohnungen verfügen zudem über ein Reduit, was von einem hohen Standard zeugt. Pro Wohnung ist im Untergeschoss je zusätzlich ein Kellerraum vorgesehen, die Grössen variieren zwischen 10 m² und 17 m² und sind somit grosszügig bemessen. Es wird festgestellt, dass das Untergeschoss sehr gross und umfangreich ist. Alle Wohnungen sind mit gut dimensionierten Balkons/Terrassen ausgerüstet, welche überwiegend nach Südwesten orientierten sind und eine attraktive Ergänzung zum Wohnraum bieten. Die durchgehenden Wohn-/Ess- /Kochbereiche mit grosszügiger Verglasung und direktem Bezug zu den Balkons versprechen eine hohe Wohnqualität.

Äussere Gestaltung:

Die geplante Fassade mit Holzverkleidung ist zurückhaltend. Sie unterscheidet sich stark von der Materialisierung der nördlichen Arealüberbauung, was der Gefahr der Monotonie entgegenwirkt. Wir empfehlen jedoch, zumindest die Strassenraumgestaltung möglichst aufeinander abzustimmen. Die Balkone sind als Loggias ausgebildet, sodass das Bauvolumen in sich geschlossen und klar wirkt. Die geplante Befensterung ist gut nachvollziehbar und sorgt bei allen Gebäuden für ein ausgewogenes Fassadenbild. Durch dieselbe Farb-, Materialwahl und Formensprache wird für die gesamte Überbauung eine eigene Identität geschaffen.

Fazit / Empfehlung Architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen

Das gewählte Grundkonzept zeigt eine sinnvolle und gut vertretbare Möglichkeit zur Bebauung der Parzelle. Durch die längliche Anordnung der Baukörper wird pro Gebäude ein eigener, eher privater Aussenraum geschaffen, was gemäss Projektbeschreibung bewusst so gewählt ist. Die einzelnen Gebäude funktionieren für sich allein, sie haben ihre eigene Erschliessung und ihre eigenen Aussenräume.

Die Schaffung einer Working Area mit einem gedeckten Gemeinschaftsraum im Tiny House anstelle der in früheren Versionen geplanten 3 ½ Zimmer Wohnung bietet einen attraktiven Mehrwert für die Bewohnerschaft. Details zur Bepflanzung und zur Dachbegrünung sollen vor Baufreigabe noch eingefordert werden.

4.3 Einordnung ins Orts-, Quartier-, und Landschaftsbild

Wie bereits erwähnt, übernimmt das Projekt die Richtung und Situierung der beiden nördlich angrenzenden Mehrfamilienhäuser. Diese Längsbauten führten damals zu einem neuen Muster in dem sonst eher homogen bebauten, aber baulich zum Teil noch nicht ausgenützten Quartier. Es ist denkbar, diese Baustruktur weiterzuführen, da sie einem klaren Muster folgt.

Die Höhe der geplanten Gebäude passt zu den quartiertypischen Einzelbauten. Das sonst bei Arealüberbauungen mögliche zusätzliche Vollgeschoss ist gemäss BNO in der Wohnzone W2 nicht zulässig. Bei der architektonischen Gestaltung ist zu erwähnen, dass die vorhandenen Bauten im Quartier ein beträchtliches Spektrum unterschiedlicher Gebäude- und Dachformen, Materialien und Farben aufweisen und deshalb keine einheitlichen Gestaltungsmerkmale erkennbar sind, welche bei einer neuen Überbauung übernommen werden müssten.

Aus der Ferne ist das Areal nicht exponiert. Es liegt weder am Bauzonenrand noch an topografisch erhöhter Lage. In der Gesamtwirkung werden die geplanten Neubauten innerhalb des Oberentfelder Siedlungsbildes nicht in Erscheinung treten und keine wesentliche Veränderung bewirken. Die Frage der Einpassung in das grossräumige Gesamtbild stellt sich deshalb hier nicht. Hingegen ist es wichtig, dass sich die Bebauung im engen Umfeld gut in das Quartier- und Landschaftsbild einfügt. Entlang der Uerke ist eine gute Uferbestockung vorhanden und auch das Areal selbst weist heute viele Bäume auf.

Fazit / Empfehlung Einordnung ins Orts-, Quartier-, und Landschaftsbild

Grundsätzlich wird die Arealüberbauung mit parallel gestellten Längsbauten, zwei Vollgeschossen und einem Attika an diesem Ort als gut verträglich beurteilt. Auf diesem, im Vergleich zu den östlich angrenzenden Parzellen deutlich grösseren Grundstück ist es zweckmässig, Mehrfamilienhäuser mit einer höheren Dichte zu erstellen. Um Monotonie zu vermeiden, sind attraktiv gestaltete und nutzbare Aussenräume wichtig.

4.4 Erschliessung und Parkierung

§ 39 Abs. 2d BauV schreibt für Arealüberbauungen eine "sorgfältige und rationelle Erschliessung und gemeinsame Autoabstellanlagen" vor. Gemäss § 37 Abs. 4 ist anzustreben, 2/3 der erforderlichen Abstellplätze für die Bewohner in unterirdischen Sammelgaragen zu platzieren.

Motorisierter Verkehr:

Die Erschliessung erfolgt vom Uerkenweg. Hier sind auch sechs Besucherparkplätze in Form von einer Längsparkierung vorgesehen, die Strassenraumgestaltung der nördlichen Bebauung wird damit zweckmässig weitergeführt. Positiv beurteilt wird die Linienführung des Trottoirs zwischen Parkplätzen und Vorgärten.

Die Parkierung für die Bewohner erfolgt in einer Tiefgarage mit Zufahrt nordwestlich des Hauses 41. Bei der Planung der Tiefgarage wurden drei Behindertenparkplätze vorgesehen, welche in unmittelbarer Nähe zur Gebäudeerschliessung angeordnet sind. Zusätzlich sind einzelne Mofa-Abstellplätze sowie ein überbreiter Parkplatz geplant. Im Interesse der objektiv und subjektiv empfundenen Sicherheit ist bei der Detailplanung der Einstellhallen auf eine helle Farbgebung und eine gute Ausleuchtung zu achten.

Velos:

Es wird begrüsst, dass pro Gebäude überdachte und direkt vor dem Gebäudeeingang gelegene Veloabstellplätze vorgesehen sind. Weitere Abstellplätze sind in drei Bereichen der Garage geplant. Bei der Ausführung ist auch auf genügend Platz für Veloanhänger zu achten.

Fussgänger:

Die arealinternen Fusswegverbindungen führen jeweils direkt zu den Gebäudeeingängen. Die Verbindung zwischen den einzelnen Gebäuden erfolgt via Uerkenweg, arealinterne und die einzelnen Gebäude verbindende Wege gibt es nicht.

Fazit / Empfehlung Erschliessung und Parkierung

Sämtliche Parkplätze für die Bewohnerschaft sind in einer Sammelgarage im Untergeschoss der Mehrfamilienhäuser zusammengefasst, die Besucherparkplätze sind gut auffind- und erreichbar als Längsparkierung entlang der Strasse vorgesehen. Diese Anordnung ist schlüssig und zweckmässig. Auch die ober- und unterirdischen Veloabstellplätze sind vernünftig angelegt, ob die Anzahl genügt, wurde nicht überprüft.

4.5 Energieeffizientes Bauen

§ 39 Abs. 2e BauV legt die energetischen Anforderungen fest, die an Arealüberbauungen gestellt werden. Im Gegensatz zu den übrigen Beurteilungskriterien ist dieser Bereich sehr präzise geregelt. Die entsprechende Prüfung ist aufwändig und erfordert einschlägige Spezialkenntnisse. Sie erfolgt deshalb nicht innerhalb des vorliegenden Fachberichts, sondern im Rahmen der fachtechnischen Kontrolle. Gemäss Auskunft der Architekten wird die Einhaltung der energetischen Anforderungen durch ein geeignetes Ingenieurbüro überprüft und nachgewiesen. Es wird empfohlen, besagten Nachweis vor der Baufreigabe einzufordern.

4.6 Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlagen sowie ökologische Ausgleichsflächen

In § 39 Abs. 2f BauV werden für Arealüberbauungen „gute Spiel-, Freizeit- Erholungs- und Gartenanlagen sowie ökologische Ausgleichsflächen“ gefordert. Gemäss § 25 Abs. 1 BNO hat die Grösse der Kinderspielplätze bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.

Bepflanzung

Den Unterlagen liegt ein Umgebungsplan mit Bepflanzung zur Beurteilung bei. Es ist uns wichtig darauf hinzuweisen, dass das Grundstück entlang des Uerkenwegs heute durch hohe Bäume charakterisiert ist. Ziel muss es sein, auch in der Endgestaltung wieder hohe Bäume auf dem Areal zu realisieren. Der Umgebungsplan zeigt die Unterteilung zwischen privaten und gemeinschaftlich genutzten Aussenräumen sowie die Lage der Spielareale. Es sind gemäss Umgebungsplan 8 grössere Bäume vorgesehen (Nr. 1-3), um eine attraktive Atmosphäre zu gewährleisten sollten diese bereits in einer gewissen Grösse (Stammumfang 20-25) gepflanzt werden. Einige zusätzliche grössere Bäume auf dem Areal wären wünschenswert. Auf den Schnitten ist die Überdeckung der Tiefgarage nicht klar abzulesen. Für eine klimaangepasste Bepflanzung braucht es mindestens 80 cm Überdeckung.

Bei der Vegetation sowie den Arten der Bäume und Sträucher ist auf überwiegend einheimische, standortgerechte und gegenüber dem Klima anpassungsfähige Arten zu achten. Die vorgeschlagenen Arten erfüllen dies. Bei den Bäumen ist der Wurzelraum sicherzustellen, dies insbesondere auch in Belagsflächen und im Bereich des Untergeschosses (Überdeckung mind. 1.2 m). Gemäss dem aktuellen Umgebungsplan betrifft dies v.a. die beiden geplanten Hochstammbäume zwischen den Häusern 37 und 39 resp. den Häusern 39 und 41.

Spielbereiche

Bei der Ausgestaltung der Spielbereiche ist auf die Spielbedürfnisse der Kinder unterschiedlicher Altersstufen Rücksicht zu nehmen. Bei Arealüberbauungen wird gemäss § 25 Abs. 2 BNO zusätzlich ein gut zugänglicher und ausreichend natürlich belichteter Gemeinschaftsraum von mindestens 25.00 m² Nettogröße verlangt. Eine solche Fläche ist im Bereich des Tiny Hous vorgesehen.

Dachbegrünung

Flachdächer sind gemäss SIA Norm 312, erhöhte Anforderungen, zu begrünen. Im Konstruktionsbeschrieb wird eine Dachaufbau von 11-12 cm angegeben. Dies genügt nicht. Die erhöhten Anforderungen zum ökologischen Ausgleich gemäss SIA 312 Begrünung von Dächern sind in der Baubewilligung zu übernehmen.

Klima

Die Oberflächen sollen wo möglich sickerfähig und mit hellen Belägen ausgestaltet werden. Das Areal soll möglichst gut an die sich veränderten klimatischen Gegebenheiten angepasst sein und ein angenehmes Mikroklima schaffen (Beschattung, viel begrünte Fläche, Wasserspiel, helle Oberflächen etc.).

Fazit / Empfehlung Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlagen sowie ökologische Ausgleichsflächen

Die Umgebungsgestaltung ist integrativer Bestandteil einer Arealüberbauung und ist so zu gestalten, dass sie für die Bewohnende effektiv nutzbare und attraktive Aussenbereiche bildet. Wir empfehlen der Gemeinde vor Baufreigabe eine detaillierte Liste der Bäumen inkl. Angaben zur Grösse zum Pflanzzeitpunkt zu verlangen. Weiter muss mit Detailschnitten aufgezeigt werden, wie der Wurzelraum der Bäume über der Tiefgarage dimensioniert wird und wie eine genügende Wasserzufuhr in Trockenzeiten sichergestellt wird. Zudem ist der Nachweis, dass die erhöhten Anforderungen zur Begrünung von Dächern (SIA 312) eingehalten sind einzufordern.

4.7 Gemeinsame Entsorgungseinrichtungen

Im Übersichtsplan ist am Uerkenweg ein Standplatz für einen Unterflurcontainer und zwei Grüncontainer eingezeichnet. Diese Entsorgungslösung wird begrüsst.

Fazit / Empfehlung gemeinsame Entsorgungseinrichtungen

Durch die Positionierung des Containerstandorts am Uerkenweg und in der Mitte der Überbauung ist eine gute Zugänglichkeit gewährleistet.

5 Gesamtbeurteilung / Zusammenfassende Empfehlung

Die Beurteilung der einzelnen Aspekte zeigt, dass das vorliegende Projekt die qualitativen Anforderungen an eine Arealüberbauung gemäss § 39 BauV erfüllt. Der geplanten Überbauung können aufgrund ihres Konzepts der Bauvolumen, des architektonischen Ausdrucks, der zweckmässigen und platzsparenden Erschliessung und Parkierung sowie der projektierten Gestaltung von Bauten und Aussenräumen gute Qualitäten und Vorteile gegenüber einer unkoordinierten Einzelbebauung attestiert werden. Die erreichte bauliche Entwicklung im geplanten Umfang ist an dieser Stelle raumplanerisch sinnvoll und ortsbaulich gut vertretbar.

Wir empfehlen vor Baufreigabe noch die folgenden Detailangaben einzufordern:

- Detaillierte Angabe der Baumarten und der Grösse zum Pflanzzeitpunkt
- Detailangaben zum Wurzelraum und zur Bewässerung der Bäume über der Tiefgarage
- Angaben zur Dachbegrünung gemäss den erhöhten Anforderungen SIA 312
- Energienachweise

Für weitergehende Fragen und eine allfällige Besprechung stehen wir gerne zur Verfügung.



Manuel Peer



Fabienne Maag

Zürich, 22. Juli 2021