

Modellvorhaben Projekt Aesch

Gebiet «Im Egg» - Dossier Handlungsraum 2 - Reihenhäuser - Projektergebnisse

Dossier zu den Eigentümerveranstaltungen - Handlungsraum 2 - Reihenhäuser «Im Egg» - des Fallbeispiels Aesch, Basel-Landschaft, im Bundesmodellvorhaben: «Netzwerk kooperative Umsetzungsverfahren in der Innenentwicklung»

HOCHSCHULE LUZERN, 2017
Alexa Bodammer, Ulrike Sturm, Timo Walker



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 unter anderem 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 2 - Reihenhäuser (H2)

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.

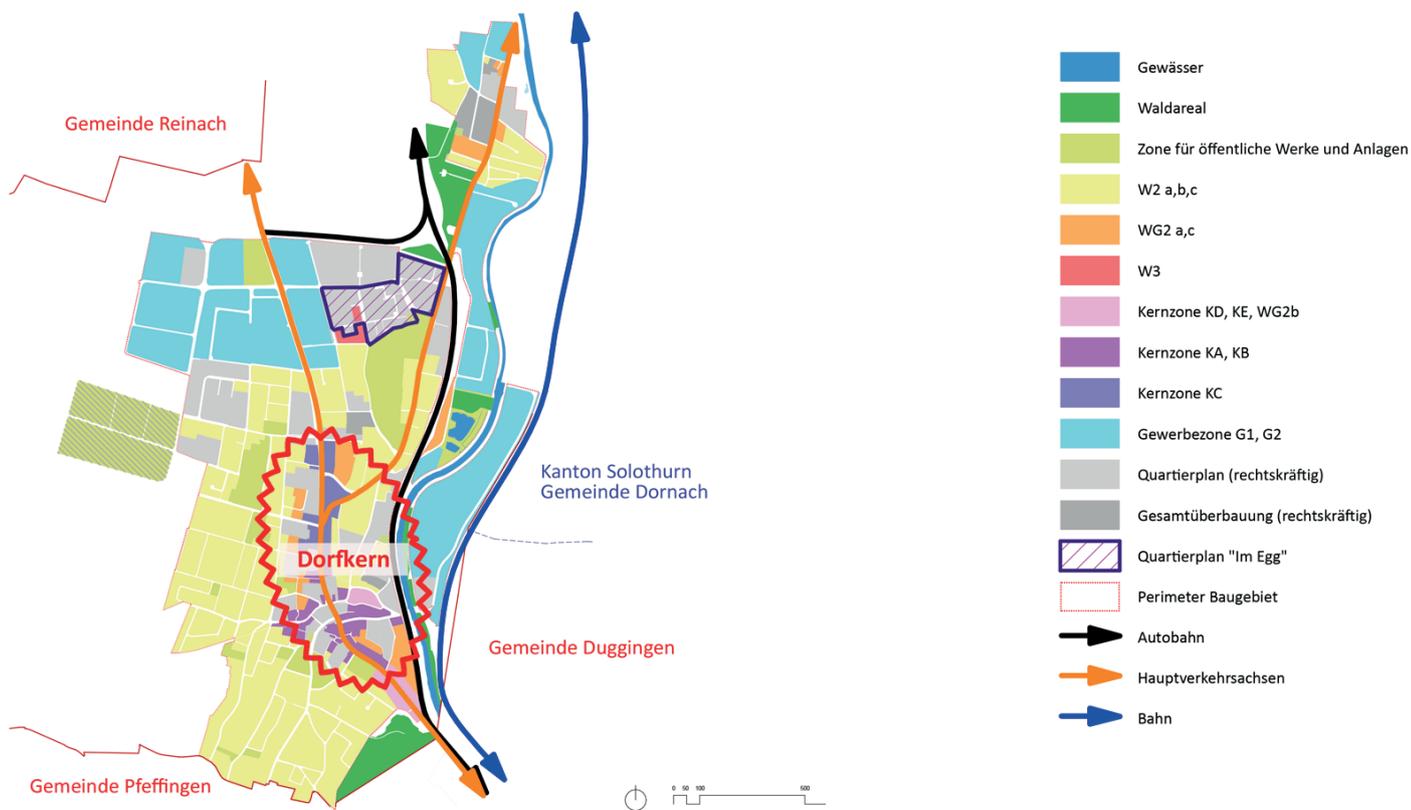
In der Gemeinde Aesch steht eine Revision der Bau- und Zonenordnung bis 2019 an. Die bauliche Entwicklung in Aesch bildet u.a. die Basis für die wirtschaftliche Entwicklung und ein attraktives Lebensumfeld. Eine massvolle Verdichtung, ein wohnliches Umfeld mit viel Grünraum und ein attraktives Wohnungsangebot 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 Eigentümerveranstaltungen aus dem Handlungsraum 2 - Reihenhäuser zusammengefasst. Dies umfasst Auszüge aus den Protokollen und abgestimmte Zielsetzungen. Die Eigentümerveranstaltungen fanden zu folgenden Terminen statt:

25.05.16	Eigentümerveranstaltung I - Handlungsraum 2
26.09.16	Eigentümerveranstaltung II - Handlungsraum 2
29.06.17	Eigentümerveranstaltung III - Handlungsraum 2
25.09.17	Eigentümerveranstaltung IV - Abschluss Handlungsraum 2



Grafik: Lage des Quartierplanperimeters im Ort, Darstellung der Bauzonen in Aesch, HSLU



Quartierplan von 1977 (o.Massstab 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, 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. 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 2 «IM EGG»

2.1. Grundlagen

Ohne die formelle Änderung des bestehenden Quartierplans mit neuen 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 auf allen Parzellen zu ermöglichen. Ein Auf- oder Anbau ist eine Option, die jeder EigentümerIn freigestellt ist.

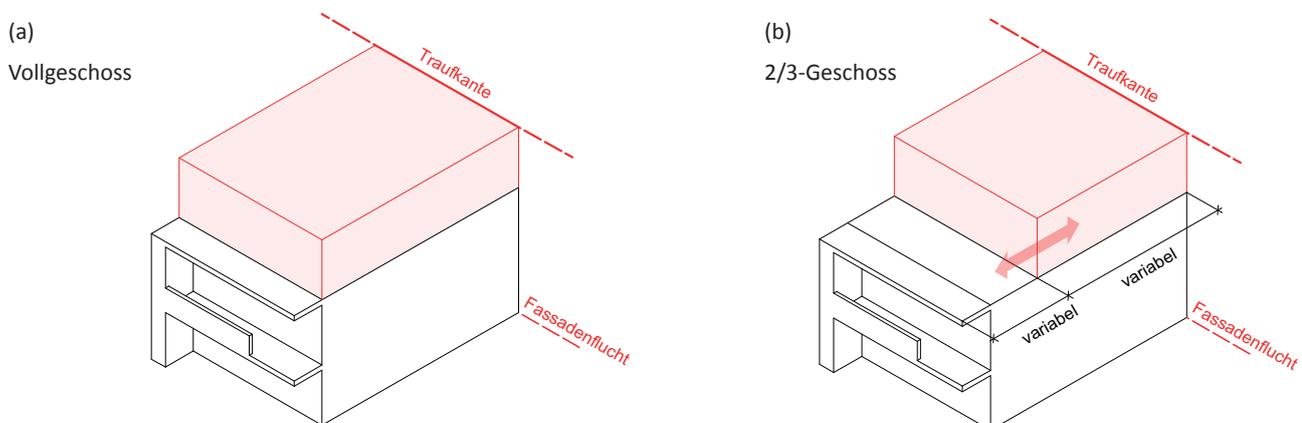
Im Rahmen der ersten Eigentümerversammlung konnten die EigentümerInnen ihre Wünsche und Vorstellungen bezüglich baulichen Veränderungen frei äussern und anhand von Modellen visualisieren. Bei diesem natürlicherweise relativ heterogenen Bild erwiesen sich die Aspekte Aufbau, Anbau und Gestaltung als gemeinsames Anliegen der EigentümerInnen. Hieraus wurden in einem nächsten Schritt Prinzipien für die mögliche bauliche Erweiterung, resp. Umgestaltung im H2 entwickelt, die bei den weiteren Veranstaltungen zur Diskussion gestellt und aufgrund der Rückmeldungen konsolidiert wurden. Die hier dokumentierten Abstimmungen bilden das Grundgerüst für die zukünftige Gestaltung der baulichen Veränderungen im Quartier. Die entwickelten Prinzipien helfen, die baulich-gestalterischen Merkmale des Quartiers als Einheit zu erhalten und Veränderung zu ermöglichen.

2.2. Prinzipien

2.2.1. «Klarer Abschluss» - Aufbauten

Alle Gebäude dürfen aufgestockt werden. Die Aufbauten erfolgen bündig an der Eingangsseite. Als Dachform wird, wie bisher, das Flachdach beibehalten. Dieses kann bei Bedarf mit Solarpaneelen bestückt werden.

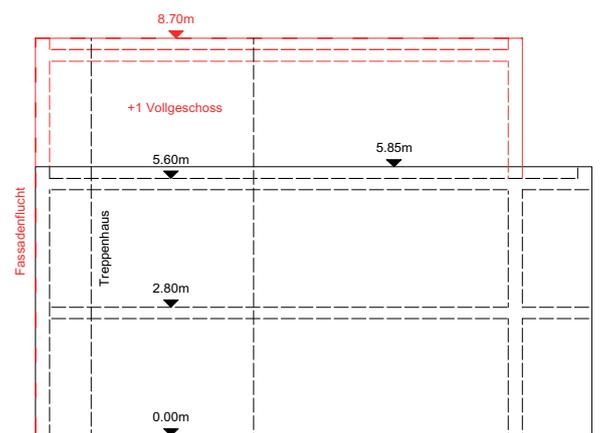
Die Diskussion der Eigentümerschaft hat ergeben, dass die Aufstockung der Gebäude im Quartier (H2) für alle Parzellen gleich gewährt werden soll. Eine Pflicht zum Bauen besteht nicht. Um den heutigen Charakter, die Zusammengehörigkeit des Reihenhausquartiers, weitestgehend zu erhalten, werden die Bündigkeit an der Eingangsseite sowie die Höhe der Aufbauten definiert.



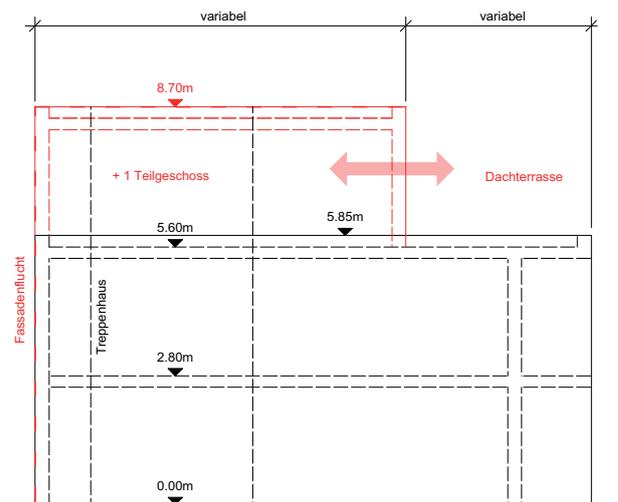
Axonometrien*: Vollgeschoss und 2/3-Geschoss, zusätzliche Volumengrössen

*Alle Pläne sind schematische Darstellungen eines Gebäudetyps im Quartier und ohne Massstab, Massangaben sind vor Ort zu überprüfen.

(a)
Vollgeschoss



(b)
Teilgeschoss



Schnitte*: Lage und Höhen von Dachaufbauten als (a) Vollgeschoss oder (b) Teilgeschoss (hier ca. 2/3-Geschoss)

Dachaufbau

Bei einer Aufstockung der Gebäude werden die neuen Volumen alle bündig mit der Fassadenflucht auf Seite des Hauseingangs gesetzt.

Das zusätzliche Geschoss kann als Vollgeschoss oder als Teil-Geschoss mit Dachterrasse zum Garten hin realisiert werden. Die Aufstockung der Gebäude ist jeder/m EigentümerIn frei gestellt und kann zeitlich unabhängig von den Nachbarn im Quartier realisiert werden.

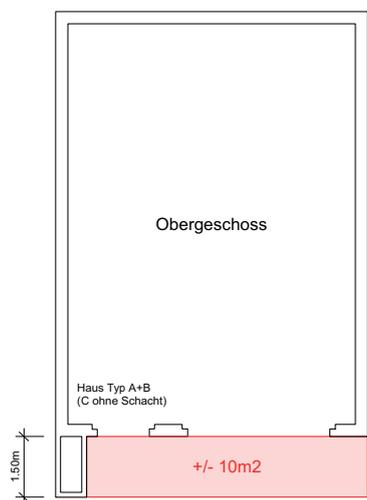
Die Möglichkeit eines von der Strasse aus nicht sichtbaren Schrägdaches soll im folgenden Schritt noch einmal geprüft werden.

2.2.2. «Moderate Erweiterung» - Anbauten

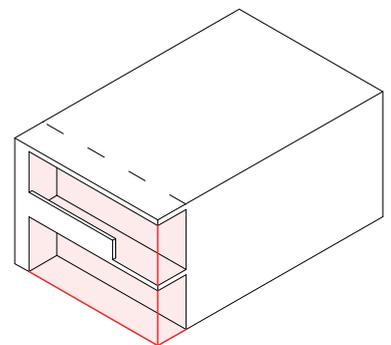
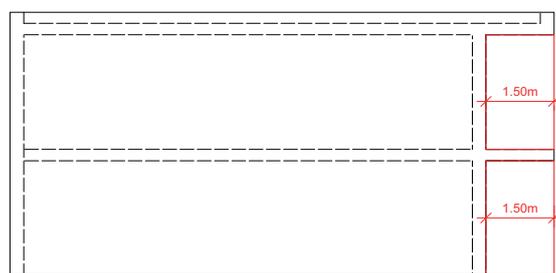
Erweiterungen sind nur zum Garten hin möglich. Die Terrasse und der Balkon können eingehaust werden und ggf. ein moderater Anbau erfolgen. Schuppen sind bis zu einer gewissen Grösse möglich.

Neben der Aufstockung soll es auch möglich sein, im Gartenbereich die Gebäude zu erweitern. Dies ist teilweise in den letzten Jahren schon in Form von Wintergärten praktiziert worden. Für eine Erweiterung der Gebäude sind die Belichtung der Innenbereiche sowie der Schattenwurf im Aussenraum massgeblich.

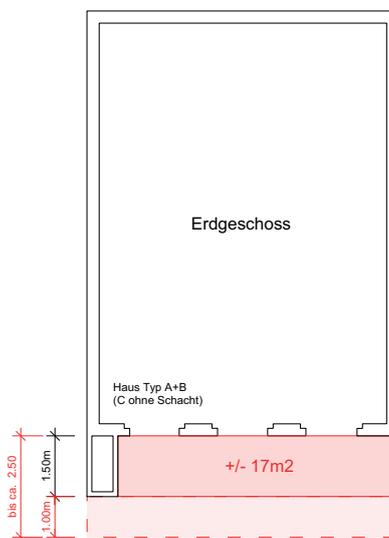
Als moderate Erweiterung ist die Einhausung der bestehenden Terrassen und Balkone sowie die Ergänzung im Erdgeschoss und ggf. im 1. Obergeschoss um ein zusätzliches Volumen möglich. Über die Terrassen-/Balkonzone hinaus ist eine Erweiterung um ca. einen weiteren Meter im Bereich der bestehenden Flügelwände denkbar. Der Umfang der Anbauten wird für jede Zeile einheitlich festgelegt. Alle Anbauten oder Ausbauten sind jeder/m EigentümerIn frei gestellt und können zeitlich unabhängig erstellt werden. Kooperationen können die Kosten der Massnahmen senken helfen.



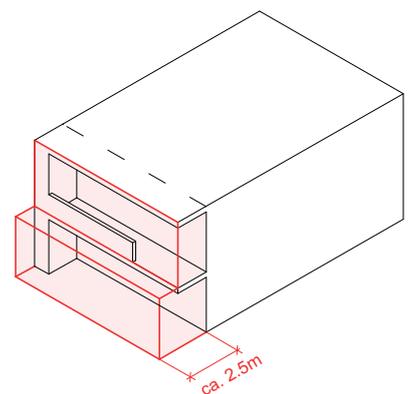
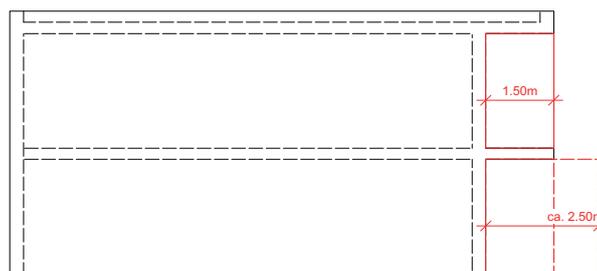
(a)



Pläne*: (a) Ausbau Terrasse im Erdgeschoss und Balkon im 1. Obergeschoss zum Wohnraum.



(b)

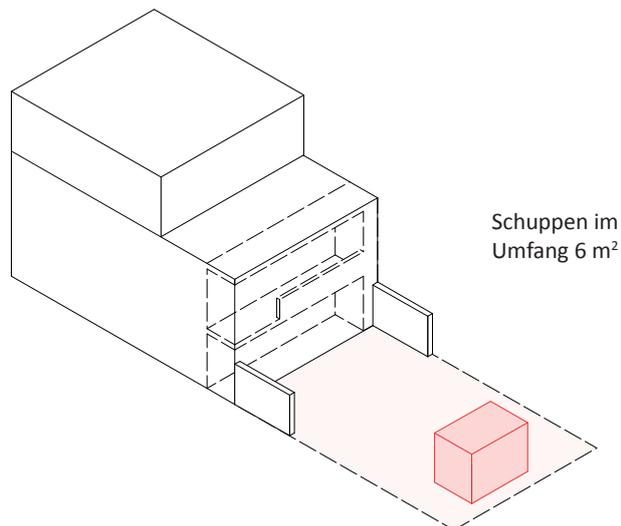


Pläne*: (b) zusätzlicher Anbau im Erdgeschoss um 1.00 m - das Mass für Anbauten im EG und ggf. 1. OG wird pro Zeile einheitlich definiert.

*Alle Pläne sind schematische Darstellungen eines Gebäudetyps im Quartier und ohne Masstab, Massangaben sind vor Ort zu überprüfen.

Schuppen

Der Bau von Schuppen im Garten ist im Garten bis zu einer maximalen Grösse von ca. 6 Quadratmetern zulässig. Die Lage der Schuppen ist im Gartenbereich frei wählbar.



Axonometrie: Gebäude und Anbauten / Aufbauten, maximale Grösse für Schuppen, Lage frei wählbar.

Velounterstände

Freistehende Velounterstände in Leichtbauweise bedürfen in der Regelzone keiner Baubewilligung, sofern sie eine Höhe von 1,50 m und eine Grundfläche von 6 m² pro Parzelle nicht überschreiten. Diese Regelung soll sinngemäss auch für das Quartierplangebiet aufgenommen werden. Die Unterstände sollen sowohl auf der Gartenseite als auch auf der Eingangsseite realisiert werden können.

2.2.3. «Einheit in Vielfalt» - Gestaltung

Die Erneuerung der Gebäude soll individuell möglich sein. Die gestalterische Einheit der Fassaden wird durch Festlegung einer Farbpalette und der Oberflächenmaterialien sowie durch Empfehlungen für die Fenstereinteilungen erhalten.

Veränderungen an den Gebäuden stellen sich zwangsläufig ein. Die individuelle Gestaltung bei einer Sanierung der Fassaden ist erwünscht. Gleichzeitig soll die gestalterische Einheitlichkeit des Quartiers erhalten bleiben. Die Festlegungen gelten für das ganze Quartier

Farbpalette festlegen

Eine Auswahl an Farben für Oberflächen und Fensterrahmen am Gebäude wird mit der Eigentümerschaft abgestimmt. Der Bestand, wie er sich heute darstellt, ist dafür massgebend und kann neu interpretiert werden. Für die Bestimmung der Farbauswahl ist die Empfehlung einer Fachperson (Farbgestaltung) einzuholen.

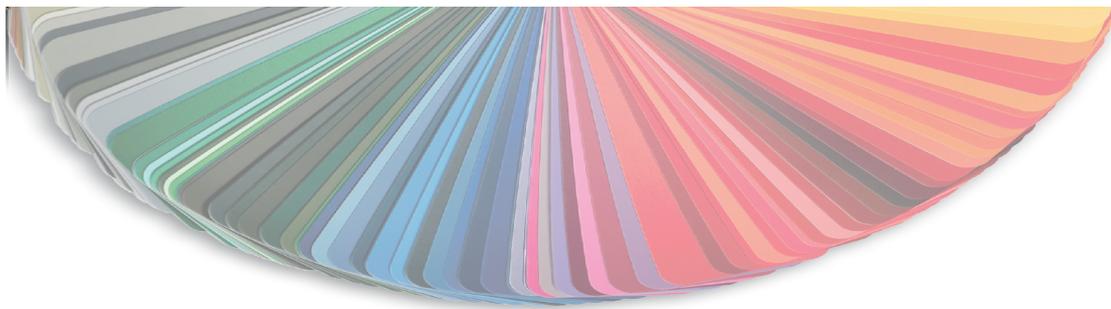


Abbildung: kompletter Farbfächer für Auswahl, beispielhaft

Materialwahl am Bestand orientiert

Als Oberflächenmaterial der Hauswände wird einheitlich für das Quartier Putz festgelegt. Für die Bestimmung der möglichen Putzarten (Körnung etc.) sind der Bestand im Quartier sowie die Empfehlung einer Fachperson massgebend. Ggf. sollte die Möglichkeit offen gehalten werden, künftige neue Oberflächematerialien, welche zum Bestand passen, zuzulassen. Bei Dämmung der Aussenwände kann sich ein Vorsprung zur benachbarten Fassade ergeben. Die Gartenmauern sind, wie bisher, in Beton auszuführen. Für Kleinbauten in den Gärten, wie Pergolen oder Schuppen, wird eine Materialisierung in Holz empfohlen.

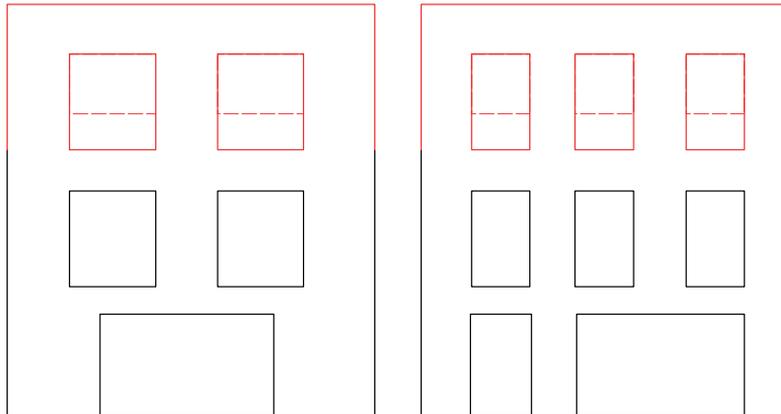


Abbildungen: (beispielhaft) Putzoberfläche, Ortbeton, Holzverschalung

Empfehlung zur Fassadeneinteilung - Fensteröffnungen

Es wird empfohlen, sich bei der Fenstereinteilung der neuen Aufbauten sowie bei Veränderungen der Fenster im bestehenden Gebäude, je nach Gebäudetyp leicht variierend, an den bestehenden Proportionen und Einteilungen der Fassaden zu orientieren. Die Darstellungen unten zeigen dabei einige Möglichkeiten auf, sind jedoch nicht als abschliessend zu betrachten.

(a)



Abbildungen: Beispiele für die Einteilung der Fassaden / Fensteröffnungen zum Garten (a)

(b)

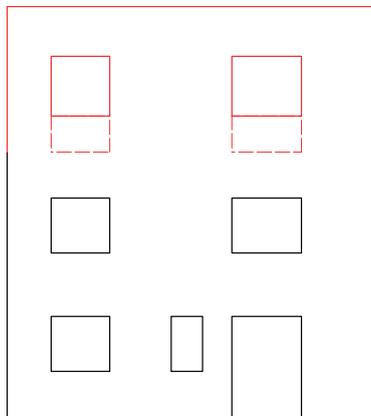


Abbildung: Beispiele für die Einteilung der Fassaden / Fensteröffnungen zu den Wegen (b)

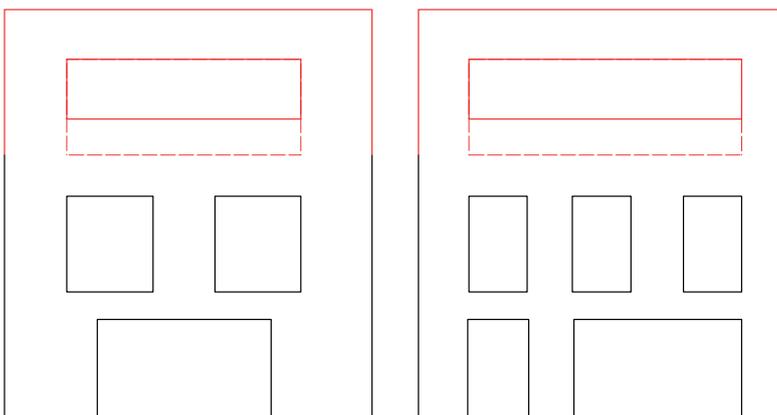


Abbildung: Eine Variante stellt die Ausführung neuer Fenster als Bandfenster dar.

2.3. Weiteres Vorgehen

Das vorliegende Dossier wurde den EigentümerInnen zugestellt und auf einer abschliessenden Veranstaltung besprochen. Eine von der Gemeinde bei allen EigentümerInnen im September/Oktober durchgeführte Befragung hat zu einer Zustimmung zur Weiterentwicklung des Handlungsraums 2 entlang der erarbeiteten Vorschläge von rund 70 % geführt, so dass als nächster Schritt eine Machbarkeitsstudie beauftragt werden kann, in deren Rahmen bauliche Details bezüglich Statik, räumlicher Masse, baulicher Lösungen etc. abgeklärt werden. Hierbei werden unterschiedliche Typen der Reihenhäuser berücksichtigt.

Das Dossier dient als Grundlage für die Machbarkeitsstudie. In dieser werden zudem folgende Punkte untersucht:

- Prüfung der Erschliessung Obergeschosse (ggf. 2. Whg) aussen mit Lift / Treppe im Garten.
- Prüfung ob auch Anbauten im 1.OG bis 2.50m Tiefe gewünscht sind; dies erfolgt pro Hauszeile.
- Prüfung eines Schrägdachs, wenn dies von der Hauseinagnsseite «nicht sichtbar» ist.

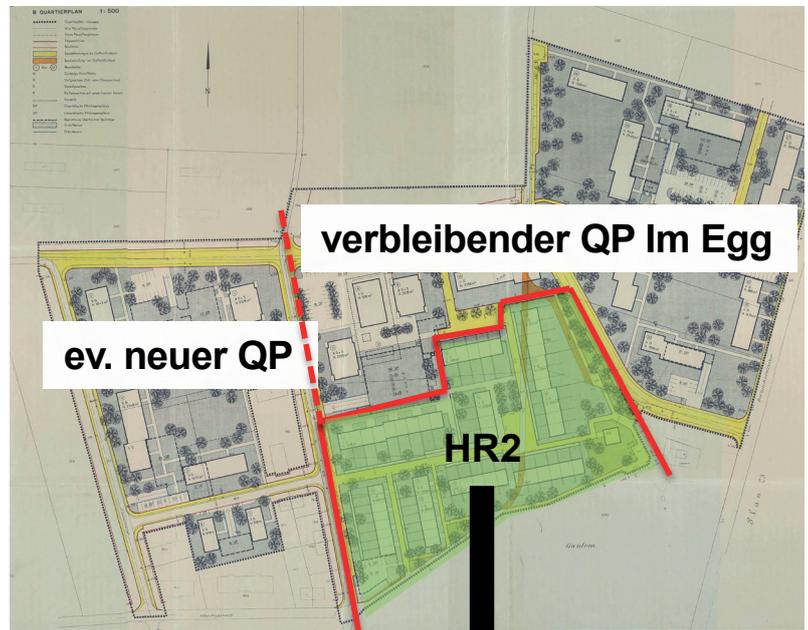
Die Frage einer veränderten Aufteilung der Kooperationsparzellen wird separat behandelt.

Mit der Machbarkeitsstudie für den Handlungsraum 2 wird ein Architektur-/Planungsbüro beauftragt; die Studie wird von der Gemeinde Aesch finanziert. VertreterInnen der Eigentümerschaft werden bei der Erarbeitung der Machbarkeitsstudie beigezogen. Es haben sich pro Baubereich VertreterInnen zur Verfügung gestellt.

Nach der Machbarkeitsstudie werden ein neuer Quartierplan sowie ein neues Quartierplan-Reglement ausgearbeitet. Auch bei den Arbeiten zum Quartierplan werden die VertreterInnen der Eigentümerschaft beigezogen. Quartierplan und Quartierplan-Reglement gehen durch die kantonale Prüfung und anschliessend durch ein Mitwirkungsverfahren. Vor Vorprüfung und Mitwirkung werden alle GrundeigentümerInnen informiert.

Sofern aus Sicht des Kantons alle Vorgaben eingehalten sind, kommen der neue Quartierplan und das dazugehörige Reglement vor die Gemeindeversammlung; wenn diese dort angenommen werden, besteht die Möglichkeit, das Referendum gegen den Quartierplan zu ergreifen. Dem Beschluss durch den Gemeinderat folgt ein Auflageverfahren, in dessen Rahmen die betroffenen EigentümerInnen Einsprache gegen Elemente des neuen Quartierplans bzw. dessen Reglement erheben können. Nach Abschluss des Auflageverfahrens kommt der neue Quartierplan vor den Regierungsrat.

Mit dem Beschluss durch den Regierungsrat (unter Umständen mit Auflagen) werden der neue Quartierplan und dessen Reglement rechtskräftig, sodass ab diesem Zeitpunkt ein neuer rechtlicher Rahmen für bauliche Veränderungen im Handlungsraum 2 besteht. Die Ausarbeitung des Quartierplans wird von der Gemeinde vorfinanziert. Sobald EigentümerInnen im Rahmen des neuen Quartierplans Bauvorhaben umsetzen, ist pro Parzelle ein Rückfinanzierungsbeitrag von 800 CHF fällig.



1. Schritt
Zustimmung für Weiterentwicklung durch RFH-Eigentümer
2. Schritt
Machbarkeitsstudie (ca. 3/4 Jahr)
(Auftraggeberin Gemeinde / Kostenträgerin >> Gemeinde)
3. Schritt
Erarbeitung / Erlass neuer Quartierplan (ca. 2 Jahre)
(Auftraggeberin >> Gemeinde / Kostenträgerin >> bei Umsetzung Eigentümerschaften)
4. Schritt
Baueingabe / Realisierung



IMPRESSUM ZUM DOSSIER

AUFTRAGGEBERIN

Gemeinde Aesch, Basel-Landschaft

VERFASSERINNEN

Alexa Bodammer, Hochschule Luzern – Soziale Arbeit

Dr. Ulrike Sturm, Hochschule Luzern – Technik & Architektur

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

LAUFZEIT

November 2015 bis September 2017

Luzern, 15.12.2017

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 – Wirtschaft

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

Hochschule Luzern – Soziale Arbeit

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



Lucerne University of
Applied Sciences and Arts

**HOCHSCHULE
LUZERN**

FH Zentralschweiz