



Ratsbüro
Postfach 56
3662 Seftigen
033 346 60 88
info@seftigen.ch
www.seftigen.ch

23. Februar 2018/UI

Bericht zu den offenen Themen aus der Mitwirkung Totalrevision Gemeinde Baureglement

Ausgangslage

Anlässlich der Sitzung der Baukommission vom 16. Januar 2018 wurden die Mitwirkungseingaben zur Totalrevision Baureglement diskutiert. Die Stellungnahmen zu den einzelnen Themen wurden bereinigt und durch die Baukommission verabschiedet.

Offen blieben folgende Fragen, welche einer weiteren Abklärung bedürfen:

- Gabarit Lösung
- Fassadenhöhe Arbeitszone Pfandersmatt
- Gebäudelänge W2

Damit diese Themen diskutiert werden können, fand am 22. Februar 2018 eine Begehung durch das Dorf statt, um die verschiedenen Situationen bewusst wahrzunehmen.

Teilnehmer erweiterte Arbeitsgruppe

- Peter Gurtner, Gemeinderat, Präsident Baukommission
- Silvan Dauner, Bauverwalter
- Urs Fischer, Lohnner und Partner, Co-Ortsplaner, Mitglied Fachgremium
- Markus Steiner, Landplan, Co-Ortsplaner, Mitglied Fachgremium
- Urs Indermühle, Gemeindepräsident

In der anschliessenden Besprechung wurden die nachfolgend aufgeführten Erkenntnisse zu Händen der Baukommission festgehalten.

Leitmotiv der Begehung → Was trägt in der Siedlungsplanung und Siedlungsentwicklung zur Qualität bei?

- Einheitliche, Identität stiftende Erscheinung (Entwicklung, Dachform, Körnung, Materialisierung)
 - > Siedlungsstruktur und Siedlungsbilder sind zu erkennen und untereinander zu differenzieren
- Wachstum und Erneuerung - Sie sind die belebenden, erhaltenden Faktoren. Wachstum heisst Jugend, Frische, Dynamik usw. und wirkt der Überalterung, Lähmung, Konservierung, usw. entgegen.
 - > Neues Entwicklungspotenzial schaffen. Umstrukturierung ermöglichen, Verdichtung zulassen (mit Rücksicht auf die Siedlungsqualität und die Belebung)
- Belebung der Quartiere
 - > Förderung der Kommunikation, Strassenräume nutzen, Begegnungsräume schaffen, Bewohnerdichte fördern
- Nutzungsklärung und Zuweisung
 - > Undefinierte Flächen vermeiden (Böschungen, Distanzgrün)

Erkenntnisse

1. Gabarit-Lösung

Definition Gabarit W1plus

- Mit der Gabarit W1plus Lösung wird das Nutzungsmass der Nutzungszone in bestimmten Ortsteilen erhöht, in dem neu auch 2 Vollgeschosse ohne Attika/Dachgeschoss erlaubt sind
- Die Dächer der Baukörper sind bei Bauten mit 2 Vollgeschossen als begrünte Flachdächer zu gestalten
- Die Flachdächer der Baukörper können bis und mit dem ersten Vollgeschoss als Terrassen genutzt werden

Fragen

- Soll die Gabarit Lösung zugelassen werden?
- Soll sie als W1plus und/oder auch als W2plus zugelassen werden?
- In welchen Gebieten?

Empfehlung erweiterte Arbeitsgruppe

- Gabarit ist grundsätzlich eine sinnvolle Lösung und unterstützt das Ziel der optimalen Bodennutzung
- Gabarit soll daher in W1 als W1plus in der gesamten heutigen W1 Zone zugelassen werden
- Begründungen
 - o Die Lösung erlaubt eine substanzielle innere Entwicklung unter Berücksichtigung der Körnigkeit der bestehenden Baustruktur, d.h. ohne das Orts- und Landschaftsbild „auf den Kopf zu stellen“
 - o Da sich die Höhen der 2-geschossigen Flachdachbaukörper gegenüber den Bauten mit Satteldach in der Gesamthöhe nicht ändern und die Gebäudekörper im W1 nicht sehr dominant sind, ist das Gesamtbild auch weiterhin verträglich. Die 2-geschossigen Flachdachbaukörper ordnen sich in das Strassenbild ein, da sie in der Regel die Firstlinien der Satteldachbauten nicht überragen
 - o Die Anforderungen von Siedlungsentwicklung nach innen (SEIn) werden unterstützt
 - o Bekanntmachen von Gabarit W1plus kann zum Überdenken der eigenen Gebäudesituation animieren und später zur optimaleren Bodennutzung führen
- Gabarit soll als W2plus nicht zugelassen werden
 - o In der heutigen W2 Zone hat es viele Gebäude, die als 1-geschossige Gebäude mit Dachgeschoss (quasi als W1 Gebäude) gebaut wurden und nutzen die bestehenden Gebäudehöhen und zulässige Geschosshöhe oft nicht aus – bei einer Zulassung von W2plus wäre die Differenz in der Gebäudehöhe zwischen bestehenden Gebäuden und den neuen Möglichkeiten zu gross und dem Gesamtbild abträglich
 - o Durch die massiven Bauten könnten sich das Quartierbild in der Rebzelg aber auch im Breitenacker stark zu Ungunsten verändern

2. Fassadenhöhe Arbeitszone Pfandersmatt

Fragen

- Sollen auf der Südseite der Bahnlinie Gebäude (für "rauhes Gewerbe") bis 20m erlaubt sein und die Zone in eine A4 umgezont werden?
- Sollen auf der Nordseite der Bahnlinie Gebäude (für "feines Gewerbe") bis 14m erlaubt sein?
- Sollen auf der Südseite der Bahnlinie Silo bis 25m mit maximal 100m² Bodenfläche erlaubt sein?

Empfehlung erweiterte Arbeitsgruppe

- Ja, zu allen 3 Fragen
- Begründungen
 - Die Gewerbezone Pfandersmatt wirkt heute als funktional abgeschlossener Raum, die zusätzliche Erhöhung der Gebäude wirkt nicht störend, da die Arbeitszone schon da ist
 - Als Abschluss der Zone wirkt ein grosses Gebäude "ruhiger" als ein Flickwerk von kleinen Gebäuden mit Arbeitsgeräten verstreut um die Gebäude
 - In 20m hohen Betriebsgebäuden ist Spielraum vorhanden um z.B. eine grosse Fertigungshalle mit 2 Büro-Etagen realisieren zu können – die Flächen sind entsprechend attraktiv
 - Letztendlich geht es auch um den Erhalt von Arbeitsplätzen im Dorf und dem Schaffen von guten Bedingungen für die Arbeitgeber

3. Gebäuelänge Wohnzone

Fragen

- Soll die Gebäuelänge in W2 von 20m auf z.B. 23m verlängert werden? Es würde mehr Spielraum für z.B. 8 Wohnungsblock entstehen mit einem zentralen, breiten Treppenhaus

Empfehlung erweiterte Arbeitsgruppe

- Grundsätzlich so belassen wie vorgeschlagen, W2 = 20m, W3 = 25m
- Als weiteren Spielraum soll die Möglichkeit zur "Schublade" offeriert werden, damit ist ein maximal 6m tiefer und 1-stöckiger Anbau an ein bestehendes Gebäude gemeint, der untergeordnet mit dem Hauptgebäude direkt verbunden ist
- Diese Möglichkeit soll für alle W1 und W2-Zonen gelten
- Die übergeordneten Vorgaben (z.B. Strassenabstand, Grenzabstand, etc.) sind gemäss den heutigen Bestimmungen einzuhalten
- Begründungen
 - o Die 6m erlauben eine substanzielle Erweiterung der Wohnfläche im Erdgeschoss, der Einfluss auf die Körnigkeit der Baustruktur führt aber nicht zu einer starken Veränderung des Strassen- und Quartierbildes
 - o Dadurch soll Raum geboten werden um Flächen zwischen Gebäuden effizienter nutzen zu können, z.B. für den Anbau eines Wintergartens, Studios
 - o Nach Einschätzung der erweiterten Arbeitsgruppe sind solche Optimierungen auf Grund der heutigen Parzellenstruktur nur in einzelnen Gebieten möglich, aber können punktuell sehr gute Lösungen ermöglichen
 - o Diese neue Möglichkeit soll dazu animieren sich überhaupt erst Gedanken zur besseren Bodennutzung zu machen
 - o Das W3 eignet sich auf Grund der Gebäudetypologie nicht für eine solche Massnahme