

Workshopverfahren Chaibenacher B, Hirschthal

Prozessbeschreibung



Bearbeitung

Frei Architekten AG
Bleichmattstrasse 43
5000 Aarau
Stefan Zantop, Landschaftsarchitekt
arcoplan, Ennetbaden

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
2	Aufgabenstellung und Zielsetzung	6
3	Rahmenbedingungen	7
4	Bisherige Erkenntnisse	10
4.1	Testplanung Zentrum und Studienauftrag Oberdorf	10
4.2	Analysearbeiten Chaibenacher	11
4.2.1	Ortsanalyse	11
4.2.2	Bebauungsvarianten	15
5	Bestimmungen zum Verfahren	18
5.1	Projektorganisation	18
5.2	Art des Verfahrens	18
6	Ablauf Workshopverfahren	19
6.1	1. Workshop	19
6.1.1	Bebauungsvarianten	19
6.1.2	Umgebungsgestaltung	21
6.2	2. Workshop	22
6.2.1	Bebauungsvarianten	22
6.2.2	Weitere Themen	23
6.3	3. Workshop und Bereinigung Richtprojekt	24
6.3.1	Richtprojekt Architektur	24
6.3.2	Richtprojekt Freiraum	26
6.3.3	Überarbeitung Richtprojekte	27
7	Fazit und weiteres Vorgehen	28
7.1	Fazit des Begleitgremiums	28
7.2	Weiteres Vorgehen	28
8	Beilagen	29

1 Ausgangslage

Areal

Die Neue Wohnbau AG ist Eigentümerin der Parzelle Nr. 781 in Hirschthal (vgl. Abbildung 1). Das knapp 8'500 m² grosse, unbebaute Areal liegt an zentraler Lage im Gebiet Chaibenacher in unmittelbarer Nähe zum Schulhaus und dem «Hirschthaler Dorflade». Das Areal wird heute landwirtschaftlich genutzt und stellt eine zentrale Innenentwicklungsreserve dar.



Abbildung 1 - Grundstück Nr. 781 (AGIS Kanton Aargu 2024).

Im Süden und Westen grenzt das Grundstück an Wohn- und Gewerbebauten, im Norden schliesst es an das Schulhausareal an. Im Osten befindet sich Landwirtschaftsland. Der Bahnhof Hirschthal ist innerhalb von 5 Minuten Gehdistanz erreichbar. Das Areal ist somit sehr gut mit dem ÖV erschlossen (ÖV-Güteklasse B).

Planungsabsicht

Auf der Parzelle Nr. 781 soll eine Wohnüberbauung entstehen. Das Gebiet Chaibenacher darf jedoch nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt (§5 Abs. 1 BNO). Zur Findung eines Richtprojekts, das von allen Beteiligten mitgetragen wird und als Grundlage für den anschliessend zu erarbeitenden Gestaltungsplan dient, wurde deshalb ein Workshopverfahren durchgeführt. Ziel war, die ortsbaulichen, wirtschaftlichen, freiräumlichen und sozialen Ansprüche in einem gemeinsamen Prozess mit der Gemeinde zu identifizieren und in Einklang zu bringen. Das Verfahren wurde durch die PLANAR AG für Raumentwicklung begleitet. Für die Entwicklung des Richtprojektes hat die Bauherrschaft das Planungsteam Frei Architekten AG mit arcoplan klg beauftragt.

Der Ablauf des Workshopverfahrens, die Entwicklung des Richtprojektes sowie die vorangehenden Analysearbeiten sind im vorliegenden Bericht dokumentiert. Die Prozessdokumentation dient der Qualitätssicherung und ist eine wichtige Grundlage für die anschliessende Erarbeitung des Gestaltungsplans.

Planungen im Umfeld

Im Jahr 2018 wurde für das im Westen angrenzende Gebiet eine Testplanung Zentrum durchgeführt (vgl. Abbildung 2). Das Ziel bestand darin, ein geeignetes Überbauungskonzept für das Ortszentrum zu finden. Dabei empfahl das Beurteilungsgremium das Projekt «Collier» von PARK Architekten zur Weiterbearbeitung. Basierend auf der Testplanung wurde im Anschluss ein Studienauftrag für das Gestaltungsplangebiet Oberdorf durchgeführt (vgl. Abbildung 2). Als Sieger ging das Projekt «Continuo» der Lämmli Architektur AG und Bütikofer Schaffrath Landschaftsarchitekten hervor. Der Gestaltungsplan Oberdorf befindet sich in der Schlussphase und diente als Grundlage für das vorliegende Workshopverfahren (vgl. auch Kapitel 4.1).

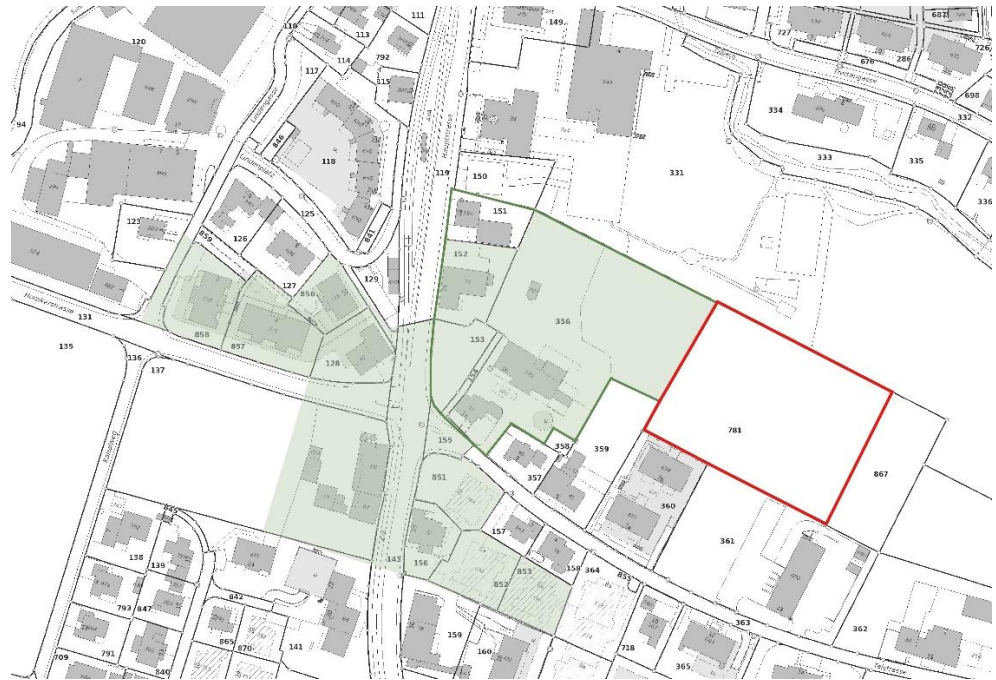


Abbildung 2 - Perimeter der Testplanung Zentrum (hellgrüne Fläche), des Studienauftrags Oberfeld (dunkelgrün umrandet) und des Workshopverfahrens Chaibenacher B (rot umrandet)

2 Aufgabenstellung und Zielsetzung

Aufgabenstellung

Die Aufgabe des Workshopverfahrens bestand in der Erarbeitung eines geeigneten Projektes mit qualitativ hochstehender Architektur und attraktiven Aussenräumen für die Bebauung des Grundstücks Nr. 781, welches den Anforderungen der Gemeinde gerecht wird und die Entwicklungsziele der Bauherrschaft bestmöglich umsetzt. Basierend auf dem Projekt wird ein Gestaltungsplan erarbeitet, mit dem die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung des Projekts geschaffen wird.

Ziele

Das Areal bietet aufgrund seiner Grösse und Zentralität die Chance, wesentlich zur erwünschten Aufwertung des Dorfkerns beizutragen. Durch die Entwicklung der unternutzten Fläche an zentraler Lage kann zudem ein Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach Innen geleistet werden.

Das Projekt sollte das Erscheinungsbild von Hirschthal entsprechend mitprägen und mit einem marktfähigen und attraktiven Wohnraumangebot das Dorfzentrum beleben. Es wird eine qualitätsvolle Gesamtgestaltung von Bauten und Umgebung angestrebt.

In § 5 Abs. 3 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) sind zudem folgende allgemeine Ziele für Gestaltungsplangebiete formuliert:

- *verdichtete Bauweise anstreben*
- *zweckmässige Erschliessung aufzeigen*
- *gute Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gewährleisten unter besonderer Berücksichtigung der Siedlungsrandgestaltung und des Übergangs zur Nichtbauzone.*

Für das Areal im «Gestaltungsplangebiet B Chaibenacher» gelten gemäss § 5 Abs. 5 die nachfolgenden Zielvorgaben:

- *Bezüglich Übergänge und Einordnung sind die Ergebnisse der Testplanung gemäss dem Bericht „Hirschthal Zentrum Projekt ‘Collier’“ der PARK, Dipl. Architekten, Zürich, vom 30. Juni 2019 für das Überbauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept zu berücksichtigen.*
- *Die oberirdische und die unterirdische Erschliessung sind im Gestaltungsplanverfahren aufzuzeigen. Die Erschliessung über die Nachbarparzellen ist vor der Genehmigung des Gestaltungsplans grundbuchlich zu sichern.*
- *Die für das Areal anfallenden Pflichtparkplätze sind unterirdisch zu erstellen. Oberirdische Besucherparkplätze sind zulässig.*

3 Rahmenbedingungen

Leitbild

Der Gemeinderat hat im Leitbild die Grundgedanken und Entwicklungsschwerpunkte der Gemeinde festgehalten. Die Gemeinde möchte die hohe Wohn- und Lebensqualität in Hirschthal erhalten und die attraktive Gestaltung des Siedlungsraums fördern. Der Zersiedelung wird mit verdichteter Bauweise entgegengewirkt.

Ausnützung

Gemäss dem rechtskräftigen Bauzonenplan liegt das Areal in der Wohnzone 3. Die Ausnützung (AZ) nach Regelbauweise würde maximal 0.75 betragen. Zusätzlich ist das Areal mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert (vgl. Abbildung 3). Im Rahmen eines Gestaltungsplans kann auf einem Areal maximal eine ca. 20% höhere Ausnützung (AZ ca. 0.9) sowie ein zusätzliches Vollgeschoss realisiert werden. Voraussetzung ist jedoch, dass ein «siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis» erzielt und die «zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt» wird (vgl. § 21 BauG).

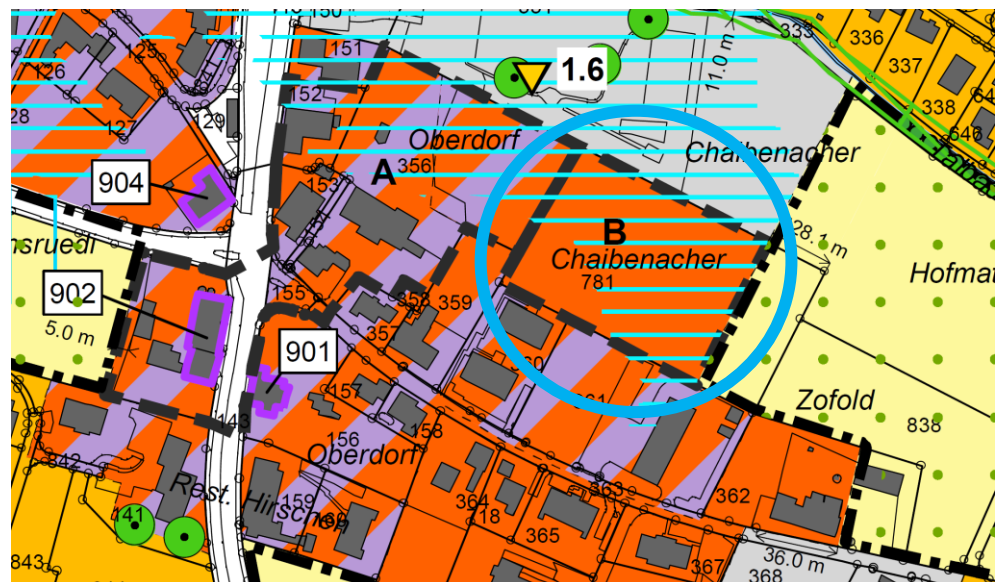


Abbildung 3 - Bauzonenplan Hirschthal Projektperimeter (Projektperimeter blau umkreist)

Erschliessung

Das Areal soll gemäss Erschliessungsprogramm der Gemeinde Hirschthal ab der Talstrasse erschlossen werden. Gleichzeitig ist es gemäss Erschliessungsprogramm eine Erweiterung der Entwicklung des Dorfzentrums. Da die Parzelle nördlich an das Areal das Schulhaus grenzt und im Westen das Projekt «Conintuo» von Lämmli Architekten realisiert wird, stellt sich die Frage, ob und wo eine öffentlich zugängliche Fusswegerschliessung durch das Areal führen soll.

Hochwasser und Oberflächenabfluss

Gemäss aktualisierter Hochwassergefahrenkarte (HQ100)¹ ist das Gestaltungsplangebiet Chaibenacher B nicht mehr restgefährdet für Hochwasser. Es besteht jedoch eine mittlere Gefährdung für Oberflächenwasser. Bei starken Niederschlagsereignissen kann das Wasser im Planungsperimeter eine Höhe von bis zu 0.25m erreichen (vgl. Abbildung 4).

¹ <https://agv-ag.ch/static/gk/>

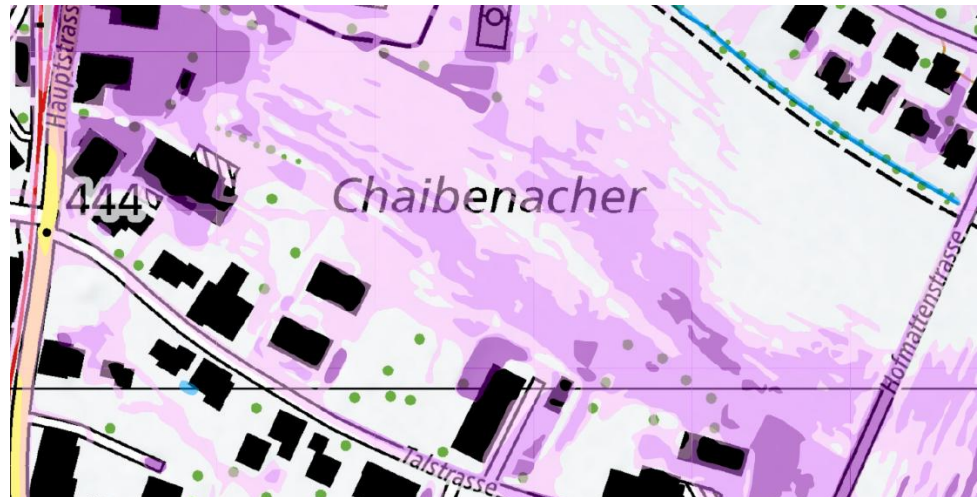


Abbildung 4 - Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (map.geo.admin.ch). Legende: helllila: < 0.1 m, lila: 0.1 m – 0.25 m, dunkellila ≥ 0.25 m

Lärm

Gemäss kantonaler Strassenlärmkarte ist der Projektperimeter nicht von Lärmimmissionen betroffen. Die Immissionsgrenzwerte sind bereits am Strassenrand eingehalten (vgl. Abbildung 5).

- Immissionsgrenzwert eingehalten
- Immissionsgrenzwert überschritten
- Alarmwert überschritten

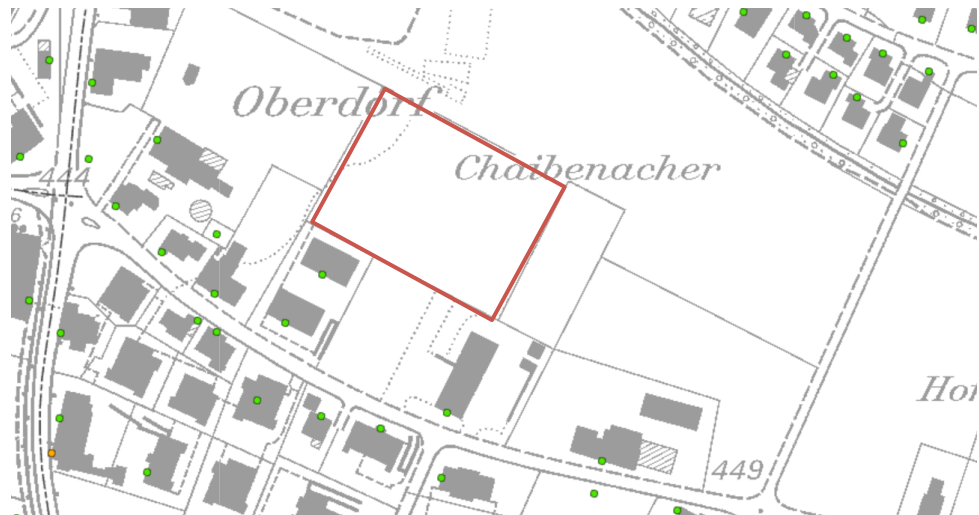


Abbildung 5 – Strassenlärmkarte, Projektperimeter rot eingezeichnet (agis.ch)

Kaltluftströme

Gemäss kantonaler Klimaanalysekarte liegt in der Ebene Chaibenacher ein sehr hoher Kaltluftvolumenstrom (vgl. Abbildung 6). Dieser kühlt das Siedlungsgebiet und den Strassenraum aus südöstlicher Richtung. Durch eine an den Luftstrom angepasste Ausrichtung der Gebäude kann diese kühlende Wirkung zumindest teilweise bewahrt werden.

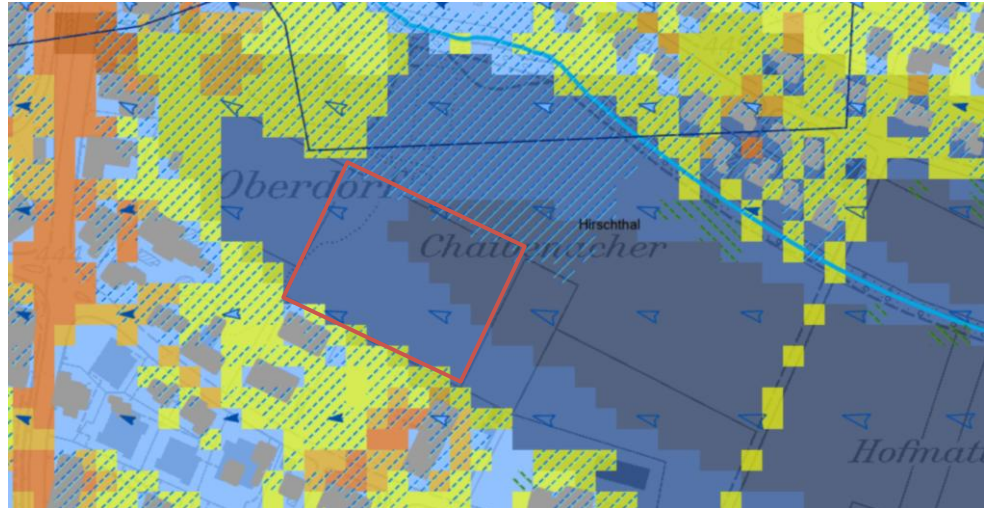
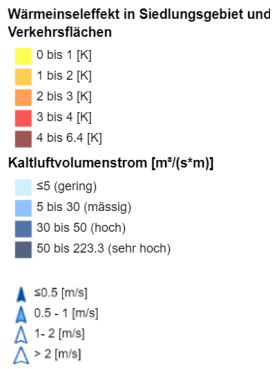


Abbildung 6 – Klimaanalysekarte, Projektperimeter rot eingezeichnet (agis.ch)

Archäologische Fundstellen

In der südwestlichen Ecke des Projektperimeters wird eine interpretierte Fläche einer archäologischen Fundstellen B angeschnitten (vgl. Abbildung 7). Fundstellen B sind Einzel-fund-Stellen, die auf grossflächige Fundstellen hinweisen können.

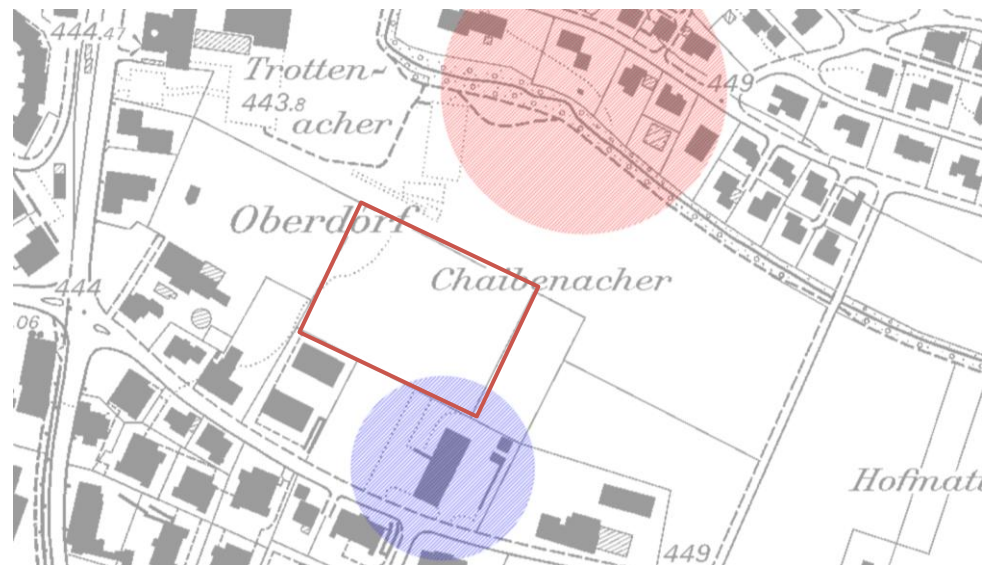
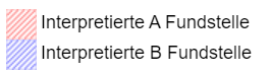


Abbildung 7 - Archäologische Fundstellen, Projektperimeter rot eingezeichnet (agis.ch)

4 Bisherige Erkenntnisse

4.1 Testplanung Zentrum und Studienauftrag Oberdorf

Testplanung Zentrum

Das Projekt «Collier» der PARK Architekten sieht für das Zentrum Hirschthal eine schonende Transformation bei gleichzeitiger Verdichtung vor. Entlang der Hauptstrasse soll die Kleinteiligkeit mit den historischen Solitären beibehalten werden. Die Innenverdichtung erfolgt in der zweiten Bautiefe (vgl. Abbildung 8). Gemäss BNO sind für das Überbauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept des Areals die Ergebnisse zu den Übergängen und der Einordnung aus der Testplanung Zentrum zu berücksichtigen.



Abbildung 8 - Projekt "Collier", Testplanung 2018 (Park, dipl. Architekten, Zürich)

Studienauftrag «Oberdorf»
und Gestaltungsplan

Das Planungsteam rund um das Architekturbüro Lämmli Architekten entwickelte im Rahmen des Studienauftrags «Oberdorf» die wesentlichen Merkmale aus der Testplanung Zentrum zum Richtprojekt «Continuo» weiter (vgl. Abbildung 9). Die Aufteilung in eine erste und weite Baureihe wurde übernommen, wobei die erste Baureihe einen öffentlichen Charakter und die zweite Baureihe halböffentliche und private Bereiche aufweist. Von grosser Bedeutung sind die durch die Gebäudesetzung entstehenden Sichtbezüge, damit der angrenzende Grünraum auch im Dorfzentrum erlebbar ist. Das Projekt zeichnet sich ausserdem durch einen grosszügigen Freiraum sowie ein frei geformtes Wegnetz zu den einzelnen Gebäuden in der zweiten Bautiefe aus. Für das vorliegende Workshopverfahren war das Siegerprojekt «Continuo» und der darauf aufbauende Gestaltungsplan Oberdorf massgebend.

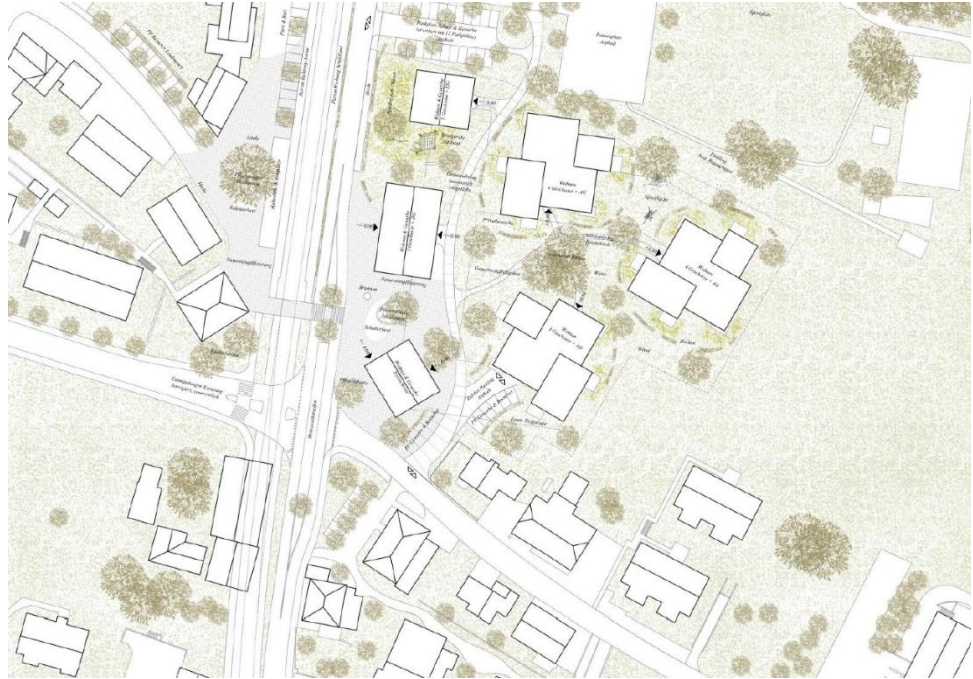


Abbildung 9 - Als Grundlage für das vorliegende Workshopverfahren diente das westlich an die Parzelle angrenzende Projekt "Continuo" der Lämmli Architektur AG (2022)

4.2 Analysearbeiten Chaibenacher

Als Vorbereitung für das Workshopverfahren des Grundstücks Chaibenacher wurden Analysearbeiten von Maurice Müller (Neue Wohnbau AG, Städtebau und Architektur) und Stefan Zantop (arcoplan klg, Landschaftsarchitektur und Freiraumplanung) durchgeführt. Die Analyse teilte sich in die zwei Unterthemen Ortsanalyse und Bebauungsvarianten. Die erarbeiteten Inhalte wurden mit wichtigen Vertretern der Gemeinde und Fachexperten (nachfolgend Gremium) diskutiert und daraus Erkenntnisse für das Workshopverfahren gezogen. Die diskutierten Inhalte und wichtigsten Erkenntnisse der Analysearbeiten sind nachstehend zusammengefasst.

4.2.1 Ortsanalyse

Begehung

Am 17. Juli 2023 fand eine Begehung mit Gremium statt. Bei der Begehung wurde festgestellt, dass für jede Seite der Parzelle unterschiedliche Rahmenbedingungen gelten.



Abbildung 10 - Zwischenstopps der Begehung

Südseite (1): Die südliche Seite des Grundstücks ist durch ein eher heterogenes Nachbarschaftsbild geprägt. Ein grosser Bereich der südöstlich an das Grundstück Chaibenacher angrenzende Parzelle (Nr. 361) ist offen und unbebaut, nebenan befindet sich der Werkhof. Der Werkhof und der Aussenbereich werden auch zukünftig so bestehen bleiben. Da die Erschliessung des Grundstücks Chaibenacher ab der Talstrasse zu erfolgen hat, war für die Neubauten eine geeignete Lösung zu finden, damit die Besucher:innen nicht auf dem Grundstück Nr. 361 parken.

Westseite (2): Ausschlaggebend für die westliche Parzellengrenze war das Richtprojekt der Lämmli Architektur AG. Im Vergleich zur Testplanung handelt es sich dabei um eine aufgelockerte Version resp. um ein Projekt, das die Bauten im Sinne einer Parklandschaft mit der Umgebung verbindet (vgl. Kapitel 3). Die Zugänge der hinteren Gebäudezeile des Richtprojekts sind über die gemeinsame Mitte vorgesehen. In Bezug auf den Freiraum bestehen beim Richtprojekt fließende Räume ohne eindeutige Grenzen.

Ostseite (3): Diese Seite des Grundstücks markiert den Siedlungsrand und ist durch die typische Struktur von Bauernhäusern und Obstbäumen geprägt. Die offene Landschaft galt es bei den Überlegungen zur Körnigkeit, der Fassadenlänge und der Durchgrünung zu berücksichtigen.

Nordseite (4): Im nördlichen Bereich der Parzelle Chaibenacher besteht aufgrund des Sportplatzes ein hoher Öffentlichkeitsgrad. Der Neubau sollte funktional Bezug darauf nehmen. Für das Landschaftsbild prägend sind die grossen Bäume beim Schulhaus. Das vorgesehene Wegnetz entspricht dem Stand des Richtprojektes der Lämmli Architektur AG (rückwertige Erschliessung des Schulhauses über Nord-/Südverbindung). Eine Ost-/Westverbindung galt es im Rahmen des Workshopverfahrens zu erarbeiten.



Abbildung 11 - Blick von der Talstrasse Richtung Nordost auf die Parzelle Nr. 781.



Abbildung 12 - Blick auf die Parzelle Nr. 781 Richtung Südwesten.



Abbildung 13 - Pausenhof der Schulanlage nordwestlich der Parzelle Nr. 781.



Abbildung 14 - Blick vom Schulhaushof entlang der nördlichen Grenze der Parzelle Nr. 781.

Historische Entwicklung

Das Grundstück war nie bebaut und zeichnet sich als rückwärtiger Hofraum mit Hochstamm-Obstgärten aus. Ein kleiner Rest an Obstgärten ist noch heute im Osten ausserhalb der Parzelle vorhanden. Im Jahr 1880 bestand eine Querdurchwegung am Rande des Grundstücks (vgl. Abbildung 15).

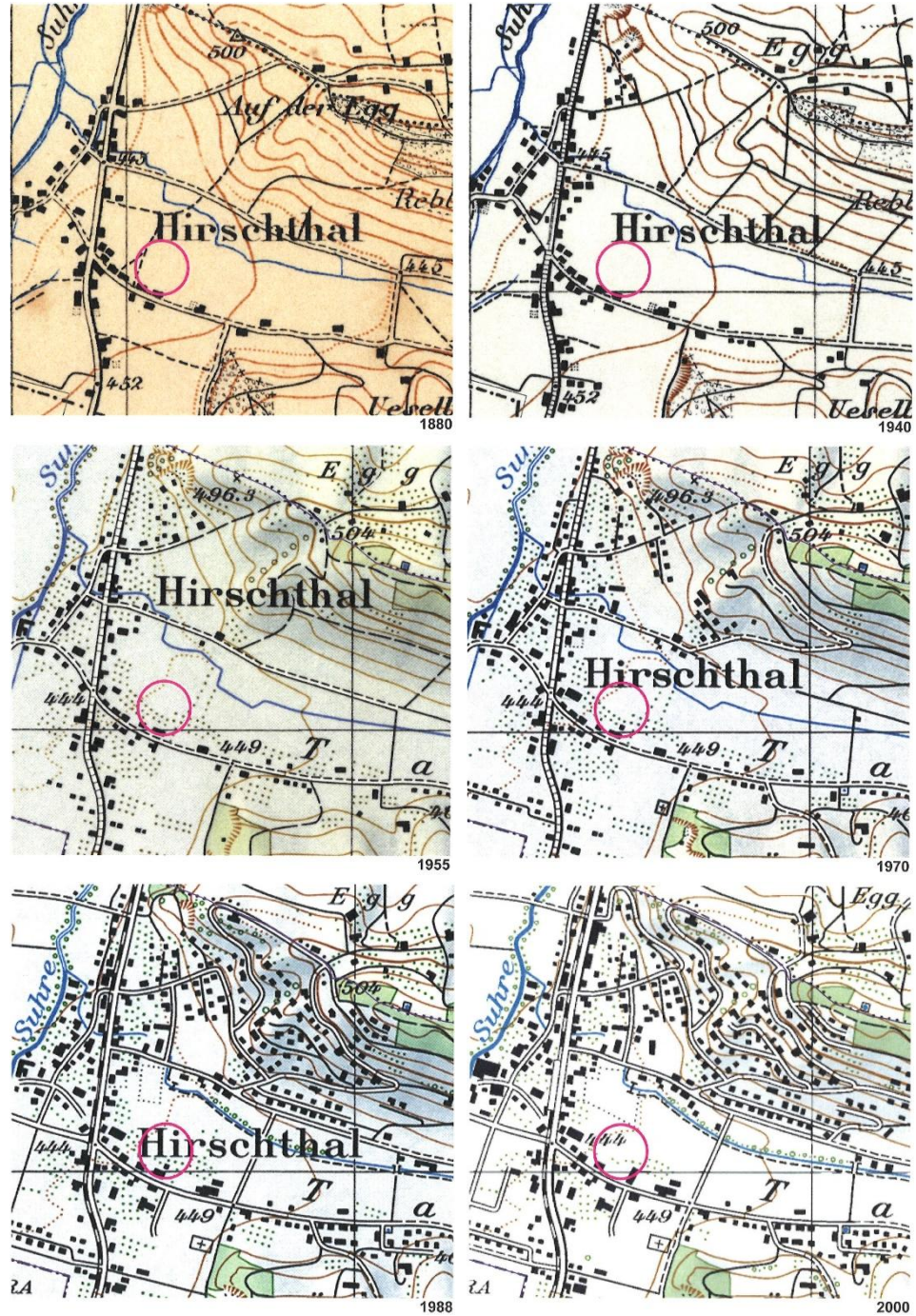


Abbildung 15 - Entwicklung des Ortes seit 1880 (historische Karten)

Einordnung in Landschaft und Ortsbild

Aus der Analyse ging hervor, dass der Aussicht in die Landschaft ausreichend Beachtung geschenkt werden muss und das Potenzial des Siedlungsrandes auszuloten sei. Auch eine gute Durchwegung sei unerlässlich, da die Parzelle mit ihrer Nähe zur Schulanlage und dem Bahnhof als Kern mit wichtigen Funktionen fungiert (vgl. Abbildung 16).



Abbildung 16 - Einordnung des Grundstücks in die Landschaft und das Ortsbild (arcoplan 2023)

4.2.2 Bebauungsvarianten

Im zweiten Analyseabschnitt wurden verschiedene Bebauungsvarianten vom Planungsteam vorgestellt und im Plenum diskutiert (vgl. Tabelle 1).

- Bebauungsvariante Hof
- Bebauungsvarianten Riegel
- Bebauungsvariante Riegel mit Satteldach
- Bebauungsvarianten Punktbauten

Tabelle 1 - Bebauungsvarianten

Bebauungsvariante Hof



- 4-5 Vollgeschosse
- Auf Landwirtschaftszone ausgerichtet

Einordnung durch das Gremium

- urbaner Charakter als unpassende Lösung für den Ort am Siedlungsrand eingestuft
- keine Anbindung an die Umgebung
- wirkt als Fremdkörper

Bebauungsvariante Riegel



- Garten- mit Maisonette-Wohnungen
- Attikas mit Pultdach

Einordnung durch das Gremium

- urbaner Charakter als unpassende Lösung für den Ort am Siedlungsrand eingestuft
- zu wenig Platz für Freiflächen

Bebauungsvariante Riegel mit Satteldach



- 4 Vollgeschosse plus Dachgeschoss
- Innenhof

Einordnung durch das Gremium

- Reaktion auf die Umgebung wird begrüsst
- Hoftypus wird positiv aufgefasst

Bebauungsvarianten Punktbauen



- 5-7 Gebäude
- Parktypologie
- Viel Freiraum

Einordnung durch das Gremium

- Vielversprechendste Variante

Fazit

Die vorliegenden Erkenntnisse aus den Analysearbeiten dienen als fundierte Grundlage für das Workshopverfahren, in dem es primär das favorisierte Bebauungsmuster mit Punktbauten weiter zu verfeinern und vertiefen galt.

5 Bestimmungen zum Verfahren

5.1 Projektorganisation

Auftraggeberin	<p>Auftraggeberin des Workshopverfahrens war die Neue Wohnbau AG:</p> <p>Neue Wohnbau AG Schochenmühlestrasse 2 6340 Baar</p>
Verfahrensbegleitung	<p>Die Begleitung und Koordination des Verfahrens erfolgte durch die PLANAR AG für Raumentwicklung:</p> <p>PLANAR AG für Raumentwicklung Gutstrasse 73 8055 Zürich</p>
Planungsteam	<p>Mit der Ausarbeitung der Studie wurde das folgende Planungsteam beauftragt:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Frei Architekten AG, Aarau – arcoplan klg, Ennetbaden (Landschaftsarchitektur / Freiraumplanung)
Begleitgremium	<p>Das Workshopverfahren wurde von einem Begleitgremium begleitet. Das Gremium setzte sich aus wichtigen Vertretern der Gemeinde und Fachexperten zusammen, die an den Workshops teilnahmen. Das Begleitgremium bestand aus folgenden Personen, die teilweise bereits in den Analysearbeiten involviert waren:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Markus Goldenberger Gemeinderat, Gemeinde Hirschthal – Susanne Gehring Regionale Bauverwaltung Schöffland – Josef Scherrer Neue Wohnbau AG, Baar – Oliver Tschudin PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich (Experte) – Petra Brodmann PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich (Verfahren)

5.2 Art des Verfahrens

Art des Verfahrens	<p>Es handelte sich um ein einstufiges Workshopverfahren mit einem Planungsteam bestehend aus Architekturbüro und Landschaftsarchitekturbüro. Das Verfahren erfolgte im intensiven Austausch zwischen dem beauftragten Planungsteam und dem eingesetzten Begleitgremium.</p> <p>Es handelte sich um eine prozessorientierte Planungsstudie, welche als Grundlage für weitere Planungsschritte dient.</p>
--------------------	--

6 Ablauf Workshopverfahren

6.1 1. Workshop

Am 29. Oktober 2024 fand der erste Workshop statt. In diesem Workshop wurden die bisherigen Analysen als Grundlage genommen, um die Bebauungsvarianten genauer zu betrachten. Es wurde eine detailliertere Ausarbeitung dieser Varianten diskutiert.

6.1.1 Bebauungsvarianten

Beschrieb
Bebauungsvarianten

Ausgehend von den Bebauungsvarianten aus der Analyse wurde die Anzahl der Gebäude zugunsten eines grösseren Freiraums von fünf auf drei reduziert. Sie sind als Vierspänner organisiert und im Grundriss gestaffelt, was eine Verwandtschaft zum Gestaltungsplan «Zentrum» in der Kubatur und in den Dimensionen schafft. Diese Verwandtschaft wird durch die ebenfalls über die Diagonale organisierten Attikageschosse verstärkt. Durch die gewählte Positionierung der Gebäude entstehen drei klar definierte Freiräume. Die Attikageschosse sind so gestaltet, dass die tieferliegenden Gebäudeecken zur offenen Landschaft zeigen, wodurch ein gestufter Übergang geschaffen wird.

In drei Varianten wurden parallele und leicht abgewinkelte Stellungen getestet:



Abbildung 17 - Variante 0: alle Gebäude leicht verdreht (Projektperimeter rot eingezeichnet)



Abbildung 18 - Variante 1: Haus A leicht verdreht (Projektperimeter rot eingezeichnet)



Abbildung 19 - Variante 2: Gebäude orthogonal (Projektperimeter rot eingezeichnet)

Beurteilung

Die Reduktion auf drei Gebäude wurde vom Gremium als äusserst positiv angesehen, da sie die Situation gegenüber den Nachbarn entspannt. Grosse Bauten wurden vom Gremium als verträglich beurteilt. Auch die Anordnung der Gebäude wurde als gelungen beurteilt. Das nördliche Gebäude (Haus B) sollte leicht nach Osten verschoben werden, während das südwestliche Gebäude (Haus A) etwas nach Norden justiert werden soll. Für die beiden südlichen Gebäude (Haus A und C) sollen verschiedene Varianten mit veränderten Drehungen geprüft werden, um die städtebaulich beste Lösung zu finden. Dabei soll besonders auf Ein- und Ausblicke, die Qualität der Freiräume sowie die Wohnqualität, insbesondere für die Erdgeschosswohnungen, geachtet werden.

6.1.2 Umgebungsgestaltung

Freiraum und gedeckte Aufenthaltsbereiche

Die Planung von grösseren Bauten ermöglicht grosse Freiräume, dies wurde als Qualität erkannt. Die Freiräume sollen grosszügig und weitläufig gestaltet werden, angelehnt an die Vorgaben des Gestaltungsplans «Zentrum». Der nordöstliche Freiraum soll einen landschaftlichen Charakter erhalten, während der nordwestliche Freiraum die Anbindung an die Gemeinde und die Schule bilden soll. Die gedeckten Aufenthaltsbereiche bei den Hauseingängen wurden als grosse Bereicherung betrachtet, weshalb auf einen Gemeinschaftsraum verzichtet werden kann. Es soll geprüft werden, ob im Freiraum ein gemeinschaftlicher Treffpunkt für Quartierfeste oder Grillfeste Platz finden kann.

6.2 2. Workshop

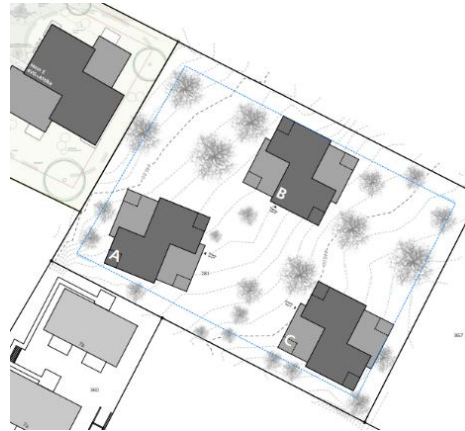
Am 2. Dezember 2024 fand der zweite Workshop statt, an welchem die Justierung der Gebäudestellung in Varianten, die Umgebungsgestaltung sowie Material und Fassaden besprochen wurden.

6.2.1 Bebauungsvarianten

Basierend auf dem ersten Workshop wurden verschiedene Varianten zur Gebäudestellung getestet (vgl. Tabelle 2).

Tabelle 2 – Varianten der Gebäudestellungen

Variante 0



Stellung Haus A

Leicht verdreht (5°)

Stellung Haus B

Orthogonal

Stellung Haus C

Orthogonal

Variante 1



Stellung Haus A

Nach Norden verschoben (3 m)

Stellung Haus B

Nach Osten verschoben (3 m)

Stellung Haus C

Orthogonal zu Haus B

Variante 2



Stellung Haus A

Verdreht (8°)

Stellung Haus B

Nach Osten verschoben (3 m)

Stellung Haus C

Orthogonal zu Haus D

Variante 3



Stellung Haus A
Verdreht (8°)

Stellung Haus B
Nach Osten verschoben (3 m)

Stellung Haus C
Leicht verdreht (5°)

Die Variante 3 wurde vom Gremium als die beste Lösung betrachtet. Bei dieser Variante wirken die Hausecken der Häuser B und C weniger ähnlich, und die Öffnungen zwischen den Gebäuden sind klarer definiert. Die Idee der Punkthäuser im Park kommt besonders gut zur Geltung, da die Gebäude keine Parallelität aufweisen. Der kritische Bereich zwischen dem Gebäude A und dem Nebengebäude konnte durch das Abdrehen von Gebäude A optimal gelöst werden. Der Abstand von 13 Metern zwischen Gebäude A und dem Gebäude des Gestaltungsplans «Zentrum» wurde als unkritisch eingestuft. Zudem wurde für die Erdgeschosswohnung im Haus A in Richtung Nachbarhaus eine überzeugende Lösung gefunden.

6.2.2 Weitere Themen

Das Projektteam stellte den Ausarbeitungsstand diverser weiterer Themen vor, die anschliessend im Plenum diskutiert wurden.

Parkierung

Die Tiefgarage umfasst pro Wohnung etwa 1.42 Parkfelder, was rund 70 Parkplätze sowie 6–7 Besucherparkplätze ergibt. Die reguläre Parkierung ist in der Tiefgarage vorgesehen, während die Besucherparkplätze oberirdisch im südlichen Bereich des Areals angeordnet sind.

Umgebungsgestaltung

Die Grundidee der Umgebung basiert auf einem grosszügigen Park, in dem die Gebäude integriert werden. Dies ist durch die grossen Bauvolumen möglich. Die Feuerwehrezufahrt ist sichergestellt, da in dem Bereich der Tiefgarage ohnehin keine grossen Bäume stehen können. Die Umgebung ist in drei Bereiche gegliedert. Im Zentrum des Areals könnte der Platz einen Hofcharakter erhalten, in dem Bäume direkt im Belag stehen und einen gemeinschaftlichen Hof bilden. Der westliche Bereich des Areals ist als Spiel- und Bewegungsraum konzipiert, der nahe am Dorf, der Schule und dem öffentlichen Leben liegt. Dieser «Spielplatz» wurde von Gremium als sehr gelungen betrachtet. Der östliche Bereich wird mit wenigen Ausstattungen gestaltet, um Raum für Kontemplation und eine Öffnung zur Landschaft zu schaffen.

Das Wegnetz ist vollständig rollstuhlgängig und ermöglicht eine direkte Anbindung aller Häuser. Dabei beanspruchen die Wege nur minimal versiegelte Flächen, um den Charakter des Parks zu bewahren. Aus der Diskussion im Plenum ging hervor, dass das Wegnetz als fugenloser Belag aus Trennasphalt oder hellem Farbasphalt konzipiert werden soll, der sich durch flächige Gestaltung an den organischen Formen der Umgebung orientiert. Der Belag

sollte dabei auf den Gestaltungsplan «Zentrum» abgestimmt werden, wie im Bauprojekt vorgesehen.

Die Erdgeschosswohnungen verfügen über private Gartenflächen mit einer Tiefe von etwa 3 bis 9 Metern. Rund 20 % der Fläche sind für gemeinschaftliche Nutzung vorgesehen, ergänzt durch einen grosszügigen ökologischen Ausgleich. Die Bepflanzung umfasst grosskronige Bäume an nicht unterkellerten Stellen sowie eine Mischung aus Blumenwiesen und Rasen.

Fassaden und Material

Die Fassaden der Gebäude variieren je nach Nutzung. Gedämmte Bereiche sind mit Holz verkleidet, während kalte, äussere Bereiche aus Sichtbeton bestehen. Farblich dominieren warme Rot- und Brauntöne. Bei den Attikabereichen wird eine feinere Holzlattung verwendet. Die Attikaterrassen sind nicht vollständig begebar; die äusseren Bereiche sind extensiv begrünt, wobei die Möblierung nicht das Fassadenbild prägt. Die vorgestellte Fassaden- und Materialidee wurde im Plenum insgesamt sehr positiv wahrgenommen. Die genaue Abstimmung der Farbtöne war jedoch noch offen und soll in einem späteren Schritt diskutiert werden.

6.3 3. Workshop und Bereinigung Richtprojekt

Der dritte Workshop fand am 21. Januar 2025 statt. Besprochen wurden die Richtprojekte Architektur und Freiraum und das weitere Vorgehen bezüglich der Freigabe des Richtprojekts durch den Gemeinderat.

6.3.1 Richtprojekt Architektur

Bebauungsanalyse

Die Gebäudestellungen wurden leicht angepasst im Vergleich zum 2. Workshop. Die Abdringung des Gebäudes C wurde als beste Variante empfunden, weil sie den Winkel zwischen den Gebäuden B und C öffnet (vgl. Abbildung 20).



Abbildung 20 – Übersicht Gebäudestellung (Ausschnitt aus dem Richtprojekt)

Grenzabstände

Aufgrund der Gebäudestellungen werden zwei Grenzabstände leicht unterschritten (vgl. Abbildung 21). Zum einen wird der kleine Grenzabstand von Gebäude B zur Parzelle 331 um etwa 0.75 m unterschritten. Zum anderen wird der grosse Grenzabstand von Gebäude A zur Parzelle 356 ebenfalls unterschritten. Die Grenzabstände wurden vermasst.



Abbildung 21 - Grenzabstände zu benachbarten Parzellen, Unterschrittene rot markiert

Neue Wegführung

Die Wegführung des Richtprojekts Architektur war zum Zeitpunkt des 3. Workshops noch nicht mit jener des Richtprojekts Freiraum abgestimmt. Für die Abgabe des Richtprojekts Architektur wurde dies entsprechend angepasst. Der öffentliche Fussweg verbindet das Areal auf der Nordseite mit dem Schulareal. Im Westen besteht die Möglichkeit, das Areal an das Gebiet des Gestaltungsplans Zentrum anzuschliessen (vgl. Abbildung 22).



Abbildung 22 – Wegführung vor der Anpassung (links) und danach (rechts), (öffentlicher Fussweg rot markiert, optionaler Anschluss Zentrum grün markiert)

6.3.2 Richtprojekt Freiraum

Gliederung Aussenraum

Der Aussenraum wurde in drei unterschiedliche Freiraumtypen – zentraler Hof, Bellevue-Park und Spiel-Park – differenziert (vgl. Abbildung 23). Die Gliederung bietet abwechslungsreiche Nutzungsmöglichkeiten.



Abbildung 23 – Übersicht Aussenraumgestaltung (Ausschnitt aus dem Richtprojekt)

Der zentrale Hof als Begegnungsort wird räumlich durch die drei Gebäude und durch die Grünstrukturen im Süden definiert. Die gedeckten Bereiche der Hauszugänge sind als Teil des Hofes zu lesen und werden mit einer 30 cm hohen Sitzstufe aufgrund des leichten Höhenversatzes definiert. Der mittig platzierte Pavillon bildet ein raumprägendes und funktionales Element. Weiter schafft der Baumtrog mit kombinierter Sitzbank zwischen den Gebäuden A und B eine angenehme und einladende Atmosphäre. Aufgrund der Lage über der Tiefgarage und der Notzufahrten ist in diesem Bereich nur wenig Bepflanzung möglich.

Der Bellevue-Park mit Allmend öffnet sich zur umgebenden Landschaft. Dieser Bereich ist naturnah gestaltet und mit einzelnen Feldbäumen bestockt. Da in der angrenzenden Landschaft keine Obstbäume zu finden sind, wurden die Baumarten für die Abgabe des Richtprojekts aufgrund der Anregung des Gremiums im Nachgang zum 3. Workshop nochmals überprüft. Ausserdem ist eine Grillstelle mit Sitzbänken als einzige Ausstattung vorgesehen.

Der Spiel-Park dient als gemeinschaftlich genutzter Spiel- und Aufenthaltsbereich. Er ist mit einer Vielzahl von Spielgeräten ausgestattet und durch dicht gruppierte Bäume sowie Wildhecken räumlich gefasst. Die Bepflanzung besteht aus einheimischen Gehölzen.

Parkierung	Am südlichen Perimeterrand sind 6 oberirdische Besucherparkfelder plus ein IV-Besucherparkfeld vorgesehen. Eine dichte Baumgruppe passt die Parkfelder in die Umgebung ein.
Oberflächenabfluss	Im Richtprojekt sind keine grossen Terrainveränderungen vorgesehen, daher funktioniert der Abfluss gleich wie heute.

6.3.3 Überarbeitung Richtprojekte

Die Richtprojekte Architektur und Freiraum wurden aufgrund der oben erläuterten Hinweise aus dem 3. Workshop nochmals geringfügig überarbeitet.

Dem Gemeinderat zur Freigabe eingereicht wird die vorliegende Prozessdokumentation mit den beiden Beilagen Richtprojekt Architektur und Richtprojekt Freiraum.

7 Fazit und weiteres Vorgehen

7.1 Fazit des Begleitgremiums

Freigabe Richtprojekte Architektur und Freiraum durch das Begleitgremium

Das Begleitgremium empfiehlt das Projekt, wie es am 3. Workshop präsentiert wurde, als Richtprojekt für das nachfolgende Gestaltungsplanverfahren.

7.2 Weiteres Vorgehen

Grenzabstand und Wegrechte

Nach der Genehmigung der Richtprojekte Architektur und Freiraum durch den Gemeinderat wird das Projekt der Eigentümerin der Parzelle 356 (Art 7 Immobilien AG, Ruppertswil) vorgestellt. Dabei werden die offenen Punkte zu den Themen Grenzabstand und Wegrechte geklärt. Diese Fragestellungen betreffen ebenfalls die Eigentümerin der Parzelle 331, die Gemeinde Hirschthal.

Die zu klärenden Punkte sind:

- Unterschreitung des Grenzabstandes zu den Parzellen 331 und 356
- Öffentliche Wegrechte über das Areal sowie die Anbindung an die Nachbarparzellen 331 und 356

Planungsrechtliche Grundlagen

Auf Grundlage des Richtprojekts wird als nächstes ein Gestaltungsplan mit den dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften, einem Planungsbericht und weiteren Unterlagen erarbeitet. Damit werden die baurechtlichen Grundlagen für die bauliche Umsetzung des Projekts geschaffen.

Erkenntnisse für den Gestaltungsplan

Aus dem Workshopverfahren konnten folgende Erkenntnisse für den Gestaltungsplan formuliert werden:

- Als Grundlage für den Planungsbericht des Gestaltungsplans braucht es von beiden Richtprojekten einen detaillierten Projektbeschreibung.
- Die Baubereiche sollen mit einem ausreichenden Spielraum gegenüber den Gebäuden aus dem Richtprojekt festgelegt werden. So können die Stellung und Grösse noch etwas variieren.
- Die Wegverbindungen und Nutzungsvorschriften der gemeinschaftlichen und öffentlichen Freiräume sind im Gestaltungsplan zu sichern (zeitlich begrenzte Mitbenützung des Spielbereichs/der gemeinschaftlichen Aussenräume).
- Einige Inhalte können aus dem Gestaltungsplan Zentrum abgeleitet werden. Dies betrifft beispielsweise die Vorschriften zu Energie, Fassade und Spielplätzen.

Mitwirkung

Die Anwohnerschaft und die Bevölkerung von Hirschthal werden im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens in geeigneter Form in den Prozess eingebunden. Im Rahmen der Mitwirkung zum Gestaltungsplan erhalten sie die Möglichkeit, sich schriftlich zu den Gestaltungsplaninhalten zu äussern.

8 Beilagen

- A Richtprojekt Architektur, Frei Architekten AG, Aarau, 24. Januar 2025
- B Richtprojekt Freiraum, arcoplan klg, Ennetbaden, 28. Januar 2025