



Modellvorhaben Projekt Aesch

Gebiet «Im Egg» - Dossier Handlungsraum 1 - Mehrfamilienhäuser - Projektergebnisse

Dossier zu den Eigentümerveranstaltungen der Fallstudie Aesch, Basel-Landschaft, im Bundesmodellvorhaben: «Netzwerk kooperative Umsetzungsverfahren in der Innenentwicklung»

HOCHSCHULE LUZERN, 2018
Alexa Bodammer, Ulrike Sturm



Publikation

Das grundlegende Vorgehen für eine kooperative Innenentwicklung leitet sich unter anderem von den Erkenntnissen aus der Studie «Qualitätsvolle Innenentwicklung von Städten und Gemeinden» ab. Die dargelegte Systematik für planerisches Vorgehen in der Innenentwicklung wird im Modellvorhaben Aesch, Basel-Landschaft angewandt und praktisch ausgebaut. Veröffentlichung Hochschule Luzern: Qualitätsvolle Innenentwicklung von Städten und Gemeinden, vdf Verlag 2014

MODELLVORHABEN PROJEKT AESCH

Gebiet «Im Egg» - Dossier Handlungsraum 1 - Mehrfamilienhäuser (H1)

Das Dossier stellt die Ergebnisse der Eigentümerversammlungen zum Handlungsraum 1 - Mehrfamilienhäuser «Im Egg» dar. Es dient der weiteren Beschlussfindung und den Gestaltungsentscheidungen der Eigentümerschaft und der Gemeinde Aesch bei Erstellung der geplanten Quartierplanmutation. Im Verlauf des Modellvorhabens wurden weitere Diskussionsgrundlagen, Dokumente, Protokolle und Pläne erstellt, die hier nicht umfassend dokumentiert werden.

1. PROJEKTHINTERGRUND

Die Gemeinde Aesch steht vor der Herausforderung, die bauliche Entwicklung im Nachgang zur Revision des Raumplanungsgesetzes des Bundes neu auszurichten. Die Innenentwicklung der Gemeinden ist seit 1. Mai 2014 gesetzlich im Bundesgesetz verankert.

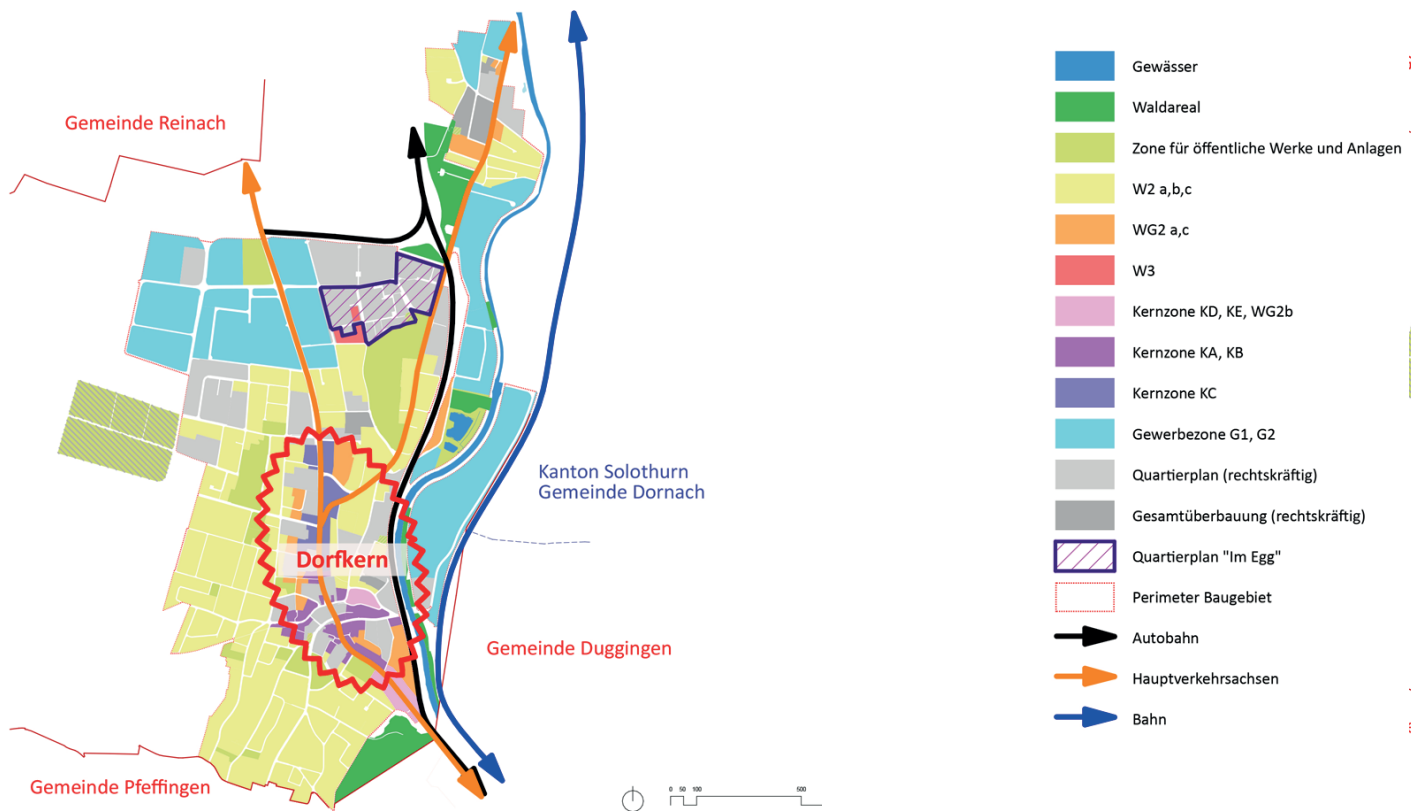
In der Gemeinde Aesch steht eine Revision der Bau- und Zonenordnung bis 2019 an. Die bauliche Entwicklung in Aesch bildet u.a. die Basis für die wirtschaftliche Entwicklung und ein attraktives Lebensumfeld. Eine massvolle Verdichtung, ein wohnliches Umfeld mit viel Grünraum und ein attraktives Wohnungsangebot bilden dabei wichtige Ziele. Ausserdem soll der Ausbau der Wohnungen im Ort auf hohem Standard gehalten und ein Generationenwechsel ermöglicht werden.

Um einen Zugang zu dieser neuen Aufgabenstellung zu finden, beteiligte sich die Gemeinde Aesch von März 2015 bis Ende 2017 mit dem Gebiet «Im Egg» als Fallbeispiel am Bundesmodellvorhaben «Netzwerk kooperative Umsetzungsverfahren in der Innenentwicklung» unter der Projektleitung der Hochschule Luzern.

1.1. Veranstaltungen Modellvorhaben

Im vorliegenden Dossier sind die Ergebnisse der Eigentümerversammlungen aus dem Handlungsraum 1 - Mehrfamilienhäuser zusammengefasst. Dies umfasst Auszüge aus den Protokollen und abgestimmte Zielsetzungen. Die Eigentümerversammlungen fanden zu folgenden Terminen statt:

04.02.16	Eigentümerversammlung I - Handlungsraum 1
28.04.16	Eigentümerversammlung II - Handlungsraum 1
22.05.17	Eigentümerversammlung III - Handlungsraum 1
15.11.17	Eigentümerversammlung IV - Abschluss Handlungsraum 1



Grafik: Lage des Quartierplanperimeters im Ort, Darstellung der Bauzonen in Aesch, HSLU (Grundlage Zonenplan Siedlung 2014, Aesch)



Quartierplan von 1977 (o.Masstab und Text zum Plan), Gemeinde Aesch

Projektperimeter

In Aesch besteht derzeit eine grosse Anzahl an Quartierplänen (s. Bau- und Zonenordnung), welche die bauliche Ordnung in diversen Arealen festlegen. Um bauliche Veränderungen zu ermöglichen, müssen einige dieser Quartierpläne aufgehoben, mutiert oder neu erstellt werden. Diese Arbeit stellt eine grosse Herausforderung dar, da sie nicht nur die Gemeinde selbst, sondern etliche Eigentümerinnen und Eigentümer sowie die weitere Bevölkerung betrifft.

Der bestehende Quartierplan

Der Quartierplan «Im Egg» von 1977 legt formell die Ortsbauliche Gestaltung des Gebietes fest und ist derzeit gültiges Planungsrecht. Veränderungen, wie Anbauten oder Neubauten in anderen Massen, andere Wegeführung etc. sind rechtlich nicht möglich.

Eine Änderung des bestehenden Quartierplans «Im Egg» ist notwendig, um Veränderungen in Bezug auf die bauliche Entwicklung auf den Grundstücken zu ermöglichen. Die Änderung eines Quartierplans erfordert eine hohe Abstimmung unter den davon berührten Eigentümerschaften.



Grafik: Perimeter des Modellvorhabens mit Handlungsräumen, HSLU

Bearbeitungsperimeter und Handlungsräume

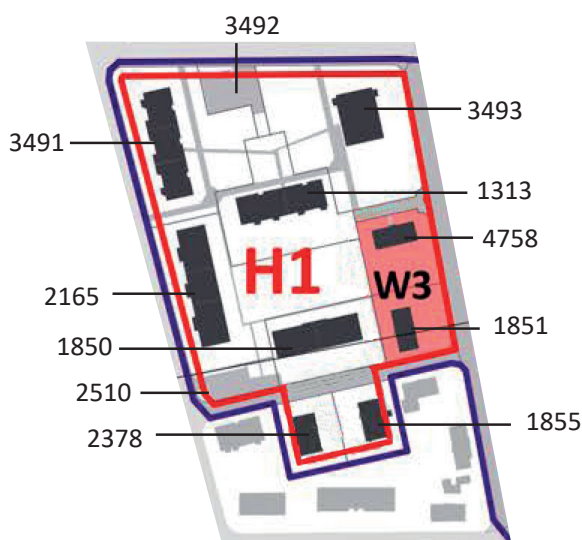
Der Bearbeitungsperimeter des Modellvorhabens in Aesch erfasst nicht den gesamten Quartierplanperimeter. Im nord-östlichen Teil des Gebiets stehen keine Änderungen an und der bestehende Quartierplan kann dort beibehalten und ggf. zu einem späteren Zeitpunkt geändert werden. Der süd-westliche Teil des Quartierplans stellt den eigentlichen Bearbeitungsperimeter für die anstehende Quartierplanmutation bzw. Neuerstellung dar (s. Grafik). Der Bearbeitungsperimeter wird in drei Handlungsräume unterteilt. Diese Entscheidung berücksichtigt die Bautypologie, den Erneuerungsstand der Bauten sowie die unterschiedlichen Eigentumsstrukturen. Für den Handlungsraum 3 werden keine Veränderungen vorgeschlagen. In den Handlungsräumen 1 (einschliesslich eines Teils der angrenzenden W3-Zone) und 2 wurde die städtebauliche Struktur mit den Eigentümerschaften auf ihre Entwicklungsmöglichkeiten hin betrachtet. Aus den entwickelten und abgestimmten Vorschlägen können neue Quartierpläne entstehen. Die Perimeterabgrenzung zeigt die Verhandlungen im Modellvorhaben, aber noch nicht die exakte Einteilung der neuen Quartierpläne.

2 PROJEKTERGEBNISSE HANDLUNGSRaum 1 «IM EGG»

Grundlagen

Ohne die formelle Änderung des bestehenden Quartierplans und die neue planerischen Festlegungen, sind individuelle Massnahmen an den Gebäuden nicht möglich. Ziel einer Quartierplanmutation ist es, die Erweiterung der Wohnhäuser um zusätzlichen Wohnraum und damit eine Wertsteigerung höhere Ausnützung auf allen Parzellen zu ermöglichen. Ein Um- oder Neubau sind Optionen, die jeder EigentümerIn freigestellt sind.

Die hier dokumentierten Abstimmungen unter der Eigentümerschaft und der Gemeinde bilden das Grundgerüst für die zukünftige Gestaltung der baulichen Veränderungen im Quartier.



Grafik oben: Parzellenbezeichnungen und bestehende Bebauung.

Grafik unten: bestehende Bauten mit Geschosszahlen in der Axonometrie

Nutzungsziffer* über Perimeter im Bestand: 77%

Parzelle 3491 - Bestand
Grundfläche/Geschosse: 609qm/5
Bebauungsziffer: 19%

Parzelle 2165 - Bestand
Grundfläche/Geschosse: 670qm/5
Bebauungsziffer: 18%

Parzelle 1850 - Bestand
Grundfläche/Geschosse: 490qm/3
Bebauungsziffer: 32%

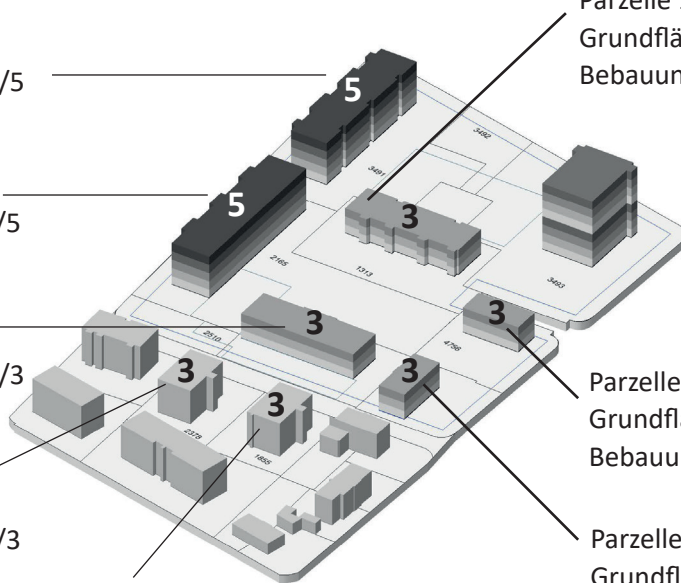
Parzelle 2378 - Bestand
Grundfläche/Geschosse: 214qm/3
Bebauungsziffer: 23%

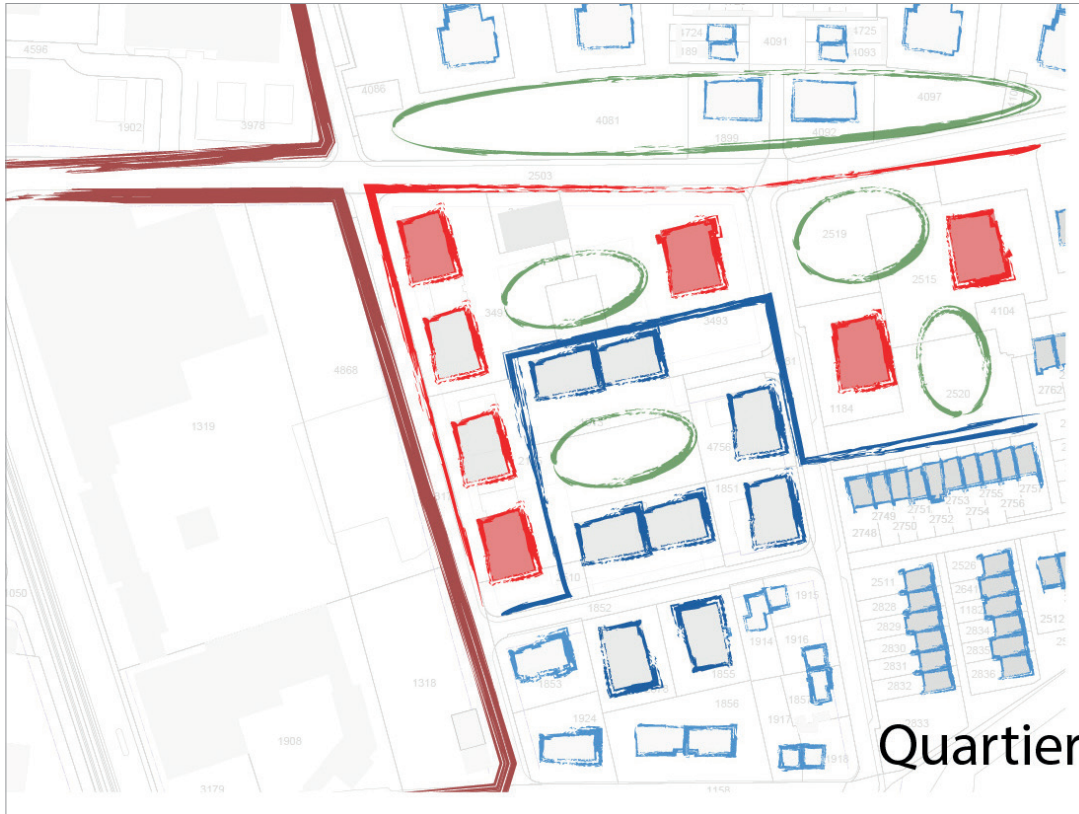
Parzelle 1855 - Bestand
Grundfläche/Geschosse: 214qm/3
Bebauungsziffer: 23%

Parzelle 1313 - Bestand
Grundfläche/Geschosse: 490qm/3
Bebauungsziffer: 22%

Parzelle 4756 - Bestand
Grundfläche/Geschosse: 178qm /3
Bebauungsziffer: 16%

Parzelle 1851 - Bestand
Grundfläche/Geschosse: 176qm /3
Bebauungsziffer: 18%





Auftakt

Höhere Bauten als Markierung für das Quartier.

Übergang

Niedrigere und kleinteiligere Bebauung im Übergang zum Quartier.

Städtebauliches Konzept

Die drei bestehenden Hochhäuser im nördlichen Teil des Quartierplans «Im Egg» fungieren als städtebauliche Markierungen. Derartige Hochpunkte sind künftig auch entlang des westlichen Teils des Quartierplans als Ersatz für die heutigen Riegelbauten vorgesehen. Sie markieren den Auftakt zum Wohnquartier. Zusammen mit den bestehenden Hochpunkten bilden sie ein Ensemble. Die Hochpunkte entlang der Sankt Jakobstrasse betonen mit ähnlichen Volumina wie die bestehenden Hochhäuser den städtebaulichen Zusammenhalt des Quartiers.

Mit den etwas kleiner dimensionierten Mehrfamilienhäusern im mittleren Teil des Quartierplans wird sukzessive der Übergang zu der kleinteiligen Reihenhausbebauung im Handlungsraum 2 geschaffen. Die bereits heute bestehenden grosszügigen Grünräume zwischen den Bauten im Handlungsraum 1 sollen dabei erhalten bleiben.

**Die Bebauungsziffern sowie Nutzungsziffern und Nutzflächen im Dossier sind aufgrund fehlender Angaben zu den Gebäudetypen vereinfacht berechnet. Alle Massangaben und Zahlen dienen der Orientierung, sind ggf. gerundet und werden erst in einem Quartierplan verbindlich festgelegt. Alle Masse und Zahlen sind auf ihre Machbarkeit vorab zu prüfen.*

Im Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Aesch finden sich folgende Definitionen:

«Die Bebauungsziffer gibt in Prozenten an, wie viel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf. Für die Berechnung gilt der äussere Umriss der Bauten über dem gewachsenen Terrain.» aus: Zonenreglement Siedlung, Aesch 2004 S.2

«Die Nutzungsziffer bestimmt in Prozenten das Verhältnis der Nutzfläche zur massgebenden Parzellenfläche. Als Nutzfläche gilt die Summe der Vollgeschossflächen inklusive der Flächen für Mauer- und Wandquerschnitte.» aus: Zonenreglement Siedlung, Aesch 2004 S.3

YPSILON - Konzept

Die als Ergebnis des Beteiligungsprozesses hier dargestellten Varianten für eine städtebauliche Entwicklung bilden die Grundlage für die Umsetzung in einem Quartierplan. Es handelt sich dabei um ein «Ypsilon-Konzept», das zwei Umsetzungen zulässt. Beide Möglichkeiten sollen in einem neuen Quartierplan als Bebauungsvarianten verankert werden.

Um für die Eigentümer und Eigentümerinnen im Handlungsraum 1 die Option zwischen Aufstockung und Neubau offen zu halten, werden im neuen Quartierplan neue maximale Gebäudevolumen festgelegt, innerhalb derer mit wenigen Ausnahmen auch eine Aufstockung des bestehenden Gebäudes realisierbar ist. Die Lage und das maximale Volumen der Neubauten ist auf allen Parzellen definiert. Es werden gegenüber dem Bestand durch vergrösserte Volumina bei den Neubauten höhere Nutzungsziffern erreicht als durch Aufstockung.

Für die Parzelle 2165 wird keine Aufstockung als Möglichkeit vorgesehen, da diese Variante keine realistische Option für die Eigentümerschaft darstellt.

Für die Parzelle 3493 wird keinerlei Änderung vorgesehen.

Variante TEILERHALT

Bei der Variante «Teilerhalt» besteht für die Parzelle 3491 die Möglichkeit, eine Aufstockung des Bestands auf 6 Stockwerke vorzunehmen. Dies gilt nur für den Fall einer Aufstockung. Für Neubauten gilt die Variante «Ensemble».

Parzelle 3491 - Aufstocken +1

Grundfläche/Geschosse: 609qm / 6
Bebauungsziffer: 19%
Zusätzliche Geschossfläche: 609qm

Parzelle 2165 - 2 Neubauten

Grundfläche/Geschosse: 368qm / 7
Grundfläche/Geschosse: 368qm / 6
Bebauungsziffer: 19%
Zusätzliche Geschossfläche: 1436qm

Parzelle 1850 - Neubau

Grundfläche/Geschosse: 644qm / 4
Bebauungsziffer: 42%
Zusätzliche Geschossfläche: 1106qm

Parzelle 2378 - Neubau

Grundfläche/Geschosse: 297 qm / 3.7
Bebauungsziffer: 32%
Zusätzliche Geschossfläche: 456qm

Parzelle 1313 - Neubau

Grundfläche/Geschosse 644qm / 4
Bebauungsziffer: 29%
Zusätzliche Geschossfläche: 1106qm

Parzelle 3493 - keine Änderung

Parzelle 4756 - Neubau

Grundfläche/Geschosse: 297 qm / 3.7
Bebauungsziffer: 26%
Mehrnutzung Geschossfläche: 564qm

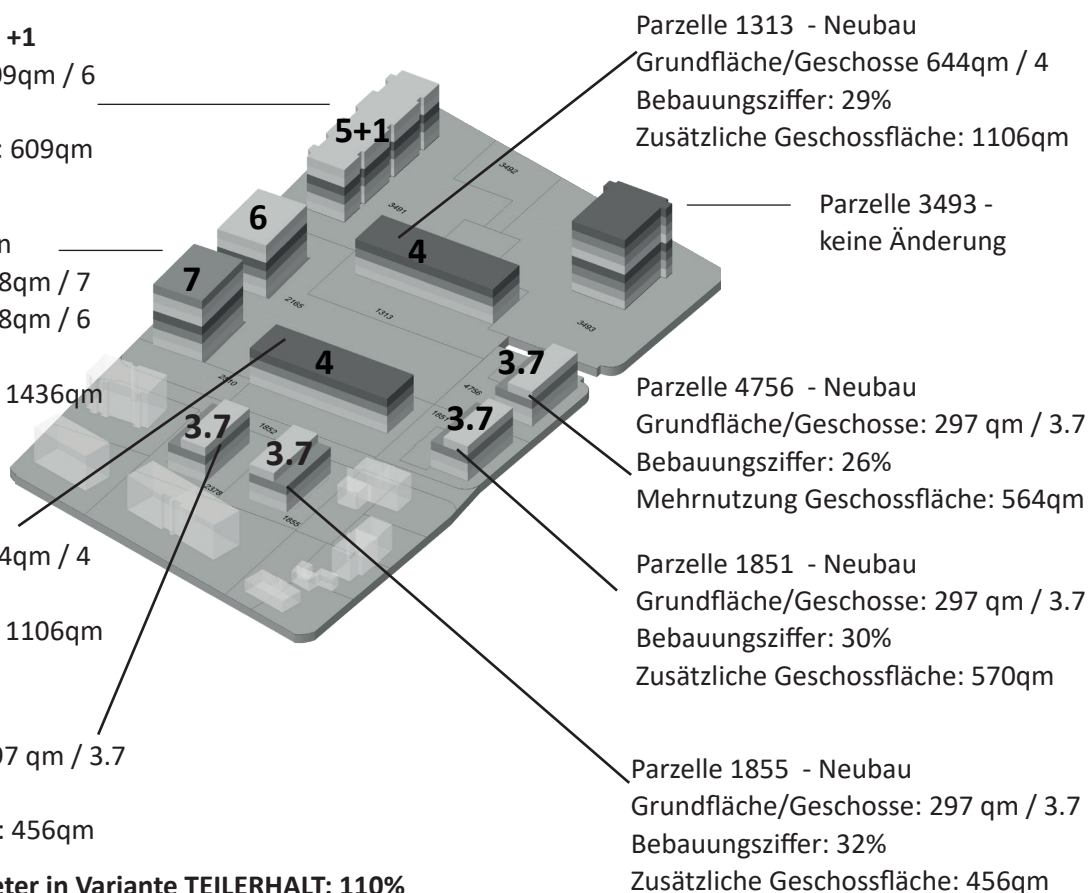
Parzelle 1851 - Neubau

Grundfläche/Geschosse: 297 qm / 3.7
Bebauungsziffer: 30%
Zusätzliche Geschossfläche: 570qm

Parzelle 1855 - Neubau

Grundfläche/Geschosse: 297 qm / 3.7
Bebauungsziffer: 32%
Zusätzliche Geschossfläche: 456qm

Nutzungsziffer über Perimeter in Variante TEILERHALT: 110%



Für die Parzellen 4756 und 1851 ist eine Integration in den neuen Quartierplan als Neubauten vorgesehen. Es sollte im Rahmen der Machbarkeitsstudie für die Variante «Teilerhalt» jedoch geprüft werden, ob eine Aufstockung der Bestandesbauten auf den Parzellen 4756 und 1851 aus städtebaulichen Gesichtspunkten zu guten Lösungen führt.

Variante ENSEMBLE

Bei der Variante «Ensemble» werden auf der Parzelle 3491 anstelle des bestehenden Riegels zwei einzelne Neubauten mit 6 resp. 7 Stockwerken realisiert. Die Variante «Ensemble» zeigt die maximale Nutzung für das Areal, wie sie im Sinne der Gemeinde umgesetzt werden könnte. Die gezeigte Ausnutzung, die auf Basis städtebaulicher Volumenstudien für das Areal ermittelt wurde, ist durch den Gemeinderat beschlossen worden. Somit besteht bei der Ausarbeitung des Quartierplans diesbezüglich aktuell kein Verhandlungsspielraum nach oben. Die genaue Dimensionierung der Gebäude muss jedoch noch im Rahmen der Machbarkeitsstudie ermittelt werden.

Parzelle 3491 - 2 Neubauten

Grundfläche/Geschosse: 368qm / 7
 Grundfläche/Geschosse: 368qm / 6
 Bebauungsziffer: 23%
 Zusätzliche Geschossfläche: 1741qm

Parzelle 1313 - Neubau

Grundfläche/Geschosse 644qm / 4
 Bebauungsziffer: 29%
 Zusätzliche Geschossfläche: 1106qm

Parzelle 2165 - 2 Neubauten

Grundfläche/Geschosse: 368qm / 7
 Grundfläche/Geschosse: 368qm / 6
 Bebauungsziffer: 19%
 Zusätzliche Geschossfläche: 1436qm

Parzelle 3493 -
keine Änderung

Parzelle 1850 - Neubau

Grundfläche/Geschosse: 644qm / 4
 Bebauungsziffer: 42%
 Zusätzliche Geschossfläche: 1106qm

Parzelle 4756 - Neubau

Grundfläche/Geschosse: 297 qm / 3.7
 Bebauungsziffer: 26%
 Zusätzliche Geschossfläche: 564qm

Parzelle 1851 - Neubau

Grundfläche/Geschosse: 297 qm / 3.7
 Bebauungsziffer: 30%
 Zusätzliche Geschossfläche: 570qm

Parzelle 2378 - Neubau

Grundfläche/Geschosse: 297 qm / 3.7
 Bebauungsziffer: 32%
 Zusätzliche Geschossfläche: 456qm

Parzelle 1855 - Neubau

Grundfläche/Geschosse: 297 qm / 3.7
 Bebauungsziffer: 32%
 Zusätzliche Geschossfläche: 456qm

Nutzungsziffer über Perimeter in Variante ENSEMBLE: 116%

*Die Bebauungsziffern sowie Nutzungsziffern und Nutzflächen im Dossier sind vereinfacht berechnet. Alle Massangaben und Zahlen dienen der Orientierung, sind gerundet. Alle Masse und Zahlen sind auf ihre Machbarkeit vorab zu prüfen.

Planungsprozess

Für Handlungsraum 1 sollen, wie für Handlungsraum 2, die neuen planungsrechtlichen Voraussetzungen durch eine Herauslösung des Areals aus dem bestehenden Quartierplan «Im Egg» und die Erstellung eines neuen Quartierplans geschaffen werden.

Dies bedingt als nächstes eine formelle Übereinkunft der Eigentümer und Eigentümerinnen im Perimeter, die weiteren Schritte für einen neuen Quartierplan zu beauftragen. Eine solche Übereinkunft sollte auch die Kostenteiler zwischen den beteiligten Eigentümerschaften beinhalten. Die hier dokumentierten Ergebnisse bilden eine gemeinsam erarbeitete Grundlage für die weiteren Planungen.

Anschliessend ist die Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie zur Klärung von möglichen Grundrissen, Wohnungstypologien, Parkierung etc. notwendig, welche von den Eigentümern und Eigentümerinnen in Auftrag gegeben und finanziert werden muss.

Darauf folgt die Ausarbeitung des Quartierplans, ebenfalls finanziert durch die Eigentümern und Eigentümerinnen im Perimeter, und des dazugehörigen Reglements sowie allfälliger privatrechtlicher Vereinbarungen. Nach der formellen Planung und Annahme des Quartierplans durch die Gemeindeversammlung sollen Baueingaben gemäss den Varianten «Teilerhalt» oder «Ensemble» möglich werden.

Vorgehen zum neuen QP

1. Schritt

Übereinkunft Weitentwicklung
durch Eigentümerschaft

2. Schritt

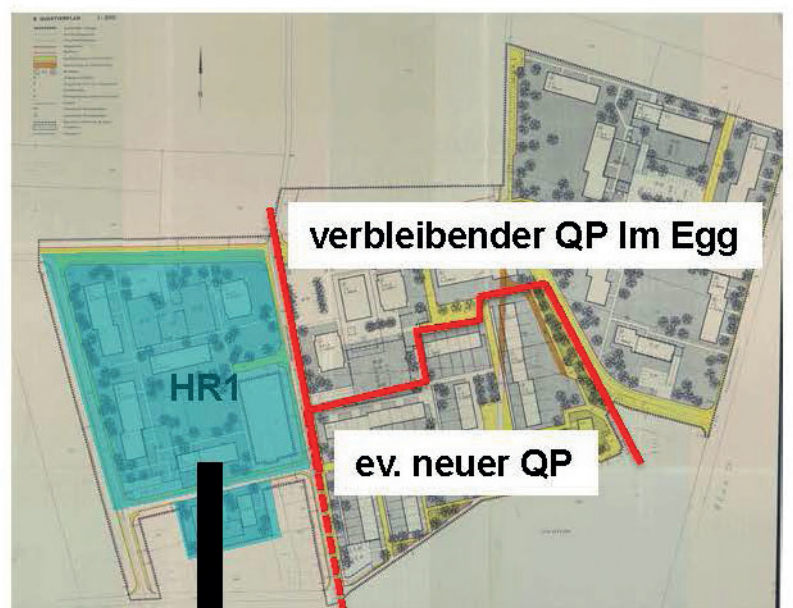
Machbarkeitsstudie (ca. 3/4 J)
(Auftraggeber / Kostenträger >> Eigentümerschaft)

3. Schritt

Erarbeitung / Erlass neuer Quartierplan (ca. 2 J)
(Auftraggeber / Kostenträger >> Eigentümerschaft)

4. Schritt

Baueingabe / Realisierung



Grafik: Stierli + Ruggli,
Ingenieure + Raumplaner AG



IMPRESSUM ZUM DOSSIER

AUFTRAGGEBERIN

Gemeinde Aesch, Basel-Landschaft

VERFASSERINNEN

Alexa Bodammer, Hochschule Luzern – Soziale Arbeit

Dr. Ulrike Sturm, Hochschule Luzern – Technik & Architektur

Cédric Flüeler (Zeichnungen), Hochschule Luzern – Technik & Architektur

Timo Walker (Zeichnungen), Hochschule Luzern – Technik & Architektur

LAUFZEIT

November 2015 bis November 2017

Luzern, 10.02.2018

Das Projekt «Aesch - Im Egg» ist Teil des Bundesmodellvorhabens «Netzwerk kooperative Umsetzungsverfahren in der Innenentwicklung» unter Leitung der Hochschule Luzern. Es wird im Programm «Nachhaltige Raumentwicklung 2014-2018» durch mehrere Bundesämter, die Kantone Basel-Landschaft und Luzern sowie durch verschiedene Verbände und Gemeinden finanziell unterstützt.

PROJEKTTRÄGERSCHAFT MODELLVORHABEN

Hochschule Luzern – Technik & Architektur

Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP), Technikumstrasse 21, CH-6048 Horw

Hochschule Luzern – Soziale Arbeit

Institut für Soziokulturelle Entwicklung (ISE), Werftstrasse 1, CH-6002 Luzern

Hochschule Luzern – Wirtschaft

Institut für Betriebs- und Regionalökonomie (IBR), Zentralstrasse 9, CH-6002 Luzern

Alle Bildrechte, wenn nicht angegeben, Hochschule Luzern



Lucerne University of
Applied Sciences and Arts

**HOCHSCHULE
LUZERN**

FH Zentralschweiz