



planung@martipartner.ch
www.martipartner.ch

THOMAS MEIER SIA FSU
THOMAS RUBIN SIA FSU

MITARBEIT
DAVID FREY FSU
SUSANNE HAGEDORN FSU
PATRICIA SCHIBLI SIA FSU

Gemeinderat
Schulhausplatz 2
5423 Freienwil

Zürich/Lenzburg, 15. März 2018

Freienwil

Fachgutachten zum Gestaltungsplan Bücklihof mit Richtprojekt

Parzelle 119

Gestaltungsplan: Arcoplan, Limmatauweg 9, 5408 Ennetbaden
Richtprojekt: Umbau von Bauernhaus Stall und Scheune,
neue Reithalle und Stallungen, Abbruch kleiner Nebengebäude
Stoos Architekten AG, dipl. Arch. ETH SIA, Baslerstrasse 40, 5200 Brugg
Grundeigentümer: Cyrill J. Burger, Holbeinstrasse 65, 4051 Basel
Bauherrschaft: IG Bücklihof, Bergstrasse 34, 5423 Freienwil

1. Auftrag und Vorgeschichte

Die Baukommission hat uns beauftragt, ein Fachgutachten zum Gestaltungsplan Bücklihof zu erstellen.

Im Jahr 2016 wurde unsererseits bereits ein Fachgutachten zu einem Gestaltungsplan erstellt, welcher auf einer vorgesehenen Änderung der Spezialzone § 9a BNO basiert hatte. Die BNO-Änderung wird nicht weiter verfolgt. Dem nun aktuell vorliegenden und zu beurteilenden Gestaltungsplan (GP) und dem dazugehörigen Richtprojekt (RP) liegt der aktuell geltende § 9a BNO, Spezialzone Bücklihof, zugrunde. Gemäss dieser Vorschrift sind sehr hohe gestalterische Anforderungen zu erfüllen.

Der vorliegende GP basiert im Wesentlichen auf einem ähnlichen Konzept wie 2016, das dazugehörige RP wurde aber in folgenden Punkten insbesondere im Äusseren redimensioniert: Mehrzweckreithalle und Reitställe, kleinere Grundfläche; Umbau Wohnhaus und Stall (statt Erweiterung Wohnhaus und Abbruch Stall), Umbau Ökonomieteil (statt höherer Neubau). Neu dazu gekommen sind eine Pferdeführanlage im Südosten (§ 11 SNV), eine Abstellfläche für Pferdetransporter und Anhänger im Nordwesten (P3, nur zum Ein- und Ausladen, vgl. § 7 Abs.4 SNV) und ein ausgebautes UG für Pferdediagnostik und -behandlung (nicht zusätzlich sichtbar). Weiter wird im RP die Gesamtfläche der Paddocks grösser und als durchgehende Sandfläche direkt an die Stallungen angeschlossen gestaltet. Im Verkehrsgutachten wird von rund 1/3 weniger Mitarbeiter- sowie Kunden-/Besucher-/Kursteilnehmer-PP ausgegangen. Unter der Berücksichtigung von Doppelnutzungen wird neu von 19 PP (statt 25 PP) ausgegangen.

Die siedlungs- und landschaftsgestalterische Beurteilung erfolgt durch Patricia Schibli und Thomas Meier. Augenscheine des Ortes bilden die Grundlage der Beurteilung. Die baupolizeiliche Prüfung oder diejenige von Umwelt-, Arbeits- und Tierrecht bleiben vorbehalten.

1. Unterlagen

- Gestaltungsplan (GP) Bücklihof 2.10.2017 / 12.3.2018
 - Situationsplan 1:500
 - Sondernutzungsvorschriften (SNV)
 - Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV
- Richtprojekt (RP) März 2018 mit
 - Situation Bestand und Geruchsimmissionsabstände, 1:800
 - Dachaufsicht (mit Umgebung), 1:800
 - Dachaufsicht mit Vordächern und Dachfenstern, 1:800
 - Dachgeschoss Stallungen 1:800
 - Obere Ebene (mit Umgebung), 1:800
 - Untere Ebene (mit Umgebung), 1:800
 - Querschnitt, 1:400
 - Ansicht von Norden, 1:400
 - Schnitt durch Durchfahrt und Rampe, 1:400
 - Situationsplan Freienwil, 1:5000
 - Illustrationen Ansicht Ost, Hof und Einfahrt Reservoirweg
 - Modellaufnahme Richtprojekt
- Verkehrsgutachten, IBV Hüsler AG, Zürich, Stand 12.3.2018 mit folgendem Anhang:
 - Parkplatz- und Fahrtenbewegung
 - Zusammenstellung Parkplatz- und Fahrtenbewegung
 - Erschliessung und Parkierung
 - Schleppekurven
- Abschliessender Vorprüfungsbericht Departement Bau, Verkehr und Umwelt, 26.8.2017
- Rechtskräftige Teiländerung BNO, Ergänzung § 9a Spezialzone Bücklihof, beschlossen von der Gemeindeversammlung am 19. Juni 2013, Genehmigung durch den Regierungsrat am 25. September 2013.

2. Ausgangslage / Beurteilungskriterien

Die Parzelle liegt am Hang an erhöhter Lage am Siedlungsrand. Sie grenzt an das Landwirtschaftsland, die Einfamilienhauszone und die Zone W2 sowie an die Ortsbildschutzzone und ist von weither gut einsehbar. Die Nutzungen erfordern grosse Bauten. Es handelt sich damit um eine höchst anspruchsvolle Aufgabe.

Die Gemeindeversammlung hatte der Teiländerung der BNO und des Bauzonenplanes mit der Zuteilung der Parzelle 119 zur Spezialzone Bücklihof im Jahr 2013 zugestimmt. Folgende Beurteilungskriterien können aus § 9a BNO heraus geschält werden:

2.1 Gestaltungsvorschriften allgemein, Konzept und Aussenräume, Eingliederung, Terrain, Gebäudehöhen und Volumen

Die Qualität der Gestaltung wird in § 9a Abs. 2 und 4 wie folgt geregelt:

§ 9a Abs.2: *„Alle Bauten und Anlagen müssen sich sehr gut in die landschaftliche und ortsbauliche Situation am Siedlungsrand einfügen. Als Voraussetzung für die Überbauung muss ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegen, in welchem eine gesamtheitlich geplante Anordnung und architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Aussenräume mit sehr guter Qualität gesichert wird und die Nutzungsverteilung in funktional überzeugender Weise geregelt ist.“*

§ 9a Abs.3: Reithalle max. Grundfläche 25m x 45m mit max. 7m Gebäudehöhe und 10m Firsthöhe, max. Firsthöhe für weitere Bauten = 7m. „Grössere Volumen sind gestützt auf den Gestaltungsplan möglich, sofern die erforderlichen Qualitäten gemäss Abs. 2 nachgewiesen werden können. Der Gemeinderat legt die Baumasse im Gestaltungsplan unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen fest.“

2.2 Umgebungsgestaltung

§ 9a Abs.4: „Die Bauten und Anlagen sind mittels standortheimischen Wildhecken oder hochstämmigen Bäumen sorgfältig in die Landschaft einzugliedern. Das Terrain ist soweit wie möglich in Form von Böschungen auszugestalten. Sehr gut ins Gelände eingefügte Stützmauern bis 1.5m Höhe können bewilligt werden. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan mit Angaben über die Art der Bepflanzung, der Beläge, der Grünflächen und der Höhenverhältnisse einzureichen.“

2.3 Nutzungen

§ 9a Abs.1: Pferdekompetenzzentrum in den Bereichen Zucht, Rehabilitation, Forschung und Lehre einschliesslich betriebsnotwendige Wohn- und Arbeitsräume.

„a Im grau schraffierten Bereich sind die für das Pferdezentrum benötigten Bauten (z.B. Ställe, Remisen, Futterlager, Führenanlage, Reithalle, Arbeits- und Wohngebäude) und Anlagen (z.B. Sandplätze, permanent nutzbare Parkplätze, Strassen und Wege) zugelassen.

b. Im nicht schraffierten Bereich der Spezialzone Bücklihof sind einzelne Kleinbauten sowie Aussenanlagen (z.B. Sandplätze, temporär nutzbare Parkplätze und Wege) zugelassen, soweit sie für die Nutzungen gemäss Abs. 1a. erforderlich sind.

§ 9a Abs.3: „Die Reithalle kann nur bewilligt werden, wenn anderen Pferdehaltern innerhalb der Gemeinde die Mitbenutzung gewährt wird. Ein entsprechendes Nutzungskonzept ist mit dem Baugesuch einzureichen.“

2.4 Erschliessung / Verkehr

§ 9a Abs.5: „Die Erschliessung hat in erster Linie von der Bergstrasse zu erfolgen. In Zusammenhang mit der zonenkonformen Nutzung der Spezialzone „Bücklihof“ ist kein Ausbau des Reservoirweges zugelassen. Für Anlieferungen und temporär genutzte Parkplätze kann die Zu- und Wegfahrt über den Reservoirweg bewilligt werden. Von der Bergstrasse zum Reservoirweg ist ein allgemein zugänglicher Fussweg über die Spezialzone Bücklihof sicher zu stellen.“

Ausgangslage gemäss Verkehrsgutachten:

19 Mitarbeiter- sowie Kunden-/Besucher-/Kursteilnehmer-PP
alle über die Bergstrasse erschlossen.

6 Lastwagen-/Lieferwagen-Abstellplätze (2 grosse Plätze grösser 10 m, 2 kleinere Plätze bis 7 m, 2 Anhänger)

2.5 Gestaltungskriterien aus der BNO

Weiter für die Gestaltung von Bedeutung u.a. sind:

§ 35 Ortsbildschutz: a) Stellung / Firstrichtung, b) Grösse der Baukuben, c) Wirkung im Strassenraum, d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse, e) Dachform, Dachneigung, f) Fassadengliederung, g) Materialwahl, Farbe, h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigung.

§ 36 Dachgestaltung: „...Dachaufbauten und Dachflächenfenster haben sich in Grösse, Form und Material gut ins Dach und die Umgebung einzupassen. Sie sind auf das für die Belichtung der Dachräume **notwendige Minimum** zu beschränken. Dacheinschnitte und Dachflächenfenster in quadratischer oder liegender Form sind nicht zulässig. Weitergehende Bestimmungen in der Ortsbildschutzzone sind vorbehalten. ...Die Neigung der Dachfläche soll in der Regel zwischen 30° und 45° aT. liegen....Alle Dachaufbauten müssen ästhetisch befriedigen und mit den Dachaufbauten darunterliegenden Fassaden harmonisieren.“

§ 37 Aussenraumgestaltung

„Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden... Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Die Grundrisskonzeption von Bauten ist in die topographische Situation einzupassen und die Baukuben sind wo nötig zu staffeln. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken. Stützmauern sind auf ein notwendiges Minimum zu beschränken. ... Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes.“

3 Beurteilung

3.1 Gestaltungsplanperimeter

Der GP-Perimeter umfasst nicht nur die im Zonenplan bezeichnete Fläche, sondern die ganze Parzelle 119. Damit wird idealerweise auf einen grösseren Perimeter Einfluss genommen und zusätzliche Qualitäten (Hochstammbestand) können gesichert werden.

3.2 Gestaltung allgemein, Konzept und Aussenräume, Eingliederung, Terrain, Gebäudehöhen / -volumen

Bestehende Anlage Bücklihof wird übernommen und bei den Nebenbauten (Anbau Wohnhaus und Stall) leicht vergrössert.

Mit der Ergänzung der beiden neuen Gebäude, die parallel zu den Höhenlinien gelegt werden, entsteht konzeptionell eine sehr gute Gesamtanlage mit einem ausgewogenen Verhältnis von Bauvolumen und Raumvolumen.

Die Höhenunterschiede werden gekonnt in die Innenhöfe gelegt und als interessante Raumbeziehungen und Raumzonierungen gestaltet. Dadurch kann auf Stützmauern im „Äusseren“ weitgehend verzichtet werden.

Die Körnung ist durch die vorgesehenen Nutzungen erwartungsgemäss gross. Anlagen mit grösserer Körnung gibt es in Freienwil aber mehrere, insbesondere Aussiedlungen von Bauernhofbetrieben. Das vorliegende Konzept hat dieselbe Grössenordnung und nimmt damit einen vertrauten Massstab auf.

Auch sehr lange Gebäude wie die Stallungen (65m bis 80m) oder Gebäudeaufreihungen mit derselben Wirkung sind in Freienwil heimisch (traditionelle und neuere) und kommen im Siedlungsinnern, am Siedlungsrand und in der Landwirtschaftszone vor (z.B. Zedernhof 75m, Schulstrasse 50m, Badener Strasse zwei Häuser zusammen 77m, Im Roos zwei Häuser zusammen 65m, der zusammengesetzte Bücklihof selber mit 32m/43m/58m). Diese geben im Siedlungsgefüge Orientierung und Identifikation. Im vorliegenden und Kontext sind die Ergänzungen zu einem Ensemble sehr gut orts- und landschaftsbildverträglich.

Die Gebäudehöhen sind bezüglich Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild verträglich. Auch die analog der Geländesteigung sich entwickelnden Firsthöhen unterstützen grundsätzlich die Staffelung am Hang.

Obwohl grundsätzlich kein Anrecht auf Aussicht besteht, bleibt die Sicht vom Hauptwohngeschoss der südwestlich liegenden Parzelle über den First der Stallungen hinweg erhalten.

Die Pferdeführanlage als extravaganter, runder, leichter „Pavillon“ ergänzt das Ensemble und wirkt gleichzeitig als „Markenzeichen“ für die Pferdeanlage am Ankunftsort sowie Anfangspunkt des kurzen Pferdelehrpfades.

Die grosse Paddockanlage wird neu als zusammenhängende plane Ebene geplant und direkt an die Stallungen angedockt. Sie wirkt massiver als die im Projekt 2016 vorgesehenen, frei ins Terrain integrierten „Sandinseln“. Umso wichtiger wird die Bepflanzung der entstehenden Böschungen sein.

Der Situationsplan und die SNV bilden das Richtprojekt mit den Baubereichen zweckmässig ab. Die Baufelder lassen in der Lage und Höhe einen angemessen kleinen Spielraum offen.

3.3 Umgebungsgestaltung

Im RP werden die vorgesehenen Grünelemente dargestellt, die zur Eingliederung der Anlage dienen: Heckenelemente entlang der Reithalle und der Reservoirstrasse. Hochstammhain im Norden und Eingrünung mit Hochstammbäumen von der Zufahrt mit 4 Besucher-PP, Pferdeführanlage bis zu den Paddocks}.

Im Situationsplan des GP und in den SNV werden die Details wie einheimische Baumarten, Wildhecke oder mind. 50% Obsthochstammbäume, etc. gut umschrieben und verankert.

Soweit möglich werden versickerbare Aussenflächen angestrebt. Die Verankerung der Absichten in den SNV ist gut.

Stützmauern können durch die gute konzeptionelle Anlage weitestgehend verhindert werden (Die maximale Höhe von 1.50 m wäre in § 9a Abs.4 SNV abschliessend geregelt).

3.4 Nutzungen

Die Nutzungen entsprechen dem Zweck der Spezialzone. Das Betriebskonzept wird im Kapitel 3.1 des Planungsberichtes transparent dargelegt. Bezüglich Mitbenutzung der Reithalle von anderen Pferdehaltern in der Gemeinde ist gemäss § 9a Abs.3 BNO ein entsprechendes Nutzungskonzept mit dem Baugesuch einzureichen.

Grundsätzlich sind die Hauptnutzungen gut angeordnet, bezüglich Erschliessung und Geruchsimmissionen möglichst im Parzelleninneren. Ausserhalb der schraffierten Fläche wird auf Nebenbauten verzichtet.

Der ausgelöste Verkehr wird im Verkehrsgutachten des dafür beauftragten Fachbüros eingeschätzt. Die Zufahrt vom Reservoirweg her darf gemäss § 7 Abs.3 SNV nur noch für Materialanlieferungen, Pferdetransporter und für spezielle Anlässe benötigte temporäre Besucherabstellplätze benützt werden. Der Verkehr wird also weitestgehend über die Bergstrasse abgewickelt, was begrüssenswert ist.

- >> Wir empfehlen, in die Sondernutzungsvorschriften aufzunehmen, dass die Spezialanlässe im Baubewilligungsverfahren mittels eines Nutzungskonzeptes definiert werden müssen (wie maximale Zahl der Anlässe, Rahmenbedingungen, Vollzugskontrollen).

3.5 Erschliessung / Verkehr

Der geforderte Fussweg zwischen Bergstrasse und Reservoirweg wird im südlichen Arealbereich gemäss RP als Pferdelehrpfad realisiert. Die im Planungsbericht erwähnte Thematik „Begegnung Mensch / Pferd / Natur“ wird hier aufgenommen.

Die Erschliessung wird gemäss Vorgabe von § 9a Abs.5 BNO übernommen und im Verkehrsgutachten als machbar nachgewiesen.

4 Beurteilung der Abweichungen von der Regelbauweise

Die Abweichungen von der Regelbauweise sind im Kapitel 4.2 des Planungsberichtes dargestellt. Es handelt sich um Gebäude- und Firsthöhen. Gemäss § 9a Abs.2 können grössere Volumen im Gestaltungsplan festgelegt werden, sofern die erforderlichen Qualitäten nachgewiesen werden können.

- A1 Baubereich Wohnhaus: Gemäss RP wird das Wohnhaus nur umgebaut. Es hat eine Gebäude-/ Firsthöhe von 7.25m / 10.2m.
In § 5 SNV wird mit 7.5m / 10.5m eine vernünftige leicht grössere Reserve zugestanden.
- A2 Baubereich Ökonomiegebäude: Gemäss RP wird das Ökonomiegebäude nur um-/ ausgebaut. Es hat eine Gebäude-/ Firsthöhe von 9.01m /13.66m.
In § 5 SNV wird mit 9.5m / 14.0m eine leicht grössere Reserve zugestanden, dies ist vertretbar.
- A3 Baubereich Wohnausanbau und Stall: Gemäss RP wird der Wohnausanbau umgebaut sowie verlängert und der Stall um-/ausgebaut. Der Wohnausanbau hat eine Gebäude-/ Firsthöhe von 5.35m / 7.0m.
In § 5 SNV wird für Baubereich A3 eine Gebäude-/Firsthöhe von 6.0m / 7.5m definiert. Der Spielraum ist sehr gut vertretbar.
- B Baubereich Mehrzweckreithalle: Gemäss § 9a Abs. 3 BNO ist eine Gebäude-/Firsthöhe von 7m / 10m vorgesehen. Dies würde bei der Halle mit den maximalen Ausdehnung von 25m Breite eine Dachneigung von rund 13.5° bedeuten und würde § 36 BNO (in der Regel 30°-45° widersprechen. Im RP / GP (sie sind identisch) wird in § 5 SNV eine Gebäude-/Firsthöhe von 7.5m / 12m vorgesehen, was bei einem symmetrischen Satteldach zu einer Dachneigung von 20° führt. In § 4 Abs. 3 SNV wird eine minimale Dachneigung von 15° vorgesehen.
Bei solch grossen Bauten ist eine Abweichung bezüglich Firsthöhe oder Dachneigung unumgänglich.
Uns erscheint die in den SNV gemachte Abwägung mit min. 15° als kleine Annäherung an die § 36 BNO und der Abweichung gegenüber § 9a in der Firsthöhe ein sinnvoller Kompromiss zu sein, insbesondere im Zusammenhang mit den Stallungen eine abgestimmte Dachneigung angestrebt wird.
Die Abweichung um 50cm in der Gebäudehöhe hilft mit, dass bei der symmetrischen Dachform die bergseitige Traufe bezüglich Raumwirkung nicht zu gering wird. Aus Ortsbild- und landschaftlichen Gründen verhält sich diese Änderung aus unserer Sicht als nicht wahrnehmbar / neutral.
- C Baubereich Stallungen: Gemäss § 9a Abs.3 BNO eine maximale Firsthöhe 7m. In § 5 SNV ist eine Gebäude-/Firsthöhe von 6.2m / 8.5m vorgesehen. Die Erhöhung um 1.5 m ist möglich, wenn die Bauten und Anlagen sich sehr gut in die landschaftliche und ortsbauliche Situation einfügen (vgl. § 9a Abs.2 BNO). Die minimale Dachneigung wird in § 4 Abs.4 mit minimal 15° abgestimmt auf die Reithalle. Die Stallungen werden als zweischossiger Bau mit Splitlevelzugang zu den Paddocks konzipiert.
Bei der gewählten Firsthöhe kann ein zweigeschossiger Bau erstellt werden. Dies bringt den Vorteil, dass Lagerraum für Heu und weiteres Futter sowie ein Personalraum geschaffen werden kann und dass damit die Grundrissfläche der Stallungen gegenüber dem Richtprojekt 2016 markant reduziert werden kann.
Wir erachten die Überhöhung der Stallungen wegen der geplanten Einfügung in das Terrain als landschaftlich und ortsbaulich sehr gut verträglich. Der Querschnitt des Richtprojektes zeigt, dass die bergseitige Firsthöhe der Stallungen dank der Splitlevelösung nur 6.70 m beträgt. Die Firsthöhe auf der Talseite wird wegen der Lage im Hof kaum wahrnehmbar werden.

Trotz Höhenabweichungen von der Regelbauweise führen das RP und der GP zu einer sehr guten Einfügung in das Landschafts- und Ortsbild. Der bestehende Bücklihof wird mit der Reithalle und den Stallungen zu einem Ensemble von sehr hoher Qualität erweitert.

5 Zu den einzelnen Paragrafen des GP / der SNV

§ 1 Ziel und Zweck: i.O.

Ersatzbaumöglichkeit bestehender Gebäude: Die bestehenden Gebäude stehen nicht unter kommunalem Schutz.

§ 2 Perimeter und Bestandteile: i.O.

Namentlich die Erläuterungsbestandteile Richtprojekt inklusive Modell, Verkehrsgutachten und das im Planungsbericht enthaltene Betriebskonzept sind für die Beurteilung hilfreich.

§ 3 Verhältnis zum übergeordneten Recht: i.O.

§ 4 Baubereiche A1, A2,A3, B, C

Die Grösse und Menge und Art der Dachfensteröffnungen werden differenziert pro Baufeld (A, B, C) festgehalten. Gestaltung mit Variationen von gleichen Öffnungen in unterschiedlicher Anordnung und Dichte.

Im RP werden im Baufeld A und C die gleichmässig verteilten Dachöffnungen im unteren Bereich des Daches eingesetzt und dadurch ein ruhiger Firstbereich erzeugt.

Im RP ist die Anzahl der Öffnungen beim Wohnhaus gegenüber dem Ökonomieteil deutlich reduziert. Dies ist eine wünschenswerte und sinnvolle Differenzierung und führt zu einer insgesamt ruhigeren Wirkung.

Wichtig ist der Hinweis im Kapitel 4.3 des Planungsberichtes, wonach die Ausführungsdetails zu den Dachfenstern detailliert im Baugesuch nachzuweisen sind.

§ 5 Höhenmasse

Vgl. unsere Beurteilung im 4. Kapitel

§ 6 Bereich Sammelgaragen / erdüberdeckte Nutzungen

Gute gestalterische Lösung innerhalb des Areals, geschickt genutzt zur Überwindung von Höhenunterschieden und Hofzonierung.

§ 7 Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung und Parkierung werden zweckmässig geregelt. Wir empfehlen nachfolgend, wenige Präzisierungen vorzunehmen (>>).

Abs.2; Zufahrt zur unterirdischen Garage gestalterisch geschickt unter Ausnutzung der Topografie und der Integration in die Durchfahrt des Ökonomiegebäudes.

Abs. 3; Beschränkung der Zufahrt über den Reservoirweg für Materialanlieferungen und Pferdetransporter.

>> Empfehlung zur Regelung der Spezialanlässe im Baubewilligungsverfahren vgl. unser Kapitel 3.4. Damit klar ist, dass diese Spezialanlässe selten vorkommen, empfehlen wir folgende Ergänzung: für spezielle, selten vorkommende Anlässe.

Abs.4; Beschränkung der Pflichtparkplätze auf die Tiefgarage und 4 oberirdische Plätze für Besucher und Kunden in der Parkfläche P1 vor dem Ökonomieteil.

Wertvoll: Gestaltung P1 mit einer Baumbepflanzung.

Lage P2 im Arealinnern zwischen Scheune und Reithalle.

P3 nur für Anhänger und Transporter, zeitlich auf das Ein- und Ausladen beschränkt.

Wertvoll: Randbereiche längs dem Reservoirweg mit strukturierten Baumhecken. Der Bereich P3 wird von der Baumhecke und vom ebenfalls verbindlich festgelegten Hochstammbestand optimal abgedeckt.

>> Damit kein Widerspruch zum Abs. 3 entsteht, müsste im Abs. 4 auch die selten vorkommende Nutzung für Besucher bei Spezialanlässen erwähnt werden.

Abs. 5 Alternative zum präzisiertem Abs.4; Damit wird nicht mehr klar ersichtlich, was gilt.

>> Wir empfehlen, § 7 Absatz 5 ersatzlos zu streichen.

Abs.6: Öffentlicher Fussweg; aus folgenden Gründen wertvoll: Durchlässigkeit des Geländes und teilweise visuelle Teilnahme am Betrieb für die Öffentlichkeit, Anknüpfung ans bestehende Fusswegnetz.

Abs.7 zweckmässig; es sind keine zusätzlichen Nebenbauten für Velo- und Motorradabstellplätze erlaubt.

§ 8 Vorplatz / Vorgartenbereich

Gute Formulierung

§ 9 Arealinterne Betriebsflächen / -plätze i.O.

§ 10 Aussenanlagen Pferdezentrum

Minimale befestigte Flächen, Durchgrünung mit einheimischen Bäumen (min. 50% Hochstammobstbäume) und Sträucher als Solitär und Gruppen = optische Eingliederung des langen Gebäudes, auch zum Aufenthalt und Erholung zugelassen

§ 11 Übergangsbereich Aussenanlagen und Betriebsflächen: i.O.

§ 12 Ökologischer Ausgleich

Sinnvoll, da grosse versiegelte Flächen (Dachflächen, z.T. Aussenbereiche)

Naturnahe Grünfläche mit min. 12 Hochstammobstbäumen nordwestlich der Reithalle, dient auch der „Einbettung“ des Gebäudeensembles. Es werden ökologisch hochwertige und ortstypische Bäume vorgesehen: z.B. Nussbäume, Eichen, Obstbäume.

Für die landschaftliche Einbindung der Anlage entlang Reservoirweg und talseitig der Reithalle mindestens zu 2/3 geschlossene, standortheimische, heckenartige Gehölzstrukturen, welche auch einzelne Bäume beinhalten.

§ 13 Rückhaltung und Nutzung Dachwasser

Angesichts der grossen Dachflächen und grossen Wasserverbrauchs höchst sinnvoll.

§ 14 Energiekonzept

Der Heizwärmebedarf und der Bedarf für Warmwasser werden bestmöglich mit erneuerbaren Energien gedeckt. Die entstehende hohe Energieeffizienz passt gut zum Label „Energistadt Freienwil“.

§ 15 Geruchsmissionsabstände aus Pferdehaltung, Mistsammlung / Entsorgung

Die Überprüfung liegt nicht in unserem Aufgabenbereich.

§ 16 Qualitative Anforderungen

Mit den präzisiertem definierten qualitativen Anforderungen an die Bauten und Anlagen wird sichergestellt, dass die geforderte, insgesamt ruhige Gesamtwirkung im Baubewilligungsverfahren eingefordert werden kann.

6 Fazit

Es liegt ein Gestaltungsplan für die Spezialzone Bücklihof vor, welcher die Anordnung und architektonische Gestaltung der Bauten sowie der Aussenräume gesamtheitlich plant und eine gute Qualität sichert. Sehr positiv ist, dass der Gestaltungsplanperimeter im Nordwesten vergrössert wird, um den Obstbaumhain verbindlich sicherstellen zu können.

Das Richtprojekt weist viele hohe Gestaltqualitäten auf, die im Gestaltungsplan gut umgesetzt werden. Das Projekt wird geschickt ins Terrain gelegt. Die Niveauunterschiede werden im Hofinnern zu schönen räumlichen Bezügen genutzt und Blicke bleiben nach aussen gezielt erhalten. Die Bemühung um etwas steilere Dachneigungen, die Regelung der Dachflächenfenster, wie auch Elemente der Umgebungsgestaltung überzeugen durch Einbindung der Anlage mit Grün in die Landschaft, wie z.B. die ökologischen Ausgleichsflächen mit Hochstammbäumen nordwestlich der Reithalle, die parkähnliche Eingrünung von Vorplatz bis zu den Paddocks mit einem Anteil von 50% an Hochstammobstbäumen, die Wildhecken.

Die Abweichungen des Gestaltungsplanes von der Regelbauweise der Spezialzone Bücklihof liegen in der Festsetzung der maximalen Höhe der Reithalle (Baubereich B, Abweichung Firsthöhe 2 m) und derjenigen der Stallungen (Baubereich C, Abweichung 1.5 m). Diese Abweichungen führen zusammen mit den gestalterischen Vorschriften in den Sondernutzungsvorschriften zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis. Die grössere Firsthöhe der Reithalle ermöglicht ein stärker geneigtes Satteldach, welches sich besser in das Ortsbild integriert. Mit der gewählten Firsthöhe der Stallungen kann der Baukörper zweigeschossig erstellt werden, was den Vorteil bringt, dass die Grundrissfläche markant reduziert werden kann. Die Gebäude werden sehr geschickt in das geneigte Terrain so eingefügt, dass die Vergrösserung der Firsthöhen in dem vorliegenden grossen Areal bezüglich der Nachbarschaft unproblematisch ist.

Der bestehende Bücklihof wird mit der Reithalle und den Stallungen zu einem Ensemble von sehr hoher Qualität erweitert.

Wir empfehlen, dass Spezialanlässe, die ein deutlich grösseres Verkehrsaufkommen als im Normalfall generieren, in den Sondernutzungsvorschriften präziser geregelt werden sollen (Ergänzung § 7 Abs.3 SNV: für spezielle, selten vorkommende Anlässe; Pflicht, dass diese Anlässe im Baubewilligungsverfahren geregelt werden müssen, wie maximale Zahl der Anlässe, temporäre Abstellplätze, weitere Rahmenbedingungen, Vollzugskontrollen. Wir empfehlen, § 7 Abs. 5 SNV – Alternative zu Absatz 4 – ersatzlos zu streichen, dies zugunsten der präzisen Regelung der Parkfelder in Absatz 4

Marti Partner Architekten und Planer AG

Thomas Meier

